

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা ২০০৪ (সংশোধিত ২০১২, ২০১৫) পরিবর্তন/সংশোধনের আবশ্যিকতা মূল্যায়ন

শাহ নেওয়াজ হক (চন্দন)

প্রকল্প ব্যবস্থাপক, ড্যাপ (২০১৬-২০৩৫) প্রকল্প, রাজউক।

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা ২০০৪ (সংশোধিত ২০১২, ২০১৫) বেসরকারী উদ্যোক্তা পর্যায়ে 'Site and Service Scheme' এর মাধ্যমে আবাসন প্রকল্প গ্রহণ ও বাস্তবায়নের আইনগত ভিত্তি হিসেবে কাজ করছে। সাধারণত: বিশ্বের অন্যান্য দেশে বেসরকারী উদ্যোক্তার পরিবর্তে সরকার কর্তৃক 'Site and Service Scheme' প্রকল্প গ্রহণের মাধ্যমে কোন এলাকার ভূমি ও অবকাঠামো উন্নয়ন করা হয়, অতঃপর বেসরকারী সেক্টরকে এপার্টমেন্ট বা হাউজিং কমপ্লেক্স নির্মাণের লক্ষ্যে উন্নয়নকৃত ভূমি বরাদ্দ/লিজ প্রদান করা হয়। বাংলাদেশে সরকারী পর্যায়ে এ ধরনের স্কিম চলমান থাকলেও বেসরকারী উদ্যোক্তা পর্যায়ে এ ধরনের স্কিম গ্রহণের মাধ্যমে ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠানকে উন্নয়নকৃত ভূমি/প্লট বরাদ্দ প্রদানের সুযোগ রাখা হয়েছে। তবে ভূমি উন্নয়ন বিধিমালায় ব্লক ভিত্তিক এপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স স্থাপনের বিষয়ে কোন নির্দেশনা নেই। Dwelling unit সরবরাহের পরিবর্তে কেবল প্লট বরাদ্দের ব্যবস্থা থাকায় উক্ত বিধিমালা আবাসন সংকট নিরসনে তেমন কার্যকর ভূমিকা পালন করছে না। সম্প্রতি গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় হতে ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা আরও যুগোপযোগী করণের নির্দেশনা দেয়া হয়েছে। এছাড়া, রাজউক কর্তৃক বাস্তবায়নাধীন ডিটেইল্ড এরিয়া প্ল্যান (ড্যাপ) ২০১৬-২০৩৫ প্রকল্পের অনুমোদিত ইন্টেরিম রিপোর্টে ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা সংশোধনের প্রয়োজনীয়তা তুলে ধরা হয়েছে। এ পর্যায়ে বর্তমান ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা বিশদ মূল্যায়নপূর্বক পরিবর্তন/সংশোধন করা অত্যাবশ্যিক হয়ে পড়েছে।

ভূমি উন্নয়ন বিধিমালাটি পরিবর্তন/সংশোধনের লক্ষ্যে পর্যালোচনাপূর্বক নিম্নোক্ত মূল্যায়ন/সুপারিশ প্রদান করা হলো

- ভূমি উন্নয়ন বিধিমালার guidelines, standard অনুযায়ী প্রতীয়মান হয়, এটি উচ্চবিত্তের জন্য আবাসনের সুযোগ সৃষ্টি করছে, তবে নিম্ন বা মধ্যবিত্তের আবাসনের চাহিদা পূরণে উপযোগী নয়। বিধিমালায় নাগরিক সুবিধাদির বিশেষত: সড়কের যে space standard উল্লেখ আছে তা একটি পরিকল্পিত আদর্শ আবাসিক এলাকা গড়ে তোলার জন্য যথোপযুক্ত হলেও affordable housing এর প্রক্ষেপে উচ্চতর। এ প্রসঙ্গে উল্লেখ্য, ২০১২ এর সংশোধিত বিধিমালায় প্রতিটি আবাসন প্রকল্পের অভ্যন্তরীণ সড়কসমূহ যথাঃ primary road 80 feet, secondary road 60 feet, tertiary road 40 feet, access road 25 feet পরে নির্মাণ করার বিষয়ে উল্লেখ আছে। সে মোতাবেক দেখা যায়, কোন একটি আবাসন প্রকল্প এলাকার মোট ভূমির 25-30% সড়কের জন্য সংরক্ষণ করতে হয়, যেখানে ঢাকা মহানগরীর গড়ে বিদ্যমান সড়ক এর পরিমাণ 6%। কখনও ড্যাপের proposed road এর কারণে প্রকল্পের অভ্যন্তরীণ সড়কের পরিমাণ বৃদ্ধি পায়। বিধিমালা অনুযায়ী অভ্যন্তরীণ সড়কসমূহ নির্মাণের দায়িত্ব আবাসন প্রকল্পের উদ্যোক্তার। কিন্তু সড়ক নির্মাণের ব্যয় প্রকারান্তরে প্রকল্পের আওতায় সৃজিত বিভিন্ন প্লটের ক্রেতাসাধারণের উপরই বর্তায়। প্রকল্পের অভ্যন্তরীণ সড়ক, অন্যান্য

অবকাঠামো বা সুবিধাদির পরিমাণ অনেক বৃদ্ধি করা হলে, সেগুলোর নির্মাণে মোট ব্যয়ও অনেক বৃদ্ধি পায় এবং প্রকল্পের উদ্যোক্তাগণ উন্নয়নকৃত প্লট বেশী দামে বিক্রি করে অবকাঠামো নির্মাণের অতিরিক্ত ব্যয় নির্বাহ করেন, ফলে উন্নয়নকৃত প্লটের দাম সাধারণের ত্রয়ক্ষমতার বাইরে চলে যাওয়ার আশংকা থাকে। এক্ষেত্রে নিম্নবিত্ত বা মধ্যবিত্তের ত্রয়ক্ষমতার মধ্যে আবাসনের সুযোগ সৃষ্টির জন্য নাগরিক সুবিধাদির/অবকাঠামোর খানিকটা low/moderate standard অনুসরণ করা যেতে পারে। যেমন, ক্ষুদ্র আয়তনের (৩০ একরের কম) আবাসন প্রকল্পের ক্ষেত্রে primary road 30 feet, access road 12 feet এর হতে পারে, secondary school এর জন্য যে আবশ্যিকীয় ন্যূনতম জায়গা সংরক্ষণের provision আছে তা বাদ দেয়া যেতে পারে। উল্লেখ্য, ২০১৫ এর সংশোধিত বিধিমালায় নাগরিক সুবিধাদির space standard অনুযায়ী স্কুল, কলেজ, open space ইত্যাদির পরিমাণ ২০০৪ এর বিধিমালার তুলনায় কম রাখা হয়েছে। তবে এর বিপরীতে নিম্ন/মধ্যবিত্তের জন্য কি পরিমাণ আবাসিক প্লট সংরক্ষণের আওতায় আসা উচিত সে বিষয়ে বিধিমালায় উল্লেখ নেই। উচ্চাকাঙ্ক্ষী ধরনের বা উচ্চতর standard এর কিছু প্রকল্প গ্রহণ করা যেতে পারে। কিন্তু সকল প্রকল্প একই standard অনুযায়ী হওয়া ঠিক নয়। আবার একই প্রকল্পের এক বা একাধিক ব্লকে ভিন্ন standard থাকতে পারে।

২. বর্তমানে বিধিমালা অনুযায়ী বেসরকারী আবাসন প্রকল্পসমূহে বেসরকারী উদ্যোক্তার নিজস্ব খরচে ভূমিসহ সড়ক অবকাঠামো উন্নয়ন করা হলেও সরকারী বিভিন্ন সংস্থার অর্থায়নে ইউটিলিটি অবকাঠামো (পানি, গ্যাস, বিদ্যুৎ ইত্যাদি) নির্মাণ করা হয়, যা বেসরকারী উদ্যোক্তার জন্য এক প্রকার incentive হিসেবে কাজ করে। এর বিপরীতে বেসরকারী উদ্যোক্তা কর্তৃক স্বল্প মূল্যে প্লট বরাদ্দ দেয়া সমীচিন হলেও বিধিমালায় স্বল্প মূল্যে নিম্ন বা মধ্যবিত্তদের জন্য প্লট সংরক্ষণের বিষয়ে উল্লেখ নেই। ২০-২৫% প্লট স্বল্প মূল্যে নিম্ন ও মধ্যবিত্তদের জন্য সংরক্ষণের ব্যবস্থা গ্রহণ করা যেতে পারে।
৩. ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা অনুযায়ী আবাসিক জোনকে বাণিজ্যিক জোন হতে পৃথক করা হয়েছে (যেমন, CBD গঠন)। একই ব্লকে মিশ্র ব্যবহার (আবাসিক, বাণিজ্যিক ইত্যাদি) এর সুযোগ একেবারেই সীমিত। একই প্লটে আবাসিক কাম বাণিজ্যিক ব্যবহারের সুযোগ নেই। এছাড়া, বিধিমালায় বাণিজ্যিক জোনের/ব্যবহারের পরিমাণ অনেক কম রাখা হয়েছে (ন্যূনতম ১.৭%)। ফলে উক্ত বিধিমালা বাণিজ্যিক প্রয়োজন মেটাতে ব্যক্তিগত গাড়ী ব্যবহার ঃক উৎসাহিত করছে। এদিকে বেসরকারী উদ্যোক্তাগণ ন্যূনতম 1.7% অপেক্ষা অধিক বাণিজ্যিক জায়গা সংরক্ষণ করতে উৎসাহিত হন না, কেননা, প্রকল্পের শুরুতে আবাসিক প্লটের অনেক চাহিদা থাকলেও বাণিজ্যিক প্লটের তেমন চাহিদা থাকে না। আবাসন প্রকল্প কখন অনুমোদিত হবে, কখন অবকাঠামোর উন্নয়ন হবে, কখন প্লট বিক্রি হবে ও মানুষ বসবাস শুরু করবে সে সব বিষয়ে অনিশ্চয়তা থাকায় শুরুতে বাণিজ্যিক প্লটের চাহিদা থাকে না। মানুষ পুরোদমে বসবাস শুরু করার পরেই কেবল বাণিজ্যিক প্লটের চাহিদা তৈরী হয়। কিন্তু পর্যাপ্ত বাণিজ্যিক সুবিধা বা প্লট সংরক্ষণের ব্যবস্থা না থাকলে পরবর্তীতে মানুষজন বসবাস শুরু করার পর অননুমোদিতভাবে আবাসিক প্লটকে বাণিজ্যিক প্লটে রূপান্তরের প্রবণতা দেখা যায়। একই সাথে কর্মসংস্থানের জন্য মূল শহর বা বিদ্যমান নগর এলাকার উপর নির্ভরশীল থাকতে হয়, ফলে প্রকল্প এলাকাসমূহ স্বয়ংসম্পূর্ণভাবে গড়ে ওঠে না। কাজেই ভবিষ্যতের চাহিদা বিবেচনায় নিয়ে বিধিমালার standard এ বাণিজ্যিক ব্যবহারের ন্যূনতম পরিমাণ আরও বাড়িয়ে ব্লকভিত্তিক মিশ্র ব্যবহার (আবাসিক প্লট, বাণিজ্যিক প্লট ইত্যাদি) কিংবা একই প্লটে

মিশ্র ব্যবহারের (আবাসিক কাম বাণিজ্যিক প্লট) সুযোগ রাখা যেতে পারে, এতে বাণিজ্যিক সুবিধা /এলাকা সংরক্ষণ সহজ হবে।

৪. আবাসন প্রকল্প এলাকার মূল অধিবাসীগণ যারা আবাসন প্রকল্প গ্রহণের ফলে বাস্তুচ্যুত হন তাদের জীবিকা সচল রাখার বিষয়ে বিধিমালায় উল্লেখ নেই। বিধিমালায় বাস্তুচ্যুত ব্যক্তিবর্গকে পুনর্বাসন প্লট বরাদ্দের বিষয়ে উল্লেখ করা হলেও অর্থনৈতিক কর্মকাণ্ড পরিচালনার বিষয়ে উল্লেখ নেই। যেমন, পূর্বে কৃষি জমি হিসেবে ব্যবহৃত হত এমন জায়গায় আবাসন প্রকল্প গ্রহণের ফলে যারা স্থানচ্যুত ও কর্মবঞ্চিত হয়েছেন, তাঁদের Economic activity সচল রাখার জন্য এমন পুনর্বাসন প্লট বরাদ্দের ব্যবস্থা থাকা উচিত ছিল যে প্লটে তাঁরা আবাসিকের পাশাপাশি বাণিজ্যিক কিংবা হালকা শিল্প অর্থাৎ মিশ্র ব্যবহার করতে পারবেন। কিন্তু বিধিমালায় মূল অধিবাসীদের জীবিকার সুরক্ষার বিষয়ে কোন ব্যবস্থা নেই।
৫. বিধিমালাটি বন্যা প্রবাহ এলাকা বা কৃষি জমি বা নিচু ভূমি ভরাটকে ত্বরান্বিত করছে। উদাহরণস্বরূপ, বিধিমালা অনুযায়ী চার ক্যাটাগরীর সড়কের জন্য প্রয়োজনীয় 25-30% জায়গা বন্যা প্রবাহ এলাকা বা কৃষি ভূমি ছাড়া আর কোথায় আছে?
৬. বিধিমালাটি বেসরকারী উদ্যোক্তার মাধ্যমে আবাসন ইউনিট/ফ্ল্যাট সৃষ্ণের পরিবর্তে প্লট বরাদ্দের ব্যবস্থা রেখেছে, যা প্রকারান্তরে ভূমি কেন্দ্রিক ব্যবসাকে উৎসাহিত করছে। প্লট গ্রহীতা কর্তৃক কত সময়ের মধ্যে ইমারত নির্মাণের কাজ শুরু করতে হবে সে বিষয়ে বিধিমালায় উল্লেখ নেই। উল্লেখ্য, সরকারী পর্যায়ে রাজউক কর্তৃক গৃহীত আবাসন প্রকল্পের ক্ষেত্রে উন্নয়নকৃত প্লট বরাদ্দের চুক্তির চার (০৪) বছরের মধ্যে অনুমোদন নিয়ে ইমারত নির্মাণের কাজ সমাপ্ত করার বাধ্যবাধকতা রয়েছে। কিন্তু বেসরকারী উদ্যোক্তার ক্ষেত্রে বিধিমালায় এ ধরনের কোন আবশ্যিকীয় সময়সীমা উল্লেখ না থাকায় প্লট গ্রহীতাগণ জমির দাম বৃদ্ধির আশায় ইমারত নির্মাণ না করে প্লট খালি ফেলে রাখেন, যা আবাসন সংকট সমাধানের পরিবর্তে বরং Land Speculation কে উৎসাহিত করে। এতে সময়ের সাথে জমির দাম বহুগুণে বেড়ে যায়। ফলে পরবর্তীতে ফ্ল্যাটের দামও বেড়ে যায়। Land Speculation কে নিরুৎসাহিতকরণের লক্ষ্যে বিধিমালায় প্লট ক্রয় ও ইমারত নির্মাণের মধ্যবর্তী আবশ্যিকীয় সময়সীমা নির্ধারণ করে দেয়া যেতে পারে এবং উক্ত নির্ধারিত সময়সীমার মধ্যে ইমারত নির্মাণ করতে না পারলে সরকারকে ক্ষতিপূরণ প্রদান বা Higher Land Development Tax/Higher Sales Tax আরোপের provision রাখা যেতে পারে।
৭. বিধিমালাটি ক্ষুদ্র আয়তনের (২০/৩০ একর এর কম) আবাসন প্রকল্প বা কো-অপারেটিভ (co-operative) হাউজিং কে উৎসাহিত করে না। এছাড়া, বিধিমালায় Community participation এর বিষয়ে উল্লেখ নেই। একটি এলাকার কয়েকজন ব্যক্তি মিলে তাদের ক্ষুদ্র ক্ষুদ্র সঞ্চিত অর্থ আবাসন প্রকল্পে বিনিয়োগ করতে চাইলেও high standard, অনুমোদন প্রক্রিয়ার জটিলতা ও দীর্ঘসূত্রিতার কারণে তাঁরা বিনিয়োগে নিরুৎসাহিত হন। আবাসনের চাহিদা পূরণকল্পে কখনও কখনও তাঁরা সরকারের অনুমোদন ব্যতিরেকেই আবাসন প্রকল্পে বিনিয়োগ করেন। নারায়ণগঞ্জ ও সাভারে বেশ কয়েকটি কো-অপারেটিভ হাউজিং প্রকল্প এলাকা গড়ে উঠেছে যেগুলোর সরকারের কোন অনুমোদন নেই। অনেকক্ষেত্রেই উক্ত এলাকাগুলো অপরিকল্পিতভাবে গড়ে উঠেছে। কো-অপারেটিভ হাউজিং এর ক্ষেত্রে রেগুলেশনস শিথিল করে পৃথক গাইডলাইনের মাধ্যমে বিধিমালার আওতায় আনা প্রয়োজন

- ছিল। প্রকৃত অর্থে কো-অপারেটিভ হাউজিং আবাসন সংকট নিরসনের অন্যতম একটি কার্যকর পন্থা।
৮. বিধিমালায় মালিকানা সংক্রান্ত বিষয়ে গণশুনানী (public hearing) এর উল্লেখ করা হলেও কিভাবে জনমতের আলোকে প্রকল্প পরিকল্পনা, ডিজাইন ও প্রকল্প বাস্তবায়ন করা যায় সে বিষয়ে উল্লেখ নেই। বিশেষ করে স্থানীয় জনগণকে প্রকল্পে সম্পৃক্তকরণের বিষয়ে উল্লেখ নেই।
৯. প্রকল্পের উদ্যোক্তার মালিকানাধীন নয় এমন ২৫% জমি প্রকল্পের উদ্যোক্তা কর্তৃক কর্তৃপক্ষের অনুমতি নিয়ে অন্যের নিকট বিক্রির সুযোগ রাখা হয়েছে, যা বেআইনি কার্যক্রমকেই উৎসাহিত করছে।
১০. ভূমি উন্নয়ন বিধিমালায় উল্লেখিত population density এবং ইমারত (নির্মাণ, উন্নয়ন, সংরক্ষণ ও অপসারণ) বিধিমালা, ২০০৮ এ নির্ধারিত FAR এর আলোকে প্রাপ্ত population density সামঞ্জস্যপূর্ণ নয়। যার কারণে কোন আবাসন প্রকল্প অনুমোদনের সময় যে density ধরা হয়, ঐ একই প্রকল্পে ইমারত নির্মাণের লক্ষ্য অনুমোদন গ্রহণের সময় সে density বজায় থাকে না। ফলে বেসরকারী আবাসন প্রকল্পসমূহে density control করা সম্ভবপর হচ্ছে না।
১১. বিধিমালায় উন্নয়নকৃত প্লট হস্তান্তরের সময় বিক্রয়মূল্যের নির্ধারক কি হবে সে সম্পর্কে উল্লেখ নেই। ফলে প্রকল্প উদ্যোক্তা অধিক মুনাফার আশায় অধিক দামে প্লট বিক্রয় করেন। বিধিমালায় প্রকল্প উদ্যোক্তা কর্তৃক সময়ে সময়ে ভূমি ও অন্যান্য অবকাঠামো নির্মাণ বাবদ খরচের হিসাব সরকারের/রাজউকের নিকট দাখিলের বাধ্যবাধকতা থাকা উচিত। সরকার/রাজউক কর্তৃক একই ধরনের প্রকল্প বাস্তবায়নের অভিজ্ঞতা থাকায় ভূমি উন্নয়ন ও অবকাঠামো উন্নয়ন বাবদ প্রকৃত খরচ কত তা সহজেই যাচাই করা যায়। এর ভিত্তিতে সরকার/রাজউক প্রকল্প উদ্যোক্তার সাথে আলোচনাক্রমে নিম্ন ও মধ্যবিত্তদের মাঝে বরাদ্দের লক্ষ্য সংরক্ষিত প্লটের বিক্রয়মূল্য নির্ধারণ করে দিতে পারে এবং সে অনুযায়ী প্লট হস্তান্তর হচ্ছে কিনা তা তত্ত্বাবধান করতে পারে।
১২. বিধিমালা অনুযায়ী আবাসন প্রকল্পের মধ্যবর্তী স্কুল, কলেজ, হাসপাতাল ইত্যাদি কমিউনিটি ফ্যাসিলিটি প্লট হিসেবে আবাসন প্রকল্পের উদ্যোক্তা কর্তৃক বিক্রয়ের ব্যবস্থা রাখা হয়েছে। এটি যুক্তিসঙ্গত নয় বরং কমিউনিটি ফ্যাসিলিটিসমূহ আবাসন প্রকল্পের উদ্যোক্তার নিজস্ব উদ্যোগে নির্মাণের শর্তে প্রকল্প অনুমোদনের ব্যবস্থা গ্রহণ করা সমীচীন ছিল। এতে প্রকল্পের উদ্যোক্তার জবাবদায়িত্ব ও দায়বদ্ধতা তৈরী হত, কমিউনিটি ফ্যাসিলিটি বাবদ ব্যয় কমত, ব্যবস্থাপনা সহজ হত এবং সর্বপরি প্রকল্প বাস্তবায়নে দীর্ঘসূত্রিতা কমত। বর্তমানে দেখা যাচ্ছে অনেক আবাসন প্রকল্পের উদ্যোক্তা কমিউনিটি ফ্যাসিলিটি প্লটকে আবাসিক প্লট হিসেবে বিক্রি করে দিচ্ছেন। এ ধরনের অনিয়ম রোধে প্রকল্পের অনুমোদন বাতিলসহ বিধি ভঙ্গকারীদের আইনের আওতায় আনা দরকার।
১৩. বিধিমালায় বেসরকারী আবাসন প্রকল্প অনুমোদনের যে পদ্ধতি উল্লেখ আছে (পরামর্শকরণ, ডিসির প্রত্যয়ন, অনুমোদন ইত্যাদি) তা অনেক দীর্ঘমেয়াদী প্রক্রিয়া। অনেক সময় প্রকল্প উদ্যোক্তার জমি ক্রয়ে বহু সময় লেগে যায়, ফলে প্রকল্পের অনুমোদন দীর্ঘায়িত হয়। কখনও কখনও সরকারী প্রতিষ্ঠান কর্তৃক অনুমোদন প্রদানের বিভিন্ন পর্যায়ে দীর্ঘসূত্রিতা অবলম্বন করা হয়। উল্লেখ্য, প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে কোন বাধা নিষেধ আছে কিনা এ বিষয়ে বিধিমালায় আবেদন প্রাপ্তির ষাট (৬০) দিনের মধ্যে আবেদনকারী বরাবর পরামর্শকরণের বাধ্যবাধকতা থাকা সত্ত্বেও অনেকক্ষেত্রে তা যথাযথ অনুসরণ করা হয় না। ইতোপূর্বে দেখা গেছে কোন কোন প্রকল্প অনুমোদনের ক্ষেত্রে ৬/৭ বছর কিংবা এর চেয়েও বেশী সময় লেগেছে। জেলা প্রশাসকের দপ্তর হতে প্রকল্পের আওতাভুক্ত সকল জমির সি এস/আর এস/এম এস রেকর্ডসহ সংশ্লিষ্ট দলিলপত্রাদি যাচাইয়ের মাধ্যমে জমির মালিকানা প্রত্যয়ন পত্র পেতে বহু সময় লাগে। অবশ্য এটি একটি জটিল ও

সময়সাপেক্ষ কাজ। এছাড়া, প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদনের ক্ষমতা মন্ত্রণালয়ের আওতায় গঠিত কমিটির এখতিয়ারাধীন, ফলে প্রকল্প অনুমোদনে অনেক সময় লেগে যায়। এদিকে প্রকল্প অনুমোদনে দীর্ঘসূত্রিতার ফলে প্রকল্প উদ্যোক্তাগণ প্রকল্প অনুমোদনের পূর্বেই প্লট হস্তান্তরে উৎসাহিত হন এবং একটি পর্যায়ে প্লটের দাম বহুগুণ বেড়ে যায়। দেখা গেছে, অনুমোদিত প্রকল্পের প্লটের দাম অনুমোদনবিহীন প্রকল্পের প্লটের দাম অপেক্ষা অনেক বেশী। যেখানে অনুমোদিত প্রকল্পের প্লটের দাম কাঠা প্রতি ৪০-৫০ লক্ষ টাকা, সেখানে অনুমোদনবিহীন প্রকল্পের প্লটের দাম কাঠা প্রতি ১০-১৫ লক্ষ টাকা!! অর্থাৎ অনুমোদিত প্রকল্পের প্লটের দাম সাধারণের affordabilityর বাইরে।

১৪. বিধিমালায় প্রকল্প অনুমোদনের পর প্রকল্প কিভাবে monitoring করা হবে সে বিষয়ে উল্লেখ নেই। অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যান অনুযায়ী প্রকল্প বাস্তবায়ন হচ্ছে কি না তা যাচাই কল্পে এক বা একাধিক মনিটরিং কমিটি গঠন করা উচিত। মনিটরিং কমিটিতে কোন কোন দপ্তরের কোন কোন সদস্য থাকবেন এবং মনিটরিং এর পদ্ধতি কি হবে সে বিষয়ে বিধিমালায় বিস্তারিত থাকা উচিত। অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানের ব্যত্যয় হলে কার বিরুদ্ধে কী আইনগত ব্যবস্থা গ্রহণ করা হবে সে বিষয়েও বিস্তারিত উল্লেখ থাকা উচিত।

সুপারিশ

বেসরকারী পর্যায়ে গৃহীত আবাসন প্রকল্পে ব্লক ভিত্তিক মিশ্র ব্যবহারের (আবাসিক, বাণিজ্যিক ইত্যাদি) সুযোগ রেখে প্রকল্পের উদ্যোক্তা কর্তৃক প্লট বরাদ্দের পাশাপাশি এ্যাপার্টমেন্ট ভবন নির্মাণপূর্বক ফ্ল্যাট বরাদ্দের সংস্থান রেখে কিংবা প্লটের পরিবর্তে শুধু ফ্ল্যাট বরাদ্দের সংস্থান রেখে উপরোক্ত ০১-১৪ অনুচ্ছেদে বর্ণিত পর্যালোচনার আলোকে বর্তমান ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা সংশোধন/পরিবর্তন করা যেতে পারে।