ISLAM GROUP

ইষ্টার্ণ হাউজিং লিমিটেড এর খাস জমি বন্দোবস্ত পাওয়ার যৌক্তিকতা

পত্রিকার রিপোর্ট ও আমাদের প্রতিক্রিয়া ঃ

গত ১১/০৬/৯৭ইং তারিখে প্রধানমন্ত্রীর নির্দেশের উদ্ধৃতি দিয়ে "দৈনিক খবর" পত্রিকায় **"ইষ্টার্ণ হাউজিং লিঃ এর খাস জমি ক্রয় করার আবদার বাতিল"** এবং একই দিনে "দৈনিক জনকণ্ঠ" পত্রিকায় **"প্রধানমন্ত্রী প্রস্তাবটি নাকচ করে দিলেন"** শিরোনামে প্রকাশিত সিদ্ধান্তমূলক মন্তব্য এবং পত্রিকামতে সংশ্লিষ্ট মন্ত্রীর খুশি/অখুশী হওয়ার বিষয়টি আমাদিগকে হতবাক করেছে। সেই সাথে দায়িত্বশীল দপ্তর/মন্ত্রণালয় থেকে বিধি মোতাবেক বিবেচনাধীন একটি বিষয় কি করে সংবাদপত্রে যেতে পারে এবং বাতিল/নাকচ করার মত বিভ্রান্তিকর বক্তব্য পরিবেশিত হতে পারে তা আমাদের বোধগম্য হচ্ছে না। এ সংবাদ শুধু ইষ্টার্ণ হাউজিং লিমিটেড এর সুনাম নষ্টেরই অপপ্রয়াস নয় বরং পাশাপাশি সরকার প্রধানের বক্তব্যের অপব্যাখ্যা করারও চরম অপপ্রয়াস।

গৃহসংস্থানে ইষ্টার্ণ হাউজিং লিমিটেড ঃ

বেসরকারী হাউজিংয়ের পথিকৃত ইষ্টার্ণ হাউজিং লিমিটেড দেশের সর্ব বৃহৎ হাউজিং কোম্পানী হিসেবে রাজধানীর লোকদের গৃহ সংস্থানে গত ষাটের দশক থেকে ব্যাপক ভূমিকা রেখে আসছে। ঢাকা শহরের বিভিন্ন স্থানে বাস্তবায়িত ও বাস্তবায়নাধীন একাধিক প্রকল্প তার উত্তম প্রমাণ। যার ফলে ইতিমধ্যে প্রায় ১০ হাজার প্লটে ন্যূনপক্ষে ৭৫ হাজার পরিবারের আবাসিক সমস্যার সমাধান হয়েছে এবং বর্তমান পরিকল্পনাধীন প্রকল্পগুলো বাস্তবায়িত হলে আগামী ৫ বছরে আরও অনুরূপ সংখ্যক শহরবাসীর গৃহসংস্থানের সুব্যবস্থা হবে। তাছাড়া তৈরী এপার্টমেন্টের মাধ্যমেও উল্লেখযোগ্য সংখ্যক পরিবারের বাসস্থানের ব্যবস্থা হয়েছে। সকল মহলের সহযোগিতা অব্যাহত থাকলে আগামী দিনগুলোতে আরও অধিক সংখ্যক লোকের বাসস্থানের ব্যবস্থা করা সম্ভব হবে।

খাস জমির অবস্থা ও ব্যবহার ঃ

সাম্প্রতিককালে ইষ্টার্ণ হাউজিং লিমিটেড বেশ কয়েকটি আবাসিক প্রকল্প গ্রহণ করে। উক্ত বৃহৎ প্রকল্প এলাকাগুলোর মধ্যে খুব স্বাভাবিক নিয়মেই ছড়ানো-ছিটানো অবস্থায় কিছু সরকারী অকৃষি ১৪/১৫ ফুট নীচু খাস জমি বিদ্যমান। ছড়ানো-ছিটানো ঐ খাস জমিগুলোর অবস্থান এবং এককভাবে জমির পরিমাণ এত কম যে সরকারের পক্ষে ঐ জমিগুলো কোন উন্নয়ন মূলক কাজে লাগানো সম্ভব নয়। এখানে সন্নিবেশিত নকশায় জমিগুলোর অবস্থান চিত্র থেকে তা সহজেই অনুমেয়। অথচ আবাসিক প্রকল্প উন্নয়নকারীর পক্ষে এ খাস জমি বাদ দিয়ে অথবা এড়িয়ে শুধু নিজস্ব ভূমির উপর, পরিমাণে তা যত বেশীই হোক, আধুনিক ও সর্বসাধারণের ব্যবহার উপযোগী কোন প্রকল্প বাস্তবায়ন কল্পনাই করা যায় না। বিভিন্ন সরকারী প্রতিষ্ঠানের বাস্তবায়িত আবাসিক প্রকল্পগুলোর দিকে লক্ষ্য করলেই এর বাস্তবতা উপলব্ধি করা যায়।

চিত্রে লাল রং দ্বারা খাস জমি দেখানো হইল

প্রকল্পের নাম	বনশ্রী আফতাবনগর
মোট জমি	৩৪২০ বিঘা
নাগরিক সুবিধাদি	১০৬০.৩৮ বিঘা
মোট প্লটের সংখ্যা	১৪৭২৩টি
মোট খাস জমি	১০৮.০৮ বিঘা (৩.১৬%)

চিত্রে লাল রং দ্বারা খাস জমি দেখানো হইল

প্রকল্পের নাম	রামপুরা মহানগর
মোট জমি	৩৭৫ বিঘা
নাগরিক সুবিধাদি	১১২.২৬ বিঘা
মোট প্লটের সংখ্যা	১৭৫৩টি
মোট খাস জমি	৫.১২ বিঘা (১.৩৭%)

চিত্রে লাল রং দ্বারা খাস জমি দেখানো হইল

প্রকল্পের নাম	মিরপুর পল্লবী
মোট জমি	৭০৪ বিঘা
নাগরিক সুবিধাদি	১৭৭.২১ বিঘা
মোট প্লটের সংখ্যা	৩৫৭১টি
মোট খাস জমি	১৪.১৮ বিঘা (২.০১%)

এখানে আলোচিত জমিগুলো খাস ও পতিত বিধায় একদিকে সরকার যেমন বিপুল অংকের রাজস্ব আয় থেকে বঞ্চিত হচ্ছে - অন্যদিকে কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের পক্ষেও এই জমি ও তদসংলগ্ন জমি নির্বিঘ্নে ব্যবহার করা সম্ভব হচ্ছে না, ফলে বাধাগ্রস্ত হচ্ছে উন্নয়নের ধারা — প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষভাবে ক্ষতিগ্রস্ত হচ্ছে দেশ ও জাতি। তবে আশার কথা গত ৮ই মার্চ ১৯৯৫ইং তারিখে সরকার গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে অকৃষি খাস জমি ব্যবহারের নীতিমালা প্রকাশ করেছেন।

বন্দোবস্ত সংক্রান্ত কার্যক্রম ঃ

সরকার প্রণীত ও প্রকাশিত অকৃষি খাস জমি বন্দোবস্তের নীতিমালার ৩(ড) বিধির বিধান মতে ইষ্টার্ণ হাউজিং লিমিটেড-এর বিভিন্ন প্রকল্পভুক্ত সম্পত্তি-সংলগ্ন ও তদমধ্যবর্তী স্থানে ছড়ানো-ছিটানো ও আঁকাবাঁকা অবস্থায় থাকা খাস জমিগুলোর বন্দোবস্ত পাওয়ার আইনত একমাত্র দাবীদার হয়। উক্ত নীতিমালার ৩ (ড) বিধিটি নিম্নরূপ ঃ

"কারখানা ও বাড়ী সংলগ্ন খাস জমি আছে এবং এই খাসজমির অবস্থান এমন যে উহা অন্য কাহাকেও বন্দোবস্ত প্রদান করিলে বাড়ী বা শিল্প কারখানার যাতায়াতসহ অন্যান্য অসুবিধা সৃষ্টি হইবে সেক্ষেত্রে বাড়ীর মালিক বা শিল্প কারখানার অনুকূলে বিশেষ ব্যবস্থা হিসাবে এই খাস জমি (কৃষি বা অকৃষি যাহাই হোক না কেন) বন্দোবস্ত দেওয়া যাইবে। তবে এইরূপ বন্দোবস্ত কেসে অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) কর্তৃক সরেজমিনে তদন্ত সম্পাদন করিয়া এবং প্রচলিত নিয়মে সেলামী ধার্য করিয়া প্রস্তাব মন্ত্রণালয়ে পাঠাইতে হইবে।"

নীতিমালার গেজেটে বিজ্ঞপ্তি প্রকাশিত হলে ইষ্টার্ণ হাউজিং লিমিটেড গত ৩১/০৭/৯৫ইং তারিখে তার ১৪৮৭.২৭ একর আয়তনের বিভিন্ন প্রকল্পে অন্তর্ভুক্ত ৭টি মৌজায় ৯৬টি দাগে ছড়ানো-ছিটানোভাবে অবস্থিত ৪২.১১ একর খাস জমি সেলামীর বিনিময়ে অথবা ইষ্টার্ণ হাউজিং লিমিটেড কর্তৃক প্রকল্পগুলোর মধ্যে রাস্তা-ঘাট, মসজিদ ইত্যাদির জন্য সংরক্ষিত জমির (যা প্রার্থীত খাস জমির দশগুণের বেশী) সাথে বিনিময়ের মাধ্যমে বন্দোবস্ত পাওয়ার জন্য ভূমি মন্ত্রণালয়ে আবেদন করে। মন্ত্রণালয়ের নির্দেশে সংশ্লিষ্ট দপ্তর সরেজমিনে তদন্তান্তে খাস জমির উপযুক্ত সেলামী নির্ধারণপূর্বক উক্ত প্রস্তাব ভূমি মন্ত্রণালয়ে প্রেরণ করেন। পর্যায়ক্রমে উক্ত প্রস্তাবটি প্রধানমন্ত্রীর দপ্তরে প্রেরিত হলে উক্ত দপ্তর ২৬/০২/৯৭ইং তারিখের আদেশমূলে বিধি মোতাবেক ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য ভূমি মন্ত্রণালয়কে নির্দেশ দেন।

সময়ের দাবী ও আমাদের বক্তব্য

উপরের আলোচনা থেকে এ কথা পরিষ্কার ভাবে প্রতিভাত হয় যে, এসকল অকৃষি খাস জমি ইষ্টার্ণ হাউজিং লিঃ এর বরাবরে বন্দোবস্ত দেয়াতে সরকারের আইনগত কোন বাধা নেই - বরং রয়েছে নাগরিকদের গৃহসংস্থানের মত একটি মৌলিক চাহিদা পূরণে নিয়োজিত প্রতিষ্ঠানকে সার্বিকভাবে সহযোগিতা করার প্রশাসনিক সিদ্ধান্ত গ্রহণের আশু প্রয়োজনীয়তা। এ ভাবেই সম্ভব হতে পারে বিভিন্ন উন্নয়ন কাজে সরকারী উদ্যোগের পাশাপাশি দেশীয় বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের সুন্দর ও সাবলীল অগ্রযাত্রা। আর গড়ে উঠতে পারে সরকারী ও বেসরকারী পর্যায়ের সুস্থ-সুষম প্রতিযোগিতা — উপকৃত হতে পারে দেশ ও জাতি।

EHL ইষ্টার্ণ হাউজিং লিঃ

ইসলাম চেম্বার (৪র্থ তলা)
১২৫/এ মতিঝিল বাণিজ্যিক এলাকা, ঢাকা।
টেলিফোন ঃ ৯৫৬৬৩৫৩, ৯৫৬৬৩৫৪, ৯৫৬৬৩০৩-৫