

## නාගරීක දිළිඳු ජනතාව සඳහා පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය

ආර්.ඒ. වෙසිකා කංචනා\*

### සංක්ෂේපය

ලෝකයේ ඕනෑම රටක හෝ සමාජයක ආර්ථික සමාජ කාර්යාධනය එහි නිවාසවල ප්‍රමිතිය මගින් මැන දක්විය හැකිය. ගෝලීය නිවාසකරණය ඉතිහාසයේ මුල් කාලවකවානු තුළ පැවති මානව ශිෂ්ටාචාරයන් ඔස්සේත්, පසුකාලීනව විවිධ රාජ්‍ය ප්‍රතිපත්තින් අනුවත් පරිණාමය වී තිබේ. රටක පවතින ආර්ථික, සමාජ සහ සංස්කෘතික, දේශපාලනමය අභියෝගයන් කෙරෙහි අවධානය යොමු කිරීමේදී නිවාසකරණයේ ඇතිවන වෙනස්කම් මගින් ඇතිවන බලපෑම පිළිබඳවද අවධානය යොමු කරලීම වැදගත් වේ. විශේෂයෙන්ම මෑතකාලීනව ගෝලීය ශීඝ්‍ර නාගරීක වර්ධනයක් සමඟ පැන නගින විවිධ අභියෝගයන් හමුවේ නාගරීක නිවාසකරණය සම්බන්ධයෙන් නැවත නැවතත් අවධානය යොමු කිරීමේ අවශ්‍යතාවය මතුව පවතී. විශේෂයෙන්ම තෙවන ලොව රටවල නගර ආශ්‍රිතව දිළිඳු ජන පිරිසක් අඩුපහසුකම් සහිත ජනාවාස වල දිවි ගෙවනු ලබයි. ප්‍රශස්ත නිවාසයක අවශ්‍යතාවය ඔවුන් සතු වේ. ඒ අනුව ලෝකයේ සහ ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරීක දිළිඳු ජනතාව උදෙසා ක්‍රියාත්මක කරන ලද හා තවදුරටත් ක්‍රියාත්මක කෙරෙන නිවාස ව්‍යාපෘතින් සහ එමගින් ප්‍රතිදානය කෙරෙන්නා වූ බලපෑම් උපයුක්ත කොට ගනිමින් සිදුකෙරෙන විවරණයක් මෙහි අන්තර්ගත වේ.

### හැඳින්වීම

රටක ආර්ථික සංවර්ධනයේ අප්‍රතිවර්තය ප්‍රතිඵලයක් ලෙසට නාගරීකරණය හැඳින්වෙන හැකිය. 2008 වර්ෂයේදී ලෝක ඉතිහාසයේ පළමු වරට ලෝක ජනගහනයෙන් හරි අඩක්ම නගරාශ්‍රිතව ජීවත් වූ බව වාර්තා විය. 2014 වර්ෂය වන විට ලොව නාගරීක ජනගහනය ලෝක මුළු ජනගහනයෙන් 54%ක් විය(United Nations ,2014).විශේෂයෙන්ම තුන්වන ලෝකයේ රටවල නාගරීකරණයේ කැපී පෙනෙන ශීඝ්‍ර වර්ධනයක් වර්තමානයේදී හඳුනා ගත හැකිය.මෙම සංවර්ධනය වෙමින් පවතින්නා වූ කලාප වල තුළ නැගෙනහිර ආසියා හා පැසිෆික් රටවල 52%ක්ද, ලතින් ඇමරිකා හා කැරිබියන් ප්‍රදේශයේ 78%ක්ද, මැද පෙරදිග හා උතුරු අප්‍රිකාවෙහි 60%ක්ද, දකුණු ආසියාවෙහි 33%ක්ද, උප සහරා අප්‍රිකානු කලාපයෙහි 37%ක්ද, 2014 දී නාගරීකරණය වී ඇති බව වාර්තා වී ඇත. ආසියා හා අප්‍රිකානු කලාප තුන්වන ලෝකයේ සෙසු කලාප අභිබවා ඉහළ නාගරීක වර්ධනයක් පෙන්නුම් කරලයි. 2050 වර්ෂය වන විට ආසියාවේ 64%ක්ද, අප්‍රිකානු කලාපයේ 56%ක්ද දක්වා ශීඝ්‍ර නාගරීකරණයක් වාර්තා වනු ඇතැයි ප්‍රක්ෂේපණය කර තිබේ(World Urbanization Prospects,2014). මෙසේ ශීඝ්‍ර නාගරීකරණයක් සමඟ ගැටලු රැසක් විද්‍යාමානව පවතී. නාගරීකරණ ක්‍රියාවලිය හා බැඳුණු අඩු ආදායම්ලාභී ජනගහනයක් ඒ හා බැඳුණු අවිධිමත් ජනාවාසකරණයත් එලෙස නාගරීකරණය ඇසුරෙන් හඳුනාගත හැකි ප්‍රබල ගැටලුකාරී තත්ත්වයකි. මෙම අඩු පහසුකම්

\* නාවකාලික කථිකාවාර්ය, භූගෝල විද්‍යා අධ්‍යයන අංශය, kchesika@yahoo.com

සහිත ජනාවාස අතර පැල්පත් හා මුඩුකකු වැනි ජනාවාස බිහිවී ඇති අතර ඒවායේ ජීවත් වන ප්‍රජාව සාමාජීය, ආර්ථික, නේවාසික, දේශපාලනික අවකාශීය හා භූමිකා වශයෙන් ආන්තික වුවත් ලෙස හඳුන්වා ඇත (PERLMAN,1976 ). රටක නාගරික සංවර්ධන ක්‍රියාවලියේදී මෙන්ම පුද්ගල ජීවන තත්ත්වය ඉහළ නැංවීමේදී අඩු පහසුකම් සහිත ජනාවාස ව්‍යාප්තව පැවතීම ප්‍රබල බාධකයක් ලෙසට හඳුනා ගත හැකිය. මෙම තත්ත්වයන්ට විසඳුම් ලෙසින් රාජ්‍ය අංශයේ මැදිහත් වීම මගින් නාගරික දිළිඳු කොටස් සඳහා පොදු නිවාස ව්‍යාපෘති ක්‍රියාත්මක කර ජනතාව ඒවායේ පදිංචි කරවීම සිදු කරනු ලබයි. රටක සංවර්ධන ක්‍රියාවලියේ අන්තර්ගත එක් පියවරක් වශයෙන් මෙවන් ව්‍යාපෘතීන් පිළිබඳවත් ඒවායේ සාර්ථකත්වය පිළිබඳවත්, පදිංචි කරවනු ලබන ප්‍රජාව ඒවාට නිසි අන්දමින් අනුගත වනවාද යන්න කෙරෙහිත් අවධානයට ලක්කිරීම වැදගත් වේ. යුනෙස්කෝ කුරියර් සඟරාවට අනුව ජෝර්ජ්.ඒ. ග්‍රෙඩියර් විසින් පෙන්වා දී ඇති පරිදි, මිනිස් වර්ගයා පදිංචිකරුවන් ලෙසට මූලික කොටස් 3කට බෙදා දැක්විය හැකිය. එනම්,

- 1. ඉතාමත් සුදුසුම වාතාවරණය තෝරා ගැනීමට හැකි පිරිස
- 2. වැඩි තෝරා ගැනීමේ නිදහසක් නොමැති පිරිස
- 3. උක්ත කාණ්ඩ 2 ට අතරමැදි පිරිස

ලෝකය තුළ පාලක පන්තියට නිතැතින්ම අයිතිවාසිකම් හිමි වේ. නමුත් තෝරා ගැනීමේ හැකියාවෙන් අඩු මට්ටමක සිටින පුද්ගලයන්ට තම මූලික අවශ්‍යතාවයන් පවා සාක්‍ෂාත් කර ගැනීමේ හැකියාව අවම මට්ටමක පවතී. මෙහිදී එම වැඩි තෝරා ගැනීමේ නිදහසක් නොමැති පිරිස හා අතරමැදි පිරිස ලෙස නාගරිකව දිවි ගෙවන අඩු ආදායම්ලාභී ප්‍රජාව හැඳින්වෙත හැකිවේ. ඔවුන් උදෙසා රටක රාජ්‍ය අංශයේ මැදිහත්වීම මත පොදු අරමුදල් යටතේ පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය ක්‍රියාත්මක කෙරේ.

ලෝකයේ නාගරික දිළිඳු කොටස් සඳහා නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණයේ ආරම්භය ඇතිවූයේ බටහිර රටවලිනි. ලන්ඩනයේ ප්‍රසිද්ධ "පැරණි නිකොල්"(Old Nichol)යන මුඩුකකුයාසින් උදෙසා ලොව ප්‍රථම පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය ක්‍රියාත්මක කරන ලදී. එංගලන්තයේ 19වන ශතවර්ෂයේදී ඇරඹී කාර්මික විප්ලවයත් සමග නාගරීකරණය වඩාත් තීව්‍ර විය. නගරවලට සංක්‍රමණයවූ පිරිස් සඳහාද ප්‍රමාණවත් නිවාස පහසුකම් නොවීය. ඒ අනුව 1885 දී එංගලන්තයේ රාජකීය කොමිසම මගින් වැඩකරන කම්කරු පංතිය වෙනුවෙන් නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණ පනත(Housing of the Working Classes Act of 1885) ගෙනඑන ලදී. එමගින් ජනතාව නුසුදුසු භූමිවලින් ඉවත්කරවීමත්,නිවාසවල වැඩිදියුණුව ඇතිකිරීමත් උදෙසා ක්‍රියාකිරීම සම්බන්ධයෙන් රාජ්‍ය අංශය සවිබලගැන්වීම අරමුණු කරන ලදී.

1930 සිට යුරෝපය හා ඇමරිකා එක්සත් ජනපදයේ පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය ආරම්භ විය. ඇමෙරිකා එක්සත් ජනපදයේ පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය සඳහා රජයේ මැදිහත්වීම සිදුවන්නේ 19වන ශතවර්ෂයේ අග හා 20වන ශතවර්ෂයේ මුල්භාගයේදීය. 1930න් ඉදිරි කාලයේදී ඇමෙරිකා එක්සත් ජනපදයේ නිවාස ව්‍යාපෘති ක්‍රියාත්මක කරන ලද්දේ මුඩුකකු ඉවත්කිරීමේ අරමුණින් යුක්තවයි.1935 දී නිව්යෝර්ක් නගරයේ ප්‍රථම ජාතික

නිවාස ව්‍යාපෘතිය දියත්කරන ලදී. නිව්‍යෝර්ක් නගරයේ නිවාස අධිකාරිය (Newyork city Housing Authority - NYCHA) මගින් ඇමෙරිකා එක්සත් ජනපදයේ පොදුනිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය සඳහා ඉහළ දායකත්වයක් ලබා දීම නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය සඳහා එරට පැවති කැපකිරීම මනාව පිළිබිඹු කරයි. 1978 දී දියත්කරන ලද අංශ 8 නිවාස වැඩසටහන් (Section 8 Housing Program) මගින් නිවාස ඉදිකිරීම හා පහසුකම් සැපයීම සම්බන්ධයෙන් පෞද්ගලික අංශයද මැදිහත්කරුවන් බවට පත්කරගන්නා ලදී. 1993 දී නිවාස හා නාගරික සංවර්ධන අංශය මගින් HOPE VI වැඩසටහන දියත්කළ අතර එමගින් විවිධ ආදායම් මට්ටම් වල පුද්ගලයින් සඳහා නිවාස ව්‍යාපෘති ඇතිකරන ලදී.

ආසියානු කලාපයද ලෝකයේ ශීඝ්‍ර නාගරීකරණ වර්ධනයක් හඳුනාගත හැකි රටවල්වලින් යුක්ත ප්‍රදේශයකි. මෙහිදී ශීඝ්‍ර නාගරීකරණයත් සමග එම රටවල්ද නාගරික දිළිඳු ජනගහනය උදෙසා පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය කෙරෙහි ඉහළ අවධානයක් යොමුකර ඇති ආකාරය හඳුනාගත හැකිය. චීනයේ පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය පිළිබඳ අවධානය යොමුකිරීමේදී චීන රජය විසින් පොදු නිවාසකරණය විවිධ ප්‍රභවයන් ඔස්සේ ඇතිකර තිබේ. එනම් නව නිවාස, අතහැර දමන ලද ඉඩම් හා පරණ මහල් නිවාස ආදිය අඩු මුදලක් යටතේ කුලියට ලබාදීම සිදුකරයි. මෙය අඩු පිරිවැය කුලී නිවාස (Lian ZU fang - Low Rent Housing)ලෙස හඳුන්වනු ලබයි. මෙම අඩු පිරිවැය කුලී නිවාස සංකල්පය චීනයේ 1998 ප්‍රතිපත්ති ප්‍රකාශය මත පදනම් වූවකි. විශේෂයෙන්ම ලෝකයේ ඉහළම ජනගහනයක් ජීවත්වන රට වශයෙන් චීන ජාතිකයන්ගේ නිවාස ගැටලුවට නිසි විසඳුමක් ලෙසට පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය හඳුනාගත හැකිය. චීනයේ මේ වනවිට ක්‍රියාත්මක වන 12වන පස් අවුරුදු සැලසුම යටතේ 2015 වනවිට මිලියන 36ක්වූ නිවාස ඉදිකිරීම් ඉලක්කගතකර තිබේ. අතීතයේදී චීන රාජ්‍යයේම කොටසක්ව පැවති හොංකොං හිද පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය ක්‍රියාත්මකවේ. හොංකොං රජයේ ප්‍රධානතම නිවාස ප්‍රතිපත්තිය වන්නේ පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණයයි. රටේ ජනගහනයෙන් මිලියන 7.8කට ආසන්න ජනගහනයක් පොදුනිවාසවල ජීවත්වේ. ආසියානු කලාපයේ පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය සම්බන්ධයෙන් සිංගප්පූරුවටද වැදගත් ස්ථානයක් හිමිවේ. 274Km<sup>2</sup> ක් තරම් කුඩා භූමි ප්‍රමාණයකට හිමිකම් කියනු ලබන සිංගප්පූරුව මැලේසියානු රාජ්‍යයට අයත්ව පැවති රටක් වූ අතර 1965 සිට පූර්ණ ස්වාධීන රාජ්‍යයක් බවට පත්විය. 1954 දී සිංගප්පූරුවේ බලයට පත්වූ අගමැති ලී ක්වාන් යූ (Lee Quan Yu) විසින් සිංගප්පූරු ආර්ථික සංවර්ධනය ප්‍රධාන කරුණු 3ක් යටතේ සැලසුම් කරන ලදී. එනම්,

- 01. සෘජු විදේශ ආයෝජන දිරිගැන්වීම.
- 02. රාජ්‍ය අංශය ප්‍රමුඛ කරගත් කාර්මික සංවර්ධනය.
- 03. නාගරික සංවර්ධනය.

එහිදී රටේ පොදුකාර්ය සේවාවන් වර්ධනය කිරීමට පියවර ගත් අතර රාජ්‍ය නිවාස යෝජනා ක්‍රම මගින් නිවාස සංවර්ධනය සඳහා විශේෂ අවධානයක් යොමුකරනු ලැබීය. ඒ

අනුව අතීතයේ සිටම සිංගප්පූරුව පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය සම්බන්ධයෙන් පුරෝගාමී ආසියාතික රාජ්‍යයක් ලෙස නම් දරයි. වර්තමානය වනවිට සිංගප්පූරුව 100% ක්ම නාගරීකරණය වූ රටකි. එහි පොදු නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණ (Public Housing) මගින් නාගරීකරණයත් සමග ඇතිවන නිවාස අවශ්‍යතාවය සපුරා තිබේ.

මෑත කාලීනව ශීඝ්‍ර නාගරීකරණයත් සමග විවිධ අභියෝග රැසකට ඉන්දියාවට මුහුණ පා තිබේ. විශේෂයෙන්ම අඩු පහසුකම් සහිත ජනාවාස ව්‍යාප්තිය නාගරීකරණය හා බැඳුණු ප්‍රබල ගැටලුවක් බවට පත්ව තිබේ. මුම්බායි නගරයේ මුළු ජනගහනයෙන් 60% ක් අවිධිමත් හෝ මුඩුකකු නිවාස වල ජීවත් වේ. රාජ්‍ය අංශය මේ සඳහා විවිධ වූ ප්‍රවේශයන් ඔස්සේ නිවාසකරණ ව්‍යාපෘතීන් දියත් කර ඇති අතර මෙම ව්‍යාපෘතීන් සඳහා ලෝක බැංකු ආධාර යටතේ ඉහළ දායකත්වයක් ලැබී තිබේ.

**ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරීක දිළිඳු කොටස් සඳහා නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය**

පුද්ගල කාර්යභාරයක් හා වගකීමක් ලෙස පැවති ශ්‍රී ලංකාවේ නිවාසකරණ ක්‍රියාවලිය යටත්විජිතකරණයත් සමග ක්‍රියාත්මක වෙළඳාම මුල්කරගත් ආර්ථිකය තුළ නාගරීකරණය හා ආර්ථික පරිසරය වෙනස්වීම වැනි කරුණු හේතුවෙන් මතු වූ ගැටලු හා අභියෝග හමුවේ සුවිශේෂී පරිණාමයකට ලක්ව ඇත. 1915 දී හඳුන්වා දෙන ලද නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥා පනත නිවාස කෙරෙහි රාජ්‍ය මැදිහත්වීමක් සිදුවූ පළමු අවස්ථාව ලෙස හඳුන්වාදිය හැකිය. 1931 ඩොනමෝර් ආණ්ඩුක්‍රමය හඳුන්වාදීමත් සමග ඇතිවූ රාජ්‍ය මන්ත්‍රණ සභා යුගයේදී එවකට රටේ ජනගහන වැඩිවීම හේතුවෙන් වාරි ව්‍යාපාර ඇතිකිරීම, ගොවි ජනපද සංවර්ධනය ශ්‍රී ලංකාවේ නිවාස හා ජනාවාස සංවර්ධනය කෙරෙහි පුළුල් රාජ්‍ය මැදිහත්වීමක් සිදුවූ අවස්ථාවක් ලෙසට හඳුනාගත හැකිය. වියළි කලාපීය ජනපදකරණයේදී රජය විසින් මුල්කාලීනව නිවාස ඉදිකර දුන් අතර පසුව ජනපදිකයන්ට නිවාස සඳහා ආධාර කරන ලදී. 1953 වසරේදී නිවාස විෂය වෙනුවෙන් වෙනමම අමාත්‍යාංශයක් පිහිටුවනු ලැබූ අතර 1954 වර්ෂයේ අංක 34 දරණ පනතින් ජාතික නිවාස දෙපාර්තමේන්තුව පිහිටුවනු ලැබූ අතර ජාතික නිවාස අරමුදලක් ඇතිකරන ලදී. ශ්‍රී ලංකාවේ නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය සම්බන්ධයෙන් වැදගත් කාල වකවානුවක් ලෙසට 1953-1971 අතර කාල සීමාව නම් දරයි. 1953-63 කාල සීමාවේ දී ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරීකරණය තීව්‍ර වූ අතර නාගරීක ජනගහනය 70.7% කින් වර්ධනය වීමේදී නාගරීක නිවාසකරණය 75.5% කින් වර්ධනය වීම නාගරීක නිවාසකරණය සම්බන්ධයෙන් පැවති ප්‍රමුඛතාව මනාව පිළිඹිබු කරයි. නමුත් 1963-1973 කාල පරාසය වන විට නාගරීක නිවාසකරණයේ තරමක් දුරට පහළ බැසීමක් පෙන්නුම් කර තිබේ. මෙම කාල වකවානුව තුළ ශ්‍රී ලංකාවේ නිවාස සංවර්ධනය සම්බන්ධයෙන් දැකිය හැකි සමස්ත ප්‍රවණතාවය වන්නේ ග්‍රාමීය අංශයේ අර්ධ ස්ථාවර නිවාස ඉදිකිරීම සම්බන්ධයෙන් ආයෝජනය කළ අතර නාගරීක අංශයේ නිවාස ආයෝජන තුළ ඉහළ ආයෝජන ප්‍රමාණයක් ස්ථිර නිවාස ගොඩ නැංවීම සඳහා යොමු කිරීමයි.

ශ්‍රී ලංකාවේ නිවාස සංවර්ධනය ජාතික වැඩසටහනක් ලෙසින් දිපව්‍යාප්තව ක්‍රියාත්මක කිරීමේ අරමුණින් 1979 දී ජාතික නිවාස සංවර්ධන අධිකාරිය පිහිටුවන ලදී. එම ආයතනය

මගින් ග්‍රාමීය නිවාස ව්‍යාපෘති මෙන්ම මහා පරිමාණයේ නිවාස සංකීර්ණ ඉදිකිරීම දක්වා තම සේවාවන් ව්‍යාප්ත කරනු ලැබීය. 1976 වර්ෂයේ දී පළමුවරට පවත්වන්නට යෙදුණ ලෝක ජනාවාස සමුළුවත් සමග නිවාස ක්‍ෂේත්‍රයේ ඇතිවූ නව ප්‍රවණතාවයන්ටද අවධානය යොමුකරමින් 1978 දී පිහිටුවන ලද නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් නාගරික පැල්පත් ප්‍රදේශවල අඩු ආදායම්ලාභී ප්‍රජාවගේ දායකත්වය ලබාගනිමින් ඒවා වැඩිදියුණු කිරීමේ ප්‍රතිපත්ති හඳුන්වා දෙනු ලැබීය. එසේම මෙම කාලවකවානුවේදී නිවාස ක්‍ෂේත්‍රයේ දැකගතහැකි විශේෂ ලක්‍ෂණයක් වූයේ රජය ඉහළ හා මධ්‍යම පාංතික ආදායම් කාණ්ඩවල නිවාස අවශ්‍යතාවයන් සඳහා පෞද්ගලික අංශය දිරිමත් කරමින් නිවාස කටයුතු පුළුල් කළද, නාගරික පැල්පත් වාසීන්, වතු කම්කරුවන්, ධීවරයින් වැනි විශේෂ අඩු ආදායම්ලාභී කාණ්ඩවල ජනතාවගේ නිවාස අවශ්‍යතාවයන් සපයාදීම සඳහා විකල්ප නිවාස සංවර්ධන ක්‍රමවේද හඳුන්වාදෙමින් ඒ සඳහා සෘජුව මැදිහත්වීමත්ය.

ශ්‍රී ලංකාවේ නාගරික දිළිඳු කොටස් සඳහා නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණ ක්‍රියාමාර්ගයේදී වෙළඳපල පදනම් කරගත් හුවමාරු නිවාස උපායමාර්ග නාගරික ප්‍රදේශවලට හඳුන්වා දෙනු ලබන අතර, උපකාරක වර්ධන නිවාස ප්‍රවේශයක් (Incremental Housing Approches) නාගරික නොවන ප්‍රදේශවලට හඳුන්වාදී ඇත. එම උපායමාර්ග මත පදනම් වී නාගරික දිළිඳු කොටස් වෙත නිවාස ලබාදීම අතීතයේ සිටම සිදුව ඇත. කොළඹ නගරයේ අඩු ආදායම්ලාභී ප්‍රජාවට නිවාස පහසුකම් සැපයීමේ අරමුණින් යුක්තව ක්‍රියාත්මක කරන ලද වැඩසටහන් කෙරෙහි අවධානය යොමුකිරීමේදී 1960 දශකයේදී පමණ රජය මහල් නිවාස ව්‍යාපෘතීන් දියත්කළ අතර ඒවා කුලී පදනම මත පවරා දෙන ලදී. මෙම වැඩසටහන් 1970 කාල සීමාවේදී තවදුරටත් පුළුල් කරන ලද අතර එමගින් බස්නාහිර පළාතේ නාගරික ජනතාවට වඩාත් ඵලදායී ප්‍රතිලාභ අත්පත් විය. නිවාස, ආර්ථික වර්ධනය ප්‍රසාරණයට හා ජනතාවගේ ජීවිතයේ ගුණාත්මකභාවය ඉහළ නැංවීමට භාවිත කළ හැකිය යන ඒකාග්‍ර ප්‍රකාශනය මත පදනම්ව 1977දී නිවාස දශ ලක්ෂයේ වැඩසටහන දියත් කරන ලද අතර එමගින් පෞද්ගලික නිවාස අයිතිය ඉහළ නැංවීම අරමුණු කරන ලදී. වැඩසටහනේ යාන්ත්‍රණය තුළ ස්වයං ආධාර යටතේ ග්‍රාමීය හා නාගරික නිවාස 50000 ක්ද, සෘජු ඉදිකිරීම් යටතේ නාගරික නිවාස 36000 ක්ද, ණය පහසුකම් යටතේ නාගරික නිවාස 14000ක්ද ඉදිකිරීමට පියවර ගන්නා ලදී. 1981 වර්ෂයේදී මෙම වැඩසටහනේ අපේක්ෂිත ඉලක්ක කරා ළඟාවීමට හැකිවිය. නිවාස දශ ලක්ෂයේ වැඩසටහන යටතේ නාගරික නිවාස උප සැලැස්ම දියත් කරන ලදී. නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය යටතේ ක්‍රියාත්මක කළ මෙම නාගරික නිවාස උප සැලැස්මේ “නව ගම්ගොඩ සංකල්පය” යටතේ ඉඩම් බැංකුවක් පිහිටුවන ලද අතර එමගින් නාගරික පහළ ආදායම්ලාභී ජන කණ්ඩායම් වලට වැඩි වශයෙන් මුඩුක්කු හා පැල්පත්වාසීන්ට ඉඩම් ලබාදීම අභිප්‍රාය විය. මෙම වැඩසටහන කොළඹ නගරය තුළ සාර්ථක වූ නිවාස යෝජනා ක්‍රමයක් ලෙසට හැඳින්වන හැකිය. නමුත් දේපළ සංවර්ධනයත් සමග නිවාස ගොඩනැගීමෙහි ලා රජය නිරත වූයේ 1983 කාලවකවානුවෙන් පසුවය. එහිදී ඉඩම් වලින් උපරිම ප්‍රයෝජන ලබා ගත හැකි වන ලෙස මූලික නිවාස යෝජනා ක්‍රම 2ක් හඳුන්වා දෙනු ලැබීය.

1. තට්ටු නිවාස යෝජනා ක්‍රමය
2. ආධාර සහිත අත්තමි නිවාසයෝජනා ක්‍රමය

තට්ටු නිවාස යෝජනා ක්‍රමය යටතේ ඇතිකළ ප්‍රධාන නිවාස යෝජනා ක්‍රමය ලෙසට මාලිගාවත්ත මහල් නිවාස යෝජනා ක්‍රමය නම් දරන අතර වර්ග අඩි 490ක් වන නිවාස ඒකකයන් මේ යටතේ ඉදිකරන ලදී. මෙහි නිවසක කුලී පිරිවැය ජනතාවට දරාගත නොහැකි විය. ආධාර සහිත අත්තමි නිවාස යෝජනා ක්‍රමය සාපේක්‍ෂ වශයෙන් සාර්ථක ආධාර ලත් අත්තමි නිවාස යෝජනා ක්‍රමයක් විය. මෙම නිවාස අර්ධ නාගරික ප්‍රදේශ වල ඉදිකරන ලද අතර වත්තල ප්‍රදේශයේ “හේකිත්තේ” සාපේක්‍ෂ වශයෙන් සාර්ථක ආධාර ලත් නිවාස ඒකක 45 කින් යුත් අත්තමි නිවාස යෝජනා ක්‍රමයකි.

මෙතැන් නිවාස සංවර්ධන අධිකාරිය මගින් කොළඹ අඩු පහසුකම් සහිත ජනාවාසවල ජීවත්වූ පවුල් 15000කට වැඩි සංඛ්‍යාවක් සඳහා නිවාස වැඩසටහන් ක්‍රියාත්මක කරන ලද අතර එමගින් අඩු ආදායම්ලාභී ප්‍රජාවන්ට යටිතල පහසුකම් සමග මූල්‍යමය හා තාක්‍ෂණික ආධාර ලබාදීම මගින් ඔවුන්ගේ නිවාසවල හා ජීවත්වන පරිසරයේ තත්ත්වය ඉහළ නැංවීමට හැකියාවක් ලැබිණ. සමස්තයක් ලෙස 1980 දශකයෙන් පසුකාලීනව රජය හා පෞද්ගලික අංශයන්ගේ හවුල්කාරීත්වය තුළින් නිවාස සංවර්ධන කාර්යභාරය දියත්විය. නමුත් නාගරික අඩුපහසුකම් සහිත ජනාවාස වල වටිනා ඉඩම් නාගරික සංවර්ධන කටයුතු සඳහා නිදහස් කර ගැනීමට නොහැකි වූ අවස්ථාවලදී රජය ඒ සඳහා සෘජුවම මැදිහත්විය. නැවතත් 1990 දී රජය විසින් කොළඹ ජනතාවගේ නිවාස අවශ්‍යතාවය සපුරාලීම සඳහා මහල් නිවාස ඉදිකිරීමේ ප්‍රයත්නයක් ගෙන ඇති නමුත් එය එතරම් සාර්ථකත්වයක් අත් කරගෙන නොමැත. 1996 වර්ෂයේදී ජාතික නිවාස සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් අඩු ආදායම්ලාභී කාණ්ඩ සඳහා නාගරික නැවත පදිංචිකිරීමේ නිවාස වැඩසටහන (Urban Relocation Housing Program) සහ මධ්‍යම ආදායම්ලාභී කාණ්ඩ ඉලක්කකරගත් විකුණුමට පෙර නිවාස (Pre-Sale Housing) යනුවෙන් සමාන්තර වැඩසටහන් දෙකක් ආරම්භ කරන ලදී. 1996 දී ඉස්තාන්බුල් නුවර පැවති 2වන ලෝක ජනාවාස සමුළුවේදී ප්‍රකාශයට පත්කර ඇති පරිදි තිරසාර නිවාස සහ මානව ජනාවාස සංවර්ධනය කිරීම කෙරෙහි රජය විසින් විශේෂ අවධානයක් යොමුකරමින් නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණය දියත් කරන ලදී.

1999 වර්ෂයේදී කොළඹ මහනගර සභා බල ප්‍රදේශය තුළ අඩුපහසුකම් ජනාවාසවල පදිංචි පවුල්වලට තමා ජීවත්වන ඉඩමේ වටිනාකමට නව නිවාස හුවමාරු කරගැනීමට හෝ ඔවුන්ට වන්දි මුදලක් ලබාගැනීමට හැකිවන පරිදි ප්‍රමාණවත් නිවාස සැපයීමේ අරමුණ ඇතිව සීමාසහිත නිශ්චල දේපළ හුවමාරු සමාගම (Real Estate Exchange (Pvt) Limited - REEL) විසින් තිරසර පුරවර වැඩසටහන ආරම්භකර තිබේ. මෙහිදී නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය, ජාතික නිවාස සංවර්ධන අධිකාරිය, කොළඹ මහනගර සභාව යන රාජ්‍ය ආයතන කිහිපයකම සහභාගීත්වය මත මෙම තිරසර පුරවර වැඩසටහන ක්‍රියාත්මක කරන ලදී. “ පුද්ගලයින් සඳහා නිවාස සහ නාගරික සංවර්ධනය සඳහා අවකාශය” (Homes for the People and Space for the Urban Development) යන්න මත පදනම්ව සමස්ථ නාගරික

විරස්ථායී නිවාස සන්ධර්භයක්, ප්‍රශස්ත වෙළඳපල ආර්ථික මූලධර්ම සහ අනුකූලවන නව නිවාස උපායමාර්ග මාලාවක් මේ යටතේ ක්‍රියාවට නංවන ලදී. මෙම තිරසර පුරවර වැඩසටහන මගින් හඳුන්වාදෙනු ලැබූ නව සංකල්පයක් ලෙසට,

- බලෙන් ඉවත්කිරීම වෙනුවට අලුතින් නිවාස සැපයීම.
- ඉහළ සිට පහළට ප්‍රවේශයක් වෙනුවට පහළ සිට ඉහළට ප්‍රවේශයක්,
- සුවපහසුව ලබාදීම වෙනුවට නාගරික දිළිණ්දන්ට හැකියාව ලබාදීම,
- රාජ්‍ය අරමුදල් වෙනුවට ස්වයං මූල්‍ය සම්පාදනය

යනාදිය ඉදිරිපත් කෙරිණ. තිරසර පුරවර වැඩසටහන යටතේ ඉදිකරනු ලැබූ පළමු නිවාස ව්‍යාපෘතිය ලෙසට වනාන්තරයේ සහස්පුර නිවාස ව්‍යාපෘතිය නම් දරයි. ඇ.ඩොලර් මිලියන 13600කට වැඩි වටිනාකමකින් යුත් සින්නක්කර නිවාස අයිතිය ලබාදීමෙන් තිරසර පුරවර වැඩසටහනේ නිවාස අයිතිය පුළුල් කරනු ලැබූ අතර එක්සත් ජාතීන්ගේ මානව ජනාවාස සංවර්ධන වැඩසටහනේ 21 වන න්‍යාය පත්‍රයට පූර්ණ වශයෙන්ම අනුකූලවන පරිදි මෙම වැඩසටහන ක්‍රියාත්මක කරන ලදී.

මෑත වකවානුවේදී නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය මගින් කොළඹ නගරයේ නාගරික පුනර්ජීවන ව්‍යාපෘතිය ක්‍රියාත්මක කළ අතර ඒ යටතේ අඩුපහසුකම් සහිත ජනාවාසවල ජීවත්වන පුද්ගලයින් විකල්ප මහල් නිවාස වල පදිංචි කරවීම සිදුකරනු ලැබේ. කොළඹ නගරයේ නාගරික කලාප 47ක් පිහිටි අඩුපහසුකම් සහිත ජනාවාස 1500ක පමණ වෙසෙන 65000ක් පමණ වූ පවුල් සඳහා මේ යටතේ මහල් නිවාස සැපයීම සිදුකිරීමට නියමිතයි. දැනට මෙම ව්‍යාපෘතිය යටතේ දෙමටගොඩ "මිහිඳුසෙන්පුර" නිවාස ව්‍යාපෘතියත්, 54 වත්ත, කොළඹ 08 පිහිටි "සිරිසර උයන" නිවාස ව්‍යාපෘතියත් යන ව්‍යාපෘතීන්හි ඉදිකිරීම් නිමවා ජනතාව පදිංචි කරවා ඇත.

මේ අයුරින් නාගරික දිළිඳු කොටස් සඳහා නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණ ක්‍රියාමාර්ග වල ප්‍රගතිය හඳුනා ගැනීමේදී නිවාස ව්‍යාපෘති වල සාර්ථකත්වයත්, ආන්තික ජනතාව ඒවාට නිසි අන්දමින් අනුගත වනවාද යන්නත් කෙරෙහිත් මූලික අවධානයක් යොමුකළ යුතු වේ. ශ්‍රී ලංකාවේ නිවාස ගැටලුවට මූලිකම හේතූන් වශයෙන්,

- ආර්ථික ක්‍රම සම්පාදනය හා භෞතික ක්‍රම සම්පාදනය
- භෞතික ක්‍රම සම්පාදනය හා නිවාස යෝජනා ක්‍රම
- ජනගහනයේ සමාජ.ආර්ථික මට්ටමට වඩා උසස් ප්‍රමිතීන් තබා ගැනීමට බල කිරීම, යන අංශ 3 අතර නිසියාකාර සම්බන්ධීකරණයක් නොමැති වීම යන්න මූලිකවම හේතු සාධක වී තිබේ.

විශේෂයෙන් අර්ධ ශීඝ්‍රාචාරගත ජන පිරිස් නව ජීවන රටාවකට , නව පරිසරයකට යොමු කරවීමේදී එම ක්‍රියාවලිය අපේක්ෂිත පරිදිම ඉටුකර ගැනීමට හැකියාව ලැබේද යන්න කෙරෙහි අවධානය යොමු කළ යුතු වේ. පැල්පත් හා මුඩුක්කු වල ජීවත් වන ජනතාව කාලයක් තිස්සේ පුරුදු පුහුණු වූ ආවේණික හැසිරීම් රටා හා ආකල්ප මෙන්ම උප

සංස්කෘතීන්ද එම ජනතාව සතුව පවතී. එවන් තත්ත්වයන් සමග දිවි ගෙවන ජනතාවගේ ජීවන තත්ත්වය ඉහළ නැංවීම අරමුණු කරගෙන නාගරික නව නිවාස ව්‍යාපෘති ගොඩනංවා ඔවුන් ඒවායේ නැවත පදිංචි කරවීම කෙරෙහි දුරකට ප්‍රතිඵලදායකද යන්න කෙරෙහි අවධානය යොමු කළ යුතු වේ.

ශ්‍රී ලංකාවේ මෑතකාලීන නිවාස ව්‍යාපෘතීන් බොහොමයක් වාණිජමය පරමාර්ථ මූලික කර ගනිමින් ක්‍රියාත්මක විය. ජනතාවට නිවාසයක් ලබා ගැනීම සඳහා දැරිය යුතු පිරිවැය අධික අගයකි. නිවාසයක නීත්‍යානුකූල අයිතිය ලබා ගැනීම සඳහා වසර 20-30ක් අතර කාලයක් බලා සිටිය යුතු වේ. නව නිවාස ව්‍යාපෘති තුළින් පුද්ගලයින්ට නව නිවාසයක් ලබාදීම සිදු වුවද නිවාස ව්‍යාපෘති මගින් පුද්ගලයින් මත අමතර වියදම් රැසක් පතිත වී තිබේ. වර්ග අඩි 500ක් වැනි කුඩා ඉඩ ප්‍රමාණයක් එක් නිවාසයක් සඳහා වෙන්කර තිබෙන අතර එක් නිවාසයක පවුල් 4-5ක් පදිංචි කරවා තිබේ. නිල නොවන සිරස් පැල්පත් නඩත්තු කිරීමේ තත්ත්වයක් බොහෝ දුරට මෙවන් නිවාස ව්‍යාපෘති තුළින් විද්‍යාමාන වේ. එවන් තත්ත්වයන් තුළ නාගරික දිළිඳු කොටස් සඳහා සිදු කෙරෙන ඉදිරි නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණ ක්‍රියාමාර්ග තවදුරටත් ඵලදායී සැලසුම් යටතේ දියත් කරලීමට පියවර ගත යුතු වේ. එහිදී එම සැලසුම් භෞතික හා ආර්ථික වශයෙන් පුළුල් රාමුවක් තුළ පිහිටා ක්‍රියාත්මක කළ යුතු වේ.

**නිගමනය**

ලෝකයේ නාගරික දිළිඳු කොටස් සඳහා නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණයේ ආරම්භය දිගු කාලපරාසයක් දක්වා විහිද යයි. මෙහිදී සංවර්ධනය වෙමින් පවතින්නා වූ රටක් වශයෙන් ශ්‍රී ලංකාවද විවිධ ප්‍රවේශයන් ඔස්සේ කාලානුරූපීව නාගරික දිළිඳු කොටස් සඳහා නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණයන් දියත් කරන ලදී. නාගරික වටිනාකමින් ඉහළ භූමිය අනවසර නිවාස ඉදිකිරීම් සඳහා යොදා ගැනීම වළක්වාලීම මෙන්ම ජනතාවට ප්‍රශස්ත නිවාසයක වාසය කිරීමට අවස්ථාව සලසා දීම ශ්‍රී ලංකාවේ මෑතකාලීන නාගරික දිළිඳු කොටස් සඳහා නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණයේ මූලිකම අරමුණ වුවද එම ක්‍රියා මාර්ගයන්හි යම් යම් අඩුලුහුඬුතා පවතී. නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණයේ සාර්ථකත්වය රඳා පවතින ප්‍රධානතම සාධකය වන්නේ ආන්තික ජනතාව කෙරෙහි දුරකට ධනාත්මක ස්වරූපයකින් නව නිවාස කෙරෙහි අනුගත වෙනවාද යන්න මතයි. මෙහිදී අනුගත වීම සාර්ථකව සිදුවීමට නම් මෙය නැවත පදිංචි කරලීමක් ලෙසට නොව ආන්තික ජනතාව ආර්ථික, සමාජයීය වශයෙන් සවිබලකරණයට ලක්කරලීමක් සමඟ ක්‍රියාත්මක විය යුත්තකි. ඒ සඳහා නිසි සැලසුම් ක්‍රියාමාර්ග ඔස්සේ පුනරුත්ථාපන ක්‍රියාමාර්ග අනුගමනය කළ යුතු වේ. එසේම ආන්තික වූවන් සඳහා දියත් කරනු ලබන නිවාස ව්‍යාපෘති ලාභ අරමුණු කර නොගෙන ක්‍රියාත්මක නොවිය යුතුය. එවන් ක්‍රියාමාර්ග මගින් දිළිඳු ප්‍රජාව උදෙසා ඵලදායී නිවාස ව්‍යාපෘතිකරණයක් දියත් කරලීමට අවකාශය සැලසෙනු ඇත.

## ආශ්‍රිත මූලාශ්‍රය

කොළඹ නගරය අඩු ආදායම් ජනාවාස තත්ත්ව වර්තාව (1998), නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය.

ගනේපොල, පී.එච්. (2004), "බස්නාහිර නිවාස ගැටලු හා ඒ සම්බන්ධ ගෙන ඇති පියවර", ආර්ථික විමසුම, ජනවාරි/මාර්තු කලාපය.

ජෝකිම්, එච්.ඒ. (1976), "ශ්‍රී ලංකාවේ නිවාස ප්‍රතිපත්තිය", ආර්ථික විමසුම-වෙළුම 02.

දෙහෙරගොඩ, කේ. (2004), "මූලික අයිතිවාසිකමක් හා ආංශික ප්‍රතිපත්තියක් වශයෙන් නිවාස", ආර්ථික විමසුම, ජනවාරි/මාර්තු කලාපය.

මහින්ද චින්තන- නව ශ්‍රී ලංකාවක් කරා දස අවුරුදු දැක්ම: සංවර්ධන ප්‍රතිපත්ති රාමුව 2006-2016 (2005), ජාතික ක්‍රම සම්පාදන දෙපාර්තමේන්තුව, කොළඹ.

රත්නායක, ආර්.එම්.කේ. (2009), ජනාවාස අධ්‍යයනය, කර්තෘ ප්‍රකාශන.

සේනානායක, එම්.ඒ.පී. (1996), "නාගරික දිළිඳු කොටස්වල තත්ත්වය නගාසිටුවීම: ක්‍රියාකාරී වැඩසටහන් හා ප්‍රතිපත්ති", ආර්ථික විමසුම, මාර්තු කලාපය.

*Hosing Development in Sri Lanka 1971-1981*, MARGA Institute, Colombo.

*Housing in Sri Lanka, 1976*, Marga Publications, MARGA Institute, Colombo.

Peiris, G.H. (2006), *SRI LANKA; Challenges of the New Millenium*, Kandy Books, Kandy.

Keerthisinghe, (Wednesday, July 23, 2014), From URBANGHETTOS TO HOUSING IN COLOMBO

<http://www.housingpolicy.lk/index.php/resource-legislation/joomla-users-2>  
[Accessed 05.August.2015]

<http://www.unhabitat.lk/downloads/wburbanpolicy.pdf> [Accessed 07.August.2015]