মাননীয় প্রধান উপদেষ্টা

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার এর নিকট আকুল আবেদন

বিষয়ঃ হাউজিং সেক্টরের উন্নয়নে বিরাজমান সমস্যার সমাধানে রিহ্যাবের কতিপয় সুপারিশসহ একটি স্মারকলিপি।

মহাত্মন,

জাতীয় জীবনের এক যুগসন্ধিক্ষণ ও ক্রান্তিলগ্নে গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের প্রধান উপদেষ্টার পদ অলংকৃত করায় রিয়েল এস্টেট এন্ড হাউজিং এসোসিয়েশন অব বাংলাদেশ (রিহ্যাব) এর পক্ষ থেকে আপনাকে জানাই প্রাণঢালা শুভেচ্ছা ও অভিনন্দন।

আপনার সদয় দৃষ্টি আকর্ষণপূর্বক রিহ্যাবের পক্ষ থেকে বিনীতভাবে নিম্নলিখিত বিষয়গুলো উপস্থাপন করা হলো -

জাতীয় অর্থনীতিতে Housing Sector এর অবদান

১। এ সেক্টরে বিনিয়োগের পরিমাণ প্রায় ৩০ হাজার কোটি টাকা।

২। বাংলাদেশের হাউজিং সেক্টরে পরিকল্পনাবিদ/স্থপতি, গ্রাজুয়েট ইঞ্জিনিয়ার, ডিপ্লোমা ইঞ্জিনিয়ার, পেশাজীবী, দক্ষ ও অদক্ষ শ্রমিকসহ ২০ লক্ষাধিক শ্রেণী পেশার মানুষ সরাসরি সম্পৃক্ত, এ সেক্টর থেকে উপকারভোগী ব্যক্তির সংখ্যা প্রায় ৫০ লাখেরও বেশি।

৩। জিডিপিতে এ সেক্টরের অবদান প্রায় ১৫%।

৪। এ খাতের বার্ষিক টার্ণওভার প্রায় ৭ হাজার ৫ শত কোটি টাকার উপরে।

৫। এ সেক্টর থেকে সরকারের বাৎসরিক রাজস্ব আয় প্রায় ৭০০ কোটি টাকা।

৬। হাউজিং শিল্পের বেকওয়ার্ড লিংকেজ হিসেবে সিমেন্ট শিল্প, রি-রোলিং স্টিল মিলস, এলুমিনিয়াম, রং, ইটভাটা, সিরামিক, ভবন নির্মাণ সামগ্রী এবং আসবাবপত্র নির্মাণ প্রতিষ্ঠানের সম্প্রসারণ উল্লেখযোগ্য অবদান রেখেছে।

৭। হাউজিং সেক্টরের মাধ্যমে আমাদের দেশে প্রচুর পরিমাণ বৈদেশিক মুদ্রা অর্জিত হয়।

সংশ্লিষ্ট বিষয়ের উপর কিছু পরিসংখ্যান এবং পর্যালোচনা

বাংলাদেশ একটি বিপুল জনসংখ্যা অধ্যুষিত দেশ। যেখানে মানুষের মাথাপিছু জমির পরিমাণ মাত্র ০.২৮ একর। দেশে কর্মসংস্থানের সুযোগ নগরকেন্দ্রিক। মোট জনসংখ্যার ২৩.৩৯% নগর এলাকায় বসবাস করে। নগরবাসীর অর্ধেকের বেশি প্রায় ৫২% বাস করছে প্রধান ৪টি মেট্রোপলিটন এলাকায় (ঢাকা, চট্টগ্রাম, খুলনা ও রাজশাহী)। বাংলাদেশে জনসংখ্যার গড় ঘনত্ব প্রতি বর্গ কিলোমিটারে প্রায় ৯০৬ জন। ঢাকায় এখন প্রতি বর্গকিলোমিটারে প্রায় ২৯ হাজার লোকের বসবাস, যা দেশের সমগ্র জনসংখ্যার গড় ঘনত্বের ৩২ গুণ। রাজধানী ঢাকার আবাসন সংকট খুবই ভয়াবহ। ১ কোটির বেশি লোকের এ শহরে মাত্র ১৫ শতাংশের রয়েছে নিজের বাড়ি। ১৮ শতাংশ লোক থাকেন চাকরীসূত্রে বরাদ্দকৃত কলোনীতে। ১৩ শতাংশ লোক বস্তিতে দুর্বিষহ জীবনযাপন করেন। ৩৪ শতাংশ লোক বাস করেন ভাড়া বাড়িতে, বাকি ২০ শতাংশ মানুষ ভাসমান। ঢাকায় প্রতি বছর জনসংখ্যা বৃদ্ধি পায় ১ লক্ষ ৬০ হাজার, কিন্তু আবাসনের সংস্থান হয় সরকারি-বেসরকারি উদ্যোগে প্রায় ১০ হাজার, যা চাহিদার তুলনায় ষোল ভাগের এক ভাগ মাত্র। আবাসনের এ ভয়াবহ চিত্র থেকে ফুটে ওঠে আগামী ১০/১৫ বছরের মধ্যে ঢাকা হবে দুঃসহ, দুর্ভোগে প্রায় বিধ্বস্ত, অবসবাসযোগ্য এক নগরী। '২০০০ সালের মধ্যে সবার জন্য বাসস্থান' জাতিসংঘের এ ঘোষণার সঙ্গে বাংলাদেশও অঙ্গীকারাবদ্ধ। সরকারের সীমিত সম্পদ দিয়ে এ আবাসন সমস্যার সমাধান করা অত্যন্ত দুরূহ ব্যাপার। এ প্রেক্ষাপটে মুক্তবাজার অর্থনীতির আলোকে অনেক বেসরকারী উদ্যোক্তা হাউজিং সেক্টরের বিনিয়োগের মাধ্যমে 'সরকারের উন্নয়ন সহযোগী' হিসেবে নিরলসভাবে দীর্ঘদিন ধরে কাজ করে যাচ্ছে।

হাউজিং সেক্টরের বিকাশে বিরাজমান প্রতিবন্ধকতাসমূহ এবং তার উপর একটি বিশ্লেষণমূলক প্রতিবেদন

(১) জলাধার সংরক্ষণ আইন-২০০০ এবং DMDP (Dhaka Metropolitan Development Plan) এর অপব্যাখ্যাসহ বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা-২০০৪ দ্বারা হাউজিং কোম্পানীগুলোকে হয়রানি করা হচ্ছে

বাংলাদেশের শহরাঞ্চলের জলাধার সংরক্ষণের জন্য 'জলাধার সংরক্ষণ আইন ২০০০' এর সংজ্ঞানুযায়ী সলল পানি, বৃষ্টির পানি ধারণ করে এমন ভূমি এবং ভূমির অংশবিশেষ জলাধার এর আওতায় পড়ে। বাংলাদেশের বেশির ভাগ ভূমিই ভরা বর্ষা মৌসুমে প্লাবিত হয়। দেশের এ ধরনের সমগ্র প্লাবন ভূমি এলাকাকে জলাধারের আওতায় আনা মোটেই যুক্তিযুক্ত নয় বলে রিহ্যাব মনে করে। DMDP তে সুস্পষ্ট নির্দেশনা অনুযায়ী কোন কোন এলাকাতে নিজস্ব ক্রয়কৃত সম্পত্তিতে শর্ত সাপেক্ষে বাড়ীঘর নির্মাণ তথা ভূমি উন্নয়ন Permitted/Compatible/Allowed থাকা সত্ত্বেও বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের উদ্যোক্তা কোম্পানীগুলোকে বাড়ীঘর নির্মাণে তথা ভূমি উন্নয়নে রাজউক ঢালাওভাবে বাধা দিয়ে আসছে।

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা-২০০৪ মোতাবেক বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন উদ্যোক্তা কোম্পানীকে নিবন্ধিত হতে হয়। পরবর্তীতে প্রকল্পের জন্য পরামর্শকরণ আবেদন প্রাপ্তির ৬০ দিনের মধ্যে, প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যান বিবেচনার জন্য সংশ্লিষ্ট কমিটির নিকট উপস্থাপন করা হবে আবেদন প্রাপ্তির ৬০ কর্মদিবসের মধ্যে, চূড়ান্তকরণ ও অনুমোদন সংশ্লিষ্ট কমিটির সভা অনুষ্ঠানের ৩০ দিনের মধ্যে, প্রকল্পের অনুমোদনের জন্য যথাযথভাবে দাখিলকৃত আবেদনপত্র প্রাপ্তির ১৫০ দিনের মধ্যে 'রাজউক' কর্তৃক নিষ্পত্তি করার কথা উল্লেখ থাকা সত্ত্বেও রাজউক এর সিদ্ধান্তহীনতার কারণে বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদন ও বাস্তবায়নের সময় অহেতুক প্রলম্বিত হচ্ছে। এছাড়াও প্রকল্প অনুমোদনের জন্য ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা ২০০৪ মোতাবেক ১০টি প্রতিষ্ঠান থেকে NOC (No Objection Certificate)/ছাড়পত্র/অনাপত্তি সনদপত্র নেয়ার বিধান আছে। সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলো থেকে NOC/ছাড়পত্র/অনাপত্তি সনদপত্র সংগ্রহে যথেষ্ট সময়ক্ষেপণ, বিড়ম্বনা ও হয়রানির শিকার হতে হচ্ছে হাউজিং কোম্পানীগুলোকে। জলাধার আইন-২০০০ এর ৬নং বিধি মোতাবেক শ্রেণী পরিবর্তনের আবেদনের নিষ্পত্তি ও সিদ্ধান্ত অবহিতকরণের মোট সময় ১৩৫ দিন নির্ধারিত থাকা সত্ত্বেও উক্ত সময়সীমার মধ্যে শ্রেণী পরিবর্তনের বিষয়টি সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ কর্তৃক সুরাহা না করে তা কালক্ষেপণ করা হয়। কোন কোন কোম্পানী আবেদনের পর কয়েক বছর ধরে অনুমোদনের অপেক্ষায় আছে।

জলাধার আইনে প্রাকৃতিক জলাধারের সংজ্ঞায় বলা আছে যে ঃ-

প্রাকৃতিক জলাধার অর্থ নদী, খাল, বিল, দীঘি বা জলাশয় হিসেবে মাষ্টার প্ল্যানে চিহ্নিত বা সরকার, স্থানীয় সরকার বা কোনো সংস্থা কর্তৃক সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, বন্যা প্রবাহ এলাকা হিসেবে ঘোষিত কোনো জায়গা এবং সলল পানি এবং বৃষ্টির পানি ধারণ করে, এমন কোনো ভূমিও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে।

উপরোক্ত সংজ্ঞায় দেখা যায় জলাশয় হিসেবে Master Plan-এ চিহ্নিত বা কোন সংস্থা কর্তৃক সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা বন্যা প্রবাহ এলাকা হিসেবে ঘোষিত কোন জায়গা এবং সলল পানি এবং বৃষ্টির পানি ধারন করে এমন কোন ভূমিও ইহার অন্তর্ভুক্ত হবে। DMDP- Structural Plan Vol-I Page-53 এবং Urban Area Plan Vol-II Part-2 Page-21 এ দেখা যায় যে, বন্যা প্রবাহ এলাকা দু'ভাগে বিভক্ত। যথা :

(A) Main Flood Flow Zone (মূল বন্যা প্রবাহ এলাকা) **(B) Sub Flood Flow Zone** (সাব-বন্যা প্রবাহ এলাকা)

এখানে উল্লেখ্য যে, DMDP (Dhaka Metropolitan Development Plan) Vol-I, Vol-II সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা প্রকাশিত। যেহেতু DMDP সরকারী গেজেট আকারে প্রকাশিত সেহেতু এর নির্দেশাবলী আইনে পরিণত হয়েছে। DMDP Vol-I Page-53 এ উল্লেখ আছে যে :

(A) Main Flood Flow Zone

Land development for residential, commercial and industrial development, including raising the level of land, via land filling, will be strictly prohibited.

Permitted uses. Provided that they cause no adverse hydraulic effect will be :

- agriculture
- dry season recreation facilities
- ferry terminals; and
- excavation of mineral deposits, including dry season brick works.

Causeways for roads or railway will be permitted, subject to detailed geological surveys being undertaken and on condition that they are build with culverts sufficient to allow for unimpeded flood flow.

(B) Sub Flood Flow Zone

Development compatible with the rural nature of these mainly rice growing areas, will be permitted on condition that the :

- structures are built on stilts, or on land raised above design flood water level;
- alignment of structures and raised land to be designed so as not to disturb flood flow ;

উপরোল্লেখিত Development শব্দটি DMDP Vol-II, Part-2, Page-7 এ নিম্নলিখিতভাবে সজ্জায়িত করা হয়েছে :

"New Definition of Development

A new definition of development is required :

DEVELOPMENT – THE CARRYING OUT OF ANY CONSTRUCTION OF BUILDINGS, CUTTING OR FILLING OF LAND, THE MAKING OF ANY MATERIAL CHANGE IN THE USE OF LAND, WATER, OR BUILDINGS, AND THE SUBDIVISION OF LAND.

The definition **specifically includes "land filling."**

উপরোক্ত সংজ্ঞা অনুযায়ী 'Development' বলতে সুনির্দিষ্টভাবে মাটি ভরাটকেই বুঝানো হয়েছে। অর্থাৎ Sub-Flood Flow Zone এ Development Compatible/Permitted/Allowed.

Development এর উপরোক্ত সংজ্ঞাটি বিশ্লেষণ করলে দেখা যায় যে, Development means -

- ***CARRYING OUT OF ANY CONSTRUCTION OF BUILDINGS,***
- ***CUTTING OR FILLING OF LAND,***
- ***THE MAKING OF ANY MATERIAL CHANGE IN THE USE OF LAND, WATER, OR BUILDINGS, AND***
- ***THE SUBDIVISION OF LAND.***

Subdivision means– The division of land other than buildings, held under one ownership into two or more parts or "plots", whether the subdivision is be conveyance, transfer or partition, or for the purposes of sale, gift, lease or any other purpose and "subdivide" has a corresponding meaning. *(Ref: DMDP Vol-II, Appendices, Page 16)*

উপরোক্ত ক্রমিক (B) Sub Flood Flow Zone এর বর্ণনায় **'Structure'** শব্দটি সম্পর্কে DMDP Vol-II, Appendices এর ১৬ পৃষ্ঠায় আরও বলা আছে যে,

Structure – Anything above existing grade constructed or erected with a fixed location on the ground, or requiring a fixed location on the ground, or attached to something having or requiring a fixed location on the ground. **The term "Structure" includes the term "building."**

উপরের বর্ণনা থেকে প্রতীয়মান হয় যে,

Sub Flood Flow Zone -এ দু'টি শর্তে বাড়ীঘর নির্মাণ করা যায়। শর্ত দু'টি হলো :

(ক) বন্যামুক্ত Level পর্যন্ত ভূমির উচ্চতা বৃদ্ধি করতে হবে।

(খ) ভূমির উচ্চতা বন্যামুক্ত Level পর্যন্ত এমনভাবে বৃদ্ধি করতে হবে যেন অবাধ পানি প্রবাহে কোনরূপ বাধার সৃষ্টি না হয়।

এক্ষেত্রে, Sub Flood Flow Zone-এ বাড়ীঘর নির্মাণ তথা আবাসিক এলাকা গড়ে তোলার জন্য ভূমির উচ্চতা বন্যামুক্ত Level পর্যন্ত বৃদ্ধি করা হয়েছে কিনা এবং বন্যামুক্ত Level পর্যন্ত উন্নয়নকৃত উক্ত ভূমিতে অবাধ পানি প্রবাহের ব্যবস্থা রাখা হয়েছে কিনা তাও কারিগরি বিশ্লেষণের মাধ্যমে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ কর্তৃক পরীক্ষা-নিরীক্ষা করে দেখা যেতে পারে। পরীক্ষা-নিরীক্ষা পূর্বক কারিগরি বিশ্লেষণে যদি প্রতীয়মান হয় যে, উন্নয়নকৃত Sub-Flood Flow Zone এলাকাটি উপরোক্ত শর্ত দু'টি পূরণকল্পে আবাসিক এলাকা হিসেবে গড়ে তোলা/রূপান্তর করা যায় তবে উক্ত ভূমির আবাসিক এবং আনুষঙ্গিক ব্যবহারের জন্য অনুমোদন/ছাড়পত্র/অনুমতি প্রদান আইনসম্মত হবে। এখানে আরও উল্লেখ্য যে, জলাধার আইনে প্রাকৃতিক জলাধারের সংজ্ঞায় যে সকল ভূমির কথা বলা হয়েছে সে সকল ভূমির শ্রেণী পরিবর্তনে ২০০০ সালের জলাধার আইনের ৫ ধারায় বিভিন্ন বিধি-নিষেধ আরোপ করা আছে। কিন্তু উক্ত আইনের ৩নং ধারায় শ্রেণী পরিবর্তন জনস্বার্থে সমীচীন হলে তা পরিবর্তন করা যাবে বলেও উল্লেখ আছে। কিন্তু অত্যন্ত দুঃখের বিষয় বিভিন্ন মহল, পরিবেশবাদী সংগঠন, এমনকি রাজউক ঢালাওভাবে প্রচার প্রচারনা চালিয়ে যাচ্ছে যে, ঢাকার আশেপাশে নিম্নাঞ্চল ভরাট করা যাবে না- যা যুক্তিযুক্ত ও আইন সংগত নয় বরং DMDP এর নির্দেশনার পরিপন্থী।

ARTICLE 5 PRMITTED AND CONDITIONAL USES IN PLANNING ZONES.

(Ref: Vol-II, Part-3, Page 15)

5.1 MAIN FLOOD FLOW ZONE (MFF)

5.1.1 Relevant Structure Plan Policy :

· **Policy RS/3-Flood-Flow Zone-** *Land Development, within the designated flood plain areas of the DMDP Structure Plan, will be controlled in order to avoid obstructions to flood flow, which might otherwise result in adverse hydraulic effects, such as, for example the rise of flood water levels and changes in flow direction.*

5.1.2 Purpose and intent – The purpose of the Main Flood Flow Zone (Ref: UAP Map 4.1) is to generally define areas either permanently (rivers) or seasonally flooded (flood lands). This zone consists of the area of the main floodway as delineated on the Metro Dhaka Urban Area Plan Map. The intent is to protect the safety, health and welfare of the general public; to reduce negative environmental impacts within waterways; and to protect and preserve natural drainage systems to ensure their continued and proper functioning.

5.1.3 Permitted and Conditional Uses

PERMITTED USES	CONDITIONAL USES
- Agriculture forestry & grazing	- Roads / Railways / Utility ROW
- *Aquaculture & fisheries*	
- Brick fields	
- Ferry ghats & jetties	
- *Flood management structures*	**PLAN REVIEW REQUIRED**
- *Recreation facilities, outdoor*	- Golf courses
- *Utility installations Type B*	

5.1.4 BNBC Occupancy Class – K2: fences, tanks & towers; L1: cropping including forestry: L2: fishing; L3: livestock L4: recreational; L5: reserved.

5.2 SUB FLOOD FLOW ZONE (SFF) *(Ref: DMDP Vol-II, Part-3, Page 16)*

5.2.1 Relevant Structure Plan Policy:

· ***Policy RS/3 Flood-Flow Zone*** – Refer to Policy RS/3 in Section 5.1.1 preceding.

5.2.2 Purpose and Intent - The purpose of the Sub Flood Flow Zone[6] is to generally define areas either temporarily or seasonally flooded (flood lands). The intent is to protect the health, safety and welfare of the general public; to reduce negative environmental impacts within natural waterways; and to protect and preserve natural drainage systems to ensure their proper and continued functioning. Areas designated on the Urban Area Plan Map as Sub Flood Flow Zone (SFF) are also hereby designated as Flood Prone Areas (FPA) for purposes of Part 3, Section 1.24 (a) of the BNBC[7].

5.2.3. Permitted and Conditional Uses

PERMITTED USES	CONDITIONAL
- Agriculture forestry & grazing	- ***Dwellings, farm***
- *Aquaculture & fisheries*	- **Dwellings, minimal housing**
- Brick fields	- **Dwellings, single/multi-family**
- Roads / Railways / Utility ROW	- Explosives manufacture & storage
- *Farm dwellings*	- Industrial Class 2
- Ferry ghats & jetties	- *Petrol/service stations*
- *Flood management structures*	- Offices / Services
- Institutions	
- *Public uses & structures*	**PLAN REVIEW REQUIRED**
- *Recreation facilities, outdoor*	- Golf courses
- Religious uses & structures	- Prisons
- *Repair shops, minor*	- Terminals: Train, Bus, Freight
- Ship & boat servicing	- *Utility installations Type B*
- *Utility installations Type A*	

5.2.4 BNBC Occupancy Classes – L1: cropping including forestry; L2: fishing; L3: livestock; L4: recreational; L5: reserved; E4: small assembly without fixed seats; A1: detached single family dwellings

উপরোক্ত টেবিলগুলো পর্যালোচনা করলে দেখা যায় যে, Main Flood Flow Zone-এ Permitted uses বা conditional uses এর ক্ষেত্রে বাড়ীঘর নির্মাণের কোন বিধান নাই। কিন্তু Sub Flood Flow Zone-এ conditional uses এর ক্ষেত্রে বাড়ীঘর নির্মাণের সুস্পষ্ট বিধান আছে।

জলাধার আইনের ২নং ধারার চ-এ প্রাকৃতিক জলাধারের সংজ্ঞায় বলা আছে যে, জলাধার হিসেবে Master Plan -এ চিহ্নিত বা কোন সংস্থা কর্তৃক সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা সলল পানি এবং বৃষ্টির পানি ধারন করে এমন কোন ভূমিও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে। সলল পানি এবং বৃষ্টির পানি ধারন করে এমন জায়গাগুলো রাজউক কর্তৃক DMDPতে Water/Flood Retention Pond, River & Water Bodies হিসেবে দেখানো আছে। Water/Flood Retention Pond, River & Water Bodies প্রকৃত অর্থে জলাধারের সংজ্ঞা অনুযায়ী প্রাকৃতিক জলাধার। প্রাকৃতিক জলাধারের সংজ্ঞায় বন্যা প্রবাহ এলাকা হিসেবে চিহ্নিত জায়গাগুলো **'মূল বন্যা প্রবাহ এলাকা' কে বুঝানো হয়েছে।** উল্লেখ্য ২৪শে জুলাই, ২০০২ দৈনিক ইনকিলাব এবং ২৩শে জুলাই, ২০০২ তারিখের দৈনিক জনকণ্ঠ পত্রিকায় রাজউক তাদের সতর্কীকরণ বিজ্ঞপ্তিতে উল্লেখ করেছে যে-

"এতদ্বারা সর্বসাধারণের অবগতির জন্য জানানো যাচ্ছে যে, "Town Improvement Act-1953" (সংশোধিত ১৯৮৭ সনে)-এর অধীনে প্রণীত ঢাকা মেট্রোপলিটন ডেভেলপমেন্ট প্ল্যান ১৯৯৫-২০১৫ (মাষ্টার প্ল্যান) সরকার কর্তৃক এসআরও ১৮৪/আইন/৯৭, তাং-০৩/০৮/১৯৯৭ বলে অনুমোদিত, যা ৪ঠা আগষ্ট, ১৯৯৭ তারিখে গেজেট আকারে প্রকাশিত হয়। উল্লেখিত প্ল্যানে মূল বন্যা প্রবাহ এলাকার বিষয়ে সুস্পষ্টভাবে নির্দেশ রয়েছে যে, মাটি ভরাটের মাধ্যমে ভূমির উচ্চতা বৃদ্ধি করে আবাসিক, বাণিজ্যিক এবং শিল্প কারখানা গড়ে তোলা সম্পূর্ণ নিষিদ্ধ।

মহাপরিকল্পনা এলাকার সীমানা :

মহাপরিকল্পনা এলাকা ৫৯০ বর্গমাইল যার বিস্তৃতি উত্তরে-গাজীপুর জেলার পৌরসভার উত্তর সীমানা, দক্ষিনে-ধলেশ্বরী নদী, পশ্চিমে-বংশী ও ধলেশ্বরী নদী এবং পূর্বে শীতলক্ষ্যা নদী, সোনারগাঁও থানার অংশবিশেষ ও মেঘনা নদী পর্যন্ত"

জলাধার আইনে ৫নং বিধিতে প্রাকৃতিক জলাধার হিসেবে চিহ্নিত জায়গার শ্রেণী পরিবর্তন করা যাবে না বলে যে বিধি নিষেধ আরোপ করা হয়েছে তা DMDPতে উল্লেখিত Main Flood Flow Zone-এ ভূমি উন্নয়নের বিধি-নিষেধের সাথে সংগতিপূর্ণ। Sub-Flood Flow Zoneটি জলাধার আইন ২০০০ এর সঙ্গে কোনক্রমেই সঙ্গতিপূর্ণ নহে। কিন্তু এবিষয়ে জলাধার আইনের অপব্যাখ্যা করে তার অপপ্রয়োগ করা হচ্ছে। এদিকে Water/Flood Retention Pond, River & Water Bodies প্রকৃতপক্ষে সলল পানি এবং বৃষ্টির পানি ধারন করে বিধায় ইহা প্রাকৃতিক জলাধার। যা জলাধার আইনের ৫নং বিধিতে উল্লেখিত বিধি নিষেধের অন্তর্ভুক্ত বটে। Flood Retention Pond সম্পর্কে DMDP, Vol-I, Page-54, এর শেষ লাইনে বলা আছে যে- "No land filling or permanent sructures will be permitted within the designated retention pond areas".

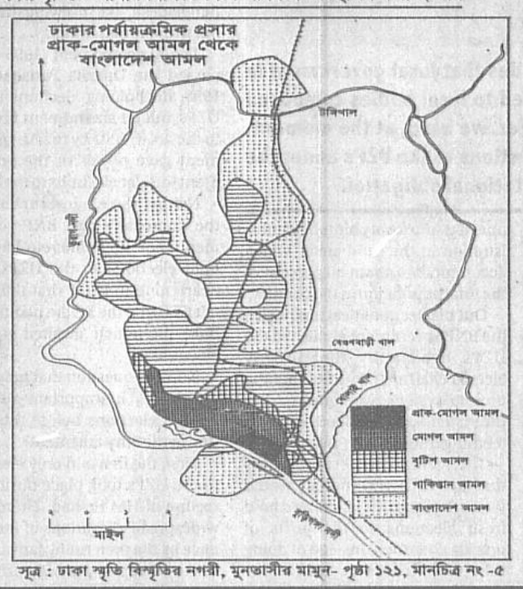
অতএব, উপরোল্লেখিত Main Flood Flow Zone এবং Water/Flood Retention Pond, River & Water Bodies ছাড়া ঢাকার আশেপাশের Sub-Flood Flow Zone এর অন্তর্ভুক্ত কৃষি জমিগুলোর শ্রেণী পরিবর্তন ঢাকাকে বাড়তি জনসংখ্যার চাপ থেকে মুক্ত রাখার জন্য তথা ঢাকাকে পরিবেশ বিপর্যয়ের হাত থেকে রক্ষা করার স্বার্থেই তথা জনস্বার্থে সমীচীন। যা Master Plan এর উদ্দেশ্য সাধনে কোন ক্ষতির সম্ভাবনা নেই। তা'ছাড়া Sub-Flood Flow Zone-এর অন্তর্ভুক্ত জমিগুলো কৃষি জমি এবং ব্যক্তি মালিকানাধীন ক্রয়কৃত সম্পত্তি। **শ্রেণী পরিবর্তন সংক্রান্ত এ বিষয়ে রাজউককে যথাযথ প্রয়োজনীয় নির্দেশ দানের জন্য মহাত্মনের হস্তক্ষেপ কামনা করা হচ্ছে।**

Sub-Flood Flow Zone-এ Conditional Use এর ক্ষেত্রে বাড়ীঘর নির্মাণের নিমিত্তে Town Planning Executive Officer (Chief Town Planner of RAJUK) TPEO এর নিকট Conditional Use Permit এর জন্য আবেদনের বিধান আছে যা DMDP এর Vol-II Part-3 (Interim Planning Rules) Page-4 -এ উল্লেখ আছে। (এখানে DMDP Vol-II Part-3 Page-4 এর Article 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.4.4, 2.4.5 এর প্রতি বিশেষভাবে মহাত্মনের সদয় দৃষ্টি কামনা করা যাচ্ছে)।

Town Improvement Act (TI-Act) 1953 এর ৭৫ ধারা অনুযায়ী মাস্টার প্ল্যানের ব্যত্যয় ঘটিয়ে কোন জমির ব্যতিক্রমী ব্যবহার/Derogatory Use এর ক্ষেত্রে জমির শ্রেণী পরিবর্তনের কারণ উল্লেখ করতঃ তার শ্রেণী পরিবর্তনের জন্য চেয়ারম্যান রাজউক এর নিকট আবেদন করারও বিধান আছে। এক্ষেত্রে দেখা যায় ঢাকা সিটি মাষ্টার প্ল্যানে কোন নির্দিষ্ট Zone হিসেবে চিহ্নিত কোন ভূমি এর ব্যতিক্রমি ব্যবহারের ক্ষেত্রে বিশেষ করে ঢাকা সিটি কর্পোরেশন এবং ঢাকা সিটি মাষ্টার প্ল্যানের অন্তর্ভুক্ত কোন পৌর এলাকার ভূমি ব্যবহারের ক্ষেত্রে অথবা উক্ত এলাকাগুলোর কোন ভূমিতে কোন বাড়ীঘর নির্মাণের ক্ষেত্রে তার Design/Layout-Plan approved এর পূর্বে এ বিধির আওতায় প্রথমে ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র দেয়া হচ্ছে কিন্তু বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি ব্যবহারের ক্ষেত্রে এ ধরনের ছাড়পত্র দেয়ার বিধান থাকা সত্ত্বেও এর প্রচলন/চর্চা নেই বললেই চলে, যা যুক্তিযুক্ত এবং আইনসম্মত নয়। তা'ছাড়া ইহা TI-Act-1953 এর ৭৫ ধারার সম্পূর্ণ পরিপন্থী।

আধুনিক বিশ্বে শহরের বিভিন্ন সুবিধাগুলো একটি নির্দিষ্ট ভূ-খণ্ডে বা একটি নির্দিষ্ট পরিসীমার মধ্যে কেন্দ্রীভূত না করে তা বিভিন্ন দূরবর্তী এলাকায় বিকেন্দ্রীকরণ করা হচ্ছে, যা জনবহুল নগরী ঢাকার বেলায়ও একান্ত অপরিহার্য হয়ে পড়েছে। তাই বাস্তবতার নিরিখে ঢাকা শহরের আশে পাশে অনেকগুলো উপশহর গড়ে তোলা সম্ভব হলে, শহরের জনসংখ্যার ঘনত্ব কমে যাবে এবং সুন্দর ও পরিচ্ছন্ন পরিবেশসম্মতভাবে ঢাকা শহরকে বিশ্বের অন্যান্য উন্নত দেশের মেগাসিটির ন্যায় সুন্দর তিলোত্তমা নগরীতে রূপান্তর করা সহজতর হবে। অন্যথায় অধিক জনসংখ্যার চাপে ঢাকা মহানগরীর পরিবেশ বিপর্যয় এখন শুধুমাত্র সময়ের ব্যাপার। এটি সত্য যে, ঢাকা মহানগরীর সুয়্যারেজ সিস্টেম, ড্রেনেজ সিস্টেম, বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিসেস সিস্টেম, রোড নেটওয়ার্কসহ সংশ্লিষ্ট বিভিন্ন অবকাঠামোগত সুযোগ-সুবিধা একটি সীমিত জনগোষ্ঠীর জন্যই (একটি Predicted/Estimated/Limited Population এর জন্যই) করা হয়েছিল, কিন্তু যতই দিন যাচ্ছে, দেখা যাচ্ছে সারাদেশ থেকে মানুষ কর্মের সন্ধানে, জীবন-জীবিকার সন্ধানে রাজধানীমুখী হচ্ছে, ফলে ঢাকা শহরে প্রতিনিয়তই জনসংখ্যার চাপ বাড়ছে। এ বাড়তি জনসংখ্যার জন্য ঢাকা মহানগরীর অবকাঠামোগত সুযোগ-সুবিধা বৃদ্ধির আর কোন সুযোগ নেই বলে রিহ্যাব মনে করে। অতএব, ঢাকাকে পরিবেশ বিপর্যয়ের হাত থেকে রক্ষা করার স্বার্থে ঢাকার সম্প্রসারণ জরুরী। এক্ষেত্রে, উপরোল্লেখিত প্রতিবন্ধকতাগুলো দূরীকরণে প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা নেয়া অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ এবং সময়ের দাবী বলেও আমাদের বিশ্বাস।

ঢাকার পর্যায়ক্রমিক প্রসার/সম্প্রসারণের একটি চিত্র (প্রাক-মোগল আমল থেকে বাংলাদেশ আমল পর্যন্ত) সকলের সদয় দৃষ্টিতে আনার নিমিত্তে নিম্নে সবিনয়ে উপস্থাপন করা হলো।



সূত্র : ঢাকা স্মৃতি বিস্মৃতির নগরী, মুনতাসীর মামুন- পৃষ্ঠা ১২১, মানচিত্র নং -৫

(২) DAP প্রণয়নে দীর্ঘসূত্রতা

Detailed Area Plan (DAP) যথাসময়ে প্রণীত না হওয়ায় মৌজা ও প্লট ভিত্তিক Digital Map এ জলাধার বা বন্যা প্রবাহ এলাকা বা Water/Flood Retention Pond, River এবং Water Bodies সঠিকভাবে রাজউক কর্তৃক DAP-এ চিহ্নিত করা সম্ভবপর হয়নি। Main Flood Flow Zone এর অন্তর্ভুক্ত ভূমির উন্নয়ন Strictly Prohibited. অন্যদিকে Sub Flood Flow Zone এর ভূমির উন্নয়ন শর্ত সাপেক্ষে Compatible/Permitted/Allowed. অথচ DMDPতে যেসব এলাকাকে Main Flood Flow Zone এবং Sub-Flood Flow Zone বলা হচ্ছে সে সব এলাকার জমিগুলোকে সুনির্দিষ্টভাবে মৌজার নামসহ CS/SA এবং RS দাগ অনুযায়ী DAP (Detialed Area Plan)-এ চিহ্নিত করে নিতে হবে। অন্যথায় ভূমি উন্নয়নের বিষয়ে উক্ত দু'টি Zone এর মধ্যে বিভ্রান্তির সৃষ্টি হচ্ছে। তা'ছাড়া সময়ের বিবর্তন/পরিবর্তনে ১১ বছর আগে প্রণীত DMDP এর বিভিন্ন Geographic Unit গুলো এখন বিবর্তন হয়ে বাড়তি জনসংখ্যার চাপে আবাসিক এলাকায় রূপান্তরিত হয়েছে। এ পরিবর্তিত অংশটুকুর বাস্তব চিত্র/বর্তমান চিত্র DAP-এ সমন্বয় ও সংযোজন বাস্তবসম্মত এবং জনস্বার্থে সমীচীন।

(৩) রাজউকের দ্বৈতনীতি

জলাধার সংরক্ষণ আইন-২০০০ এর বরাত দিয়ে রাজউক বেসরকারী হাউজিং কোম্পানীগুলোর প্রকল্প বাস্তবায়নে বিভিন্ন ধরণের বাধা সৃষ্টি করছে। কিন্তু রাজউক নিজেই জলাধার আইন উপেক্ষা করে নিম্নাঞ্চল ভরাট করে পূর্বাচল, ঝিলমিল, নিকুঞ্জ-২, রূপনগর, উত্তরা-৩ প্রকল্পগুলো বাস্তবায়ন করছে। প্রকাশ থাকে যে, Main Flood Flow Zone-এ মাটি ভরাট করে রাজউক কর্তৃক পূর্বাচল আবাসিক এলাকা অতিসম্প্রতি গড়ে তোলা হচ্ছে। আমাদের জানামতে পূর্বাচল প্রকল্পের বিরুদ্ধে বাংলাদেশ পানি উন্নয়ন বোর্ড মূল বন্যা প্রবাহ এলাকা ভরাট না করার জন্য রাজউক-কে নোটিশ প্রদান করেছে।

রাজউক-এর প্ল্যানারদের পরামর্শক্রমে সরকার কর্তৃক বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা-২০০৪ প্রণয়ন করা হয়েছে অথচ রাজউক/সরকারী/স্বায়ত্বশাসিত প্রতিষ্ঠানের আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়নে কোন বিধিমালা প্রণয়ন করা হয়নি। এক্ষেত্রে দেখা যায় সরকার বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পগুলোর প্রতি বিমাতাসুলভ আচরণ করছে অর্থাৎ এক দেশে দুই নীতি। যা কোনক্রমেই আইনসঙ্গত, যুক্তিযুক্ত ও জনস্বার্থে সমীচীন নয়। রিহ্যাব মনে করে রাজউক হয় ডেভেলপার হিসেবে সরকারী বিভিন্ন আবাসিক প্রকল্প বাস্তবায়ন করবে অথবা শুধুমাত্র Regulatory Authority হিসেবে কাজ করবে। কিন্তু রাজউক একসঙ্গে দু'টি কাজ করতে গিয়ে বেসরকারী আবাসিক প্রক