नेपाल सरकार
सहरी विकास मन्त्रालय

राष्ट्रिय आवास योजना
२०७१

प्रकाशकः

सहरी विकास मन्त्रालय
आवास तथा भवन महाशाखा
सिंहदरबार, काठमाण्डौ
फोनः ४२११६७३, ४२११९६९
फ्याक्सः ४२११९६९
इमेलः info@moud.gov.np वेवसाईटः www.moud.gov.np

प्रकाशन वर्षः २०७१

प्रथम संस्करणः १००० प्रति

डिजाइनः संजय जयसवाल

मुद्रकः बारा अफसेट प्रेस
बसुन्धरा, काठमाण्डौ
फोनः ४३८५८५

आवरणः नेपालको पहाडी क्षेत्रका ग्रामिण बस्ती

नेपाल सरकार

सहरी विकास मन्त्रालय

(.. शाखा)

फोन नं.: ४२११६९३, ४२११८८३, ४२११६७३
फ्याक्स : ९७७-१-४२११८७३
: ९७७-१-४२००२४६
सिंहदरबार,
काठमाडौं, नेपाल ।

पत्र संख्याः-
चलानी नं.:-

दुई शब्द

सहरी विकास मन्त्रालयले "राष्ट्रिय आवास नीति २०६८" लाई सुनियोजित ढंगले कार्यान्वयन गर्नका लागि "**राष्ट्रिय आवास योजना २०७०**" तयार गरेकोमा अत्यन्त खुशी लागेको छ । मानव जीवनका लागि "आवास" आधारभूत आवश्यकताको परिभाषा भित्र परेको हुँदा आवास विकासका लागि राज्यको भूमिका अत्यन्त महत्वपूर्ण हुन्छ । यस दस्तावेजले आवास क्षेत्रमा सरकारी तथा गैरसरकारी निकाय साथै नीजी क्षेत्र तथा व्यक्ति वा परिवारको भूमिकालाई समेत समेटी आवास उत्पादनको लक्ष्य हासिल गर्ने दश वर्षे मार्ग चित्र प्रस्तुत गरेको छ । यस मार्गचित्रले आवास क्षेत्रको विकासमा उल्लेखनीय भूमिका खेल्न सकोस भन्ने कामना गर्दछु ।

....
डा. नारायण खड्का
मन्त्री
सहरी विकास मन्त्रालय

२०७१/०१/२१

नेपाल सरकार
सहरी विकास मन्त्रालय
(... शाखा)

फोन नं.: ४२११६९३, ४२११८८३, ४२११६७३
फ्याक्स : ९७७-१-४२११८७३
: ९७७-१-४२००२४६
सिंहदरबार,
काठमाडौं, नेपाल ।

पत्र संख्या:-
चलानी नं.:-

मन्तव्य

राष्ट्रिय आवास नीतिले प्रतिपादन गरेको लक्ष्य र उद्देश्य प्राप्तिका लागि आवश्यक र उपयुक्त कार्यक्रमहरुको पहिचान गरी आगामी १० वर्षको लागि व्यावहारिक र उद्देश्यमूलक योजनाको रुपमा यो "**राष्ट्रिय आवास योजना २०७०**" को तर्जुमा गरिएको हो । यस राष्ट्रिय आवास योजनाले आवास क्षेत्रको तिनवटा स्तम्भहरु संस्थागत क्षेत्र, नीजी क्षेत्र र क्षमता विस्तारलाई पहिचान गरी विभिन्न कार्यक्रमहरु मार्फत यस क्षेत्रको समुचित विकासको मार्गचित्र प्रस्तुत गरेको छ । विपन्न वर्ग लक्षित र विपन्न वर्गबाहेकका लागि भनी दुई वर्गका लागि आवास उत्पादनको लक्ष्य, सो हासिल गर्ने तरिका र आवश्यक पर्ने आर्थिक तथा जनशक्तिको श्रोत समेतको अनुमानित विवरण तयार गरिएकोले यो दस्तावेजले आवास क्षेत्रलाई विकास निर्माणको एउटा निर्दिष्ट क्षेत्र (Sector) को रुपमा स्थापित गर्न महत्वपूर्ण भूमिका खेल्ने छ भन्ने मेरो विश्वास छ ।

यस महत्वपूर्ण दस्तावेज तयार गर्नका लागि कार्य गर्ने यस मन्त्रालय अन्तर्गतका आवास तथा भवन महाशाखाका सह-सचिव सुरेश प्रकाश आचार्य, इन्जिनियर मोनिका महर्जन, कम्प्युटर अपरेटर राम पाठक तथा अन्य कर्मचारीहरुलाई धन्यवाद दिन चाहन्छु ।

किशोर थापा
सचिव
सहरी विकास मन्त्रालय

नेपाल सरकार

सहरी विकास मन्त्रालय

(.. शाखा)

फोन नं.: ४२११६९३, ४२११८८३, ४२११६७३

फ्याक्स : ९७७-१-४२११८७३

: ९७७-१-४२००२४६

सिंहदरबार,
काठमाडौं, नेपाल ।

पत्र संख्या:-
चलानी नं.:-

कृतज्ञता

आवास तथा भवन महाशाखाबाट आर्थिक वर्ष २०६९/७० अनुसार "राष्ट्रिय आवास योजना २०७१" पुस्तक प्रकाशन भएकोमा म अत्यन्त हर्षित छु ।

नेपालमा आवास सेवालाई व्यवस्थित गर्न न्यून आय वर्गलाई लक्ष्य गर्दै तयार गरेको राष्ट्रिय आवास नीति २०५३ र सो को परिमार्जित संस्करण राष्ट्रिय आवास नीति २०६८ लागू भईसकेको सन्दर्भमा उक्त नीतिले प्रतिपादन गरेको लक्ष्य र उद्देश्य प्राप्तिका लागि आवश्यक र उपयुक्त कार्यक्रमहरुको पहिचान गरी आगामी १० वर्षको लागि व्यावहारिक र उद्देश्यमूलक योजनाको रुपमा यो पुस्तक प्रकाशन गर्न लागेको हो । यस योजनाको कार्यान्वयनमा नेपाल सरकारमा बिभिन्न निकाय साथै गैर सरकारी संस्थाहरु, निजी क्षेत्र, समुदाय आदिबाट पूर्ण सहयोगको अपेक्षा राखेको छ ।

अन्त्यमा, यो पुस्तकको तयारीका लागि आवश्यक मार्गनिर्देशन यस मन्त्रालयका सचिव किशोर थापाबाट प्राप्त भएकोमा श्रीमान् सचिवज्यू प्रति आभार प्रकट गर्दछु । यस पुस्तकको प्रकाशनमा महत्वपूर्ण सुझावहरु दिई सहयोग गर्ने भौतिक योजना तथा सहरी विकास महाशाखा, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण तथा अन्य विभिन्न निकाय एवं महानुभावहरु र यस आवास तथा भवन महाशाखाका ई. मोनिका महर्जन, क.अ. राम पाठक तथा अन्य सहयोगी कर्मचारीहरुलाई धन्यवाद दिन चाहन्छु ।

....

सुरेश प्रकाश आचार्य

सह-सचिव

आवास तथा भवन महाशाखा

विषय सूची

कार्यकारी सारांश .... क

१. पृष्ठभूमि १

२. राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ .... २

३. आवास क्षेत्रको वर्तमान अवस्था ३

क) विभिन्न आयवर्गको लागि आवासको माग र आपूर्तिको स्थिति ३

ख) मध्यम तथा उच्च आयवर्ग लक्षित आवासको अवस्था ८

ग) विपन्नवर्ग लक्षित आवासको अवस्था ९

घ) आवासको उपयुक्त प्रविधि र संरचना १२

ङ) आवास नीति र योजना सम्बन्धी अन्तर्राष्ट्रिय अनुभव १५

४. आवास क्षेत्रमा वित्तीय व्यवस्थापन १७

५. आवास क्षेत्रमा सरोकारवालाहरूको भूमिका र दायित्व २०

६. प्रस्तावित १० वर्षीय कार्यक्रम २५

क) कार्यक्रमको आधारभूत स्वरूप २५

ख) प्रस्तावित कार्यक्रम २८

ग) कार्यक्रम कार्यान्वयनको निकायगत तथा लगानी व्यवस्था ४२

घ) कार्यान्वयन संयन्त्र तथा अनुगमन ४५

७. अनुसूची ४७

कार्यकारी-सारांश

नेपालमा आवास सेवालाई व्यवस्थित गर्न न्यून आय वर्गलाई विशेष लक्षित गर्दै राष्ट्रिय आवास नीति २०५३ लाई समयानुकुल परिवर्तनको आवश्यकता बोध गरी "सबैका लागि आवास"को अवधारणा सहितको राष्ट्रिय आवास नीति २०६८ लागु भएको छ । यस नीतिले प्रतिपादन गरेको लक्ष्य र उद्देश्य प्राप्तिका लागि आवश्यक र उपयुक्त कार्यक्रमहरुको पहिचान गरी आगामी १० वर्षको लागि व्यावहारिक र उद्देश्यमूलक योजनाको रुपमा यो राष्ट्रिय आवास योजनाको तर्जुमा गरिएको छ ।

सबैका लागि सुरक्षित, पर्याप्त र औकात अनुकूलको आवास उपलब्ध गराउने दूर दृष्टि (Vision) राखेको राष्ट्रिय आवास नीति २०६८ ले गरिबीको रेखा मूनि रहेका र अव्यवस्थित तथा असुरक्षित बस्तीहरुमा बसोबास गरेका परिवारहरुलाई समेत समेटी आवास अवधारणा विकसित गर्ने कार्यलाई अभियान (Mission)को रुपमा लिएको छ । यस नीतिले मुख्य रुपले तीनवटा उद्देश्य लिएको छ :-

१) सबै आय वर्गको निम्ति उपयुक्त, सुरक्षित र वातावरण मैत्री आवासको उत्पादन वृद्धि तथा विद्यमान आवासको स्तरोन्नति गर्ने

२) आवास क्षेत्रको आर्थिक श्रोतहरुको प्रभावकारी परिचालन गर्ने

३) आवास क्षेत्रमा सरकारी, गैर सरकारी, निजी क्षेत्र र सामुदायको भूमिका स्पष्ट गरी संस्थागत सुधार गर्ने

उल्लेखित उद्देश्य प्राप्तिका लागि निर्धारित रणनीति तथा ती रणनीतिसँग सम्बद्ध कार्यनीतिहरु समेत यस नीतिमा उल्लेख गरिएको छ ।

राष्ट्रिय जनगणना २०६८ को नतिजा अनुसार नेपालको जनसंख्या २,६४,९४,५०४ पुगेको छ जुन एक दशक अघि (जनगणना २०५८ साल)को तुलनामा करीब ३४ लाखले बढी छ । जनसंख्याको औसत वृद्धिदर १.३५ प्रतिशत भएतापनि शहरी क्षेत्रको भने झन्डै ३ गुना अर्थात् ३.३८ प्रतिशत रहेको छ । राष्ट्रिय जनगणना अनुसार देशका ५४,२३,२९७ परिवार मध्ये ८५.२६% परिवारहरु आफ्नै स्वामित्वको र १२.८१% परिवारहरु भाडाको घरमा बसोबास गरेको देखिन्छ । हाल शहरी क्षेत्रमा करीब ४०% परिवारहरु भाडाको घरमा बसोबास गरेको देखिन्छ । शहरी क्षेत्रहरुमा विशेष गरी काठमाडौं उपत्यका भित्र संयुक्त आवास, सामूहिक आवासका रुपमा आवासको व्यवस्थापन गर्दै आएको देखिन्छ तर यसले उच्च तथा उच्च मध्यम आय वर्गलाई मात्र

संबोधन गरेको पाइन्छ । विभिन्न नगर विकास समितिहरुले जग्गा एकीकरण कार्यक्रमको माध्यमबाट आवासीय प्रयोजनको लागि सिमित मात्रामा विकसित घडेरीहरु उपलब्ध गराउँदै आएको छ । तथापी न्यून आय वर्गको लागि लक्षित कार्यक्रमहरुको अभावमा शहरी क्षेत्रको ऐलानी पर्ति जग्गा, नदी किनारको जग्गा आबादी नभएको भिरालो जग्गा आदि अतिक्रमण गरी अस्वस्थकर, असुरक्षित तथा अनाधिकृत बस्तीहरुको संख्या द्रुत गतिमा बढिरहेको छ ।

आवासको आवश्यकताको प्रक्षेपण गर्दा हाल प्रति परिवार सदस्य संख्या शहरी क्षेत्रमा ४.३२ र ग्रामीण क्षेत्रमा ५.०२ रहेको मा वि.सं. २०८० सम्ममा परिवार संख्या (आवास इकाइको आवश्यकता) सहरमा २४,०९,५७८ र ग्रामिण क्षेत्रमा करिब ५०,४१,२४३ रहने देखिन्छ । यस प्रकार करिब २० लाख २७ हजार थप आवास इकाई आवश्यक देखिन्छ । आवास उत्पादनको परिमाणात्मक आवश्यकताको गणना गर्दा करीब ५ लाख आवासको आपूर्ति तल्ला वा कोठा थप गरे पुग्ने र १५ लाख आवास इकाई नयाँ निर्माण गर्नु पर्ने देखिन्छ ।

विपन्न वर्गका लागि ३ लाख नयाँ आवास इकाई र ९०,००० तल्ला वा कोठा थप गरी संबोधन हुने आवास इकाई गरी जम्मा ३,९०,००० आवास इकाई आवश्यक पर्ने अनुमान गरिएको छ । त्यस्तै विपन्न वर्ग बाहेकका लागि करीब १२ लाख नयाँ आवास इकाई र ४ लाख १० हजार तल्ला वा कोठा थप गरी संबोधन हुने गरी जम्मा १६,१०,००० आवास इकाई आवश्यक पर्ने अनुमान गरिएको छ । नेपाल सरकारले जनता आवास कार्यक्रमको माध्यमबाट आर्थिक तथा सामाजिक रुपले पछाडि परेका वर्गलाई न्यून लागतमा उपयुक्त आवासको व्यवस्थापन गर्ने उद्देश्य राखी आ.व. २०६६।६७ देखि सप्तरी, सिराहा र कपिलवस्तुमा यो कार्यक्रम दलित, गरीब मुसलमान, मुसहर तथा अन्य पिछडिएका वर्गलाई लक्षित गरी संचालन गरिएको थियो । तत्पश्चात यो कार्यक्रम हाल २८ वटा जिल्लामा विस्तारित भइसकेको अवस्था छ र यसले अन्य आदिवासी, सीमान्तकृत, जनजाती तथा पछाडि परेका वर्गलाई समेत समेटी हालसम्म ४८५० आवास इकाई निर्माण गरी सकेको छ तथा १६८३ निर्माण गर्ने लक्ष्य राखेको छ ।

आवासीय भवनको प्रविधि तथा निर्माण सामाग्रीको प्रयोग सम्बन्धी तथ्याङ्क हेर्दा भवनको जगमा ४४% भवनमा माटोको गारो तथा २५% मा काठका खम्बा प्रयोग भएको पाइन्छ, सिमेन्ट र इटाको प्रयोग १८% मा मात्र भएको पाइन्छ । बाहिरी गारोको हकमा ४१% मा माटोको गारो, २९% सिमेन्ट बालुवा र २०% मा बाँसको प्रयोग भएको देखिन्छ । भवनको छानाको हकमा २८% भवनमा जस्तापाता, २७% मा ढुंगाको छाना र २२% कंक्रिटको छाना र १९% मा खरको छाना प्रयोग भएको पाइन्छ । तर सिमेन्ट कंक्रीटको प्रयोग उपयुक्त प्राविधिकको निर्देशन बेगर भैरहेको हुँदा गुणस्तर भने संतोषजनक देखिदैन ।

आवास क्षेत्रमा वित्तीय व्यवस्थापनको सम्बन्धमा न्यून मध्यम आय वर्ग र न्यून आय वर्गका परिवारलाई सहजढंगले वित्तीय श्रोतसम्मको पहुँच बढाउन अवलम्बन गरिएका प्रयासहरु अपर्याप्त छन् । अधिकांश लगानी व्यक्ति तथा परिवारले आफ्नै श्रोतबाट गरिरहेको अवस्था छ र करीब वर्षेनी रु. १० अर्ब जति लगानी यसरी नै अनौपचारिक श्रोतको माध्यमबाट भईरहेको अनुमान छ । संगठित निजी क्षेत्रको माध्यमबाट बैङ्क तथा वित्तीय संस्थाले ठूलो लगानी भइरहेको छ तर यसमा पहुँच उच्च आय वर्गकालाई लक्षित गरिएको छ । नेपाल आवास फाइनान्स लिमिटेड, कर्मचारी संचयकोष जस्ता अर्ध सरकारी वित्तीय संस्थाबाट उल्लेखनीय रुपमा आफ्ना संचयकर्तालाई सुलभ ढंगबाट आवास ऋणको लगानी भइरहेको छ । निजी क्षेत्रबाट गरिने आवास तथा जग्गा

विकासमा बैंक तथा फाइनान्स कम्पनीबाट हाल सम्म करीब रु १९० अर्ब लगानी भइसकेको तथ्याङ्क छ। त्यस्तै नेपाल आवास फाइनान्स लि.बाट वर्षेनी रु ४० करोडका दरले आवास क्षेत्रमा लगनी भइरहेको छ भने कर्मचारी संचयकोषले आफ्नो संचयकर्तालाई हालसम्म करीब रु ११९ अर्ब आवास ऋण प्रवाह गरिसकेको देखिन्छ।

आवास क्षेत्रमा नेपाल सरकार लगायत विभिन्न सरोकारवालाहरु छन् । जस्तै सरकारी तथा अर्ध सरकारी निकायहरु, घरजग्गा उद्यमीहरु, गैरसरकारी संस्थाहरु, वित्तीय संस्थाहरु, उपभोक्ता, परामर्शदाता आदि । नेपालमा हाल सक्रिय रुपले कार्यरत संस्थाहरुमा राष्ट्रिय आवास कम्पनी, लुमन्ति आवास सहयोग समूह, मानवीयताको लागि आवास (Habitat for Humanity), एकीकृत सहरी विकास केन्द्र (Center for Integrated Urban Development), आवास तथा स्थानीय प्रविधी विकास केन्द्र (Shelter & Local Technology Development Centre), संयुक्त राष्ट्रसंघीय बसोबास कार्यक्रम नेपाल (UN-Habitat Nepal) आदि छन्। यी बाहेक विभिन्न लघु वित्तीय संस्थाहरु (Micro Finance) हरुले आवास क्षेत्रमा ससाना ऋण प्रवाह गरी न्यून आयवर्गका परिवारलाई आवास उपलब्ध गराउने कार्यमा सहयोग पुऱ्याइरहेका छन्।

प्रस्तावित १० वर्षिय कार्यक्रम अन्तर्गत आवास सेवालाई तीन प्रकारमा विभाजन गरी तर्जुमा गरिएको छ।

- संस्थागत क्षेत्रको (विशेषत : विपन्न वर्ग लक्षित) आवास सेवा
- निजी क्षेत्रबाट संचालित आवास सेवा
- आवास क्षेत्रमा क्षमता विस्तार

यस योजना तर्जुमाको प्रमुख आधार भनेको राष्ट्रिय आवास नीति २०६८ले अंगिकार गरेको क्रियाकलापहरुलाई कार्यक्रमको रुपमा परिभाषित गरी कार्यान्वयन गर्नु नै हो। यस नीतिको उद्देश्य, रणनीति र कार्यनीतिको परिधि भित्र रही सबैको लागि सुरक्षित, पर्याप्त र औकात अनुकूलको आवास उपलब्ध गराउने योजना यस दस्तावेजमा उल्लेख गरिएको छ। संस्थागत क्षेत्रको आवास सेवा शिर्षक अन्तर्गत प्रस्तावित कार्यक्रमहरुको लागि आवश्यक आर्थिक श्रोतको व्यवस्था नेपाल सरकारको बजेट विनियोजन प्रणाली तथा वार्षिक कार्यक्रमहरुको माध्यमबाट उपलब्ध हुने छ। निजी क्षेत्रबाट संचालित आवास सेवा अन्तर्गत प्रस्तावित कार्यक्रमहरुको लागि आवश्यक वित्तिय तथा मानवीय संशाधनको व्यवस्था निजी क्षेत्रका वित्तिय संस्था तथा बैकीङ क्षेत्रबाट हुने भएतापनि यसका लागि पनि सरकारले वार्षिक कार्यक्रम मार्फत वित्तिय अनुदान तथा सहजीकरण र उत्प्रेरणा जगाउने कार्यहरु गर्नुपर्ने हुन्छ। त्यस्तै आवास क्षेत्रको क्षमता विस्तार गर्नका लागि सहकारीको अवधारणा विस्तार गरी सरकारले आवश्यक सहुलियत तथा प्रोत्साहन गर्ने योजना प्रस्ताव गरिएको छ।

प्रस्तावित कार्यक्रमका रुपमा यस योजनामा परिमाणात्मक लक्ष्य प्रस्ताव गरिएका छन्। आगामी १० वर्षको लागि कुल आवास आवश्यकता २० लाख मध्ये ३ लाख नयाँ र मर्मत वा सुधार गरी ९० हजार समेत जम्मा ३,९०,००० आवास इकाई विपन्न वर्गको लागि मात्र आवश्यक पर्ने देखिएको छ। विपन्न वर्ग लक्षित विभिन्न आवास कार्यक्रमहरु निम्नानुसार प्रस्तावित गरिएको छ, तथापि २,२५,५०० आवास इकाई न्यून हुन जान्छ जसको आपूर्ति न्यून आय वर्गका परिवारहरुलाई सरल आवास ऋण उपलब्ध गराएर मात्र संभव देखिन्छ।

विपन्न वर्ग लक्षित आवास : १० वर्षिय प्रस्तावित कार्यक्रम

सि.नं.	कार्यक्रम विवरण	इकाई	लक्ष्य
१.	जनता आवास कार्यक्रम (प्रतिवर्ष ३००० इकाईका दरले)	आवासीय भवन	३०,०००
२.	सहस्राब्दी विकास लक्ष्य अनुरुप झुपड बस्तीमा रहेका गरीब परिवारका लागि आवास (प्रति वर्ष १०० परिवारका दरले)	परिवार	१०००
३.	सहरी गरिबका लागि संयुक्त आवास (प्रतिवर्ष १० सहरमा २५ परिवारका दरले)	परिवार	२५००
४.	सहकारी आवास कार्यक्रम (प्रतिवर्ष ५०० परिवारका दरले)	परिवार	५०००
५.	आश्रम तथा सुधार गृहको रुपमा आवास सुविधा कार्यक्रम (प्रतिवर्ष १०० इकाइका दरले)	व्यक्ति	१०००
६.	न्यून लागतको भाडाको आवास कार्यक्रम (प्रतिवर्ष ५०० परिवारका दरले)	परिवार	५०००
७.	निजी आवास कार्यक्रम (प्रतिवर्ष १००० विकसित घडेरीका दरले)	विकसित घडेरी	१०,०००
८.	व्यक्तिगत आवास मर्मत वा कोठा थप	आवासीय भवन	१,१०,०००
९	व्यक्तिगत आवास निर्माण	आवासीय भवन	२,२५,५००
	जम्मा		**३,९०,०००**

त्यस्तै विपन्न वर्ग बाहेकका लागि प्रस्तावित कार्यक्रम निम्नानुसार प्रस्ताव गरिएको छ। यस कार्यक्रम अनुसार ७,९४,५०० आवास इकाई न्यून हुनजान्छ। जसको आपूर्ति लक्षित वर्गका लागि सरल आवास ऋण उपलब्ध गराएर संभव देखिन्छ।

विपन्न वर्ग बाहेकका लागि आवास : १० वर्षिय प्रस्तावित कार्यक्रम

सि.न.	कार्यक्रम विवरण	इकाई	लक्ष्य
१.	संयुक्त आवास (प्रतिवर्ष ३००० इकाईका दरले)	आवासीय फ्लाट	३०,०००
२.	सामूहिक आवास (कोलोनी, प्रतिवर्ष १५०० इकाईका दरले)	आवासीय भवन	१५,०००
३.	जग्गा एकिकरण तथा नमुना घर एकीकरण (प्रतिवर्ष १०,००० इकाई)	विकसित घडेरी	१००,०००
४.	घडेरी सुविधा (निजी प्लटीङ, प्रतिवर्ष २०,००० प्लट)	विकसित घडेरी	२००,०००
५.	नमुना बस्ती विकास (प्रतिवर्ष ५ स्थानमा १०० परिवार)	परिवार	५,०००
६.	नमुना आवास कार्यक्रम (प्रतिवर्ष ५० इकाईका दरले)	आवासीय भवन	५००
७.	भाडाको आवास (प्रतिवर्ष ५५०० परिवारका दरले)	परिवार	५५,०००
८.	व्यक्तिगत आवास मर्मत वा कोठा थप	आवसीय भवन	४१०,०००
९.	व्यक्तिगत आवास निर्माण	आवसीय भवन	७९४,५००
	जम्मा		**१६१०,०००**

माथि उल्लेखित प्रस्तावित कार्यक्रमहरुलाई राष्ट्रिय लक्ष्य तथा कार्यक्रमसँग आबद्ध गर्नका लागि राष्ट्रिय आवास नीति २०६८ का कार्यनीतिसँग आबद्ध गरी विस्तारमा योजना प्रस्ताव गरिएको छ। यस योजनामा संलग्न हुने निकाय र उक्त निकायले हासिल गर्ने परिमाणात्मक लक्ष्यलाई समेत प्रस्ताव गरिएको छ।

उपरोक्त योजना कार्यान्वयन गर्नका लागि आवास क्षेत्रको लागि छुट्टै थप प्राविधिक जनशक्ति आवश्यक पर्ने हुन्छ। प्रस्तावित योजनामा सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको विभागिय संरचनामा सामान्य परिवर्तन गरी रा.प. प्रथम श्रेणीको थप ३, रा.प. द्वितिय श्रेणीको थप ७४, रा.प.तृतिय श्रेणीको थप ९३ र रा.प.अनं प्रथम श्रेणीको थप १९० गरी ३६० थप दरबन्दी समेत प्रस्ताव गरिएको छ। बृहतर रुपमा आवास क्षेत्रगत योजनाहरुको छनौट, कार्यान्वयन र संचालन समेतको कार्यलाई यस योजनाको अनुकूल हुने गरी व्यवस्थित गर्नका लागि सरकारी, अर्ध सरकारी तथा निजी क्षेत्र समेतको संलग्नता रहेको एक संस्थाको रुपमा राष्ट्रिय आवास मञ्चको प्रस्ताव गरिएको छ।

राष्ट्रिय आवास योजना

१. पृष्ठभूमि

नेपालमा आवास सेवालाई व्यवस्थित गर्न न्यून आय वर्गलाई विशेष लक्षित गर्दै राष्ट्रिय आवास नीति, २०५३ लागू भए पश्चात् संस्थागत रुपमा आवास क्षेत्रको नियमनको अभ्यास आरम्भ भयो । सो नीतिको आधारमा आवधिक योजनाहरुमा समेत सर्वसुलभ एवं सुरक्षित आवासलाई जोड दिएपनि विगत दशकमा मूलुकले भोगेको सशस्त्र द्वन्द्वका कारण व्यापक रुपमा शहरमा बसाईसराई भएको हुँदा शहरमा बढ्दो आवास मागलाई सम्वोधन गर्न निजी क्षेत्रले संगठित रुपमा घरजग्गा कारोबारलाई अगाडि बढाइएको भए पनि ग्रामीण इलाकामा आवासको पूर्ति र गुणस्तर अभिवृद्धिको क्षेत्रमा निजी क्षेत्रको उपस्थिति शून्यप्राय रहेको छ । यस परिदृष्यमा राष्ट्रिय आवास नीति, २०५३ स्वयंमै आमूल परिवर्तनको आवश्यकता बोध गरी '**सबैका लागि आवास**' को अवधारणा सहितको राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ लागू भएको छ ।

मूलुकको आवास सम्वन्धी नीतिनिर्माण र नियमन अनुगमन कार्यको गहन जिम्मेवारी शहरी विकास मन्त्रालयले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागमार्फत् वहन गरिरहेको छ । आवासको क्षेत्रमा "**व्यवस्थित बसोबासको प्रवर्द्धन गर्दै सुरक्षित तथा किफायती खालका आवासहरु उपलब्ध गराउने**" भन्ने उद्देश्य अनुरुप समाजका सबै वर्गको लागि आवासको मात्रा र गुणस्तर बढाउने लक्ष्यका साथै समाजका गरिब, पिछडिएका एवं सीमान्तकृत वर्गलाई आवास सुविधा उपलव्ध गराउने क्रममा दलित, मुस्लिम, चेपाङ्, राउटे, कुसुण्डा, वनकरिया, गन्धर्व, वादी एवं सुरेल समुदायलाई लक्षित गर्दै **जनता आवास कार्यक्रम** सञ्चालन हुँदै आएको छ ।

मुलुकको आवास क्षेत्रलाई व्यवस्थित गर्न र राष्ट्रिय आवास नीतिले प्रतिपादन गरेको लक्ष्य र उद्देश्य प्राप्तिका लागि आवश्यक र उपयुक्त कार्यक्रमहरुको पहिचान गरी आगामी १० वर्षको लागि यस क्षेत्रको समग्र व्यावहारिक र उद्देश्यमूलक योजनाको रुपमा यो **राष्ट्रिय आवास योजना** तर्जुमा गरिएको छ ।

२. राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८

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 संवोधन गर्ने गरी **राष्ट्रिय आवास नीति**, **२०६८** ल्याइएको थियो :

- केन्द्रस्तरमा आवास नीति कार्यान्वयनको दायित्व र अधिकार तोक्ने ।
- विपन्न, घरबार विहीन, प्राकृतिक प्रकोप तथा वृहत् आयोजनाको कारणबाट विस्थापित परिवारको आवासको व्यवस्था गर्ने ।
- विभिन्न शहरी क्षेत्रहरुमा रहेका अव्यवस्थित बसोबास गर्ने बस्तीहरुमध्ये असुरक्षित ठाउंहरुमा बसोबास गरेका परिवारहरुलाई प्राथमिकता दिई उनीहरुका 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 उपायहरुको पहिचान गर्ने र आवश्यकतानुसार ऐन नियमहरुको व्यवस्था गर्ने ।
- राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ ले अंगिकार गरेको दूरदृष्टि, अभियान र उद्देश्य देहाय बमोजिम छन् :

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

अभियान : गरीबीको रेखा मुनि रहेका र अव्यवस्थित तथा असुरक्षित बस्तीहरुमा बसोबास गरेका परिवारहरुलाई समेत समेटी आवास अवधारणा विकसित गर्ने ।

उद्देश्य :
(१) सबै आयवर्गको निम्ति उपयुक्त, सुरक्षित र वातावरण मैत्री आवासको उत्पादन वृद्धि तथा विद्यमान आवासको स्तरोन्नति गर्ने,
(२) आवास क्षेत्रको आर्थिक श्रोतहरुको प्रभावकारी परिचालन गर्ने, र
(३) आवास क्षेत्रमा सरकारी, गैर सरकारी, निजी क्षेत्र र समुदायको भूमिका स्पष्ट गरी संस्थागत सुधार गर्ने ।

उल्लिखित उद्देश्य प्राप्तिका लागि निर्धारित रणनीति तथा ती रणनीतिसंग सम्बद्ध कार्यनीतिहरु **अनुसूची १** मा राखिएका छन् ।

३. आवास क्षेत्रको वर्तमान अवस्था

क) विभिन्न आयवर्गको लागि आवासको माग र आपूर्तिको स्थिति

राष्ट्रिय जनगणना २०६८ को नतिजाअनुसार नेपालको जनसङ्ख्या २,६४,९४,५०४ पुगेको छ, जुन एक दशक अघि (जनगणना २०५८ साल) को तुलनामा करिब ३४ लाखले बढी छ। जनगणना २०५८ सालमा नेपालको जनसङ्ख्या २,३१,५१,४२३ थियो । यसरी दश वर्षमा नेपालको जनसङ्ख्या करिब १५% ले बढेको देखिन्छ । विगत दश वर्षको सरदर बार्षिक वृद्धिदर (exponential growth) १.३५% रहेको छ । वि.सं. २०४८ देखि २०५८ सम्मको दश वर्षमा सरदर वार्षिक जनसङ्ख्या वृद्धिदर २.२५% रहेको थियो ।

तालिका ३.१ नेपालको संक्षिप्त जनसाख्यिक विवरण

क्षेत्र	जनगणना २०५८				जनगणना २०६८				कूल जनसंख्या वृद्धि % (२०५८-६८)
	जनसंख्या	%	वार्षिक वृद्धिदर	घनत्व (प्रति व. कि.मी.)	जनसंख्या	%	वार्षिक वृद्धि दर*	घनत्व (प्रति व. कि.मी.)	
नेपाल	२,३१,५१,४२३	१००	२.२५	१५७	२,६४,९४,५०४	१००	१.३५	१८०	१४.४
भौगोलिक क्षेत्रः									
हिमाल	१६,८७,८५९	७.३	१.५७	३३	१७,८१,७९२	६.७	०.५४	३४	५.६
पहाड	१,०२,५१,१११	४४.३	१.९७	१६७	१,१३,९४,००७	४३.०	१.०६	१८६	११.१
तराई	१,१२,१२,४५३	४८.४	२.६२	३३०	१,३३,१८,७०५	५०.३	१.७२	३९२	१८.८
विकास क्षेत्रः									
पूर्वाञ्चल	५३,४४,४७६	२३.१	१.८४	१८८	५८,११,५५५	२१.९	०.८४	२०४	८.७
मध्यमाञ्चल	८०,३१,६२९	३४.७	२.६१	२९३	९६,५६,९८५	३६.४	१.८४	३५२	२०.२
पश्चिमाञ्चल	४५,७१,०१३	१९.७	१.९	१५५	४९,२६,७६५	१८.६	०.७५	१६८	७.८
मध्य-पश्चिमाञ्चल	३०,१२,९७५	१३.०	२.२६	७१	३५,४६,६८२	१३.४	१.६३	८४	१७.७
सुदूर-पश्चिमाञ्चल	२१,९१,३३०	९.७	२.२६	११२	२५,५२,५१७	९.६	१.५३	१३१	१६.५
शहरी/ ग्रामीणः									
शहरी	३२,२७,८७९	१३.९	६.६५	९८५	४५,२३,८२०	१७.१	३.३८	१,३८१	४०.१
ग्रामीण	१,९९,२३,५४४	८६.१	१.७२	१३८	२,१९,७०,६८४	८२.९	०.९८	१५३	१०.३

श्रोतः जनगणना २०५८, २०६८ (केन्द्रीय तथ्यांक विभाग), *exponential growth rate

घर र परिवार संख्या

विगत २०५८ सालको जनगणना अनुसार ४२,५३,२२० परिवार संख्या (household) देखिएकोमा हाल उक्त संख्या करिब २२%ले बढेर ५४,२७,३०२ पुगेको छ, अर्थात् दश वर्षको अवधिमा ११,७४,०८२ परिवार थपिएका छन्। कूल ५४,२७,३०२ परिवार संख्यामा ४,००५ संस्थागत परिवार (ब्यारेक, होस्टेल, गुम्बा आदि) समाविष्ट छन् भने बाँकी ५४,२३,२९७ घरायसी परिवार छन्। हाल प्रति परिवार औसत ४.८८ जना सदस्य सङ्ख्या (average household size) रहेको छ। परिवारको आकार रौतहट जिल्लामा सबैभन्दा बढी ६.४४ र कास्की जिल्लामा सबैभन्दा कम ३.९२ रहेको पाइएको छ।

तालिका ३.२ घर र परिवार संख्या

जनगणना वर्ष	जनसंख्या	परिवार संख्या	परिवार आकार		
			समग्र	शहरी क्षेत्र	ग्रामीण क्षेत्र
२०५८	२,३१,५१,४२३	४२,५३,२००	५.४४	४.८५	५.५५
२०६८	२,६४,९४,५०४ शहरी : ४५,२३,८२० ग्रामीण : २,१९,७०,६८४	५४,२७,३०२ शहरी : १०,४७,२९७ ग्रामीण : ४३,८०,००५	४.८८	४.३२	५.०२

आवासको वर्तमान क्षेत्रगत चरित्र

तालिका ३.२ : घर वा आवासीय एकाइको स्वामित्व

देशका कुल ५४,२३,२९७ परिवार मध्ये ८५.२६% परिवारहरू आफ्नै स्वामित्वको र १२.८१% परिवारहरू भाडाको घरमा बसोबास गरेको देखिन्छ। हाल शहरी क्षेत्रमा करिब ४०% परिवारहरू भाडाको घरमा बसोबास गरेको देखिन्छ।

आवासीय एकाइको स्वामित्व

स्थान	परिवार संख्या	स्वामित्व			
		आफ्नै स्वामित्व	भाडा	संस्थागत	अन्य
नेपाल	५४,२३,२९७	४६,२३,६५३	६,९४,७०१	३४,३१३	७०,६३०
%	१००	८५.२६	१२.८१	०.६३	१.३०
शहर	१०,४५,५७५	५,९३,८४२	४,२०,४८३	१७,३९२	१३,८५८
%	१००	५६.८०	४०.२२	१.६६	१.३३
ग्रामीण क्षेत्र	४३,७७,७२२	४०,२९,८११	२,७४,२१८	१६,९२१	५६,७७२
%	१००	९२.०५	६.२६	०.३९	१.३०

आवास उत्पादनमा निजी क्षेत्रको योगदान

नेपालको विभिन्न शहरी क्षेत्रमा र विशेष गरी काठमाडौं उपत्यकामा गत दशकदेखि निजी क्षेत्रबाट आवास निर्माणको थालनी भएको छ। यस अघि व्यक्ति आफैले आवास गर्ने चलन व्यापक थियो जुन अद्यापि प्रचलनमा नै छ। काठमाडौं उपत्यका बाहिरका शहरी क्षेत्रमा भने आवासको विकासमा निजी क्षेत्रको भूमिका अझै त्यति

उल्लेख्य हुनसकेको छैन । हाल काठमाडौं उपत्यका तथा केही अन्य प्रमुख शहरहरुमा धेरै आवास कम्पनीहरु विभिन्न आयवर्गलाई लक्षित गरी आवासीय भवनहरु निर्माण तथा बिक्रीवितरणमा क्रियाशील छन् । वि.सं. २०६९ को प्रारम्भसम्ममा राजधानी उपत्यकामा ६२ वटा संयुक्त आवास भवन (अपार्टमेन्ट)मा ६११३ वटा आवास एकाइ वा युनिट फ्ल्याट (unit flat) निर्माण भइरहेको छ। नेपालमा पहिलो पटक वि.सं. २०६१ साल चैत्र ३१ गते इन्द्रेणी अपार्टमेन्टले काठमाडौ महानगरपालिका-४ भाटभटेनीमा ३२ वटा युनिट फ्ल्याटको लागि स्वीकृति प्राप्त गरेको थियो । त्यसपश्चात् निर्माण स्वीकृति पाउने कम्पनीहरुमा क्रमशः टीसीएच टावरले लाजिम्पाटमा ३६ वटा युनिट फ्ल्याट, सनराइज होम्सले बालकुमारीमा १९ वटा युनिट फ्ल्याट, धुम्बाराही अपार्टमेन्टले धुम्बाराहीमा १६४ वटा युनिट फ्ल्याट र सनराइज टावर्सले १६० वटा युनिट फ्ल्याटको स्वीकृति प्राप्त गरेका हुन् । हालसम्म ६० भन्दा बढी संयुक्त आवास आयोजनाहरु सञ्चालनमा आइसकेका वा निर्माणाधीन छन् । एक अनुमान अनुसार हालसम्म काठमाडौ उपत्यकामा करिब ३००० युनिट फ्ल्याटको निर्माण भइसकेको छ । काठमाडौं उपत्यकाको हकमा तत्कालीन काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समितिबाट अनुमति लिई सञ्चालन भएका ४९ वटा कम्पनीले जम्मा २१८१ वटा आवासीय घडेरीहरुको योजना तयार गरेका छन् । तर स-साना टुक्राटाक्री जग्गामा भौतिक पूर्वाधारको सेवा पुऱ्याई आवासीय घडेरीहरुको बिक्रीवितरण गर्नेहरुको संख्या निकै बढी रहेको अवस्था देखिन्छ। त्यस्तै, निजी क्षेत्रबाट सामूहिक आवास (Group Housing) को उत्पादनमा पनि धेरै कम्पनीहरुले कार्य गरेका छन् । काठमाडौं उपत्यकाभित्र ५६ वटा कम्पनीले ३४९१ आवास एकाइको निर्माण गरी बिक्रीवितरण गरेको तथ्याङ्क देखिन्छ ।

घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबार सम्बन्धी विधेयक तत्कालीन भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालयबाट बि.सं. २०६२ सालमा प्रस्ताव गरिएको भए पनि हालसम्म विचाराधीन अवस्थामा नै रहेको छ। जग्गा एकीकरण जस्तो वैज्ञानिक विधिमा निजी क्षेत्रलाई समावेश गराउनेतर्फ प्रभावकारी कदम चाल्न सकिएको छैन । तथापि नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेको राष्ट्रिय भू-उपयोग नीतिमा भने जग्गा एकीकरणको प्रक्रियालाई निकै महत्वका साथ उल्लेख गरिएको छ ।

जग्गा तथा घडेरी विकास

शहरी क्षेत्रमा सुनियोजित जग्गा तथा घडेरी विकास गर्न विभिन्न नगरपालिका र नगरोन्मुख क्षेत्रमा गत डेढ दशकदेखि जग्गा एकीकरण आयोजनाहरु सञ्चालन हुँदै 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 अव्यवस्थित तरिकाले र बिना स्वीकृति बिक्री वितरण गर्ने गरेको देखिन्छ। जग्गा एकीकरण नेपालको शहरी क्षेत्रमा आवासीय जग्गा विकास गर्नको लागि एउटा लोकप्रिय कार्यक्रम हुँदै आएको छ । काठमाडौं उपत्यकाभित्र १२ वटा सम्पन्न जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुमा ५,०९८ रोपनी जग्गा विकास गरी १२,१६० आवासीय घडेरीको व्यवस्थापन गरिएको छ । हाल सञ्चालित ११ वटा आयोजनाले ७,९६१ रोपनी जग्गा विकास गरी करिब १०,००० थप आवासीय घडेरी व्यवस्थापन गर्ने लक्ष्य रहेको छ । काठमाडौं उपत्यका बाहिर पनि नेपालगञ्ज, भरतपुर, धरान, कमलामाई, धुलिखेल आदि नगरपालिकाहरुमा यो कार्यक्रम सफलतापूर्वक सञ्चालन भइराखेको अवस्था छ। जग्गा एकीकरण जस्ता जग्गा विकास कार्यक्रमको सञ्चालनबाट शहरी क्षेत्रको विकास व्यवस्थित हुने भए पनि यसले जग्गाधनीको हितलाई

बढी सम्बोधन गर्ने हुँदा यस्ता कार्यक्रमहरु सर्वसाधारणको पहुँच बाहिर नै छन् । शहरी क्षेत्रमा बसोवास गर्ने निम्न आयवर्गको आवासको समस्यालाई भने यसले सम्वोधन गर्न सकेको छैन ।

अस्थायी तथा अव्यवस्थित बसोबास

शहरी क्षेत्रको ऐलानी पर्ति जग्गा, नदी किनारको जग्गा, आवादी नभएको भिरालो जग्गा आदि अतिक्रमण गरी सुकुम्बासी (squatters) का रुपमा अनधिकृत बसोबास गरेको परिवारको संख्या द्रुत गतिमा बढिरहेको छ । यस्ता सुकुम्बासी बस्तीमा रहेको आवासको अवस्था अति दयनीय छ । एक अनुमान अनुसार नेपालमा कूल शहरी जनसंख्याको १०% सुकुम्बासी छन् । नेपालको शहरी क्षेत्रमा जस्तै ग्रामीण क्षेत्रको ऐलानी तथा पर्ती जग्गा अतिक्रमण गरी बसोवास गर्ने परिवारको संख्या पनि दिनहुँ बढ्दो छ । काठमाडौ उपत्यकाको हकमा यस्ता अति गरीब परिवारहरुका बस्तीहरु उल्लेखनीय रुपमा वृद्धि भइरहेको अवस्था छ । सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले वि.सं. २०६९ सालमा गरेको सर्वेक्षण अनुसार नदी किनारका २९ वटा बस्तीमा २०३१ परिवार र अन्य स्थानका १७ वटा बस्तीमा ४६७ परिवारहरु बसोबास गरेको अवस्था देखिन्छ । त्यस्तै, धरान, वीरगञ्ज, भरतपुर जस्ता नगरपालिकाहरुमा यो अवस्था दिनानुदिन गम्भीर हुँदै गइरहेको देखिन्छ ।

भूमिहीन तथा निःसहाय वर्गको लागि आवास

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 घरजग्गाविहीन हुन पुगेका परिवार तथा शारीरिक रुपमा दुर्बल, अस्वस्थ्य व्यक्तिहरु, निःसहाय महिला र वयोवृद्धहरु पर्दछन् ।

भाडाको आवास

नेपालका मुख्य मुख्य शहरहरुमा भाडामा बस्नेको लागि घर तथा फ्ल्याटहरु पर्याप्त मात्रामा उपलब्ध भएता पनि एकातिर घर वा फ्ल्याटको बहाल वा भाडा दर महँगो छ भने अर्कोतिर शहरी गरिबको लागि कोठा मात्र बहालमा बस्नको लागि उपलब्ध नहुनु टड्कारो समस्याको रुपमा रहेको छ । भाडाको आवास नेपालको सन्दर्भमा एउटा ज्यादै महत्वपूर्ण पाटो अथवा आवासको समस्याको विकल्पको रुपमा रहिआएको स्पष्ट छ ।

मिश्रित आवास

नेपालका शहरी क्षेत्रहरुमा निर्माण भइरहेका असंख्य घरहरु बसोबासको लागि मात्र नभएर आय आर्जनको लागि पनि बनाइने हुनाले आवासहरुको मिश्रित प्रयोग हुनु स्वाभाविक छ । यसबाट घरधनीहरुकोलागि केही आयआर्जन भए पनि समग्र आवास व्यवस्थापन प्रक्रियालाई भने जटिल बनाएको छ ।

आवासको माग र आपूर्तिबीचको सन्तुलन

आवास क्षेत्रको राष्ट्रिय योजना तर्जुमाको प्रमुख आधार भनेको आवास आवश्यकताको प्रक्षेपण (projection) हो । राष्ट्रिय जनगणना, २०६८ को नतिजा अनुसार देशको जनसंख्यामा अपेक्षाकृत कम वृद्धि भएको छ । विगतका जनगणनाको नतिजालाई पनि आधार मानी exponential growth rate को प्रयोगबाट जनसंख्याको प्रक्षेपण

गर्दा वि.स. २०७८ सम्ममा जनसंख्या ३.४० करोड पुग्ने र वि.स. २०८० सम्ममा ३.५४ करोड नाघिसक्ने अनुमान गर्न सकिन्छ ।

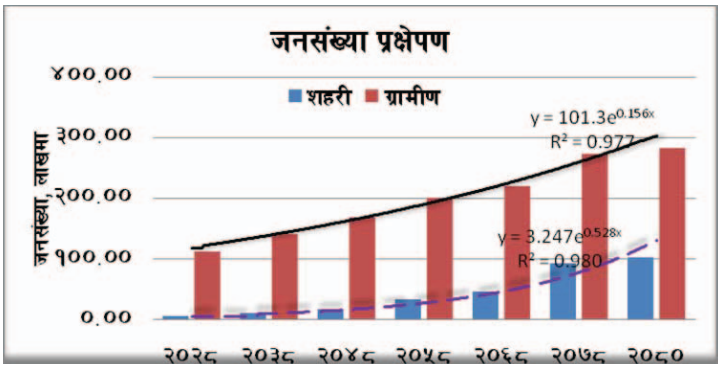
तालिका ३.५ : जनसंख्या प्रक्षेपण

जनगणना साल	राष्ट्रिय जनसंख्या	शहरी जनसंख्या	ग्रामीण जनसंख्या	शहरी जनसंख्या %	ग्रामीण जनसंख्या %	शहरी परिवार संख्या	ग्रामीण परिवार संख्या
२०२८	१,१५,५५,९८३	४,६१,९३८	१,१०,९४,०४५	४.०	९६.०		
२०३८	१,५०,२२,८३९	९,५६,७१६	१,४०,६६,१२३	६.४	९३.६		
२०४८	१,८४,९१,०९७	१६,८२,२७४	१,६८,०८,८२३	९.१	९०.९		
२०५८	२,३१,५१,४२३	३२,२७,८७९	१,९९,२३,५४४	१३.९	८६.१		
२०६८	२,६४,९४,५०४	४५,२३,८२०	२,१९,७०,६८४	१७.१	८२.९	१०,४५,५७५	४३,७७,७२२
२०७८ अ	३,३९,९४,४५३	९१,२२,८४८	२,४८,७१,६०५	२६.८	७३.२	२१,४६,५५२*	४९,७४,३२१**
२०८० अ	३,५४,४६,९२२	१,०२,४०,७०८	२,५२,०६,२१३	२८.९	७१.१	२४,०९,५७८*	५०,४१,२४३**

नोटः (अ) भन्नाले “अनुमानित”; *परिवार सदस्य संख्या ४.२५; **परिवार सदस्य संख्या ५ ।

उपर्युक्त तथ्यहरूको आधारमा अर्को जनगणना वर्ष (वि.स. २०७८) मा शहरी जनसंख्या ४६ लाख बढेर ९१ लाख र ग्रामीण जनसंख्या २९ लाख बढेर २४९ लाख पुग्ने अनुमान गर्न सकिन्छ । त्यसैगरी योजना अवधि आगामी १० वर्ष (वि.सं. २०८०) भित्र कुल शहरी जनसंख्या १०२ र ग्रामीण जनसंख्या २५२ लाख पुग्ने अनुमान गरिएको छ । तदनुसार शहरी जनसंख्या २०६८ को अनुपातमा ५७ लाखले वृद्धि हुनेछ भने ग्रामीण जनसंख्यामा ३३ लाख व्यक्ति थप हुनेछ ।

एक परिवारको लागि एक आवास एकाइको आवश्यकता रहने हिसाबले आवास आवश्यकताको प्रक्षेपण गर्दा हाल प्रति परिवार सदस्य संख्या शहरी क्षेत्रमा ४.३२ र ग्रामीण क्षेत्रमा ५.०२ रहेकोमा प्रक्षेपणको लागि क्रमशः ४.२५ र ५ मानिएको छ । यस अनुसार योजना अवधिको अन्त्य अर्थात् वि.स. २०८० सम्ममा परिवार संख्या (आवास एकाइको आवश्यकता) शहरमा २४,०९,५७८ र ग्रामीण क्षेत्रमा करिब ५०,४१,२४३ रहने छ ।



आधारको रुपमा लिइएको बि.सं. २०६८ मा शहरी घर परिवार संख्या करिब १०.४७ लाख र ग्रामीण घर परिवार संख्या करिब ४३.८ लाखमा योजना अवधिमा क्रमशः १३.६२ लाख र ६.६१ लाख थप भई शहरी परिवार

संख्या २४.०९ लाख र ग्रामीण परिवार संख्या ५०.४१ लाख कायम हुने अनुमान अनुसार योजना अवधिमा कुल २० लाख २३ हजार थप आवास एकाइ आवश्यक पर्ने देखिएको छ। यसमध्ये शहरी क्षेत्रमा आवश्यक पर्ने १३.६२ लाख आवास एकाइमध्ये हाल भइरहेको भवनहरुमा तल्ला वा कोठा थप र सुधार गरी करिब ३० प्रतिशत अर्थात् ४.०८ लाख एकाइको माग पूरा हुने र ९.५४ लाख एकाइ नयाँ निर्माण गर्नु आवश्यक हुनेछ। त्यसैगरी ग्रामीण क्षेत्रमा आवश्यक पर्ने ६.६१ लाख आवास एकाइमध्ये तल्ला वा कोठा थप गरेर १५ प्रतिशत मात्र माग पूर्ति हुन सक्ने अनुमान गर्दा ०.९९ लाख एकाइ मात्र उपलव्ध हुने भई थप ५.६२ लाख नयाँ निर्माण गर्नुपर्ने देखिन्छ। तदनुसार योजना अवधिमा कुल १५ लाख १६ हजार आवास एकाइको नयाँ निर्माण गर्नु पर्ने अवस्था देखिएको छ। अनुमानित आंकडाहरु मात्र भएकाले यी अङ्कहरुलाई लाखमा मात्र उल्लेख गरिएको छ।

तालिका ३.६ : आवास उत्पादनको परिमाणात्मक आवश्यकता

विवरण	जम्मा	शहरी	ग्रामीण
वि.सं. २०८० (आगामी १० वर्ष) को लागि आवासको आवश्यकता	२०,००,०००	१३,००,०००	७,००,०००
तल्ला वा कोठा थप गरे पुग्ने (शहरी ३० र ग्रामीण १५५ ले)	५,००,०००	४,००,०००	१,००,०००
नयां निर्माण गर्नुपर्ने	१५,००,०००	९,००,०००	६,००,०००

राष्ट्रिय जनगणना, आर्थिक सर्वेक्षण प्रतिवेदन तथा गरिबी निवारण कोषबाट उपलव्ध विवरणको आधारमा कुल आवासमध्ये ३ लाख आवास एकाई आगामी १० वर्षभित्र विपन्न वर्गको लागि मात्र आवश्यक पर्ने देखिएको छ।

तालिका ३.७ : विपन्न वर्ग लक्षित आवासको परिमाण

विवरण	जम्मा	शहरी	ग्रामीण
कुल गरिबी, प्रतिशतमा (आर्थिक सर्वेक्षण प्रतिवेदन, २०६८ अनुसार)	(२५)	१५	२७
तल्ला वा कोठा थप गरी संवोधन हुने आवास एकाइ	९००००	६००००	३००००
नयां निर्माण गर्नुपर्ने आवास एकाइ	३०००००	१५००००	१५००००
जम्मा आवश्यक आवास एकाइ	३९००००	२१००००	१८००००

तालिका ३.८ : विपन्न वर्ग बाहेकको आवासको आवश्यकताको परिमाण

विवरण	जम्मा	शहरी	ग्रामीण
तल्ला वा कोठा थप गरी संवोधन हुने आवास एकाइ	४१००००	३४००००	७००००
नयां निर्माण गर्नुपर्ने आवास एकाइ	१२०००००	७५००००	४५००००
जम्मा आवश्यक आवास एकाइ	१६१००००	१०९००००	५२००००

ख) मध्यम तथा उच्च आयवर्ग लक्षित आवासको अवस्था

जग्गा विकास कार्यक्रम

व्यवस्थित जग्गा विकासमा सरकारी प्रयास स्वरुप सञ्चालित सेवा सुविधा कार्यक्रम (site and services) बाट अपेक्षाकृत सफलता हासिल नभए पनि कुलेश्वर र गल्फुटार योजनाबाट कुल १२०० घडेरी उपलव्ध हुन सकेको थियो । जग्गा एकीकरण (land pooling) कार्यक्रमहरु भने नेपालमा अद्यापि प्रभावकारी रुपमा सञ्चालनमा रहेको पाइन्छ । अधिकांशतः काठमाडौं उपत्यकामै सीमित जग्गा एकीकरण आयोजनाको उपत्यका बाहिर पनि क्रमिक रुपमा विस्तार हुंदै गएको छ । हालसम्म सम्पन्न यस्तो योजनाबाट काठमाडौं उपत्यकामा मात्र करिब ४५०० रोपनी क्षेत्रफलमा ११००० घडेरी उत्पादन भइसकेको छ । निर्माणाधीन जग्गा एकीकरण योजनाहरुबाट करिब ८००० रोपनी क्षेत्रफलमा १५००० घडेरी उत्पादन हुने क्रममा रहेको छ । त्यसैगरी निकट भविष्यमा सञ्चालन हुने गरी तर्जुमा भएका कीर्तिपुर दोश्रो र सैंबु नख्खुडोल योजनाहरुबाट करिब १२०० रोपनी क्षेत्रफलमा झण्डै ३००० घडेरी उतपादन हुने सम्भावना रहेको छ । सामान्यतया यी आयोजनामा उपलव्ध हुने घडेरी मध्यम तथा उच्च आय वर्गको लागि भनिए पनि उच्चमध्यम आय वर्ग र सो भन्दा माथिकाले मात्र यसको उपभोग गर्ने क्षमता रहने गरेको पाइन्छ ।

सामूहिक तथा संयुक्त आवास

व्यवस्थित आवास विकाससंस्थागत एवम् कानुनी हिसाबले नियमन, अनुगमन तथा सुपरिवेक्षण आदि गरि व्यवस्थित ढंगले आवास विकास गर्ने उद्देश्य सहित संयुक्त आवास सम्बन्धि ऐन तथा नियमावली लागू गरिएपछि विगत दशकदेखि सामूहिक तथा संयुक्त आवासको तीव्र गतिले विकास हुन थालेको छ ।

निजी स्तरमा निर्मित आवास

संगठित क्षेत्रले निर्माण गर्ने सामूहिक तथा संयुक्त आवास बाहेक नेपालमा प्रायः ९० प्रतिशत आवासीय घरहरु निजी स्तरमा नै अहिलेसम्म निर्माण हुने गरेको छ । वास्तवमा निजी व्यक्तिगत एवं पारिवारिक रुपमा बन्ने घरहरु नै नेपालका ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्रका आवासका विषेशता हुन् । यस किसिमको निर्माण प्रक्रियामा घरधनी आफैले आवास निर्माणको लागि आवश्यक सबै कार्यहरु आफैले गर्दछन् । सामान्यतया व्यावसायिक प्राविधिकको भूमिका नगरपालिकामा पास गराउनुपर्ने नक्सा तयार गर्नुमा सीमित रहने गरेको छ । समग्रमा नेपाली समाजमा अझै पनि "घर नबनाई छोरो नबन्ने" सामाजिक मान्यता रहिआएको छ ।

अन्य योजनाहरु

काठमाडौं उपत्यकाको हालको चक्रपथ भन्दा बाहिरी भागसम्म पनि अव्यवस्थित घनाबस्तीहरुको विकास भएको सन्दर्भमा भौतिक पूर्वाधार निर्माणको माध्यमबाट सुव्यवस्थित शहरको निर्माण गर्न बाहिरी चक्रपथ तथा यस्तै विराटनगर चक्रपथ योजनाहरु पनि सञ्चालन भएका छन् । यी योजनाहरु सडकसंग सम्बन्धित देखिए पनि सडकको लागि आवश्यक जग्गा जुटाउनको लागि जग्गा एकीकरण विधि अपनाइने भएकाले यस्ता आयोजनाहरु पनि प्रत्यक्ष रुपमा आवाससंग सम्बन्धित छन् । सफलतापूर्वक सम्पन्न भएमा विराटनगर चक्रपथ आयोजनाबाट मात्रै पनि करिब ४०,००० घडेरी उपलव्ध हुनेछ ।

ग) विपन्नवर्ग लक्षित आवासको अवस्था

जनता आवास कार्यक्रम

नेपालको अन्तरिम संविधान, २०६३ को धारा ३३ को खण्ड (ज) र (झ) ले शिक्षा, स्वास्थ्य, आवास, रोजगारी र खाद्य सम्प्रभुतामा सबै नागरिकको अधिकार स्थापित गर्ने र आर्थिक सामाजिक रूपले पछाडि परेका वर्गलाई जग्गा लगायत आर्थिक सामाजिक सुरक्षाको व्यवस्था गर्ने राज्यको दायित्व हुने उल्लेख गरेको छ। यसै उद्देश्य परिपूर्ति हेतु नेपाल सरकारले जनता आवास कार्यक्रम कार्यविधि २०६६ बनाई आर्थिक वर्ष २०६६/०६७ को बजेट तथा कार्यक्रम सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग अन्तर्गत जनता आवास कार्यक्रम मार्फत् सिरहा, सप्तरी तथा कपिलवस्तु जिल्लाका दलित तथा विपन्न मुसलमान परिवारका लागि न्यून लागतमा आधुनिक आवास निर्माण गरी बसोबासको व्यवस्था गर्ने उद्देश्यका साथ कार्यक्रम संचालन गरेको थियो। यस प्रयोजनका निमित्त शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको वार्षिक कार्यक्रममा आ.व. २०६६/०६७ का लागि रू. ३० करोड छुटचाइए अनुरूप कार्यक्रम शुरू भई उक्त आर्थिक वर्षको अन्तसम्ममा सिरहा, सप्तरी र कपिलबस्तु जिल्लाका १७ गा.वि.स.का बस्तीहरूमा जम्मा २,२७४ घरहरू मध्ये १४५९ सम्पन्न भइसकेको र अन्यका हकमा निर्माणको क्रम चालू रहेको छ। त्यसपछि यस कार्यक्रमको लोकप्रियता र उपयोगितालाई दृष्टिगत गरी आर्थिक वर्ष २०७०।७१ को बजेटमा पनि यस कार्यक्रमलाई निरन्तरता दिंदै चेपाङ्ग, राउटे, दलित तथा विपन्न मुसलमान, सुरेल,गन्धर्व, वनकरिया, रादी तथा कुसुण्डा बस्तीहरू विस्तार गरियो भने भविष्यमा अन्य जाति तथा समुदायहरू समेतलाई यसमा समावेस गर्दै जाने नीति स्थापित भइसकेको छ। नेपाल सरकारको निर्णय अनुसारका दलित, आदिवासी, जनजाति, अल्पसंख्यक, पिछडिएका तथा सीमान्तकृत अन्य वर्गलाई आवासको व्यवस्था गर्ने गरी शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग मार्फत् यो कार्यक्रम कार्यान्वयन भइरहेको छ। हाल यो कार्यक्रम २८ जिल्लामा विस्तार भइसकेको छ। २०७० असार मसान्तसम्म ४८५० आवास एकाइको निर्माण सम्पन्न भइसकेको अवस्था छ। आ.व. ०७०।७१ मा २८ जिल्लामा क्रमगत १३०९ वटा आवास इकाइ र नयाँ थप ३१७ इकाइ निर्माण गर्ने लक्ष्य राखिएको छ र जम्मा बजेट १५,२३,००,०००।- विनियोजन गरिएको छ।

तालिका ३.९ : जनता आवास कार्यक्रम

आ.व.	जिल्लाहरु	लक्ष्य (आवास संख्या)	प्रगति(आवास संख्या)	विनियोजित बजेट
०६६।०६७	३	२२७४	१४५९	३०,३०,००
०६७०६८	११	२७५६	१२२६	२८,७२,८१
०६८।०६९	२१	२२६३	१६२४	३३,४४,६४
०६९।०७०	२१	१५४८	५४१	१६,६७,११
०७०।०७१	२७	१६२६		१५,२३,००

मुक्त कमैयाको पुनःस्थापना

लामो समयदेखि अर्काको घरमा काम गरेर बस्न बाध्य दाङ, बाँके, बर्दिया, कैलाली र कन्चनपुरका कमैयाहरुलाई सरकारले २०५७ साल साउन २ गते मुक्त भएको घोषणा गरी कमैयाले लिएको ऋण मिनाहा गर्दै कुनै व्यक्तिलाई कमैया श्रमिकको रुपमा प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रुपमा काममा लगाउन प्रतिबन्ध लगाईएको छ। भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय अन्तर्गत कमैया पुनःस्थापना समस्या समाधान आयोगको कमैया पुनःस्थापना कार्यान्वयन

समितिका अनुसार २७,५७० मुक्त कमैया परिवार छन् । ती मध्ये हालसम्म २३,८५७ परिवारलाई पुनःस्थापना गरिएको र अझै ३७१३ परिवारलाई पुनःस्थापना गर्न बाँकी रहेको छ । मुक्त कमैया परिवारलाई सरकारले प्रति परिवार १ लाख ५० हजार बराबरको जग्गा खरिद गरी पुनःस्थापना गराई रहेको छ भने घर निर्माण खर्च र काठ दिनुका साथै विभिन्न सीपमूलक तथा आयमूलक कार्यक्रम पनि सञ्चालन गरिरहेको छ ।

मुक्त हलिया पुनःस्थापना

नेपालको मध्यपश्चिमाञ्चल विकास क्षेत्रका सुर्खेत, जाजरकोट र हुम्ला जिल्ला तथा सुदूरपश्चिमाञ्चल विकास क्षेत्रका कैलाली, कञ्चनपुर, डडेलधुरा, डोटी, अछाम, बझाङ्ग, बाजुरा, बैतडी र दार्चुला गरी जम्मा १२ जिल्लामा रहेका १९०५९ मुक्त हलिया परिवारको लगत मध्ये १०५९४ परिवारको प्रमाणीकरण कार्य सम्पन्न भई ६३८५ परिवारलाई परिचयपत्र वितरण गरिएको र परिचयपत्र प्राप्त मुक्त हलियाको पुनःस्थापनाको लागि "मुक्त हलिया पुनःस्थापना समस्या समाधान समिति गठन आदेश, २०७० र मुक्त हलिया पुनःस्थापनाको ढाँचा र कार्ययोजना" स्वीकृत भइसकेको छ जसअनुरुप आफ्नो स्वमित्वमा घर जग्गा दुवै नभएको मुक्त हलिया परिवारलाई हिमाली र पहाडी क्षेत्रमा ३ रोपनी र तराई क्षेत्रमा स्थान हेरी २ कठ्ठासम्म जग्गा वा जग्गा खरिद गर्न रु.१ लाखसम्म नगद उपलब्ध गराइनेछ र सम्भव भएसम्म सम्बन्धित स्थानमै वा निजहरुलाई पायक पर्ने स्थानमा सामूहिक मुक्त हलिया आवास योजना सञ्चालन गरी हस्तान्तरण गर्ने व्यवस्था मिलाइनेछ । साथै घर निर्माण गर्न पहाड र हिमाली क्षेत्रमा रु ३ लाख र तराई क्षेत्रमा रु. २ लाख उपलब्ध गराइनेछ ।

तालिका ३.१० : मुक्त हलिया प्रमाणिकरण र परिचय पत्र वितरण
फागुन २०७० सम्मको विवरण

सि.नं.	जिल्ला	मुक्त हलिया संख्या	प्रमाणिकरण संख्या	परिचय पत्र वितरण संख्या				जम्मा
				क वर्ग	ख वर्ग	ग वर्ग	घ वर्ग	
१	दार्चुला	४५५	४२७	६२	८९	३६	२४०	४२७
२	बैतडी	४४३६	१४३८	५०	१४५	३	५८५	७८३
३	डडेल्धुरा	२५७६	१५०५	३०५	४६८	६२	५९१	१४२६
४	कञ्चनपुर	३७३२	१३३८	२००	५६१	५४	५५५	१३७०
५	बझाङ्ग	१३९१	१८७३	२७	५८	९	४४३	५३७
६	बाजुरा	१६३४	१४२९	८९	१२५	७५	२४१	५३०
७	डोटी	१८२६	१०००	१७३	५६६	२०	२४१	१०००
८	अछाम	२४२	१५६	१८	२८	८	१०२	१५६
९	कैलाली	२२०	१५४	३६	७६	०	२५	१३७
१०	हुम्ला	१४२३	९६७	३	१	०	२७५	२७९
११	जाजरकोट	४५५	१६५	४५	५	७	६९	१२६
१२	सुर्खेत	६६९	१४२	१५	३८	१०	६६	१२९
जम्मा		१९०५९	१०५९४	१०२३	२१६०	२८४	३४३३	६९००

नोटः
१. क वर्ग -रातो कार्ड : घर जग्गा दुवै नभएको
२. ख वर्ग -खैरो कार्डः घर भएको तर आफ्नो जग्गा नभएको
३. ग वर्ग -हरियो कार्ड : घर भएको तर स्वामित्वमा जग्गा भएको
४. घ वर्ग- सेतो कार्ड : घर जग्गा दुवै भएको

श्रोतः मुक्त हलिया पुनःस्थापना तथा वृत्ति विकास सम्बन्धी प्रतिवेदन २०७०

घ) आवासको उपयुक्त प्रविधि र संरचना

आवासीय प्रयोजनको लागि प्रविधि र संरचनाको छनौटको विषय प्रत्यक्ष रुपमा लागतसंग जोडिन्छ। आवश्यक घडेरी र भवन निर्माण लागतको तुलनात्मक अध्ययन गर्दा नेपालको शहरी क्षेत्रमा जग्गाको मूल्यमा निरन्तर र अस्वभाविक प्रकारले वृद्धि हुँदै गएको पाइन्छ । यसको प्रमुख कारणको रुपमा तथाकथित भूमाफियालाई देखाउने गरे पनि राजधानीमा एक घर हुनुपर्ने आम नेपालीको मान्यता र विगतमा आन्तरिक द्वन्द्वले विस्थापन भई वाध्यतावश शहरी क्षेत्रमा बसाई सराई गर्नु परेको परिवारहरुको कारणले पनि शहरी क्षेत्रमा जग्गाको मूल्य अकासिएको तथ्य निर्विवाद छ ।

शहरी जनसंख्याको आम्दानीको विश्लेषण गर्दा औसतमा वार्षिक पारिवारिक आम्दानी रु. ८,८९,१२९ रहेको र आवास एकाइको औसत लागत भने ३५ लाख रुपैयाँको हाराहारीमा रहेको सन् २०१० को अध्ययनबाट देखिएको छ । यसबाट करिब ७५% जनसंख्याले सामान्य प्रकारको ८० वर्गमिटर क्षेत्रफलको जग्गामा ५० वर्गमिटर क्षेत्रफलको आवासीय भवन पनि निर्माण गर्न नसक्ने अवस्था विद्यमान छ। तयारी भवन खरिद गर्ने हो भने त झन यो सुविधा ९५% शहरी जनसंख्याको पहुंच भन्दा बाहिर रहेको देखिन्छ। झण्डै ९०% जनसंख्याले २ कोठासम्मको आवास भाडामा लिएर प्रयोग गर्न सक्ने र ४०%ले ४ कोठासम्मको आवासीय एकाई भाडामा प्रयोग गर्न सक्ने स्थिति देखिएको छ।

जग्गाको मूल्य धेरै भएको सन्दर्भमा निजी स्वामित्वको आवासको तुलनामा संयुक्त स्वामित्वका आवासमा जग्गाको मूल्य धेरै परिवारमा बाँडिने भएकोले तुलनात्मक रुपमा सस्तो हुनु पर्ने हो । तर आवास एकाइको मोललाई हेर्ने हो भने यो सामान्य तर्क पनि प्रभावहीन हुन पुगेको छ। संयुक्त आवास एकाइको मूल्य व्यक्तिले

आफैले जग्गा किनेर निर्माण गर्ने घर भन्दा महंगो परिरहेको छ । आवासीय भवनहरुको मूल्य र लागतमा यसप्रकार विविधता र अनिश्चितता भए ता पनि आवास एकाईको लागतलाई न्यूनीकरण र प्रभावकारी बनाउन विभिन्न प्रविधि र संरचनाको प्रयोगमा विभिन्न संघसंस्थाहरु अनवरत रुपमा लागिरहेको पाइन्छ । सरकारी निकायको रुपमा कर्मचारी सञ्चय कोषले कर्मचारीलाई लक्षित गरी न्यून लागतको आवासको निर्माण पोखरामा (१०९ एकाइ) सम्पन्न गरेको र हाल चक्रपथ बाहिरको क्षेत्रमा काठमाडौं उपत्यकामा ११०० र उपत्यका बाहिर विभिन्न स्थानमा ५०० एकाई यस्तो आवास बनाई बिक्री वितरण गर्ने सो कोषको योजना सार्वजनिक भएको छ (स्रोतः https://www.epfnepal.com.np/Pages/Content/Low_Cost_Housing.aspx) । त्यसैगरी सरकारी निकायले नै द्वन्द्वपीडितलाई पुनर्वास गराउन विगतमा सञ्चालन गरेको कार्यक्रम र राष्ट्रिय आवास कम्पनीबाट विभिन्न गरिब परिवारलाई लक्षित गरी सञ्चालन गरेका विभिन्न कार्यक्रमहरु पनि लागत प्रभावकारिताको दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण छन् । प्रशोधित बांसको प्रयोग गरी उल्लेख्य संख्यामा न्यून लागतको भवन निर्माणमा अन्तर्राष्ट्रिय गैरसरकारी संस्थाहरुको पनि योगदान रहेको छ । तथापि निजी क्षेत्र भने स्पष्ट रुपमा यसतर्फ आकर्षित रहेको पाइएको छैन । आवासमा स्थानीय प्रविधिको प्रयोग गरी लागत न्यूनीकरण गर्न केही संस्था क्रियाशील रहेको भए पनि यस्तो संस्थाको कार्यक्षेत्र सिद्धान्त प्रतिपादन र केही नमूना निर्माणमा मात्र सीमित रहेको अवस्था छ ।

आवासको प्रविधि र संरचनाको अध्ययन गर्दा नेपालमा परम्परागतदेखि अत्याधुनिक प्रविधि तथा संरचनाहरुको प्रयोग भइरहेको पाइन्छ । परम्परागत वास्तुकला, सीपशैली तथा स्थानीय निर्माण सामग्रीको प्रयोग अद्यापि गाउँघरको भवनहरुमा भइरहेको पाइन्छ । पहाडी आवासको ढुङ्गामाटोको गारो र बांसको डांडा र भाटा वा काठको दलिनहरुमा अड्याइने स्लेट वा खरको छानाको संरचना अद्यापि पहाडी ग्रामीण भवनको चिनारीको लिन सकिन्छ । केही स्थानमा त गोलघरको संरचना पनि पहाडी आवासको स्वरुपको रुपमा प्रयोगमा आइरहेकै पाइन्छ । त्यसैगरी बाँसको भाटालाई माटोले लिपेर गारोको रुपमा प्रयोग गरी त्यसमाथि खरको छाना छाउने संरचना होस् वा काठको फ्रेम बनाई तल्लो खुल्ला तल्ला पशुधनको लागि र माथिल्लो तल्ला मानवीय प्रयोगमा ल्याइने काठे संरचना होस्, दुवै नै तराइको आवासको विशिष्ट पहिचान नै हो ।

आवासीय भवनको प्रविधि तथा निर्माण सामग्रीको प्रयोग सम्बन्धी तथ्याङ्क हेर्दा निम्नानुसारको अवस्था देखिन्छ :

क) **भवनको जग** : प्रबलित कंक्रिट र स्टील प्रयोग गर्ने भवनहरु करिब १० प्रतिशत छन् भने सिमेन्ट र इंटाको प्रयोग गरी जग हाल्ने १८% छन् । २५ प्रतिशत भवनको जगमा काठको पिलर प्रयोग गरिएको छ भने ४४% भवनमा माटोको गारो प्रयोग भएको देखिन्छ । सहरी क्षेत्रमा २८% भवनहरुले प्रबलित कंक्रिट र स्टील प्रयोग गर्ने गरेको पाइन्छ र हाल ग्रामीण क्षेत्रमा यसको प्रयोगको क्रम बढ्दै गएको पाइन्छ । डरलाग्दो पक्ष के छ भने यस्ता भवनहरुमध्ये अधिकांशले योग्यता पुगेका वा तालिम प्राप्त इन्जिनियरको सल्लाह बेगर नै निर्माण गर्ने गरेका छन् ।

ख) **बाहिरी गारोको किसिम** : करिब ४१% घरहरु माटोको गारोद्वारा निर्मित छन्, सिमेन्टको प्रयोग गर्नेको संख्या २९% छ भने बांसको प्रयोग २०%ले गरेको पाइन्छ । तराइका घरहरुमा उल्लेखनीय रुपले बांसको प्रयोग बढी भएको पाइन्छ,, त्यहाँ करिब ३९% भवनहरुमा बाँसको प्रयोग भएको देखिएको छ ।

तालिका ३.११ : बाहिरी गारोको किसिम

	माटोको गारो	सिमेन्ट/बालुवाको गारो	बांसको प्रयोग
नेपाल	४१%	२९%	२०%
सहरी क्षेत्र	१७%	६९%	७%
हिमाल	८९%	४%	३%
पहाड	६२%	२९%	३%
तराइ	१३%	३२%	३९%

स्रोत : राष्ट्रिय जनगणना, २०६८

ग) **भवनको छाना :** करिब २८% घरहरुमा जस्तापाताको छाना प्रयोग भएको पाइन्छ, २७%मा ढुङ्गाको छाना र २२% मा प्रबलित कंक्रिटको प्रयोग भएको छ । १९% भवन भने खरको छानाले छाएको पाइएको छ ।

पहाडी र तराइका आवासीय भवनका केही नमूना स्वरुपहरु

त्यसैगरी काठमाडौंको प्राचीन वास्तुशिल्प र प्रविधिलाई त अनुपम तथा अनुकरणीय नै मान्न सकिन्छ । नेपाली मौलिक वास्तुशिल्पको कुरा गर्दा काठमाडौंको आवास एकाइ मात्र नभएर समग्रमा टोल छिमेकको योजना समग्रमा नै अत्यन्त वैज्ञानिक र व्यावहारिक भएको पाउन सकिन्छ ।

नेपालमा आवासको क्षेत्रमा आधुनिक तथा अत्याधुनिक प्रविधि र संरचनाको पनि पर्याप्त मात्रामा प्रयोग भएको छ । खासगरी शहरी क्षेत्रमा यस्ता भवनहरु अत्यधिक मात्रामा देख्न

सकिन्छ । परम्परागत गारो भवनको सट्टा प्रबलित कंक्रिट र स्टील जस्ता निर्माण सामग्रीको प्रयोग गरी यस्ता भवनहरु बनाइने हुँदा यसमा पुरानो भवनमा जस्तो आकार र उचाइमा सीमितता रहँदैन । प्रयोगकर्ताको आफ्नो आवश्यकता र सुविधा अनुसार यी भवनहरु जुनसुकै आकार र स्वरुपमा निर्माण गर्न सकिने हुँदा यस्ता भवनहरु बढी प्रयोगमा आउनु स्वाभाविक पनि हो । तथापि यी भवनहरुले परम्परागत प्रविधि र संरचनालाई क्रमिक रुपमा प्रतिस्थापन गरिरहेको हुँदा स्थानीय हावापानी र संस्कृति अनुकूल भई युगौंदेखि आफ्नो उपयुक्तता र विश्वसनीयता प्रमाणित गरिसकेका स्थानीय प्रविधि र संरचनालाई लोप हुन नदिन वर्तमान आवश्यकता अनुरुप त्यस्ता प्रविधि र संरचनामा परिमार्जन गरी प्रयोगकर्तालाई सहुलियत र प्रशिक्षण समेत दिई अभिप्ररित गर्नु पनि आवश्यक छ ।

ङ) आवास नीति र योजना सम्बन्धी अन्तर्राष्ट्रिय अनुभव

छिमेकी राष्ट्र भारतमा लागू भएको राष्ट्रिय शहरी आवास तथा बसोबास नीति, २००७ (National Urban Housing and Habitat Policy 2007) को उद्देश्य समाजका सबै वर्गको पहुँच पुग्ने गरी जमिन, बास र सेवाहरुको न्यायोचित आपूर्ति मार्फत् देशमा बसोबासको दीगो विकास गर्नु रहेको छ । सबैको लागि सुलभ आवास भन्ने नारा बोकेको यस नीतिले मुख्य रुपमा समाजका सीमान्तकृत वर्ग (सूचीकृत जाति, पिछडिएका वर्ग, अल्पसंख्यक समुदाय तथा शहरी गरिब)को हकहितलाई सम्वोधन गर्न खोजेको छ ।

आवासको हकमा यस नीतिका उद्देश्यहरु अनुसूची २ मा राखिएका छन् ।

शहरी गरिबलाई आवासको लागि ब्याज सहुलियत योजना

सबैको लागि सुलभ आवास भन्ने सरकारी अभियान अन्तर्गत भारत सरकारले Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM) भन्ने महत्वाकांक्षी कार्यक्रम मार्फत् शहरी गरिबलाई आवासको लागि ब्याज सहुलियत योजना (ISHUP: Interest Subsidy For Housing the Urban Poor) सञ्चालनमा ल्याएको हो । यस योजनाको उद्देश्य कमजोर आर्थिक स्थिति (EWS: economically weaker sections) तथा कम आय भएका वर्ग (LIG: low income group) को आवास समस्या हल गर्नु रहेको छ । यस योजनामा आफ्नो वा पति/पत्नीको वा आश्रित सन्तानको नाममा घर नभएका EWS/ LIG व्यक्तिलाई घर खरिद गर्न वा बनाउन केन्द्रीय सरकार मार्फत् आवास ऋण दिइन्छ । यसमा EWS भन्नाले औसत मासिक आम्दानी भा.रु. ३३०० सम्म हुने र LIG भन्नाले औसत मासिक आम्दानी भा.रु. ३३०१ देखी ७३०० सम्म हुने घरधुरी बुझिन्छ । यो परिभाषा समय समयमा परिमार्जन हुन सक्छ । यस योजनामा EWS व्यक्तिलाई कम्तिमा २५ वर्ग मीटरको घरको लागि १५ देखि २० वर्षको लागि अधिकतम भा.रु. १ लाख ऋण प्रदान गरिन्छ । थप ऋण चाहिएमा सहूलियत दर उपलव्ध हंदैन । त्यस्तै, LIG व्यक्तिलाई कम्तिमा ४० वर्ग मीटरको घरको लागि अधिकतम भा.रु. १ लाख ६० हजार ऋण प्रदान गरिन्छ । तर सहूलियत भने भा.रु. १ लाख सम्मको रकमलाई मात्र प्रदान गरिन्छ । स्वीकृत आवास ऋणमा सहुलियत ब्याज वार्षिक ५% रहेकोछ ।

भारतीय आवास योजनाहरु अन्तर्गत अपेक्षित उपलब्धिका प्रतिनिधि चित्रहरु

राजिव आवास योजना

भारतलाई अव्यवस्थित बस्ती मुक्त (Slum-Free India) बनाउने दूरदृष्टि बमोजिम भारत सरकारले राजिव आवास योजना (RAY: Rajiv Awas Yojana) अगाडी ल्याएको हो । यस योजनाको अन्तर्निहित अवधारणा देहाय बमोजिम छन् :

- विद्यमान अव्यवस्थित बस्तीलाई कानूनी वा औपचारिक प्रणालीभित्र ल्याउने र यस्ता बस्तीमा पनि शहरका बाँकी भागमा जुन स्तरका आधारभूत सेवासुविधा एवं पूर्वाधार छन्, त्यो उपलब्ध गराउने ।
- अव्यवस्थित बस्तीको सिर्जना गर्ने कारक तत्त्वको रुपमा रहेको कानूनी वा औपचारिक प्रणालीको विफलताको समिक्षा गर्ने ।
- शहरी गरिबको बासमा पहुँच सहज पार्ने शहरी भूमि र आवासको आपूर्ति बढाउने, र शहरी गरिबहरुलाई उनीहरुको जीविका र रोजगारी कायम राख्न आवास समस्याको कानूनी हल खोज्न बाध्य पर्ने ।

यस योजना अन्तर्गत अव्यवस्थित बस्तीका बासिन्दालाई सम्पति अधिकार प्रदान गर्न आवश्यक कानूनी व्यवस्था गर्न दुई भागमा कार्ययोजना तयार गरिन्छ । पहिलो भागमा विद्यमान अव्यवस्थित बस्तीको सुधार सम्बन्धी योजना र दोश्रो भागमा नयाँ अव्यवस्थित बस्ती जन्मिन नदिने नीति अन्तर्गतका कार्य उल्लेख गरिन्छ ।

४. आवास क्षेत्रमा वित्तीय व्यवस्थापन

वर्तमान अवस्थामा आवास क्षेत्रको विकासमा लगानी गर्दै आएका विद्यमान स्रोतहरु निम्न अनुसार रहेका छन् ः

(क) नेपाल सरकार

नेपाल सरकारबाट आवास, शहरी विकास एवं भवन निर्माण क्षेत्रको विकासको लागि विभिन्न आवधिक योजनाहरुमा विनियोजित गर्दै आएको रकमको अंश वा हिस्सा कुल लगानी रकमको १ प्रतिशतको हाराहारीमा मात्र रहेबाट यो क्षेत्र नेपाल सरकारको विकासको प्राथमिकता तथा लगानी दुवै अर्थमा अझै पनि न्यून स्तरमा रहेको र आगामी वर्षहरुमा पनि यसमा सामान्य सुधार बाहेक नाटकीय वृद्धि वा परिवर्तन हुने सम्भावना प्रायः देखिंदैन । नेपाल सरकारबाट शहरी क्षेत्रमा विशेष गरी काठमाडौं उपत्यकामा योजनावद्ध आवास विकासको लागि वि.सं. २०३० को दशकमा थालनी गरिएको घडेरी तथा सेवा सुविधा कार्यक्रम, निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम र अलि पछि आएर जग्गा एकीकरण कार्यक्रम यस क्षेत्रसँग सम्बन्धित महत्वपूर्ण कार्यक्रमहरु हुन् जसमा सरकारको भूमिका एवं लगानी उल्लेख्य रुपमा भएको थियो । यस बाहेक ग्रामीण क्षेत्रमा भएका घरहरुको सुधार सम्बन्धी कार्यक्रम आदि आधारभूत आवास कार्यक्रम अन्तर्गत संचालन भएका महत्त्वपूर्ण कार्यक्रमहरु हुन् । ग्रामीण इलाकाका गरिब परिवारहरुका लागि आवासको सुविधा प्रदान गर्ने उदेश्यले हाल सुरुवात गरिएको जनता आवास कार्यक्रम यस सन्दर्भमा महत्वपूर्ण छ र यो कार्यक्रम विगत ३ वर्ष देखि निरन्तर रुपले संचालन हुँदै आएको छ । जग्गा एकीकरण आयोजना भनेको मूलतः आवश्यक लगानी आफै जुटाई संचालन गरिने आयोजना भएपनि बीज पूँजीकै रुपमा भएपनि जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुको लागि जग्गा विकास चक्रकोषबाट ऋण प्रदान गर्ने व्यवस्थालाई आवास विकासमा सरकारले गर्दै आएको अर्को महत्वपूर्ण लगानीको रुपमा लिन सकिन्छ । तर यसको स्तर र परिमाण अत्यन्त न्यून छ ।

(ख) व्यक्ति तथा परिवार

नेपालको आवास विकास प्रक्रियामा घरधनी आफैले सम्पूर्ण कुराहरुको व्यवस्था गरी आवास निर्माण गर्ने प्रचलन आउँदा केही वर्षहरुमा पनि यथावत नै रहने सम्भावना धेरै छ । व्यक्ति एवम् परिवारबाट आवास क्षेत्रमा हाल रु. १० अर्ब लगानी भइरहेको अनुमान छ । यस बाहेक बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरुमार्फत् भइरहेको व्यक्तिगत लगानी समेत हिसाब गर्ने हो भने यो रकम ज्यादै ठूलो हुने र भविष्यमा आवास क्षेत्रको विकासमा यस क्षेत्रको भूमिका सबैभन्दा ठूलो र महत्वपूर्ण हुने स्पष्ट छ ।

(ग) संगठित निजी क्षेत्र

संगठित निजी क्षेत्र अन्तर्गत विशेषतः आवास र जग्गा विकास कम्पनीहरुद्वारा सामूहिक तथा संयुक्त आवास निर्माण योजनालाई लिन सकिन्छ। बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरुको लागि लगानीको हिसाबले यो क्षेत्र आकर्षक नै छ तर नेपाल राष्ट्र बैंकको मौद्रिक नीति अनुसार बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरुले आफ्नो कूल लगानीको २५ प्रतिशत भन्दा बढी आवास तथा रियल स्टेटमा लगानी गर्न नपाइने बन्देज रहेको छ। यस क्षेत्रबाट उत्पादित आवासहरुको हालसम्म मुख्य लक्षित समूह वा ग्राहक भनेको नेपालमा भएका उच्च आयवर्ग तथा गैर आवासीय नेपाली नै प्रायः रहेको छ। आवास बजारमा ठूलो माग मध्यम तथा न्यून आय एवम् गरिब परिवारहरुबाट भइरहेको भएता पनि आवास कम्पनीहरु तिनको मागलाई सम्बोधन गर्न उत्सुक देखिंदैनन्। २०६८ असोजसम्ममा आवास सम्बन्धी योजना सञ्चालनको लागि १२३ वटा कम्पनीले स्वीकृति प्राप्त गरेको र यस क्षेत्रमा करिब रु. १ खर्ब भन्दा बढी रकम बैङ्क तथा वित्तीय संस्थाबाट मात्र लगानी भइरहेको अनुमान एक राष्ट्रिय दैनिकमा प्रकाशन भएको थियो।

(घ) बैंक तथा वित्तीय संस्था

आवास तथा जग्गा विकासमा वाणिज्य बैंकहरुबाट रु. ९५ अर्ब र विकास बैंक, फाइनान्स कम्पनी तथा सहकारीबाट गरी रु. ९५ अर्ब समेत गरी कूल रु. १९० अर्ब रुपैया आवास क्षेत्रको विकासमा लगानी भइरहेको तथ्यांक छ। उक्त रकममध्ये ठूलो हिस्सा सामूहिक तथा संयुक्त आवास निर्माणको लागि आवास कम्पनीहरुमा प्रवाह गरिएको छ।

नेपाल आवास फाइनान्स लिमिटेडको स्थापना आवास क्षेत्रको विकासका लागि तत्कालीन आवास तथा भौतिक योजना मन्त्रालयबाट बि.सं. २०४६ सालमा गरिएको हो। यस संस्थाले वर्षेनी रु. ४० करोडको हाराहारीमा व्यक्तिगत आवास विकासका लागि लगानी गर्दै करिब ५०० व्यक्तिहरुलाई सेवा पुऱ्याइरहेको पाइन्छ।

तालिका ४.१ : नेपाल आवास फाइनान्स लिमिटेडको कर्जा सापटी विवरण, (रकम रु. लाखमा)

विवरण	२०६६ साल		२०६७ साल		२०६८ साल		२०६९ साल	
	ग्राहक संख्या	रकम	ग्राहक संख्या	रकम	ग्राहक संख्या	रकम	ग्राहक संख्या	रकम
आवासीय घर कर्जा	४३८	३,९८७	२९३	३,८२६	३६४	३,६९९	३१५	३,२१९
व्यक्तिगत कर्जा	१४	४३०	१७	५०३	१६	४५०	१४	४१४
विपन्नवर्ग कर्जा	१६२	२८५	११९	२०७	८८	१८६	७०	१४७
मुद्दति रसिद धितो कर्जा	१९	१७५	१९	१०८	४८	३९२	१९	३६०
जम्मा	६३३	४,८७९	५४८	४,६४४	५१६	४,७२७	४१८	४,०४०

कर्मचारी संचय कोषबाट पनि कोषसँग आवद्ध कर्मचारीको आवास निर्माण लगायत अन्य भवन निर्माण कार्यको लागि लगानी गर्दै आएको छ। हाल घर सापटीको सन्दर्भमा सो कोषको नीति निम्नानुसार रहेको छ :

- सञ्चयकर्ताले घर निर्माण, तला थप र घर खरिद गर्न यो सापटी लिन सक्ने।
- काठमाडौं उपत्यका लगायत उपत्यका बाहिरका विभिन्न नगरपालिकाको कोषले तोकेको मापदण्ड पूरा भएका निश्चित क्षेत्रमा लागू भएको।

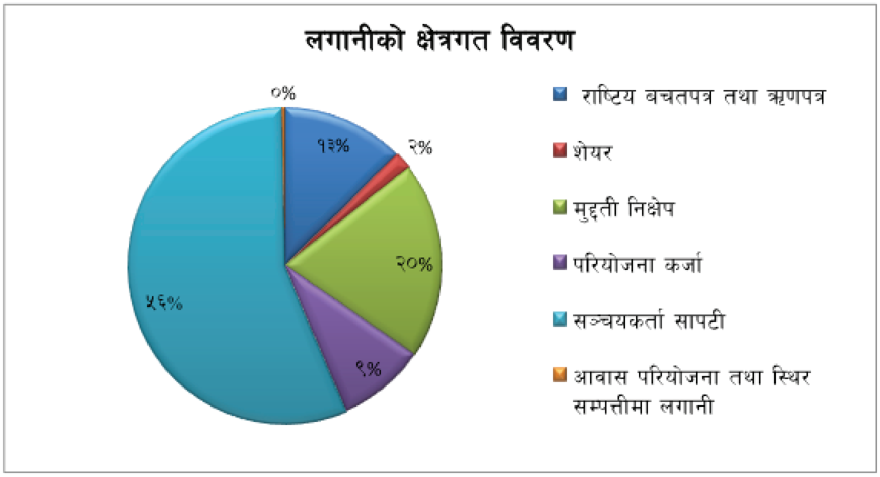
• सापटीको अधिकतम सीमा १० वर्षको शुरु तलब बराबर कायम रहेको ।
• कम्तीमा नियमित २ वर्ष कोष कट्टी गरेका सञ्चयकर्ताले यो सापटी पाउने ।
• सापटी चुक्ता गर्नुपर्ने अवधि अधिकतम २० वर्ष वा बाँकी सेवा अवधिमा जुन पहिला हुन्छ ।
• हाल वार्षिक ९.५ प्रतिशत व्याज लाग्ने । नियमित किस्ता चुक्ता नगरेमा व्याजदरमा थप १ प्रतिशत व्याज लाग्ने ।

तालिका ४.२ : कर्मचारी संचयकोष लगानी विवरण (आ.व. २०६९ असार सम्म)

वि.सं. २०६९ असार मसान्तको कुल ऋण तथा लगानी रु.११८ अर्ब ७७ करोड २० लाख देहायअनुसार विभिन्न क्षेत्रमा परिचालन भएको छ :

(करोडमा)

क्र.सं.	लगानीको क्षेत्र	रकम	प्रतिशत
१	सञ्चयकर्ता सापटी	६६६३.२१	५६.१०
२	बैंकको मुद्दती निक्षेप	२३८८.००	२०.११
३	सरकारी बचतपत्र तथा ऋणपत्र	१४९५.०५	१२.५९
४	परियोजना कर्जा	१०७३.८३	९.०४
५	शेयर	२१९.७९	१.८५
६	भवन तथा आवास	३७.३२	०.३१
	जम्मा	११८७७.२०	१००.००



५. आवास क्षेत्रका सरोकारवालाहरूको भूमिका र दायित्व

आवास क्षेत्रले मानव बसोबासका लागि आवश्यक भौतिक एवं सामाजिक पूर्वाधारलाई समेट्ने हुनाले यो क्षेत्र वृहत छ । यसर्थ, यस क्षेत्रमा विविध सरोकारवालाहरुको संलग्नता एवं सक्रियता रहेको हुन्छ । आवास क्षेत्रमा संलग्न सरोकारवालाहरुलाई निम्नानुसारले वर्गीकरण गर्न सकिन्छ ।

- **सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु :** सरकारी निकायहरुको भूमिका भनेको आवास क्षेत्रको विकासको लागि आवश्यक नीति नियम, ऐन, निर्देशिका, मापदण्ड आदिको निर्माण गर्नुको साथै तिनको प्रभावकारी कार्यान्वयन एवं अनुगमन गर्नु रहेको छ । समाजका उत्पीडित एवं सीमान्तकृत वर्गको आवास समस्या हल गर्ने हेतुले सरकारले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग मार्फत् जनता आवास जस्ता कार्यक्रमहरु आफैले पनि सञ्चालन गरिरहेको छ । साथै, व्यवस्थित रुपमा विकसित घडेरीहरुको आपूर्ति गर्न सरकारले आफैले वा नगरपालिकाहरुसँग मिलेर जग्गा एकिकरण कार्यक्रमहरु पनि सञ्चालन गर्दै आएको छ । त्यस्तै, आवासको व्यवस्थापन एवं आपूर्तिमा केही अर्धसरकारी निकायहरु सोझै संलग्न पनि रहेका छन् ।
- **घरजग्गा उद्यमीहरु :** शुरुमा थोरै पूँजी बोकेर घरजग्गा कारोबारमा होमिनेहरुले सीमित रुपमा घरजग्गाको कारोबार (मूलतः अविकसित जग्गा वा पुरानो घरको किनबेच) गर्ने गरेको अवस्थामा सामूहिक आवास सम्वन्धी ऐन कानूनको तर्जुमा भए पश्चात् ठूला लगानीकर्ताहरुको पनि बजारमा प्रवेश भएको छ जसबाट घरजग्गाको कारोबार एउटा उद्यम (real estate industry) को रुपमा विकसित हुँदै गरेको पाइन्छ ।
- **गैरसरकारी संस्थाहरु :** घरजग्गा उद्यमीहरुको लक्षित समूह भनेको कम्तीमा पनि मध्यम आयवर्गका उपभोक्ता हुन् । समाजमा रहेका गरिब एवं पिछडिएका वर्गको आवास समस्या डरलाग्दो अवस्थामा रहेको परिस्थितिमा राज्य एक्लैको प्रयास अपुग हुने निश्चित छ । यस सन्दर्भमा, लुमन्ति, Habitat for Humanity जस्ता गैरसरकारी संस्थाहरु आवास क्षेत्रमा लामो समयदेखि सक्रिय रहेका छन् ।
- **वित्तीय संस्थाहरु :** देशमा सामूहिक आवासको अवधारणालाई मूर्त रुप दिन ठूला घरजग्गा व्यवसायीहरुको संगठित प्रवेश हुनुको पछाडि वित्तिय संस्थाहरुको लगानीको महत्वपूर्ण देन छ । व्यवसायीहरुलाई घर निर्माण वा घडेरी विकास गर्न मात्र नभई उपभोक्ताहरुलाई घरजग्गा किन्न पनि किस्ताबन्दीमा ऋण उपलबध गराई वित्तिय संस्थाहरुले घरजग्गा कारोबारलाई गतिशील बनाई राखेका छन् ।

- **उपभोक्ता :** उपभोक्ताको चासो भनेको सुपथ मूल्यमा सुरक्षित र आरामदायी आवास सुविधा प्राप्त गर्नु हो । घरजग्गा व्यवसायीहरुबाट नठगिन उपभोक्ताहरु आफैं पनि सचेत हुनुपर्ने आवश्यकता एकातिर छ भने वित्तिय संस्थाहरुबाट लिइएको ऋणको ब्याज उसै पनि चर्को, त्यसमाथि छिटोछिटो बढ्दै जानुले उपभोक्ताहरुमाथि आर्थिकका साथै मानसिक दबाब परेको पाइन्छ ।
- **परामर्शदाताहरु :** मूल्य अनुसारको गुणस्तरीय आवासको आपूर्तिमा सघाउन सरकारी वा निजी व्यवसायीहरुले परामर्शदाताको सेवा लिइरहेका हुन्छन् । आवास योजनाहरुको लागि सही स्थलको छनौट, उपयुक्त निर्माण सामाग्री एवं प्रविधिको प्रयोग, आवासको माग र आपूर्ति सम्बन्धी सही बजार विश्लेषण तथा निर्माण कार्यको गुणस्तरको सुपरिवेक्षण जस्ता कार्यमा परामर्शदाताहरुको गहन भूमिका रहन्छ ।

  यी मध्ये केही सरकारी संस्थान तथा गैर सरकारी राष्ट्रिय र अन्तर्राष्ट्रिय प्रमुख सरोकारवाला संस्थाबारे यहाँ चर्चा गरिएको छ :

राष्ट्रिय आवास कम्पनी :

दैवी प्रकोप पीडित, भूमिहीन असहाय र विभिन्न कारणबाट बसाईं सर्न बाध्य भएका परिवारको गाँसबासको व्यवस्था गर्ने र कृषि उत्पादन वृद्धि गराउने उद्देश्यले वि.सं. २०२० मा नेपाल पुनर्वास कम्पनीको नाममा स्थापना भएको यो कम्पनी संस्थागत परिमार्जनका विभिन्न चरणहरु पार गर्दै हालै राष्ट्रिय आवास कम्पनीको रुपमा परिणत भएको छ ।

यस कम्पनीको प्रमुख उद्देश्यहरु निम्नानुसार छन् :

क) सम्बद्ध संस्थाहरुबाट स्रोतसाधन उपलव्ध गरी घरबारविहीन, असहाय र प्रकोप पीडित परिवारहरुको लागि आवासको व्यवस्था गर्ने

ख) योजनावद्ध बस्तीको विकास गर्ने

ग) सम्बद्ध संस्थाबाट आर्थिक सहयोग प्राप्त गरी निरपेक्ष गरिबीको रेखामुनि रहेका व्यक्तिलाई आवास उपलब्ध गराउने

घ) विकास योजनाबाट विस्थापित परिवारलाई पुनर्वासको व्यवस्था गर्ने

ललितपुरको पुल्चोकमा प्रधान कार्यालय रहेको यस कम्पनी अन्तर्गत साविक पुनर्वास कम्पनी रहँदा नवलपुर, बाँके, बर्दिया, कञ्चनपुर, कैलाली, झापा र सर्लाही योजना कार्यालयहरुबाट सन् १९६४ देखि १९७८ सम्मको अवधिमा जम्मा १३,१३३ परिवारको लागि २२,६८७ हेक्टर जग्गा वितरण गरिएको थियो । तत्पश्चात् यस कम्पनीलाई ग्रामीण आवास कम्पनीको रुपमा पुनर्संरचना गरिए पछि तत्कालीन नेपाल सरकारको निर्णयबाट झापाको कांकडभिटामा ४०, नवलपरासीको त्रिवेणी र बर्दघाटमा गरी ८०, सर्लाहिको सुकेपोखरीमा ११४.६७, कपिलवस्तुको इमेलियामा ८.६७ र महोत्तरीको गौरीडाँडामा १२ गरी जम्मा २५६.७४ हेक्टर जग्गा उपलब्ध गराउने निर्णय गरिएको भए तापनि क्रमशः ४१.४, ८०, १०१.३३, ८.६७, र ०.०० गरी जम्मा २३१.४ हेक्टर जग्गा मात्र उपलब्ध हुन सकेको थियो । हालै गरिएको एक अध्ययन अनुसार यस कम्पनी अन्तर्गत विभिन्न स्थानमा रहेको विकसित घडेरी, योजना तर्जुमा भइनसकेको बाँकी जग्गा, अतिक्रमित जग्गा र भवन गरी करिब २०० हेक्टर जग्गा र सोमा निर्मित भवन समेतको जम्मा मूल्याङ्कित सम्पत्ति करिब रु. २.६ अरब रहेको छ । (स्रोतः कम्पनीको व्यावसायिक योजनाको मस्यौदा, मई, २०१३)

लुमन्ति आवास सहयोग समूह

लुमन्ति समूह आवासीय अवस्थामा सुधार गरी शहरी गरिबीको निराकरणतर्फ लक्षित एक गैर सरकारी संस्था हो । यसको उद्देश्य भनेको आवासको अवस्थामा सुधार, आधारभूत सेवामा पहुंच र सांगठनिक क्षमताको विकासको माध्यमबाट गरिबी निवारण गर्नु हो । काठमाडौंको भित्री चक्रपथको उत्तरी तथा दक्षिणी खण्डहरुलाई जोड्ने विष्णुमती लिङ्क सडक निर्माणको क्रममा सो नदीमा बसोबास गरेका सुकुम्बासीहरुलाई त्यहांबाट कीर्तिपुरमा स्थानान्तरण गर्नको लागि सञ्चालन गरेको आवास योजना यस संस्थाको त्यस प्रकारको प्रथम योजना थियो । सन् २००३ मा लुमन्तिले कीर्तिपुरमा ४४ आवासीय एकाई निर्माण गर्न काठमाडौं महानगरपालिकाको लगानी र Slum Dwellers International को सहयोगमा शहरी समुदाय सहयोग कोष Urban Community Support Fund को स्थापना गर्न पहल गरेको थियो । काठमाडौंको यस उदाहरणलाई अनुकरण गरी वीरगञ्जले पनि नगर स्तरमा रु. १० लाखको व्यवस्था सहित त्यस्तै शहरी समुदाय सहयोग कोषको स्थापना गरेको थियो । यस कोषलाई अव्यवस्थित बस्तीमा मात्र लगानी गर्ने गरी चक्र कोषको रुपमा राखिने व्यवस्था रहेको छ । यस कोषको रकम आय आर्जन, पूर्वाधार विकास तथा घर घडेरीको लागि कर्जा दिनमा प्रयोग गरिन्छ ।

लुमन्तिले Asian Coalition for Housing Rights (ACHR) तथा अन्य संस्थाहरुसंग पनि सहकार्य गरी भरतपुर, विराटनगर, वीरगञ्ज, रत्ननगर र कोहलपुरका अव्यवस्थित बस्तीहरुमा आवासीय क्रियाकलाप सञ्चालन गरिरहेको छ । । भरतपुरमा २२ आवासीय एकाईको निर्माण सम्पन्न भएको छ भने ९ वटा आवास निर्माणाधीन छन् । त्यसैगरी विराटनगरको ३० वटा शहरी क्षेत्रहरुमा खानेपानी तथा सरसफाइ सम्बन्धी योजनाहरु पनि सञ्चालनमा छन् । यस अतिरिक्त लुमन्ति गरिबी मापनको कार्यमा पनि सक्रिय रहेको छ । विराटनगर, धरान र वीरगञ्ज नगरपालिकाहरुका अव्यवस्थित बस्तीहरुमा त्यहाँको जीवन स्तरको चारित्रिक विवरण सहितको आधारभूत सर्वेक्षण कार्यहरु गरिएका छन् । त्यस सर्वेक्षणको आधारमा उक्त नगरपालिकाहरुसँग सहकार्य गरी सन् २००५ देखि शहरी गरिबको आवास तथा जीवनस्तर सुधार कार्यक्रम सञ्चालन गरिएको छ । यस कार्यक्रम अन्तर्गत अव्यवस्थित बस्तीहरुको सामाजिक-आर्थिक तथा आवासीय अवस्थामा सुधार गर्ने उद्देश्य रहेको छ । यस कार्यक्रमले लैङ्गिक समन्वयमा जोड दिंदै आवास, वचत तथा ऋण, शिक्षा, मानवीय संसाधन विकास तथा आधारभूत पूर्वाधार सेवा सम्बद्ध गतिविधिहरु परिचालन गरेको छ । वर्तमान अवस्थामा लुमन्ति न्यून लागतको भाडाको आवासमा नीतिगत योगदान गर्न भाडाको आवासको प्रदर्शनीमूलक कार्यमा संलग्न रहेको छ ।

मानवीयताको लागि आवास (Habitat for Humanity)

मानवीयताको लागि आवास ८७ वटा मुलुक र क्षेत्रहरुमा क्रियाशील अन्तर्राष्ट्रिय अभियान हो । यस संस्थाले नेपालको १८ वटा जिल्लाहरुमा आफ्नो कार्यक्रम सञ्चालन गरिरहेकोको छ । आज पर्यन्त यस संस्थाले १४ वटा स्थानीय संस्थासंग साझेदारी गरी ६००० भन्दा बढी घरपरिवारलाई सेवा प्रदान गरिसकेको छ । पछिबाट १ वटा कोठा थप्न सकिने गरी २ कोठाको आधारभूत मोड्यूलको भवन निर्माण यसले गर्दछ । स्थानीय सामग्री र प्रभावकारी प्रविधिको प्रयोग र प्रविधि हस्तान्तरणलाई प्रोत्साहन गरी चरणबद्ध रुपमा यस्तो भवनको निर्माण गर्ने गरिन्छ ।

यस संस्थाको प्रमुख कार्यक्षेत्र ग्रामीण क्षेत्रमा आवास सुविधा विस्तार गर्ने भए पनि स्थानीय वचत सहकारीहरुसंग मिलेर सन् २००९ मा काभ्रे जिल्लामा शहरी गरिबको लागि ५००० आवास एकाइ सुधार गर्ने कार्य पनि शुरु गरिएको थियो । लुमन्ति जस्तै यो संस्थाले पनि UN-HABITAT को Experimental Reimbursable Seeding Operations नामक योजनामा सहकार्य गरिरहेको छ जस अन्तर्गत स्थानीय बैङ्क र वित्तीय संस्था मार्फत् शहरी गरिबलाई ऋण प्रदान गरिन्छ । UN-HABITAT बाट प्राप्त ऋणको व्यवस्थापन, स्थानीय सहकर्मीहरुको गतिविधिको संयोजन तथा जग्गाको बारेमा सरकारी निकायसंग सम्पर्क गर्ने कार्य पनि यस संस्थाबाट हुंदै आएको छ ।

एकीकृत शहरी विकास केन्द्र (Centre for Integrated Urban Development)

शहरी वातावरण सुधार गर्ने प्रमुख उद्देश्यका साथ एकीकृत शहरी विकास केन्द्र नामक गैरसरकारी संस्थाको स्थापना गरिएको हो । प्रत्यक्ष रुपमा आवास क्षेत्रमा संलग्न नभए पनि शहरी तथा शहरोन्मुख क्षेत्रको गरिब बस्तीको वातावरण सुधार गर्नमा यो संस्था क्रियाशील छ । यसको प्रमुख कार्यक्षेत्रमध्ये खानेपानी तथा सरसफाइ पनि पर्दछ । बाटोमा छपाइ गर्ने, पानी र सरसफाइका पूर्वाधार निर्माण आदि कार्यद्वारा यस संस्थाले शहरी आवासमा योगदान पुऱ्याइरहेको छ । यो संस्था काठमाडौं उपत्यकाको विभिन्न बस्तीहरुमा कार्यरत रहेको छ । हाल यो केन्द्र काठमाडौं उपत्यकाको फोहोरमैला सम्बद्ध असंगठित कामदारहरुको गरिबी निवारणको कार्यमा लागिरहेको छ ।

आवास तथा स्थानीय प्रविधि विकास केन्द्र
(Shelter and Local Technology Development Centre)

ग्रामीण क्षेत्रको न्यून आयवर्गको लागि किफायती परम्परागत भवन निर्माणमा संलग्न रहने उद्देश्यका साथ यस गैरसरकारी संस्थाको स्थापना सन् १९९६ मा भएको थियो । यस संस्थाले गारोको लागि संघनित माटोको ब्लक, छानाको लागि प्लाष्टिक सहितको माटोको पत्र, तार जाली र बाँस जस्ता परिष्कृत सामग्रीहरुको प्रयोगको शुरुवात गरेको थियो । यस केन्द्रले अन्य संघसंस्थाहरुको सहकार्यमा प्राविधिक विज्ञ सेवा प्रदान गर्ने तथा किफायती प्रविधिको प्रदर्शन तथा जानकारी दिने कार्य गर्दछ ।

संयुक्त राष्ट्रसंघीय बसोबास कार्यक्रम नेपाल (UN-HABITAT Nepal)

संयुक्त राष्ट्रसंघीय अन्तर्राष्ट्रिय संस्थाको यस राष्ट्रिय प्रकरणको प्रमुख गतिविधि सरकारी लगायत शहरी क्षेत्रका सरोकारवालाहरुबीच आपसी सम्पर्कलाई सहजीकरण गर्नमा मूलतः सल्लाहकारको भूमिका निर्वाह गर्नु हो । यसको संलग्नता अव्यवस्थित आवास सुधार, शहरी सुशासन, शहरी गरिबी जस्ता क्षेत्रहरुमा रहेको छ । यस अतिरिक्त संयुक्त राष्ट्र संघीय गतिविधिमा सहभागिता, सबैको लागि आवास अभियानको कार्ययोजना कार्यान्वयन, संयुक्त राष्ट्रसंघीय बसोबास कार्यक्रमको सुशासन र स्वामित्वको सुनिश्चितता सम्बन्धी विश्वव्यापी अभियान Global Campaign for Good Governance and Security of Tenure को सिद्धान्त र मान्यताको वकालत गर्नमा पनि यसको भूमिका रहेको छ ।

यसलाई निर्दिष्ट अन्य कार्यहरुमा शहरी क्षेत्र, शहरी सुशासन तथा व्यवस्थापन, आवास, अव्यवस्थित बस्तीको स्तरोन्नति, ग्रामीण-शहरी अन्तर्सम्बन्ध, शहरी वातावरण तथा स्थानीय विकाससँग सम्बन्धित कार्यक्रमहरुमा सहभागिता आदि पनि पर्दछन्। त्यसैगरी ह्याबिटाट कार्यसूचीका सहकर्मीबीच सूचनाको आदानप्रदान र सम्पर्क विस्तार, राष्ट्रिय, क्षेत्रीय, अन्तर्राष्ट्रिय कार्यशाला गोष्ठी आदिमा सहभागिता पनि यसको कार्यक्षेत्र हो।

यस अन्तर्राष्ट्रिय संस्थाको सहभागिता सन् २००९ मा पूर्वी नेपालको कोशी बाढी पीडितहरुलाई बसोबास गराउनुमा पनि रह्यो। त्यसै गरी एशियाली केही शहरहरुमध्ये छनौटमा परेका शहरी क्षेत्रमा सञ्चालित गरिब समुदायप्रति लक्षित खानेपानी तथा सरसफाई कार्यक्रमबाट पनि नेपाल लाभान्वित भइरहेको छ।

यस कार्यक्रम अन्तर्गत हालै अव्यवस्थित बस्तीमा बसोबास गर्ने शहरी गरिबलाई केही आवासीय ऋण उपलव्ध गराई गरिबी चक्र अवरुद्ध गर्ने नयाँ मार्गदर्शक कार्यक्रम सञ्चालन गरेको छ। स्पेन, बहराइन र रकफेलर फाउण्डेशनको ५० लाख अमेरिकी डलर संयुक्त लगानी भएको सो Experimental Reimbursable Seeding Operations कार्यक्रमले बैङ्क र वित्तीय संस्था मार्फत् शहरी गरिबलाई ऋण उपलव्ध गराउने छ।

६. प्रस्तावित १० वर्षीय कार्यक्रम

क) कार्यक्रमको आधारभूत स्वरुप

यस योजना तर्जुमाको प्रमुख आधार भनेको राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ ले अंगिकार गरेको क्रियाकलापहरुलाई कार्यक्रमको रुपमा परिभाषित गरी कार्यान्वयन गर्नु नै हो । सो नीतिको उद्देश्य, रणनीति तथा कार्यनीतिको परिधिभित्र रही सबैको लागि सुरक्षित, पर्याप्त र औकात अनुकूलको आवास उपलब्ध गराउन यस योजनामा मूलभूत रुपमा आवास सेवालाई निम्न तीन प्रकारमा विभाजन गरिएको छ :

- संस्थागत क्षेत्रको (विशेषतः विपन्न वर्ग लक्षित) आवास सेवा
- निजी क्षेत्रबाट सञ्चालित आवास सेवा
- आवास क्षेत्रमा क्षमता विस्तार

१. संस्थागत क्षेत्रको (विशेषतः विपन्न वर्ग लक्षित) आवास सेवा

खुल्ला बजार तथा अर्थतन्त्रको प्रतिस्पर्धात्मक व्यवस्थालाई अङ्गिकार गरिसकेको अवस्थामा सामान्य प्रकारको र निजीक्षेत्र उत्साहपूर्वक संलग्न हुने नाफामूलक आवास उत्पादनको कार्यलाई सोही क्षेत्रको क्षेत्राधिकारमा छोडी आर्थिक रुपमा विपन्न वा अन्य विविध कारणले आवास उत्पादनमा सक्षमताको अभाव भएका केही लक्षित वर्गको लागि आवास उत्पादन तथा वितरणमा मात्र संस्थागत क्षेत्रले आफ्नो भूमिका सीमित गर्नु उपयुक्त हुन्छ । राष्ट्रिय आवास नीतिले पनि विपन्न वर्गको सन्दर्भमा मात्र सरकारले प्रदायकको भूमिका निर्वाह गर्ने र अन्य प्रकारको आवासको हकमा नियमन र सहजकर्ताको रुपमा मात्र सरकारको भूमिका रहनु पर्ने स्पष्ट सन्देश दिएको छ। नियमनकारी भूमिका निर्वाह गर्नुपर्ने भएकोले जग्गा विकास योजनामा भने सरकारको उपस्थिति वा कुनै न कुनै रुपमा संलग्नता अनिवार्य रहन्छ। त्यसैगरी प्राचीन पुरातात्विक र ऐतिहासिक महत्त्व बोकेको शहरी क्षेत्रको संस्कृति र कलाको जगेर्ना हुने गरी त्यस्तो स्थानमा भइरहेको आवासीय एकाइहरुको खण्डीकरण र अव्यवस्थित आवास सुविधाहरुको व्यवस्थापन गर्न जग्गा जस्तै घर एकीकरणको अवधारणालाई पनि क्रियान्वित गर्न सरकारी उपस्थिति अनिवार्य हुन्छ। तत्कालको लागि काठमाडौंको पुरानो घना शहरी क्षेत्रको केही भागमा नमूनाको रुपमा यस्तो कार्यक्रम सञ्चालन गर्न पनि यस योजनामा सिफारिस गरिएको छ। यस प्रकारको जग्गा तथा घर एकीकरण योजनाहरुमा आर्थिक स्रोतको व्यवस्था योजनाकै घर घडेरी बिक्री गरी जुटाइने हुँदा यस योजनामा यस्तो योजनाको लागि बजेटमा सञ्चालन खर्च मात्र प्रस्ताव गरिएको छ।

संस्थागत क्षेत्रको प्रमुख जिम्मेवारी भनेको विपन्नवर्गको लागि आवास प्रदायकको भूमिका समेत निर्वाह गर्नुपर्ने भएकोले विभिन्न विपन्न वर्ग, सीमान्तकृत समुदाय, दलित, भूमिहीन परिवारहरु तथा परिवारबाट तिरस्कृत एकल महिला, ज्येष्ठ नागरिक, शारीरिक अपाङ्गता भएका व्यक्ति तथा अनाथ बालबालिकाको आवासको मागलाई संवोधन गर्ने सन्दर्भमा हाल सञ्चालनमा रहेको जनता आवास कार्यक्रमलाई निरन्तरता दिंदै केही थप कार्यक्रमहरु पनि सञ्चालनमा ल्याउन यसमा सिफारिस गरिएको छ। भूमिहीन कृषक, मुक्त कमैया लगायतका विभिन्न परिवारहरुप्रति लक्षित गरी यसमा भूमि बैंकको अवधारणालाई विकास गरी कार्यान्वयन गर्ने कार्यक्रम पनि समावेश गरिएको छ। यस अन्तर्गत रोजगारीको लागि सामूहिक स्वामित्वमा रहने गरी सामुदायिक कृषि गर्न आवश्यक क्षेत्रफलको जग्गा र त्यसको परिधिमा वा भित्री भागमा पूर्वाधार सेवाहरु सामूहिक नै रहने गरी आवासको लागि सानो सघन बस्ती निर्माण गर्ने विकल्प प्रस्तुत गरिएको छ। सहस्राब्दि विकास लक्ष्य, २०२० को वातावरणीय दिगोपना प्रत्याभूत गर्ने भन्ने उद्देश्य ७ अन्तर्गतको लक्ष्य ११ अनुरुप सन् २०२० सम्ममा अव्यवस्थित वस्तीहरुमा बसोबास गर्ने कम्तीमा १ करोड बासिन्दाको जीवनस्तरमा उल्लेख्य सुधार गर्ने भन्ने उल्लेख छ। जीवनस्तरमा सुधार गर्ने सन्दर्भमा आवास एक प्रमुख सूचक हुनसक्ने भएकोले शहरी अव्यवस्थित वस्ती सुधार गर्ने क्रममा नदीकिनारमा बसोबास गरेका सुकुम्बासी परिवारहरुलाई अन्यत्र स्थानान्तरण गरी व्यवस्थित आवास सुविधा उपलव्ध गराउने कार्यक्रमहरु पनि यस योजनामा सिफारिस गरिएको छ। यस कार्यक्रममा सरकारी जग्गाको अतिक्रमण र अव्यवस्थित बस्तीको विस्तारलाई निरुत्साहित गर्न तथा सरकारले सित्तैमा आवास दिंदैन भन्ने अवधारणा लागू गर्न सामान्य रुपमा परल लागत मात्र भए पनि असूल गर्ने गरी कम्तीमा पनि २५ वर्षको अवधि कायम गरी किस्ताबन्दीमा रकम तिर्ने व्यवस्था गर्न सिफारिस गरिएको छ। प्रस्तावित कानूनद्वारा नै आवास उद्यमीले कुनै योजना क्रियान्वित गर्दा निश्चित प्रतिशत आवास एकाई विपन्न वर्गलाई उपलव्ध गराउनु पर्ने दायित्व सिर्जना गरेको अवस्थामा बाहेक यस्तो परिवारहरुको आवासको मागलाई संवोधन गर्ने दयित्व राज्य संयन्त्रकै रहन्छ।

आवासको स्तरीयता र उपयोगितालाई सुनिश्चित गर्न आवास एकाईलाई वातावरण मैत्री, उर्जा प्रभावकारी, स्थानीय आवश्यकता तथा परम्परागत प्रविधि र सीपको प्रयोग गरी निर्माण गर्न तथा लागत प्रभावकारी बनाउनमा जनचासो अभिवृद्धि गर्ने तथा उत्प्रेरणा जगाउने प्रयोजनको लागि विभिन्न प्रकारका नमूना आवासहरुको निर्माण तथा प्रदर्शन गर्नको लागि नमूना आवास कार्यक्रमहरु पनि यस शीर्षकमा प्रस्ताव गरिएको छ। यसरी प्रस्ताव गरिएका आवासीय भवनहरु बिना प्रयोजन राख्नु उपयुक्त नहुने हुँदा यस्ता नमूना भवनहरुलाई सरकारी कर्मचारीको आवासको रुपमा प्रयोग गर्न पनि सिफारिस गरिएको छ।

त्यसैगरी ग्रामीण क्षेत्रमा छरिएर रहेका कारणले अत्यधिक व्ययभार पर्ने भई आवश्यक पूर्वाधार सुविधा पुग्न नसकेका आवासीय एकाईहरुलाई एकत्रित गरी स्थानान्तरण गरेर न्यूनतम पूर्वाधार तथा सरसुविधा सहितको साना सघन बस्ती विकास गर्ने कार्यक्रम पनि संस्थागत क्षेत्रकै जिम्मेवारीको रुपमा प्रस्ताव गरिएको छ। हाल घनाबस्ती कार्यक्रमले सरसुविधा विस्तार गरी बसाइसराइलाई आकर्षण गर्ने सोच मात्र लिएको छ भने प्रस्तावित सघन बस्ती विकास कार्यक्रममा हाल बसोबास भएकै स्थानको सेरोफेरोमा रोजगार र उपभोग गरिआएको सुविधामा कमी नहुने गरी बस्ती सारी जग्गा सट्टापट्टा वा नेपाल सरकारको लगानी मार्फत गर्ने अवधारणा लिइएको छ।

यस शीर्षक अन्तर्गत प्रस्ताव गरिएका कार्यक्रमहरुको कार्यान्वयनको क्रममा संस्थालाई मात्र प्राप्त हुन सक्ने विभिन्न कानूनी अधिकारहरुको प्रयोग गर्नुपर्ने अवस्था रहने भएकोले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र अन्तर्गतका कार्यालयहरु, काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण, विभिन्न नगर विकास समितिहरु, स्थानीय निकायहरु तथा सरकारी स्वामित्वका वा आंशिक सरकारी सहभागिता रहेका संस्थान तथा संघ संस्थाहरुबाट मात्र प्रस्तावित क्रियाकलापहरु कार्यान्वयन गर्नु उपयुक्त हुन्छ ।

यस शीर्षक अन्तर्गत प्रस्तावित कार्यक्रमहरुको लागि आवश्यक आर्थिक स्रोतको व्यवस्था नेपाल सरकारको बजेट विनियोजन प्रणाली तथा सम्बद्ध संस्थानहरुको सञ्चालक समितिहरुबाट स्वीकृत गरिने वार्षिक कार्यक्रमहरुको माध्यमबाट उपलब्ध हुनेछ भने संस्थागत निकायहरुमा कार्यरत व्यावसायिक व्यक्तिहरुबाट मानवीय संसाधनको आवश्यकताको परिपूर्ति हुने सोच लिइएको छ ।

२. निजी क्षेत्रबाट सञ्चालित आवास सेवा

नेपालमा आवास उत्पादनमा निजी क्षेत्रको संलग्नता प्रत्यक्ष र उल्लेखनीय रुपमा रहेको छ । आवास उत्पादनको प्रमुख भूमिका खासगरी व्यक्तिविशेषमा नै निहित रहेको छ र संगठित रुपमा निजी क्षेत्रले आवास उत्पादनमा योगदान गर्न थालेको धेरै समय भएको छैन । सामान्यतया कुल आवासीय भवनहरुमध्ये ९०% व्यक्तिगत प्रयासमा नै निर्मित हुने र यी भवनहरुमा प्राविधिक संलग्नता वा परामर्शको अवस्था नगण्य मात्र हुने गरेको पाइन्छ । तसर्थ यस योजनाको प्रयोजनको लागि निजी क्षेत्रलाई व्यक्तिगत र संगठित निजी क्षेत्र गरी दुई भागमा बाँड्न सकिन्छ ।

यस शीर्षकमा संयुक्त स्वामित्वको आवासको उत्पादनलाई प्रमुख रुपमा अघि सारिएको छ । यसमा आवासको स्वामित्व व्यक्तिगत तथा भाडा प्रयोजनको लागि सामूहिक वा संस्थागत पनि हुनसक्ने गरी संयुक्त स्वामित्वको आवास योजनाको प्रस्ताव गरिएको छ । शहरी क्षेत्रमा जग्गाको कमी र बढ्दो मूल्यलाई दृष्टिगत गर्दा संयुक्त स्वामित्वको आवासको संस्कारलाई सहज रुपमा आत्मसात् गर्ने वातावरण निर्माण गर्नु अपरिहार्य भइसकेको छ ।

निजी क्षेत्रले संगठित रुपमा उत्पादन गर्ने गरेको आवासको अर्को प्रकार भनेको सामूहिक आवास पनि हो । आफ्नै कम्पाउण्ड, चौबीसै घण्टा बिजुली र पानी तथा सामूदायिक सुरक्षा जस्ता कारणहरुले गर्दा यो समूहको आवास आर्थिक हैसियत हुनेहरुको लागि प्राथमिकता प्राप्त विकल्पको रुपमा नै छ । आवास निर्माणको लागि जग्गा खरिद र निर्माण कार्यमा संलग्न भइरहनु नपर्ने भएकोले बेफुर्सदी तथा विदेशमा बस्ने व्यक्तिहरुको लागि आवास सेवा उपलब्ध गर्ने यो सजिलो उपाय पनि हो ।

आवासको मागको परिपूर्तिमा सबैभन्दा ठूलो भूमिका व्यक्तिगत आवास धनीकै रहेको छ । यसरी निर्माण हुने एकल आवासीय एकाइहरु स्वप्रयोजनको लागि वा भाडामा दिने प्रयोजनको लागि मात्र नभई कतिपय अवस्थामा मिश्रित प्रयोगमा पनि रहने गरेको पाइन्छ । तसर्थ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति लिएर निर्माण गरिने भवनलाई प्रयोग परिवर्तन गर्न नदिने र निर्माणको स्वीकृतिकै क्रममा मिश्रित प्रयोजनको स्वीकृति लिनुपर्ने गरी नियमन गर्नुपर्ने आवश्यकता भने रहन्छ ।

प्रस्तुत शीर्षक अन्तर्गत जग्गा व्यवस्थापनको कार्यक्रम अन्तर्गत स्वीकृत मापदण्ड र निर्देशिकाको अधीनमा रही

जग्गा प्लटिङ्ग लगायतको कार्यद्वारा घडेरी उत्पादनमा निजी क्षेत्रको संलग्नतालाई प्रोत्साहन गर्न पनि प्रस्ताव गरिएको छ ।

यस शीर्षक अन्तर्गत प्रस्तावित कार्यक्रमहरुको लागि आवश्यक वित्तीय तथा मानवीय संसाधनको व्यवस्था निजी क्षेत्र र अझ निजी आवासको हकमा व्यक्तिविशेषबाटै हुनुपर्ने भए पनि सामान्यतया लक्षित सूचक अनुकूलको प्रगतिलाई सुनिश्चित गर्न सरकारी स्तरबाट सहजीकरण गर्ने तथा उत्प्रेरणा जगाउने कार्यहरु गर्नुपर्ने हुन्छ । यसको लागि पनि वार्षिक कार्यक्रमहरुमा वित्तीय अनुदान जस्ता प्रावधानहरुको आवश्यकता पर्न सक्दछ ।

३. आवास क्षेत्रको क्षमता विस्तार

यस शीर्षक अन्तर्गत प्रमुख रुपमा संस्थागत सुधार तथा क्षमता विस्तारसम्बद्ध कार्यक्रमहरु प्रस्ताव गरिएका छन् ।

आवास क्षेत्रमा लगानी अभिवृद्धि गर्न तथा लक्षित विपन्न वर्गलाई सहूलियत दरमा आवास ऋण उपलब्ध गराउन राष्ट्रिय स्तरमा एक आवास लगानी बोर्ड, कोष वा बैंकको स्थापना गर्ने कार्यक्रम तथा आवास व्यवसायलाई सेवा र उद्योगको रुपमा व्यवस्थित गर्न घरजग्गाको व्यावसायिक कारोवारको प्रस्तावित विधेयक लगायत अन्य आवश्यक र उपयुक्त कानूनी व्यवस्था गर्ने कार्यक्रम पनि यसमा प्रस्ताव गरिएको छ ।

आवास प्रविधिलाई समय सापेक्ष, वस्तुनिष्ठ र प्रयोजनशील अवस्थामा राखी यसको लागि व्यापक तथा निरन्तर रुपमा अध्ययन अनुसन्धान तथा प्रयोगहरु गरिरहनु पर्ने भएकोले यसको लागि पनि कार्यक्रम प्रस्ताव गरिएको छ ।

आवास क्षेत्रको नियमन र व्यवस्थापनको लागि शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले नेतृत्वदायी भूमिका निर्वाह गर्ने तथा अनुगमन तथा मूल्याङ्कनको संयन्त्र स्थापना गर्ने, यस क्षेत्रमा क्रियाशील जनशक्तिको क्षमतावृद्धि गर्ने जस्ता विभिन्न संस्थागत सुधारको कार्यहरुको लागि पनि यसमा कार्यक्रम प्रस्ताव गरिएको छ ।

सामूहिक आवासलाई प्रोत्साहन गर्नका लागि सहकारी आवासको अवधारणा लागू गरिनेछ । हालसम्म व्यक्ति स्वयंले आफ्नो आवासको व्यवस्थापन आफ्नै किसिमले गर्दै आएको तथा घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबार गर्ने संस्थाहरुले भने व्यापारिक प्रयोजनार्थ सामूहिक आवासको विकास गरे तापनि सो नाफामूलक प्रयोजनमा मात्र सीमित रहेको छ । नाफामुखी वा व्यापारिक प्रयोजन भन्दा पनि आवासको आवश्यकता भएकाहरुको समूहले सहकारीको अवधारणा अन्तर्गत आवास व्यवसथापनको पहल गरेमा सरकारले आवश्यक सहूलियत तथा प्रोत्साहन गर्न सक्ने नीति लागू गरिनेछ ।

ख) प्रस्तावित कार्यक्रम

परिमाणात्मक लक्ष्य निर्धारण :

आगामी १० वर्षको अवधिको लागि कुल आवास आवश्यकता २० लाखमध्ये ३ लाख नयां र मर्मत वा सुधार गरी ९० हजार समेत जम्मा ३,८२,००० आवास एकाई विपन्न वर्गको लागि मात्र आवश्यक पर्ने देखिएको छ । यसको लागि निम्नानुसार विभिन्न कार्यक्रमहरु सञ्चालन गरी विपन्न वर्गको लागि आवास उपलव्ध गराइए पनि २ लाख २५ हजार ५ शय एकाई न्यून हुने भएकोले प्रस्तावित आवास निर्माण कार्यक्रमले समेट्न नसकेका विपन्न परिवारहरुलाई सरल आवास ऋृण उपलव्ध गराई सम्पूर्ण आवास आवश्यकतालाई परिपूर्ति गर्नुपर्ने देखिन्छ ।

तालिका ६.१ : विपन्न वर्ग लक्षित आवास कार्यक्रम

विवरण	जम्मा	शहरी	ग्रामीण
जनता आवास कार्यक्रम (प्रति वर्ष ३००० वटा)	३००००	०	३००००
सहस्राब्दी विकास लक्ष्य अनुरुप झुपड बस्तीमा रहेका गरीब परिवारका लागि आवास (प्रति वर्ष १०० परिवारका दरले)	१०००	१०००	०
शहरी गरिबको लागि संयुक्त आवास (प्रति वर्ष १० शहरमा २५ परिवार का दरल)	२५००	२५००	०
सहकारी आवास कार्यक्रम(प्रतिवर्ष ५०० परिवारका दरले)	५०००	०	५०००
आश्रम तथा सुधार गृहको रुपमा आवास सुविधा कार्यक्रम (प्रतिवर्ष १०० इकाइका दरले)	१०००	५००	५००
न्यून लागतको भाडाको आवास कार्यक्रम (प्रति वर्ष ५०० परिवार)	५०००	५०००	०
निजी आवास कार्यक्रम	१००००	१००००	०
सहूलियत ऋृण			
व्यक्तिगत आवास मर्मत वा कोठा थप	११००००	६००००	५००००
व्यक्तिगत आवास निर्माण	२२५५००	१३१०००	९४५००
जम्मा	३९००००	२१००००	१८००००

यसरी आवासको कूल आवश्यकतामध्ये विपन्न वर्गप्रति लक्षित परिमाणलाई प्रस्तावित विभिन्न कार्यक्रममार्फत् संवोधन गरिने भएपछि बांकी आवश्यक परिमाणलाई परिपूर्ति गर्न निम्न तालिका बमोजिमको कार्यक्रमहरु आवश्यक देखिएको छ ।

तालिका ६.२ : विपन्न वर्ग बाहेकको आवास कार्यक्रम

विवरण	जम्मा	शहरी	ग्रामीण
संयुक्त आवास (प्रति वर्ष ३००० एकाइ)	३००००	३००००	०
सामूहिक आवास (कोलोनी, प्रति वर्ष १५०० एकाइ)	१५०००	१५०००	०
जग्गा एकीकरण तथा नमूना घर एकीकरण (प्रति वर्ष १०००० प्लट)	१०००००	५००००	५००००
घडेरी सुविधा (निजी प्लटिङ्ग, प्रति वर्ष २०००० प्लट)	२०००००	१०००००	१०००००
नमूना वस्ती विकास (प्रति वर्ष ५ स्थानमा १०० परिवार)	५०००		५०००
नमूना आवास कार्यक्रम (प्रति वर्ष ५० एकाइ)	५००	१००	४००
भाडाको आवास (प्रति वर्ष ५५०० परिवार)	५५०००	४००००	१५०००
व्यक्तिगत आवास, आवश्यक ऋण सहित			
व्यक्तिगत आवास मर्मत वा कोठा थप	४१००००	३४००००	७००००
व्यक्तिगत आवास निर्माण	७९४५००	५१४९००	२७९६००
जम्मा	**१६१००००**	**१०९००००**	**५२००००**

यसप्रकार आगामी १० वर्षको अवधिमा आवासको कुल आवश्यकता परिपूर्ति गर्नमा सरकारी, संस्थान र अन्य संस्थागत क्षेत्रको योगदान समेतबाट पनि करिब ८ लाख आवासीय एकाई न्यून हुने र यसको निर्माणको कार्य घरधनीहरुले नै गर्नुपर्ने हुंदा यस अवधिमा आवास क्षेत्रमा निजी घरहरु निर्माण गर्नको लागि व्यक्तिगत रुपमा पनि सर्वसाधारणको उल्लेख्य भूमिका रहनेछ ।

यस राष्ट्रिय योजनाको स्रोत तथा आधार राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ नै भएकोले सोको रणनीति तथा कार्यनीतिको अधीनमा रही माथि उल्लेख गरिएको कार्यक्रमहरुको राष्ट्रिय लक्ष्य र कार्यनीतिसंगको आवद्धतालाई निम्न तालिकामा प्रस्तुत गरिएको छ :

तालिका ६.३ : राष्ट्रिय आवास नीति अनुरुप प्रस्तावित कार्यक्रम, राष्ट्रिय लक्ष्य तथा संलग्न निकायहरुको सूची

राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ को कार्यनीति		प्रस्तावित कार्यक्रमहरु			संलग्न हुने निकाय र परिमाण		
			परिमाण	एकाइ	संगठित क्षेत्र	निजी व्यवसायी	व्यक्तिगत
४.१	• सरल जग्गा प्राप्ति व्यवस्था • निजी क्षेत्रको संलग्नता/ सहकार्यमा जग्गा विकास योजना • निजी आवास विकास योजना काठमाडौं उपत्यका बाहिर शहरी क्षेत्रहरुमा विस्तार • संयुक्त र मिश्रित आवास निर्माणलाई प्रोत्साहन • सरल भाडाको आवासको व्यवस्थाबाट अस्वस्थ्यकर बस्ती विस्तारमा नियन्त्रण • आवास निर्माण व्यवसायलाई उद्योग सरह मान्यता र सुविधा सहुलियत	• जग्गा विकासमा निजी क्षेत्र सहितको निर्देशिका	१	निर्देशिका	१		
		• भाडाको आवास निर्माण	५५०००	परिवार		५५०००	
		• संयुक्त आवास उत्पादन					
		• सामूहिक आवास उत्पादन	३००००	परिवार		३००००	
		• व्यक्तिगत आवास	१५०००	परिवार		१५०००	
		• आवास योजनामा विपन्न वर्गको लागि प्रतिशत व्यवस्था	७९४५००	परिवार			७९४५००
		• राष्ट्रिय आवास कम्पनीको व्यावसायिक योजना	१०००० १	परिवार कार्य	 १	१००००	
४.२	• सबै आयवर्गको निमित्त ग्रामीण आवासको आपूर्ति • कानूनमार्फत राष्ट्रिय आवास कम्पनीको सुनिश्चित भूमिका	• जनता आवास कार्यक्रम	३००००	परिवार	३००००		
		• सघन वस्ती कार्यक्रम	५०००	परिवार	५०००		
		• व्यवस्थित प्लटिङ्ग घडेरी	२०००००	परिवार		२०००००	
४.३	• आवास तथा पूर्वाधार विकासमा स्थानीय निकाय, निजी क्षेत्र तथा जनसहभागिता सहित एकीकृत कार्यक्रम • जग्गा विकासमा वास्तविकताको आधारमा सेवा शुल्क निर्धारण तथा असुली प्रक्रियामा सुधार • नयाँ जग्गा विकासमा पूर्वाधार सेवाहरुको लागत कम गर्न उपयुक्त प्रविधि, डिजाईनलाई प्रोत्साहन • पूर्वाधार निर्माणबाट जन-स्वास्थ्यमा पर्ने प्रभाव, वातावरणीय लाभको साथै अन्य सुविधाहरु बारे जनचेतना	• एकीकृत कार्यक्रम र शुल्क सम्बन्धी निर्देशिका	१	निर्देशिका	१		
		• एकीकृत जग्गा विकास तथा नमूना घर एकीकरण	१०००००	परिवार	७५०००	२५०००	
		• आश्रम, छात्रावास तथा सुधारगृह कार्यक्रम	१०००	परिवार	१०००		
		• स्थानीय निकाय समेतको सहकार्यमा मध्यम आयवर्गको आवास क्षेत्रमा न्यूनतम पूर्वाधार	५०००००	लाभान्वित परिवार	५०००००		

राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ को कार्यनीति		प्रस्तावित कार्यक्रमहरु	संलग्न हुने निकाय र परिमाण				
			परिमाण	एकाइ	संगठित क्षेत्र	निजी व्यवसायी	व्यक्तिगत
४.४	• स्थानीय र आयातित उपयुक्त सामाग्री र प्रविधिको प्रयोगलाई प्रोत्साहन • निर्माण सामाग्रीहरुको गुणस्तर जाँच तथा निर्माण सामग्रीको सदुपयोग गर्ने क्षमता वृद्धि • आवासमा उर्जा, पानी, हरियाली तथा वातावरणको संरक्षण र संवर्द्धन तथा न्यून कार्बन उत्सर्जन • कम खर्चिलो र उपयुक्त निर्माण प्रविधिबारे स्थानीय स्तरमा प्रचार-प्रसार तथा प्रयोगात्मक प्रदर्शन • परम्परागत वास्तुकला तथा शैलीको संरक्षण प्रवर्द्धन • अन्तराष्ट्रिय र स्वदेशी निर्माण सामग्री तथा प्रविधि • आवास निर्माण कार्यविधि तर्जुमा गरी व्यापक रुपमा प्रचार प्रसार तथा लक्षित वर्गको क्षमता बृद्धि	• स्थानीय वास्तुकला, निर्माण सामग्री र प्रविधिबारे अध्ययन • हरित भवन र अन्य नवीन प्रविधिबारे अध्ययन • आवास क्षेत्रगत प्रचार प्रसार • तालिम कार्यक्रम • नमूना आवास कार्यक्रम	२ २ २ २ ५००	कार्य कार्य कार्य कार्य परिवार	१ १ १ १ ५००	१ १ १ १	
४.५	• स्वस्थ्यकर ग्रामीण आवासको व्यवस्था गरी स्तरोन्नति • सुरक्षित आवास निर्माणको निमित्त भवन संहिताको अनिवार्य पालना • आवासलाई स्वस्थकर बनाउन विभिन्न उपायहरुको अवलम्वन • आवासीय क्षेत्रमा मापदण्ड अनुसार अनिवार्य खुल्लाक्षेत्र	• उल्लिखित विषय सहितको निर्देशिका तयार गरी प्रचार प्रसार गर्ने • आवास एकाइ मापदण्ड • आवास मर्मत	१ १ ४१००००	निर्देशिका मापदण्ड परिवार	१ १		४१००००
४.६	• प्रकोप वा द्वन्द्वका कारण विस्थापित परिवारको लागि आकस्मिक अस्थायी आवास योजना र मापदण्ड तर्जुमा • स्थानान्तरण गर्न सकिने अस्थायी आवास निर्माण तथा आकस्मिक प्रयोगको लागि भण्डारण • जोखिम मापन निर्देशिका तथा जोखिम प्रभावित भू-उपयोग योजना, पुनर्बास योजनाको कार्यविधि	• उल्लिखित विषय सहितको मापदण्ड, कार्यविधि तर्जुमा • अस्थायी आवास निर्माण तथा भण्डारण • विपद् पीडित परिवारको पुनर्वास कार्यविधि तर्जुमा • अस्थायी आवास निर्माण सम्बन्धी तालिम तथा प्रविधिको अध्ययन	१ १०००० १	मापदण्ड थान कार्य	१ १०००० १		

	राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ को कार्यनीति	प्रस्तावित कार्यक्रमहरु	संलग्न हुने निकाय र परिमाण				
			परिमाण	एकाइ	संगठित क्षेत्र	निजी व्यवसायी	व्यक्तिगत
४.७	• पहिचान सुनिश्चित अस्वस्थ्यकर बस्तीका परिवारहरुलाई लागत असूलीको आधारमा पुनर्स्थापना वा स्तरोन्नति • स-साना घडेरीमा कम लागतको आवास निर्माण तथा अत्यावश्यक आधारभूत भौतिक सेवा सुविधाको व्यवस्था	• अव्यवस्थित वस्ती सुधार • शहरी गरिबको पहिचान गरी आवास व्यवस्थापन • बृहत् परियोजनाबाट विस्थापित परिवार पुनर्स्थावना कार्यविधि	१००० २५०० १	परिवार परिवार कार्य	१००० २५०० १		
४.८	• वृहत् परियोजनाहरुबाट विस्थापित परिवार पुनर्स्थापना • आवास तथा भौतिक पूर्वाधार सम्बन्धी निर्देशिका तर्जुमा	• पुनर्स्थापना आवास तथा पूर्वाधार निर्देशिका	१	निर्देशिका	१		
४.९	• शहरी विकासको क्षेत्रमा क्रियाशील वित्तीय निकायहरुबाट राष्ट्रिय स्तरमा आवास लगानी नीति एवं मापदण्ड तर्जुमा • जग्गा विकास चक्रकोषको क्षेत्राधिकार वृद्धि गरी राष्ट्रिय स्तरको स्वायत्त निकायको रुपमा स्थापना • स्थानीय स्तरमा ग्रामीण विकास बैंकको अवधारणा अनुरुपको निकाय स्थापना	• आवासमा लगानी गर्ने राष्ट्रिय नीति • राष्ट्रिय आवास बैंक र सोको सञ्जालको स्थापनाबारे अध्ययन, स्थापना तथा सञ्चालन	१ १	नीति कार्य	१ १		
४.१०	• जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुमा भौतिक पूर्वाधार निर्माणको कार्यमा मात्र खर्च गर्ने गरी लागतको निश्चित अंश नेपाल सरकार तथा स्थानीय निकायबाट लगानी • जग्गा विकास कार्यक्रमहरुमा न्यून आयवर्गलाई सुपथ मूल्यमा जग्गा उपलब्ध गराउन र लागत मूल्यमा अनुदान दिन आन्तरिक अनुदान संयन्त्रको विकास	• अनुदान संयन्त्रबारे अध्ययन र विकास	१	कार्य	१		

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ को कार्यनीति</th><th rowspan="2">प्रस्तावित कार्यक्रमहरु</th><th colspan="5">संलग्न हुने निकाय र परिमाण</th></tr>
<tr><th>परिमाण</th><th>एकाइ</th><th>संगठित क्षेत्र</th><th>निजी व्यवसायी</th><th>व्यक्तिगत</th></tr>
<tr><td>४.११</td><td>• न्युन आय भएका र आवास विहीन वर्गका लागि अनुदान तथा सहुलियत ऋण
• परल मूल्यमा जग्गा तथा सहुलियत ऋण उपलब्ध गराई सहकारी आवास संस्थाहरुको स्थापना
• न्यून आय भएका र आवास विहिन वर्गका लागि सरकारको आवास प्रदायकको भूमिका</td><td rowspan="2">• सामूहिक धितोमा आवास ऋण नीति तथा कार्यविधि
• सहूलियत आवास ऋण
• विपन्न वर्गको लागि आवास मर्मत ऋण
• सहकारी आवास सम्बन्धी कार्यविधि
• सुरक्षित आवास सचेतनाको लागि सहभागितामूलक कार्यक्रम</td><td rowspan="2">१
२२५५००
४५०००
(५०५ मात्र)
१</td><td rowspan="2">नीति
परिवार
परिवार
कार्य</td><td rowspan="2">१
२२५५००
४५०००
१</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>४.१२</td><td>• आवास सहकारी संस्थाहरुको स्थापनाको साथै सामूहिक-धितो कर्जा व्यवस्थाहरुको प्रवद्धन
• आवास ऋण कार्यक्रमहरु सबै वर्गको पहुंचमा पुग्ने गरी परिचालन तथा प्रोत्साहन
• आवास निर्माणमा महिला सहभागिता वृद्धि गर्न विशेष वित्तीय कार्यक्रम</td></tr>
<tr><td>४.१३</td><td>• आवास नीति कार्यान्वयनमा केन्द्रीय स्तरमा सहरी विकास मन्त्रालय र विभाग तथा स्थानीय स्तरमा सम्बन्धित स्थानीय निकायको अग्रणी भूमिका
• आवास नीति कार्यान्वयनमा नेपाल सरकारको उत्प्रेरक, सहजकर्ता तथा आवश्यकतानुसार प्रदायकको भूमिका
• आवास विकासमा स्थानीय निकायलाई नेपाल सरकारको आर्थिक तथा प्राविधिक सहयोग
• आवास समस्याको संगठित समाधानका लागि स्थानीय स्तरमा सामुदायिक संगठनको स्थापना, विकास र विस्तार</td><td>• अध्ययनको आधारमा राष्ट्रिय आवास नीति कार्यान्वयन गर्ने राष्ट्रिय संयुक्त समितिको स्थापना
• राष्ट्रिय भू-उपयोग योजना र जग्गा सूचना प्रणालीको स्थापना
• राष्ट्रिय आवास मञ्चको स्थापना र सञ्चालन</td><td>१
१
१</td><td>कार्य
कार्य
कार्य</td><td>१
१
१</td><td></td><td></td></tr>
</table>

	राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ को कार्यनीति	प्रस्तावित कार्यक्रमहरु			संलग्न हुने निकाय र परिमाण		
			परिमाण	एकाइ	संगठित क्षेत्र	निजी व्यवसायी	व्यक्तिगत
४.१	• सरल जग्गा प्राप्ति व्यवस्था • निजी क्षेत्रको संलग्नता/ सहकार्यमा जग्गा विकास योजना • निजी आवास विकास योजना काठमाडौं उपत्यका बाहिर शहरी क्षेत्रहरुमा विस्तार • संयुक्त र मिश्रित आवास निर्माणलाई प्रोत्साहन • सरल भाडाको आवासको व्यवस्थाबाट अस्वस्थ्यकर बस्ती विस्तारमा नियन्त्रण • आवास निर्माण व्यवसायलाई उद्योग सरह मान्यता र सुविधा सहुलियत	• जग्गा विकासमा निजी क्षेत्र सहितको निर्देशिका	१	निर्देशिका	१		
		• भाडाको आवास निर्माण	५५०००	परिवार		५५०००	
		• संयुक्त आवास उत्पादन					
		• सामूहिक आवास उत्पादन	३००००	परिवार		३००००	
		• व्यक्तिगत आवास	१५०००	परिवार		१५०००	
		• आवास योजनामा विपन्न वर्गको लागि प्रतिशत व्यवस्था	७९४५००	परिवार			७९४५००
		• राष्ट्रिय आवास कम्पनीको व्यावसायिक योजना	१०००० १	परिवार कार्य	 १	१००००	
४.२	• सबै आयवर्गको निमित्त ग्रामीण आवासको आपूर्ति • कानूनमार्फत राष्ट्रिय आवास कम्पनीको सुनिश्चित भूमिका	• जनता आवास कार्यक्रम	३००००	परिवार	३००००		
		• सघन वस्ती कार्यक्रम	५०००	परिवार	५०००		
		• व्यवस्थित प्लटिङ्ग घडेरी	२०००००	परिवार		२०००००	
४.३	• आवास तथा पूर्वाधार विकासमा स्थानीय निकाय, निजी क्षेत्र तथा जनसहभागिता सहित एकीकृत कार्यक्रम • जग्गा विकासमा वास्तविकताको आधारमा सेवा शुल्क निर्धारण तथा असुली प्रक्रियामा सुधार • नयाँ जग्गा विकासमा पूर्वाधार सेवाहरुको लागत कम गर्न उपयुक्त प्रविधि, डिजाईनलाई प्रोत्साहन • पूर्वाधार निर्माणबाट जन-स्वास्थ्यमा पर्ने प्रभाव, वातावरणीय लाभको साथै अन्य सुविधाहरु बारे जनचेतना	• एकीकृत कार्यक्रम र शुल्क सम्बन्धी निर्देशिका	१	निर्देशिका	१		
		• एकीकृत जग्गा विकास तथा नमूना घर एकीकरण	१०००००	परिवार	७५०००	२५०००	
		• आश्रम, छात्रावास तथा सुधारगृह कार्यक्रम	१०००	परिवार	१०००		
		• स्थानीय निकाय समेतको सहकार्यमा मध्यम आयवर्गको आवास क्षेत्रमा न्यूनतम पूर्वाधार	५०००००	लाभान्वित परिवार	५०००००		

विभिन्न कार्यक्रमगत परिमाणको आवासको उत्पादनको क्रममा संगठित सरकारी निकाय र संस्थान, संस्थागत निजी क्षेत्र र व्यक्तिगत क्षेत्रबाट परिपूर्ति हुन सक्ने परिमाणलाई व्यावहारिक दृष्टिकोण अपनाई यस योजनाको अवधि अर्थात् आगामी १० वर्षको लागि सञ्चालन गर्नुपर्ने कार्यक्रमहरुको वार्षिक परिमाणात्मक लक्ष्य माथिको तालिकाबाट निम्नानुसार उद्धृत गरिएको छ :

तालिका ६.४ : आवास क्षेत्रको प्रस्तावित कार्यक्रमगत परिमाणात्मक लक्ष्य

क्र.सं.	प्रमुख कार्यक्रम	सूचक वा परिमाण	एकाइ	कुल परिमाणात्मक लक्ष्य				
				सरकारी	संस्थान	निजी संस्था	व्यक्ति	
१	संस्थागत क्षेत्रबाट आवास विकास							
	क) घर एकीकरण तथा जग्गा विकास योजना	१०००००	प्लट	५००००	२५०००	२५०००		
	ख) नमूना आवास योजना (कर्मचारीले प्रयोग गर्ने)	५००	प्लट	२५०	२५०			
	ग) नमूना सघन वस्ती विकास	५०००	प्लट	१०००	४०००			
	घ) मध्यम आयवर्गको आवास क्षेत्रमा भौतिक पूर्वाधार व्यवस्था (स्थानीय निकायबाट २ लाख एकाइ समेत)	५०००००	लाभग्राही परिवार	४५००००	५००००			
	ङ) राहत आवास भण्डारण	१००००	थान	१००००				
२.	निजी क्षेत्रबाट आवास विकास							
	क) संयुक्त आवास	३००००	परिवार			३००००		
	ख) सामूहिक आवास	१५०००	परिवार			१५०००		
	ग) व्यक्तिगत आवास : मर्मत	४१००००	परिवार				४१००००	
	नयां निर्माण	७९४५००	परिवार				७९४५००	
	घ) भाडाको आवास	५५०००	परिवार			५५०००		
	ङ) जग्गा व्यवस्थापन (प्लटिङ्ग)	२०००००	परिवार			२०००००		
	विपन्न वर्ग लक्षित आवास							
३	क) जनता आवास	३००००	परिवार	२००००	१००००			
	ख) सहकारी आवास/भूमि बैंक	५०००	परिवार		५०००			
	ग) शहरी गरिब संयुक्त आवास	२५००	परिवार		२५००			
	घ) अव्यवस्थित वस्ती सुधार	१०००	परिवार	७५०	२५०			
	ङ) आश्रम, छात्रावास, सुधार गृह	१०००	व्यक्ति	१०००				
	च) न्यून लागत भाडाको आवास	५०००	परिवार		५०००			
	छ) निजी आवास योजनामा प्रतिशत	१००००	परिवार			१००००		
	ज) सहुलियत आवास ऋण योजना	२२५५००	परिवार		२२५५००			
	झ) आवास मर्मत ऋण योजना	४५०००	परिवार		४५०००			

४	**संस्थागत क्षमता विस्तार**							
	क) राष्ट्रिय आवास बैंङ्क स्थापना र सञ्चालन	२	कार्य	१	१			
	ख) कानूनी संरचना विकास	२	कार्य	१	१			
	ग) स्थानीय र आधुनिक आवास प्रविधि सम्बन्धी अध्ययन, विभिन्न नीति, निर्देशिका, मापदण्ड आदि	१४	कार्य	८	३	३		
	घ) संयन्त्र स्थापना, प्रचार प्रसार, तालिम तथा अन्य संस्थागत सुधार	४	कार्य	२	१	१		

नोट : यस तालिकाको प्रयोजनका लागि संस्थान भन्नाले का.उ.वि.प्राधिकरण, राष्ट्रिय आवास कम्पनी र प्रस्तावित राष्ट्रिय आवास बैङ्कलाई लिइएको छ।

प्रस्तावित लक्ष्य बमोजिम विभिन्न क्षेत्रबाट लगानी गर्नुपर्ने खर्चको लागत निर्धारण गर्दा आवास निर्माणको लागतमा राज्यको विभिन्न स्थानमा आवासको आकार, संरचना, वास्तुकला र प्रयोग हुने निर्माण सामग्रीको आधारमा फरक फरक दर कायम हुने भएकोले अनुभवजन्य आधारमा समग्रमा मुलुकभरको लागि औसत दर राखी मूल्याङ्कन गरिएको छ। यथार्थ मूल्याङ्कन केही हदसम्म फरक पर्न सक्ने भए पनि वस्तुगत आधारमा मूल्य तोकेर गणना गरिएको हुंदा यसमा उल्लेख्य फरक नआउने कुरामा विश्वस्त हुन सकिन्छ। त्यसैगरी १० वर्ष अवधिको लागि लागत निर्धारण गर्दा आवास निर्माणमा प्रतिवर्ष १० प्रतिशतका दरले मूल्य वृद्धि हुँदै जानसक्ने र वार्षिक कार्यक्रमहरुमा विनियोजन गर्दा पनि तुलनात्मक रुपमा १० प्रतिशतको वृद्धिलाई नै मान्ने गरिए बमोजिम आवश्यक वित्तीय लागतको मूल्याङ्कन गरिएको छ।

तालिका ६.५ : योजनाको अनुमानित लागत (आधार वर्ष २०७० मानिएको)

क्र. सं.	प्रमुख कार्यक्रम	सूचक वा परिमाण	एकाइ	दर प्रति एकाइ, रु.	लागत, रु. लाखमा				
					सरकारी	संस्थान	निजी संस्था	व्यक्ति	जम्मा
१	**संस्थागत क्षेत्रबाट आवास विकास**								
	क) घर एकीकरण तथा जग्गा विकास योजना	१०००	प्लट	१०००००	५००	२५०	२५०	०	१०००
	ख) नमूना आवास योजना	५००	प्लट	१०००००	२५०	२५०	०	०	५००
	ग) नमूना सघन वस्ती विकास	५०००	प्लट	५००००	५००	२०००	०	०	२५००
	घ) मध्यम आयवर्गको आवास क्षेत्रमा पूर्वाधार	५०००००	लाभग्राही	५००००	२२५०००	२५०००	०	०	२५००००
	ङ) अस्थायी राहत आवास भण्डारण	१००००	थान	१०००००	१००००	०	०	०	१००००
२.	**निजी क्षेत्रबाट आवास विकास**								
	क) संयुक्त आवास	३००००	परिवार	२००००००	०	०	६०००००	०	६०००००
	ख) सामूहिक आवास	१५०००	परिवार	२५०००००	०	०	३७५०००	०	३७५०००
	ग) व्यक्तिगत आवास : मर्मत	४१००००	परिवार	२०००००	०	०	०	८२००००	८२००००
	नयां निर्माण	७९४५००	परिवार	८०००००	०	०	०	६३५६०००	६३५६०००
	घ) भाडाको आवास	५५०००	परिवार	५०००००	०	०	२७५०००	०	२७५०००
	ङ) जग्गा व्यवस्थापन (प्लटिङ्ग)	२०००००	परिवार	१००००००	०	०	२००००००	०	२००००००
३	**विपन्न वर्ग लक्षित आवास**								
	क) जनता आवास	३००००	परिवार	१८००००	३६०००	१८०००	०	०	५४०००
	ख) ग्रामीण भूमि बैंक योजना	५०००	परिवार	२०००००	०	१००००	०	०	१००००
	ग) शहरी गरिब संयुक्त आवास	२५००	परिवार	५०००००	०	१२५००	०	०	१२५००
	घ) सुकुम्बासी आवास योजना	१०००	परिवार	५०००००	३७५०	१२५०	०	०	५०००
	ङ) आश्रम, छात्रावास, सुधार गृह	१०००	व्यक्ति	५००००	५००	०	०	०	५००
	च) न्यून लागत भाडाको आवास	५०००	परिवार	५०००००	०	२५०००	०	०	२५०००
	छ) निजी आवास योजनामा प्रतिशत	१००००	परिवार	५०००००	०	०	५००००	०	५००००
	ज) सहूलियत आवास ऋण योजना	२२५५००	परिवार	५००००	०	११२७५०	०	०	११२७५०
	झ) आवास मर्मत ऋण योजना	४५०००	परिवार	२००००	०	९०००	०	०	९०००

क्र. सं.	प्रमुख कार्यक्रम	सूचक वा परिमाण	एकाइ	दर प्रति एकाइ, रु.	लागत, रु. लाखमा				
					सरकारी	संस्थान	निजी संस्था	व्यक्ति	जम्मा
४	संस्थागत क्षमता विस्तार								
	क) राष्ट्रिय आवास बैंङ्क स्थापना र सञ्चालन	२	कार्य	१०००००००००	१०००	१०००	०	०	२०००
	ख) कानूनी संरचना विकास	२	कार्य	५०००००	५	५	०	०	१०
	ग) स्थानीय र आधुनिक आवास प्रविधि अध्ययन, नीति, निर्देशिका, मापदण्ड आदि	१४	कार्य	५०००००	४०	१५	१५	०	७०
	घ) संयन्त्र स्थापना, प्रचार प्रसार, तालिम तथा अन्य संस्थागत सुधार	४	कार्य	१००००००	२०	१०	१०	०	४०
				जम्मा	२७७५६५	२१७०३०	३३००२७५	७१७६०००	१०९७०८७०

तालिका ६.६ : लगानीको वार्षिक आवश्यकता विवरण, (रु. लाखमा)
(वार्षिक वृद्धि प्रतिशत समेत गणना गरिएको)

क्र.सं.	प्रमुख कार्यक्रम	वर्ष १	वर्ष २	वर्ष ३	वर्ष ४	वर्ष ५	वर्ष ६	वर्ष ७	वर्ष ८	वर्ष ९	वर्ष १०	जम्मा
१	**संस्थागत क्षेत्रबाट आवास विकास**											
	क) घर एकीकरण तथा जग्गा विकास योजना	१००	११०	१२१	१३३	१४६	१६१	१७७	१९५	२१५	२३७	१५९५
	ख) नमूना आवास योजना	५०	५५	६१	६७	७४	८१	८९	९८	१०८	११९	८०२
	ग) नमूना सघन वस्ती विकास	२५०	२७५	३०३	३३३	३६६	४०३	४४३	४८७	५३६	५९०	३९८६
	घ) मध्यम आयवर्गको आवास क्षेत्रमा पूर्वाधार	२५०००	२७५००	३०२५०	३३२७५	३६६०३	४०२६३	४४२८९	४८७१८	५३५९०	५८९४९	३९८४३७
	ङ) अस्थायी राहत आवास भण्डारण	१०००	११००	१२१०	१३३१	१४६४	१६१०	१७७१	१९४८	२१४३	२३५७	१५९३४
२.	**निजी क्षेत्रबाट आवास विकास**											
	क) संयुक्त आवास	६००००	६६०००	७२६००	७९८६०	८७८४६	९६६३१	१०६२९४	११६९२३	१२८६१५	१४१४७७	९५६२४६
	ख) सामूहिक आवास	३७५००	४१२५०	४५३७५	४९९१३	५४९०४	६०३९४	६६४३३	७३०७६	८०३८४	८८४२२	५९७६५१
	ग) व्यक्तिगत आवास : मर्मत	८२०००	९०२००	९९२२०	१०९१४२	१२००५६	१३२०६२	१४५२६८	१५९७९५	१७५७७५	१९३३५३	१३०६८७१
	नयां निर्माण	६३५६००	६९९१६०	७६९०७६	८४५९८४	९३०५८२	१०२३६४०	११२६००४	१२३८६०४	१३६२४६४	१४९८७१०	१०१२९८२४
	घ) भाडाको आवास	२७५००	३०२५०	३३२७५	३६६०३	४०२६३	४४२८९	४८७१८	५३५९०	५८९४९	६४८४४	४३८२८१
	ङ) जग्गा व्यवस्थापन (प्लटिङ्ग)	२०००००	२२००००	२४२०००	२६६२००	२९२८२०	३२२१०२	३५४३१२	३८९७४३	४२८७१७	४७१५८९	३१८७४८३

क.सं.	प्रमुख कार्यक्रम	वर्ष १	वर्ष २	वर्ष ३	वर्ष ४	वर्ष ५	वर्ष ६	वर्ष ७	वर्ष ८	वर्ष ९	वर्ष १०	जम्मा
३	**विपन्न वर्ग लक्षित आवास**											
	क) जनता आवास	५४००	५९४०	६५३४	७१८७	७९०६	८६९७	९५६७	१०५२४	११५७६	१२७३४	८६०६५
	ख) ग्रामीण भूमि बैंक योजना	१०००	११००	१२१०	१३३१	१४६४	१६१०	१७७१	१९४८	२१४३	२३५७	१५९३४
	ग) शहरी गरिब संयुक्त आवास	१२५०	१३७५	१५१३	१६६४	१८३०	२०१३	२२१४	२४३५	२६७९	२९४७	१९९२०
	घ) सुकुम्बासी आवास योजना	५००	५५०	६०५	६६६	७३३	८०६	८८७	९७६	१०७४	११८१	७९७८
	ङ) आश्रम, छात्रावास, सुधार गृह	५०	५५	६१	६७	७४	८१	८९	९८	१०८	११९	८०२
	च) न्यून लागत भाडाको आवास	२५००	२७५०	३०२५	३३२८	३६६१	४०२७	४४३०	४८७३	५३६०	५८९६	३९८५०
	छ) निजी आवास योजनामा प्रतिशत	५०००	५५००	६०५०	६६५५	७३२१	८०५३	८८५८	९७४४	१०७१८	११७९०	७९६८९
	ज) सहूलियत आवास ऋण योजना	११२७५	१२४०३	१३६४३	१५००७	१६५०८	१८१५९	१९९७५	२१९७३	२४१७०	२६५८७	१७९७००
	झ) आवास मर्मत ऋण योजना	९००	९९०	१०८९	११९८	१३१८	१४५०	१५९५	१७५५	१९३१	२१२४	१४३५०
४	**संस्थागत क्षमता विस्तार**											
	क) राष्ट्रिय आवास बैंङ्क स्थापना र सञ्चालन	२००	२२०	२४२	२६६	२९३	३२२	३५४	३८९	४२८	४७१	३१८५
	ख) कानूनी संरचना विकास	१	१	१	१	१	१	१	१	१	१	१०
	ग) स्थानीय र आधुनिक आवास प्रविधि अध्ययन, नीति, निर्देशिका, मापदण्ड आदि	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१७	११६
	घ) संयन्त्र स्थापना, प्रचार प्रसार, तालिम तथा अन्य संस्थागत सुधार	४	४	४	४	४	४	४	४	४	४	४०
	जम्मा	**१०९७०८७**	**१२०६७९६**	**१३२७४७७**	**१४६०२२५**	**१६०६२४८**	**१७६६८७१**	**१९४३५५६**	**२१३७९११**	**२३५१७०३**	**२५८६८७५**	**१७४८४७४९**

ग) कार्यक्रम कार्यान्वयनको निकायगत तथा लगानी व्यवस्था

यस योजनाका कार्यान्वयनको सिलसिलामा विभिन्न सरोकारावाला निकायहरुको भूमिका र दायित्वलाई सुनिश्चित गर्न निम्न तालिकामा देखाइए बमोजिम जिम्मेदारी तोक्ने तथा त्यसका लागि आवश्यक पर्ने वित्तीय स्रोतसाधन जुटाउन निम्नानुसार योगदानको अपेक्षा गरिएको छ :

तालिका ६.७ : संस्थागत क्षेत्रबाट आवास विकास

क्र.सं.	प्रमुख कार्यक्रम	सूचक वा परिमाण	एकाइ	कुल परिमाणात्मक लक्ष्य				कार्यान्वयन गर्ने निकायहरु	सहयोगी निकायहरु	जम्मा लगानी रु. लाखमा	लगानी गर्ने संस्थाहरु
				सरकारी	संस्थान	निजी संस्था	व्यक्ति				
१	संस्थागत क्षेत्रबाट आवास विकास										
	क) घर एकीकरण तथा जग्गा विकास योजना	१०००००	प्लट	५००००	२५०००	२५०००		श.वि.त.भ.नि. विभाग, का.उ.वि.प्रा., न.वि.स., नगरपालिकाहरु, आवास व्यवसायीहरु	श.वि.मं., सं.व्य.स्था.वि.मं., गै.स.स. हरु,	१५९५	नेपाल सरकार, सम्बन्धित घरजग्गाधनी
	ख) नमूना आवास योजना	५००	परिवार	२५०	२५०			श.वि.त.भ.नि. विभाग, रा.आ.कम्पनी, गै.स.स.हरु	श.वि.मं.,	८०२	नेपाल सरकार, गै.स.सं.
	ग) नमूना सघन वस्ती विकास	५०००	प्लट	१०००	४०००			श.वि.त.भ.नि. विभाग, रा.आ.कम्पनी	श.वि.मं., गै.स.स. हरु	३९८६	नेपाल सरकार
	घ) मध्यम आयवर्गको आवास क्षेत्रमा भौतिक पूर्वाधार व्यवस्था	५०००००	लाभग्राही परिवार	४५००००	५००००			सम्बन्धित लाइन एजेन्सी/विभाग, न.वि.स., नगरपालिका	सम्बन्धित मन्त्रालयहरु	३९८४३७	नेपाल सरकार, नगर विकास कोष
	ङ) राहत आवास भण्डारण	१००००	थान	१००००				श.वि.त.भ.नि.विभाग, जिल्ला दै.प्र.उ.समितिहरु	श.वि.मं., गृह मं., गै.स.स.	१५९३४	नेपाल सरकार

तालिका ६.८: निजी क्षेत्रबाट आवास विकास

क्र. सं.	प्रमुख कार्यक्रम	सूचक वा परिमाण	एकाइ	कुल परिमाणात्मक लक्ष्य				कार्यान्वयन गर्ने निकायहरु	सहयोगी निकायहरु	जम्मा लगानी रु. लाखमा	लगानी गर्ने संस्थाहरु
				सरकारी	संस्थान	निजी संस्था	व्यक्ति				
२.	**निजी क्षेत्रबाट आवास विकास**										
	क) संयुक्त आवास	३००००	परिवार			३००००		आवास व्यवसायीहरु	शा.वि.मं., का.उ.वि.प्रा. शा.वि.त.भ.नि. विभाग, नगरपालिका	९५६२४६	कर्मचारी सञ्चय कोष, नागरिक लगानी कोष, नेपाल आवास तथा वित्त विकास कम्पनी, वाणिज्य बैंकहरु, सेना तथा प्रहरीका कल्याणकारी कोषहरु
	ख) सामूहिक आवास	१५०००	परिवार			१५०००				५९७६५१	
	ग) व्यक्तिगत आवास : मर्मत	४१००००	परिवार				४१००००	व्यक्ति विशेष		१३०६८७१	
	नयां निर्माण	७९४५००	परिवार				७९४५००	व्यक्ति विशेष		१०१२९८२४	
	घ) भाडाको आवास	५५०००	परिवार			५५०००		आवास व्यवसायीहरु		४३८२८१	
	ङ) जग्गा व्यवस्थापन (प्लटिङ्ग)	२०००००	परिवार			२०००००		जग्गा व्यवसायीहरु		३१८७४८३	

तालिका ६.९: विपन्न वर्ग लक्षित आवास

क्र. सं.	प्रमुख कार्यक्रम	सूचक वा परिमाण	एकाइ	कुल परिमाणात्मक लक्ष्य				कार्यान्वयन गर्ने निकायहरु	सहयोगी निकायहरु	जम्मा लगानी रु. लाखमा	लगानी गर्ने संस्थाहरु
				सरकारी	संस्थान	निजी संस्था	व्यक्ति				
	विपन्न वर्ग लक्षित आवास										
३	क) जनता आवास	३००००	परिवार	२००००	१००००			श.वि.त.भ.नि.विभाग, रा.आ.कम्पनी	श.वि.मं., गै.स.स.हरु	८६०६५	नेपाल सरकार, सम्बन्धित संस्थानहरु, वैदेशिक सहयोग निकायहरु र गै.स.स.हरु
	ख) सहकारी आवास/भूमि बैंक	५०००	परिवार		५०००			श.वि.त.भ.नि.विभाग, रा.आ.कम्पनी		१५९३४	
	ग) शहरी गरिब संयुक्त आवास	२५००	परिवार		२५००			श.वि.त.भ.नि.विभाग, का.उ.वि.प्रा., गै.स.सं.		१९९२०	
	घ) अव्यवस्थित वस्ती सुधार	१०००	परिवार	७५०	२५०			श.वि.त.भ.नि.विभाग, का.उ.वि.प्रा., गै.स.सं.		७९७८	
	ङ) जेष्ठ नागरिक आश्रम, छात्रावास, सुधार गृह, एकल महिला आवास आदि	१०००	व्यक्ति	१०००				श.वि.त.भ.नि.विभाग, का.उ.वि.प्रा., रा.आ.कम्पनी,		८०२	
	च) न्यून लागत भाडाको आवास	५०००	परिवार		५०००			श.वि.त.भ.नि.विभाग, का.उ.वि.प्रा., रा.आ.कम्पनी	श.वि.मं., गै.स.स.हरु	३९८५०	नेपाल सरकार, संस्थानहरु
	छ) निजी आवास योजनामा प्रतिशत	१००००	परिवार			१००००		जग्गा तथा आवास व्यवसायीहरु		७९६८९	वित्तीय संस्थाहरु
	ज) सहूलियत आवास ऋण योजना	२२५५००	परिवार		२२५५००			प्रस्तावित राष्ट्रिय आवास बैंक		१७९७००	प्रस्तावित राष्ट्रिय आवास बैंक -नेपाल सरकार मार्फत्
	झ) आवास मर्मत ऋण योजना	४५०००	परिवार		४५०००					१४३५०	

तालिका ६.१०:संस्थागत क्षमता सुधार

क्र. सं.	प्रमुख कार्यक्रम	सूचक वा परिमाण	एकाइ	कुल परिमाणात्मक लक्ष्य				कार्यान्वयन गर्ने निकायहरु	सहयोगी निकायहरु	जम्मा लगानी रु. लाखमा	लगानी गर्ने संस्थाहरु
				सरकारी	संस्थान	निजी संस्था	व्यक्ति				
४	**संस्थागत क्षमता विस्तार**										
	क) राष्ट्रिय आवास बैंङ्क स्थापना र सञ्चालन	२	कार्य	१	१			श.वि.मं., श.वि.त.भ.नि.विभाग	ने.रा.बैंक	३१८५	नेपाल सरकार
	ख) कानूनी संरचना विकास	२	कार्य	१	१			श.वि.त.भ.नि.विभाग, का.उ.वि.प्रा., गै.स.सं.हरु	श.वि.मं., कानून मं.	१०	नेपाल सरकार, गै.स.स., वैदेशिक सहयोग निकायहरु
	ग) स्थानीय र आधुनिक आवास प्रविधि सम्बन्धी अध्ययन, विभिन्न नीति, निर्देशिका, मापदण्ड आदि	१४	कार्य	८	३	३		श.वि.त.भ.नि.विभाग, का.उ.वि.प्रा., गै.स.सं.हरु	श.वि.मं.	११६	
	घ) संयन्त्र स्थापना, प्रचार प्रसार, तालिम तथा अन्य संस्थागत सुधार	४	कार्य	२	१	१		श.वि.त.भ.नि.विभाग, का.उ.वि.प्रा., गै.स.सं.हरु	श.वि.मं.	४०	

यस तालिकाको प्रयोजनको लागि : श.वि.मं. - शहरी विकास मन्त्रालय, सं.व्य.स्था.वि.मं. - संसदीय व्यवस्था तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय, श.वि.त.भ.नि.विभाग - शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, का.उ.वि.प्रा. - काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण, रा.आ.कम्पनी - राष्ट्रिय आवास कम्पनी, न.वि.स. - नगर विकास समितिहरु, गै.स.सं. - राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय गैर सरकारी संस्थाहरु, जिल्ला दै.प्र.उ.समिति - जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समिति ।

घ) कार्यान्वयन संयन्त्र तथा अनुगमन

हालको विनियोजन र प्रस्तावित आवश्यक लगानीको आकारको आधारमा आवास क्षेत्रमा सरकारी निकायको कार्यभार झण्डै दुई गुणा वृद्धि हुने अवस्थामा अब थप हुने कार्यबोझको लागि आवास क्षेत्रतर्फको सरकारी दरबन्दीको वर्तमान जनशक्तिमा वृद्धि अपरिहार्य छ । सुगम स्थानहरुमा शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको एउटै डिभिजन कार्यालयले दुई भन्दा बढी जिल्ला समेट्न सकिए पनि दुर्गम जिल्लाहरुमा सदरमुकाम आउन जानमा नै धेरै समय लाग्ने समेत कारणले गर्दा भौगोलिक व्यापकतालाई संवोधन गर्ने गरी प्रत्येक जिल्लामा आवास क्षेत्रको कार्यकै लागि मात्र एक जना सि.डि.इ. र दुर्गमताको आधारमा एकदेखि दुई जना इन्जिनियर तथा प्रत्येक इन्जिनियरको मातहतमा कम्तीमा दुई जना सब-इन्जिनियर रहने व्यवस्था गर्नु उपयुक्त हुन्छ । यसको लागि निम्नानुसार थप प्राविधिक जनशक्ति आवश्यक हुनेछ :

तालिका ६.११ : आवास क्षेत्रको लागि आवश्यक हुने थप प्राविधिक जनशक्तिको विवरण

जनशक्तिको विवरण	रा.प. प्रथम	रा.प. द्वितीय	रा.प. तृतीय	रा.प.अ. प्रथम	जम्मा
हाल स्वीकृत दरबन्दी अनुसार	२	१	२	०	५
थप आवश्यक पर्ने	३	७४	९३	१९०	३६०
जम्मा	**५**	**७५**	**९५**	**१९०**	**३६५**

यस जनशक्तिको आपूर्ति गर्दा नयाँ दरबन्दी नै स्वीकृत गरी स्थायी कर्मचारीबाट पदपूर्ति गर्नु आवश्यक नहुन सक्छ । निजामती सेवाको आकारलाई मितव्ययी, चुस्त र परिणाममुखी बनाउन बाह्य जनशक्तिबाट पनि अपेक्षित कार्य सम्पादन गराउन सकिन्छ । यस्तो प्रवृत्तिले निजामती सेवामा माथि देखाइए जस्तो २६२ जना नयां कर्मचारीको थप दायित्व सिर्जना गरी जीवन पर्यन्त निवृत्तिभरण समेत उपलव्ध गराउनु पर्ने दायित्व सरकारलाई पर्दैन । सेवा करारमा आवश्यक जनशक्तिको उपलब्धि यसतर्फको बढी व्यावहारिक उपाय हुनसक्दछ भने वैकल्पिक रुपमा स्थानीय रुपमा उपलव्ध परामर्श सेवा खरिद गर्न पनि सकिन्छ । स्थानीय प्रविधि, वास्तुकला र निर्माण सामग्रीको संरक्षण तथा सम्वर्द्धन गर्ने दृष्टिकोणले सेवा करार गर्ने क्रममा सकभर स्थानीय रुपमा उत्पादन भएका मध्यम तथा उच्च तहका प्राविधिक जनशक्तिको परिचालन गर्नु उत्तम हुन्छ ।

संस्थागत रुपमा विभागीय संरचनामा सामान्य परिवर्तन गरी वर्तमान भवन प्रविधि अनुसन्धान तथा तालिम केन्द्रको क्षेत्राधिकारमा पनि व्यापकता ल्याई यसलाई आवास सम्बन्धी विषयहरु त्यसमा पनि न्यून लागतको नमूना आवासको निर्माण र प्रदर्शन गर्ने, किफायती र प्रभावकारी निर्माण सामग्रीबारे शोध, अनुसन्धान र परीक्षण गर्ने तथा यी विषयहरुमा तालिम समेत दिने संस्थाको रुपमा विकास गरी क्षमता विस्तारको लागि प्रस्तावित बजेट र कार्यक्रमको परिचालन यसै केन्द्रमार्फत् गर्ने व्यवस्था मिलाउन सकिन्छ ।

बृहत्तर रुपमा आवास क्षेत्रगत योजनाहरुको छनौट, कार्यान्वयन र सञ्चालन समेतको कार्यलाई यस राष्ट्रिय आवास योजनाको स्वरुप अनुकूल हुने गरी व्यवस्थित गर्नको लागि सरकारी, अर्द्धसरकारी तथा निजी क्षेत्रसमेतको संलग्नता रहेको एक संस्थाको आवश्यकता पनि महसुस गरिएको छ। यस संस्थाले निजी क्षेत्रद्वारा सञ्चालन हुने आवास सम्बन्धी योजनाहरुलाई दिशानिर्देश गर्नुको अतिरिक्त सरकारी निकाय र संस्थानहरुको गतिविधिहरुलाई यस योजना अनुरुप सञ्चालन गर्न समेत योगदान गर्नेछ । यसको लागि केन्द्रस्तरमा एक राष्ट्रिय आवास मञ्चको स्थापना गर्नु उपयुक्त हुनेछ। यस मञ्चमा आवास क्षेत्रका सरकारी, गैरसरकारी, निजी

क्षेत्र तथा राष्ट्रिय र अन्तर्राष्ट्रिय विकासका साझेदारहरु लगायतका सबै सरोकारवालाहरुको सहभागिता रहनेछ । प्रस्तावित मञ्चले गरेका सिफारिसहरु कार्यान्वयन गर्न यस मञ्चसंग आवद्ध सबै सदस्य संस्थाहरु नैतिक रुपमा जिम्मेवार हुनेछन् । हालको Slum and Sqauatter Upgrading Forum लाई पनि यस मञ्चकै एक अङ्गको रुपमा विस्तार गर्न सकिनेछ । यस संस्थाको लागि आवश्यक पर्ने सञ्चालन खर्चको व्यवस्था सबै सदस्य संस्थाहरुले सदस्यता शुल्कको रुपमा वार्षिक रुपमा बुझाउने योगदानबाट जुटाइनेछ । सदस्यता शुल्क सबैलाई एउटै नगरी सदस्य संस्थाको आकार, आर्थिक क्षमता र सञ्चालित कार्यक्रम आदिको आधारमा संस्थापिच्छे फरक हुनसक्नेछ, जसको निर्णय मञ्चको वार्षिक साधारण सभाबाट गरिनेछ । मञ्चको सचिवालयको लागि आवश्यक स्थान सहरी विकास मन्त्रालयले उपलव्ध गराउनेछ ।

प्रस्तावित कार्यक्रमहरुको प्रभावकारी कार्यान्वयनको लागि विद्यमान अनुगमन पद्धति एवं प्रणालीलाई चुस्त पार्नु आवश्यक हुनेछ भने योजना अवधिको लागि प्रस्तावित कार्यक्रमहरुको राष्ट्रिय लक्ष्यलाई आधार मानी विभिन्न तहबाट नियमित अनुगमन गर्ने प्रणाली विकसित गर्नु उपयुक्त हुन्छ । आयोजनाहरुको नियमित रुपले स्वतन्त्र तथा सार्वजनिक परीक्षणको व्यवस्था मिलाई आयोजना सम्पन्न भएपछि सोको प्रभाव मूल्यांकन गराएर यसबाट प्राप्त अनुभवको आधारमा प्रस्तावित योजनालाई परिमार्जन गर्नु आवश्यक हुनेछ । यसको लागि विस्तृत अनुगमन योजना तयार गर्न यस योजनाका कार्यक्रममा नै प्रस्ताव गरिएको छ । यस योजनाको अनुगमन तथा मूल्याङ्कनको लागि माथि खण्ड (ग) को तालिकामा प्रस्तुत सूचकहरुलाई आधारको रुपमा लिनु आवश्यक हुनेछ ।

अनुसूची १

राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ का उद्देश्य, रणनीति तथा कार्यनीति

उद्देश्य	रणनीति	कार्यनीति
सबै आयवर्गको निम्ति उपयुक्त, सुरक्षित र वातावरण मैत्री आवासको उत्पादन वृद्धि तथा विद्यमान आवासको स्तरोन्नति गर्ने ।	जमिनको प्रभावकारी उपयोग हुने गरी देहाय बमोजिमका आवासको उत्पादन वृद्धि गरी शहरी तथा शहरोन्मुख क्षेत्रको आवासको मागलाई संबोधन गर्ने ।	• अधिकतम व्यक्ति तथा परिवारहरुको निम्ति आवास निर्माण र उत्पादनमा निजी तथा सहकारी आवास संस्थाहरुलाई प्रोत्साहित तथा उत्प्रेरित गराउन जग्गाको व्यवस्था सम्बन्धमा देखिएका अवरोधहरुलाई क्रमिक रुपमा हटाउँदै जग्गा प्राप्ति व्यवस्थालाई सरल बनाउने । • स्वयं आवास निर्माण गर्न चाहने परिवारहरुको निमित्त विकसित घडेरी जग्गाहरुको आपूर्तिमा बृद्धि गर्न शहरी क्षेत्रहरुमा पनि निजी क्षेत्रको संलग्नता वा सहकार्यमा जग्गा एकीकरण कार्यक्रम तथा अन्य प्रकारका जग्गा विकास योजना र कार्यक्रमहरु संचालन गर्ने । • निजी क्षेत्रबाट संचालन भैरहेको आवास तथा जग्गा विकास कम्पनीहरुलाई काठमाडौं उपत्यका बाहिरका शहरी क्षेत्रहरुमा पनि विस्तार गर्न प्रोत्साहित गर्ने । • शहरी क्षेत्रहरुमा बढ्दो आवासको मागलाई परिपूर्ति गर्न संयुक्त र मिश्रित आवास निर्माणलाई प्रोत्साहित गर्न विद्यमान नीतिहरुमा सरलीकरण गर्ने । • सरकारी निकायहरुको संलग्नतामा भाडाको आवास सरल रुपमा उपलब्ध हुने व्यवस्था गरी अस्वस्थ्यकर बस्ती विस्तारलाई नियन्त्रण गर्ने । • आवास निर्माण व्यवसायलाई उद्योग सरह मान्यता र सुविधा सहुलियतहरु दिने ।
	ग्रामीण आवासको उत्पादन वृद्धि गरी आवासको मागलाई संवोधन गर्ने ।	• स्थानीय निर्माण सामग्री तथा प्रविधिको प्रयोग गरी सबै आयवर्गको निमित्त उपयुक्त र उचित मूल्यका घडेरी तथा आवासको आपूर्ति बढाउने । • ग्रामीण आवास विकासमा ग्रामीण आवास कम्पनीको भूमिका ऐन, नियमावली मार्फत सुनिश्चित गर्ने
	आवासको लागि आवश्यक जग्गा लगायत भौतिक पूर्वाधार सेवाहरुको विकास एकीकृत रुपमा गर्ने ।	• पूर्वाधार निर्माण, वितरण, व्यवस्थापन र मर्मत सम्बन्धी कार्यहरुको जिम्मेवारी, उत्तरदायित्व र अधिकार विकेन्द्रित गर्नुको साथै आवास तथा पूर्वाधार सेवाहरुको विकास र विस्तारमा स्थानीय निकाय, निजी क्षेत्र तथा स्थानीय जनसहभागितालाई प्रोत्साहित गरी एकीकृत रुपमा कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने । • जग्गा विकास कार्यक्रमहरुमा उपलब्ध सेवा सुविधाहरु वापत लाग्ने शुल्क वास्तविकताको आधारमा निर्धारण गर्ने तथा असुली प्रक्रियामा सुधार गरी सम्बन्धित क्षेत्रगत संस्थाहरुको आय वृद्धि गर्ने । • बसोवासको लागि नयाँ जग्गाहरुको विकास गर्दा पूर्वाधार सेवाहरुको निर्माण र वितरण व्यवस्था सकभर न्यूनतम लागतमा सम्पन्न गराउने उपयुक्त प्रविधि, डिजाईनलाई प्रोत्साहित गर्ने । • पूर्वाधार सेवा सुविधाहरुको निर्माण विकास गर्दा त्यसबाट जन-स्वास्थ्यमा पर्ने प्रभाव, वातावरणीय लाभको साथै अन्य सुविधाहरु बारे जनचेतना अभिवृद्धि गर्ने कार्यलाई प्रोत्साहित गर्ने ।

उद्देश्य	रणनीति	कार्यनीति
	आवास एकाईहरुको डिजाइन, प्रयोग हुने निर्माण सामाग्री र प्रविधिमा सुधार गर्ने ।	• स्थानीय निर्माण सामाग्रीहरुको अन्वेषण र अनुसन्धान गर्ने तथा स्थानीय वा आयातित निर्माण सामाग्रीहरुको 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 । • तालिमहरुको माध्यमद्वारा निर्माण सामाग्रीहरुको गुणस्तर जाँच गर्नुको साथै निर्माण सामाग्रीहरु खेर जान नदिई अधिकतम प्रयोग गराउन सक्षम बनाउने । • आवास निर्माण गर्दा प्रभावकारी रुपमा उर्जा, पानी, हरियाली तथा वातावरणको संरक्षण र संवर्द्धन हुने तथा न्यून कार्बन उत्सर्जन हुने उपायहरुको अवलम्वन गर्ने । • कम खर्चिलो र उपयुक्त निर्माण प्रविधिबारे स्थानीय स्तरमा प्रचार-प्रसार गर्ने तथा प्रयोगात्मक प्रदर्शनीहरुको माध्यम तथा तालिमद्धारा सीप निर्माणमा सुधार गर्ने । • स्थानीय स्तरमा ऐतिहासिक भवन र मौलिक वास्तुकलाको संरक्षण गरी पराम्परागत वास्तुकला तथा शैली (indigenous character) प्रतिबिम्बित गराउने तर्फ विशेष ध्यान दिने । • अन्तराष्ट्रिय स्तरमा सफलतापूर्वक प्रयोगमा रहेका निर्माण सामाग्री तथा प्रविधिहरुको सङ्कलन, उपयोग र प्रचारको साथै देशका विभिन्न क्षेत्रहरुमा निर्माण सामाग्री तथा प्रविधिहरुको नवीन प्रयोगबारे विभिन्न संचार माध्यमबाट व्यापक प्रचार प्रसार गर्ने । • आफ्नो घर बनाउने तरीकाबारे कार्यविधि तर्जुमा गरी व्यापक रुपमा 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 अभिबृद्धि गर्ने ।
	विद्यमान आवासको प्रभावकारी प्रयोग तथा सुरक्षाका उपायहरु अवलम्वन गरी स्तरोन्नति गर्ने ।	• ग्रामीण आवासलाई स्वस्थ्यकर बनाउन सुधारिएको चुल्हो, सौर्य उर्जा, बायोग्याँस प्रविधि तथा शौचालयको व्यवस्था गरी स्तरोन्नति गर्ने । • सुरक्षित आवास निर्माणको निमित्त तोकिएको स्तरको भवन संहिताको पालना अनिवार्य गर्ने । • आवास एकाईलाई स्वस्थकर बनाउन पानी नचुहिने र ओस प्रतिरोधी उपायहरु अवलम्वन गर्ने । • सुरक्षित आवासका लागि आवासीय क्षेत्रमा तोकिएको मापदण्ड अनुसार खुल्लाक्षेत्र अनिवार्य रुपमा राख्नुपर्ने व्यवस्था सुनिश्चित गर्ने ।
	प्राकृतिक प्रकोप वा द्वन्द्वका कारण विस्थापित व्यक्तिहरुले तत्काल राहत स्वरुप 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 ।	• प्राकृतिक प्रकोप वा द्वन्द्वका कारण विस्थापित परिवारलाई तत्काल राहत दिन आकस्मिक अस्थायी आवास योजना (contingency plan) र उपयुक्त मापदण्डहरु तर्जुमा गर्ने । • अस्थायी आवास निर्माण गर्दा सकभर स्थानान्तरण गर्न सकिने प्रविधि अवलम्वन गरी आकस्मिक प्रयोगको लागि भण्डारण गर्ने व्यवस्था गर्ने । • प्राकृतिक तथा मानव सिर्जित कारणले उत्पन्न प्रकोपबाट हुन सक्ने जोखिम तथा क्षतिलाई न्यूनीकरण गर्न जोखिम मापन, निर्देशिकाहरुको तयारी तथा जोखिम प्रभावित भू-उपयोग योजना (risk sensitive land use planning) प्रकोप पश्चात पुनर्बास योजनाको कार्यविधि तयार गर्न विशेष ध्यान दिने ।

उद्देश्य	रणनीति	कार्यनीति
	पूर्वाधार सेवाहरुको अभाव वा न्यून उपलब्धता मात्र भएको र स्वास्थ्य तथा सुरक्षाको दृष्टिकोणले जोखिमपूर्ण स्थानमा आवासीय प्रयोजनको लागि अव्यवस्थित तवरले निर्मित अस्वस्थ्यकर बस्तीहरुलाई व्यवस्थित गर्ने ।	• निश्चित अवधि अगाडि नै अतिक्रमित जग्गामा विकसित भएका अस्वस्थ्यकर बस्तीहरुलाई लागत असूलीको आधारमा सकभर साविककै स्थानमा सो सम्भव नभएमा अन्यत्र पुनर्स्थापना गर्ने गरी जग्गाको बारेमा सामूहिक स्वामित्वमा रहने गरी स्तरोन्नति गर्ने वा व्यवस्थित बसोवास गराउने र साथै सो कार्य गर्दा तोकिएको अवधि अगाडि बसोबास गरेका परिवारको लागि आवश्यक परिचय पत्र दिई पहिचान सुनिश्चित पार्ने । • न्यून आय भएका तथा विशेष गरी शहरी क्षेत्रमा ऐलानी, पर्ति, नदीको किनार तथा अन्य विभिन्न ठाउंमा अतिक्रमण गरी बसोबास गर्ने गरीब परिवार, एउटा कोठा बहालमा लिई बस्ने न्यून आय भएका परिवार, आवास विहीन तथा अन्य पीडित वर्गका परिवारहरुको लागि कम लागतका आवास घरहरुको निर्माण गर्न स-साना घडेरी प्लटहरु उपलब्ध गराउने, आवासीय स्थलहरुमा अत्यावश्यक आधारभूत भौतिक सेवा सुविधाहरुको व्यवस्था गर्ने गराउने ।
	वृहत् परियोजनाहरुबाट विस्थापित परिवारहरुलाई अन्यत्र उपयुक्त स्थानमा पुनर्वास गराउने ।	• वृहत् परियोजनाहरुबाट विस्थापित हुन पुगेका परिवारहरुलाई कम्तीमा पनि परियोजना सञ्चालन हुनुभन्दा अगाडि उपभोग गर्दै आएको सरसुविधाको स्तर कायम हुने गरी पुनर्स्थापना गराउने । • त्यस्ता विस्थापित परिवाहरुका लागि पुनस्थापन गर्नका लागि आवासीय एकाइ तथा आवश्यक भौतिक पूर्वाधार सम्बन्धी निर्देशिका तर्जुमा गर्ने ।
आवास क्षेत्रको आर्थिक स्रोतहरुको प्रभावकारी परिचालन गर्ने ।	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 अनुरुपको निकायहरु स्थापना गर्ने ।	• सरल ऋण, अनुदान र वित्तीय सम्भावनाको अध्ययन गरी नगर विकास कोष लगायतका शहरी विकासको क्षेत्रमा क्रियाशील वित्तीय निकायहरुले राष्ट्रिय स्तरमा आवास लगानी नीति एवं मापदण्ड तयार गरी लागु गर्ने । • हाल शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग अन्तर्गत रहेको जग्गा विकास चक्रकोषको क्षेत्राधिकार वृद्धि गरी राष्ट्रिय स्तरको स्वायत्त निकायको रुपमा जग्गा तथा आवास विकास कोषको स्थापना गर्ने • स्थानीय स्तरमा ग्रामीण विकास बैंकको अवधारणा अनुरुपको सहकारी कोष वा त्यस्तै निकाय स्थापना गर्न निजी क्षेत्र समेतलाई प्रोत्साहन गर्ने ।
	जग्गा विकास कार्यक्रमहरुको पूर्वाधार निर्माण लागतको निश्चित अंश सरकारले अनुदान दिने ।	• जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुमा 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 । • जग्गा विकास कार्यक्रमहरु संचालन गर्दा न्यून आयवर्गलाई सुपथ मूल्यमा जग्गा उपलब्ध गराउन र लागत मूल्यमा अनुदान दिन आन्तरिक अनुदान संयन्त्रको विकास गर्ने ।
	न्यून आय वर्गको लागि सरल ऋण तथा अनुदान संयन्त्रको विकास गर्ने ।	• न्युन आय भएका र आवास विहीन वर्गका लागि कम लागतको आवास निर्माण गर्न स-साना घडेरी प्लट, आधारभूत भौतिक सेवा सुविधा र अनुदान तथा सहुलियत ऋण उपलब्ध गराउने । • सीमित आय वर्गको निम्ती संयुक्त आवास निर्माण गर्न सरकारी स्तरबाट सकभर परल मूल्यमा जग्गा तथा सहुलियत ऋण उपलब्ध गराई सहकारी आवास संस्थाहरुको स्थापना गर्ने कार्यको व्यवस्थापन तथा अनुगमन शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट गर्ने । • न्यून आय भएका र आवास विहिन वर्गका लागि सरकारले सहयोगीको साथै आवास प्रदायकको भूमिका समेत आवश्यकतानुसार निर्वाह गर्ने ।

उद्देश्य	रणनीति	कार्यनीति
	अन्तर्राष्ट्रिय तथा राष्ट्रिय वित्तीय संस्थाहरु तथा आवास क्षेत्रमा संलग्न वचत र ऋृण सहकारीहरुसंग सहकार्य गर्ने ।	• निश्चित आयस्रोत नभएका बहुसंख्यक परिवारहरुलाई जग्गा, भवन निर्माण सामाग्री तथा आवास व्यवस्थाको लागि ऋृण उपलव्ध गराउन आवास सहकारी संस्थाहरुको स्थापनाको साथै सामूहिक-धितो कर्जा व्यवस्थाहरुको प्रवद्धन गर्ने । • जग्गा खरिद तथा आवास निर्माणको लागि वित्तीय संस्था तथा बैंकहरुलाई ऋृण कार्यक्रमहरु सबै वर्गको पहुंचमा पुग्ने गरी परिचालन गर्न प्रोत्साहित गर्ने । • आवास निर्माणमा महिलाहरुको सहभागितालाई अभिवृद्धि गर्न वित्तीय संस्था, वचत र ऋृण सहकारीहरुलाई विशेष कार्यक्रम संचालन गर्न प्रोत्साहित गर्ने ।
आवास क्षेत्रमा सरकारी, गैरसरकारी, निजी क्षेत्र र समुदायको भूमिका स्पष्ट गरी संस्थागत सुधार गर्ने ।	राष्ट्रिय आवास नीति कार्यान्वयनको लागि सरकारी, गैरसरकारी तथा निजी क्षेत्रको भूमिका स्पष्ट गर्ने ।	• 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 । • आवास नीति कार्यान्वयनमा नेपाल सरकारले उत्प्रेरक र सहजकर्ता र साथै आवश्यकता अनुसार प्रदायक समेतको भूमिका निर्वाह गर्ने । • जग्गा तथा आवास विकास कार्यमा स्थानीय निकायलाई नेपाल सरकारले आर्थिक तथा प्राविधिक सहयोग उपलब्ध गराई तिनीहरुको भूमिका सुदृढ गर्ने । • आवास तथा जग्गा विकास कम्पनी तथा अन्य सम्बद्ध निकायहरुबीच सामञ्जस्य कायम गरी आवास समस्यालाई संगठित रुपमा समाधान गर्न स्थानीय स्तरमा सामुदायिक संगठनहरुको स्थापना, विकास र विस्तार गर्ने ।
	आवास विकाससंग सम्बन्धित नीति निर्माण, कार्यान्वयन, तालिम, अनुसन्धान, मूल्यांकन आदि कार्यहरु संस्थागत आधारमा व्यवस्थित गर्न प्रवन्ध गर्ने ।	• 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 । • राष्ट्रिय अन्तराष्ट्रिय गैर/सरकारी तथा सामुदायिक संस्थाहरुलाई आवास नीतिको कार्यान्वयनमा उत्प्रेरित गरी दीर्घकालीन सहभागिता कायम राख्न प्रोत्साहित गर्ने । • संस्थागत आधारमा आवास सम्बन्धी योजनाहरुको तर्जुमा गर्न तथा सम्बन्धित निकायहरुबीच समन्वय कायम गर्न उच्च स्तरीय संयन्त्रको व्यवस्था गर्ने । • आवास सर्वेक्षणलाई जनगणनाको अनिवार्य अङ्गको रुपमा स्थापित गर्ने । • भू-उपयोग योजनाको आधारमा जनस्वास्थ्यको सुरक्षा, पर्यावरणीय सन्तुलन, जग्गाको मूल्यमा परेको चाप एवं जनघनत्वलाई दृष्टिगत गरी बसोबास योग्य जग्गाहरुको विकास र विस्तार गर्ने तथा जग्गा सूचना प्रणालीलाई अद्यावधिक राख्ने ।

उद्देश्य	रणनीति	कार्यनीति
	स्थानीय निकायहरु समेतको संलग्नतामा आवास नीतिको कार्यान्वयन पक्षको अनुगमन तथा मुल्याङ्कन गर्ने ।	• जग्गा तथा आवास बजारको अवस्था, निर्माण सामाग्रीहरुको माग र आपूर्ति, वित्तीय तथा आवाससंग सम्बन्धित अन्य सूचकहरु तथा आवास नीतिको उद्देश्य अनुरुप संचालित कार्यक्रमहरुबाट लक्षित समूहमा परेको प्रभाव र उपलब्धिबारे शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले स्थानीय निकायको संलग्नतामा अनुगमन र मूल्यांकन गर्ने । • 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।
	आवासका विविध पक्षहरुको नियमनको लागि आवश्यक कानूनी संयन्त्रको व्यवस्था गर्ने ।	• खाली जग्गाकर, घर जग्गाको उपयोग, पूर्वाधार सेवा निर्माणमा स्थानीय उपभोक्ताबाट खर्चअसुली, घरजग्गा करको दायरामा वृद्धि, जग्गा कारोवारमा 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 । • घरबहालका विविध पक्षहरु विशेष गरी बहालमा बस्ने र दिनेको हक सुरक्षा समेतलाई प्रत्याभूत गरी भाडाको आवास व्यवस्थापन गर्न उपयुक्त नीति नियमहरु तर्जुमा गर्ने । • एकल, मिश्रित, संयुक्त तथा सामूहिक लगायत विभिन्न किसिमका आवासको स्वामित्व हस्तान्तरण तथा प्रयोगलाई व्यवस्थापन गर्ने कानुनी संरचना निर्माण गर्ने । • जग्गा एकीकरण तथा जग्गा विकास, सामुदायिक भवन निर्माण, बहुतले आवास भवन निर्माण, सामाुहिक भवन निर्माण आदिका क्षेत्रमा निजी क्षेत्रको भूमिका स्पष्ट तथा सुनिश्चित गर्नका लागि आवश्यक ऐन, नियमावलीहरु तर्जुमा गर्ने ।

अनुसूची २

भारतमा लागू भएको राष्ट्रिय सहरी आवास तथा बसोवास नीति २००७ का उद्देश्यहरु :

- **शहरी योजना:** राज्य सरकार, शहरी स्थानीय निकाय एवं विकास प्राधिकरणहरुलाई उनीहरुको गुरुयोजना तथा जोनिंग योजनाको नियमित परिमार्जन मार्फत् शहरी गरिबहरुलाई पर्याप्त आवास सुविधा पुऱ्याउन अभिप्रेरित गर्ने ।
- **सुलभ आवास:**
  - आवास तथा यससँग सम्बन्धित पूर्वाधारको विकासलाई द्रुत गतिमा अघि बढाउने ।
  - पुंजी वा ब्याजमा उपयुक्त सहुलियत प्रदान गरी समाजका कमजोर आर्थिक हैसियतका वर्गको पनि पहुँच पुग्ने तर्फ विशेष जोड दिई भाडा वा स्वामित्व दुबै आधारमा पर्याप्त आवास स्टक (housing stock) को निर्माण गर्ने ।
  - आवास क्षेत्रलाई आधुनिकीकरण गर्दै उर्जा खपत र लागत न्यूनीकरण गर्न नयाँ प्रविधिको अवलम्बन गर्दै शहरी गरिबको आवास मागको परिपूर्ति गर्दै लैजाने ।
- **लगानी प्रवाहमा वृद्धि:**
  - नवीन वित्तिय साधन मार्फत् आवास र सम्बन्धित पूर्वाधारमा सरकारी र निजी क्षेत्रबाट लगानी अभिवृद्धि गर्ने तर्फ जोड दिने ।
  - लक्षित समूहलाई प्रदान गरिएको आर्थिक सहुलियतको सदुपयोग भए नभएको अनुगमन गर्ने संयन्त्र निर्माण गर्ने ।
  - बास, जमिन, कर्जा र प्रविधिमा पहुँच बढाउन कानूनी, वित्तिय एवं प्रशासनिक व्यवधान हटाउने ।
  - लघुवित्त एवं स्वसहायता समूह लगायतका अग्रगामी वित्तिय नीति मार्फत् सहुलियतमा आधारित आवास योजनाको सट्टा मागमा आधारित भइ लागत असुली सहितको सहुलियत योजना तर्फ ध्यान दिने ।
- **स्थानिक प्रोत्साहन (Spatial incentives):**
  - कमजोर आर्थिक स्थिति (EWS: economically weaker sections) तथा कम आय भएका वर्ग

(LIG: low income group) को लागि भित्री शहरी भागमा २० देखि २५% र बाहिरी शहरी भागमा FAR -floor area ratio/भुइँ र जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपात) मा अरु थप छुट दिने ।

- दुर्लभ शहरी जमिनको प्रभावकारी उपयोग गर्नको लागि अन्तर्राष्ट्रिय अभ्यास बमोजिम बहुतल्ले भवन निर्माण गर्न आवश्यक FAR को सावधानीपूर्वक समिक्षा गर्ने ।

- **घडेरीको आपूर्तिमा वृद्धिः** कमजोर आर्थिक स्थिति तथा कम आय भएका वर्गको लागि सुविधासम्पन्न घडेरीमा पहुँच अभिवृद्धि गर्ने ।

- **महिला सहभागिताः**

  आवास नीति एवं कार्यक्रमको तर्जुमा तथा कार्यान्वयनमा महिला सहभागिता सुनिश्चित गर्न हरेक निर्णय प्रक्रियामा महिलाहरुलाई सामेल गराउने ।

  महिला घरमूली भएको परिवार, एकल महिला, कामकाजी महिला एवं अप्ठ्यारो परिस्थितिमा रहेका महिलाको आवास समस्यालाई सम्वोधन गर्न बिशेष पहल गर्ने

- **सार्वजनिक निजी साझेदारीः** आवास क्षेत्रको विकासको लागि सरकार, निजी क्षेत्र र सहकारी समूह बीच बलियो साझेदारी निर्माण गर्ने ।

- **व्यवस्थापन सूचना प्रणाली (MIS: Management Information System) :** देशमा हुने गरेका निर्माण गतिविधिको अनुगमनका लागि MIS को स्थापना गर्ने ।