



গৃহায়নই উন্নয়নের কেন্দ্র

২০১৬

বিশ্ব বসতি দিবস



গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়
গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার





গৃহায়নই উন্নয়নের কেন্দ্র
Housing at the Centre



বিশ্ব বসতি দিবস ২০১৬
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়





October 3

**World
Habitat**

Day **Housing at
the Centre**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



রাষ্ট্রপতি

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ
ঢাকা।

১৮ আধুন ১৪২৩
০৩ অক্টোবর ২০১৬

বাণী

বিশ্বের অন্যান্য দেশের মতো বাংলাদেশেও যথাযোগ্য মর্যাদায় বিশ্ব বসতি দিবস উদ্‌যাপিত হচ্ছে জেনে আমি আনন্দিত।

জীবনের কেন্দ্রবিন্দুতে বসতির অবস্থান অত্যন্ত সুদৃঢ়। বসতিকে ঘিরেই আবর্তিত হয় মানুষের জীবন ও অন্যান্য কর্মকাণ্ড। বসতি মানুষের মৌলিক চাহিদা। তাই নগরায়নের যুগে সব মানুষের জন্য পরিকল্পিত, নিরাপদ, টেকসই আবাসনের ব্যবস্থা করা খুবই জরুরী। বসতির মতো একটি গুরুত্বপূর্ণ ইস্যুকে উন্নয়ন পরিকল্পনার কেন্দ্রে স্থান দেয়ার বিষয়ে গুরুত্বারোপ করে বিশ্ব বসতি দিবসে এবারের প্রতিপাদ্য 'Housing at the Centre' যথাযথ ও সময়োপযোগী হয়েছে বলে আমি মনে করি।

বর্তমান সরকার সকল নাগরিকের জন্য আবাসন নিশ্চিত করার লক্ষ্যে কাজ করে যাচ্ছে। আশা করি নিদ্রা আয়ের মানুষ এবং বস্তিবাসী থেকে শুরু করে স্বল্পবিত্ত, মধ্যবিত্ত ও সমাজের সকল শ্রেণী-পেশার বাসস্থান সংক্রান্ত মৌলিক অধিকার নিশ্চিতকল্পে আবাসন ক্ষেত্রে অগ্রগতির এ ধারা ভবিষ্যতেও অব্যাহত থাকবে। সবার জন্য বসতি নিশ্চিত করতে সরকারের পাশাপাশি বেসরকারি খাতের ভূমিকা খুবই গুরুত্বপূর্ণ। নগর, গ্রাম নির্বিশেষে প্রতিটি জায়গায়ই যাতে পরিকল্পিতভাবে বসতি স্থাপন করা হয় এবং জমির সর্বোচ্চ ব্যবহার নিশ্চিত হয় তা নিশ্চিত করতে হবে। এছাড়া পরিবেশের বিষয়কেও সর্বোচ্চ অগ্রাধিকার দিতে হবে। সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ এ ব্যাপারে যথাযথ পদক্ষেপ নিবেন বলে আমার বিশ্বাস। বিশ্ব বসতি দিবসের প্রতিপাদ্য বিষয় এ কাজে আমাদেরকে উৎসাহিত করবে এবং অনুপ্রেরণা যোগাবে। আমি নিরাপদ, টেকসই আবাসন নিশ্চিত করার মাধ্যমে মানুষের জন্য নিশ্চিত ভবিষ্যৎ গড়ার লক্ষ্যে সকলকে একযোগে কাজ করার আহ্বান জানাই।

আমি বিশ্ব বসতি দিবস ২০১৬ উপলক্ষে আয়োজিত কর্মসূচির সফলতা কামনা করি।

খোদা হাফেজ, বাংলাদেশ চিরজীবী হোক।

মোঃ আবদুল হামিদ



October 3

**World
Habitat**

Day Housing at
the Centre

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



প্রধানমন্ত্রী
গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

১৮ আশ্বিন ১৪২৩
০৩ অক্টোবর ২০১৬

বাণী

বিশ্বের অন্যান্য দেশের মত বাংলাদেশেও 'বিশ্ব বসতি দিবস' উদ্‌যাপন করা হচ্ছে জেনে আমি আনন্দিত। দিবসটির এবারের প্রতিপাদ্য 'Housing at the Centre' অত্যন্ত সমরোপযোগী হয়েছে বলে আমি মনে করি।

বিগত প্রায় সাড়ে সাত বছরে আওয়ামী লীগ সরকার গৃহায়ন সংকট নিরসনকল্পে অনুকূল ও সহায়ক পরিবেশ সৃষ্টির লক্ষ্যে যথাযথ পরিকল্পনা ও ব্যবস্থাপনার মাধ্যমে সকল নাগরিকের জন্য গৃহায়ন ব্যবস্থা সহজলভ্য করতে বিভিন্ন পদক্ষেপ গ্রহণ করেছে। ভূমির পরিকল্পিত ও সর্বোত্তম ব্যবহার নিশ্চিত করতে বিভিন্নমুখী কর্মসূচি বাস্তবায়ন করেছে। হাতিরখিল এলাকার সমন্বিত উন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়ন করেছে, যার ফলে ঢাকার সৌন্দর্য বৃদ্ধির পাশাপাশি জলাবদ্ধতা নিরসনসহ সংশ্লিষ্ট এলাকার যোগাযোগের ক্ষেত্রেও আমূল পরিবর্তন সাধিত হয়েছে। রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ ও অঞ্চলভিত্তিক উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ পর্যাপ্ত উন্নুক্ত স্থান নিশ্চিত করে রাজধানী ঢাকাসহ বিভাগীয় শহরগুলোতে নাগরিক সুবিধা সম্বলিত পরিকল্পিত আবাসন ও নগরায়নের লক্ষ্যে কাজ করে যাচ্ছে। এছাড়াও জেলা ও উপজেলা পর্যায়ে সব শ্রেণি পেশার মানুষের জন্য পরিকল্পিত আবাসিক প্রকল্প গ্রহণ করা হয়েছে।

আমাদের সরকার ২০২১ সালের মধ্যে সবার জন্য সুপরিকল্পিত আবাসন নিশ্চিতকরণের লক্ষ্যে বদ্ধপরিকর। গৃহায়নের ক্ষেত্রেও সরকারি-বেসরকারি অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে প্রকল্প গ্রহণ করেছে। টেকসই উন্নয়ন লক্ষ্যমাত্রা (এসডিজি) অর্জনে বাংলাদেশের সকল উন্নয়ন পরিকল্পনায় গৃহায়ন ও আবাসন খাতকে যথোচিত গুরুত্ব প্রদান করা হয়েছে। বিশ্বব্যাপী নগরায়ন পরিকল্পনার নতুন কর্মসূচিতে গৃহায়নকে উন্নয়নের কেন্দ্রে স্থান দেওয়ার জন্য যে আহ্বান জানানো হয়েছে, তারসাথে বাংলাদেশে ইতোমধ্যে গৃহীত এ সংক্রান্ত কার্যক্রম একান্তভাবেই সামঞ্জস্যপূর্ণ।

বিশ্ব বসতি দিবস ২০১৬ উপলক্ষে সরকারি-বেসরকারি উদ্যোগের পাশাপাশি উন্নয়ন সহযোগীদের প্রাকৃতিক সৌন্দর্য রক্ষা করে পরিকল্পিত নগরায়ন সৃষ্টিতে এগিয়ে আসার আহ্বান জানাই।

আমি আশা করি, সকলের সমন্বিত প্রচেষ্টায় বাংলাদেশকে আগামী প্রজন্মের জন্য একটি সুন্দর ও পরিকল্পিত বাসযোগ্য নগরীতে পরিণত করতে সক্ষম হবে।

আমি বিশ্ব বসতি দিবস ২০১৬ উপলক্ষে গৃহীত সকল কর্মসূচির সার্বিক সাফল্য কামনা করছি।

জয়বাংলা, জয় বঙ্গবন্ধু
বাংলাদেশ চিরঞ্জীবী হোক।

শেখ হাসিনা



October 3

**World
Habitat**

Day Housing at
the Centre



মন্ত্রী
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়
গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার।

১৮ আশ্বিন ১৪২৩
০৩ অক্টোবর ২০১৬


বাণী

বিশ্বের অন্যান্য দেশের মত বাংলাদেশেও যথাযথ গুরুত্বের সাথে বিশ্ব বসতি দিবস ২০১৬ উদযাপন করা হচ্ছে। এ বছরে দিবসের প্রতিপাদ্য নির্ধারণ করা হয়েছে Housing at the Centre, যার বাংলারূপ দেওয়া হয়েছে 'গৃহায়নই উন্নয়নের কেন্দ্র'। বাংলাদেশের প্রেক্ষাপটে গৃহায়নের মত মৌলিক বিষয়কে উন্নয়নের কেন্দ্র হিসেবে নির্ধারণ করা অত্যন্ত সমরোপযোগী হয়েছে বলে আমি মনে করি। এ প্রতিপাদ্য স্বাস্থ্যসম্মত আবাসন গড়ে তোলা এবং পরিবেশবান্ধব নগরায়নের পরিকল্পনা গ্রহণে সকলকে অনুপ্রাণিত করবে বলে আমার বিশ্বাস।

বাসস্থান মানুষের মৌলিক অধিকার। বাংলাদেশের সংবিধানেও বাসস্থানকে মৌলিক অধিকার হিসেবে স্বীকৃতি দেওয়া হয়েছে। এ অধিকার প্রতিষ্ঠায় বর্তমান সরকার সুনির্দিষ্ট লক্ষ্য অর্জনে বাস্তবমুখী কর্মপরিকল্পনা গ্রহণ করেছে। এ পরিকল্পনার আওতায় মাননীয় প্রধানমন্ত্রী জননেত্রী শেখ হাসিনার যোগ্য সবার জন্য আবাসনের লক্ষ্য অর্জনে সরকার নিরলসভাবে কাজ করে যাচ্ছে। সরকারের রূপকল্প ২০২১ এর আলোকে আবাসন খাতের উন্নয়নে সরকারি উদ্যোগের সাথে বেসরকারি সংস্থাসমূহকে সম্পৃক্ত করা হয়েছে। একইসাথে পরিবেশবান্ধব গৃহায়নের বিষয়কেও গুরুত্ব দেওয়া হচ্ছে।

দেশের আর্থসামাজিক অগ্রগতির সাথে সাথে ব্যাপকভাবে নগরায়ন ও শিল্পায়ন হচ্ছে। এজন্য গড়ে উঠছে নতুন নতুন অবকাঠামো। কিন্তু আমাদের মনে রাখতে হবে উন্নয়নের মূল লক্ষ্য হচ্ছে মানুষের জীবনমানের ইতিবাচক পরিবর্তন আনা। অপরিকল্পিত উন্নয়ন কর্মসূচি মানুষের স্বাভাবিক, সুন্দর ও স্বাস্থ্যসম্মত জীবনমানে বিরূপ প্রভাব ফেলে এবং তা টেকসই হয় না। একইসাথে তা মানুষের আবাসন ব্যবস্থাকেও ক্ষতিগ্রস্ত করে। নগরায়নের ক্ষেত্রে সুষ্ঠু পরিকল্পনা ও তার যথাযথ বাস্তবায়নই পরিবেশবান্ধব, স্বাস্থ্যসম্মত ও মানসম্পন্ন আবাসন এবং সর্বোত্তম নাগরিক সুবিধার নিশ্চয়তা দিতে পারে। এ লক্ষ্য অর্জনে আমি গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের পরিকল্পনা বাস্তবায়নে সকলের আন্তরিক সহযোগিতা কামনা করছি। একইসাথে বেসরকারি পর্যায়েও সুষ্ঠু ও বাস্তবমুখী পরিকল্পনা গ্রহণের বিষয়ে সকলকে সজাগ থাকার আহ্বান জানাচ্ছি।

আমি বিশ্ব বসতি দিবস ২০১৬ এর সর্বাঙ্গীন সাফল্য কামনা করছি।


ইঞ্জিনিয়ার মোশাররফ হোসেন এমপি



October 3
World
Habitat
Day **Housing at**
the Centre



সভাপতি

গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়
সম্পর্কিত স্থায়ী কমিটি
সংসদ ভবন, ঢাকা।

১৮ আশ্বিন ১৪২৩
০৩ অক্টোবর ২০১৬

বাণী

আবাসন প্রাপ্তি মানুষের অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ একটি মৌলিক অধিকার। তাই মানুষের আবাসনের চিন্তা কোনো অলীক স্বপ্ন নয়, এ এক পরম বাস্তবতা। একটি সুন্দর আবাসন আমাদের হৃদয়কে প্রসারিত করে সকল কুপ্রয়োচনা থেকে মুক্ত রাখে। বিশ্ব বসতি দিবস বার বারই সে স্বপ্ন নিয়ে আমাদের মাঝে ফিরে আসে এবং স্মরণ করিয়ে দেয়। এ বছর বিশ্ব বসতি দিবসের প্রতিপাদ্য হলো 'Housing at the Centre' যার অন্তর্নিহিত বক্তব্য ব্যাপক। এটাকে শুধু মানুষের জন্য আবাসনের মাঝে আটকে রাখলে ভুল হবে। কারণ একটি সুন্দর আবাসনের চিন্তা মানুষকে একটি সুন্দর জীবনের স্বপ্ন দেখায়। বর্তমান সরকারের মাননীয় প্রধানমন্ত্রী এদেশের সকল শ্রেণির জনগণের জন্য নিরাপদ, টেকসই এবং স্বাস্থ্যসম্মত আবাসনের ব্যবস্থা করার উদ্যোগ গ্রহণ করেছেন এবং এ লক্ষ্যে সমস্যা দূর করার প্রচেষ্টা চালিয়ে যাচ্ছেন। আদর্শ গৃহায়ন বা আদর্শ বসতি অর্থ ও ধু মাথা পোঁজার ঠাই নয়, একে পরিবেষ্টন করে থাকবে প্রকৃতি, নির্মল পরিবেশ, খেলার মাঠ, উন্মুক্ত দিগন্ত। মোট কথা মানুষের আবাসন হবে স্বপ্নেরা এক পরম বাস্তবতা।

জাতিসংঘের ঘোষিত বিশ্ব বসতি দিবস, ২০১৬ এর প্রতিপাদ্য আমাদেরকে নতুন করে তাগিদ দিচ্ছে যেন জাতীয় পর্যায়ে উন্নয়ন কৌশল প্রণয়নে এবং পরিকল্পিত নগরায়নের ক্ষেত্রে আমরা গৃহায়নকে কেন্দ্রবিন্দুতে স্থান দেই এবং সে লক্ষ্যে সকল কর্মপরিকল্পনা বাস্তবায়ন করি।

বর্তমান গণতান্ত্রিক সরকার জাতির জনক বঙ্গবন্ধুর সুযোগ্য কন্যা শেখ হাসিনার নেতৃত্বে সে লক্ষ্যেই এগিয়ে চলেছে। বিশ্ব বসতি দিবস ২০১৬ এবং এ সম্পর্কিত সকল উদ্যোগ সফল হোক, সার্থক হোক এবং এ দেশের প্রতিটি গৃহ জঙ্গীবাদ দমন ও অন্যায় প্রতিরোধের দূর্গ হিসেবে গড়ে উঠুক আজকের দিনে এ কামনাই করছি।

আলহাজ্ব মোঃ দবিরুল ইসলাম
আলহাজ্ব মোঃ দবিরুল ইসলাম এমপি



October 3
World
Habitat
Day **Housing at**
the Centre



সচিব
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

১৮ আশ্বিন ১৪২৩
০৩ অক্টোবর ২০১৬

বাণী

বিশ্ব বসতি দিবস, ২০১৬-র প্রতিপাদ্য বিষয় হলো 'Housing at the Centre' যার বাংলারূপ 'গৃহায়নই উন্নয়নের কেন্দ্র'। এ কথাটির মধ্যে অনেক গুরুত্বপূর্ণ ইঙ্গিত লুকিয়ে আছে। একজন মানুষের পরিপূর্ণ বিকাশের জন্য যা যা প্রয়োজন, তার সবই থাকবে আধুনিক বসতি বা আবাসন ব্যবস্থায়। মানুষের শারীরিক, মানসিক এবং মনোজাগতিক বিকাশের সহায়ক হবে এ আধুনিক আবাসস্থল। এখানে থাকবে সুন্দর, সুনির্মল পরিবেশ, নিরাপত্তা ও নিশ্চয়তাসহ জীবনের সকল ধরনের আধুনিক সুযোগ সুবিধা। আবাসন হবে মানুষের নিরাপদ অবস্থান ও বেড়ে ওঠার সর্বোত্তম আশ্রয়; যাকে পরিবেষ্টন করে থাকবে খোলামেলা আকাশ, মাঠ আর প্রকৃতি। মূলত আধুনিক আবাসন হবে মানুষের সর্বোত্তম আশ্রয়স্থল বা কেন্দ্রবিন্দু। বর্তমান বছরের বসতি দিবসের প্রতিপাদ্য বিষয়ে এ বিষয়গুলো ছাড়াও জাতীয় পর্যায়ে উন্নয়ন কৌশল নির্ধারণ ও নগরায়নের ক্ষেত্রে পরিকল্পিত, টেকসই আবাসন ব্যবস্থাকে উন্নয়ন ও জীবনের জন্য কেন্দ্রবিন্দু হিসেবে চিহ্নিত করে মানুষের চিরায়ত দাবীকে আবার নতুন করে উপস্থাপন করা হয়েছে, যেন দেশের সকল উন্নয়ন চিন্তায় টেকসই আবাসনের বিষয়টি গুরুত্ব পায়।

বাংলাদেশের মত ঘন বসতিপূর্ণ দেশেও পরিকল্পিত উপায়ে আদর্শমানের আবাসন ব্যবস্থা গড়ে তোলা সম্ভব। তবে এ ক্ষেত্রে সরকারি ও বেসরকারি পর্যায়ে উদ্যোগ প্রয়োজন। মাননীয় প্রধানমন্ত্রীর দিক নির্দেশনায় এবং মন্ত্রী মহোদয়ের সার্বিক তত্ত্বাবধানে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় মানুষের জন্য আবাসন সৃষ্টিতে অগ্রণী ভূমিকা পালন করছে। এ মন্ত্রণালয় থেকে স্বল্প আয় ও বস্তিবাসী মানুষ এবং চাকুরিজীবীদের জন্য নিরাপদ ও টেকসই আবাসন ব্যবস্থা গড়ে তোলার উদ্যোগ গ্রহণ করা হয়েছে। আশা করি, বিশ্ব বসতি দিবস এবং এর প্রতিপাদ্য বিষয় আমাদের এ কাজের গতিকে আরো ত্বরান্বিত করবে।

বিশ্ব বসতি দিবস ২০১৬ সার্থক হোক, সফল হোক, এ কামনায়-


মোঃ শহীদ উল্লা খন্দকার



১৮ আশ্বিন ১৪২৩
৩ অক্টোবর ২০১৬

জাতিসংঘের উদ্যোগে এ পৃথিবীকে মানুষের বাসযোগ্য রাখার অভিপ্রায়ে ১৯৮৬ সালে প্রথম বিশ্ববসতি দিবস উদযাপিত হয়। সে থেকেই প্রতি বছর এ দিবসটি গুরুত্বের সাথে উদযাপিত হয়ে আসছে। এ বছর বিশ্ব বসতি দিবসের প্রতিপাদ্য বিষয় 'Housing at the Centre' যার বাংলারূপ করা হয়েছে 'গৃহায়নই উন্নয়নের কেন্দ্র'।

বিশ্ববসতি দিবসের প্রতিপাদ্য বিষয়টি বিশ্লেষণ করলে দাঁড়ায় আবাসন শুধুমাত্র মানুষের আশ্রয়স্থল বা মাথা গোজার ঠাই নয়, সেটা মানুষের সার্বিক বিকাশের কেন্দ্রস্থল। বিশ্ব বসতি দিবসের এ প্রতিপাদ্য বিষয় মানব জীবনের অত্যাবশ্যকীয় একটা দিকের প্রয়োজনীয়তাকে নতুন করে তুলে ধরা হয়েছে। আবাসস্থল প্রতিটা মানুষের মৌলিক অধিকার এবং গুরুত্বপূর্ণ একটি মানবাধিকার। জাতীয় উন্নয়ন পরিকল্পনায় এবং নগরায়ন ও শিল্পায়নের ক্ষেত্রে পরিকল্পিত, নিরাপদ, টেকসই এবং পরিবেশ সন্মত আবাসন একটা অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ বিষয়। এ বিষয়টি জাতীয় উন্নয়ন কৌশলসহ সকল উন্নয়ন পরিকল্পনায় বিশেষ করে পরিকল্পিত নগরায়নের কেন্দ্রবিন্দুতে রাখার বিষয়ে তাগিদ দেয়া হয়েছে। যাতে সকল শ্রেণীর মানুষের জন্য আবাসন বিনির্মাণে, বিষয়টা গুরুত্বের সাথে বিবেচনা করা হয়।

প্রতি বছরের মতো এবারও গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের উদ্যোগে বিশ্ববসতি দিবস উপলক্ষে স্মরণিকা প্রকাশ করা হচ্ছে। দিবসটির প্রতিপাদ্য বিষয়ের সাথে সঙ্গতি রেখে স্মরণিকায় তথ্যবহুল ও গবেষণালব্ধ প্রবন্ধসমূহ সংযোজন করা হয়েছে, যা আমাদের সুপরিকল্পিত নগরায়ন ও আদর্শ আবাসন সৃষ্টিতে এবং নীতি নির্ধারকদের সিদ্ধান্ত গ্রহণে সহায়তা করবে মর্মে আশা করা যায়।

স্মরণিকার লেখক ও গবেষকবৃন্দ, সম্পাদনা পর্ষদের সদস্যবৃন্দ এবং প্রকাশনার সাথে সংশ্লিষ্ট সকলকে তাঁদের সহযোগিতার জন্য আন্তরিক ধন্যবাদ জ্ঞাপন করছি। স্মরণিকা প্রকাশসহ বিশ্ববসতি দিবস, ২০১৬ উদযাপন সংক্রান্ত বার্ষিক কর্মসূচি প্রণয়ন ও বাস্তবায়নে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের মাননীয় মন্ত্রীর পৃষ্ঠপোষকতা ও সচিব মহোদয়ের মূল্যবান দিক নির্দেশনা ও পরামর্শের জন্য তাঁদের প্রতি গভীর কৃতজ্ঞতা প্রকাশ করছি। এ মন্ত্রণালয় এবং মন্ত্রণালয়ের নিয়ন্ত্রণাধীন বিভিন্ন সংস্থা ও প্রতিষ্ঠানসমূহের কর্মকর্তাগণ, যাদের প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ সহযোগিতায় এবং উৎসাহ ও উদ্বীপনায় প্রকাশনাটির সফল প্রকাশ সম্ভব হয়েছে, তাঁদের সকলকে জানাই আন্তরিক ধন্যবাদ। স্মরণিকা প্রকাশসহ দিবসটি উদযাপনের অন্যান্য কর্মসূচির সাথে সম্পৃক্ত থাকায় REHAB সহ সংশ্লিষ্টদের প্রতি আন্তরিক কৃতজ্ঞতা জ্ঞাপন করছি। এছাড়া অন্যান্য বেসরকারি সংস্থা ও গবেষণা প্রতিষ্ঠানকেও তাদের সহযোগিতার জন্য সাধুবাদ জানাই। এ স্মরণিকায় অনাকালিত কোন ভুলত্রুটির ক্ষেত্রে সকলের ক্ষমা সুন্দর দৃষ্টি কামনা করছি।

সবার ঐকান্তিক প্রচেষ্টায় বিশ্ব বসতি দিবস, ২০১৬ সফলভাবে উদযাপিত ও প্রতিপালিত হবে এ কামনা করি।

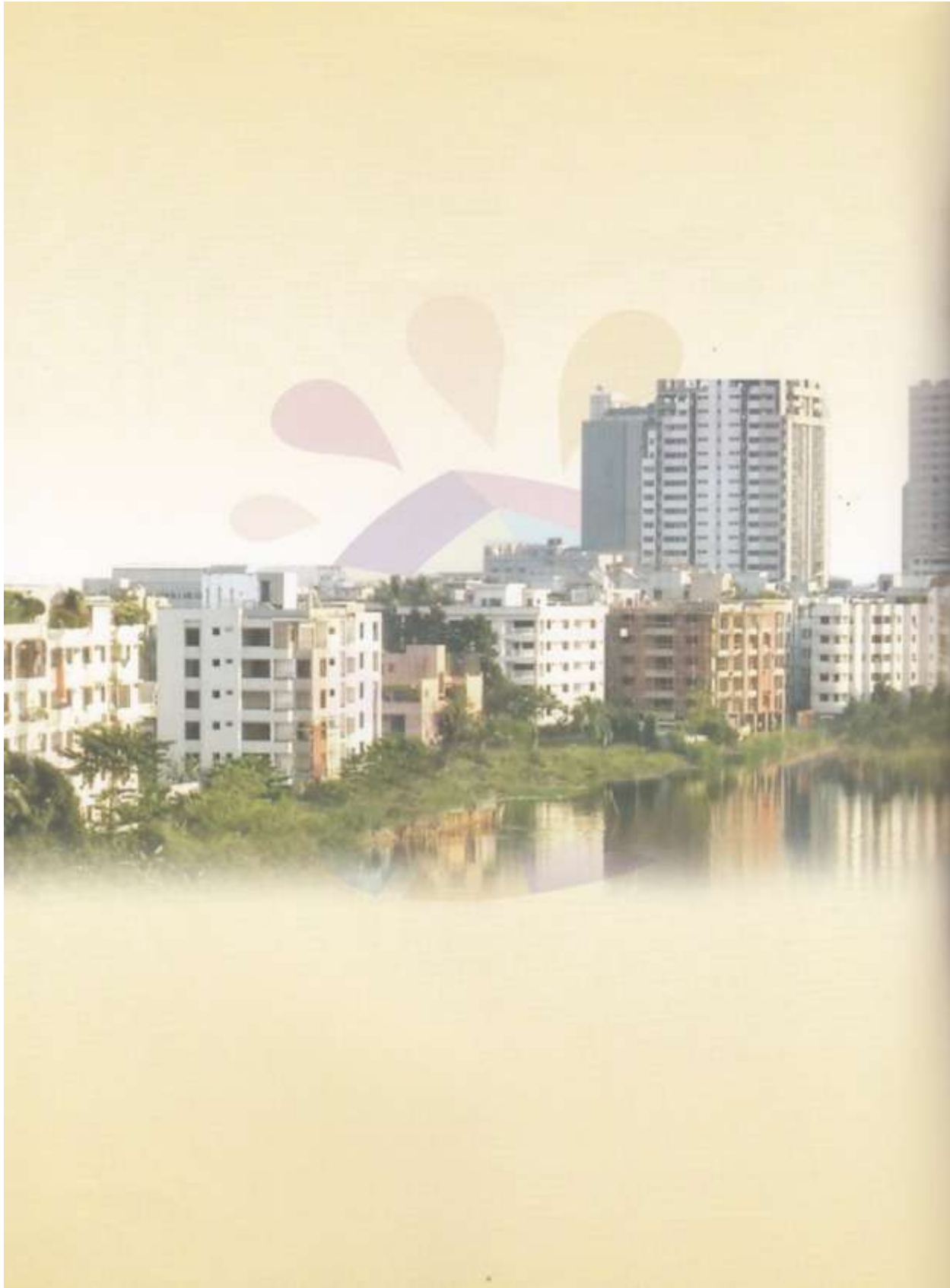
মোঃ আখতার হোসেন

বিশ্ববসতি



সূচি

গৃহায়নই উন্নয়নের কেন্দ্র ড. নুরুল ইসলাম নায়েম কৌজিয়া ফারজানা	১৫-১৯
Housing and Sustainable Urban Development A Perspective on Bangladesh Country Paper for Habitat III Dr Sarwar Jahan	২০-২৩
Housing at the centre : Role of RAJUK M. Bazlul Karim Chaudhury	২৪-২৮
Private Sector in Affordable Housing Dr. Toufiq M. Seraj	২৯-৩০
Application of Land Readjustment (LR) for Implementation of Planned Housing In Bangladesh: Lessons from Japan Kamrul Hasan Sohag	৩১-৩৮
Housing For The Government Employees: A Case Study on Chittagong City Area Muhammad Rashidul Hasan K. M. Risaduzzaman	৩৯-৪৫
Affordable Housing for All Mohammad Abu Sadeque PEng	৪৬-৫২
Slum dwellers' awareness about their rights and the level of deprivation they face in public and private slums in Khulna city Sumya Sydunnaheer Dr. Kazi Saiful Islam	৫৩-৫৮
Inclusion of Low Cost Housing in the Urban Housing Delivery Process Planner Salma A. Shafi	৫৯-৬৪
আগামী দিনের ঢাকা এবং নগর নীতি প্রকৌশলী সরদার মোঃ আমিন	৬৫-৬৯
গৃহায়ন বিনির্মাণে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় সংকলনে : মোঃ মনিরুল হুদা অনিমেষ সোম	৭০-৭২
ফটো এ্যালবাম : গৃহায়নে এদেশ সেদেশ	৭৩-৭৯



গৃহায়নই উন্নয়নের কেন্দ্র

ড. মুরুল ইসলাম নাজেম^১
ফৌজিয়া ফারজানা^২

ভূমিকা

আশ্রয় যেকোন প্রাণীর মৌলিক একটি প্রয়োজন। মানুষের আশ্রয় একটা বাড়ি বা গৃহ। মানুষের এই মৌলিক প্রয়োজন মেটানোর প্রক্রিয়াকে বলা হয় গৃহায়ন। গৃহায়ন একটি স্বপ্ন। মানুষ যখন বড় হয় তখন একটি গৃহের স্বপ্ন দেখে। এই স্বপ্নপূরণের প্রক্রিয়ার নামও গৃহায়ন। বিশ্বকবি রবীন্দ্রনাথও এই স্বপ্ন দেখেছিলেনঃ তার একটি কবিতায় এই স্বপ্নের রূপ মূর্ত হয়ে উঠেছে। তিনি বলেনঃ

ধন নয় মান নয় করেছিঁনু আশা
এতটুকু বাসা
গাছটির শিঁক্কায়া নদীটির ধারা
ঘরে আনে সন্ধ্যাটিতে গোখুলির তারা।

রবীন্দ্রনাথ সুন্দর পরিবেশে ছোট্ট একটি বাসাকে ধনসম্পদের উপরে স্থান দিয়েছেন। গৃহ শুধু আশ্রয়ই নয়, মানুষের নিরাপত্তা ও মর্যাদার প্রতীক। মানব জীবনের সুখ ও স্বাস্থ্যের প্রতীক। কাজ ও উপার্জনের ভিত্তি। মানুষের ঠিকানা ও পরিচয়ের সূত্র। সুন্দর ও মান সম্মত একটি গৃহ মানুষকে এতকিছু দেয়। নিরাপদ জীবন যাপনের জন্য বস্ত্রগত ও সাংস্কৃতিক উৎকর্ষ সাধন সুন্দর গৃহায়নের মাধ্যমেই সম্ভব। বিশ্বের সকল দেশে এবং সব সমাজেই গৃহায়নকে গুরুত্বসহকারে বিবেচনা করা হয়।

একটি পরিবারে যেমন শিক্ষিত মা থাকলে পরিবারটি শিক্ষিত হয়ে উঠে, তেমনি একটি সুন্দর বাড়ি থাকলে পরিবার উন্নয়নের কেন্দ্রে চলে আসে। গৃহহীন পরিবার দরিদ্র পরিবার। গৃহের সাথে ভূমিরও সম্পর্ক আছে। গৃহ নির্মাণ করতে হলে ভূমির প্রয়োজন। দেখা যায় যাদের ভূমি নেই তাদের বাড়িও নেই। তারা ভূমিহীন। ভূমিহীন মানেই দরিদ্র। দরিদ্র মানেই গৃহহীন। উন্নয়ন ও গৃহহীন একসাথে যায়না। ঘর থাকলে একটি পরিবার উন্নয়নের পথে যেতে পারে। এজন্য গৃহায়নকে উন্নয়নের কেন্দ্রে নিতে হবে।

২০১৬ সালের অক্টোবরে অনুষ্ঠিতব্য 'বিশ্ব মানব বসতি সম্মেলন'কে সামনে রেখে বিশ্বব্যাপী দ্রুত নগরায়নকে টেকসই করার লক্ষ্যে জাতিসংঘের মানববসতি সংক্রান্ত সংস্থা 'হ্যাবিটাট' গৃহায়নকে নগর পরিকল্পনা, ব্যবস্থাপনা ও উন্নয়নের কেন্দ্র হিসেবে চিহ্নিত করেছে। এরই ধারাবাহিকতায় বাংলাদেশে এবারের বিশ্ব বসতি দিবসের প্রতিপাদ্য 'Housing at the Center' বা 'গৃহায়নই উন্নয়নের কেন্দ্র'।

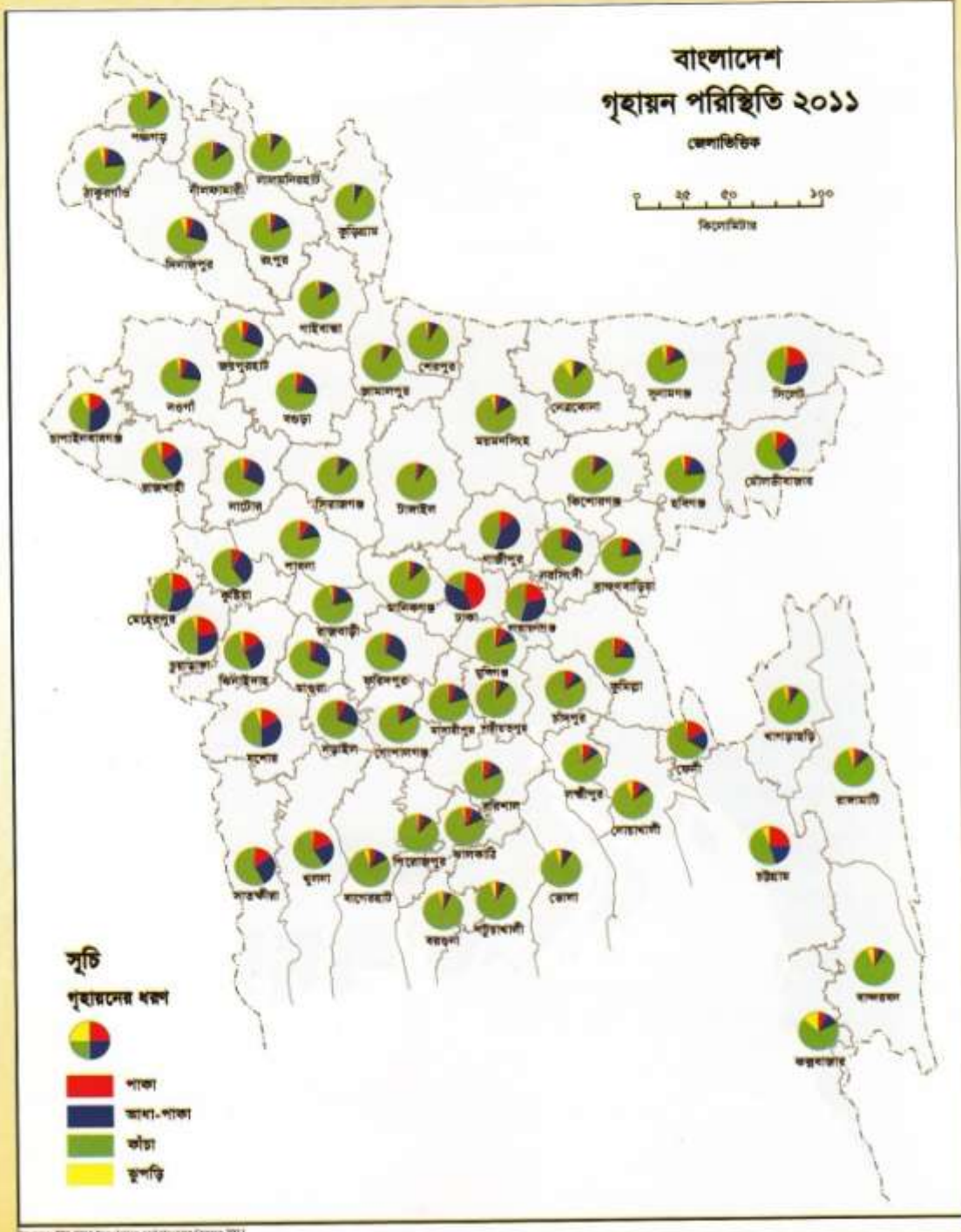
উন্নয়নে গৃহায়নের ভূমিকা ব্যাখ্যার পূর্বে প্রয়োজন গৃহায়নের সংজ্ঞার সঠিক বিবরণ। গৃহায়ন বলতে শুধু বাসস্থানের সরবরাহই বুঝায় না। মানুষের বসবাসের প্রয়োজনীয় অনুশঙ্গসমূহ এবং সুযোগ-সুবিধা যেমন পানি, বিদ্যুৎ, পয়ঃনিষ্কাশন ইত্যাদি সহ বসবাসের সার্বিক পরিবেশে আবাসনের একটি সামগ্রিক রূপই 'গৃহায়ন'। এই প্রক্রিয়া শুরু হয় মানুষের গৃহনির্মানের স্বপ্ন বা ইচ্ছা থেকে। এরপর স্থান নির্বাচন করা বা জমি কেনা, পরিকল্পনা তৈরী করা, পরিকল্পনার অনুমোদন, বাড়ি নির্মাণ, সেবা ও ইউটিলিটি সংযোগ এবং সবশেষে আসবাবপত্র সংগ্রহ করে বসবাস করা এই প্রক্রিয়ারই অংশ। প্রতিটি পর্যায়ে অর্থায়ন একটি গুরুত্বপূর্ণ বিষয়। এই প্রক্রিয়া নিজে অথবা কোন সংস্থা কর্তৃক সম্পন্ন করা যেতে পারে। প্রকৃত পক্ষে গৃহায়ন একটি চলমান প্রক্রিয়া। এটি শুরু হয়, তবে কখনোই পুরোপুরি শেষ হয় না।

অর্থনৈতিক উন্নয়ন ও গৃহায়ন ওতপ্রোতভাবে জড়িত। উন্নয়নে গৃহায়নের ভূমিকা কালের পরিক্রমায় আরো নিবিড়ভাবে অনুভূত হচ্ছে। গত শতাব্দির চল্লিশ থেকে পঞ্চাশের দশকে গৃহায়নকে দেখা হতো শুধু একটি সামাজিক ব্যয় হিসেবে। পঞ্চাশ থেকে ষাট এর দশকে গৃহায়ন অর্থনৈতিক উন্নয়নের পরিপূরক একটি খাত বলে গৃহীত হয়। বর্তমান সময়ে গৃহায়ন একটি অর্থনৈতিক বিনিয়োগ খাত হিসেবে বিবেচিত। কিন্তু প্রথাগত ধারণার এই পরিবর্তন শুধু উন্নত বিশ্বেই দেখা যায়।

^১ অধ্যাপক, ভূগোল ও পরিবেশ বিভাগ, ঢাকা বিশ্ববিদ্যালয় ও সাময়িক সচিব, নগর গবেষণা কেন্দ্র, ঢাকা

^২ সহযোগী অধ্যাপক, নগর ও গ্রামীণ পরিকল্পনা ডিসিট্রিন, ঢাকা বিশ্ববিদ্যালয়

উন্নয়নশীল দেশে গৃহায়নকে ভাবা হয় অর্থনৈতিক উন্নয়নের উপরি বা by product হিসেবে। আর গৃহায়নের উন্নতিকে অর্থনৈতিক উন্নয়নের তালিকার শেষে নিয়ে দেখানো হয়। অর্থনৈতিক উন্নয়ন নিশ্চিত হলে মানুষ তার আবাসন সমস্যার সমাধান নিজেরাই করতে পারবে এমন ধারণাকে ভিত্তি করেই বেশিরভাগ স্বল্পোন্নত দেশের উন্নয়ন পরিকল্পনা করা হয়, যেখানে অগ্রাধিকার পায় শিল্পায়ন, কৃষি খাত ও অপরাপর খাত। গৃহায়ন থাকে সম্পূর্ণ উপেক্ষিত একটি খাত হিসেবে।



Source: BBS 2011 Population and Housing Census 2011



গৃহায়ন পরিস্থিতি

গৃহায়নকে উন্নয়ন প্রচেষ্টার কেন্দ্রে নিয়ে আসার কিছু যুক্তি আছে। উন্নত দেশসমূহের গৃহায়ন পরিস্থিতি উন্নয়নশীল দেশসমূহের তুলনায় ভাল হলেও উন্নয়নশীল দেশের নগর গৃহায়ন পরিস্থিতি অত্যন্ত অসন্তোষ জনক। পরিসংখ্যানে দেখা যায়, এশিয়ার নগরসমূহে বসবাসকারী মানুষের শতকরা ৩০ ভাগ, ল্যাটিন আমেরিকায় শতকরা ২৩ ভাগ ও আফ্রিকার ৬১ শতাংশ মানুষ বস্তিতে বসবাস করে। ইউরোপ ও উত্তর আমেরিকায় এই হার ৯%। এতে দেখা যায় উন্নয়নের সাথে গৃহায়নের যোগসূত্র আছে। বাংলাদেশের বেলায় এই পরিস্থিতি আফ্রিকার চেয়ে ভাল হলেও এশিয়া ও ল্যাটিন আমেরিকার চেয়ে অনেক খারাপ। বাংলাদেশে প্রায় এক তৃতীয়াংশ নগরবাসী বস্তিতে বসবাস করে। অপরদিকে গৃহের স্বল্পতাও দিন দিন বাড়ছে। ১৯৯১ সনে যেখানে মাত্র ৯.৫ লাখ বাড়ির ঘাটতি ছিল, তা ২০১০ সালে এসে দাঁড়ায় ৪৬ লাখে। অনুমান করা হচ্ছে এই ঘাটতি ২০১১ সাল নাগাদ ৮৫ লাখে পৌঁছাবে (NHA 2005)। এর মানে হচ্ছে, যে গতিতে আমাদের গৃহায়ন হচ্ছে তা প্রয়োজনের তুলনায় অনেক কম। গৃহায়ন পরিস্থিতির এই অবনতি মোকাবেলা করতে হলে গৃহায়ন প্রচেষ্টাকে উন্নয়ন প্রচেষ্টার কেন্দ্রে নিয়ে আসতে হবে।

বাংলাদেশে গৃহ এককের সংখ্যাগত ঘাটতি থাকলেও বিগত দশকে গৃহের গুণগত মানের উন্নতি হয়েছে। বাংলাদেশ পরিসংখ্যান ব্যুরোর তথ্য অনুযায়ী দেখা যায় ২০১১ সালে বাংলাদেশে মোট গৃহের ১১.৩ শতাংশ পাকা ছিল, যা ২০০১ সালে ছিল ৬.৭ শতাংশ। সেমি পাকা ঘরের সংখ্যাও বেড়েছে। ২০০১ সালে আধাপাকা ঘর ছিল মোট ঘরের ১০ শতাংশ, ২০১১ সালে তা বেড়ে হয়েছে ১৯.৬ শতাংশ, অর্থাৎ প্রায় দ্বিগুণ। অপরদিকে কুপড়ি ও কাঁচা বাড়ির পরিমাণ কমেছে যথাক্রমে ৭৪ শতাংশ থেকে ৬৬ শতাংশে এবং ৯ থেকে ৩ শতাংশে। আবাসনের গুণগত মানের এই উন্নতি যথেষ্ট স্বস্তিদায়ক। কিন্তু শহরে বিশেষ করে মহানগরে গুণগত মান কিছুটা বাড়লেও সার্বিকভাবে আবাসন পরিস্থিতির তেমন কোন পরিবর্তন হয়নি।

বাংলাদেশে বিভাগ পর্যায়ে আবাসন পরিস্থিতির গুণগত মানের যথেষ্ট তারতম্য দেখা যায়। গুণগত মানের পরিমাপে ঢাকা, চট্টগ্রাম ও সিলেট বিভাগ সবচেয়ে ভাল অবস্থানে রয়েছে। সবচেয়ে খারাপ অবস্থানে রয়েছে রংপুর, বরিশাল ও রাজশাহী বিভাগ। জেলা পর্যায়ে এই তারতম্য আরো প্রকট (মানচিত্র দ্রষ্টব্য)। যদি জেলাভিত্তিক মাথা পিছু জিডিপি'র সাথে তুলনা করা হয় তাহলে দেখা যাবে যেসব জেলায় গৃহায়ন পরিস্থিতি নাজুক অবস্থায় রয়েছে সেখানে মাথা পিছু জিডিপিও কম। এতে বোঝা যায় গৃহায়নের সাথে অর্থনৈতিক উন্নতির সরাসরি যোগাযোগ রয়েছে।

গৃহায়নের জন্য একটি গুরুত্বপূর্ণ অনুষঙ্গ ভূমি। ভূমির স্বল্পতা, ভূমির বন্ধুরতা, এবং প্রয়োজনীয় অবকাঠামোর অভাবে গৃহায়নের জন্য ভূমি সরবরাহে প্রতিবন্ধকতার সৃষ্টি হয় এবং ভূমির চাহিদা বৃদ্ধির ফলে মূল্যবৃদ্ধি পায়। বিশেষ করে বাংলাদেশের মত ঘনবসতিপূর্ণ দেশে ভূমির উচ্চমূল্য, গৃহায়নের প্রথম প্রতিবন্ধকতা। বর্তমানে বাংলাদেশের মোট আয়তনের এক চতুর্থাংশ মানব বসতের জন্য ব্যবহৃত হচ্ছে। বিগত ৪০ বছরে কৃষিজমি, পানি ও বনজ সম্পদ কমে গিয়ে বসত ভূমির পরিমাণ বাড়িয়ে দিয়েছে, যা এই সময়ে ১৮ শতাংশ থেকে ২৫ শতাংশে উন্নীত হয়েছে। জনঘনত্ব বেড়েছে, প্রাকৃতিক পরিবেশের উপর চাপ বাড়ছে এবং ক্রমাগত ভাবে কৃষিজমি, জলাভূমি ও বন উজাড় করে মানব বসতি তৈরী হচ্ছে। পরিকল্পনামূলকভাবে এ অবস্থা চলতে থাকলে অনতিবিলম্বে বাংলাদেশের প্রকৃতি মানব বসতের অযোগ্য হয়ে পড়বে।

বিশেষ করে নগর এলাকায় গৃহায়নের জন্য ভূমির চাহিদা অতিমাত্রায় বৃদ্ধি পাওয়ায় নগরে ভূমির মূল্য অধিকাংশ মানুষের নাগালের বাইরে। ঢাকা মহানগরে ভূমিমূল্য এতই বেশী যে এখানে বসবাসকারী ৭০ শতাংশ পরিবারের কোন ভূমি নেই এবং নিজের বাড়িও নেই। এসব পরিবার ভাড়া বাড়িতে থাকে। এই মহানগরীর অন্তত এক তৃতীয়াংশ পরিবার অত্যন্ত নিম্ন আয়ের। একটি সুন্দর সুলভ বাসা তাদের আয়ত্বের বাইরে। তারা বাস করে ঘিঞ্জি এলাকায় ও বস্তিতে। এক পরিসংখ্যানে দেখা যায় ঢাকার ৩৭ শতাংশ মানুষ বাস করে ৫% ভূমির উপর; আর চট্টগ্রামের ৩৫ শতাংশ লোক বাস করে ৩% এলাকায়। অপরাপর শহরের চিত্রও প্রায় একই রকম। এ থেকে নগর গৃহায়নে চরম বৈষম্য দেখা যায়। আমাদের জাতীয় উন্নয়ন প্রচেষ্টায় এমন বৈষম্য কখনো কাম্য হতে পারে না।

গৃহায়ন ও উন্নয়ন

নগর ও নগরায়ন যে অর্থনৈতিক শক্তি তা এখন প্রমাণিত। এজন্য বিশ্বব্যাপী টেকসই 'নগরায়ন' একটি গুরুত্বপূর্ণ উন্নয়ন প্রপঞ্চ হিসেবে চিহ্নিত। এই নগরায়ন প্রক্রিয়ার বিশাল এক অংশ জুড়ে থাকছে গৃহায়ন। গৃহায়নকে বাদ দিয়ে নগরের তথা দেশের উন্নয়নের কথা ভাবা যায় না। পশ্চিমা দেশসমূহের মত পূর্ব এশিয়ার উন্নত দেশগুলো গৃহায়ন খাতে বিনিয়োগ ও উন্নত গৃহায়নের মাধ্যমে তাদের অর্থনৈতিক উন্নতি ত্বরান্বিত ও স্থিতিশীল করতে পেরেছে। যাঁরা এর দশকে জাপানের দ্রুত অর্থনৈতিক উন্নয়নে গৃহায়ন খাতে ব্যাপক নির্মাণের ভূমিকা সর্বজন বিদিত। এসময় গৃহমালিকানা বাড়ানোই ছিল জাপানের

গৃহায়ন নীতিমালার মূলমন্ত্র। কারণ, গৃহমালিকানা উৎসাহিত করে সঞ্চয় ও বিনিয়োগ- যা আবার ত্বরান্বিত করে অর্থনৈতিক উন্নয়ন। ফলে ১৯৯৮ সালে এসে জাপানের গৃহ-মালিকানার হার পৌঁছায় ৬০ শতাংশে। থাইল্যান্ড, সিঙ্গাপুর, হংকং, দক্ষিণ কোরিয়া এবং তাইওয়ানও একইভাবে গৃহায়ন খাতকে গুরুত্ব দিয়ে গৃহায়নের উন্নয়নের মাধ্যমে অর্থনৈতিক মন্দাকে রুখে দিয়ে অর্জন করেছে অর্থনৈতিক উন্নয়ন। গৃহায়ন একটি শহর তথা একটি দেশের উন্নয়নকে কিভাবে প্রভাবিত করে তা নিম্নোক্ত আলোচনা থেকে পরিষ্কার হতে পারে।

গৃহায়ন ও গড় দেশজ উৎপাদনঃ উন্নয়নশীল দেশের বাৎসরিক গড় দেশজ উৎপাদনের ৩ থেকে ৮ শতাংশ আসে নির্মান খাত হতে যার এক-তৃতীয়াংশ ধরা যায় গৃহায়নের অবদান। জাতীয় গড় স্থায়ী মূলধনের ৪০ থেকে ৭০ শতাংশই যোগান দেয় নির্মান খাত। এছাড়া উল্লেখ্য যে, অনানুষ্ঠানিক (Informal) গৃহায়ন বাজার উন্নয়নশীল দেশের মোট গৃহায়নের শতকরা প্রায় ৮০ ভাগ সরবরাহ করে। তা না হলে গড় দেশজ উৎপাদনে গৃহায়ন খাতের অবদান আরও অনেক বেশি হতো যদি গৃহায়নের এই অনানুষ্ঠানিক খাতকে যথাযথভাবে মূল্যায়ন করা হতো।

গৃহায়নে কর্মসংস্থানঃ শ্রমিকের কর্মসংস্থানের মাধ্যমে গৃহ নির্মান নগর অর্থনীতিতে গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা রাখে। উন্নয়নশীল দেশের শহরের দক্ষ ও অদক্ষ জনগোষ্ঠীর জন্য ইমারত নির্মানশিল্প একটি অন্যতম কর্মসংস্থানের উৎস। বিভিন্ন দেশের উদাহরণ এটাই প্রমাণ করে যে, আবাসন শিল্পে বিনিয়োগ ও কর্মসংস্থানের মাধ্যমে অর্থনীতির শ্রুত গतिकে ত্বরান্বিত করতে গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা রাখতে পারে। নির্মান ও নির্মান সংশ্লিষ্ট শিল্প দেশের উপার্জনক্ষম জনগোষ্ঠীর প্রায় ১০ শতাংশের কর্মসংস্থান করে থাকে। বিশেষ নির্মান সামগ্রি তৈরীর শিল্পসমূহে এই কর্মসংস্থান আরো বাড়ানো যেতে পারে। কারণ, বাংলাদেশের নির্মান সামগ্রির উৎকর্ষতার কারণে দেশে ও দেশের বাইরে এর চাহিদা বাড়ছে। বিশেষ করে রড, সিমেন্ট, চেউটিন, টালি, সিরামিক পথ্য তৈরী ও রফতানিতে বিনিয়োগ ও কর্মসংস্থান বাড়ছে। অভ্যন্তরিন বাজারেও এসব দ্রব্যের চাহিদা ও উৎপাদন বাড়ছে। এতে প্রমাণিত হয় যে, গৃহায়ন ভবিষ্যতে একটি শক্তিশালী অর্থনৈতিক খাতে পরিণত হবে।

গৃহ যখন উপার্জনের মাধ্যম (গৃহভিত্তিক শিল্প উদ্যোগ ও বাড়িভাড়া)ঃ তৃতীয় বিশ্বের নিম্ন ও মধ্যবিত্ত বসতিতে গৃহ শুধু আবাসন হিসেবে নয় বরং ব্যবহৃত হয় গৃহভিত্তিক শিল্প ও বাড়িভাড়ার মাধ্যমে আয়ের উৎস হিসেবে। উন্নয়নশীল দেশের নাগরিক জীবনেও পরিলক্ষিত হয় একই চিত্র, যা নিম্ন আয়ের মানুষের কর্মসংস্থান ও উপার্জনে গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা রাখে এবং ভূমিকা রাখে জাতীয় আয় ও অর্থনৈতিক উন্নয়নেও। দক্ষিণ আফ্রিকার ৭১% শিল্প উদ্যোগই গৃহভিত্তিক বা গৃহ সংশ্লিষ্ট। সুতরাং নিম্ন ও মধ্যম আয়ের মানুষের জন্য আবাসন তার কর্মস্থলও বটে। সে কারণেই জাতীয় উন্নয়ন পরিকল্পনায় আবাসনকে পুরোপুরি ভোগ্যপন্য না ভেবে উৎপাদনমূলক বিনিয়োগ হিসেবে বিবেচনা করা উচিত।

আবাসন ও স্বাস্থ্যঃ বসবাসের পরিবেশের ওপর নির্ভর করে বসবাসকারীর স্বাস্থ্য; যা বহু গবেষণায় প্রমাণিত। অস্বাস্থ্যকর ও ঘনবসতিপূর্ণ আবাসন সৃষ্টি করে উদ্বেগ বা ট্রমার, যা রূপ নেয় শারীরিক অসুস্থতায়। তাছাড়া ঘনবসতির কারণে মানুষ সহজেই নানা রোগে আক্রান্ত হয় ও ভোগে বিভিন্ন ছোঁয়াচে রোগে। মানুষের এধরনের অসুস্থতা কমিয়ে দেয় কর্মক্ষমতা, বাড়ায় কাজে অনুপস্থিতি এবং ফলস্বরূপ কমিয়ে দেয় উৎপাদন যা অর্থনৈতিক প্রবৃদ্ধির জন্য ক্ষতিকর। সুতরাং আবাসন শুধুই আশ্রয়, সামাজিক কর্মকাণ্ড অথবা সেবামূলক বিষয় নয় বরং এর আছে অর্থনৈতিক প্রেক্ষাপট ও গুরুত্ব।

গৃহায়ন ও শিক্ষাঃ গৃহায়ন মানুষকে শুধু আশ্রয়ই দেয়না বরং সামাজিক উন্নয়নে এর ভূমিকা বহুমুখী। একটি শহরের গৃহায়ন ও শিক্ষা প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষভাবে সম্পর্কিত। সুলভ বাসস্থান, বসবাসের উপযুক্ত পরিবেশ ও প্রতিবেশ, স্থায়ী আবাসন বা গৃহমালিকানা এ সব কিছুই ভিন্ন ভিন্ন উপায়ে প্রভাবিত করে শিশু শিক্ষাকে। ঘিঞ্জি ও অস্বাস্থ্যকর পরিবেশে বেড়ে ওঠা শিশুদের অসুস্থতার কারণে স্কুলে উপস্থিতির হার কম থাকে এবং বাড়িতেও তারা পড়াশুনার উপযুক্ত স্থান বা পরিবেশ পায়না।

সুলভ গৃহায়নের অনুপস্থিতি মানুষের বাড়িক্রয়ের আগ্রহ কমিয়ে দেয়। ফলে স্বল্প আয়ের মানুষ না পারে শিশুদের উপযুক্ত বাসস্থান দিতে, না পারে তাদের খাদ্য, চিকিৎসা ও শিক্ষার মত জরুরী খাতে যথাযথ ব্যয় করতে। ঘরের মালিকানা না থাকার কারণে এবং ঘন ঘন বস্তি উচ্ছেদ কর্মসূচীর জন্য নিম্ন আয়ের মানুষ এমনকি মধ্যম আয়ের পরিবারসমূহ নিয়ত কর্মস্থল পরিবর্তনে বাধ্য হয়। এতে শিশুরা ঘন ঘন স্কুল পরিবর্তনে বাধ্য হয় যা তাদের শিক্ষার উপর নেতিবাচক প্রভাব ফেলে।

অর্থনৈতিক উন্নয়ন ও টেকসই নগরায়নের জন্য গৃহায়নের প্রভাবকে জিয়াশীল করতে প্রয়োজন উন্নয়ন পরিকল্পনায় গৃহায়ন খাতকে যথাযথ গুরুত্ব দেয়া। উন্নত দেশসমূহ গৃহায়নকে অর্থনৈতিক উন্নয়নের হাতিয়ার হিসেবে ব্যবহার করে উন্নত দেশে পরিণত হয়েছে। এ সব উন্নয়ন পরিকল্পনায় গৃহায়ন বিশেষ গুরুত্ব পেয়েছে। উদাহরণ স্বরূপ বলা যায় যে, পঞ্চাশের দশক

থেকে জাপানের গৃহায়ন খাতে সরকারী ব্যয় সবসময়ই বেশি ছিল এবং প্রতিবছর গড় দেশজ উৎপাদনের ৭ থেকে ৯ শতাংশ খরচ করা হয় গৃহ নির্মাণে। একই ভাবে এশিয়ান টাইগার হিসেবে পরিচিত সিঙ্গাপুর, হংকং, দক্ষিণ কোরিয়া ও তাইওয়ানের পাঁচ বা দশবছর মেয়াদী উন্নয়ন পরিকল্পনায় গৃহায়ন একটি বিশেষ অবস্থান ধরে রেখেছে। গৃহায়ন খাতে বিনিয়োগ ও উন্নয়ন পরিকল্পনা ও নীতিমালায় গৃহায়নকে অগ্রাধিকার দিয়ে অর্থনৈতিক ও সামাজিক উন্নয়নের মাধ্যমে এসব দেশ আজ উন্নত দেশ হিসেবে স্বীকৃত। কিন্তু বাংলাদেশে এর বিপরীত চিত্র পরিলক্ষিত হয়। ২০১৫-২০১৬ অর্থবছরের বাজেটে গৃহায়ন খাতে বরাদ্দ ছিল মোট সম্পদের মাত্র ১% যা ২০১৬-২০১৭ অর্থবছরে কমে হয়েছে ০.৯%। গৃহায়নকে এখন পর্যন্ত উন্নয়ন খাত হিসেবে বিবেচনাই করা হয় না। এছাড়া গত ২০ বছর ধরে গৃহীত পঞ্চবার্ষিক পরিকল্পনা অথবা গৃহায়ন নীতিমালায় বাজার সক্রিয়করণ পছা অবলম্বন করে গৃহায়ন সমস্যার সমাধানের খোঁজ হচ্ছে যা স্বল্প আয়ের মানুষের আবাসন চাহিদা মেটাতে বার বারই ব্যর্থ হয়েছে। এর ফলে বাংলাদেশের ক্রমবর্ধমান শহুরে জনসংখ্যার এক বিরাট অংশ বসবাস করছে বিভিন্ন বস্তিতে যেখানে সুস্থভাবে বেঁচে থাকা কঠিন।

উপসংহার

টেকসই নগরায়ন ও নগরায়নের সুফলকে কাজে লাগিয়ে জাতীয় উন্নয়ন ত্বরান্বিত করতে প্রয়োজন উন্নয়ন পরিকল্পনার। বিশ্বের বেশিরভাগ শহরের অধিকাংশ স্থান ব্যবহৃত হয় গৃহায়নের জন্য। ফলে গৃহায়ন খাত কর্মসংস্থানে এবং অর্থনৈতিক প্রবৃদ্ধিতে ভূমিকা রাখে। অতএব গৃহায়ন খাতকে যথাযথ গুরুত্ব প্রদান করা প্রয়োজন, যা নিশ্চিত করবে শহুরে জনগোষ্ঠীর উপযুক্ত বসবাসের পরিবেশ, সুস্বাস্থ্য, সুশিক্ষা, সৃষ্টি করবে কর্মসংস্থান এবং ত্বরান্বিত করবে আর্থনৈতিক প্রবৃদ্ধি ও নগরের সার্বিক উন্নয়ন।

বাংলাদেশও মনে করে গৃহায়ন কর্মসূচি মানব বসত, সংস্কৃতি ও অর্থনৈতিক উন্নয়নের অবিচ্ছেদ্য অংশ। বিভিন্ন সময়ে প্রস্তুতকৃত বাংলাদেশের মানব বসত প্রতিবেদনসমূহ পর্যালোচনা করলে এই সত্য সামনে চলে আসে। তার পরও বলতে হচ্ছে যে, এখনো পর্যন্ত গৃহায়নকে একটি গুরুত্বপূর্ণ অর্থনৈতিক খাত হিসেবে চিহ্নিত করে সার্বিক ভাবে পরিকল্পনা গৃহীত হয়নি।

বর্তমানে দেশের ৭০ ভাগ মানুষ গ্রামে আর ৩০ ভাগ শহরে বসবাস করে। যদিও গ্রাম ও শহর উভয় স্থানেই গৃহায়ন সংকট প্রবল; শহরে, বিশেষ করে মহানগর সমূহে এই সমস্যা সীমাহীন। জনসংখ্যা বৃদ্ধি, জনঘনত্ব ও পরিবেশ বিপর্যয়ের কথা চিন্তা করে বাংলাদেশের গৃহায়ন পরিকল্পনা গ্রাম ও শহর উভয়কে কেন্দ্র করে তৈরী করতে হবে। এই পরিকল্পনা তিনটি স্তরে করা যেতে পারেঃ

প্রথমতঃ সারাদেশের জন্য একটি ভূমি ব্যবহার বিভাজন (জোনিং) করা প্রয়োজন, যেখানে কৃষিভূমি, জলাভূমি, বনাঞ্চল ও মানব বসত এলাকাকে চারটি পৃথক জোনে ভাগ করা যায়। একই সাথে আইন করে এই চারটি জোনকে সবসময়ের জন্য পৃথক করে রাখতে হবে। এরপর মানব বসত এলাকার জন্য পৃথক পরিকল্পনা করতে হবে যাতে বাড়তি জনসংখ্যা ও তাদের যাবতীয় কৃষি বহির্ভূত কাজ ঐ এলাকার মধ্যে সীমাবদ্ধ থাকে।

দ্বিতীয়তঃ মানব বসত এলাকার জন্য (যা বর্তমানে মোট আয়তনের ২৫ শতাংশ) গ্রাম-শহর মিলিয়ে একটি সমন্বিত পরিকল্পনার প্রয়োজন যেখানে আবাসন, শিল্প, শিক্ষা, স্বাস্থ্য বিনোদনসহ সবধরনের অকৃষি কর্মকাণ্ডের সমাহার ঘটবে। এখানে প্রয়োজন ভূমি বাজার নিয়ন্ত্রণ, গৃহায়ন খাতকে অর্থনীতির মূলধারায় রূপান্তর, প্রয়োজনীয় অবকাঠামো নির্মাণ, আবাসন শিল্পের জন্য সহযোগী অন্যান্য শিল্পখাত তৈরী করা ইত্যাদি। অর্থাৎ বাংলাদেশের জন্য প্রয়োজন একটি কার্যকর আবাসন বাজার যেখানে ব্যক্তি খাতের কাজের সুযোগ থাকবে, ব্যক্তি ও পাবলিক খাত যৌথভাবে অংশিদারিত্বের সাথে কাজ করতে পারবে। আবাসন সমস্যা নিরসনে কোন একটি নির্দিষ্ট পথে না গিয়ে বহুমুখী প্রক্রিয়ায় এর সমাধানের চেষ্টা করা যেতে পারে।

তৃতীয়তঃ যারা শহরে এবং গ্রামে দরিদ্র এবং গৃহহীন, তাদের প্রতি কর্তৃপক্ষের দৃষ্টিভঙ্গির পরিবর্তন করে এবং উন্নয়নে তাদের অবদানের যথাযথ স্বীকৃতি দিয়ে বিশেষ ব্যবস্থায় তাদের গৃহায়ন উন্নয়নের ব্যবস্থা করা প্রয়োজন। এটা মনে রাখতে হবে যে, নিম্ন আয়ের বস্তিবাসীরা শহরের অবিচ্ছেদ্য অংশ এবং নগর অর্থনীতিতে বিশেষতঃ প্রাতিষ্ঠানিক ও অপ্রাতিষ্ঠানিক উৎপাদন ও শ্রম বাজারে তাদের অবদান উল্লেখযোগ্য। বাংলাদেশের দরিদ্র মানুষের গৃহায়নের উন্নয়ন বাদ দিয়ে সুখম অর্থনৈতিক উন্নয়ন কখনোই সম্ভব হবে না। আবাসনে যথাযথ বিনিয়োগ, নীতিমালার পরিবর্তন, সঠিক পরিকল্পনা এবং সুশাসনের মাধ্যমে অতীষ্ট লক্ষ্যে পৌঁছানো যেতে পারে।



Housing and Sustainable Urban Development A Perspective on Bangladesh Country Paper for Habitat III

Dr Sarwar Jahan¹

Introduction

Habitat III is the United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development, and is taking place in Quito, Ecuador, on 17-20 October 2016. In Resolution 66/207 and in line with the bi-decennial cycle (1976, 1996 and 2016), the United Nations General Assembly decided to convene the Habitat III Conference to reinvigorate the global commitment to sustainable urbanization and to focus on the implementation of a New Urban Agenda, building on the Habitat Agenda of Istanbul in 1996. In the process towards Habitat III, country papers are prepared by Member States to provide evidence-based knowledge on how the Habitat Agenda from 1996 was implemented on a national level.

The Bangladesh Country Paper for Habitat III conference assesses accomplishments to date regarding sustainable urban development, and identifies and addresses new and emerging challenges. The Country Paper has been prepared from the different policy papers of the government of Bangladesh to achieve the status of middle income country, such as: (i) Perspective Plan of Bangladesh 2010-2021, (ii) National Sustainable Development Strategy 2010-2021, (iii) National Social Security Strategy of Bangladesh, (iv) 6th Five Year Plan, (v) 7th Five Year Plan, (vi) National Water Management Plan, (vii) Millennium Development Goal (MDG): Bangladesh Progress Report, (viii) Guidelines for Mainstreaming Disaster Risk Reduction, (ix) Dhaka Structure Plan, (x) Mymensingh Strategic Development Plan (MSDP, 2011-2031).

The Draft Country Paper contains 42 sections within 6 chapters with 13 Urban Indicators regarding base year 1996, 2006 and 2013. Chapter I describes the Urban Demographic Issues including challenges experienced and lessons learnt. Chapter II covers the Land and Urban Planning Issues and Challenges along with experiences and lessons learnt. Chapter III includes the Environment and Urbanization Issues and Challenges and also challenges experienced and lessons learnt in this arena. Chapter IV expresses Urban Governance and Legislation Issues including improving participation and human rights in urban development; and challenges experienced and lessons learnt. Chapter V covers Urban Economics Issues and challenges. This chapter also comes up with challenges experienced and lessons learnt in urban economic sector. The last chapter, Chapter VI explained the Housing and Basic Services Issues and Challenges including challenges experienced and lessons learnt in the sector. Chapter wise summary of the Country Paper has been presented in the following sub-sections.

Chapter I: Urban Demographic Issues

Bangladesh has been experiencing rapid increase in its urban population ever since its independence in 1971. Urban population as a percentage of total population increased from around a little below one-tenth to nearly one-third during 1974-2011 periods. It is estimated that by the year 2021 about one-third of the population of Bangladesh will be living in urban areas. The urban population recorded during the 2011 Census was around 42 million. The tremendous challenge of absorbing such a massive number of people in urban areas and providing them with shelter, food, employment, healthcare, education, municipal services and recreation facilities is made more difficult under the given shortage of urban facilities and resources, skilled manpower and good governance. The urbanization challenge, unless managed well, could pose a serious problem to the future growth prospects for Bangladesh.

Challenges experienced and lessons learnt

Rapid urbanization has been posing serious challenges for sustainable urban development and poverty has

¹ Professor, Department of Urban and Regional Planning, BUET



increasingly been urbanized by way of transfer of the rural poor to urban areas. One of the significant features of urbanization in Bangladesh is the predominance of a few metropolitan centers resulting in an uneven distribution of urban population in the country. More than half of the urban population is concentrated in Dhaka, Chittagong and Khulna Metropolitan areas. The tremendous challenge of absorbing such a massive number of people in urban areas and providing them with food, shelter, employment, healthcare, education, municipal services and recreation facilities is made more difficult.

Chapter II: Land and Urban Planning Issues and Challenges

As one of the most climate vulnerable countries in the world, Bangladesh would become even more so as a result of climate change impacts. Floods, tropical cyclones, earthquake, storm surges and droughts are likely to become more frequent and severe in the coming years. Considering hazards, UDD has prepared a module for mainstreaming disaster risk prevention measures into comprehensive land use development planning and management at municipal level which has been applied in the twenty year (2011-2031) Mymensingh Strategic Development Plan (MSDP). The aim of the plan is to prepare an integrated development plan covering Structure Plan, Urban/Rural Area Plan and Action Area Plans and subsequent training module including disaster risk reduction measures into comprehensive land use planning and management.

Challenges experienced and lessons learnt

Big cities including Dhaka have serious problems with basic amenities, slum and untreated industrial waste disposal. In the urban areas there is improper land development, whereby low lying lands, canals, and ponds are filled up for constructing buildings. Reduction in water retention areas is causing water logging and drainage problems. Construction of roads without appropriate environmental mitigation measures is adding to these problems. Flood protection activities around urban areas without environmental mitigation measures are also responsible for water logging. However, the idea of 'compact township'/rural township which is a self-governing and self-financing agglomeration of houses, hospitals, schools, playing fields, water reservoir, markets and rural industries within local government units that provide all basic services to the residents could be considered as an alternative option. Growth of these types of townships in rural area will need to be encouraged in growth centres at Upazila and Union levels avoiding present trend of housing with low densities scattered in various locations. UDD is trying to promote the concept of 'compact township'/rural township by planning the whole sub-districts integrating urban-rural and conservation areas.

Chapter III: Environment and Urbanization Issues and Challenges

Experiencing a fast pace of urbanization, in last 50 years (1961-2011), the total population of Bangladesh has increased from 55 million to 150 million, whereas urban population has increased from 2.6 million to 43.43 million (BBS, 2011). Thus demand for housing has become a crucial challenge for urban areas, though large shares of urban population do not have access to affordable housing. Moreover, unplanned land development project for housing has become a threat on environment. Dense population with rapid urbanization, industrialization and lack of disaster resiliency in land use planning have created major environmental problems which contribute to increasing disaster risks such as flood, water logging, traffic congestion, air Pollution, water pollution along with loss of wetlands, agricultural land and forest. The strong commitment of government to ensure environmental sustainability through conservation of natural resources and reduce air and water pollution has been reflected in the Seventh Five Year Plan, 2016-2020. This plan has stressed the need to take into account environment, climate change adaptation and mitigation and recognizes climate change as an added challenge to reduce poverty and environmental degradation. Government has also adopted necessary policies, rules and acts to protect environment and to ensure sustainable development.

Challenges experienced and lessons learnt

The sprawling expansion of the city, mostly initiated by Private Land Developers is continuing with



encroachment of flood plains, high value agricultural land and other environmentally sensitive areas. In such a context, good governance, accountability and capacity building of relevant organizations are very crucial along with strong political commitment. Waste disposal is an emerging problem in almost all urban areas of Bangladesh. The increase in waste generation can be primarily attributed to factors such as rapid rate of urbanization, changing consumption pattern and high population growth rate. Risk Sensitive Land Use Planning approach is still absent in the mainstream plan preparation methodology. In this respect, Urban Development Directorate has played pioneering role as they had developed a module for mainstreaming disaster risk preventive measures into comprehensive Land Use development planning and management for Mymensingh Strategic Development Planning (MSDP).

Chapter IV: Urban Governance and Legislation Issues

After 1990 some steps were taken to control the development trend in big cities. These included preparation of development plans for Dhaka, Chittagong, Khulna and Rajshahi cities, and formulation of different development control tools like Building Construction Rules (1996), Private Residential Area Development Rules (2004) and Dhaka Metropolitan Building Construction Rules (2008). The Bangladesh National Building Code (BNBC) which was prepared in 1993 came into force in 2006 after some modification. Other legislations which are relevant for the urban sector include Bangladesh Environment Protection Act 1995 (modified in 2000) and the Wetland Preservation Act 2000. There are number of initiatives regarding formulation of legislation for urban management: The 'Real-estate development and management Act, 2010' and its Rules, 2011 have been formulated and 'Land Development Rules for the Private Residential Projects, 2004' have been updated. Besides, the draft Bills have been prepared to establish 4 (four) development authorities for Kuakata, Barisal, Sylhet, and Rangpur. Updating and modification of the 'National Housing Policy, 2012' has been approved to protect the cultivable land and for the planned usage of land for housing. Urban and Regional Planning Act, 2016 (Draft) is another initiative. The main objective of this act is to ensure effective land use management and integrated development in a planned way for preventing unplanned urbanization. The Act is intended to integrate national policies into physical plan at different tiers, such as National level, Regional level, Metropolitan level (city level) and Local level. The act proposed for formulation of two tiers of Urban and Regional Planning Councils, for addressing and managing different urban issues.

Improving Participation and human rights in urban Development

UDD is one of the leading national planning organizations dealing with the physical planning matters of the country. Recognizing the changing scenario and the importance of people's participation in the planning process, UDD has shifted from making traditional Master Plan towards more people oriented development plan. Participatory Rapid Appraisal (PRA) is an approach used to incorporate the knowledge and opinions of people in the planning and management of development projects and programs. In recent years there has been rapid expansion of new participatory reflection and action methods and related approaches in the context of planning and research. PRA methods are now increasingly used in both rural and urban situations. It can ensure and protect the voice of people of different classes. Formation of CBO, WLCC, TLCC at Paurashava level may ensure more people's participation in development process. It will ensure more transparency in urban governance and bridging the gap between formal and informal sector.

Challenges experienced and lessons learnt

It is important to note that notwithstanding widely-shared perceptions on weaknesses of the local government system, Bangladesh has made remarkable strides in a host of areas including food production, safety net programs, rural infrastructure, credit provision, primary education, child immunization, family planning, sanitation, drinking water provision, ICT etc. Future challenges and issues in these areas include unified framework law for local governments, reforms in field administration, rationalizing LGI functions, strengthening constitutional protection of local government system.

Chapter V: Urban Economies Issues and challenges

It is now widely recognized that urban centres within most developing economies are 'engines of growth' and sites of opportunity for those seeking to improve their livelihoods. Bangladesh is no different, with the labour force for Dhaka alone growing by 15% between 1996 and 2000, compared with 7% for the country as a whole. The growing urban economy in Bangladesh relies on a large pool of informal labour. The 2005 Labour Force Survey suggests that as much as 74% of the urban workforce is in the informal sector. In fact informal labour is the most important asset for poor urban households. It is through labour that the migrant households benefit most from informal economic growth and many workers in these sectors have successfully capitalized on these opportunities and significantly improved their earned income. Not only does this mean improved livelihoods for many families but, given the high percentage of migrants in sectors such as the garment industry, the resulting flow of remittances also has important positive impacts on rural poverty.

Challenges experienced and lessons learnt

Much of the Social Security Programmes (SSP) are focused on addressing the risks faced by the rural poor. With the evolving economic transformation in Bangladesh where contribution of the rural economy to both the GDP and employment is declining and the urban economy is growing with an increasing number of poor in the urban areas, the Social Security System needs to be rethought strategically to anticipate the importance of these changing economic and social dynamics and develop programmes to more inclusive system whereby the poor and vulnerable can expect to access SSPs irrespective of where they live. On the other hand, limited access to serviced land is resulting obstacles to their meaningful participation in the urban economy. The urban land market which directly affects the urban environment and quality of urban life suffers from many distortions due to lack of proper land development and management policies including lack of planning and slow provision of infrastructure and services, thus leading to unplanned or ribbon development of land in the urban periphery. Adequate institutional setting and legal provision need to be made to ensure adequate supply of service land in the urban market to address the crisis yet without undermining the environmental and ecological sustainability.

Chapter VI: Housing and Basic Services Issues and Challenges

Lack of adequate housing for large urban population is obviously a key problem in all of the cities and secondary towns in Bangladesh. Housing deficit in urban areas grew from 1.13 million units in 2001 to 4.6 million units in 2010. The deficit is projected to reach 8.5 million units in 2021 if investment in the housing sector does not keep pace with the growth of population. Nearly 44 percent of the urban households live in purely temporary structures while those living in semi-permanent structures comprise about 29 percent of the urban households. Only about 28 percent of the households live in permanent structures. These data suggest that overwhelming majority of urban households live in poor quality houses. So, in terms of both quantity and quality, urban housing presents a need for major policy challenge in Bangladesh.

Challenges experienced and lessons Learnt

Future challenges for providing affordable housing and infrastructure for people of all income classes such as lack of wetland, open spaces, public parks, and land with tree cover causes environmental degradation, deprives people of spaces for physical activities, and creates aesthetic discomfort. Making living comfortable by maintaining unique character of residential areas; using resource efficiently for construction of buildings; reducing building density to manageable level; protecting cities - buildings and infrastructure, from natural disasters such as floods and cyclones, climate change impacts and earthquakes pose increasing challenge for cities. Another key challenge is management of slums to make them part of dynamic urban economy. The strategies include upgrading slums, resettlements of slum dwellers, ensuring tenure security, enhancing access to infrastructure and all urban services, promoting income generating activities and providing social safety net coverage with special attention to generation of employment opportunities for the youth.



Housing at the Centre: Role of RAJUK

M. Bazlul Karim Chaudhury¹

Introduction

World Habitat Day is observed all over the world to make this human habitat more humane, safe and equitable. Urbanization throughout the world is the most visible and challenging phenomenon which at the same time opens up opportunities. Half of the world population already lives in the urban areas. This requires a rational planning with a vision to guide this urbanization to a more balanced path. The urbanization rate is also very high in Bangladesh though it still remains in one-third population. But the growth trend shows how we will take this challenge. Here comes the need of people and their aspirations to cater for, as decent, safe and affordable housing is a pre-requisite of improved habitat.

This year the theme of World Habitat Day has been fixed as "Housing at the Centre" considering the housing shortage and need for better housing all over the world. A study shows almost 1.6 billion people live in sub-standard houses and 1 billion people are homeless (www.indiacelebrating.com). This statistics is rather alarming and shows a long path towards an equitable future. Since long, economy and employment was in the centre of development; now it is the turn to think about peoples' need and aspiration. So, the purpose of celebrating World Habitat Day can be mentioned as follows:

- To pay a big attention towards the need for better shelter all over the world.
- To share the priority of affordable and adequate housing everywhere.
- To bring the positive changes in the systems including policies and attitudes of person causing poverty housing.
- To reflect on the states and towns and pay attention on the basic human rights for adequate shelter.
- To increase the awareness worldwide of joint responsibility for the future generation's habitat".

So, in this year's celebration housing is perceived in a holistic approach in the planning arena and putting it into the centre of development.

Importance and Challenges in Housing Sector

Undoubtedly decent housing is a basic human right for physical, mental and social wellbeing of a person as described in the definition of 'Housing' instead of mere shelter. Besides, housing must not be considered as property only. Its socio-economic importance is also very high.

Being a developing country, Bangladesh also suffers from housing backlog. This is prevalent among the low income people and people lives under subsistence economy. A World Bank study (2010) shows annual housing need extends upto 5 million units with 1.0 to 1.5 million units in urban areas. At the same time 18% people have housing shortage. According to BBS (2014) 1.5% people live in slums in Bangladesh which means 2.23 million people live in substandard housing. In the capital city Dhaka the number is 1 million (BBS, 2014), whereas the number is several million according to unofficial statistics. RAJUK being the authority of the capital city bears responsibility to ensure housing for all through its direct and indirect interventions. From the very beginning, RAJUK has taken a number of projects to

¹ Chairman, Rajdhanee Unnayan Kartripakkha (RAJUK)



increase housing supply through sites and services schemes. During 60's RAJUK developed projects in some undeveloped areas such as Gulshan, Banani, Baridhara and Uttara Model Town, Nikunja (North and South), Jhilmil and Purbachal New Town after liberation.

Vision and Missions of RAJUK

Rajdhani Unnayan Kartripakkha (RAJUK) is a statutory Government Organization, under the Ministry of Housing and Public Works. RAJUK was established in 1956 as Dacca Improvement Trust (DIT) under the Town Improvement Act, 1953 (TI Act 1953) with special power to develop, improve and expand the capital city and its vicinity areas (TI Act, 1953). It was entrusted with the development of a planned city and faces the development challenges posed by the rapid urbanization of the city. So, RAJUK has specific mission and vision as mentioned in the last Annual Report of the authority:

Vision: To be an apex planning authority to build a healthy and livable capital city Dhaka.

Mission: Planning, Development and Development control and manage the growth of Dhaka City. Again, the new Dhaka Structure Plan 2016-2035 was prepared with some addition in the vision, stating: **"Making Dhaka a livable, functional & resilient metropolis respecting local socio-cultural fabric & environmental sustainability"**.

So, all the activities of RAJUK are centered to these great responsibilities.

RAJUK's Role in city planning

RAJUK (the then DIT) was established with an objective to develop, improve, extend and manage the city and the peripheral areas through a process of proper planning and development control. So, its primary functions are to prepare plan for the city region and ensure planned development of the city. RAJUK also undertakes many development projects time to time under improvement schemes.

Planning is the core function of Rajdhani Unnayan Kartripakkha (RAJUK) to guide the future growth of this capital city region of 1528 sq. kilometer. The first ever Master Plan of Dhaka City was prepared under the provision of Town Improvement Act, 1953 in 1959. After the War of Liberation in 1971, realizing the growing importance of the city and the mounting population pressure, the need to prepare a new plan was urgently felt. Then in 1987, the area of Dhaka city extended to 590 square miles and a plan named Dhaka Metropolitan Development Plan (DMDP) (1995-2015) was prepared a few years later in 1995. A Detailed Area Plan (DAP) was prepared and gazetted in 2010 under Dhaka Structure Plan (2015-2035) known as DMDP.

Currently RAJUK has prepared Draft Dhaka Structure Plan for the period of 2016-2035. This plan is prepared under Regional Development Planning (RDP) Project within City Region Development Project (CRDP) and waiting for final gazette notification. RAJUK is now preparing new Detailed Area Plan (2016-2035) and the project is under process.

Opportunities revisited

Accordingly along with Planning and infrastructure development of Dhaka city, RAJUK has developed some townships and housing estates in Dhaka city. RAJUK has implemented a number of housing projects from time to time to increase housing supply through sites and services schemes in undeveloped areas. RAJUK initiated those projects when housing market was not properly developed in the city. Those housing projects were developed with adequate community facilities and set a standard in the market. The following table shows the projects at a glance:



Table 1: RAJUK's Residential Projects

Name of the Project	No. of Residential Plot
Gulshan Residential Area	1,341
Banani Residential Area	1,239
Baridhara Residential Area	505
Uttara Model Town (1 st Phase)	5,890
Uttara Model Town (2 nd Phase)	4,819
*Uttara Model Town (3 rd Phase)	8,295
*Jhilmil Residential Area	1,774
Nikunja (North)	1,051
Nikunja (South)	684
*Purbachal New Town	25,016

**Source: Annual Report, RAJUK, 2014-2015*

The three ongoing housing projects of RAJUK are described below:

Purbachal New Town

This project is located in the north-east of Dhaka zero point, about 30 km though khilkhet near International Air Port and also through old Adamze. The total area of this project is 6150 acres of which approximately 4500 acres are in Rugganj Upazila under Narayanganj district, approximately 1500 acres are in Kaligonj Upazila under Gazipur district and around 150 acres are in Dhaka district. The project consists of 30 sectors.

Jhilmil Residential Area

To ensure housing for the growing number of middle class inhabitants of Dhaka city and ensure the southern expansion of the metropolis, RAJUK developed a housing scheme in Keraniganj thana (police station) along the Dhaka-Maowa Highway-2, kilometers west of the China-Bangladesh Friendship Bridge. Under the project 1174 residential plots, 20 commercial plots and land for construction of 10,940 flats of different sizes have been retained. Space for building civic amenities has been also kept there.

Uttara Third Phase

This project is the extension of Uttara Model Town towards the north-west and inside the Dhaka flood protection embankment. There is provision for residential, commercial, administrative and recreational area as envisaged in the lay out plan. Among the project area; Sector 15, 16 and 17 are earmarked for plot allocation and sector 18 has been kept for construction of flats for middle and low income people. The total area of the project is 2008.9 acre and was designed with a total of 8295 residential plots of smaller sizes (mainly 3 and 5 Katha).

Uttara Apartment project

Focusing the need of housing for lower and middle income group of people, government has decided to establish planned housing by constructing multi-storied building. 'Uttara Apartment Project' is situated at sector 18 of Uttara (3rd Phase) Project covering Block 'A', 'B' & 'C'. The main approach will be from Ashulia Flood protection Embankment Road and Sonargaon Janapath of Uttara Model Town. It is the largest ever planned apartment project in the country having 214.44 acres of land for Low and Middle



Income group of people. Approximately 179 number of 16 storied apartments buildings including one basement floor comprising about 15,036 flats will be constructed. The statistics of building and flats as per approved DPP are as follows:

Table 2: Uttara 3rd phase apartment project at a glance

Type	Net Area	No. of Building	Unit Per floor	Total Flats
Block 'A'	1276sft	79	6	6636
Block 'B'	1250sft	52	6	4368
Block 'C'	1050sft	48	6	4032
Total		179		15,036

Source: Annual Report, RAJUK, 2014-2015

This project has achieved remarkable progress. Among 6636 number of flats of Block 'A' 840 flats will be handed over by December, 2016. The rest will be handed over by June, 2018. The proposed plan for flat hand over is shown below:

December, 2016	840 no. of flats
June, 2017	504 no. of flats
December, 2017	2772 no. of flats
June, 2018	2520 no. of flats

Housing for all: needs public-private joint effort

It is important to remember that provision of safe, healthy and affordable housing for low income group is more a responsibility of the government than others. But at the same time it is impossible for government to solve the crisis alone. Moreover there are different opinions about the mechanism that the government can be provider as well as facilitator. But there is no doubt about the requirement of government interventions in this sector.

As RAJUK provides housing in the capital city area, National Housing Authority plays an important role in housing provision for the whole country. They have projects in 70 upazilas of the country. Again, in the beginning PWD also had some housing projects; Wari, Dhanmondi, Khilgaonwere developed by them.

Besides, these government projects, the housing and real estate market is also active in housing supply. But the housing price and unit supplied by them is beyond the reach of the low income group. Here comes the role of government, for the provision of affordable housing. Again it is not possible for the government to supply fully subsidized housing. So, a joint effort of government and non-government organization can be explored. The current government is also emphasizing on public-private partnership (PPP) in development sector. What is needed is to explore a suitable mechanism for this.

Conclusion

The complex urban entity has mutual effect on each sector of urban life. Some have macro scale effect and others have minor. But each of them is interrelated and builds the total competitiveness of the city. The situation is rather complex in Dhaka for being the primate city of the country. Again every year a number of migrant people are added to the population increasing the housing demand especially for the low income people. So all these issues must be considered keeping housing need at the centre. The



constitution of Bangladesh also recognizes housing as one of the basic needs and National Housing Policy 1993 (amended 1999) envisions 'housing for all'. RAJUK as a statutory organization is responsible for planned development and development control of Dhaka city and it is responsible for sustainable housing development as well. Housing has a predominant implication on all the sectors. Activities of RAJUK encompass safe and secure habitat to the citizens of this megacity Dhaka as its legitimate role. Housing is being considered as one of the important elements in preparing master plan of the city. RAJUK had long been employed in different housing projects development in site and service method. The organization is also responsible for facilitating private sector housing projects. Sustainable facilitation mechanism of public-private participation is essential to cater to the vision for housing for all for our future cities.

Reference:

1. BBS, 2014. *Preliminary Report on Census of Slum and floating Population*
2. MOHPW, 1993. *National Housing Policy, 1993 (amended in 1999)*. Ministry of Housing and Public Works, Dhaka
3. RAJUK, 2015. *Annual Report, 2014-2015*
4. URL: <http://www.indiacelibrating.com/events/world-habitat-day/> accessed on 08 September, 2016
5. World Bank, 2010. *Expanding Housing Finance to the Underserved in South Asia*



Private Sector in Affordable Housing

Dr Toufiq M. Seraj¹

The problem of inadequate housing supply has plagued the city of Dhaka for decades due to the rapid urbanization and mass migration of people from rural areas to the capital city for a better standard of life. According to the Bangladesh Bureau of Statistics (BBS), the population density in Dhaka Metropolitan area is 30,551 people per sq. km (BBS, 2013), which makes Dhaka one of the most densely populated megacities in the world. However, due to inadequate urban planning and haphazard development programs, there is an enormous housing backlog in Dhaka. Estimates suggest that the backlog is as high as 1.5 million, and that only 35% of the urban population live in proper housing with the remaining 65% living in semi-permanent or temporary housing (BBS, 2015). Another alarming statistic by the Centre for Urban Studies (CUS), which highlights the severity of Dhaka's housing crisis is that the slums and squatters of Dhaka city accommodate 37.4% of the city's population, while accounting for only 5.1% of the total land (CUS 2006).

Part of the problem is that the extremely high price of land in Dhaka due to its scarcity brings up the price of formal housing and restricts it only to the high income or upper middle income group. Several initiatives were taken at the government level to accommodate low income people, such as the "Ghore Fera" (Back Home) project for the relocating slum dwellers and affordable housing for low income families in Mirpur, but the programs were not as successful as expected. One of the major reasons for the lack of success is that due to a lack of data it was a major challenge to identify target groups and ascertain income level. As a result, the projects ended up benefitting people with higher incomes that what was originally intended. Other problems include determining the installment rate due to inflation, and the very high home loan interest rate that prevails in our county. Finally, a lack of research on low cost housing technology and material, and reliance on traditional concrete and brick structures, means that reducing constructions costs are also a big challenge.

Several case studies have shown that rather than being the main provider of housing, housing schemes are more efficient when the government acts as a facilitator to the private sector, in the form of reserving land for target groups and or by providing fiscal incentives to ensure that the housing provided by the private sector remains affordable for certain target groups. Some examples of land reservation include the master plan of Hyderabad, where a minimum land area 4 hectares is reserved for affordable housing projects. Of the developable area, 5% has to be developed for EWS (Economically Weaker Section) housing with a maximum plot size of 50 sq. m., while another 5% is allotted to LIG (Lower Income Group) housing with a maximum plot size of 100 sq.m. (Mayank et al., 2016). Similarly, to ensure an adequate supply of low-cost housing in Malaysia, government policies dictate that any mixed-development projects undertaken by private developers have to allocate a minimum 30% of the land to low-cost housing (Bakhtyar et al.,).

Turning back to Bangladesh, similar public-private partnerships can be started to improve the crisis and ensure housing for the lower income group. The scarcity and consequently the steep cost of land is the single biggest problem in providing low cost housing in Dhaka and other urban areas of Bangladesh. With the cost of land being so high, it is very difficult for a private developer to develop projects at a price that would be affordable for low income families. However, under public private partnership, where government will provide the land and the real estate companies will do the design and construction, the

¹ Managing Director, Sheltech (Pvt.) Ltd.



cost of development goes down significantly, and private companies will be able to sell their apartments at a rate affordable to the lower income groups.

Another strategy to increase the availability of housing to lower income groups is to introduce specialized bank for the housing sector, where government can provide loan with low interest and long term return period to individuals in certain income target groups. These loans can be extended to private organizations as well, with the condition that it must be used for affordable housing being sold under a certain price range.

Another short term and easy to implement strategy is to reduce property registration costs from 9.5% to 3% of the property value, by making the necessary amendments in property transfer regulations. Reducing the price of construction materials through government subsidies in the linkage industries (like brick, cement, steel and tiles) will also lower the cost of building houses, which will ultimately result in a lower price for consumers. Strict measures should also be taken up to restrict the frequent price up-surge.

Finally, there should be more research on low cost construction materials and technology that is available locally, and can help to build affordable housing. Studies can also be undertaken to review the public-private partnership initiatives in other countries and develop a model suited for the real estate sector in Bangladesh. The government can encourage more research in this area by providing funding to universities or private research facilities to undertake such exploratory studies and research.

In conclusion, a lot of work is still needed to improve the housing situation in Dhaka and other urban areas of Bangladesh. Since the price of land is the limiting factor for private companies to provide affordable housing, a public private partnership where government will provide the land and the real estate companies will do the design and construction, will go a long way in reducing the price of housing and making it available for lower income families. Other strategies for affordable housing include the government providing loans for housing at a low interest rate, reducing property registration costs, reducing the price of construction materials and conducting more research on low cost, locally available construction materials.

References:

- Bangladesh Bureau of Statistics, (2013). District Statistics 2011 Dhaka. Dhaka: BBS.
- Bangladesh Bureau of Statistics, (2015). Socio-Economic and Demographic Report, National Report: Volume-4. Dhaka: Bangladesh Bureau of Statistics.
- Mayank, H., Nanavaty, M., Chakraborty, S., Mitra, S., Limaye, A., Affordable Housing in India: An Inclusive Approach to Sheltering the Bottom of the Pyramid. 2016. Web. 4 Sept. 2016.
- Bakhtyar, B., Zaharim, A., Sopian, K., Moghimi S., (2013). Housing for Poor People: A Review on Low Cost Housing Process in Malaysia. WSEAS Transactions On Environment and Development, 9(2), 129.
- The Economic Planning Unit Prime Minister's Department, (2010). Tenth Malaysia Plan 2011-2015. Putrajaya: The Economic Planning Unit Prime Minister's Department.
- CUS (2006). Survey of Slum in Bangladesh 2005. Dhaka: Centre for Urban Studies.



Application of Land Readjustment (LR) for Implementation of Planned Housing In Bangladesh: Lessons from Japan

Kamrul Hasan Sohag¹

Introduction

'Land Readjustment' is a technique whereby an irregular shaped land is re-arranged into regular building plots and equipped with urban infrastructure such as roads, drains, parks, playgrounds and other amenities. In other words, it is a land management technique through community participation by which public facilities are contributed from the landowners to an implementing body to finance project cost. People are motivated to contribute land for public uses in the form of development benefit, which they get, from the increase in land value. It has been recognized as a successful tool for planned urban development in many countries in the world. The technique was first introduced in Germany and it was successfully implemented in Japan, Malaysia, China, Vietnam and many other countries. In recent years, this method has been very successfully being utilized in Nepal and Thailand, two neighbouring countries of Bangladesh. In Thailand 'Land Readjustment Act' has been enacted to facilitate the process. In those countries where land readjustment technique has been implemented successfully, the local Government institutions of the concerned cities played vibrant role to implement this proactive tool of land management.

In Bangladesh land readjustment techniques can be applied because urbanization is characterized by congestion, unplanned spontaneous growth, sprawl, shortage of public facilities as playgrounds, parks, green space and public amenities. Unplanned urbanization and growth is now threatening the economic growth and suppressing the quality of built environment. With the growing importance of the city and mounting up pressure of population, the problems are getting more and more precarious every year. Among all the problems, unwanted sprawl originates not only due to ineffective development control but also due to failure of the equilibrium between demand and supply of buildable urban land. Like other countries, the local government institutions of Bangladesh may conduct land readjustment for planned urban development. This study explores the problems and prospects of adopting land readjustment method in Bangladesh.

Aim and Objectives of the study

The primary aim of this study is to represent the process of land readjustment followed in Japan and its applicability in Bangladesh. The specific objectives are as follows:

- To provide comparative analysis of the existing land management technique followed in Bangladesh with land re-adjustment method.
- To analyze challenges and opportunities of applying land re-adjustment by the urban local Government institutions of Bangladesh.
- To provide policy recommendations how to implement land re-adjustment method in Bangladesh.

Data and Information

The study is based on primary data collection and secondary materials collected from Japan International Cooperation Agency following an extensive training on urban development focused on land re-adjustment

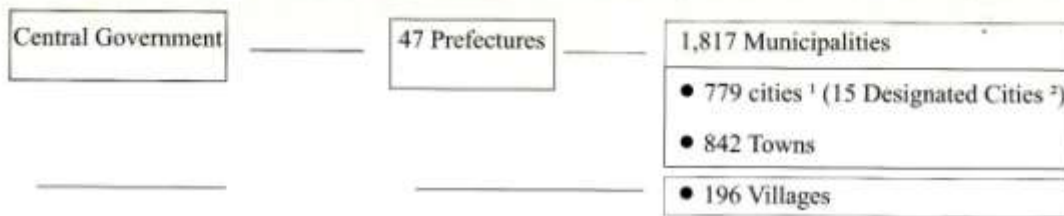
¹Deputy Town Planner, RAJUK and Board Member (Research & Publication), Bangladesh Institute of Planners (BIP)

imparted by JICA officials in Tokyo. Group discussion was conducted with the stakeholder groups, land re-adjustment committee and municipal officials regarding different aspects of land re-adjustment.

Structure of Japanese Local Government

Japan has very long history of local government, with a highly centralized system until the Second World War. After the war, democratization brought about changes in the local government structure. The new constitution of 1947 viewed local self government as an indispensable element of democracy and a Local Autonomy Law was enacted in 1947 for this purpose. Presently structure of local government in Japan exists in two forms. There are 47 prefectures and 1817 municipalities operating as local government administrative units (JICA, 2007). The central government formulates the administrative framework according to city planning law and guides the administration of the local government. The prefectures are under the direct guidance of the central government and the municipalities are under the prefectures. The municipalities consist of cities, towns and villages. The city plans are prepared at both prefectural and municipal level, which recommend land readjustment project sites.

Figure 1: The Number of Prefectures, Cities, Towns, and Villages



Source: JICA, 2008

Land Readjustment: Conceptual Perspective

The general idea of land re-adjustment is the exchange of the plots in the project area. There is no land acquisition by the implementing body and there is no risk of re-privatizing the serviced plots. All plots are added together and the whole area is designed and developed with public facilities such as roads, spaces for parking, public green spaces, playgrounds and other community facilities. The re-distribution of land and contribution is calculated in many ways. The serviced land is re-distributed to the original land owners. In case of re-distribution by relative size, up to 30% of the private old plots can be taken for public use without any compensation. Suppose, Mr. X had a plot of 10 decimal. The municipality will be allowed to take up to 30% to be contributed to the public areas as roads, community facilities etc according to the new layout plan of the project. The benefits of land development is shared between landowners and municipality. The landowners get the benefit of high land value after project implementation. Suppose Mr.Y has a residential plot of 10 katha. The total market value of that land is 20 lac. The landowner will get a plot of 6 katha and the municipality will get 4 katha as monetary compensation of 10 lac.

Institutional Involvement

After enactment of land re-adjustment law in 1954 total 11709 projects have been completed so far in Japan consisting of 392749 hectares of land. The implementing authority of land re-adjustment project is individual; land re-adjustment association, local government institutions independently, national public corporations, ministry and local public corporations.

The scenario of congested areas before land re-adjustment project and new planned site after implementation of LR project have been represented in the following plates. Plate 1 and plate 2 represent

part layout of the project site before and after project implementation respectively. Plate 3 and plate 4 represent areal photo of the project site before and after implementation respectively.



Plate 1: Before Land Readjustment

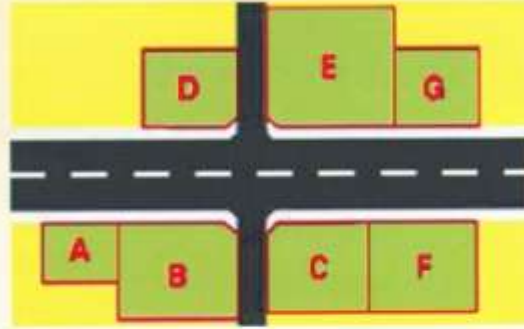


Plate 2: After Land Readjustment



Plate 3: Before Land Readjustment



Plate 4: After Land Readjustment

Applicability of Land Readjustment in Bangladesh

Bangladesh is one of the most densely populated countries of the world. The urbanization process gained momentum in Bangladesh after the independence in 1971. Due to rapid pace of urbanization (6%) the urban population is expected to reach nearly 80 million by 2020 (Chowdhury, 2008). Urban growth in Bangladesh is predominantly an outcome of rural-urban migration due to natural disasters, riverbank erosion, centralization of activities specially employment opportunities in urban areas. Urban area is expanding very fast and buildable land is diminishing at an alarming rate all over the country.

As land is becoming very scarce in Bangladesh, it should be meticulously planned for the sustainable urban development in future. Physical planning in Bangladesh is most static in nature, lacking effective land-use control mechanisms and detailed area planning. Land readjustment is necessary for development of the congested and urban fringe areas of the large cities as well as the medium sized towns and small growth centres. In Bangladesh urban areas including capital city Dhaka lack improper urban planning facing traffic congestion due to congested and narrow road network, urban sprawl, lack of open space, encroachment of the natural water bodies, dwindling urban environment, no access problem, dead end roads, ribbon development, slums and squatters and other problems. Hence, land readjustment is an urban development measure that constructs urban facilities to overcome such problems. Apart from the large cities, most of the urban areas face such contemporary problems which diminishes quality of life in urban areas.



In this circumstances, land readjustment project can be undertaken by city corporations or pouashavas of Bangladesh in association with the city development authorities or Urban Development Directotrates in respective areas to promote infrastructure development with service facilities in the congested urban areas. On the other hand, it can be implemented in low densed urban fringe areas where minimum demolition work is required through motivation and active participation of the community member. Local government officials can facilitate the process in planning and implementation of the project.

Land Management: Present Practice In Bangladesh

Land development is practiced in Bangladesh in the form of site and services scheme in both public and private sector. In public sector the development authorities like RAJUK, CDA, RDA, KDA, National Housing Authority and in private sectors private housing companies implement housing projects in the form of site and services methods. The role of local government institutions of Bangladesh as city corporations and pourashavas is very limited in the field of land management.

Sites-and-services schemes provide the target group with a plot and basic infrastructure, such as roads, public amenities. The beneficiaries either lease or buy the allocated land. During the 1970s and 1980s, many sites-and-services schemes were implemented by RAJUK, CDA, RDA, KDA, National Housing Authority all over the country. Dhaka Metropolitan Development Plan (DMDP, 1995), mentioned land readjustment as a flexible technology for strategic planning zone area development But the proposals were never been materialized due to lack of Detailed Area Plan (DAP). In the private sector, private housing company purchase land and develop planned neighbourhood following 'Land Development Rules for Private Housing, 2004'. They also follow sites and services method for land development.

A project of revised nature land readjustment was undertaken by Urban Development Directorate (UDD) in the 1980s. The aim of the project was to take over undeveloped land from the owners for development in a planned manner providing all civic amenities and allocate the re-constituted reduced sized developed plots to the owners (Chowdhury, 2008). The programme was not materialized because people did not agree to surrender land. The fact may be less acceptability of the implementing body like UDD which is a centralized institution rather than local government body.

Site and Services Method Vs Land Readjustment (LR) Method

A comparative analysis has been presented between site and services method practiced in Bangladesh and land readjustment method in the following table.

Table 3: Site and Services Vs Land Readjustment Method

SITE AND SERVICES METHOD	LAND READJUSTMENT (LR) METHOD
Land is purchased by the Government, developed through land filling, preparation of layout plan, installation of all the utilities and then the serviced plot is allocated to the people through lottery.	Reserve land is created through mutual contribution of the land owners for financial resources, buildings are relocated to new location, local government and utility agencies subsidize for compensation of the aggrieved people.
Plan is prepared without participation of the local people	Peoples participation is ensured in the planning process
The project is fully funded by the government revenue budget The government generate revenue through the sell of the serviced land.	This is self financed from reserve land, sometime funded by municipalities, other agencies. The project is partially funded through the development and sale of reserve land.
Compulsory aquisition power of the government is applied.	No need to apply compulsory land acquisition power by the government.
The poor people are displaced from their land and it induces polarization among rich and poor people.	Everybody enjoys the benefit of increased land value after completion of the project.



Challenges of Land Readjustment in Bangladesh

Lack of Proper Urban Planning Policies

In Bangladesh, most of the cities including capital city lack proper urban planning and specific land use policies. Full-fledged land use policies have not been adopted earlier in Bangladesh even in Dhaka city. The cities lack proper detailed level land use planning. Both the previous two components of DMDP namely Dhaka Structure Plan (1995-2015) and Urban Area Plan (1995-2005) are abstract in nature. As those two components did not identify properly the specific land use as residential, commercial, industrial, rivers and canals, roads, retention ponds properly, it is difficult to implement land readjustment project site.

Ensure Peoples Participation: Convincing People

In Bangladesh people pose a strong emotional value over land. Especially local people or land owners have to be convinced on behalf of the positive aspects of the land readjustment. A study conducted on pourashvas reveals that 71% of the locally elected representatives (LEBs) mentioned that people are not willing to cooperate during infrastructure works like construction of roads (Hasan, 2005). Hence it is a challenging work for the LEBs to convince people to participate voluntarily in land readjustment project.

Enactment of Land Readjustment Act

It is necessary to enact a legal framework formulating a convenient land readjustment act in Bangladesh. It should be enacted through proper study of the legal system, implementation strategy and problems and prospects of land readjustment in Bangladesh. In many countries there exist strong regulatory framework to facilitate LR practices. In Germany the man who influenced the law was Fraz Adickes, the previous Lord Mayor of Frankfurt (Muller-Jokel, 2008). In south Asia, land readjustment laws have been enacted in Thailand and Nepal. Land readjustment has been incorporated in the legal framework in many countries.

Ensure Transparency and Equity

It is very difficult to ensure good governance through accountability and transparency of the land re-adjustment process. This is necessary to achieve people's voluntary cooperation and support to implement land re-adjustment project in Bangladesh. As practiced in Japan, the total process is participatory, accountable and transparent which is well accepted by the people.

Management Capacity of the Concerned Institutions

Management and technical capacity of the concerned institutions should be increased to implement LR project efficiently. A study reveals that 62% of the respondents mentioned that the pourashavas lack financial and administrative autonomy (Hasan, 2005). The city corporations and pourashavas should be well equipped with technical staffs, equipments and logistics to materialize such projects.

Relocation of Building

In Bangladesh most of the buildings are constructed on re-inforced cement concrete (RCC) structure which is not so easy to relocate and huge compensation is required for building demolition and re-building. This is a major obstacle in implementing land readjustment in Bangladesh. This problem can be resolved in selecting low densed newly developed sites intended to urban growth for land re-adjustment project to avoid huge demolition works.

Legal Dispute over Land Ownership

In many cases, there is civil dispute over the land ownership and aggrieved people appeal to the Honorable High Court and the court issue status quo / stay order over the development project.



Government agency face a tremendous problems in implementing any development project. In this regard rather than compulsory acquisition, the aggrieved people should be well convinced with motivation, dynamic leadership and fairness.

Controversy in Cadastral Maps (CS and RS Maps)

In Bangladesh planners has to work with the old Cadastral maps. When some maps are edge-matched together for preparing base maps, the boundary of maps cannot be merged smoothly and there is a severe problems to make a new plan. This problem can be resolved with the application of recent technologies using Global Positioning System (GPS), Total Station and Geographic Information Systemn (GIS) technologies. The local government agencies as well as the planning institutions should be well equipped with the recent technologies and skilled manpower to operationalize.

Opportunities/Strength to Implement LR in Bangladesh

Constitutional and Legal Provision

In the constitution of Bangladesh it is mentioned that state will provide 'shelter' as a basic need of people. It shows the applicability of undertaking any development schemes for the people to facilitate housing as a basic need. government has power to acquire any land for the welfare of the people through Land Acquisition Act. This legislative empowerment of the Government is a positive force for undertaking LR project.

High Land Value

Land value is an important factor to be considered for planning land readjustment project. In urban areas of Bangladesh buildable land is scarce and in almost every part of the country, land value is increasing rapidly. Land is also suitable for vertical expansion or constructing high rise buildings. There is also extended market demand of real estate goods specially plots and flats in the urban areas of the country. It is a positive force for implementing land readjustment. Project financing by reserve land is a new concept which can be implemented on pilot basis in Bangladesh.

Enabling Environment: Strong Private Sector and Skilled Manpower

The real estate sector is expanding very fast. The private sector can be involved for financing LR project. There are skilled professionals like architects, civil engineers, town planners and chief work force to employ them in implementing land readjustment project. At present many housing companies and developers work even outside of Dhaka. They can be invited through tenders to buy the reserve land from the Pourashavas. This can be best feasible in the pourashavas under greater Dhaka jurisdiction such as Tongi, Gazipur, Savar, Narayanganj, Kadamrasul, Kanchan Pourashava areas where land value is very high.

Domestic Financial Institutions

In the financial market there is institutions for funding and investment as banks, House Building Finance Corporation (HBFC), NGOs, financial institutions, other sources for domestic funding which is a positive force to implement LR project. Local government can lend money from such external sources and recover it from the sale of 'reserve land' to the private sector.

Recommendations

- In Bangladesh large cities like Dhaka, Chittagong, Khulna, Rajshahi as well as medium and small urban centres are plagued with multifarious problems as shortage of buildable land, diminishing open space and playgrounds, acute shortage of urban facilities where land readjustment can be an effective tool to resolve those problems.

- Land readjustment project should be jointly organized by the local government institutions and planning authorities. The planning authority will be focal point in project planning. The local government institution should be the front line agency to implement it.
- Where planning authority does not exist, Urban Development Directorate (UDD) can play the planning functions. The local government institutions like city corporation and pourashavas should be key actors in implementation process. Inter ministerial coordination and strong support is needed to materialize a pilot project.
- In Bangladesh, the proposed implementing body may be a local government institute, a centralized or autonomous institute dealing with urban planning or combination of both local government institute and a centralized or autonomous institute dealing with urban planning. More specifically, in greater Dhaka area the implementation body may be DCC, Narrayongonj or Savar Porashava, RAJUK or in combination. Similiarly CDA, KDA, RDA may organize individually or jointly with respective city corporations or pourashavas.
- In case of large and medium sized towns respective pourashava authority may undertake project with the technical cooperation from Urban Development Directorate. Inter ministerial coordination and political will is necessary to implement such combined project. As locally elected leaders belong to the locality, it is possible for them to convince people rather than centralized institutions.
- Awareness generation is needed among citizens and stakeholders for influencing policy makers in order to enactment of legal framework specially land readjustment act in Bangladesh
- Peoples participation is necessary to bring ownership of people in LR project so that they voluntarily participate in such project. The stakeholders are the beneficiaries and judges of quality of plans. So it is necessary to adopt participatory bottom up approach involving local people and stakeholders in plan preparation process.
- Proper policy is needed to facilitate stakeholders participation in planning process. Coordination mechanism should be ensured in project design process so that the stakeholders can participate in decision making. Urban planning department of city corporations and pourashavas should be strengthened to implement land readjustment project.
- Local government officials including locally elected representatives, office bearers, citizens should be oriented with the positive aspects of land readjustment techniques. Local government in Bangladesh may include land readjustment in training curriculum for the LEBs and for skill development and consensus building.

Concluding Remarks

Bangladesh is one of the densely populated and unplanned countries of the world which can explore the lessons from such dynamic tools of 'land readjustment' for its economic and social development in future. Land readjustment is a dynamic tool by which dimensions of urban scenarios can be transformed from a hazardous situation to a well-planned living urban environment. It is a method for promoting efficient, sustainable and equitable land development in the congested and urban fringe areas. It is an economic instrument to foster planned urban development. So, the institutional capacity of the local government institutions of Bangladesh should be strengthened to undertake land readjustment projects to foster



planned urban development. The local government institutions should be strengthened with dignity, integrity to their constituents and ensuring accountability, transparency and equity for confidence building among citizens to get their voluntary support in implementation of land re-adjustment in Bangladesh.

References

- Choudhury, A. K. M. K (2008). *Land Use Planning in Bangladesh*, A.H. Development Publishing House, 143, New market, Dhaka-1205.
- Islam, Sirajul, Sohag, K. H. (2009). *Resource Mobilization by Urban Local Government Bodies: A Case Study on Four Pourashavas*, *The Journal of local Government* Vol. 35, No. 1, January-June, 2006, published in June, 2009, National Institute of Local Government, Dhaka, Bangladesh
- JICA (2007). *Urban Land Use Planning System in Japan*, Japan International Cooperation Agency, Tokyo, Japan.
- Khan, A. A (2000). *The Pourashava Manual*, Bangladesh Law Book Company Inc. Dhaka.
- Mallick, B (2004). *Local Government: Local Peoples Institution*, A.H. Development Publishing House, 143, New market, Dhaka-1205.
- RAJUK (1995). *Dhaka Metropolitan Development Plan (DMDP)*, RAJUK, MOHPW, Dhaka.
- Sohag, K.H. (2005). *Institutional Capacity Building of Urban Local Government Bodies of Bangladesh - A study of four Pourashavas*, Unpublished MURP dissertation, Department of URP, Bangladesh University of Engineering and Technology, Dhaka.
- World Bank (2007). *Institutional and Economic Analysis of Industrial Effluent Pollution and Control in the Greater Dhaka Watershed*, World Bank, Dhaka.



Housing for the Government Employees A Case Study on Chittagong City Area

Muhammad Rashidul Hasan¹

K. M. Risaduzzaman²

Introduction

Housing, as the experts emphasize, can no longer be viewed simple as a physical structure or only as a consumer product. It has a significant social and personal impact. An effective housing can help to raise the productivity of a country's labour force and accelerate its development process. In this context the employees working in different organization of the city who are engaged in the development process, should have accommodation in a rational way, so that they can perform their activities to their full potential. Housing is the shelter as well as index of the social health, happiness, social justice and dignity of the inhabitants. Therefore the obligation for employees' housing arises as the employees can have an effective role in reviving the growth of a city, which economy is ever changing due to some inevitable factors. (Tuhin, 2004)

There are millions of people working for the government all over Bangladesh. The idea to provide housing to the employees finds its roots in the colonial past of India as Bangladesh was part of India during that period. When capital was shifted from Calcutta to Delhi in 1911, an immediate need was felt for housing all the employees as British wanted their administrative machinery in India to be manned by people strongly committed to British rule and dedicated to their ideology, uninfluenced by local native populace. Many residential colonies were built in New Delhi (new city planned by Lutyen) for the officers and staff. (Islam, 1990) This trend continued even after independence and till today. Government continues to provide rental housing to their employees posted in various parts of the country during the service period. The house provided by the government is to be vacated by the employee at the age of 60 (including PRL) after retirement. But this context differ due to various locational aspects both city to city and within a particular city.

Chittagong is the second largest city, prime sea port and the heart of all commercial and business activities of Bangladesh. As a result with parallel to the private employees the city has to provide housing for huge amount of government employees. Some major housing given to the government employees is CGS colony, T & T colony, Bank colony, Port colony, Railway staff colony etc. These houses are provided to the employees either in rent system or by compromising from their monthly remuneration. This research provides a sort of knowledge about the existing situation of the government employee's housing in Chittagong city and identifying the lacking of housing system of government employees. This will be effective in finding the possible solutions as it works with the key factors behind the problems. The shortcomings of the policy or legal basis will be identified and the gap between the present quality and the standard will be measured. The recommendations yielded after the analysis will be of great advantage for future policy making and planning purpose.

Objectives of the study

- ✓ To analyze the existing situation of the government employee's housing in Chittagong city.

¹ Assistant Professor, Department of Urban & Regional Planning, Chittagong University of Engineering & Technology (CUET), Chittagong, Bangladesh.

² Graduate Student, Department of Urban & Regional Planning, Chittagong University of Engineering & Technology (CUET), Chittagong, Bangladesh.

- ✓ To develop some recommendations for better housing environment for government employees housing in Chittagong city.

Methodology

Chittagong is the one of the oldest cities of Bangladesh and divisional headquarter as well as hub of all economic activities of the country. As a result lot of government, semi-government and autonomous organizations has to set up their office in this city. Huge amount of employees work in these organizations and most of them are provided with housing by the government. Among them CGS Colony, Bahutala Colony, T&T Colony, CDA Colony, CCC Colony ,PDB Colony , Port Colony(North), CWASA Colony & BFRI Colony has been selected for the study. The research comprises of literature review, information collection from the secondary sources, documentation, interviews, and questionnaire survey conducted on October, 2014. A reconnaissance survey is being conducted in the study area for locating the spatial distribution of employees housing. The households as well as the employers have been informally interviewed. Standard statistical methods have been used to analyze the attribute data. Geographical Information System has been adopted to analyze spatial data. The findings have been agglomerated in such a way that the study can replicate the objectives. Both quantitative and qualitative data have been garnered in this research.

Existing situation of Employees Housing in Chittagong City

Proper and affordable housing is a crying need all over the world especially in the developing countries. Standard housing can lead discipline in the society, which can contribute to the national development. Housing is still widely considered to be principally an architectural problem. But when the questions arises with the demand and supply side perspective, the analysis of existing situation of employees housing would have to follow a wider view. In this context analysis of existing situation requires analyzing housing stress including living environment, analyzing economics of housing including cost of living, analyzing housing demand including total stock and demand.

Age, Physical Condition & Residential Density of Building

The impact of colonialism of Chittagong city is significantly strong. Moreover the historical background of city has an influence on building structure. The economic and administrative function emerges the necessity of employees housing in Chittagong city by experience the fast growth of population and industrial expansion during 50s and 60s. In this consequence, the establishment of employees housing follow the period of 1960 to 1970. There the buildings are age old and the condition of the buildings vary with the year of construction and maintenance of the buildings.

Table 01: Physical Information of the Buildings

Housing	Area of the Colony (Acre)	Density (Person/Acre)*	Occupancy Rate (Floor Space / Person)	Structure Type			Physical Condition	Living Environment
				Pucca %	Semi %	Katch %		
CGS Colony	41.31	128	73.33	100	0	0	Moderate	Good
Bahutala Colony	9.73	563	68.48	100	0	0	Moderate	Moderate
T&T Colony	7.4	270	76.96	96	4	0	Bad	Bad
CDA Colony	10	30	78.78	100	0	0	Good	Good
CCC Colony	5	67	70.30	100	0	0	Moderate	Good
PDB Colony	7.44	249	89.69	100	0	0	Good	Good



Housing	Area of the Colony (Acre)	Density (Person/Acre)*	Occupancy Rate (Floor Space / Person)	Structure Type			Physical Condition	Living Environment
				Pucca %	Semi %	Katch %		
Port Colony (North)	30	511	72.72	70	30	0	Moderate	Bad
CWASA Colony	7.97	55	64.84	97	3	0	Good	Good
BFRI	9.5	78	75.75	100	0	0	Moderate	Good

Source: Field Survey, 2014

*Gross Density = {Public and industrial buildings + open spaces + internal roads + half the width of surrounding roads (up to 20 feet)} / Total Population

Among all the housings the physical condition of four housings have good physical condition e.g., CDA, PDB, PORT Colony, CWASA etc. On the other hand CGS Colony, T & T Colony, CCC Colony, PDB Colony, WASA, BFRI have good living environment. Due to lack of proper maintenance the physical condition of CCC colony building are poor. The building conditions affects the living environment simultaneously as the living environment depends on the circulation of air, light and structure of the building. The occupancy rate is also in a moderate rate. The lowest one is 64.84 Sft per person at CWASA Colony.

Services and Amenities

Services and amenities are very important housing components. They are also counted to measure the quality of the housing. As a qualitative matter the services and amenities are given codes for the easement of measuring. The system is renowned as Weighted Index Method.

Table 02: Services and Amenities facilities

Housing	Drainage	SWM	Water Supply	Aggregate Weightage
CGS Colony	2	3	3	8
Bahutala Colony	2	2	3	7
T&T Colony	2	2	3	7
CDA Colony	2	2	3	7
CCC Colony	2	2	2	6
PDB Colony	2	3	3	8
Port Colony	2	2	3	7
Ctg WASA	3	3	3	9
BFRI	3	3	3	9

Source: Field Survey, 2014.

(Weighted index method refers weighting every outcomes of a qualitative attribute by categorizing chronologically. Drainage: Covered and Pucca=3, Pucca but not covered=2, Kutch=1, SWM: Communal bin = 2, Household Collection =3, others=1, Water Supply: Piped water supply=3, Tube well=2, others=1) The responsibility of providing these services and amenities goes to the urban service delivery agencies of Chittagong city. They are seemed to do their task sincerely in this case that is why no objection has been raised against them. Whatever the problems exist that due to maintenance problem.



Distance of the Daily Necessities

Location of the employees housing is an important component to measure the demand for the employees housing. Because it influences the travel cost and journey of the employees to the market places and working places. The direction of flow depends on the demand of the daily necessities, travel cost, travel time and available mode of transportation. The study result illustrates that the market place closer to residence is preferable for daily necessities. After this the residents choose for the good educational institution to be situated near to their resident. In this analysis the distance is measured by the monthly travel cost to reach the destinations. The travel cost does not depend only on the distance but also on the travel mode used.

Table 03: Distance of the daily necessities.

Housing	Distances of the daily necessities in terms of Transport cost (Tk./Month)					
	Working Place	Health Centre	CBD	Katcha Bazar	School	Total
CGS Colony	1000	100	0	0	0	1100
Bahutala Colony	1000	0	400	0	0	1400
T&T Colony	300	100	0	0	0	400
CDA Colony	800	100	500	200	0	1600
CCC Colony	1040	100	160	0	0	1300
PDB Colony	1200	100	400	0	0	1700
Port Colony	800	400	500	200	0	1900
CTG WASA	1040	200	500	0	0	1740
BFRI	0	500	500	0	0	1000

Source: Filed Surver, 2014

Rent Structure of Employees Housing

The economy of the government employees housing needs to be analyzed to find out the affordability of them and whether they are beneficiaries or not. Here the employee's salary according to the national scale, 2009 is taken as the only income source of the employees. The average rent given by the government employees is Tk. 4.7/ Sft where as in the same case of private housing the rent is Tk. 18/ Sft (CDA, 2006). So, the government employees want to gain these advantages. In this regard, the economics of employees housing illustrates the actual demand of employees housing.

Analysis on Affordability of Employees Housing

Affordability is generally used to mean the ability of bearing cost of anything. The housing expenditure is affordable when a person can ensure the basic expenditure for the rest of the non-housing expenditure from his real income. The reality is that affordability is a dynamic magnitude, which cannot and should not be restricted by arbitrary norms of bureaucrats. However, in the case of government employees housing the rate of repayment in terms of rent is fixed in a definite scale. Fig 01 shows that in the lower income group, the housing expenditure is greater than that of the non- housing expenditure. Because they have to pay 55% of their basic salary as rent which is greater than that of the higher income group (40%).

The employee's choice is affected by the variable like quality of houses, non-house expenditures like as education, foods etc. With the increase in income, the government employees have more money left for



the non-housing expenditure. At the same time they get opportunity to choose between the government and private housing to increase housing consumption.

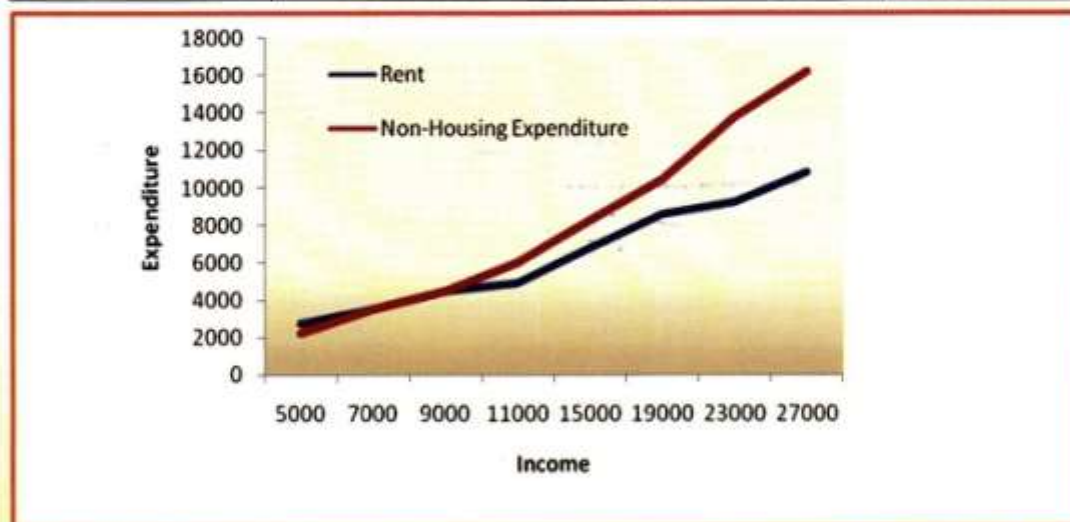
Existing Housing Demand of Government Employees Housing in Chittagong City

The government employees of Chittagong city prefer the government provided housing for the following reasons: (i) Comparatively less costly (ii) Good living environment (iii) Security (iv) Cohesiveness among the residents

Figure1: Affordability Analysis of Employees Housing

Table 4: Existing Housing Demand of Government Employees Housing

Housing	Total Need (Applications)	Provided to	Demand
CGS Colony	-	1312	-
Bahutala Colony	-	1193	-
T&T Colony	498	450	48
CDA Colony	178	64	114



CCC Colony	130	64	66
PDB Colony	96	66	30
Port Colony	4000	3566	434
CTG WASA	321	95	223
BFRI	240	160	80

Source: Field Survey, 2014

Correlation between demand with Income, rent, floor Space & Transport Cost

Housing demand is related with income, rent, floor Space & Transport Cost. In case of government employees the demand for housing is highly correlated with their income. This is because of the amount

of repayment for the rent is higher in case of higher income employees. Table 5 reveals that there is a negative relationship between the income and the demand what means the higher the income the lower the demand for housing provided by the government.

Table 5: Correlation between Income and Demand

		Correlation between Income and Demand		Correlation between Rent and Demand		Correlation between Floor Space and Demand		Correlation between Transport Cost and Demand	
		Demand	Income	Demand	Rent	Demand	Floor Space	Demand	Transport Cost
Demand	Pearson Value	1	-0.86	1	-0.89	1	0.94	1	-0.52
	N	13	13	16	16	8	8	9	9
Income	Pearson Value	-0.86	1	-0.89	1	0.94	1	-0.52	1
	N	13	13	16	16	8	8	9	9

Source: Field Survey, 2014

There is also high relation between rent and demand for government employees housing. It is found in the National Pay Scale that the government employees have to pay as rent of their basic salary by different rate for the different income categories. It shows that the demand falls gradually with increase in the rent. Here the table shows that the correlation value is negative and is strong as the P – value is within the range (0.7-1.0). This reflects that the more rent paid the less demand derives.

The table shows that the correlation between the floor space and the demand is positive; the correlation is strong as the P- value of 0.94 is within the range (0.7-1.0). Floor space has generally a positive impact on the demand. In Chittagong city the higher income government employees have to pay more for each square feet floor and they are satisfied in with that costing of housing. So, the demand behaves positively. This indicates that the more the floor space the more the willingness to pay for housing. But the relationship between the transport cost and demand is not strong, rather it is a moderate relationship as the value of P is within the range (.3 to .7). Here the transport cost means the cost of transport to reach the work place. After, deducting this cost from a basic salary the rest are used for other housing and non-housing expenditures. Thus the more the transport cost to reach the work place the less affordability gained. This suggests that the more the transport cost the less the demand for the housing derived.

Key Housing Problems in the Study Area

The first problem is the maintenance of the buildings and related utilities and services. Though all kinds of facilities are provided to the housings of the govt. employees, some of them are now out of use due to gradual deterioration and lack of proper maintenance. In some housings like as Agrabad CGS Colony, Port Colony, T&T Colony there are presence of sublets or rent to the non-government outer dwellers. As a result the living environments of those housings are decreasing. In several housings (like as T&T Colony and the PDB Colony) there is absent of proper recreational facilities. Living environment is also a problem in housing. There is sound pollution by nearby roads.

RECOMMENDATION

The government employees housing at Chittagong city area is in a moderate position as compared to the total housing system of Chittagong city. The following recommendations may work as guideline to



improve the overall standard the government employees housing subsystem of Chittagong city.

- ✓ There are mentionable backlog of the houses in almost every institutions surveyed. These phenomena can be removed by initializing new housing projects for the government employees housing.
- ✓ A strong monitoring system should be initiated for maintenance work and to get rid of sublet system.
- ✓ Both active and passive recreational facilities should be provided within the area.
- ✓ In case of allocation and attachment of the employees for the housing, the low income and middle income groups should be given more preference as they are unable to afford private housing.
- ✓ The housing of the low and middle income group should be located as near to the working place as possible. It seems to the best if the housing is located within their walking distance.
- ✓ The rate of rent for the fourth class employees (55%) is quite higher than that of the first class employees (40%). As a result the low income group has a little left to expend for the non-housing expenditures having a little or no for save. The rent for the low income group should be reduced by giving subsidy in this sector.

Conclusion

A good living environment, security and comfort are very necessary for the housing of government employees. In this study, it is found that the living environment and physical quality of the housings of the government employees are in a satisfactory level in case of the major housings. But the main problem lies in the balance between the demand and supply of the government employees housing. Besides, issues related with the environment pollution and maintenance is also important to be checked out.

Reference

- Islam, A.C., 1990, "Urban Land Market in Bangladesh". Urban Land Management in Bangladesh, Dhaka Center for Urban Studies.*
- Mina, M. S. 1997, "Urban Housing Problems in Bangladesh", Dhaka, Journal of Business Administration, Vol. 13, No. 5, 1997*
- Tuhin, M.A.R., 2005, Employees Housing in Khulna City; Unpublished BURP Thesis, Khulna University, Bangladesh.*



Affordable Housing for All

Mohammad Abu Sadeque PEng¹

Abstract

Housing is the constitutional right of an individual and/or a family. Providing housing for all is also significant for ensuring sustainable urban and rural development. Bangladesh is one of the largest densely populated countries in the world. Unplanned rural housing is creating extra pressure on land and making an adverse impact on affordable housing. Fire brick manufacturing plants are also responsible for huge land loss and environmental degradation. The high construction cost of housing makes it impossible for the people, especially the middle income group to afford housing. An attempt has been made in this paper to analyze the existing housing affordability of the middle income group of people. In this endeavor, Housing and Building Research Institute (HBRI) is working to innovate different building materials and construct various pilot projects considering affordability and feasibility of the middle income and lower middle income group of people of the country. The building materials innovated by HBRI are low-cost, disaster resilient, environment and agriculture friendly. Access of the middle income group of people to housing is constrained by high construction cost compared to their income. This paper will put some techniques and measures coming out from extensive research and study towards ensuring affordable and sustainable housing.

Introduction

Affordable housing is housing deemed affordable to those with a median household income as rated by country, region or municipality by a recognized Housing Affordability Index. In Australia, the National Affordable Housing Summit Group developed their definition of affordable housing as housing that is, "reasonably adequate in standard and location for lower or middle income households and does not cost so much that a household is unlikely to be able to meet other basic needs on a sustainable basis." In the United Kingdom affordable housing includes "social rented and intermediate housing, provided to specified eligible households whose needs are not met by the market." Most of the literature on affordable housing refers to mortgages and number of forms that exist along a continuum - from emergency shelters, to transitional housing, to non-market rental (also known as social or subsidized housing), to formal and informal rental, indigenous housing and ending with affordable home ownership (Wikipedia).

According to the constitution of Bangladesh housing, like food and clothing is one of the very basic needs for human survival. House means more than a roof over head. Housing provides people with security a place of their own, an identity, a place to come back to a place to call home and a place have a family life. Housing is a fundamental human right and it is vital to life - growth - development and dignity of individual citizen and hence of the family, the society and the country.

According to the UN Habitat 30% of the world's urban population lives in slums, deplorable conditions where people suffer from one or more of the following basic deficiencies in their housing: lack of access to improved water; lack of access to improved sewage facilities; living in overcrowded conditions; living in buildings that are structurally unsound; or living in a situation with no security of tenure.

35% of the world's rural population lives in unacceptable conditions. Overall more than 2 Billion people are in desperate need of better housing.

¹ Director, HBRI

2. Housing condition of Bangladesh

Housing which is the single largest expenditure item in the budget of most families and individuals is considered as one of the most important need of human being. Extensive numbers of people of our country now a day are facing acute dwell crises. To face this condition we have to know about the condition of housing in Bangladesh.

About 70% people of our country live in the rural settlements, and 76.68% (24671590 units) of the dwelling units are located in rural areas. There has, however, been very little public sector involvement in rural housing. There is virtually no land use plan for the rural area of the country, which comprises about 94% (138703sq.km) of the total area. The present facilities in respect to housing and physical infrastructures are very inadequate in the rural regions of Bangladesh.

Because of the subsistence nature of the economy, most of the dwelling units in the rural areas are in the form of shelter, which does not provide adequate protection from wind, rain, flood and river erosion. Presently, the sanitation coverage in the rural areas is about 58.19% of total households. Due to the natural process of wear and tear, lack of repair, and poverty of the rural population, rural housing conditions have deteriorated seriously. At present, about 7.5% of the rural households do not have their own homestead. They live in Ijmali (Shared properties), mortgaged or rented homesteads. Majority of the houses in rural areas are in unsatisfactory conditions in terms of structural qualities.

Bangladesh urban population (28%) contributes over 50% of GDP. However, urban Bangladesh has housing severe deficit and lack of adequate urban amenities. According to the Population & Housing Census 2011 (Vol-1, BBS, Ministry of planning) a total of 13,938 slums have been counted in the city corporation, municipalities, Upazilla headquarter and all other urban areas. In urban Bangladesh, housing backlog is estimated to 1.0 to 1.5 million, with 500,000 houses added annually. The distributions of urban households by occupancy status in Bangladesh in owner, renter and rent free are 49.3%, 44.1% and 3.5% respectively.

3. Afford ability of housing in Bangladesh

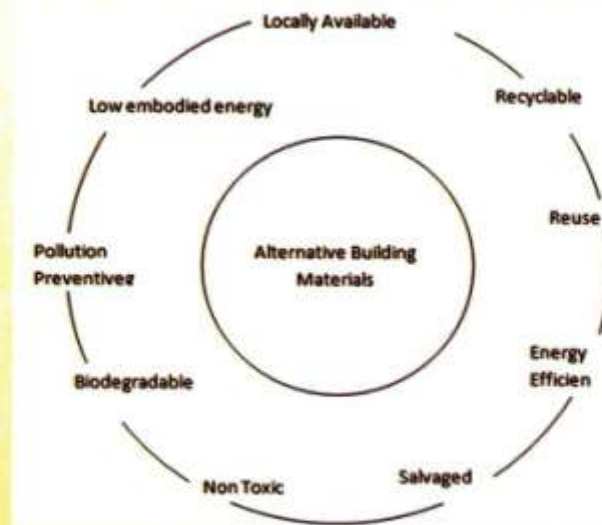
Housing is a physical commodity, which includes other than dwellings, various utility facilities and services such as water supply, electricity, sanitation and access provision. By housing it is meant not only a mere form of shelter but also it includes those qualities of comfort, convenience and amenities, which are essential for emotional and social well-being of families (Hasan, 2002). According to World Health Organization (WHO), housing is an enclosed environment in which man finds protection and feels safe and secured from hostile forces and can function with increased comfort and satisfaction as regards to privacy to the individual and his family. The environment must include all necessity, services, facilities, equipments and devises needed for physical and social well-being of the family or the individual (Sarma and Mallick, 2005). But, housing affordability means the ability to afford housing. Housing is one of the basic needs after food and clothing. It provides shelter, safety and a sense of belongingness to the owner. A commonly accepted guideline for housing affordability is a housing cost that does not exceed 30% of a household's gross income. When the monthly carrying costs of a home exceed 30 - 35% of household income, then the housing is considered unaffordable for that household (Wikipedia). The middle class is the broad group of people in contemporary society who fall socio-economically between the working class and upper class. The classifications of income group people in Bangladesh are mainly three types such as higher, middle and lower income group. The income groups of Bangladesh are defined as low-income TK 13199 or less, lower middle-income TK 132,00 - 24,999, middle-middle income TK 25, 000 - 49, 999, upper middle-income TK 50, 000 - 99, 999 and high-income TK 100, 000 or more. In

Bangladesh 50% people are middle income group people (Census, 2011). Housing affordability of middle income group is decreasing day-by-day in Bangladesh. Affordable housing is very necessary for the planned growth of the country. The provision of affordable housing is must for all kind of people. Measuring affordability is very much ignored by both public and private sector. For that measuring housing affordability is very essential. Without knowing correct affordability scenario, the further steps cannot be taken to solve the problem.

A journal of Bangladesh institute of planners, Vol. 5 published in December 2012 analyses affordability using Rent to Income Ratio Method. The Rent to Income Ratio method is the most common method of measuring affordability, the "percent of income" or "housing-cost-to-income ratio" approach involves comparing a household's monthly housing costs (including utilities) to their pretax income to see if the ratio surpasses a threshold level. This threshold currently stands at 30 percent meaning that in order to be affordable, housing costs and utilities must not consume more than 30 percent of a household's monthly income. According to the journal the overall results of the overall Dhaka city are described below.

4. Alternative building Materials

Alternate building materials are those which can be used economically by replacing the conventional building materials. Alternate building materials are made such a way that minimizes environmental pollutions. These alternate building materials can be used when it meets the respective specifications in the code of practice. The use of low cost alternate building materials also prevents the rise of construction cost due to use of scarce building materials. The first step to affordable housing material selection is to select ecofriendly building materials which enhance the sustainable design principle. The life cycle of a building are pre-building, building and post-building stages. Each stage of building should be such that they help conserve the energy. These three stages indicate flow of building materials through different stages of a building. Pre-building stage mainly consists of manufacture which is subdivided in processing, packing and transport. The building phase mainly consists of construction, operation and main-tenance whilst as the last stage would be disposal where the material can be recycled or reused. The main characteristics of alternative building materials are shown in the picture below.



Here some new materials and technology is discussed innovated by the Housing and Building Research Institute (HBRI).



A. Compressed Stabilized Earth Block (CSEB): Housing and Building research Institute has produced CSEB from dressing soil of river mixing with proportionate cement. The production cost of CSEB is near about half of conventional burn brick. Some of local and international NGOs already are producing and using successfully in the rural dwellings.



B. Interlocking CSEB: These types of blocks are prepared with proportionate mixing of dressing soil from river with cement and sand. It is possible to prepare wall without any mortar due to its' interlocking mechanism. It is possible to prepare frame structure without column with casting using vertical reinforcement in the hole at a certain distance and horizontal beam.

C. Concrete Hollow Block: A concrete block is one of several precast concrete products used in construction. Hollow block helps in saving construction materials and therefore use of hollow block reduces construction cost. Use of larger size concrete block reduces number of joints in work and hence helps in saving mortar. Hollow concrete block masonry can safely withstand the atmospheric action and it requires no protective covering. Hollow concrete block have good insulating properties against sound, heat and dampness. Presence of rough surface on concrete blocks provides good bonding of mortar and plaster. Concrete Block homes is better in withstand hurricane, tornado and earthquake with the help of steel reinforcement. Poured concrete are added in the central hollow space of the block walls



D. Thermal Block: The conventional burnt brick is being used in all over Bangladesh till now. The fertile top soil of agricultural land is being used to produce these bricks. In addition enormous fuel is required to burn which is one of the prime reasons for abate forestry and agricultural land. On the other hand brick production from cement and sand is expensive. Considering these matters HBRI has innovated low-cost and environment friendly thermal block using EPS sheet inside a block prepared with cement-sand mortar.



E. Aerated concrete: Aerated concrete is a proven building material and widely used for high rise building due to its advantageous properties such as light weight, sound and heat insulation. The concrete without coarse aggregates and a large number of air voids are induced by the entrainment of a large volume of air or gas in the mixture instead of the use of a light weight aggregate. The aerated concrete known as autoclaved aerated concrete (AAC).It is also known as Gas concrete, Foamed concrete or Cellular concrete.

Firstly gas can be generated within the mixture during the plastic condition by means of a chemical reaction and secondly air can be introduced either by mixing in a stable foam or by whipping-in air, using an air-entraining agent. Aerated concrete can be autoclaved (AAC) or non- autoclaved (NAAC) based on the method of curing.

F. Adobe (Sun-dried brick): Adobe (Sun-dried brick) has not lost its indispensability as a building material since the primitive ages of civilization dates back to 8000 B.C. It is low cost, easy availability



and possibility of production by unqualified workmen. The product offers significant advantages in hot, dry climates. They remain cooler during the day and warmer during the night, as adobe stores and release heat very slowly. The results showed that the fiber reinforced mud brick house results in a temperature of 56.3% cooler than the concrete brick house in the summer and 41.5% warmer in the winter.



G. Ferrocement sandwich panel: The customary building construction trend in Bangladesh usually focuses on the use of burnt clay bricks for the infill and Reinforced Cement Concrete frame structures which are heavy in weight. In large extent they prove themselves uneconomic. It has become a matter of concern to use more lightweight materials in any construction, to make the process more cost effective by reducing the load of the structure. On the other hand, development and construction of lightweight pre-fabricated sandwich elements is a popular trend now a day in construction industry all over the world. Ferrocement sandwich panel contributes to a cleaner and neater environment at project site and a lower total construction time and cost. The post occupancy period involves less energy consumption due to its heat insulating quality. It also has distinct advantages over conventional structural sections, because it promises high stiffness and high strength to weight ratios.



H. 3D Panel: Construction and characteristics of 3D Panel is similar to Ferrocement sandwich panel. Relatively thick mesh is used here so that it can be used as load bearing wall. In this type, mortar layer is thicker and for this reason it can also be used as roof slab. This slab can be used three dimensionally. As it can withstand reasonable pressure, for this reason it is known as 3D panel instead of Sandwich Panel



I. Coconut Fiber Board (CFB): Coir is the name given to the fiber that constitutes the thick husk of the coconut (*Cocos nucifera*). Coir is extracted by beating it manually using a mechanical extractor machine. It is the most interesting raw material for producing CFB as it has the advantage of being abundantly available, renewable, and cheaper and exhibit good mechanical properties. Coconut Coir Board is mainly a cement sheet reinforced by coconut coir. 30 percent of coconut fiber and 70 percent of cement is mixed with water to pulp. Then pressure is implemented on the pulp by hydraulic pressure. By applying pressure, pulps are compressed to thin shaped board. After 24 hours of pressure (minimum), demolding is done. Then 28 days spray curing is done. CCB produced by this method is used to prepare partition wall, book shelf, kitchen cabinet etc.



5. Multistory Building with Affordable building materials

Lack of adequate housing for Bangladesh is obviously a key problem in all of the cities and secondary

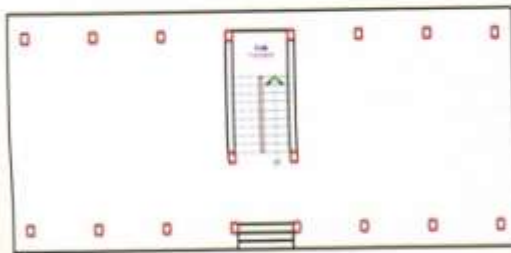
towns in Bangladesh. Housing deficit in urban areas grew from 1.13 million in 2001 to 4.6 million in 2010 and the projected deficit in 2021 will be 8.5 million (Bangladesh country paper for habitat-III, 2016). So that to ensure affordable housing for middle income and lower middle income people, construction of housing with low-cost building materials is the demand for time. In this perspective Housing and Building Research Institute (HBRI) build some buildings including five-story model house, display center and training center in the HBRI premise using ferrocement technology and other building materials have innovated by HBRI research.

5.1. Five story model house:

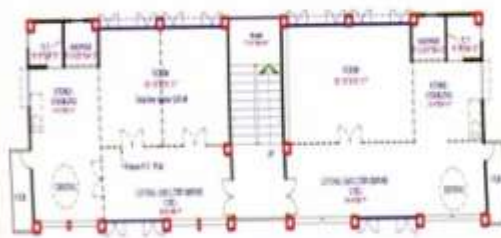
A five story model house is built using alternative building materials innovated by HBRI. Not a single item of burn brick is used in this technology. The model house has been designed with a RCC structure with fixed service zones, leaving the inner room arrangements on the user's choice. Ground floor has been kept free for multipurpose activities. Slabs, walls, door, window frames and louvers are designed with Ferro cement technology.



Five Story Model House



Ground Floor Plan



Typical Floor Plan

Slabs

Complete ferrocement technology is used in the slab of the building instead of conventional RCC slab. The use of FC channel reduces the weight of the slab. In addition the process also abates overall construction cost about 30%-35% as well. On the other hand the technology is labor intensive which may create job opportunities and can contribute to reduce unemployment problem of our country. In the frame of door, win-dow and in the louver of the building the ferrocement technology is used. In the wall ferrocement 3D panel, sandwich technologies are used.



Staircase: In the staircase of the building also used the ferrocement technology. Some pictures of staircase installation are shown in the pictures below.



6.2. HBRI Display center: Similar technology of Model house is used in the HBRI display center. In the partition wall ferrocement sandwich panel and 3D panel is used but in the outer wall thermal block is used. Ferrocement Folded plate is used in the roof of the building.



Conclusion

Construction of low cost housing by using the low cost building materials increases the access to buildings by low income group peoples. Low cost housing can be achieved by use of efficient planning and project management, low cost materials, economical construction technologies and use of alternate construction methods available. The profit gained from use of such methods can decrease the cost of construction and make the low cost housing accessible to all.

Rapid population growth has created severe pressure on the land of the overcrowded country. With rapid and unplanned urbanization, incidence of urban poverty has been always increasing alarmingly in Bangladesh.

To get remedy from this alarming situation, HBRI has successfully invented several alternative low-cost building technologies. By promoting these technologies, public and private sectors should work together to mitigate the challenges of affordable housing for urban people.



Slum dwellers' awareness about their rights and the level of deprivation they face in public and private slums in Khulna city

Sumya Sydunna¹
Dr. Kazi Saiful Islam²

1. Introduction

Poverty is a universal epidemic. In the third world country rapid urbanization can result in abject poverty. Urbanization is good but not, if it does not allow people to lead their life in a descent or half descent manner (Healy, 2006). In most of the developing countries like Bangladesh, urbanization has been taking place due to three reasons, i) re-definition of urban area; ii) rural-urban migration; and iii) natural population growth (BBS, 2011). Among these, rural to urban migration is the dominant contributor of urban population growth in the large cities (Banks, 2011). Urban poverty is a result of rural poverty reduction strategy (Kaplan, 2005). Because rural poverty push out migration and leads urban poverty due to the failure of the cities to accommodate this large migrant. As a result they have to live in slums and face multiple deprivation. The objective of this study is to identify the level of understanding of the slum dwellers about their rights and the indicators to which the slum dwellers face deprivation.

According to the World Bank (WB, 2001), urban poverty is a multi-dimensional phenomenon and the poor suffer from various deprivations, e.g., lack of access to employment, adequate housing and services, social protection and lack of access to health, education and personal security. The slums and squatters are the home of poorest and most vulnerable people of the cities. Most of these people are economic and climatic migrants from rural areas (Hossain, 2004). They contribute to the country's development in different way, but their rights are always overlooked.

Slum dwellers of the city are not considered as legal occupants even having voting rights. Thus, slum areas do not fall under the basic service delivery systems of the City Corporation. As a result these urban dwellers are deprived of many services facilities than the other citizens of the cities and lead inhuman life in these cities. They cannot raise their voice due to lack of education and awareness about their rights. More than 90% people do not have access to law and order and other public services like education, health services etc. which increases their vulnerability. To addressing the problems of the slum dwellers, a number of organizations such as UNDP, UNICEF, NGOs, and the Government have recognized the need to serve the basic needs of the urban poor throughout Bangladesh. But their intervention is very insufficient in compared to their needs (Roy, 2014). So, it is urgent to make them conscious about their rights.

In Bangladesh, especially Khulna city, most of the researches on slum focus on poverty, health, living environment, sanitation and water supply etc. and rarely give focus on slum dwellers rights. Besides, official statistics of Bangladesh give focus on income and calorie intake of the poor but does not give any idea about the extent to which the urban poor have access to urban infrastructure and basic services like shelter, water, sanitation, drainage, waste management, health etc. This research explains the level of understanding of the slum dwellers about their rights and also shows the extent at which they are deprived.

¹ Urban and Rural Planning Discipline, Khulna University, Khulna-9208.

² Professor, Urban and Rural Planning Discipline, Khulna University, Khulna-9208.



2. Materials and Methods

2.1 Study area

This study is carried out in four slums (*Khorabosti, Hafizparabosti, Rupsabosti and Methorpottibosti*) in Khulna City Corporation. *Khorabosti and Hafizparabosti* are private slum and peoples live here by paying house rent. People of this slum are not aware of their rights as they are not living here permanently. It is found that responsible authority does not eager to do anything here (Tanni, 2014). Besides, the *Methorpotti and Rupsha* are public slum. There is always a threat of eviction. Slum dwellers of Methorpotti slum are socially excluded due to the cast system. As a result most of the cases they faces deprivation from several aspects.

2.2 Sampling techniques

This Study applied quantitative approach. In this research, structured questionnaire survey was used for quantitative data collection through random sampling. Four slums (Methorpotti, Khorabosti, Rupsha, Hafizpara) in Khulna city were taken as samples. Thirty households were taken as respondents households from each slum. The respondents are selected randomly as ease to access. Among the 120 respondents, the number of male respondents are 90 and female respondents are 30.

2.3 Poverty Indicators

2.2 Sampling techniques

Dimension	Indicators	Source
Social Dimension	1.1. Years of Schooling	(Moser, 1998; Satterthwaite, 1989) (Alder, 1995). (Martinez, 2008).
	1.2. School Enrollment	
	1.3. Child Sickness	
	1.4. Child Mortality	
Infrastructure Dimension	2.1 Cooking fuel	(Majale, 2008). (Satterthwaite, 2001). (Alder, 1995).
	2.2. Electricity	
	2.3. Sanitation	
	2.4. Drinking water	
	2.5. Housing floor	
Economic Dimension	3.1. Employment	(Hossain, 2006a) (Chambers, 2005).
	3.2. Saving	
	3.3. Asset	
	3.4. Loan	
Political Dimension	4.1. Voting right	(Banks, 2008)(Hossain, 2012)(Hossain, 2006b)
	4.2. Access to law and order	
Spatial dimension	5.1. Distance to Education (less than 500)	(UNC, 2012)(Moser, 1995)(Grant, 2010)
	5.2. Distance to workplace (less than 500)	
	5.3. Distance to Water source (less than 100m)	
	5.4. Distance to Hospital (less than 1200m)	
	5.5. Distance to Bazar (More than 500m)	

In this research the following poverty dimensions and indicators are used to show the poor peoples' deprivation:

Table 1: Dimension and indicator of poverty

3. Analysis and findings

3.1 Slum dwellers understandings of their rights

This finding reveals that none of the respondents understand about their rights partially or fully. The highest number of respondents who are little aware about their rights are found in public slum (Methorpotti) and highest number of respondents who are not aware about their rights are in private slum.

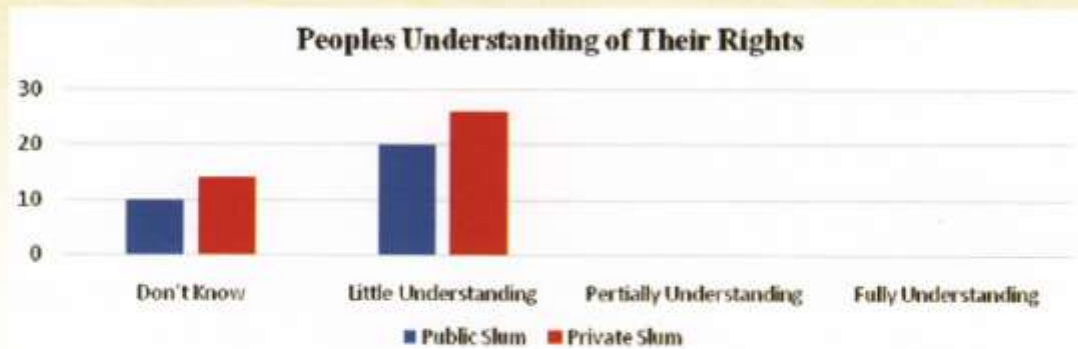


Figure 1: Peoples Understanding of their Rights

3.2 Women's awareness about the violation of their rights

This study is conducted to explore the physical and psychological violence within households to women. This type of violence indicates the violation of women's rights. In the study area it is found that physical and psychological violence is comparatively higher in private slum (fig.2).

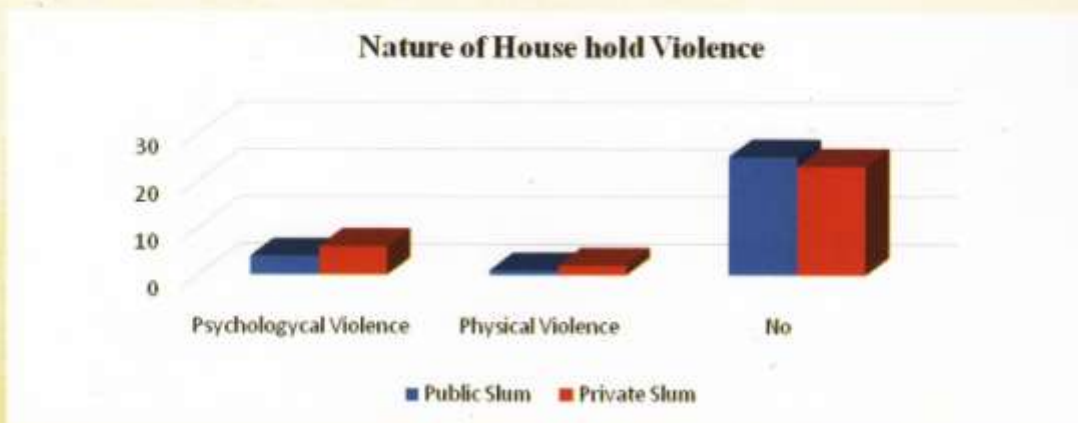


Figure 2: Nature of Violence

Dowry, not allowing free movement, extra marital affairs, divorce or threat to divorce, and family problem are the main factors of psychological violence (Fig 3). It is also found that two-third of the people do not even report. Some people report to local leader. Very few people reports it to police station.



Figure 3: Type of psychological violence

3.3 Deprivation

In case of the public slum like Natunchar and Methorpotti this study reveals that in terms of suitable drinking water source, child sickness, child mortality, school enrollment distance to water source the Natunchar slum dwellers are more deprived then the Methorpotti slum dwellers. Methorpotti slum dwellers experienced more deprivation in terms of asset ownership, savings, dependency on local leader, and distance to education workplace. Although infrastructure dimension, economic dimension, social dimension contribute to these two slum dwellers deprivation but most of the Natunchar slum dwellers experienced more deprivation among social dimension indicators and most of the Methorpotti slum dwellers faces more deprivation in case of economic dimension (Fig 4).

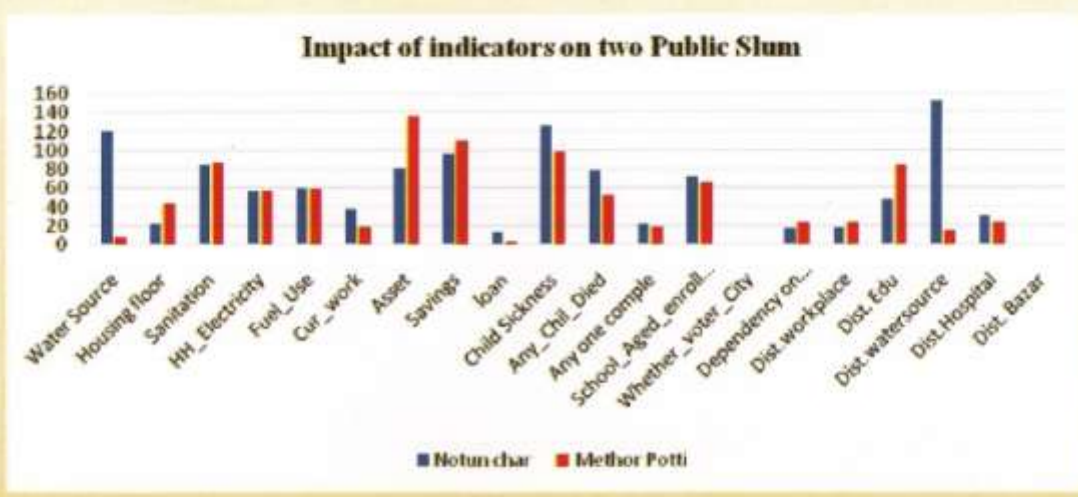


Figure 4: Indicator wise Deprivation in Public slum

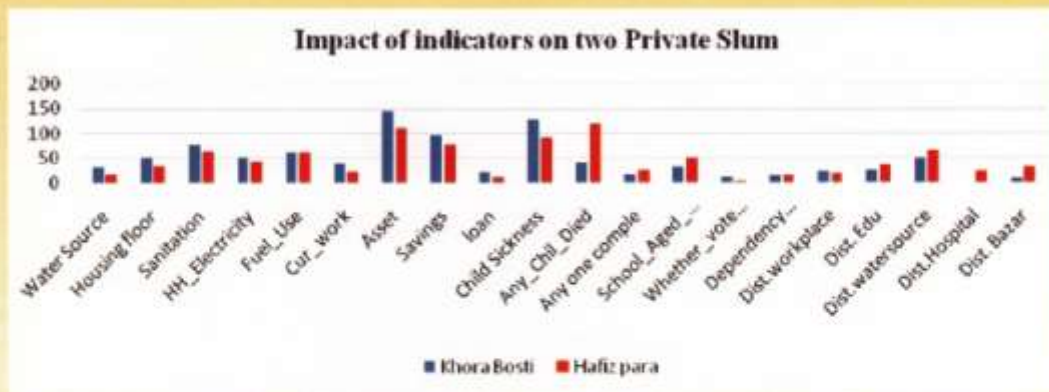


Figure 5: Indicator wise deprivation in Private Slum

In case of the private slum like Khoraslum and Hafiznagorslum (Fig 5), the result shows that the following indicators like unsuitable water source, dirty housing floor, lack of asset ownership, saving, child sickness, lack of voting right, distance to work place are responsible for increasing Khoraslum dwellers deprivation than Hafiz para slum. But child mortality, lack of primary school completion, school dropouts, distance to education, hospital, water source, and bazar contribute much to increase Hafizpara slum dwellers deprivation.

3.4 Deprivation based on education

In this paper the household head's education status has been classified into 7 categories. Among these it is found that most of the household head did not attend in school. Very few has completed HSS and bachelor degree. And most of the households whose household head do not attend in school are more multi-dimensionally deprived than other household.

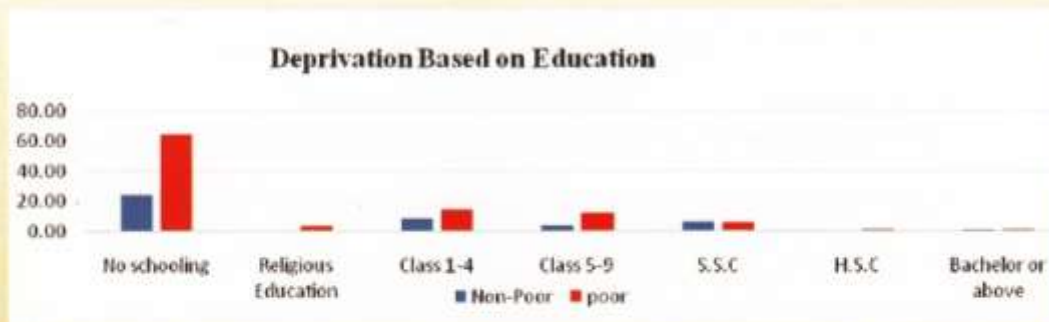


Figure 6: Deprivation Based on Education

4. Conclusion

This study is conducted in four slums in Khulna city. The findings of this study reveals the lack of awareness among slum dwellers about their rights. Besides the findings of this study also reveals that the slum dwellers face various deprivation like inadequate access to infrastructure and social services, dependency on local political leader which make them more vulnerable and lack of access to affordable health facilities which influence them to get treatment from quack.

As urban poverty in Bangladesh is increasing day by day due to transfer of rural population to the cities,



these poor people face multifaceted problem in the cities. Besides majority of the people do not know what is their right due to lack of education or awareness which is also responsible for their deprivation. Most of the cases they cannot claim their demands especially women cannot raise their voices against violence. As a result they become deprived not only in terms of access to infrastructure, social, political or health services but also from social justice.

References

- Alder, G. (1995). Tackling poverty in Nairobi's informal settlements: developing an institution alstrategy.
- Banks, N. (2008). A tale of two wards: political participation and the urban poor in Dhaka city. *Environment and Urbanization*
- Banks, N. (2011). Neglecting the urban poor in Bangladesh: research, policy and action in the context of climate change. *Environment & Urbanization, Vol 23(2): 487-502.*
- Chambers, R. (1995). Poverty and livelihoods: whose reality counts? *Environment and Urbanization, Vol. 7, No. 1.*
- Chambers, R. (2005). Poverty in Focus: what is poverty? who asks and who answers? *International Poverty Centre.*
- Grant, U. (2010). Spatial inequality and urban poverty traps. *chronic Poverty Research Center*
- Healy, T. O. A. M.(2006). Poverty and Urbanization. *The Joint Urban Studies Center.*
- Population and housing census,2011.
- Hossain, K. H. a. S. (2012). "The organised encroachment of the powerful"-Everyday practices of public space and water supply in Dhaka, Bangladesh. *Planning Theory & Practice.*
- Hossain, M. S. (2006b). *Urban poverty and adaptations of the poor to urban life in Dhaka City, Bangladesh.*
- Keplan, D. m. a. M. (2005). Poverty and Vulnerability.
- Martinez, J. (2008). Indicators of slum. *Habitat International 32 , 86-108.*
- Mitlin, D. (2001). Housing and Urban Poverty: A Consideration of the Criteria of Affordability, Diversity and Inclusion. *Housing Studies, 509-522.*
- Majale, M. (2008). Employment creation through participatory urban planning and slum upgrading: The case of Kitale, Kenya. *Habitat International, 32, 270-282.*
- Moser, C. N. (1998). The Asset Vulnerability Framework: Reassessing Urban Poverty Reduction Strategies. *World Development., 26, 1-19.*
- Roy, T. K. (2014). Sustainability Options of Sanitation Projects in the Slums of Khulna City.
- Satterthwaite, D. (1989). The under-estimation of urban poverty in low and middle-income nations. *Environment and Urbanizations.*
- Satterthwaite, D. M. a. D. (2001). How the scale and nature of urban poverty are under-estimated - the limitations of the US\$ 1 a day poverty line.
- T. Tanni, A.K. Azad and B. Bakali(2014). State of the Environment in Slum Area: A Case Study on Khora Slum, Khulna. *J. Environ. Sci. & Natural Resources, 295 - 304.*
- UNC (2012). Thinking Differently about the Poor "Findings from Poverty Pockets Survey in Jordan".
- WB (2001). What is Urban Poverty. The World Bank Group, Washington DC.

Inclusion of Low Cost Housing in the Urban Housing Delivery Process

Planner Salma A. Shafi¹

1.0 Housing Process & Delivery for the Urban Poor

Housing in Bangladesh is generally provided by both the public and private sectors for all income groups. In the pre-liberation period many formal housing schemes for the urban poor were constructed by the public sector. However, after liberation large scale migration of people to the cities and rapid urbanization changed the housing scenario for marginalized groups. With increase in number of landless and homeless on one hand and rise in land price, inflation etc on the other, the poor and low income groups in general no longer benefit from public sector housing supply. As an alternative the informal private sector has taken over the bulk of housing supply to the urban poor groups and in a market-oriented way. Affordable housing for the poor in urban areas now is mainly through rental housing and close to 60 percent of this housing supply is offered in the informal delivery process. Informal, here, refers to the housing which is either on unauthorized land- do not have building approval or even legal service connections. Recipients of this supply consist of tenants who are the increasing number of poor, low and lower middle income groups. A large number section of these rental housing are constructed on private land. It is further noticeable that:

- The rate of growth of urban population will keep increasing. The proportion of urban inhabitants would possibly cross the 50% mark by 2040 and the 60% mark by the year 2050 when the total urban population would rise above 100 million.
- Such a fast growing number of urban population demand urban amenities among which affordable shelter is a priority.
- There is a marked lack of interest of the government to take realistic measures to formalize and augment the housing supply process.
- A particularly critical need is to provide secure shelter to the large number of growing poor migrants in all cities, large and small.
- It is well know that on average about 30 to 40 percent of the urban population are residents of slum and squatter settlements and that they spend almost 30 percent of their earnings on housing.

2.0 Role of Government in Housing Provisions:

The contribution by the government to the housing process is made in some of the following ways,

- Building houses and flats for employees of all income groups
- Developing sites and services schemes for high and middle income groups
- Donor funded pilot housing projects for low income groups
- Provision of house building finance loans to those who own land

Although housing is a basic need and a basic right, the government can provide only limited support to those who need it. The contribution by the government to housing is, however, still very insignificant compared to demand. The government agencies involved in housing is mainly the Public Works Department (PWD) and the National Housing Authority (NHA). In addition, city development authorities like the Rajdhani Unayan Katripakhya (RAJUK), Chittagong Development Authority (CDA), Khulna

¹Vice President, Bangladesh Institute of Planners

Development Authority (KDA), and Rajshahi Development Authority (RTDA), other city corporations, some government and autonomous authorities also have their own housing schemes. The Ministry of Housing and Public Works have formulated the National Housing Policy to facilitate the development of housing sector which contributes to nearly 10% of the National Gross Domestic Product (GDP).

Housing for the urban poor till today remains a grey area where Government policy and initiative is needed to address the issue at all levels of planning and implementation. Community supported shelter schemes for the poor and aided by public, private/NGO cooperation are still rare. Few projects and programs for infrastructure upgrading and livelihood improvement have been supported by GOB and donors. The UPPRP is a positive example in this regard. The problems of non implementation of large scale low income housing are mainly;

- i. Lack of initiative of all stakeholders to address the need for low income housing. Provision of low income housing needs special attention together with, issues of land and finance to facilitate Low Income Groups (LIG) shelter programs.
- ii. There is need for strong social movement to create pressure for increase of the supply of LIG housing. Community organizations of the urban poor need to be strengthened in this regard.
- iii. The contribution of the urban informal sector to the national economy is well established therefore shelter for the LIG need to be included strongly in the mandate of all political parties.

3.0 Housing Needs & Finance for Urban Low Income Groups:

A review of housing sector policies and programs in Bangladesh for delivery and finance for LIG shelter discloses that all measures taken in the sector have been limited to mainly the MOH & PWD which with its concerned departments have planned, budgeted, financed, and executed some projects. Benefits in the process have reached very few of the LIG. On the other hand, maximum subsidy has gone towards supply of developed land for the Middle and High Income Groups (MIG and HIG). For LIG housing there has been many pilot projects but they have often failed. Lack of community building organization to support them and need for employment and security have often caused the poor to abandon their shelters. The common case is that they sold their homes and moved away. In general deficiencies existing in the urban low income housing delivery are;

- Gross shortage of housing in terms of need
- Public formal supply is less than one percent
- Housing policy exists in theory and practical measures for large scale LIG housing is yet to be implemented.
- There is lack of a good finance system for LIG access to credit for housing.
- There is lack of a strong organization to support the process of shelter delivery to the LIG

4.0 The Urgent Need to support Low Income Housing Delivery System

The UN, SDG goals and targets have included their goal number 11 to "Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable. Within the strategies to achieve their goal the following target is mentioned first as an SDG sub-goal 11.1: By 2030, ensure access for all to, adequate, safe and affordable housing and basic services and upgrade slums.

The process of upgrading of slum and squatter settlements in urban areas has been through donor initiatives and NGO support. Resettlement or rehabilitation of the poor in this way is very slow and irregular for a number of reasons, including land availability and the allocation process. Other than a few pilot projects funded by the World Bank, the Asian Development Bank and DFID, this type of housing

provision is seldom found and number of slum and squatter settlements have continued to grow in all cities as a result of the migration factor. There is a need to rethink the distribution of land and housing in urban areas. There are three key issues to be dwelt upon, these being:

- Is there an alternative to slum upgrading and resettlement that can make the process inclusive and sustainable as stated in the MDG and SDG goals?
- Poor households mostly pay rent for their housing or occupation of the land. Their affordability makes them eligible for subsidized rental housing in better conditions. This is an alternative to upgrading which entails capital cost but is sustainable in the long term. Tenure status remains uncertain in the upgrading projects which often end in eviction.
- Housing is a basic need and the rights of any citizen. Master plans for all cities and towns should designate planned areas for rehabilitation and resettlement of the urban poor. These projects will be then implemented like any middle and high income housing projects in any urban center.

The present government policy is to increase the supply of public housing to lower income groups (LIG) but currently it is evidenced that beneficiaries are mostly the government staff. If land is made available for large scale LIG housing, the private sector can work alongside the government to provide housing in various forms of rental as well as home ownership schemes targeted towards the LIG. The goal of developing inclusive cities and slum free cities is more achievable through a PPP process. In this regard the following steps needs to be considered;

- Strategy of producing mass housing to achieve greater density, better quality of life and promote inclusivity.
- Housing complex with generous open space, neighborhood commercial and recreational spaces.
- Provision of more light, air and green space for every household.
- Induce cross subsidy by providing middle and low income range of housing in a common area.

5.0 Suggested Mechanisms to Provide Affordable Housing in Urban Bangladesh:

There are three ways to provide affordable housing delivery to the poor by the Government i.e.

- i. Make the land allocation process pro poor.
- ii. Planned resettlement of slum and squatter settlements instead of eviction.
- iii. Upgrading of existing low income settlement areas after ensuring security of tenure.

Housing delivery and finance have to be facilitated to match and meet the requirements for affordable low income group shelter needs. Some of these steps are,

- Expand the range of financial resources available for housing finance.
- Encourage existing MFI's to finance urban poor housing. Collaboration with private sector developers to encourage them to build low cost housing and deliver to the actual consumer at minimum profit.
- Design sustainable housing which will be lower in cost. They should be targeted to groups who have permanent nature of jobs i.e. industrial workers, government and semi government low income employees as priority groups.
- Inclusion of low income housing in all existing projects and programs for housing and land



development by public and private sector. Re-planning of existing sites & services schemes, public housing areas of PWD, NHA & City Development Authorities. This will allow substantial amount of land for LIG housing.

6.0 Recommendations

Planning for implementation of formal housing programs for the urban poor in all areas of Bangladesh is an imminent need. The important step in this direction is to make detail study on the housing need, delivery and financing process for large scale low cost housing. The existing stock of available public land needs to be reviewed too. At the same time a series of actions need to be taken to stop informal growth and ensure steps to achieve housing rights of the poor and landless in our town and cities. The following steps are recommended by the author;

- Implementation of the National Housing Policy.
- Government should implement the Urban Sector Policy (Draft) to achieve balanced urban planning.
- Government and semi-government agencies should hand over their unused and underutilized lands.
- Assessment of the informal housing stock in all urban areas and devise means and ways for formalizing this stock. Chalk out plans and programs for rebuilding and redistribution of such housing.
- Revise the housing allotment process for any LIG housing.
- Stop all eviction activities and approve an anti eviction bill in the National Parliament.

There is an urgent need for introducing innovative finance mechanisms for LIG housing. Community development should include mobility of community savings which can be channeled into housing finance. The UPPRP in 27 cities of Bangladesh has formed community groups which in the last decade accumulated large amount of group savings. It is now the right time to take the following measures in these project towns;

- Formulate PPP programs for direct provision of housing to the community group members.
- Microfinance for housing should become a main portfolio for NGO's working in the microcredit sector.
- Innovative approaches should be designed to use the savings and transform low income settlements into standard housing.

Examples of Low Cost Housing Program in Dhaka By ARBAN an NGO:

ARBAN an NGO has demonstrated that it is possible to construct low cost real estate projects in multistoried buildings for the LIG. They have constructed a housing project for their saving members and planned for a second project for members of their micro credit program. The two projects are briefly outlined below as case studies in LIG housing. The projects are supported by Centre for Urban Studies (CUS) and located in Mirpur & Meradia, Dhaka.

Project - 1:

Low Cost Housing Project in Mirpur

Project Description: ARBAN, an NGO working for the poor in Bangladesh, has built an apartment complex for 40 slum households in **Mirpur, Section-2**. The beneficiary households utilized their micro-credit savings for purchase of the land. They received housing loan assistance from ARBAN. The design and supervision of the housing has been done by CUS members. The owners contributed their time for construction, management and fulltime supervision of the project.



Feature of ARBAN housing project:

- Construction period: 2 years (2007- 2009)
- Construction cost: Tk. 2,16,00,000
- Estimated expenditure of each flat: Tk. 8-9 lac
- Down payment for land purchase: Tk. 25000/per family
- Estimated cost price per apartment: Tk. 1000/sft
- No. of Apartment: 8 (Eight)/Per Floor [40 in Total]
- Size of Apartments: 374 sft to 492 sft (34.76 sqm to 45.72sqm)
- The project started in 2006 and currently the households are living in the complex
- The completion Date was December 2011

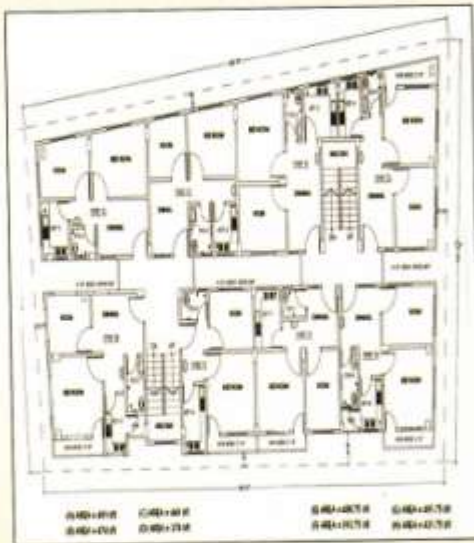


Fig: Plan



Fig: Front Elevation

Project - 2:

Low Cost Housing Project in Rampura

Project Description: ARBAN has recently started the process for implementation of a low cost housing project at Meradia, Khilgaon, Dhaka. It is adjacent to the Banasree housing area in Rampura, Dhaka South City Corporation. The project consists of 63 Flats (Building-1) and 27 Flats (Building-2) with parking facilities. The project beneficiaries will be low income group people who are micro credit members and staff of the NGO.

Name of Project : ARBAN View
Land Area : 18.61 katha (Approx)
Building Type : 10 Storied Residential
Car parking : Ground Floor (24 Nos.)
Residential Floor : 1st to 9th Floor
Apartment Size :

BUILDING-1	
TYPE-A	700 sft
TYPE-B	660 sft
TYPE-C	660 sft
TYPE-D	720 sft

BUILDING-2	
TYPE-A	900 sft
TYPE-B	850 sft
TYPE-C	870 sft

Present Position: The project is now at the detail design phase. Rajuk has approved the plan. The detail design and preparation for construction of the project is ongoing. It is envisaged that the construction work can be completed in two years (Target date December 2018).



Fig: Top View



Fig: Plan

References:

- Islam, N., Shaft, S.A. (2008). *A proposal for a Housing Development Programme in Dhaka City*. Centre for Urban Studies (CUS), Dhaka.
- Shaft, S.A. (1999). *Study on Financing of Urban Low Income Housing*. Sheltech Consultants (Pvt.) Ltd.
- Islam, S. (ed.). (2012). *National Encyclopedia of Bangladesh*. Asiatic Society of Bangladesh.

আগামী দিনের ঢাকা এবং নগর নীতি

প্রকৌশলী সরদার মোঃ আমিন^১

সম্প্রতি গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রী মহোদয় ঢাকার আবাসিক সুবিধা বাড়াতে বেশি করে হাই রাইজ ভবন তৈরীর কথা বলেছেন। জমি কম হলে আনুভূমিক (Horizontal) প্রসারণের চেয়ে উল্লম্ব (Vertical) প্রসারণ যথার্থ, তা সহজেই বলা যায়। কিন্তু নগর ক্রাইটেরিয়া অনুসরণ করলে তা জনচাপে পিষ্ট এই ঢাকা নগরীতে কতটা যথার্থ, সেটা নিয়ে ভাবতেই হবে।

কয়েকদিন আগেও বিশ্বে ২৬টি মেঘাসিটি (জনসংখ্যা ১ কোটির উপর যেসব নগরী) ছিল। এখন ৩৬টি। তার মধ্যে ঢাকার অবস্থান ১৭ তম। একটি বড় নগরী গড়ে উঠলে তাতে বসবাসের কিছু ক্রাইটেরিয়া মানতেই হয়। না হলে তা বসবাসের অনুপযোগী নগরীতে রূপ নেয়। মেঘাসিটির মধ্যে ঢাকা এখন বিশ্বের বসবাস অযোগ্য নগরীর একটা। কোন বছর এর স্থান হয় ২য়, কোন বছর ৪র্থ এবং ১০টি বড় নগরীর মধ্যে থাকে। এবার আছে ৪র্থ অবস্থানে। তারপরও ঢাকাতে দৈনিক ৩৫০০ লোক নতুনভাবে বসতি গড়ে। একটি নগরী মানে এরকম না যে, যতটা পুট আছে ততটাতেই ভবন নির্মাণ করতে হবে এবং সুউচ্চ ভবন নির্মাণ করতে হবে। করা গেলেই করা যায় না। বিশাল নগরীর ক্রাইটেরিয়াতে খোলা যায়গা, রাস্তার পরিমাণ, জলাধার, মাঠ, বাগান-এসব নানা বিষয় রাখতে হয়। নগরী মানেই ভবনে ঠাসা কংক্রিটের বস্তি বানানো না, যেখানে আঙন লাগলে গাড়ী ঢুকতে পারে না বা রোগীর জন্য এ্যাম্বুলেন্স ঢুকতে পারে না। নগরীর একটি ক্রাইটেরিয়া আরবান ইঞ্জিনিয়ারিংয়ে সুনির্দিষ্ট আছে। এ বিষয়টি বুঝতে হলে সবাইকে আরবান ইঞ্জিনিয়ার হতে হবে এমন নয়, কিন্তু এ সম্পর্কিত ব্যবস্থাপনার বিষয়ে ন্যূনতম জ্ঞান থাকা প্রয়োজন। নগরী হলো মানুষকে আদর্শ নাগরিক জীবন দেয়া।

নগরীতে বসতির ঘণত্বের উপর তার সার্ভিস সিস্টেমগুলো দাঁড় করাতে হয় যেমনঃ পানি সরবরাহ, মানব বর্জ্য ব্যবস্থাপনা, কঠিন বর্জ্য (solid waste) ব্যবস্থাপনা, বিদ্যুৎ (energy), গ্যাস বা জ্বালানী, যাতায়াত ব্যবস্থাপনা, পোকামাকড়ের নিয়ন্ত্রণ এরকম নানা বিষয়। তাছাড়া, প্রতি বর্গকিলোমিটারে কত লোকের জন্য কতটা স্পেস দরকার, সে অনুযায়ী বসতির ঘণত্ব হতে হবে। বড় শহরগুলোতে এনার্জি সরবরাহ নিয়ন্ত্রণ, সলিড ওয়াস্ট ও মানব বর্জ্য যতটা কমিয়ে রাখা যায় সে বিষয়ে এখন গবেষণা ও কাজ করা হচ্ছে। শুধু নিউ ইয়র্ক বা লন্ডনের মত সিটিগুলোতেই নয়, ভারতের কোলকাতা, মুম্বাই, দিল্লী এসব সিটিতেও এনার্জি খরচ কমিয়ে রাখা এবং সলিড ওয়াস্ট কমানোর জন্য নগরীতে লোক বসতি কমানোর নানা পদ্ধতি রয়েছে। বড় শহরে কাছাকাছি শহর ও জনপদগুলোর সাথে রেল, মেট্রো ও সড়ক যোগাযোগ সহজ ও দ্রুত করে দেয়া হয়েছে, যাতে করে লোকে নগরীতে কাজ করতে সকালে ঢুকবে, বিকেলে বেরিয়ে যাবে। তাতে নগরীতে লোকের কাজ হলো, কিন্তু স্থায়ীত্বকাল কম হলে বর্জ্য কম হবে, এনার্জি কম খরচ হবে, পানি খরচ কমবে। কোলকাতায় এরকম প্রায় ৪০ লাখ লোক প্রতিদিন বাইরে থেকে নগরীতে প্রবেশ করে ও বিকেলে চলে যায়। বাসার কাজের বুয়াও অনেকে সকালে ট্রেনে ৬০ মাইল দূর থেকে এসে কাজ করে বিকেলে ফিরে যায়। এক ঘন্টার দূরত্ব বারাসাত এর কাজীপাড়া থেকে প্রত্যহ বিশ্ববিদ্যালয়ের ছেলে মেয়েরা ট্রেন ধরে এসে ক্লাস করে আবার বাড়ী ফিরে যায়। তাদেরকে নগরীতে হোস্টেল বা মেসে থাকতে হচ্ছে না। সাপ্তাহিক ছুটির দিনগুলোতে নগরী ফাঁকা থাকে। ঢাকা নগরীতে সেরকম পরিবহন ব্যবস্থা গড়ে উঠেনি। সকলেই ঢাকা নগরীতে থাকতে চায়। ঢাকার উপকণ্ঠে সুন্দর একটি আবাসিক এলাকা ব্যাংক টাউনেও নিজ বাড়ীতে কেউ থাকতে চায় না যানজটের কারণে। সাপ্তাহিক ছুটির দিনগুলোতেও নগরীতে ভয়াবহ যানজট সৃষ্টি হয়। সেজন্য বড় শহরগুলোর সাথে ঢাকার জনসংখ্যার ঘণত্ব দেখলে এরকম দাঁড়ায় - প্রতি বর্গ কিলোমিটারে ঢাকা- ৪৫,০০০ জন, মুম্বাই - ২২,৯৩৭ জন, কায়রো-১৯,৩৭৬ জন, সিউল-১৭,০০০ জন, বেইজিং-১৫,৪২৩ জন, ম্যানিলা- ১৫,৪০০ জন, জাকার্তা-১৪,৪৬৪ জন, কোলকাতা-১৪,০০০ জন, নিউইয়র্ক-১০,৭২৫ জন, সিঙ্গাপুর-৭,৫৪০ জন, টোকিও-৬,০০০ জন, দিল্লী - ৫,৮৫৫ জন। এরপরও ২০১৪ সালে ফোর্বস ম্যাগাজিন এক পরিসংখ্যানে বলেছে দিল্লী দুনিয়ার সবচাইতে অপরিচ্ছন্ন সিটি। এসব নগরীগুলোর আরবান এরিয়া দাঁড়ায় যথাক্রমে বর্গকিলোমিটারে (ব.কি) ঢাকা- ৩৬০ ব.কি, মুম্বাই- ৬০৩ ব.কি, কায়রো-৫২৮ ব.কি, সিউল-৬০৫ ব.কি, বেইজিং-১৩৬৮ ব.কি, ম্যানিলা-১৪৭৫ ব.কি, জাকার্তা-৬৬৪ ব.কি, কোলকাতা-১৮৮৬ ব.কি, নিউইয়র্ক-১২১৪ ব.কি, সিঙ্গাপুর-৭১৬ ব.কি, টোকিও-২১৮৭ ব.কি, দিল্লী- ১৪৮৪ বর্গকিলোমিটার। ঢাকা ১৫২৮ বর্গকিলোমিটারের ড্যাপ প্লানে থাকলেও নগরী এখনো ৩৫০ বর্গকিলোমিটার মাত্র।

^১ আইস অেসিডেন্ট, এডমিন, বিহার

তার মানে ঢাকা নগরী আয়তনের দিক থেকে সবচাইতে ছোট নগরী হলেও বসতির হার সবচাইতে বেশি। বিশ্বের ২৫ লাখের উপরে জনসংখ্যার নগরীর মধ্যে ঘনবসতির দিক থেকে বাংলাদেশে দুইটি নগরী রয়েছে, ঢাকা ও চট্টগ্রাম। সাগর বা সাগর অদূরের বড় নদী ছাড়া একটি বড় নগরী গড়ে তোলা কঠিন ও ব্যয় বহুল ও অনেক ক্ষেত্রে অসম্ভব। নগরীর সবচাইতে সংবেদনশীল বস্তু হলো মানব বর্জ্য ও গৃহকর্মে ব্যবহার্য কঠিন বর্জ্য ব্যবস্থাপনা। এগুলোর ব্যবস্থাপনা কেবল ব্যয়বহুলই নয়, ট্রিটমেন্ট প্লান্ট থাকলেও ডিসপোজাল সিস্টেম পানি প্রবাহের সাথে ভালভাবে না থাকলে সে নগরীর ভাল পরিবেশ বজায় রাখা সম্ভব না।

প্রতিটি উন্নত দেশ বা জাতির প্রতীক হয়ে দাঁড়ায় তার বিশাল বিশাল নগরী। নগর সভ্যতার গোড়া পত্তনেই মানব সমাজের সামাজিক অগ্রগতির যাত্রা শুরু হয়। হরপ্পা বা মহেঞ্জোদারোতে কখন পয়ঃপ্রণালী শুরু হয়, গ্রীসের রাজার দোতলা ভবনের উপর কখন পানি তোলার কল তৈরী হয় সেসবই সভ্যতার মাইল ফলক। কোন গ্রামের সুন্দর প্রকৃতি বসবাসের জন্য কিরকম নয়নাভিরাম ছিল, মানব সভ্যতার ইতিহাস জানতে সে খবর কেউ নেয় না। সেজন্য সভ্য তথা শিক্ষিত মানুষের কর্মস্থল হয় নগরী। নগরীই পুরো দেশকে উন্নতির পথে নিয়ে যায়। কিন্তু নগরীর প্রাথমিক উন্নতির পর্যায়টাতে দরকার হয় নানা শ্রেণির লোক। যেমন শ্রমিক বা বর্জ্য পরিচ্ছন্ন শ্রেণি নগরীতে বিরাট পরিমাণে থাকতে হয়। না হলে সে শহর হয়ে পড়ে ব্যয় বহুল বা বেশি রকম যত্ননির্ভর। সেজন্যই ঢাকার বস্তি বা ফুটপাতে ৪০ লাখ লোক বাস করে মানে করতে হয় বা মুম্বাইয়ের বিশাল বস্তিতে ৫০ লাখ লোকের বসবাস। তারা তাৎক্ষণিক দরকারে আসে বলেই তারা নগরীর প্রাণ। তাদেরকে সরালে নগরীর আন্তঃশক্তিই কমে যাবে। সেজন্য এসব উন্নয়নশীল নগরীতে জনসংখ্যা বাড়ে। কিন্তু যতটা সম্ভব জনসংখ্যাকে নগরীর বাইরে থেকে এসে কাজ করার ব্যবস্থা করা জরুরী।

একটা শহরের পোটেনশিয়ালিটি (Potentiality) বা আন্তঃশক্তি নির্ভর করে তার জিডিপির উপর। ২০১৪ সালের তথ্যমতে বোম্বে শহর পুরো ভারতের ৬.১৭% জিডিপি জোগান দেয়। মহারাত্রী রাজ্যের ৭১% জোগান দেয়। তার জিডিপির পরিমাণ ১৫৮ বিলিয়ন ডলার। বাংলাদেশের জিডিপি (নমিনাল) এখন ১৫৩ বিলিয়ন ডলার। এর মধ্যে ঢাকা শহরের জোগান ১০০ বিলিয়ন ডলার। ২০১১ সালে এটা ছিল ৭৮ বিলিয়ন ডলার। টোকিও শহরের জিডিপি ২.১৯ ট্রিলিয়ন ডলার। নিউইয়র্ক নগরীর জিডিপি ১.১০ ট্রিলিয়ন ডলার। করাচি শহরও পুরো পাকিস্তানের জিডিপির ২১% সরবরাহ করে। করাচি শহরের জিডিপি ৭৮ বিলিয়ন ডলার। এই জিডিপি অর্জন করতে হলে গড়তে হবে বিশাল নগরী যেখানে রিয়্যাল এস্টেট সেক্টর, সেবা খাত, মেট্রো এলাকার ইন্ডাস্ট্রিয়াল প্রডাক্ট বিশাল ভূমিকা রাখে। তাহলে ঢাকার মত কয়েকটা নগরী যদি বাংলাদেশে গড়ে তোলা যেত, তবে দেশের জিডিপিও বিরাট হয়ে যেত। কিন্তু নগরী গড়ে উঠলে তাতে অর্থনৈতিক কর্মকাণ্ড বিরাট করতে হয়। তার পূর্বশর্ত হলো নগরীর অবকাঠামো ও তার ইউটিলিটি সার্ভিস সিস্টেম। মানুষ সব সময় অর্থনৈতিক কর্মকাণ্ডের দিকে দৌড়ায়। বরিশাল শহরে সরকারী সংস্থার হেড অফিস স্থানান্তর করা হলেও দেশীয় ও বিশ্ব অর্থনৈতিক কর্মকাণ্ড যদি সেখানে না বাড়ে, তবে লোক সংখ্যা সেদিকে ধাবিত হবে না। রাজশাহী শহরকে যত সুন্দরই করা হোক, শহরের অর্থনৈতিক কার্যক্রম বাড়ানো না হলে লোক সেখানে যাবে না। সেদিক থেকে ঢাকা বিশ্বের সবচাইতে বেশি উঠতি অর্থনৈতিক শক্তির নগরী। মেক্সিকো সিটি ও সেরকম নগরী। সেখানে নগরীর নানা সমস্যা থাকলেও লোকে সে নগরীর দিকেই ধাবিত হয়।

ঢাকা শহরের চারদিকে চারটি নদী। তারপরও এই বিশাল নগরীর বর্জ্য ব্যবস্থাপনার দুর্বলতার জন্য সেগুলো এখন মজা খালে পরিণত হয়েছে। একটি বিশাল বিমানবন্দর তৈরী থেকেও ঢাকার বর্জ্য পরিশোধনে ৫০ হাজার কোটি টাকা ব্যয় করা বেশি জরুরি ছিল। বুড়িগঙ্গা থেকে সাগর বহু দূরে বলে এ নগরীকে বরং এতটা বড় না করে চিটাগাং বা খুলনা নগরীকেই বেশি বড় করে নেয়া দরকার ছিল। দিল্লীর পরিবেশও খারাপ হয় একই কারণে এবং তার ব্যবস্থাপনা খুবই ব্যয় বহুল। আমরা একটি নগরী গড়ে তুলতে এসব নানা বিষয় নিয়ে একেবারেই ভাবছি না। সব ক্ষেত্রেই এডহক সমাধান তথা 'তাৎক্ষণিক যা করার দরকার তা করার' নীতিতে থাকার কারণে দিন দিন সমস্যা অসমাধানযোগ্য হয়ে পড়েছে।

নিউ ইয়র্কের আশপাশে কোন রিয়েল এস্টেট কোম্পানী একটি পরিকল্পিত এলাকা সিটি কর্তৃপক্ষ থেকে অনুমোদন না করাতে পারায় সেখানে কেউ কোন ঘরবাড়ী করতে পারে না। একটি হাউজিং প্রকল্পের রোডের আকার, তাতে কোন জোনে কত তলা ভবন হবে, তাতে লোক বসতির ঘনত্ব কত হবে, সে অনুযায়ী রাস্তার প্রশস্ততা, তার নানা ইউটিলিটি সিস্টেম ডিজাইন কি হবে তা নিশ্চিত করে অনুমোদন নেয়া হয়। কেবল প্রুট করে দিলাম ও বা ৫ কাঠার, তাতে বসতির ঘনত্ব নির্ধারণ করলাম না, সে যুগ কি আমরা এখনো বজায় রাখবো?

নগর রাত্রি ছাড়া বিশ্বের সাধারণ রাত্রি সমূহের মধ্যে বাংলাদেশ সবচাইতে ঘনবসতিপূর্ণ দেশ। প্রতি বর্গ কিলোমিটারে বিশাল ভারতের লোক বসতির ঘনত্ব মাত্র ৩৭৮ জন, যা চীনে ১৪৪ জন মাত্র, জাপানে ৩৩৭ জন, ফিলিপাইনে ৩২৯ জন।



সেখানে বাংলাদেশে ১০৩৪ জন। এরকম একটি দেশের রাজধানী শহর দেশের একটি বড় জনসংখ্যাকে তথা শিক্ষিত ও দক্ষ জনশক্তিকে একোমোডেট করে। সুতরাং এখানে বসতিও একটি অতি গুরুত্বপূর্ণ বিষয়। পানির দেশ বাংলাদেশে কোন বিস্তীর্ণ মালভূমি নেই যেখানে একটি বিশাল নগরী গড়ে উঠতে পারে। তারপরও ভাওয়াল গড়ের প্রভাবিত এলাকায় একটি বিশাল নগরী গড়ে উঠেছে। নানাবিধ সমস্যা সংকট থাকলেও নগরীটি বিশ্বের ১৭তম বৃহৎ জনসংখ্যার নগরী। বরং বিশ্বের ৮ম বৃহৎ জনসংখ্যার দেশ বাংলাদেশের রাজধানী শহর হতে হতো বিশ্বের ৮ম বড় নগরী। যেমন প্রথম ৩০টি মেগাসিটির মধ্যে চীনেরই আছে ৫টি শহর। পুরো দেশের উন্নয়নে ঢাকা নগরীর প্রভাব ৬৫%। কোলকাতায় যখন একটি রাস্তায় সকাল থেকে দুপুরে দেখা যায় গাড়ী পূর্ব থেকে পশ্চিমে চলে, আবার একই সড়কে দুপুরের পর থেকে পশ্চিম থেকে পূর্বে চলে, তখন বুঝা যায়, সেখানে এ নিয়ে গবেষণা আছে। ঢাকা শহরে প্রতিটা জায়গায় যানজট, সিওরেজ, বিদ্যুৎ, পানি এসবের ভয়াবহ সমস্যা থাকলেও স্বল্প মেয়াদী বা দীর্ঘ মেয়াদী সমাধানের কোন কার্যকর গবেষণা টের পাওয়া যায় না। বরং এসটিপির মত বিশাল পরিকল্পনা এক সরকার নিল, আরেক সরকার এসে সেটা বন্ধ করে রাখলো।

ঢাকার মান্ডা নামক এলাকায় জীবনে একবার গিয়ে দেখলাম শেফ কনক্রিটের বস্তি। রিকসা চলার রাস্তাও ভবন মালিকরা রাখেনি। এটা রাজউক ভবন থেকে দুই কিলোমিটারের মধ্যে হবে। নিশ্চয়ই তারা রাজউক অনুমোদনে ২০ ফুট রাস্তা দেখিয়েছে। বাস্তবে করেনি। কিভাবে এসব ভবনে ব্যাংক লোন দিল, ওয়াসা পানি দিল, বিদ্যুৎ বিভাগ বিদ্যুৎ দিল? কতগুলো ম্যাকানিজমে শহরের বাসিন্দারা আইন অমান্য করতে পারে না। নিউ ইয়র্ক সিটিতে কোন হাউজিং করতে হলে আগে সিটিতে বসবাসরত জনসংখ্যার ঘনত্ব কত হবে তা নির্ধারণ করতে হয়। সে অনুযায়ী বিভিন্ন গ্রুটে সর্বোচ্চ কত তলা ভবন হবে, রাস্তা ও স্যুয়ারেজ সিস্টেম কত হবে তা হিসেব করা হয়। সেখানে কোন ব্যক্তি ইচ্ছেমত বাড়ীঘর করতে পারে না। সেজন্য যে কোন শহর মানে তার কোন অংশ সরকারি পরিকল্পনায় হাউজিং, রাস্তাঘাট থাকবে সে অনুমোদন না নেয়া পর্যন্ত সেখানে কেউ বাড়ী করতে পারবে না - এই নীতি খিঞ্জি শহর তৈরীর পথকে বন্ধ করবে। অকুপেলি সাটিফিকেট নিয়ে পানি, বিদ্যুতের কানেকশন দিলে ভবনগুলোতে রাজউক নিয়মের ভায়োলেশন বন্ধ হবে। কিন্তু সে সাটিফিকেট রাজউক দিবে না। সেটা দিবে কোন কনসালটেন্ট। কেবল কতগুলো নির্দিষ্ট কাগজ তথা প্রমাণপত্র থাকলে দিবে, না থাকলে দিবে না। কোন ব্যক্তির ইচ্ছা অনিচ্ছার উপর তা নির্ভর করবে না।

এ শহরে কোন র‍্যাপিড ট্রানজিট সিস্টেম নেই। যেমন কুয়েত সিটিতে আছে 'সি-পোর্ট টু এয়ারপোর্ট নো-সিগনাল ট্রাফিক সিস্টেম'। মানে সি-পোর্ট থেকে এয়ারপোর্ট যেতে কোন গাড়ীকে কোন সিগনালে পড়তে হবে না, কোথাও দাঁড়াতে হবে না। ঢাকাতো কাঁচপুর থেকে গাজীপুর বা কাঁচপুর থেকে সাভার সেরকম ট্রাফিক তথা ট্রানজিট সিস্টেম করা দরকার ছিল। সিঙ্গাপুর সিটিতে একটি গাড়ী নামাতে পূর্ব অনুমতি নিতে হয়। যে কেউ যখন যেমন ইচ্ছা গাড়ী নামাতে পারে না। সে শহরের (নগর রাষ্ট্রের) জিডিপি ২৭০ বিলিয়ন ডলার। মোট লোক সংখ্যা মাত্র ৫৪ লাখ।

এখানে এখনই দরকার একটি রুটে কয়েকজন ঠিকাদার নিয়োগ করে কাজকে সেগমেন্ট করে ভাগ করে এক বছরের মধ্যে মেট্রো করে ফেলা। এটা সবচাইতে গুরুত্বপূর্ণ। তাছাড়া এ শহরে কোন এসি বাস নেই। এরকম মেগাসিটি বিশ্বে আর নেই যেখানে একটিও এসি বাস নেই। ইদানিং বিআরটিসি কিছু চালু করেছে। যথেষ্ট এসি বাস থাকলে ও মেট্রো থাকলে অনেকে প্রাইভেট গাড়ী রাখতো না। প্রাইভেট গাড়ী ভয়ানক যানজট সৃষ্টি করছে, তা বন্ধ করারও কোন উপায় নেই। এ শহরেই বিশ্বের সবচাইতে বেশি বে-আইনীভাবে গাড়ী চলে। বিশেষ করে ট্রাকও উল্টা পথে পুলিশের চোখের সামনে চলে। কোন কোন ক্ষেত্রে আইন প্রয়োগকারী কর্মকর্তারা উল্টা পথে গাড়ী চালিয়ে যায়। রিকসা উল্টা পথে চালানো তো অহরহ হচ্ছেই। এই শ্রো-যানটি একটি মেগাসিটিতে আর থাকাও উচিত না। রিক্সা, অযান্ত্রিক অন্যান্য যানবাহন ও ট্রেড লাইসেন্সবিহীন দোকানপাটই শহরের মানুষের ঘনত্বকে ব্যবস্থাপনা সীমার বাইরে নিয়ে গেছে।

উপরোক্ত প্রতীতি শহরে কতগুলো ভবন নির্মিত হবে তার সাথে শহরের ট্রাফিক সিস্টেমকে সাজানো হয়। বোম্বে শহরে দৈনিক ২ কোটি ১৪ লাখ লোকের জন্য দৈনিক ২২২৬টি ট্রেন আপ-ডাউন ট্রিপ হয়, ৫৬,৪৫৯ টি টেক্সিক্যাব, ১ লাখ ৬ হাজার অটোরিক্সার সাথে আছে ৪,৬০৮টি বাস ট্রিপ। ঢাকার এরকম তথ্য কোথাও চেয়ে পাওয়া যায় না। মানে কোন গবেষণা নেই। আবাসন সমস্যার সমাধানে কেবল হাই রাইজ ভবন করা হচ্ছে। সিঙ্গাপুর, হংকং, তাইওয়ান, ব্যাংকক এসব শহরে অনেক হাই রাইজ ভবন আছে। মুম্বাইতেও ৩০/৪০ তলা ভবন প্রচুর। একটি কমপ্লেক্স করে হাই রাইজ ভবন তৈরী হয়, যাতে তার ব্যবস্থাপনায় অনেকের অংশ গ্রহণে যৌথ ব্যয় করার মাধ্যমে ব্যবস্থাপনা ঠিকমত করা যায়। কোলকাতায়ও শহরের বাইরে বাইপাস রোডের সাথে রাজারহাটে সেরকম বড় হাই রাইজ ভবনের কমপ্লেক্স করা হয়েছে। এসব ভবন কমপ্লেক্সে শত শত পরিবার থাকে। লিফট, জেনারেটর, বিদ্যুৎ স্টেশনসহ নানা ব্যয় বহুল স্থাপনা ও ব্যবস্থাপনা রাখা যায়। কিন্তু ঢাকা শহরে এখন প্রায় বাড়ীতে ১০ বা ২০টি পরিবার থাকে। সেখানে লিফট, জেনারেটর, ইন্টারকমসহ নানা সুবিধা থাকে। কিন্তু এত অল্প পরিবারে এসব ব্যবস্থাপনা ব্যয় অনেক ব্যয়বহুল হয়। বিদ্যুৎ ব্যবহার তথা এনার্জি ব্যয় বাড়ে। এসব

যান্ত্রিক দ্রব্য আমদানীতে বৈদেশিক মুদ্রার ব্যয় হয় বেশি। অথচ এথেকে বা কায়রোতে দেখেছি, বিশাল সব আবাসিক এলাকা ৫ তলা উপর ভবন নেই। তাতে এতটা যন্ত্রনির্ভর হতে হয় না। যেখানে যন্ত্রনির্ভর হতে হবে সেখানে বিশাল সব ভবনের সাথে ইউটিলিটি ব্যবস্থাপনা ও এনার্জি ব্যবস্থাপনা গড়ে তুলতে পারা যায় সহজে। এক হাজার পরিবারের জন্য একটি বিদ্যুৎ ট্রেশনই বানানো যায় কিন্তু ২০টি পরিবার লিফট ব্যবহার করাটা ব্যয় বহুল হয়। এখনো এ নগরীতে ৭০% বর্জ্য সরাসরি নালায় ছেড়ে দেয়া হয়। দৈনিক ৪০০০ টন মানব বর্জ্য ট্রিটমেন্ট হচ্ছে না। অন্যান্য সমস্যা তো রয়েছেই। সেই শহরে এখনই বসতির পরিমাণ ৪৫ হাজার জন প্রতি বর্গকিলোমিটারে যা বিশ্বের মেগাসিটিগুলোর মধ্যে সর্বোচ্চ। সেখানে নগরীর মধ্যে আর কোন হাই রাইজ আবাসিক ভবন নির্মাণ করতে দেয়াই উচিত না। কমার্শিয়াল জোন করে কমার্শিয়াল ভবন ৫০/৬০ তলা হতেই পারে। কিন্তু মূল শহরে আবাসিক ভবন আগের মত লো-রাইজ তথা ৫ তলায় রাখা উচিত।

আমাদের স্থপতির সৌন্দর্যের সংজ্ঞা বুঝেনি। তারা বলেছিল, একটি আবাসিক এলাকায় নানা উচ্চতায় ভবন থাকলে বেশি সুন্দর লাগে। একই উচ্চতায় না-কি সুন্দর লাগে না। কেবল ফর্সা মেয়েকেই যদি সুন্দরী বলতো তবে তো কালো মেয়ের প্রেমে কেউ পড়তো না। এথেন্স ও কায়রোর স্থপতির কি তাহলে সুন্দরের সংজ্ঞা জানে না?

কেউ হাই রাইজ ভবন কমপ্লেক্স নগরীর বাইরে করতে পারে। সেভাবে বরং রাস্তাঘাট ও ইউটিলিটি সার্ভিস সিস্টেম তৈরী করে দিতে হবে সরকারকে। ভাওয়াল গড়ের অংশ আউলিয়া ও কালিয়াকৈর এলাকায় কোন রাস্তাঘাট ভালভাবে না রেখে অজস্র ভবন যাচ্ছে-তাই ভাবে নির্মিত হচ্ছে। এত সুন্দর উঁচু সমতল ভূমি যিঞ্জি শহরে পরিণত হতে যাচ্ছে। পাকিস্তান আমলে ডিআইটির তৎকালীন প্রধান মাদানী কঠোর পদক্ষেপ নিয়েছিল বলে মিরপুরের মত বিশাল রাস্তাঘাটের উপ-শহর আজ আমরা উপভোগ করছি। না হলে এই মিরপুরও হতো রাজাবাজারের মত যিঞ্জি এলাকা। আউলিয়াতে এখনো সরকার সকল বাড়ী ঘর নির্মাণ বন্ধ করে বিশাল রোড ও সার্ভিস নেটওয়ার্ক ডিজাইন করে তা তৈরী করে দিলে সেখানে বিভিন্ন জোনে প্রচুর হাই রাইজ ভবন নির্মাণ করা সম্ভব। যার পদক্ষেপ না নেয়াতে যে অগ্রশঙ্ক রাস্তার সৃষ্টি হচ্ছে, তাতে সেখানেও ভবিষ্যতে হাই রাইজ ভবন নির্মাণ সম্ভাবনা কমে যাচ্ছে। সরকার চাইলে আউলিয়া ও কালিয়াকৈরে বিশাল সব রাস্তাঘাটের ও স্যুয়ারেজ সিস্টেম ডিজাইন করে সে এলাকাকে নতুন ঢাকা বানাতে পারে। এমনকি রাজধানীও সেখানে সরিয়ে নিতে পারে। কুমিল্লার বন্যামুক্ত বিশাল সমতল ভূমিতে নতুন নগরী করে রাজধানী সেখানে সরিয়ে নিতে পারে আরেকটি বড় নগরী গড়ার জন্য।

গত মার্চে আমি কোলকাতা গিয়েছিলাম কেবল কোলকাতা সিটিকে বুঝার জন্য। কোলকাতা সিটি করপোরেশনের ডিজি বললেন, পুরান কোলকাতায় তারা হাই রাইজ করতে দেন না। দিবেন কিভাবে? সেখানে তো রাস্তা বড় করার উপায় নেই। পুরান কোলকাতায় সরু রাস্তাঘাট, অপরিষ্কার স্যুয়ারেজ ব্যবস্থা বলে লোক বসতির ঘনত্ব বাড়তে থাকলে নানা সমস্যা দেখা দিত। সেখানে তিনি কোন উঁচুতল ভবন নির্মাণের অনুমোদন দেননি। সেখানে 'ফার' ও রাস্তার প্রশস্ততার সাথে ভবনের উচ্চতাকে নিয়ন্ত্রণ করা হয়। এখানে সেটা তুলে দিয়েছে। আর ঢাকার যিঞ্জি এলাকা পুরান ঢাকায় বিশাল ধোলাই খালকে বন্ধ কালভার্ট বানিয়ে রাস্তা সুবিধা সৃষ্টি করে বা সরু সব পুরনো রাস্তায় বড় বড় ভবন, মার্কেট ইত্যাদি তৈরী করা হয়েছে ও হচ্ছে। সুতরাং ঢাকা নগরী জনচাপ থেকে মুক্ত নয়, তাকে আরো কিভাবে চাপে ফেলে একটি পরিত্যক্ত নগরী বানানো যায় সে ব্যবস্থা করা হচ্ছে। কেউ কি ভাবে যে দৈনিক ২৫০ কোটি লিটার পানি এখনো কিভাবে ঢাকার মাটির তলা থেকে ডিপ টিউবওয়েল থেকে পাওয়া যায়? সেটাই বরং ভাগ্য। তবে বুড়িগঙ্গার দিকে মুখ করে রাখা ভবনের বারান্দায় কেউ বসতে পারে না, সেটাও বড় দুর্ভাগ্য বটে।

কোলকাতা নগরীর আলাদা কয়েকটি সিটি করপোরেশন আছে। যেমন মূল কোলকাতা সিটি করপোরেশন, সল্টলেক সিটি করপোরেশন ও রাজারহাট সিটি করপোরেশন। আমাদের দেশটি যেমন ঢাকা কেন্দ্রীক, তেমনি ঢাকাকে করা হয়েছিল গুলিস্তান কেন্দ্রীক। তা এখন দুইভাগ হলেও কেন উত্তরা আলাদা হবে না বা গুলশান বনানী।

এ নগরীর মাত্র ১৩% মানুষ নিজের বাড়ীতে বা ফ্ল্যাটে থাকেন। অবশিষ্ট ৮৭% মানুষের নিজস্ব কোন আবাসন ব্যবস্থা নেই। রিহাব এর ১২০০ সদস্য সহ মোট ২৫০০ কোম্পানী ভবন নির্মাণ করছে। এছাড়া করছে প্রাইভেট মালিকরা। তাতে গত কয়েক বছর বাড়ী বিক্রি হচ্ছে না। এত বেশি রেজিস্ট্রেশন ব্যয় বিশ্বের অন্য কোন দেশে নেই, এখানে আছে। তাতে সারা দেশে জমি বেচাকেনা কমে গেছে। জমি বেচাকেনার মাধ্যমে যে ঢাকার চলাচল হয় তা শ্রম ও ব্যবসা বাণিজ্যকে মূলত সচল রাখে। এ পরিস্থিতি থেকে উত্তরণের জন্য যেন কেউ নেই।

ড্যাপ করে নগরীর পরিকল্পিত প্রসারণ যেন বন্ধ করে দিল। ড্যাপ একটি ক্রটিপূর্ণ পরিকল্পনা যেটাকে জোর করে বাস্তবায়ন করার চেষ্টা হয়েছিল। নগরীর পরিকল্পিত বৃদ্ধি না হওয়ায় বিদ্যমান প্লটে এপার্টমেন্ট করার ক্ষেত্রে জমিওয়ালাদের

চাহিদা আকাশচুম্বি হয়েছে বলে ফ্ল্যাটের দাম বেড়ে গেছে। বড় বড় কনডোমেনিয়াম করে তাতে শিশুদের স্কুলসহ নাগরিক সুবিধা বাড়ানোর জন্য দরকার সরকার থেকে জমি বরাদ্দ করা। কোলকাতার রাজারহাট সেভাবেই করা হয়েছে। এখানে এখনো ছোট ছোট ভবন নির্মাণ করা হচ্ছে।

সেজন্য বিশ্বের বড় বড় শহরগুলোর উপর গবেষণা করে তার মধ্যে সামঞ্জস্যপূর্ণ ও উত্তম বিষয়গুলো বাস্তবায়ন করার নীতি গ্রহণ করা দরকার। এখন বাংলাদেশ যে পর্যায়ে দাঁড়িয়েছে তাতে সবকিছুতে আমাদেরকে পরিকল্পিত হতে হবে। মন্ত্রী মহোদয়রাও যেন সেভাবে তাদের চিন্তা চেতনা পরিবর্তন করেন।

নগরনীতি প্রণয়নে সরকারের কাছে কয়েকটি প্রস্তাবঃ

- ১) নগর মানেই সকল জমি সরকার ছকুম দখল করবে ও বিভিন্ন কোম্পানী দ্বারা পরিকল্পিত এলাকা তৈরী করার পর তা নাগরিকদের কাছে বরাদ্দ হবে।
- ২) ঢাকাতে অতি দ্রুত নির্মাণ করতে হবে মেট্রো। যানজট কমাতে কারের ব্যবহার কমাতে হবে। তা কমাতে বেশি পরিমাণে এসি বাস চালু করতে হবে।
- ৩) সরকার নিজে হাউজিং বা এপার্টমেন্ট ভবন নির্মাণ করবেন না, সরকার কেবল রেগুলেটরী বডি হিসেবে কাজ করবে।
- ৪) নগরীর সম্পূর্ণ স্যুরারেজ সিস্টেমকে জরুরী ভিত্তিতে তৈরী করতে হবে। ট্রিটমেন্ট করা ছাড়া কোন আনট্রিটেড পানি বুড়িগঙ্গা নদীতে পড়তে পারবে না।
- ৫) নগরীর আশপাশে বিরাট এলাকা নিয়ে ছোট ছোট ঘর করে দিতে হবে নগরীতে কাজ করা শ্রমজীবী মানুষের জন্য।
- ৬) রিকসা ও যে কোন অযান্ত্রিক যান তুলে দিতে হবে।
- ৭) ট্রাফিক নিয়ন্ত্রণে পুরো সিগনাল পদ্ধতি চালু করতে হবে। নগরীর ট্রাফিক অনিয়মে বড় রকমের শান্তির বিধান রাখতে হবে ও কার্যকর করতে হবে।
- ৮) আবাসিক এলাকায় সীমিত আকারে দোকান, মাঠসহ শিশুদের স্কুল ও হাসপিটাল থাকতে হবে। থাকতে হবে রেস্তুরেন্ট, যেন নগরবাসি ক্রমে নিজ বাসায় রান্না করা বন্ধ করতে পারে।
- ৯) বড় বড় কনডোমেনিয়াম করার জন্য সরকার জমি বরাদ্দ দিতে হবে।
- ১০) কোন ভবন অক্যুপেন্সি সার্টিফিকেট ছাড়া ব্যবহার করার মত ইউটিলিটি সার্ভিস কানেকশন দিতে পারবে না। তবে অক্যুপেন্সি সার্টিফিকেট কেবল রিহাব/সিটি করপোরেশন দিবে এবং কেবলমাত্র সুনির্দিষ্ট প্রমাণপত্র ভিত্তিক দেয়া বা না দেয়ার পদ্ধতি করতে হবে।
- ১১) ভবন নির্মাণ নীতিমালাকে পুনরায় পরিবর্তন করে রাস্তার প্রশস্ততা অনুযায়ী ভবনের উঁচতা নির্ধারণ করতে হবে। পুরান ঢাকায় বহুতল ভবন নির্মাণ না করার বিধিমালা করতে হবে।
- ১২) ড্যাপকে বাস্তবমুখী করতে পুনরায় প্রণয়ন করতে হবে।
- ১৩) জলজ এলাকা বজায় রাখতে তা সরকার ছকুম দখল করতে হবে ও জনগণের মধ্যে মাছ ও ফসল চাষের জন্য লিজ দিতে হবে।
- ১৪) নগরীতে প্রাইভেট গাড়ীর সংখ্যা নির্ধারণ করে দিতে হবে যেন গাড়ীর রেজিষ্ট্রেশনের দ্বারা তা নিয়ন্ত্রণ করা যায়।
- ১৫) এসটিপির মত পরিকল্পনা করে নগরীতে লোকজনের বড় অংশ আশপাশের শহর থেকে ট্রেনে এসে কাজ করে ফিরে যাবার ব্যবস্থা করতে হবে।
- ১৬) ট্রেড লাইসেন্স ছাড়া কোন প্রকার দোকান, টং দোকান, ফুটপাথের দোকান চলতে দেয়া যাবে না।
- ১৭) নগরীতে কয়েকটি বাস টার্মিনাল করতে হবে। নগরীর বাইরে নগর বাস রাখার ডিপো ও টার্মিনাল করতে হবে যেন নগরীর রাস্তায় রাতে বাস থামিয়ে রাখতে না হয়। যে কোন স্থানে পার্কিং পুরো নিষিদ্ধ করতে হবে।

গৃহায়ন বিনির্মাণে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

সংকলনে : মোঃ মনিরুল হুদা^১
অনিমেঘ সোম^২

বাংলাদেশের সংবিধান অনুযায়ী বাসস্থানের অধিকার জনসাধারণের অন্যতম মৌলিক অধিকার। জনসাধারণের অন্যতম এই মৌলিক অধিকারের চাহিদা পূরণ করতে সরকারের কার্যবিধিমালা-১৯৯৬ অনুযায়ী গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় নিরন্তর কাজ করে চলেছে। জনসাধারণের ভূমির ও গৃহায়নের অধিকার নিশ্চিত করার লক্ষ্যে জাতীয় গৃহায়ন নীতিমালা(মুল-১৯৯৩ ও সংশোধিত ১৯৯৯) আধুনিকায়ন ও হালনাগাদ করার উদ্যোগ গ্রহণ করা হয়েছে। প্রস্তাবিত নীতিমালায় নগর ও গ্রামীণ এলাকার অব্যবহৃত বাস ও পতিত জমি নিয়ে ভূমি ব্যাংক সৃষ্টির বিষয়টি অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। জাতীয় উন্নয়ন পরিকল্পনায় গৃহায়নকে একটি অর্থনৈতিক খাত হিসেবে চিহ্নিত করে গৃহায়ন কার্যক্রমে অর্থায়ন পদ্ধতিকে সহজীকরণসহ এ খাতে পিপিপি পদ্ধতিকে উৎসাহিত করার প্রস্তাব রাখা হয়েছে। স্বল্প আয়ের ভোক্তাদের জন্য গৃহ ঋণ কর্মসূচির আওতায় গৃহায়ন তহবিল সৃষ্টির বিধান রাখা হয়েছে। সরকারি গৃহায়ন সংস্থাদ্বলোকে নির্মাতার ভূমিকা থেকে ক্রমান্বয়ে সহায়কের ভূমিকা পালনের বিষয়টি সন্নিবেশ করা হয়েছে। ভবনের মান ও নিরাপত্তা নিশ্চিত করার লক্ষ্যে জাতীয় বিল্ডিং কোড (BNBC) যথাযথ অনুসরণ, অগ্নি প্রতিরোধ ও নির্বাচন আইন-২০০৩ এর প্রয়োগ এবং অকুপেঙ্গি সার্টিফিকেট বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। লাগসই প্রযুক্তি উদ্ভাবনের মাধ্যমে গৃহায়ন সেবা নিশ্চিত করার লক্ষ্যে গবেষণা ইউনিট স্থাপনের বিধান রাখা হয়েছে। এছাড়াও গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের আওতাধীন বিভিন্ন সংস্থাসমূহ কর্তৃক ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরীসহ সারাদেশের জেলা ও উপজেলায় স্বল্প ও মধ্যম আয়ের জনসাধারণসহ সকল শ্রেণীর মানুষের জন্য গৃহায়ন সুবিধা তৈরীর লক্ষ্যে ইতোমধ্যে উল্লেখযোগ্যসংখ্যক প্লট ও ফ্ল্যাট তৈরী করা হয়েছে এবং প্লট ও ফ্ল্যাট তৈরীর কাজ অব্যাহত/চলমান রয়েছে।

সহস্রাব্দ উন্নয়ন লক্ষ্যমাত্রার (এমডিজি) সময়সীমা ২০১৫ সালে সমাপ্ত হওয়ার পরিপ্রেক্ষিতে সারা বিশ্বে উন্নয়নের দর্শন হিসেবে টেকসই উন্নয়ন লক্ষ্যমাত্রা (এসডিজি) নির্ধারণ করা হয়েছে এবং এটাকে সামনে রেখে বিভিন্ন উন্নয়ন কার্যক্রম গৃহীত হচ্ছে। টেকসই উন্নয়ন লক্ষ্যমাত্রার ১৭টি লক্ষ্যের মধ্যে একাদশতম লক্ষ্য মানব বসতি বিষয়ক এবং এ লক্ষ্যমাত্রা অর্জনে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের ভূমিকা অপরিহার্য।

ভিশন

পরিকল্পিত নগর; নিরাপদ ও সশ্রয়ী আবাসন।

মিশন

সুষ্ঠু পরিকল্পনা ও গবেষণার মাধ্যমে জমির সর্বোত্তম ব্যবহার নিশ্চিত করে দেশের স্বল্প ও মধ্যম আয়ের মানুষের জন্য টেকসই, নিরাপদ ও সশ্রয়ী আবাসন, পরিকল্পিত নগরায়ন এবং সরকারের বিভিন্ন মন্ত্রণালয়/ বিভাগ/ অধিদপ্তর/ পরিদপ্তর/ সংস্থার জন্য আধুনিক সুযোগ-সুবিধাসম্পন্ন অবকাঠামো নির্মাণ।

প্রধান কার্যাবলি:

১. সরকারি ভবন ও অন্যান্য অবকাঠামোর স্থাপত্য ও কাঠামোগত নকশা প্রণয়ন, নির্মাণ এবং রক্ষণাবেক্ষণ;
২. পরিকল্পিত আবাসন খাত বিকাশের লক্ষ্যে নীতিমালা, আইন-বিধি সংশোধন ও প্রণয়ন;
৩. ভূমির সুষ্ঠু ব্যবহার ও উন্নয়নের মাধ্যমে পরিকল্পিত নগরায়ন;
৪. সরকারি কর্মকর্তা ও কর্মচারীদের জন্য আবাসন;
৫. স্বল্প ব্যয়ে সকল নাগরিকদের জন্য আবাসন;
৬. নগরায়ন, গৃহায়ন, স্থাপনা নির্মাণ, নির্মাণ সামগ্রী ও কল্যাকৌশল ইত্যাদি বিষয়ে গবেষণা ও প্রযুক্তি উদ্ভাবন;
৭. মন্ত্রণালয়ের আওতাধীন ভূমি ও পরিত্যক্ত সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা;
৮. নগরায়ন এবং আবাসন সমস্যা সমাধানে বেসরকারি খাতকে সম্পৃক্তকরণে উৎসাহ প্রদান ও সুযোগ সৃষ্টি করা।

^১ উপ-সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

^২ সহকারী প্রধান, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়



মন্ত্রণালয়ের নিয়ন্ত্রণাধীন অধিদপ্তর, পরিদপ্তর, দপ্তর ও সংস্থাসমূহ:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| ১) গণপূর্ত অধিদপ্তর | ৭) রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ |
| ২) স্থাপত্য অধিদপ্তর | ৮) খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ |
| ৩) নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর | ৯) হাউজিং এন্ড বিল্ডিং রিসার্চ ইনস্টিটিউট |
| ৪) জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ | ১০) অভ্যন্তরীণ নিরীক্ষা পরিদপ্তর |
| ৫) রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ | ১১) সরকারি আবাসন পরিদপ্তর এবং |
| ৬) চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ | ১২) কক্সবাজার উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ |

সারাদেশ ব্যাপী জনসাধারণের গৃহায়ন/আবাসন চাহিদা মেটাতে এ মন্ত্রণালয়ের আওতাধীন সংস্থাসমূহ ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরীসহ সারাদেশে আবাসন সুবিধা সৃষ্টির লক্ষ্যে কাজ করছে। মন্ত্রণালয়ের আওতাধীন সংস্থাসমূহের মধ্যে গণপূর্ত অধিদপ্তর ঢাকা ও চট্টগ্রাম মহানগরীতে সরকারী কর্মকর্তাদের জন্য আবাসিক ফ্ল্যাট নির্মাণের কাজ করছে। এছাড়াও জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ সারাদেশে, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ ও খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ স্ব-স্ব আওতাভুক্ত এলাকার জন্য প্রুট ও ফ্ল্যাট নির্মাণ করে।

মন্ত্রণালয়ের আওতাধীন অন্যান্য সংস্থাসমূহের মধ্যে স্থাপত্য অধিদপ্তর সকল সরকারি আবাসন এবং অনেক ক্ষেত্রে বেসরকারি আবাসনের ক্ষেত্রেও মনোরম এবং আধুনিক সুযোগ-সুবিধা সম্বলিত স্থাপত্য নকশা প্রস্তুত করে থাকে। পরিকল্পিত গৃহায়ন ও আবাসন ব্যবস্থা সৃষ্টির লক্ষ্যে নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর ৪টি মেট্রোপলিটন শহর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের নিয়ন্ত্রিত এলাকা বহির্ভূত সকল নগর এলাকার মাস্টার প্ল্যান প্রণয়নের জন্য দায়িত্বপ্রাপ্ত। হাউজিং এন্ড বিল্ডিং রিসার্চ ইনস্টিটিউট দেশজ নির্মাণ উপকরণের মাধ্যমে ভবন নির্মাণ, ভবন নির্মাণের ক্ষেত্রে মান নিয়ন্ত্রণে সংশ্লিষ্টদের উৎসাহ প্রদান, গৃহায়ন প্রযুক্তি, ভবন নির্মাণের পরিকল্পনা ও ডিজাইন এবং রক্ষণাবেক্ষণ পদ্ধতি উন্নয়নে উদ্যোগ গ্রহণ এবং পাইলট প্রকল্প গ্রহণের মাধ্যমে ভবন নির্মাণে সশস্ত্রী নতুন উপকরণ ও প্রযুক্তি উদ্ভাবন করার ক্ষেত্রে অক্লান্ত প্রচেষ্টা অব্যাহত রেখেছে।

মন্ত্রণালয়ের আওতাধীন সংস্থাসমূহ কর্তৃক গৃহীত আবাসন সমস্যা সমাধানে প্রুট উন্নয়ন ও ফ্ল্যাট নির্মাণ কার্যক্রমসমূহ:

- রাজউকের নিজস্ব অর্থায়নে বাস্তবায়নাধীন পূর্বাচল নতুন শহর, উত্তরা তৃতীয় পর্ব এবং ঝিলমিল প্রকল্পে বরাদ্দগ্রহীতাদের মধ্যে প্রায় ২১ হাজার প্রুট হস্তান্তর করা হয়েছে।
- জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ দেশের বিভিন্ন এলাকায় ৩ হাজার ৩৪টি প্রুট উন্নয়ন করেছে।
- চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এবং রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ চট্টগ্রাম ও রাজশাহীতে ৩ হাজার ৫৪৭টি আবাসিক প্রুটের উন্নয়ন কাজ শেষ করেছে।
- জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ দেশের বিভিন্ন এলাকায় ১৬১০ টি ফ্ল্যাট নির্মাণ করেছে।
- খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ ও রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ খুলনা ও রাজশাহীতে ১ হাজার ১৫৯টি আবাসিক প্রুটের উন্নয়ন কাজ বাস্তবায়ন করছে।
- স্বল্প ও মধ্যআয়ের জনগোষ্ঠীর আবাসন সমস্যার সমাধানকল্পে উত্তরা তৃতীয় পর্বের ১৮ নম্বর সেক্টরে এ্যাপার্টমেন্ট প্রকল্পের আওতায় ২১০.৯৩ একর জমিতে এ ব্লকে বিভিন্ন আয়তনের ৬৬৩৬টি ফ্ল্যাট নির্মাণের কাজ চলছে। বি ও সি ব্লকে ৮৪০০টি এ্যাপার্টমেন্ট নির্মাণের কার্যক্রম গ্রহণ করা হয়েছে।
- বর্তমানে জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষের আওতায় চলমান প্রকল্পসমূহের মধ্যে ২১টি ফ্ল্যাট প্রকল্পে ৫৮৪৩টি ফ্ল্যাট এবং ১৯টি প্রুট প্রকল্পে ৩২৭৬টি প্রুট তৈরি করা হবে।

মাননীয় মন্ত্রীবর্গ, সুপ্রিম কোর্টের মাননীয় বিচারপতি এবং সরকারি কর্মকর্তাদের বাস ভবন নির্মাণ:

- ঢাকার বেইলী রোডে মাননীয় মন্ত্রীবর্গের জন্য ৫৯৭৬ বর্গফুটবিশিষ্ট ১০ টি ফ্ল্যাটের নির্মাণকাজ আরম্ভ হয়েছে।
- সুপ্রিম কোর্টের মাননীয় বিচারপতিগণের জন্য ২০তলা ভবনে ৩,৫০০ বর্গফুটবিশিষ্ট ৭৬টি ফ্ল্যাট নির্মাণের কাজ সমাপ্তির পর্যায়ে রয়েছে।
- ঢাকার ইন্সটানে সিনিয়র সচিব, সচিব ও গ্রেড-১ পদমর্যাদার কর্মকর্তাদের জন্য ৩৪৫০ বর্গফুটের ১১৪ টি ফ্ল্যাট নির্মাণের কার্যক্রম শুরু হয়েছে।

- গণপূর্ত অধিদপ্তর কর্তৃক জাতীয় সংসদ সচিবালয়ের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের জন্য শেরেবাংলা নগরে ৪৪৮টি ফ্ল্যাট, ঢাকা শহরে কর্মরত সরকারি কর্মকর্তা-কর্মচারীদের আবাসন সংকট নিরসনে গণপূর্ত অধিদপ্তর ঢাকার আজিমপুর সরকারি কলোনি, মতিঝিল সরকারি কলোনি, ঢাকার মিরপুর ৬ নম্বর সেকশন, মিরপুর পাইকপাড়া, মালিবাগ, ইস্কাটন ও নারায়ণগঞ্জের আলীনগরে ০৭ টি প্রকল্পের আওতায় ৪ হাজার ৭৬ টি ফ্ল্যাট নির্মাণ কার্যক্রম চলমান রয়েছে।
- ঢাকার মোহাম্মদপুর স্যার সৈয়দ রোডে গণপূর্ত অধিদপ্তর ১৪/৩৫ নম্বর পরিত্যক্ত বাড়িতে সরকারি কর্মকর্তাদের জন্য আবাসিক ফ্ল্যাট এবং ১৩/৬ পরিত্যক্ত বাড়িতে ১,৫০০ বর্গফুটের ২৮টি ফ্ল্যাট নির্মাণ করেছে।
- গণপূর্ত অধিদপ্তর গুলশান, ধানমন্ডি ও মোহাম্মদপুর এবং চট্টগ্রাম শহরে সরকারি কর্মকর্তাদের জন্য ৯৭৮টি সরকারি আবাসিক ফ্ল্যাট ও ৮০টি ডরমিটরি ভবন নির্মাণের উদ্যোগ গ্রহণ করেছে।

জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষের উল্লেখযোগ্য চলমান প্রকল্পের মধ্যে রয়েছে মিরপুর ৯ নং সেকশনে ১০৪০টি ফ্ল্যাট, মিরপুর ১৫নং সেকশনে সরকারি কর্মকর্তাদের জন্য ৫২০টি ফ্ল্যাট, মোহাম্মদপুর এফ ব্লকে ৯০০টি ফ্ল্যাট, চট্টগ্রামে ২১৬টি ফ্ল্যাট, বগুড়ায় ১৩৫টি, দিনাজপুরে ৭২টি, সিলেটে ৮৮টি, কক্সবাজারে ৫৭৫টি এবং যশোরে ১৪৪টি ফ্ল্যাট নির্মাণ প্রকল্প এবং চট্টগ্রামের রাউজানে ২টি প্রকল্পে ৪৯৬টি, মিরসরাই এ ২টি প্রকল্পে ৩৫৪টি, রাজশাহীতে ৫৮টি, চাঁপাইনবাবগঞ্জে ২২০টি, নড়াইলে ১৭৯টি প্রট উন্নয়ন প্রকল্প প্রভৃতি। ইতোমধ্যে ঢাকার লালমাটিয়ায় সরকারি কর্মকর্তাদের জন্য ১৮২টি ফ্ল্যাট, ঢাকার মিরপুরে সরকারি কর্মকর্তাদের জন্য ৩৬০ ফ্ল্যাট, চট্টগ্রামের হালিশহরে ১০৮টি ফ্ল্যাট, গোপালগঞ্জ জেলা সদরে ২৪৩ প্রট, মাদারিপুর জেলার শিবচর উপজেলায় ৫৩৩টি প্রট এবং কুষ্টিয়া জেলা সদরে ১০৫০টি প্রট উন্নয়নের কাজ সমাপ্ত হয়েছে।

টেকসই গৃহায়ন তথা আবাসন সুবিধা নিশ্চিত করার লক্ষ্যে এ মন্ত্রণালয়ের আওতাধীন সংস্থাসমূহ কর্তৃক গৃহীত কার্যক্রমসমূহ নিম্নরূপ:

- ভূমিকম্পজনিত প্রাকৃতিক দুর্যোগ মোকাবিলা এবং ক্ষয়ক্ষতি হ্রাসের লক্ষ্যে 'জাইকা'র সহায়তায় Capacity Development on National Disaster Resilience Techniques Construction & Retrofitting for Public Buildings শীর্ষক প্রকল্প বাস্তবায়ন কাজ শেষ হয়েছে। প্রকল্পের আওতায় মডেল হিসেবে তেজগাঁও এলাকায় ফায়ার স্টেশন সার্ভিস সেন্টারের রেট্রোফিটিং-এর কাজ শেষ হয়েছে।
- পরিবেশ বান্ধব, নিরাপদ ও স্বীকৃত ইমারত নির্মাণের লক্ষ্যে Bangladesh National Building Code সংশোধনপূর্বক যুগোপযোগীকরণের কাজ চূড়ান্ত পর্যায়ে রয়েছে।
- পরিবেশবান্ধব ও লাগসই প্রযুক্তি আবিষ্কারের জন্য গ্রামীণ গৃহায়নে ফেরোসিমেট প্রযুক্তি ব্যবহার, ইটের বিকল্প উদ্ভাবন এবং প্রাকৃতিক দুর্যোগ সহনীয় বাড়ি নির্মাণ প্রযুক্তির বিষয়ে গবেষণা কার্যক্রম চলছে।
- বরিশাল ও সিলেট বিভাগীয় শহর, কক্সবাজার থেকে টেকনাফ সি বিচ পর্যন্ত এলাকা, খুলনা মহানগরী, মংলা ও তদসংলগ্ন এলাকা ও মাদারিপুর ও রাউজার উপজেলার মহাপরিকল্পনা প্রণয়ন করা হয়েছে।
- ময়মনসিংহ শহর ও সংলগ্ন এলাকা এবং দেশের ১৪টি উপজেলায় মহাপরিকল্পনা প্রণয়ন সমাপ্তির পথে।
- বেনাপোল-যশোর পর্যন্ত হাইওয়ে করিডোর এলাকার গ্র্যাকশন এরিয়া প্র্যানের কাজ চলছে। এছাড়া কম্পিউনিসিভ ডেভেলপমেন্ট প্র্যান অব দি হোল কন্ট্রি এবং রংপুর ও কুষ্টিয়া এলাকার মহাপরিকল্পনা প্রণয়নের কার্যক্রম গ্রহণ করা হয়েছে।
- ঢাকার বিদ্যমান ডিটেইন্ড এরিয়া প্র্যান (ড্যাপ) রিভিউ করে আরো বাস্তবসম্মত, সময়োপযোগী করে ২০১৬-২০৩৫ মেয়াদি পরিকল্পনা প্রণয়ন করা হচ্ছে।

পরিশেষে এ কথা বলা যায় যে, দেশের সীমিত সম্পদের সৃষ্টি ব্যবহারের লক্ষ্যে ভূমির সৃষ্টি ব্যবহার নিশ্চিতকরণ, গবেষণা ও পরিকল্পিত নগরায়নের মাধ্যমে দেশের মানুষের জন্য স্বল্পবয়সে টেকসই ও নিরাপদ গৃহায়ন তথা আবাসনের ব্যবস্থার মাধ্যমে একটা সুখী, সমৃদ্ধশালী বাংলাদেশ গড়ার কাজে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় ও এর নিয়ন্ত্রণাধীন অধিদপ্তর, দপ্তর, পরিদপ্তর ও সংস্থাসমূহ বিশ্ব বসতি দিবসের উদ্দেশ্যের সাথে সঙ্গতি রেখে নিরলসভাবে প্রচেষ্টা চালিয়ে যাচ্ছে।

গৃহায়নই
উন্নয়নের
কেন্দ্র



ফটো এ্যালবাম
গৃহায়নে এদেশ সেদেশ



শের-ই-বাংলা নগর আবাসিক এলাকা, ঢাকা



গুলশান-১ আবাসিক এলাকা, ঢাকা



খিলক্ষেত আবাসিক এলাকা, ঢাকা



ক্যান্টনমেন্ট আবাসিক এলাকা, ঢাকা

গৃহমানে বাংলাদেশে



গৃহায়নে বাংলাদেশ



ন্যাম পার্টেন আবাসিক এলাকা মিরপুর, ঢাকা



চট্টগ্রাম শহরের আবাসিক এলাকার একাংশ



ঢাকা শহরের আবাসিক এলাকার একাংশ



হাদিসপার্ক সংলগ্ন আবাসিক এলাকা, খুলনা



ওটাচ আবাসিক এলাকা, ব্ল্যাক ফরেস্ট, জার্মানী



ট্রেভিসো আবাসিক এলাকা, ইতালী

অন্য দেশে গ্রহণ

স্বপ্ন দেখে গঠমান



সুবাহজয়া আবাসিক এলাকা, মালয়েশিয়া



মনস্ট্রো আবাসিক এলাকা, সুইজারল্যান্ড



সম্পাদক :

মোঃ আখতার হোসেন

অতিরিক্ত সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

সম্পাদনা পরিষদ :

ড. নুরুল ইসলাম নাজেম

সাম্পাদনিক সচিব, নগর গবেষণা কেন্দ্র, ঢাকা

ও অধ্যাপক, ভূগোল ও পরিবেশ বিভাগ, ঢাকা বিশ্ববিদ্যালয়

ড. মোঃ মাকসুদুর রহমান

অধ্যাপক, ভূগোল ও পরিবেশ বিভাগ, ঢাকা বিশ্ববিদ্যালয়

ড. আফসানা হক

অধ্যাপক, আরবান এন্ড রিজিওনাল প্ল্যানিং

বাংলাদেশ প্রকৌশল বিশ্ববিদ্যালয়, ঢাকা

মোঃ ফাহিমুল ইসলাম

উপ-সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

মোঃ মনিরুল হুদা

উপ-সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

প্রচ্ছদ :

নজরুল ইসলাম (বাদল)

প্রকাশনা :

গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

আলোকচিত্র :

মোঃ ফাহিমুল ইসলাম

এর কাঙ্ক্ষিত সংগ্রহ ও সংপৃষ্ঠিত

কৃতজ্ঞতা স্বীকার :

রিয়েল এস্টেট এন্ড হাউজিং এসোসিয়েশন অব বাংলাদেশ (REHAB)

প্রকাশকাল :

অক্টোবর ২০১৬

মুদ্রণে :

পান্ডুহি কালার গ্রাফিকস্

ডোমাইল : ০১৭১৬ ৮০৯০৯৬

সম্পাদনা পরিষদ

বিশ্ব বসতি দিবস ২০১৬
উদযাপন কমিটি





প্রধান পৃষ্ঠপোষক
ইঞ্জিনিয়ার মোশাররফ হোসেন এম.পি.
মাননীয় মন্ত্রী
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

সার্বিক তত্ত্বাবধানে
জনাব মোঃ শহীদ উল্লাহ খন্দকার
সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

উদ্বোধনী অনুষ্ঠান বাস্তবায়ন উপ কমিটি

১।	জনাব মোঃ আখতার হোসেন অতিরিক্ত সচিব (প্রশাসন), গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা	আহবায়ক
২।	বেগম আলপনা চাকমা অতিরিক্ত প্রধান স্থপতি, স্থাপত্য অধিদপ্তর, ঢাকা।	সদস্য
৩।	জনাব মোহাম্মদ আবু সাদেক পিইএ পরিচালক, এইচ বি আর আই, ঢাকা	সদস্য
৪।	জনাব মোঃ রফিকুল ইসলাম সদস্য, জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা	সদস্য
৫।	জনাব মোহাম্মদ রফিকুল ইসলাম অতিরিক্ত প্রধান প্রকৌশলী, ঢাকা গণপূর্ত জোন, ঢাকা	সদস্য
৬।	জনাব মোঃ মনিরুজ্জামান হুগুসচিব (প্রশাসন), গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা	সদস্য
৭।	মিসেস নার্সিস তানজিমান আরা প্রধান নগর স্থপতি, রাজউক	সদস্য
৮।	জনাব মোঃ ফাহিমুল ইসলাম উপ সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়	সদস্য
৯।	ড. খুরশীদ জাবীন হোসেন তৌফিক পরিচালক (চলতি দায়িত্ব), নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর, ঢাকা	সদস্য
১০।	জনাব মোঃ ফারুক হোসেন সহকারী অধ্যাপক, ভূগোল ও পরিবেশ বিভাগ, ঢাকা বিশ্ববিদ্যালয়	সদস্য
১১।	জনাব শওকত উল্লাহ নির্বাহী প্রকৌশলী, নগর গণপূর্ত বিভাগ, ঢাকা	সদস্য
১২।	মোসাঃ সুরাইয়া বেগম উপ-সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়	সদস্য



১৩। জনাব মোঃ লোকমান হোসেন
সিনিয়র সহকারী সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

সদস্য

১৪। জনাব মোঃ মনিরুল হুদা
উপ সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়।

সদস্য সচিব

বাণী সংগ্রহ ও ক্রোড়পত্র প্রকাশনা সংক্রান্ত উপ কমিটি

১। জনাব মোঃ ইমরুল চৌধুরী
যুগ্ম সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

আহ্বায়ক

২। জনাব মোঃ আশরাফ আলী আখন্দ
নগর পরিকল্পনাবিদ (পরিকল্পনা প্রণয়ন), রাজউক, ঢাকা

সদস্য

৩। জনাব শাহাদাত হোসেন
উপ প্রধান স্থপতি, স্থাপত্য অধিদপ্তর, ঢাকা

সদস্য

৪। স্থপতি সালমা এ শফী
কেন্দ্রাধ্যক্ষ, নগর গবেষণা কেন্দ্র, ঢাকা

সদস্য

৫। জনাব মোঃ লিয়াকত আলী ভূঁইয়া
ভাইস প্রেসিডেন্ট, রিহাব

সদস্য

৬। জনাব মোঃ ফাহিমুল ইসলাম
উপ সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

সদস্য

৭। জনাব আব্দুল আলীম খান
উপ সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা

সদস্য সচিব

সেমিনার বাস্তবায়ন উপ কমিটি

১। ড. খুরশীদ জাবিন হোসেন তৌফিক
পরিচালক (চলতি দায়িত্ব), নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর

আহ্বায়ক

২। জনাব মোহাম্মদ আবু সাদেক পিইজ
পরিচালক, এইচ বি আর আই, ঢাকা

সদস্য

৩। জনাব মোহাম্মদ রফিকুল ইসলাম
অতিরিক্ত প্রধান প্রকৌশলী, ঢাকা গণপূর্ত জোন, ঢাকা

সদস্য

৪। ড. আদিল মুহাম্মাদ খান
যুগ্ম সম্পাদক, বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব প্র্যানার্স

সদস্য

৫। জনাব জহির আহমেদ
সদস্য, বোর্ড অব ডিরেক্টরস, রিহাব

সদস্য

৬। জনাব মোস্তফা কাইউম খান
সেন্টার ফর আরবান ফোরাম

সদস্য

৭। ড. আফসানা হক
অধ্যাপক, আরবান এন্ড রিজিওনাল প্র্যানিং, বাংলাদেশ প্রকৌশল বিশ্ববিদ্যালয়, ঢাকা

সদস্য



৮।	ড. মোঃ মাকসুদুর রহমান অধ্যাপক, ভূগোল ও পরিবেশ বিভাগ, ঢাকা বিশ্ববিদ্যালয়	সদস্য
৯।	জনাব মোঃ সাইফুল ইসলাম কোয়ালিশন ফর দ্যা আরবান পুওর	সদস্য
১০।	জনাব শহীদ মোঃ কবির তত্ত্বাবধায়ক প্রকৌশলী, জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ	সদস্য
১১।	জনাব আ.স.ম আমিনুর রহমান উপ প্রধান স্থপতি, স্থাপত্য অধিদপ্তর, ঢাকা	সদস্য
১২।	জনাব মোঃ আখতারুজ্জামান ইউএন হ্যাবিটেট এর বাংলাদেশ প্রতিনিধি	সদস্য
১৩।	বেগম ফারহানা শারমীন ইমু সেমিনার ও সম্মেলন বিষয়ক সম্পাদক, বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব আর্কিটেক্চস	সদস্য
১৪।	জনাব আহমেদ আকতারুজ্জামান সিনিয়র প্র্যানার, নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর	সদস্য সচিব

স্মরণিকা প্রকাশ উপ কমিটি

১।	জনাব মোঃ আখতার হোসেন অতিরিক্ত সচিব (প্রশাসন), গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা	আহ্বায়ক
২।	ড. নুরুল ইসলাম নাজেম সাম্প্রদায়িক সচিব, নগর গবেষণা কেন্দ্র, ঢাকা	সদস্য
৩।	জনাব মোঃ আকতার হোসেন সরকার সিনিয়র রিসার্চ অফিসার, এইচ বি আর আই, ঢাকা	সদস্য
৪।	জনাব জহির আহমেদ বোর্ড অব ডিরেক্টরস, রিহ্যাব	সদস্য
৫।	জনাব স.ম. গোলাম কিবরিয়া জনসংযোগ কর্মকর্তা, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা	সদস্য
৬।	জনাব নূর শাহরিয়ার বিন রহমান সহকারী স্থপতি, স্থাপত্য অধিদপ্তর, ঢাকা	সদস্য
৭।	জনাব মুহাম্মদ আরিফুল ইসলাম প্রাক্তন যুগ্ম সম্পাদক, বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব প্র্যানার্স	সদস্য
৮।	বেগম ফারহানা শারমীন ইমু সেমিনার ও সম্মেলন বিষয়ক সম্পাদক, ইনস্টিটিউট অব আর্কিটেক্চস	সদস্য
৯।	বেগম ইশরাত জাহান রিসার্চ অফিসার, নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর, ঢাকা	সদস্য
১০।	ড. ফাতিমা আক্তার প্রভাষক, ভূগোল ও পরিবেশ বিভাগ, ঢাকা বিশ্ববিদ্যালয়	সদস্য
১১।	জনাব মোঃ মনিরুল হুদা উপসচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়	সদস্য



- ১২। ড. আফসানা হক
অধ্যাপক, নগর ও অঞ্চল পরিকল্পনা বিভাগ, বাংলাদেশ প্রকৌশল বিশ্ববিদ্যালয়, ঢাকা
- ১৩। জনাব মোঃ ফাহিমুল ইসলাম
উপসচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

সদস্য

সদস্য সচিব

প্রচার বাস্তবায়ন উপ কমিটি

- ১। জনাব মোঃ মনিরুজ্জামান
যুগ্ম সচিব (প্রশাসন), গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা
- ২। জনাব স.ম. গোলাম কিবরিয়া
জনসংযোগ কর্মকর্তা, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা
- ৩। জনাব মোঃ মাহফুজ্জার রহমান
প্রোগ্রাম ম্যানেজার, বাংলাদেশ টেলিভিশন
- ৪। জনাব মোঃ নাজমুল হুদা
উপ পরিচালক, বাংলাদেশ বেতার
- ৫। জনাব মোঃ লিয়াকত আলী জুইয়া
ভাইস প্রেসিডেন্ট, রিহাব
- ৬। জনাব আব্দুল আলীম খান
উপ সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা
- ৭। বেগম সাপরিকা নাসরিন
উপ সচিব, তথ্য মন্ত্রণালয়
- ৮। জনাব নূর আলম
সিনিয়র সহকারী সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা

আহ্বায়ক

সদস্য

সদস্য

সদস্য

সদস্য

সদস্য

সদস্য

সদস্য সচিব

র্যালি বাস্তবায়ন উপ কমিটি

- ১। জনাব খন্দকার আখতারুজ্জামান
চেয়ারম্যান, জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ, সেগুনবাগিচা, ঢাকা
- ২। জনাব মোঃ মনিরুজ্জামান
যুগ্ম সচিব (প্রশাসন), গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা
- ৩। খোন্দকার রেবেকা সানইয়াৎ
কোয়ালিশন ফর দি আরবান পুওর
- ৪। জনাব তৌফিকুল আলম
কার্যনির্বাহী পরিষদ সদস্য, বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব প্র্যানার্স
- ৫। জনাব মোঃ লিয়াকত আলী জুইয়া
ভাইস প্রেসিডেন্ট, রিহাব
- ৬। জনাব মোঃ আব্দুস সাত্তার
উপবিভাগীয় প্রকৌশলী, গণপূর্ত অধিদপ্তর

আহ্বায়ক

সদস্য

সদস্য

সদস্য

সদস্য

সদস্য



৭।	জনাব মোঃ কামরুল হাসান সোহাগ উপ পরিচালক, রাজউক	সদস্য
৮।	জনাব খবির উদ্দিন আহমেদ অর্থনীতিবিদ, নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর, ঢাকা	সদস্য
৯।	জনাব এস.এম. শফিকুর রহমান উপ প্রধান স্থপতি, স্থাপত্য অধিদপ্তর	সদস্য
১০।	ড. ফাতিমা আক্তার প্রভাষক, ভূগোল ও পরিবেশ বিভাগ, ঢাকা বিশ্ববিদ্যালয়, ঢাকা	সদস্য
১১।	জনাব মোঃ নূরুল ইসলাম পরিচালক (প্রশাসন ও অর্থ), জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা	সদস্য সচিব

প্রদর্শনী বাস্তবায়ন উপ কমিটি

১।	জনাব মোহাম্মদ আবু সাদেক পিইজ পরিচালক, হাউজিং এন্ড বিল্ডিং রিসার্চ ইনস্টিটিউট, ঢাকা	আহ্বায়ক
২।	জনাব মোঃ রফিকুল ইসলাম উপ সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, ঢাকা	সদস্য
৩।	জনাব খবির উদ্দিন আহমেদ অর্থনীতিবিদ, নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর	সদস্য
৪।	বেগম উম্মে জহুরা মৌসুমী সহকারী প্রকৌশলী, জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা	সদস্য
৫।	মীর মনজুরুর রহমান উপ-প্রধান স্থপতি, স্থাপত্য অধিদপ্তর	সদস্য
৬।	জনাব মোঃ সিরাজুল ইসলাম প্রধান নগর পরিকল্পনাবিদ, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ	সদস্য
৭।	জনাব মোঃ আবু ইসা আনছারী নগর পরিকল্পনাবিদ, চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ	সদস্য
৮।	জনাব রাহেনুল ইসলাম রনি সহকারী নগর উন্নয়ন পরিকল্পক, রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ	সদস্য
৯।	জনাব জি এম মাসুদুর রহমান সিনিয়র বৈষয়িক অফিসার, খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ	সদস্য
১০।	প্রকৌশলী মোঃ আখতারুজ্জামান এইচ বি আর আই, ঢাকা	সদস্য সচিব



জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ কর্তৃক বাস্তুবায়নশীল প্রকল্পের আলোক চিত্র



সরকারী কর্মকর্তাদের জন্য দাপনমাটিয়া ১৩২ ট্রাট প্রকল্পের ভিত্তি স্থাপন করছেন গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের মাননীয় মন্ত্রী ইঞ্জিনিয়ার মোশাররফ হোসেন এম পি, সঙ্গে উপস্থিত ছিলেন জনাব আবুল কালাম আজাদ, মুখ্য সচিব, প্রধানমন্ত্রীর কার্যালয় এবং জনাব খন্দকার আবতাকরজামান, চেয়ারম্যান, জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ



মোহান্দপুর এফ ট্রাঙ্কে (১৩০ ট্রাট) নির্মাণ প্রকল্প



হালদিশহর নির্মাণাধীন হাউসিং এস্টেট, চট্টগ্রাম





