

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক): সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায় (সার-সংক্ষেপ)



ফাতেমা আফরোজ
ফারহানা রহমান

২৯ জানুয়ারি ২০২০

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক): সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়

গবেষণা উপদেষ্টা

ড. ইফতেখারুজ্জামান

নির্বাহী পরিচালক, ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি)

অধ্যাপক ড. সুমাইয়া খায়ের

উপদেষ্টা - নির্বাহী ব্যবস্থাপনা, ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি)

মোহাম্মদ রফিকুল হাসান

পরিচালক - গবেষণা ও পলিসি, ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি)

গবেষণা তত্ত্বাবধান

আবু সাঈদ মো. জুয়েল মিয়া, সিনিয়র প্রোগ্রাম ম্যানেজার - গবেষণা ও পলিসি, টিআইবি

গবেষণা ও প্রতিবেদন প্রণয়ন

ফাতেমা আফরোজ, ডেপুটি প্রোগ্রাম ম্যানেজার - গবেষণা ও পলিসি, টিআইবি

ফারহানা রহমান, প্রোগ্রাম ম্যানেজার - গবেষণা ও পলিসি, টিআইবি

গবেষণা সহকারী

রাজু আহমেদ

কৃতজ্ঞতা জ্ঞাপন

সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠান ও অংশীজন তথ্যদাতাদের প্রতি আন্তরিক ধন্যবাদ ও কৃতজ্ঞতা। খসড়া প্রতিবেদন পর্যালোচনার জন্য টিআইবির রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি বিভাগের পরিচালক মোহাম্মদ রফিকুল হাসান, সিনিয়র প্রোগ্রাম ম্যানেজার আবু সাঈদ মো. জুয়েল মিয়া এবং তথ্য সংগ্রহে রাজু আহমেদ, মোরশেদা আক্তার, ডেপুটি প্রোগ্রাম ম্যানেজার, মানচিত্র তৈরিতে সহযোগিতার জন্য প্রোগ্রাম ম্যানেজার মো. মাহফুজুল হক এবং প্রতিবেদনের উপস্থাপনার ওপর মতামত প্রদানের জন্য অন্যান্য সহকর্মীর প্রতি বিশেষ কৃতজ্ঞতা।

প্রচ্ছদ ছবির উৎস: দি নিউ এইজ, আগস্ট ১৪, ২০১৮

যোগাযোগ

ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি)

মাইডাস সেন্টার (৪র্থ ও ৫ম তলা)

বাড়ি # ৫, সড়ক # ১৬, ধানমন্ডি, ঢাকা-১২০৯

ফোন: ৯১২৪৭৮৮, ৯১২৪৭৯২

ফ্যাক্স: ৯১২৪৯১৫

ই-মেইল: info@ti-bangladesh.org

www.ti-bangladesh.org

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক): সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়

সার-সংক্ষেপ

১. ভূমিকা

১.১ প্রেক্ষাপট ও যৌক্তিকতা

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক) রাজধানী ঢাকাসহ এর আওতাধীন এলাকাকে পরিকল্পিত, বাসযোগ্য এবং পরিবেশবান্ধব শহরে পরিণত করার লক্ষ্যে গঠিত ও পরিচালিত। দ্রুত বর্ধনশীল জনসংখ্যার শহরগুলোর মধ্যে ঢাকা অন্যতম। ১৯৮৭ সালে রাজউক গঠিত হওয়ার পর এর আওতাভুক্ত এলাকা ১৫২৮ বর্গকিলোমিটারে উন্নীত করা হয় যার মোট জনসংখ্যা ছিল প্রায় ৭০ লাখ এবং বর্তমানে এর জনসংখ্যা প্রায় তিনগুণ (প্রায় ২ কোটি)। ক্রমবর্ধমান এই জনসংখ্যার আবাসন নিশ্চিত করার লক্ষ্যে কার্যকর ভূমি ব্যবহার ও শহরের প্রবৃদ্ধির গ্রহণযোগ্য মাত্রা ও ধরন বজায় রেখে পরিকল্পিত উন্নয়ন অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ। সপ্তম পঞ্চবার্ষিকী পরিকল্পনাসহ সরকারের বিভিন্ন গুরুত্বপূর্ণ কৌশলপত্রে সুষ্ঠু, নিরাপদ ও সশ্রমী আবাসনের ওপর গুরুত্ব দেওয়া হয়েছে। জাতিসংঘের টেকসই উন্নয়ন অভীষ্ট ১১-এ নগর ও মানব বসতিগুলোকে অন্তর্ভুক্তিমূলক, নিরাপদ, দীর্ঘস্থায়ী ও টেকসই করে গড়ে তোলার ওপর গুরুত্বারোপ করা হয়েছে। এছাড়া জাতীয় শুদ্ধাচার কৌশলে সংশ্লিষ্ট রাষ্ট্রীয় প্রতিষ্ঠানকে সেবামুখী, দুর্নীতিমুক্ত ও জবাবদিহিমূলক প্রতিষ্ঠান হিসেবে গড়ে তোলার ওপর গুরুত্বারোপ করা হয়েছে।

রাজউকে স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতা নগর উন্নয়নের জন্য একটি গুরুত্বপূর্ণ নিয়ামক। তবে রাজউকের অন্যতম কাজ পরিকল্পনা প্রণয়ন, উন্নয়ন কার্যক্রম গ্রহণ ও বাস্তবায়ন এবং উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণে স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতার ঘাটতিসহ দুর্নীতি ও অনিয়মের নানা অভিযোগ রয়েছে। সম্প্রতি রাজউকের আওতাধীন বিস্তীর্ণ এলাকার পরিকল্পিত উন্নয়নে রাজউকের ওপর অর্পিত দায়িত্ব পালনে ঘাটতি, অনিয়ম ও দুর্নীতির অভিযোগের কারণে সম্প্রতি এর ভূমিকা আলোচনার বিষয়ে পরিণত হয়েছে। নির্মিত ইমারতের মান নিয়ন্ত্রণের ক্ষেত্রে ঘাটতির ফলে বিগত কয়েক বছরে সংঘটিত বিভিন্ন দুর্ঘটনা (যেমন রানা প্লাজা ধস, এফ আর টাওয়ারে অগ্নিকাণ্ড ইত্যাদি) ব্যাপকভাবে উদ্বেগের সঞ্চার করেছে। বিদ্যমান ভবনগুলোর অগ্নি নিরাপত্তা ও ভূমিকম্প সহনশীলতা নিয়েও রয়েছে ব্যাপক উদ্বেগ। উল্লেখিত দুর্ঘটনার ক্ষেত্রে ইমারত নির্মাণের নির্ধারিত বিধির লঙ্ঘন ও অপরিপক্ক নগর উন্নয়নকে অন্যতম প্রধান কারণ হিসেবে চিহ্নিত করা হয়েছে। রাজউকের সুশাসন সম্পর্কিত এবং রাজউকের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশের বিভিন্ন অনিয়মের চিত্র বিভিন্ন সময়ে গণমাধ্যমে প্রতিফলিত হয়েছে। এছাড়া রাজউকের ওপর পরিচালিত ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি) এর গবেষণায় (২০০৬) ইমারত নির্মাণে বিধি লঙ্ঘনের বিষয়টি উঠে এসেছে। এ পর্যন্ত রাজউকের পরিকল্পনা সংক্রান্ত বিভিন্ন গবেষণা হয়েছে, কিন্তু সার্বিকভাবে রাজউকের সুশাসন বিষয়ক গবেষণার অপ্রতুলতা রয়েছে। দেশে সুশাসন প্রতিষ্ঠায় টিআইবি সরকারের বিভিন্ন প্রতিষ্ঠানের সুশাসনের চ্যালেঞ্জ নিয়ে গবেষণা পরিচালনা করে আসছে। এরই ধারাবাহিকতায় বর্তমান গবেষণাটি পরিচালনা করা হয়েছে।

১.২ রাজউকের পরিচিতি এবং উল্লেখযোগ্য উদ্যোগ

নগর উন্নয়ন আইন, ১৯৫৩ অনুযায়ী বিভিন্ন সেবা সংস্থার প্রতিনিধির সমন্বয়ে ১৯৫৬ সালে ঢাকা উন্নয়ন ট্রাস্ট (ডিআইটি) গঠিত হয়। পরবর্তীতে ১৯৮৭ সালে ডিআইটিকে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ হিসেবে প্রতিষ্ঠা করা হয়। রাজউকের আওতাধীন এলাকা ঢাকা সিটি কর্পোরেশন, সাভার, গাজীপুর, কেরানীগঞ্জ ও নারায়ণগঞ্জ এবং এর মোট আয়তন ১৫২৮ বর্গকিলোমিটার। বর্তমানে রাজউকের কাজ পরিকল্পনা প্রণয়ন, উন্নয়ন কার্যক্রম গ্রহণ ও বাস্তবায়ন এবং উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ। রাজউকের উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ কাজের অধীনে রয়েছে ইমারত নির্মাণ সম্পর্কিত কার্যক্রম যেমন ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র প্রদান, নকশা অনুমোদন ও তদারকি, পরিকল্পনা ও সংশ্লিষ্ট আইনের বাস্তবায়ন সংক্রান্ত তদারকি। ডিআইটি প্রতিষ্ঠার সময়ও এ কাজগুলো আওতাভুক্ত ছিল। তবে সম্প্রতি রাজউকের কাজের ক্ষেত্রে উন্নয়ন কার্যক্রম প্রাধান্য পাচ্ছে।

সাংগঠনিক কাঠামো অনুযায়ী চেয়ারম্যানসহ ছয় সদস্যের নির্বাহী পরিষদের মাধ্যমে রাজউক পরিচালিত হয়। আইন অনুসারে রাজউকের চেয়ারম্যান প্রতিষ্ঠানটির প্রধান নির্বাহী হিসেবে নিয়োজিত। রাজউকের অন্তর্ভুক্ত ব্যাপক এলাকা পরিচালনার সুবিধার্থে ২০১৪ সালে রাজউককে আটটি জোনে বিভক্ত করে সেবা কার্যক্রম পরিচালনা করা হয়। রাজউক সম্প্রতি উন্নয়ন ও উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণের পাশাপাশি প্রতিষ্ঠানটির সুশাসন নিশ্চিত কিছু উদ্যোগ গ্রহণ করেছে। সেগুলোর মধ্যে উল্লেখযোগ্য হলো ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র ও নকশা অনুমোদনে অনলাইন আবেদনের সূচনা, ই-নথি কার্যক্রম গ্রহণ, ছাড়পত্র ও নকশা অনুমোদন ও ই-নথি সংরক্ষণ বিষয়ে প্রশিক্ষণ প্রদান, বিভিন্ন কার্যক্রমে দীর্ঘসূত্রতা কমানোর উদ্যোগ গ্রহণ (বিশেষ প্রকল্প ও বহুতল ভবনের নকশা অনুমোদনে দশটি প্রতিষ্ঠানের এবং আবাসিক ভবনের ক্ষেত্রে পরিবেশ অধিদপ্তরের ছাড়পত্রের বাধ্যবাধকতা বাতিল; সকল ক্ষেত্রে সড়ক ও জনপথ অধিদপ্তরের অনাপত্তিপত্র নেওয়ার

বিধান বাতিল, ইমারত নির্মাণে ব্যত্যয় ও বিচ্যুতি রোধে 'অকুপেন্সি' সনদ গ্রহণ উদ্বুদ্ধকরণে মতবিনিময় সভার আয়োজন। এছাড়া রাজউকের পক্ষ থেকে বিভিন্ন সময়ে অবৈধ ইমারত ও স্থাপনা উচ্ছেদে অভিযান পরিচালনা করা হয়।

১.৩ গবেষণার উদ্দেশ্য ও পরিধি

এ গবেষণার প্রধান উদ্দেশ্য রাজউকের সুশাসনের চ্যালেঞ্জসমূহ চিহ্নিত করা এবং তা থেকে উত্তরণের জন্য সুপারিশ প্রস্তাব করা।

গবেষণার সুনির্দিষ্ট উদ্দেশ্য হচ্ছে:

- সুশাসনের ক্ষেত্রে আইনগত ও প্রাতিষ্ঠানিক চ্যালেঞ্জ ও সীমাবদ্ধতাসমূহ চিহ্নিত করা;
- বিভিন্ন কার্যক্রমের সাথে সংশ্লিষ্ট অনিয়ম ও দুর্নীতির ধরন ও মাত্রা চিহ্নিত করা; এবং
- অনিয়ম ও দুর্নীতিসহ রাজউকের চ্যালেঞ্জসমূহ উত্তরণে সুপারিশ প্রস্তাব করা।

ওপরের উদ্দেশ্যকে সামনে রেখে এ গবেষণায় রাজউকের অভ্যন্তরীণ ব্যবস্থাপনা (নিয়োগ, পদায়ন, পদোন্নতি, বদলি, অবকাঠামো, লজিস্টিক্স, দক্ষতা, নিরীক্ষা, বাজেট ইত্যাদি), ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র ও নকশা অনুমোদন ও নিয়ন্ত্রণ, উন্নয়নমূলক কার্যক্রম/ প্রকল্প প্রণয়ন ও বাস্তবায়ন পর্যায়, পরিকল্পনা প্রণয়ন (ডিটেইল্ড এরিয়া প্ল্যান- ড্যাপ) নিয়ে আলোচনা করা হয়েছে এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে আইন ও নীতি পর্যালোচনা করা হয়েছে।

১.৪ গবেষণা পদ্ধতি ও গবেষণার সময়

এটি মূলত একটি গুণগত গবেষণা। তবে তবে কিছু ক্ষেত্রে পরিমাণগত তথ্য সংগ্রহ ও বিশ্লেষণ করা হয়েছে। গবেষণার উদ্দেশ্যের সাথে সামঞ্জস্য রেখে প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ উভয় উৎস থেকে তথ্য সংগ্রহ করা হয়েছে। সংগৃহীত তথ্য যাচাই-বাছাই ও বিশ্লেষণ করে প্রতিবেদনে ব্যবহার করা হয়েছে। গবেষণায় তথ্যদাতার সাক্ষাৎকার ও মাঠ পর্যবেক্ষণের ভিত্তিতে প্রয়োজনীয় তথ্য সংগ্রহ করা হয়েছে। রাজউকের কর্মকর্তা-কর্মচারি, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের কর্মকর্তা, সেবাগ্রহীতা, রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার, প্রকৌশলী ও নকশাবিদ, নগর পরিকল্পনাবিদ, স্থপতি, ফায়ার সার্ভিস ও সিভিল ডিফেন্স কর্মকর্তা, দুর্নীতি দমন কমিশনের কর্মকর্তা, বিশেষজ্ঞ এবং সাংবাদিকদের সাক্ষাৎকার নেওয়া হয়েছে। সাক্ষাৎকারের ক্ষেত্রে চেকলিস্ট ব্যবহার করা হয়েছে। এছাড়া পরোক্ষ তথ্যের উৎস হিসেবে সংশ্লিষ্ট আইন, বিধি, নীতিমালা, নির্দেশিকা, প্রাসঙ্গিক গবেষণা প্রতিবেদন, রাজউকের বার্ষিক প্রতিবেদন এবং ওয়েবসাইট পর্যালোচনা করা হয়েছে। তথ্য বিশ্লেষণে একটি তাত্ত্বিক কাঠামোর ওপর ভিত্তি করে তৈরি একটি বিশ্লেষণ কাঠামো অনুসরণ করা হয়েছে। প্রাতিষ্ঠানিক ও আইনি সক্ষমতা, স্বচ্ছতা, জবাবদিহিতা, অংশগ্রহণ ও অর্ন্তভুক্তি এবং শুদ্ধাচার এই নির্দেশকসমূহের ভিত্তিতে প্রাপ্ত তথ্য বিশ্লেষণ করে প্রতিবেদন প্রণয়ন করা হয়েছে। ২০১৮ সালের নভেম্বর থেকে শুরু করে ২০১৯ এর ডিসেম্বর পর্যন্ত এ গবেষণার তথ্য সংগ্রহ, বিশ্লেষণ এবং প্রতিবেদন প্রণয়নের কাজ সম্পন্ন করা হয়।

২. গবেষণার ফলাফল

২.১ আইনি সীমাবদ্ধতা ও প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ

রাজউকের কার্যক্রম পরিচালনায় বিভিন্ন ধরনের আইনি সীমাবদ্ধতা রয়েছে। যেমন, নগর উন্নয়ন (টাইন ইম্প্রুভমেন্ট) আইন, ১৯৫৩ এ চেয়ারম্যান ও সদস্যদের যোগ্যতার মানদণ্ড নির্দিষ্ট করে দেওয়া হয় নি। এ বিধানের ফলে রাজউকের কর্মকাণ্ডের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ কারিগরি দক্ষতাসম্পন্ন ব্যক্তি, যেমন প্রকৌশলী, পরিকল্পনাবিদ ও স্থপতি নিয়োগ না হওয়ার ঝুঁকি রয়েছে। আবার ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২ এ দুর্ঘটনার ভয়াবহতার মাত্রা বিবেচনায় নকশা অনুমোদন ও বাস্তবায়নে আইনের ব্যত্যয়ের শাস্তি সীমিত (৫০ হাজার টাকা বা ৭ বছর কারাদণ্ড বা উভয়ই) হওয়ায় আইন লঙ্ঘনের প্রবণতা দেখা যায়।

এছাড়া ইমারত নির্মাণ বিধিমালা, ২০০৮ এ বহুতল ভবনের সংজ্ঞায়নে দেশের অন্যান্য আইনের সাথে অসংগতি রয়েছে। বিধিমালায় দশতলা বা ৩৩ মিটারের উর্ধ্বে নির্মিত ভবনকে বহুতল ভবন হিসেবে সংজ্ঞায়িত করা হয়েছে, যেখানে বাংলাদেশ ন্যাশনাল বিল্ডিং কোড, ২০০৬ অনুযায়ী ২০ মিটার বা তার উর্ধ্বে নির্মিত ভবনকে, ন্যাশনাল ফায়ার প্রটেকশন অ্যাসোসিয়েশন অনুযায়ী ২৩ মিটার বা তার উর্ধ্বে নির্মিত ভবনকে এবং অগ্নি প্রতিরোধ ও নির্বাণ আইন, ২০০৩ অনুযায়ী সাত তলা বা তার উর্ধ্বে নির্মিত ভবনকে বহুতল ভবন হিসেবে সংজ্ঞায়িত করা হয়েছে। ফলে দশতলা পর্যন্ত, বিশেষ করে সাত থেকে দশ তলা উচ্চতার ভবন অগ্নি নিরাপত্তার বাইরে রয়েছে। নকশা অনুমোদনে অগ্নি নিরাপত্তা নকশা এবং কাঠামোগত নকশা জমা দেওয়ার বাধ্যবাধকতা না থাকায় আইনের লঙ্ঘন ও দুর্ঘটনার ঝুঁকি থাকে। আবার ইমারত নির্মাণ বিধিমালা অনুযায়ী নির্মাণের ক্ষেত্রে রাজউক অনুমোদিত নকশার আলোকে সকল নকশার (নির্মাণ নকশা, কাঠামো নকশা, সেবা সংক্রান্ত নকশা) পর্যাণ্ডতা ও উপযুক্ততার 'যাবতীয় দায়িত্বভার' নকশা তৈরির সাথে সংশ্লিষ্ট স্থপতি বা প্রকৌশলীর। এক্ষেত্রে

পরিবীক্ষণে পরিদর্শকসহ অন্যান্য কর্মকর্তাদের দায়িত্ব সুনির্দিষ্ট না করায় ভবনের নকশার পর্যাপ্ততা ও উপযুক্ততা নিশ্চিতের দায়িত্ব রাজউক কর্তৃক এড়িয়ে যাওয়ার প্রবণতা দেখা যায়।

এছাড়া বিধিমালায় ঐতিহাসিক, স্থাপত্যিক, পরিবেশগত কিংবা কৃতিগত নিদর্শনের পার্শ্ববর্তী স্থানে নির্মিত বৃহদায়তন বা বিশেষ ইমারতের উচ্চতা সুনির্দিষ্ট করা হয় নি। ফলে এসব নিদর্শনের সুরক্ষা ব্যাহত হওয়ার ঝুঁকি রয়েছে। অন্যদিকে, ঢাকা উন্নয়ন ট্রাস্ট (ভূমি বরাদ্দ) বিধিমালা, ১৯৬৯ এ কোনো প্রকল্প গ্রহণ করা হলে সেখানে বিভিন্ন গোষ্ঠীর জন্য নির্ধারিত কোটা সম্পর্কিত কোনো নির্দেশনা নেই, ফলে প্রকল্পভেদে কোটার ভিন্নতা লক্ষ করা যায়। প্লটের জন্য আবেদনকারী হিসেবে “জাতীয় পর্যায়ে অবদান রেখেছেন এমন ব্যক্তি”র মানদণ্ড স্পষ্টভাবে উল্লেখ করা হয় নি। ফলে সুস্পষ্ট মানদণ্ড না থাকায় এই বিধির অপব্যবহার বা বিতর্কিত ব্যবহারের ঝুঁকি রয়েছে। এছাড়া প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে ক্ষতিহস্তার প্লট বা ফ্ল্যাট কী হারে বরাদ্দ পাবে সে বিষয়ে সুনির্দিষ্ট নির্দেশনা নেই। ফলে প্রকল্পভেদে প্লট বা ফ্ল্যাট বরাদ্দের সিদ্ধান্তের ক্ষেত্রে ভিন্নতা ও অনিয়মের ঝুঁকি রয়েছে।

আবার বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ এ প্লট গ্রহীতা কত সময়ের মধ্যে ইমারত নির্মাণের কাজ শুরু করবেন সে বিষয়ে সুনির্দিষ্ট সময়সীমা উল্লেখ করা হয় নি। ফলে প্লট গ্রহীতার জমির দাম বৃদ্ধির আশায় ইমারত নির্মাণ না করে প্লট খালি ফেলে রাখেন। এছাড়া রাজউকের নিজস্ব কোনো আর্থিক নির্দেশিকা এবং আর্থিক কর্তৃত্বের বন্টন সুনির্দিষ্ট করা নেই। আবার পুলের গাড়ি ব্যবহারের সুনির্দিষ্ট নীতিমালাও নেই।

২.২ প্রাতিষ্ঠানিক সীমাবদ্ধতা ও অনিয়ম

২.২.১ মানব সম্পদ ব্যবস্থাপনা সংক্রান্ত

জনবলের স্বল্পতা: রাজউকে অনুমোদিত পদের বিপরীতে পর্যাপ্ত জনবল নেই। একাধিক অনুমোদিত পদের বিপরীতে জনবল শূন্য রয়েছে। অনুমোদিত ১৯৮০টি পদের মধ্যে ১১৮৭টি পদে জনবল কর্মরত রয়েছে। কর্মরত নারীদের হার মাত্র ৯.৭%। সার্বিকভাবে অনুমোদিত পদের মধ্যে ৪০.১% পদ শূন্য রয়েছে। এছাড়া গুরুত্বপূর্ণ পদ যেমন প্রধান স্থপতি, প্রধান নগর পরিকল্পনাবিদ, নগর, উপ-নগর ও সহকারি নগর পরিকল্পনাবিদ, অথরাইজড ও সহকারি অথরাইজড অফিসার এবং ইমারত পরিদর্শক পদ বর্তমানে খালি রয়েছে। এছাড়া কারিগরি জ্ঞানসম্পন্ন জনবলেরও ঘাটতি রয়েছে। যেমন বর্তমানে সদস্য - পরিকল্পনা হিসেবে সামঞ্জস্যপূর্ণ কারিগরি দক্ষতাসম্পন্ন ব্যক্তিকে নিয়োগ করা হয় নি। আবার কিছু কম্পিউটার অপারেটর পদে কারিগরি দক্ষতাহীন ব্যক্তিকে নিয়োগ দেওয়া হয়েছে। এছাড়া রাজউকে বিশেষায়িত কাঠামোগত প্রকৌশলী নেই।

নিয়োগ, পদায়ন, বদলি ও পদোন্নতিতে অনিয়ম ও দুর্নীতি: রাজউকে নবম থেকে বিশতম গ্রেড পর্যন্ত বিভিন্ন পর্যায়ে জনবল নিয়োগের সময় জনবল নিয়োগের ক্ষেত্রে কিছু কিছু ক্ষেত্রে রাজনৈতিক প্রভাব, স্বজনপ্রীতি, চেয়ারম্যানের ক্ষমতার অপব্যবহারের অভিযোগ রয়েছে। এছাড়া প্রেষণে নিয়োগের ক্ষেত্রে কারিগরি পদে কারিগরি জ্ঞানসম্পন্ন কর্মকর্তাকে পদায়ন করা হয় না। কিছু ক্ষেত্রে রাজউকের স্থায়ী কর্মকর্তাদের পদোন্নতি না দিয়ে মন্ত্রণালয় থেকে প্রেষণে নিয়োগ দেওয়া হয়। আবার সুবিধাজনক এলাকা বা জোনে পদায়ন ও বদলি এবং পদোন্নতির ক্ষেত্রেও একই ধরনের অনিয়ম ও দুর্নীতি বিদ্যমান। পছন্দনীয় স্থান বা পদে দুই লাখ থেকে আড়াই লাখ টাকা এবং পদোন্নতির ক্ষেত্রে ৩০ হাজার থেকে এক কোটি টাকা পর্যন্ত নিয়ম-বহির্ভূতভাবে লেনদেনের অভিযোগ রয়েছে।

প্রশিক্ষণ সংক্রান্ত সীমাবদ্ধতা ও অনিয়ম: রাজউকের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের প্রয়োজনীয় প্রযুক্তিগত উপকরণ ব্যবহারে দক্ষতার ঘাটতি রয়েছে। আবার প্রতিবেদন লেখা, তদারকি ও যথাযথ দায়িত্ব পালন করার ক্ষেত্রে সক্ষমতার ঘাটতিও লক্ষণীয়। এছাড়া প্রশিক্ষণের জন্য কর্মী বাছাইয়ের ক্ষেত্রে অনিয়ম পরিলক্ষিত হয়। যেমন প্রেষণে নিয়োগপ্রাপ্ত ব্যক্তিদের এবং গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়সহ অন্যান্য মন্ত্রণালয়ের কর্মকর্তাদের রাজউক পরিচালিত প্রকল্প সম্পর্কিত বৈদেশিক প্রশিক্ষণ ও ভ্রমণের জন্য প্রাধান্য দেওয়া হয়। ফলে, বেশিরভাগ ক্ষেত্রে প্রকল্প বাস্তবায়নের সাথে জড়িত কর্মকর্তারা প্রশিক্ষণ প্রাপ্তির সুযোগ থেকে বঞ্চিত হয়। এছাড়া প্রত্যেক প্রকল্পে প্রশিক্ষণের ব্যবস্থা রাখা হয় যা অনেক ক্ষেত্রে প্রয়োজন যাচাই না করেই করা হয়।

২.২.২ রাজউকের আয়-ব্যয়

রাজউক তার পরিচালনা এবং প্রকল্প গ্রহণ ও বাস্তবায়নে নিজস্ব রাজস্ব আয় ও মূলধন আয়ের ওপর নির্ভরশীল। নিজস্ব প্রকল্পের পাশাপাশি সরকারি বাৎসরিক উন্নয়ন প্রকল্পের ক্ষেত্রে রাজউক সরকারি অনুদান গ্রহণ করে। রাজউকের আয় ব্যয়ের হিসাব বিশ্লেষণ করলে দেখা যায় সেবামূলক প্রতিষ্ঠান হওয়া সত্ত্বেও তা একটি লাভজনক প্রতিষ্ঠানে পরিণত হয়েছে। ২০১৪-২০১৫ অর্থবছর থেকে ২০১৭-২০১৮ অর্থবছর পর্যন্ত সময়ের হিসাব থেকে দেখা যায় প্রতি অর্থবছরে রাজউকের উদ্ভূত আয় (২৫.৩% থেকে ৬০.১%) থাকে (সারণি ১)।

সারণি ১: রাজউকের নিজস্ব মোট প্রকৃত আয় ও ব্যয় (কোটি টাকায়)^১

অর্থবছর	রাজস্ব আয়*	মূলধন আয়#	মোট আয়	সংশোধিত বাজেট বরাদ্দ	পরিচালন ব্যয়	বিনিয়োগ ও অন্যান্য খরচ বাবদ ব্যয়	মোট ব্যয়	উদ্বৃত্ত আয় (হার)
২০১৪-১৫	২৩৮	১২৬৭	১৫০৫	১২১১	৩৯	৭৭২	৮১১	৬৯৪ (৪৬.১%)
২০১৫-১৬	২৩১	৪০৭৯	৪৩১০	১৭৪৭	৫৮	১৭৯০	১৮৪৮	২৪৬২ (৫৭.১%)
২০১৬-১৭	২৪৬	৩৩৯১	৩৬৩৭	২২৪৮	৭৪	১৩৭৬	১৪৫০	২১৮৭ (৬০.১%)
২০১৭-১৮	৪৯৩	১৪২০	১৯১৩	১৬৫৫	৭৭	১৩৫১	১৪২৮	৪৮৫ (২৫.৩%)

তথ্যসূত্র: রাজউক বাজেট (সারণিতে প্রদত্ত তথ্য রাজউকের বাৎসরিক প্রতিবেদনের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ নয়)

^১সারণিতে সরকারি অনুদানের হিসাব অন্তর্ভুক্ত নয়

*রাজস্ব আয়: ইজারা জমির আয়, হেক্টর প্রতি ইজারা, দোকান ও মার্কেট হতে আয়, সেবার ফি, ভাড়া, অন্যান্য

#মূলধন আয়: উন্নয়নমূলক কাজ হতে প্রাপ্ত নতুন মূলধন

তবে বাজেট পরিকল্পনা যথাযথভাবে বাস্তবায়নে রাজউকের সমক্ষতার ঘাটতি রয়েছে। যে পরিমাণ বরাদ্দ দেওয়া হয় তা খরচ করা হয় না। উদাহরণস্বরূপ, যানবাহন, আসবাবপত্র ও যন্ত্রপাতি বাবদ সংশোধিত বাজেটে যথেষ্ট বরাদ্দ থাকা সত্ত্বেও তা খরচ করা হয় না। ফলে প্রয়োজনীয় যানবাহন, আসবাবপত্র ও যন্ত্রপাতি সরবরাহে ঘাটতি থাকে। আবার ইমারত পরিদর্শকদের পরিদর্শনের জন্য যে পরিমাণ মোটর সাইকেল দেওয়া হয়েছে তাও প্রয়োজনের তুলনায় স্বল্প। এ খাতে প্রতিবছর অর্থ বরাদ্দ থাকলেও ২০১৪-১৫ অর্থবছর থেকে ২০১৭-১৮ অর্থবছরের মধ্যে শুধু ২০১৭-১৮ অর্থবছরে মোটর সাইকেল কেনা বাবদ ব্যয় করা হয়েছে।

২.২.৩ অবকাঠামো ও লজিস্টিকস সংক্রান্ত

রাজউকে অবকাঠামোগত সমস্যা বিদ্যমান। আঞ্চলিক কার্যালয়গুলোর দু'টিতে নিজস্ব অফিস ভবন এবং অধিকাংশ ক্ষেত্রে কিছু বিভাগ বা শাখার কার্যক্রম নেই। আবার প্রধান ও আঞ্চলিক কার্যালয়ে কক্ষ স্বল্পতা, বসার জায়গায় স্বল্পতা ও টয়লেটের স্বল্পতা রয়েছে। শুধু প্রধান কার্যালয়ে দর্শনার্থী কক্ষ রয়েছে; আঞ্চলিক কার্যালয়গুলোতে নেই। আবার সেবাপ্রার্থীদের জন্য বসার স্থান এবং চেয়ারের সংখ্যা প্রধান ও আঞ্চলিক উভয় কার্যালয়ে অপরিপূর্ণ। এছাড়া প্রয়োজন অনুযায়ী আসবাবপত্র ও কম্পিউটার নেই এবং সরকারি ও বেসরকারি প্রকল্প তদারকির জন্য প্রয়োজনীয় গাড়ি নেই।

২.২.৪ ডিজিটাইজেশন

'ম্যানুয়াল' পদ্ধতিতে রাজউকে মৌজাভিত্তিক নকশা অনুমোদনের এবং প্লট ও ফ্ল্যাট সংক্রান্ত নথি সংরক্ষণ করা হয় যার ফলে সেবা পেতে দীর্ঘ সময় লাগে এবং অনেক সময় নথি হারিয়ে যাওয়ার ঝুঁকি থাকে। বর্তমানে ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র ও ইমারত নির্মাণ নকশা অনুমোদনে অনলাইন আবেদনের উদ্যোগ নেওয়া হয়েছে। কিন্তু এ সংক্রান্ত বিস্তারিত কোনো গাইডলাইন নেই এবং এক্ষেত্রে জনসচেতনতামূলক কর্মসূচির ঘাটতি রয়েছে। ফলে সেবাপ্রার্থীরা রাজউক কার্যালয়ে এসে কর্মচারীদের সহায়তায় অনলাইন আবেদন করে। এছাড়া ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র এবং নকশা অনুমোদনে সংযোগ না থাকার ফলে নকশা অনুমোদনের জন্য আবেদনের সময় ভূমি সংক্রান্ত নথিপত্র জমা দিতে হয় এবং পুনরায় তা পরীক্ষা নিরীক্ষা করা হয়।

২.২.৫ সংশ্লিষ্ট সরকারি প্রতিষ্ঠানের সাথে সমন্বয়

রাজউকের আওতাভুক্ত এলাকায় রাজউকের সাথে সংশ্লিষ্ট সরকারি প্রতিষ্ঠানের সাথে সমন্বয়ের ঘাটতি লক্ষ করা যায়। বিশেষ করে ভূমি অফিস (এসি ল্যান্ড), ওয়াসা, বিদ্যুৎ বিভাগ, তিতাস গ্যাস, ফায়ার সার্ভিস, সিভিল এভিয়েশন ইত্যাদি প্রতিষ্ঠানের সাথে সমন্বয়ের ঘাটতি রয়েছে। এক্ষেত্রে সুনির্দিষ্ট কোনো কাঠামো অনুসরণ করা হয় না। ফলে প্রতিষ্ঠানগুলো দেরিতে জবাব বা নথি সংগ্রহ করে। সময়মতো ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র, ইমারত নির্মাণ নকশা অনুমোদন এবং বিভিন্ন প্রকল্পের পরিকল্পনা প্রস্তুতি ব্যাহত হয় এবং কাজগুলো সম্পাদনে দীর্ঘসূত্রতা হয়।

২.২.৬ তথ্য সরবরাহে স্বচ্ছতা

রাজউকের ওয়েবসাইটে প্রয়োজনীয় তথ্যের অভাব রয়েছে। যেমন, বাজেট, ২০১৬-২০১৭ ও ২০১৮-২০১৯ অর্থবছরের বাৎসরিক প্রতিবেদন, নিরীক্ষা প্রতিবেদন, প্রকল্পের প্রস্তাবনা, পুট এবং ফ্ল্যাট বরাদ্দের মানদণ্ড বা নির্ণায়ক, প্রাপকের ধরন ও কোটা, পুট বা ফ্ল্যাট হস্তান্তর বা বরাদ্দের সংশোধনী সম্পর্কিত হালনাগাদ তথ্য নেই। আবার পুট বা ফ্ল্যাট বরাদ্দের ক্ষেত্রে বিভিন্ন গোষ্ঠীর (সরকারি কর্মকর্তা, সরকারি ও বেসরকারি এবং জাতীয় পর্যায়ে অবদান রেখেছেন এমন ব্যক্তি ইত্যাদি) কোটার হার ও বরাদ্দের সিদ্ধান্তের ক্ষেত্রে নির্ধারক ইত্যাদি সম্পর্কিত কোনো তথ্য প্রকাশ করা হয় না। এছাড়া ওয়েবসাইটের সকল তথ্য নিয়মিত হালনাগাদ করা হয় না। আবার রাজউকে নাগরিক সনদ থাকলেও তা শুধু ওয়েবসাইটে পূর্ণাঙ্গভাবে এবং প্রধান কার্যালয়ের সামনে কিয়দাংশ প্রদর্শন করা হয়েছে। তবে, রাজউকের আঞ্চলিক কার্যালয়সমূহে নাগরিক সনদ প্রদর্শন করা হয় না। আবার প্রধান কার্যালয়ে নাগরিক সনদের কিয়দাংশ প্রদর্শন করা হলেও সেখানে কোন সেবার জন্য কত ফি নির্ধারিত হয়েছে সে সংক্রান্ত কোনো তথ্য নেই। এছাড়া সরকারি কর্মচারী (আচরণ) বিধিমালা, ১৯৭৯ অনুসারে রাজউকের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের বাৎসরিক আয়-ব্যয়ের তথ্য জমা দেওয়া কিংবা প্রকাশ করা হয় না।

২.২.৭ জবাবদিহিতা

রাজউকের নীতি নির্ধারণী ও সকল পর্যায়ের নির্বাহী ক্ষমতা কার্যত বোর্ডের ওপর ন্যস্ত থাকায় বোর্ড সদস্যদের অধীনস্থ কর্মকর্তাগণ তাদের অধস্তন পর্যায়ের কর্মকর্তা-কর্মচারীদেরকে যথাযথভাবে জবাবদিহিতার আওতায় আনতে পারেন না। আবার সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয় থেকে রাজউক বোর্ডের কার্যক্রম কার্যকরভাবে তদারকি করা হয় না এবং বোর্ডের চেয়ারম্যান ও সদস্যগণ প্রেষণে নিযুক্ত হওয়ায় অধস্তন পর্যায়ের প্রেষণে নিযুক্ত কর্মকর্তাদেরকে জবাবদিহিতার আওতায় আনতে পারেন না এমন অভিযোগ রয়েছে। এছাড়া একই পদমর্যাদা সত্ত্বেও রাজউকের দু'জন পরিচালককে আঞ্চলিক কার্যালয়সমূহের পরিচালকদের কার্যক্রম তদারকির দায়িত্ব দেওয়ায় কার্যকর জবাবদিহিতা ব্যাহত হয়। রাজউকের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের বিরুদ্ধে অভিযোগের ব্যবস্থা থাকলেও শাস্তির যথাযথ প্রয়োগ না করার অভিযোগ রয়েছে। রাজউকে জাতীয় শুদ্ধাচার কৌশল যথাযথভাবে বাস্তবায়ন এবং নৈতিকতা কমিটির কার্যকরতার ঘাটতি রয়েছে। এখন পর্যন্ত সততার চর্চায় সাফল্যের ক্ষেত্রে পুরস্কার এবং ব্যর্থতার ক্ষেত্রে দৃষ্টান্তমূলক শাস্তির ব্যবস্থা করা হয় নি। এছাড়া গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় সম্পর্কিত সংসদীয় স্থায়ী কমিটি কর্তৃক রাজউকের জবাবদিহিতা নিশ্চিত হওয়ার ঝুঁকি বিদ্যমান রয়েছে। কারণ সংসদীয় স্থায়ী কমিটির দু'জন সদস্যের ব্যক্তিগত নির্মাণ প্রতিষ্ঠান রয়েছে যা স্পষ্টভাবে স্বার্থের সংঘাত।

রাজউকে কেন্দ্রীয়ভাবে এবং কিছু শাখায় অভিযোগ নথিভুক্তি বা নিষ্পত্তি ব্যবস্থার ঘাটতি রয়েছে। যেমন কেন্দ্রীয় এবং নগর পরিকল্পনা ও বাস্তবায়ন শাখায় অভিযোগ পৃথক রেজিস্টারে লিপিবদ্ধ করা হয় না কিন্তু উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ শাখায় রেজিস্টারে লিপিবদ্ধ করা হয়। তবে, অনেক ক্ষেত্রে শাখা কর্তৃক বা ফোকাল পয়েন্ট কর্তৃক সমাধান দিতে ব্যর্থ হলে অভিযোগ গণশুনানীর জন্য জমা করা হয়। অধিকাংশ অভিযোগ এবং গণশুনানীর বিষয় ইমারত নির্মাণ, পুট এবং ফ্ল্যাট সংক্রান্ত। রাজউকে এ পর্যন্ত দুই ধরনের গণশুনানী অনুষ্ঠিত হয়েছে। নিম্নে দুই ধরনের শুনানী সম্পর্কে আলোকপাত করা হলো:

রাজউক আয়োজিত গণশুনানী: ২০১৬ সাল থেকে রাজউকের গণশুনানী অনুষ্ঠিত হয়। প্রতি বুধবার অভিযোগ প্রাপ্তি সাপেক্ষে গণশুনানী অনুষ্ঠিত হয়। গণশুনানী বলা হলেও এখানে অভিযোগকারী, তার সহযোগী ও সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তারাই শুধু অংশ নেন। গণমাধ্যম কিংবা জনগণের অংশগ্রহণের ব্যবস্থা করা হয় না। অতএব এক্ষেত্রে গণশুনানীর মূল উপাদান অনুপস্থিত। রাজউকের তথ্য মতে, গণশুনানীর মাধ্যমে ২০১৬ থেকে ২০১৮ সাল পর্যন্ত জমাকৃত মোট ৩৩৬টি অভিযোগ জমা পড়েছে। এই শুনানীগুলোর মধ্যে মূলত নথি সংক্রান্ত কিছু সমস্যার সমাধান করা হয়েছে। কিন্তু পুট প্রাপ্তি বা হস্তান্তর সম্পর্কিত সমস্যা যেগুলোতে বেশি সময় লাগে সেগুলোর ক্ষেত্রে সমাধান করতে পারে নি। এছাড়া প্রতারণার মাধ্যমে বিক্রয়কৃত প্লটের সমস্যার সমাধান তারা করতে পারে নি।

দুর্নীতি দমন কমিশন (দুদক) আয়োজিত গণশুনানী: ২০১৬ সালের জানুয়ারি ও ডিসেম্বর মাসে দুদক আয়োজিত দু'টি গণশুনানী অনুষ্ঠিত হয়। ১১১টি অভিযোগ গণশুনানীর জন্য উত্থাপিত হয়। তার মধ্যে রাজউকের সেবা সম্পর্কিত ৩৩টি অভিযোগের ওপর শুনানী হয়। শুনানীর বিষয়সমূহের মধ্যে ৮৪.৮% ছিল প্লটের বরাদ্দ ও দখল বুঝে না পাওয়া সংক্রান্ত। শুনানীর বিষয়সমূহের মধ্যে চারটি বাতিল করা হয় এবং বাকি ২৯টি বিষয়ের ওপর গণশুনানীর অভিযোগ বাস্তবায়নের সিদ্ধান্ত হয়। কিন্তু বাস্তবায়ন বা ফলোআপ সম্পর্কিত হালনাগাদ তথ্য দুদকের কাছে নেই। পরবর্তীতে ৩৩টি অভিযোগের মধ্যে ১১টির ক্ষেত্রে সরাসরি যোগাযোগের মাধ্যমে জানা যায় সেগুলোর মধ্যে নয়টির ক্ষেত্রে গণশুনানীর সিদ্ধান্ত নির্ধারিত সময়ের মধ্যে বাস্তবায়িত হয় নি। আরও জানা যায়, দুদকে অভিযোগকারী সেবাগ্রহীতাগণ পুনরায় রাজউকে সেবার জন্য গেলে সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তারা সেবা দিতে অস্বীকৃতি জানান এবং অশোভন আচরণ করেন।

রাজউকের তদারকি কার্যক্রমে ঘাটতি রয়েছে। রাজউক কর্মকর্তারা মাঠ পর্যায়ে যথাযথভাবে তদারকি না করলেও তাদেরকে জবাবদিহিতার আওতায় না আনার অভিযোগ রয়েছে। ফলে তদারকির ঘাটতির ফলে সেবা গ্রহীতাদের মধ্যে আইন ও বিধি লঙ্ঘনের

প্রবণতা লক্ষ করা যায়। বিশেষ করে ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র সম্পর্কিত জরিপ, ইমারত নির্মাণ পরিদর্শন, কিছু ক্ষেত্রে প্রকল্পের কার্যাদেশ দেওয়ার পর বাস্তবায়ন কার্যক্রম, অনুমোদনের পর বেসরকারি প্রকল্প বাস্তবায়ন কার্যক্রম, এবং খেলার মাঠ, উন্মুক্ত স্থান, উদ্যান এবং প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণে কার্যকর তদারকি নেই। এর ফলশ্রুতিতে প্রকল্পের নকশা পরিবর্তন হয়ে যাওয়াসহ বিভিন্ন আইন ও বিধির লঙ্ঘন হয়। তদারকির ক্ষেত্রে কিছু চ্যালেঞ্জও রয়েছে। অনেক ক্ষেত্রে ইমারতের মালিক প্রভাবশালী হলে বিধি লঙ্ঘন করার পরও সংশ্লিষ্ট পরিদর্শক পরিদর্শন করতে গিয়ে বাধার সম্মুখীন হলে পরিদর্শন কাজ সম্পন্ন করতে পারেন না। এ বিষয়ে উর্ধ্বতন কর্মকর্তাদের অবহিত করা হলেও কোনো ব্যবস্থা গ্রহণ না করার অভিযোগ রয়েছে। আবার খেলার মাঠ, উন্মুক্ত স্থান, উদ্যান এবং প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণের ক্ষেত্রে কেউ যদি সুনির্দিষ্টভাবে চিহ্নিত জায়গার শ্রেণী পরিবর্তন করতে চায় তবে সরকারের কাছ থেকে অনুমতি নেওয়ার আইনগত বাধ্যবাধকতা রয়েছে। তবে এসব ক্ষেত্রে ব্যত্যয় লক্ষ করা যায়। তদারকির ঘাটতির ফলে অনুমোদন ছাড়াই খেলার মাঠ, উন্মুক্ত স্থান, উদ্যান দখল এবং প্রাকৃতিক জলাধার ভরাট করার অভিযোগ রয়েছে। এসব ক্ষেত্রে রাজউক উচ্ছেদ করার ক্ষমতা প্রয়োগ করে না। তদারকির ঘাটতি ও শাস্তি প্রদান না করার একটি উদাহরণ হলো ২০০৮ সাল থেকে তুরাগ নদীর তীরে ভূমি উন্নয়ন কার্যক্রম এবং সাভার এলাকায় জলাশয় ভরাট কার্যক্রম প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণ আইন, ২০০০ এবং ড্যাপ ২০১০ লঙ্ঘন করলেও এসব ক্ষেত্রে কার্যকর তদারকির ঘাটতি এবং শাস্তি প্রয়োগ না করার বিষয়টি স্পষ্ট।

নিরীক্ষা সংক্রান্ত: মহাপরিদর্শক ও নিরীক্ষকের কার্যালয়ের পক্ষ থেকে রাজউকের নিরীক্ষা কার্যক্রমের সময় রাজউকের সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা নিয়ম বহির্ভূত অর্থ প্রদান করে ও রাজউক আপ্যায়নের ব্যবস্থা করে থাকে বলে অভিযোগ রয়েছে। আবার প্রকল্প নিরীক্ষার জন্য নিরীক্ষা দল রাজউকের ইচ্ছা অনুযায়ী নিরীক্ষা প্রতিবেদন তৈরি বা প্রতিবেদনকে প্রভাবিত করতে প্রকল্প পরিচালকের কাছ থেকে নিয়ম বহির্ভূত অর্থ গ্রহণ করে থাকে বলে অভিযোগ রয়েছে। নিয়ম বহির্ভূত অর্থ প্রদান না করলে প্রতিবেদনে বড় ধরনের সমস্যা লেখা হয় বলে অভিযোগ রয়েছে। নিরীক্ষা বাবদ আপ্যায়নের জন্য রাজউক বছরে ২০ হাজার থেকে ২৫ হাজার টাকা খরচ করে থাকে।

২.২.৮ অংশগ্রহণ ও অন্তর্ভুক্তি

ডিটেইল্ড এরিয়া প্ল্যান (ড্যাপ) বা বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা তৈরি ও বাস্তবায়ন জনস্বার্থে সামঞ্জস্যপূর্ণ করার জন্য জনগণের ব্যাপক অংশগ্রহণের বিষয়টি গুরুত্ব সহকারে বিবেচনা করার কথা থাকলেও তা না করার অভিযোগ রয়েছে। এমনকি সংশ্লিষ্ট বিশেষজ্ঞদেরকেও সর্বশেষ ড্যাপ রিভিউয়ের কাজে কার্যকরভাবে সম্পৃক্ত না করার অভিযোগ রয়েছে।

ষষ্ঠ ও সপ্তম পঞ্চবার্ষিকী পরিকল্পনা অনুযায়ী প্রকল্প পরিকল্পনা বা উন্নয়নমূলক কার্যক্রমের পরিকল্পনা সাধারণ জনগণের বিশেষ করে দরিদ্র শ্রেণির মতামতের ভিত্তিতে করার কথা থাকলেও প্রকল্প প্রণয়ন প্রক্রিয়ায় এলাকার সাধারণ জনগণের সাথে আলোচনা না করে কেবল সংশ্লিষ্ট এলাকার স্থানীয় সরকার প্রতিষ্ঠানের প্রতিনিধি ও প্রভাবশালীদের (রাজনৈতিক নেতা, ব্যবসায়ী ইত্যাদি) মতামত গ্রহণ করা হয়। অন্যদিকে, প্রকল্পের প্লট বা ফ্ল্যাট বরাদ্দে কোটা নির্ধারণ এবং বিতরণের ক্ষেত্রে গ্রহীতাদের আয়ের শ্রেণি এবং অন্যান্য প্রেক্ষিত যেমন নারী ও প্রতিবন্ধী ব্যক্তিদের অন্তর্ভুক্তি বিবেচনায় নেওয়া হয় না; বরং এলিট বা প্রভাবশালীদের প্রাধান্য দেওয়া হয়। অর্থাৎ নিম্ন ও মধ্যবিত্ত শ্রেণি বিবেচনায় ফ্ল্যাটের দাম নির্ধারণ করা হয় না। আবার রাজউক ব্যবসা প্রতিষ্ঠান না হলেও রাজউক নির্ধারিত ফ্ল্যাটের মূল্য বাণিজ্যিক প্রতিষ্ঠানের ধার্যকৃত মূল্যের প্রায় সমান। রাজউক নির্ধারিত মূল্য উত্তরা অ্যাপার্টমেন্ট প্রকল্পে প্রতি বর্গফুট ৪৮০০ টাকা এবং লালমাটিয়া প্রকল্পে ১০,০০০ টাকা এবং রিয়েল এস্টেট ব্যবসায়ীদের কর্তৃক ধার্যকৃত মূল্য উত্তরা ৫, ৭, ৯ থেকে ও ১৪ নম্বর সেক্টর ও দক্ষিণখানে ৪০০০ - ৭২০০ টাকা, এবং লালমাটিয়ায় ৮,৫০০ - ১২,০০০ টাকা। এছাড়া প্রকল্পে যারা ক্ষতিগ্রস্ত হয় এবং কম জমির মালিক থাকেন অধিকাংশ ক্ষেত্রে তাদেরকে প্লট দেওয়ার ক্ষেত্রে অগ্রাধিকার দেওয়া হয় না বলে অভিযোগ রয়েছে। মূলত প্রকল্পে ক্ষতিগ্রস্তদের প্লট বরাদ্দের ক্ষেত্রে সুনির্দিষ্ট শর্ত দেওয়া হয়। যেমন পূর্বাচল প্রকল্পের ক্ষেত্রে শর্ত ছিল যাদের ১৬ শতাংশের কম জমি অধিগ্রহণ করা হয়েছে তারা প্লট পাবেন না।

রাজউকে নারীবান্ধব কর্মক্ষেত্র প্রতিষ্ঠায় ঘাটতি রয়েছে। কার্যালয়সমূহে শিশুদের দিবাযত্ন কেন্দ্রের ব্যবস্থা নেই। নারী কর্মীদের জন্য পৃথক টয়লেটের স্বল্পতা রয়েছে। আবার সেবাগ্রহীতা নারীদের জন্য পৃথক টয়লেটের ব্যবস্থা নেই। এছাড়া রাজউক কার্যালয়সমূহে প্রতিবন্ধী ব্যক্তিদের জন্য র্যাম্পসহ প্রয়োজ্য অন্যান্য পর্যাপ্ত ব্যবস্থা নেই।

২.২.৯ ছাড়পত্র অনুমোদনে অনিয়ম ও দুর্নীতি

অবৈধ চুক্তি, আত্মসাৎ ও নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায়: অধিকাংশ ক্ষেত্রে ছাড়পত্র অনুমোদনে দালালের মাধ্যমে চুক্তি হয়ে থাকে। রাজউক কর্মকর্তা, দালাল ও সেবাহীতার মধ্যে ত্রিপক্ষীয় আঁতাতের মাধ্যমে চুক্তি করে সুনির্দিষ্ট হারে নিয়ম বহির্ভূত অর্থ নেওয়া হয়। চুক্তির অর্থের পরিমাণ বিভিন্ন নির্ধারকের ওপর নির্ভর করে। ছাড়পত্র অনুমোদনে ঘুষের পরিমাণের নির্ধারকসমূহ হচ্ছে রাস্তার প্রস্থ, জমির পরিমাণ, জমির ব্যবহার, জমির অবস্থান বা এলাকা, সেবাহীতার ধরন (ব্যক্তি/ব্যবসায়ী), মালিকানার সংখ্যা এবং দালালের ধরন/পর্যায়। এছাড়া সেবাহীতা অনেক সময় বহিরাগত দালালদের মাধ্যমে হয়রানি ও অর্থ আত্মসাৎের শিকার হয়ে থাকে। এ কারণে সেবাহীতারা সাধারণত রাজউকের কর্মচারীর সাথে চুক্তি করে।

আবার জরিপের সময়ও চুক্তিভিত্তিক নিয়ম বহির্ভূত অর্থ আদায়ের অভিযোগ রয়েছে। এর পরিমাণ ব্যক্তি ও রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার পর্যায়ে দুই হাজার থেকে পাঁচ হাজার টাকা পর্যন্ত। অনেক সময় জরিপ পর্যায়ে রাস্তা প্রশস্ত দেখানো হয়। রাস্তা প্রশস্ত দেখানোর জন্য ব্যক্তি পর্যায়ে ২০ হাজার থেকে ৩০ হাজার টাকা পর্যন্ত দেওয়া হয়। এ পর্যায়ে অনেক ক্ষেত্রে এবং অনলাইন আবেদনের সময় যখন কার্যালয়ে এসে আবেদন করতে হয় তখন চুক্তি সম্পাদন করা হয়। এক্ষেত্রে ছাড়পত্র অনুমোদনে ব্যক্তি পর্যায়ে ১৫ হাজার থেকে ৮০ হাজার টাকা পর্যন্ত এবং রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার পর্যায়ে এক লক্ষ থেকে দশ লক্ষ টাকা পর্যন্ত দিতে হয়।

ছাড়পত্র অনুমোদনে সময়ক্ষেপণ: নাগরিক সনদ ও বিধিমালায় ছাড়পত্র অনুমোদনের নির্ধারিত সময় যথাক্রম ১৫ দিন ও ৩০ দিনের উল্লেখ থাকলেও সে সময়ে অনুমোদন না পাওয়ার অভিযোগ রয়েছে। কিন্তু জনবলের ঘাটতি থাকায় এবং ভূমি সংক্রান্ত কাগজপত্র পরীক্ষা করতে অনেক সময় লাগে বলে তারা নির্দিষ্ট সময়ের বাইরে অনুমোদন দিয়ে থাকে। এছাড়া অনেক সময় জমির মালিক জরিপের সময় উপস্থিত থাকেন না বলেও নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে ছাড়পত্র প্রদানে দেরি হয় বলে রাজউক কর্মকর্তাদের অভিমত। ছাড়পত্র প্রদানের ক্ষেত্রে সাধারণত এক মাস থেকে দুই মাস পর্যন্ত সময় লাগে। তবে, নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ না দিলে এ সময় আরও দীর্ঘায়িত হয়।

২.২.১০ নকশা অনুমোদনে অনিয়ম ও দুর্নীতি

অবৈধ চুক্তি ও নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায়: সেবাহীতারা ইমারত নকশা অনুমোদন সেবা গ্রহণে নির্ধারিত ফি-এর অতিরিক্ত অর্থ দিতে বাধ্য হন। সাধারণত রাজউক কর্মকর্তা, দালাল ও সেবাহীতার মধ্যে ত্রিপক্ষীয় আঁতাতের মাধ্যমে চুক্তি করে সুনির্দিষ্ট হারে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ নেওয়া হয়। দালালরা রাজউকের কর্মচারী বা বহিরাগত হয়ে থাকে। অনেক ক্ষেত্রে রাজউক কর্মকর্তা সরাসরি সেবাহীতার সাথে চুক্তি করে। চুক্তির অর্থের পরিমাণ বিভিন্ন নির্ধারকের ওপর নির্ভর করে। নকশা অনুমোদনে ঘুষের পরিমাণের নির্ধারকসমূহ হচ্ছে জমির পরিমাণ, জমির অবস্থান বা এলাকা, জমির ব্যবহার, মালিকানার সংখ্যা, দালালের ধরন/পর্যায়, উচ্চতার সীমা লঙ্ঘন, তলার সংখ্যা এবং জমির নথিতে ত্রুটি। ব্যক্তি পর্যায়ে দশ তলা পর্যন্ত ইমারতের নকশা অনুমোদনে ফি-এর অতিরিক্ত ৫০ হাজার থেকে চার লাখ ৫০ হাজার টাকা পর্যন্ত এবং রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার পর্যায়ে দুই লাখ থেকে দশ লাখ টাকা পর্যন্ত আদায় করা হয়। আবার দশ তলার উর্ধ্বের ইমারতের নকশা অনুমোদনে রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার পর্যায়ে ফি-এর অতিরিক্ত ১৫ লাখ থেকে ৪০ লাখ টাকা পর্যন্ত আদায় করা হয়। বৃহদায়তন বা বিশেষ প্রকল্পের ক্ষেত্রে রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার পর্যায়ে অতিরিক্ত অর্থ আদায়ের পরিমাণ ১৫ লাখ থেকে দুই কোটি টাকা পর্যন্ত।

নকশা অনুমোদনে সময়ক্ষেপণ: নাগরিক সনদ ও বিধিমালা অনুযায়ী নকশা অনুমোদনের নির্ধারিত সময় যথাক্রম ২০ দিন ও ৪৫ দিন হলেও সে অনুযায়ী অনুমোদন না পাওয়ার অভিযোগ রয়েছে। সাধারণত চার মাসে নকশা অনুমোদন হয়ে থাকে। ক্ষেত্রবিশেষে দুই থেকে তিন বছর পর্যন্ত সময় লেগেছে এমন অভিযোগও রয়েছে। তবে, অর্থের পরিমাণ বেশি হলে নির্ধারিত সময়ের মধ্যেও কাজ সম্পন্ন হয়। রাজউকের কর্মকর্তাদের পরিচিত স্থপতি বা নির্ধারিত ফার্মের (যাদের সাথে যোগসাজশ আছে) মাধ্যমে নকশার কাজ করলে কম সময়ে নকশা অনুমোদন হয়। অন্যথায় দেরিতে নকশা অনুমোদনের অভিযোগ রয়েছে।

প্রতারণা ও হয়রানি: অনেক ক্ষেত্রে বহিরাগত দালালরা সেবাহীতাকে বারবার ঘুরিয়ে হয়রানি করে। তারা অর্থ আত্মসাৎ করে পালিয়ে যায় বা সেবাহীতার সাথে যোগাযোগ বন্ধ করে দেয় বলে অভিযোগ রয়েছে। তখন সেবাহীতাকে আবার নতুন করে অন্য কোনো দালালের সাথে চুক্তি করতে হয়। এছাড়া প্রকৌশলী বা স্থপতির স্বাক্ষর নকল করে নকশা অনুমোদন করারও অভিযোগ রয়েছে। এর ফলে অনেক সময় উক্ত পেশাজীবী ভুক্তভোগী হয়ে থাকে। উদাহরণস্বরূপ, একজন স্থপতি জানতে পারেন তার স্বাক্ষর নকল করে নকশা অনুমোদন করা হয়েছে। তখন তিনি আবেদন করেন এবং ব্যবস্থা নিতে বলেন। কিন্তু অভিযোগের পাঁচ বছর পরেও দোষী ব্যক্তির কোনো শাস্তি হয় নি।

পরিদর্শনে অনিয়ম ও দুর্নীতি এবং অন্যান্য চ্যালেঞ্জ: ভবন নির্মাণের আগে, নির্মাণের সময় এবং পরে পরিদর্শন করার নিয়ম। ইমারত বিধিমালা, ২০০৮ অনুসারে অনুমোদিত নকশা এবং পূজ্ঞানুপূজ্ঞ বিষয়সমূহ কতদূর অনুসরণ করা হচ্ছে তা দেখার জন্য রাজউকের পক্ষ থেকে নির্মাণ কাজটি পরিদর্শন করার কথা। কিন্তু তার পরিবর্তে নির্মাণের সময় এবং পরে চুক্তিভিত্তিক নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় করা হয়। সাধারণত এর পরিমাণ পাঁচ হাজার থেকে এক লাখ টাকা পর্যন্ত হয়ে থাকে। আবার বিধি লঙ্ঘনের ক্ষেত্রে অতিরিক্ত হলে পরিদর্শক বারবার পরিদর্শন করেন এবং এক্ষেত্রে ঘুষের পরিমাণও বেড়ে যায়। অন্যদিকে, ইমারতের মালিকানা প্রভাবশালী ব্যক্তির হলে অনেক ক্ষেত্রে বিধি লঙ্ঘন করার পরও সংশ্লিষ্ট পরিদর্শক পরিদর্শন করতে গিয়ে বাধার সম্মুখীন হন বলে পরিদর্শন কাজ যথাযথভাবে সম্পন্ন করতে পারেন না। উদাহরণস্বরূপ, গুলশান ও বনানীর একাধিক বাণিজ্যিক ভবন নির্মাণ পরিদর্শন করার ক্ষেত্রে পরিদর্শকরা বাধার সম্মুখীন হওয়ায় পরিদর্শন কার্যকরভাবে করতে পারেন না। এছাড়া এসব ক্ষেত্রে ইমারতের পরিদর্শন প্রতিবেদন অনুযায়ী উর্ধ্বতন কর্মকর্তারাও অনেক ক্ষেত্রে ব্যবস্থা গ্রহণ করেন না।

২.২.১১ নকশা বাস্তবায়নে আইন ও বিধির লঙ্ঘন

উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ কাজের অংশ হিসেবে তদারকির মাধ্যমে ইমারত নির্মাণে আইন ও বিধির প্রয়োগ নিশ্চিত করার কথা থাকলেও কার্যকর তদারকি না করার ফলে ইমারত নির্মাণ আইন ও বিধির লঙ্ঘন হয়ে থাকে। নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেন তদারকি না করার ক্ষেত্রে উল্লেখযোগ্য ভূমিকা রাখে। আইন ও বিধির লঙ্ঘনের প্রেক্ষিতে শাস্তি প্রয়োগের ক্ষেত্রে রাজউকের ভূমিকায় ঘাটতি রয়েছে। অনেক ক্ষেত্রে অনিয়মের অভিযোগ আসলে তিন বার নোটিস প্রদানের পর শাস্তিমূলক ব্যবস্থা গ্রহণ না করে নিয়মবহির্ভূত অর্থের বিনিময়ে সেবাগ্রহীতাদের পক্ষ নিয়ে কর্মকর্তারা রাজউকের বিরুদ্ধে মামলা করার পরামর্শ দেন। এক্ষেত্রে যেসব আইন লঙ্ঘন করা হয়ে থাকে সেগুলোর মধ্যে উল্লেখযোগ্য হলো সেটব্যাক রুল অনুযায়ী নির্দিষ্ট পরিমাণ জায়গা না ছাড়া, উচ্চতার সীমা লঙ্ঘন করে ভবন নির্মাণ, কলাম ঠিক রেখে অন্যান্য অংশে বিচ্যুতি, অগ্নি নিরাপত্তা ব্যবস্থা সম্পর্কিত নিয়ম লঙ্ঘন, পার্কিং স্পেস বিধি লঙ্ঘন, সিঁড়ির প্রশস্ততা কম রাখা, লিফ্টের অবস্থান নকশা অনুযায়ী না করা। আবার সেটব্যাক রুল অনুযায়ী নির্দিষ্ট পরিমাণ জায়গা ছাড়া হয়েছে দেখিয়ে নকশা পাশ করা হলেও পরবর্তীতে নির্মাণ কাজ করার সময় জমির মালিক তা মেনে চলে না। রাজউক অনুমোদিত নকশা লঙ্ঘন করে মেঝে এলাকা কমপক্ষে ১৫% বাড়িয়ে ইমারত নির্মাণ করার অভিযোগ পাওয়া গেছে। আবাসিক ভবনে অনুমোদন ছাড়াই বাণিজ্যিক কার্যক্রম যেমন ব্যাংক, বিপণী বিতান, রেস্টোরাঁ, কোচিং সেন্টার ইত্যাদি পরিচালনা করা হয়। আবার এসব ক্ষেত্রে নিয়ম অনুসরণের নামে কিছু বেসরকারি সংস্থাকে উদ্দেশ্যমূলকভাবে হয়রানি করার দৃষ্টান্তও রয়েছে। অন্যদিকে এফ আর টাওয়ার, আওয়াল সেন্টার, আহমেদ টাওয়ার, ওয়েস্টইন, জব্বার টাওয়ারসহ বিভিন্ন ভবনের ক্ষেত্রে অনুমোদিত নকশা অনুযায়ী ভবন নির্মাণ না করা, অবৈধভাবে উচ্চতার সীমা লঙ্ঘন করা এবং সেটব্যাক রুল অনুযায়ী নির্দিষ্ট পরিমাণ জায়গা না ছাড়ার অভিযোগ রয়েছে। এছাড়া রাজউক থেকে অকুপেন্সি সার্টিফিকেট গ্রহণ করতে বাধ্যবাধকতা প্রয়োগ করা হয় না। বিগত পাঁচ বছরে অনুমোদিত মোট নকশার ৪১৮টিতে অকুপেন্সি সার্টিফিকেট গ্রহণ করা হয়েছে, যা ভবন নির্মাণের সংখ্যার তুলনায় নগণ্য।

২.২.১১ প্রকল্প সম্পর্কিত সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি

ঢাকা মহানগর উন্নয়ন পরিকল্পনা (ডিএমডিপি) লঙ্ঘন ও সম্ভাব্যতা যাচাই না করা: ঢাকা মহানগর উন্নয়ন পরিকল্পনা (ডিএমডিপি) অনুযায়ী উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ করার স্বার্থে রাজউক অথবা অন্য কোনো ডেভেলপার উপ-বন্যা প্রবাহ অঞ্চল বা বন্যা প্রবাহ অঞ্চলের কৃষি জমি আবাসিক প্রয়োজনে ব্যবহার করতে পারে না। কিন্তু ডিএমডিপি লঙ্ঘন করে নির্ধারিত উপ-বন্যা প্রবাহ অঞ্চল বা বন্যা প্রবাহ অঞ্চলের কৃষি জমিতে রাজউক প্রকল্প গ্রহণ করেছে। যেমন বিলম্বিত প্রকল্প, পূর্বাচল প্রকল্প, কম্প্যাক্ট টাউনশিপ প্রকল্প ইত্যাদি। এছাড়া ড্যাম পর্যালোচনা কমিটির সুপারিশে বন্যা প্রবাহ বা উপ-বন্যা প্রবাহ অঞ্চলে পানির গতি রোধ না করা এবং পানির প্রবাহ নিশ্চিত করার পরামর্শ দেওয়া হলেও পরবর্তীকালে রাজউক নিজেই অনেক বন্যা প্রবাহ অঞ্চল দখল করে সেখানে হাউজিং প্রকল্প হাতে নিয়েছে। অন্যদিকে, ক্ষেত্রবিশেষে সম্ভাব্যতা (মৃত্তিকা পরীক্ষা, পরিবেশগত প্রভাব মূল্যায়ন ইত্যাদি) যাচাই না করে প্রকল্প গ্রহণ করা হয়েছে। যেমন বিলম্বিত প্রকল্প, উত্তরা তৃতীয় পর্ব প্রকল্প ইত্যাদি। আবার অনেক ক্ষেত্রে বাস্তবতার নিরিখে প্রতিবেদন প্রণয়ন না করে ধারণা সংবলিত প্রতিবেদন প্রণয়ন করা হয়।

প্রতারণা ও হয়রানি: প্রকল্প পরিকল্পনার শুরুতে ক্ষতিগ্রস্তদের তথ্য ভাণ্ডার প্রস্তুত না করায় জমি অধিগ্রহণের পূর্বে সরকারি কর্মকর্তা, তাদের আত্মীয়-স্বজন এবং প্রকল্প এলাকার পাশে বসবাসকারী ব্যবসায়ীরা অধিগ্রহণে কম মূল্য পাবে এমন গুজব তৈরি করে স্থানীয়দের জমি ক্রয় এবং ক্ষতিগ্রস্ত জমির মালিক হিসেবে তালিকাভুক্ত হন বলে অভিযোগ রয়েছে। অনেক ক্ষেত্রে রাজউকের প্রকল্পে ক্ষতিগ্রস্তদের ছোট প্লট দেওয়ার অভিযোগ রয়েছে। এছাড়া প্লটের অবস্থান ও নকশা পরিবর্তনের মাধ্যমে পরিকল্পনার অতিরিক্ত নতুন প্লট তৈরি এবং বিতরণ (পূর্বাচল প্রকল্পে পাঁচ বার নকশা পরিবর্তন) করা হয় এবং নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের বিনিময়ে প্লটের স্থান পরিবর্তন করা হয় এবং সেবা গ্রহীতাদের হয়রানি করা হয়। অন্যদিকে, রাজউকের বিরুদ্ধে প্লট মালিকের ফাইল হারিয়ে ফেলার অভিযোগ রয়েছে। ২০১৯ সালে প্লট

মালিকদের ৭০০টিরও বেশি ফাইল হারিয়ে যাওয়ার অভিযোগ পাওয়া যায়। আবার কিছু ফাইল খুঁজে দিতে বা দেখার জন্য নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় করা হয়। অনেক ক্ষেত্রে দালাল, নথিরক্ষকসহ বিভিন্ন শ্রেণির কর্মকর্তা টাকার বিনিময়ে নাম ও ছবি পরিবর্তন করে অন্যের নামে জমি বিক্রি করে দেয় বলে অভিযোগ রয়েছে।

নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায়: পুট বরাদ্দ, পুট হস্তান্তর, ফ্ল্যাটের চাবি হস্তান্তর, পুটের মালিকের নথিভুক্তির জন্য বিভিন্ন পরিষেবা (লিজ দলিল, নামজারি, হেবা, বিক্রয় অনুমোদন ইত্যাদি) দেওয়ার ক্ষেত্রে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় করা হয় (সারণি ১)। নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের বিনিময়ে এবং অনেক ক্ষেত্রে প্রভাব খাটিয়ে ঠিকাদাররা কার্যাদেশ মূল্য জেনে যায় যা কার্যাদেশ পাওয়ার ক্ষেত্রে সহায়ক ভূমিকা পালন করে। এছাড়া কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশ উন্মুক্ত দরপত্র ও কোটেশন পদ্ধতিতে কার্যাদেশ দেওয়ার ক্ষেত্রে এবং বিলের টাকা উত্তোলনের সময় ঠিকাদারদের বিল হতে অবৈধভাবে অর্থ আদায় করে থাকে বলে অভিযোগ রয়েছে (সারণি ১)।

সারণি ১: প্রকল্প সম্পর্কিত সেবায় নিয়ম বহির্ভূত অর্থের পরিমাণ

সেবার ধরন	সেবার নির্ধারিত ফি (টাকা)	নিয়ম বহির্ভূত অর্থ (টাকা/শতকরা হার)
নথি রক্ষকের কাছ থেকে মালিক নিজে বা দালাল কর্তৃক পুটের ফাইল দেখা	ফি নেই	৫,০০০ - ১০,০০০
প্রকল্পের আবাসিক ফ্ল্যাটের চাবি হস্তান্তর	ফি নেই	২,০০০ - ৫,০০০
লিজ দলিল	৩১,০০০ - ৬০,০০০	৫০,০০০ - ১,০০,০০০
নামজারি (পুট প্রতি)	১০,০০০ - ২৫,০০০	১০,০০০ - ৫০,০০০
হেবা (ফ্ল্যাট প্রতি)	৭,০০০ - ১৫,০০০	৫০,০০০ - ৭৫,০০০
বিক্রয় অনুমোদন (ফ্ল্যাট প্রতি)	২০০-৩০০ (প্রতি বর্গফুট)	১৮,০০০ - ৭৫,০০০
বিক্রয় অনুমোদন (পুট প্রতি)	৫০,০০০ - ২,২০,০০০ (প্রতি কাঠা)	৫০,০০০ - ১,০০,০০০
বিল উত্তোলন (উন্নয়নমূলক ক্রয়)	ফি নেই	কার্যাদেশ মূল্যের ২%

সময়ক্ষেপণ: নাগরিক সনদে পুট সংক্রান্ত বিভিন্ন পরিষেবা (লিজ দলিল, নামজারি, হেবা, বিক্রয় অনুমোদন ইত্যাদি) দেওয়ার জন্য নির্ধারিত সময়ের উল্লেখ রয়েছে। কিন্তু নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ না দিলে পুট হস্তান্তর, ফ্ল্যাটের চাবি হস্তান্তর, পুটের মালিকের নথিভুক্তির জন্য বিভিন্ন পরিষেবা (লিজ দলিল, নামজারি, হেবা, বিক্রয় অনুমোদন, ইত্যাদি) দেওয়ার ক্ষেত্রে সময়ক্ষেপণ হয়ে থাকে। তবে সেবা গ্রহীতারা প্রভাব খাটিয়ে এবং কোনো কোনো ক্ষেত্রে মাত্রাতিরিক্ত নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ দিয়ে নির্দিষ্ট সময়ে এসব সেবা দ্রুত পেয়ে থাকেন।

ড্যাপ পর্যালোচনা ও সংশোধনে প্রভাব বিস্তার: ড্যাপ পর্যালোচনায় রিয়েল এস্টেট কোম্পানীগুলোর প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ প্রভাব এবং ড্যাপ রিভিউয়ের কাজ রিয়েল এস্টেট প্রতিষ্ঠানকে দেওয়ার মাধ্যমে স্বার্থের সংঘাত ও দুর্নীতির সুযোগ সৃষ্টির অভিযোগ রয়েছে। ২০১০ সালে ড্যাপ অনুমোদিত হওয়ার পর থেকে ২০১৮ সালের এপ্রিল মাস পর্যন্ত সময়ে মোট ১৫৮ বার সংশোধিত হয়েছে। ড্যাপ সংশোধনের মাধ্যমে ভূমির শ্রেণী পরিবর্তন করে ত্রিপর্যায় আঁতাতের মাধ্যমে ডেভেলপার, রিয়েল এস্টেট ব্যবসায়ী, রাজনীতিবিদ ও অন্যান্য প্রভাবশালী ব্যক্তিদের স্বার্থ রক্ষার অভিযোগ রয়েছে। প্রভাবশালী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ চাপের ফলে ড্যাপ রিভিউয়ের মাধ্যমে ভূমির শ্রেণী পরিবর্তন করে এবং ছাড়পত্র বা অনাপত্তিপত্র ছাড়াই বন্যা ও উপ-বন্যা প্রবাহ এলাকায় বেসরকারি প্রকল্প অনুমোদনের অভিযোগ রয়েছে। যেমন জলসিঁড়ি প্রকল্প, বসুন্ধরা প্রকল্প ইত্যাদি। এক্ষেত্রে নিম্নভূমি ও প্রাকৃতিক জলাধার ভরাট করে জমির শ্রেণী পরিবর্তন করার অভিযোগ রয়েছে। এছাড়া প্রকল্প অনুমোদনে পরিবেশগত ছাড়পত্রও নেওয়া হয় নি বলে অভিযোগ রয়েছে। এছাড়া ড্যাপ রিভিউয়ের কোনো নির্ধারিত সময়সীমা না থাকায় এবং নির্মাণ প্রতিষ্ঠানগুলোর স্বার্থ রক্ষায় ড্যাপ ২০১৬-২০৩৫ চূড়ান্তকরণে দীর্ঘসূত্রতা লক্ষণীয়।

৩. সার্বিক পর্যবেক্ষণ

রাজউকের সেবার ক্ষেত্রে সরকারি এবং বেসরকারি উভয় স্তরেই দুর্নীতি ও অনিয়ম বিদ্যমান। বর্তমানে রাজউকে নিয়ন্ত্রণমূলক কাজকে গুরুত্ব না দিয়ে উন্নয়নমূলক কাজে অধিক গুরুত্বারোপ করা এবং আবাসন ও রিয়েল এস্টেট ব্যবসার মাধ্যমে মুনাফা অর্জনকে প্রাধান্য দেওয়া হয়। অন্যদিকে পরিকল্পনা প্রণয়ন অন্যতম গুরুত্বপূর্ণ কাজ হলেও তা বরাবর উপেক্ষিত থেকে গেছে। রাজউকের বিভিন্ন কার্যক্রম যেমন ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র, নকশা অনুমোদন এবং উন্নয়ন কার্যক্রমে অনিয়ম-দুর্নীতির প্রাতিষ্ঠানিকীকরণ হয়েছে বলে প্রতীয়মান হয়েছে। এ সকল সেবা ও এ সংক্রান্ত পরিষেবা প্রদানে সেবাহীতাদেরকে হয়রানি এবং তাদের কাছ থেকে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায় করা হয়। দুর্নীতির ক্ষেত্রে রাজউক কর্মকর্তা ও দালাল, বেসরকারি প্রতিষ্ঠান (যেমন প্রকৌশলী ও নকশাবিদ, রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার ইত্যাদি) এবং প্রভাবশালী রাজনৈতিক ব্যক্তির মধ্যে ত্রিপক্ষীয় আঁতাত স্পষ্ট। ফলে রাজউক কর্তৃক পরিকল্পনা প্রণয়ন ও বাস্তবায়নসহ অন্যান্য দায়িত্ব পালন ব্যাহত হচ্ছে। এছাড়া ঢাকার বন্যা নিয়ন্ত্রণ, পানি নিষ্কাশন ও জলাবদ্ধতা রোধ করে ঢাকাকে অধিক বাসযোগ্য করার লক্ষ্যে ড্যাম সংশোধনী কার্যক্রম পরিচালিত হলেও এ বিষয়গুলো গুরুত্ব না দেওয়া এবং এক্ষেত্রে সংবেদনশীল ও সুচিন্তিত পরিকল্পনার ঘাটতি রয়েছে। রাজউক ক্ষমতার অপব্যবহার করে ড্যাম পর্যালোচনা কমিটির সুপারিশ উপেক্ষা করে বন্যা বা উপ-বন্যা প্রবাহ অঞ্চলে হাউজিং প্রকল্প গ্রহণ করলেও এ ব্যাপারে জবাবদিহিতা না থাকা, রিয়েল এস্টেট প্রতিষ্ঠানের প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ প্রভাবে বারবার ড্যাম সংশোধন এবং সংশোধন অব্যাহত থাকায় ড্যাম চূড়ান্তকরণে দীর্ঘসূত্রতা উল্লেখযোগ্য। বিদ্যমান সুশাসনের সমস্যা ও দুর্নীতির পেছনে রয়েছে প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা, স্বচ্ছতা, জবাবদিহিতা ও জনঅংশগ্রহণের ঘাটতি, আইনি সীমাবদ্ধতা ও বাস্তবায়নের চ্যালেঞ্জ, দলীয় রাজনৈতিক প্রভাব, অর্পিত ক্ষমতার অপব্যবহার উল্লেখযোগ্য।

৪. সুপারিশমালা

গবেষণার পর্যবেক্ষণ ও ওপরের আলোচনার ওপর ভিত্তি করে সমস্যা থেকে উত্তরণের জন্য নিচের সুপারিশ প্রস্তাব করা হচ্ছে যা বাস্তবায়ন করলে সেবার মান বৃদ্ধি পাবে বলে আশা করা যায়।

আইন সংক্রান্ত

১. আইন ও বিধিমালার সমন্বয়যোগ্য সংস্কার এবং প্রয়োজনীয় নীতিমালা ও নির্দেশিকা তৈরি করতে হবে।

- নগর উন্নয়ন (টাইন ইম্প্রুভমেন্ট) আইন, ১৯৫৩ এর আওতায় রাজউকের পরিচালনা পরিষদ সদস্যদের যোগ্যতার মানদণ্ড নির্ধারণ এবং রাজউকের কর্মকাণ্ডের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ দক্ষতাসম্পন্ন ব্যক্তি নিয়োগের বিধান রাখতে হবে। পরিষদে নাগরিক সমাজের প্রতিনিধি রাখার বিধান রাখতে হবে।
- ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২ এর আওতায় নকশা অনুমোদন ও বাস্তবায়নে নিয়ম লঙ্ঘনের শাস্তি বৃদ্ধি করতে হবে এবং ইমারত ব্যবহারের পূর্বে অকুপেসি সাটিফিকেট না নেওয়ার ক্ষেত্রে জরিমানা ধার্য করতে হবে।
- ইমারত নির্মাণ বিধিমালা, ২০০৮ এর আওতায়
 - নকশা পরিকল্পনা অনুমোদনে অগ্নি নিরাপত্তা নকশা এবং কাঠামোগত নকশা জমা দেওয়া বাধ্যতামূলক করতে হবে;
 - বহুতল ভবনের সংজ্ঞায়নে অগ্নি প্রতিরোধ ও নির্বাণ আইনের সাথে সংগতিপূর্ণ করে ছয় তলার উর্ধ্বে নির্মিত ইমারতকে বহুতল ভবন হিসেবে বিবেচনা করতে হবে;
 - নির্মাণ নকশা, কাঠামো নকশা ও সেবা সংক্রান্ত নকশার পর্যাণ্ডতা ও উপযুক্ততা যাচাইয়ে সংশ্লিষ্ট প্রকৌশলী বা স্থপতির পাশাপাশি রাজউকের সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তাদেরকে যুক্ত করতে হবে;
 - ঐতিহাসিক, স্থাপত্যিক, পরিবেশগত কিংবা কৃতিগত নিদর্শনের পার্শ্ববর্তী বৃহদায়তন বা বিশেষ ইমারতের উচ্চতা সুনির্দিষ্টভাবে উল্লেখ করতে হবে।
- ঢাকা উন্নয়ন ট্রাস্ট (ভূমি বরাদ্দ) বিধিমালা, ১৯৬৯ এর আওতায়
 - প্রকল্পের প্লট প্রাপ্তির জন্য উপযুক্ত ব্যক্তির কোটা সম্পর্কিত নির্দেশনা স্পষ্টভাবে উল্লেখ করার পাশাপাশি “জাতীয় পর্যায়ে অবদান রেখেছেন এমন ব্যক্তি”র মানদণ্ড নির্ধারণ করতে হবে;
 - প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে ক্ষতিগ্রস্তরা যেন ন্যায্যভাবে প্লট বা ফ্ল্যাট বরাদ্দ পান সে বিষয়ে সুনির্দিষ্ট নির্দেশনা রাখতে হবে; এর পাশাপাশি প্রকল্প থেকে অর্জিত আয়ের একটি অংশ স্বল্প বা দীর্ঘমেয়াদে ক্ষতিগ্রস্তদেরকে প্রদানের বিধান রাখতে হবে।
- বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ এর আওতায় প্লট বিতরণের কত সময়ের মধ্যে ইমারত নির্মাণের কাজ শুরু করতে হবে তা সুনির্দিষ্টভাবে উল্লেখ করতে হবে।

প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা

২. আইনের যথাযথ সংশোধন করে রাজউকের সার্বিক কার্যক্রমে স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতা নিশ্চিতের জন্য সম্পূর্ণ পৃথক, নিরপেক্ষ ও পর্যাপ্ত ক্ষমতায়িত ও প্রভাবমুক্ত নিয়ন্ত্রক কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা করতে হবে।
৩. কর্তৃত্ব বন্টনসহ আর্থিক নির্দেশিকা এবং পুলের গাড়ি ব্যবহারের নীতিমালা তৈরি করতে হবে।
৪. সেবা সহজীকরণে রাজউকের কার্যকর বিকেন্দ্রীকরণ এবং আঞ্চলিক অফিসগুলোতে সেবা সম্পর্কিত সকল শাখা চালু করতে হবে। নকশাসহ বিভিন্ন নথি ডিজিটাল পদ্ধতিতে সংরক্ষণ এবং ইমারত নকশাসহ বিভিন্ন নথি ডিজিটাল পদ্ধতিতে সংরক্ষণ এবং ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র ও ইমারত নির্মাণ নকশা অনুমোদনে অনলাইন আবেদন প্রক্রিয়া সম্পর্কে বিস্তারিত গাইডলাইন তৈরি করতে হবে।
৫. মন্ত্রণালয় সংশ্লিষ্ট কমিটির ড্যাপ রিভিউ কার্যক্রম বন্ধ করে সংশ্লিষ্ট বিশেষজ্ঞদের সাথে পরামর্শক্রমে ডিএমডিপি'র সাথে সামঞ্জস্য রেখে প্রয়োজনীয় সংশোধন সাপেক্ষে অবিলম্বে ড্যাপ চূড়ান্ত করতে হবে।
৬. বিদ্যমান অর্গানোগ্রাম সমন্বয়যোগ্য ও প্রয়োজনীয় সংস্কার করে জনবল নিয়োগ দিতে হবে এবং রাজউকের স্থায়ী কর্মকর্তাদের দক্ষতা ও যোগ্যতার ভিত্তিতে পদোন্নতির সুযোগ তৈরি করতে হবে।
৭. ইমারত নকশা অনুমোদনের প্রক্রিয়ায় সকল নকশা (স্থাপত্য, নির্মাণ, কাঠামো ও সেবা সংক্রান্ত) সুনির্দিষ্ট মাপকাঠির ওপর ভিত্তি করে পরীক্ষাপূর্বক অনুমোদন করতে হবে। প্রয়োজনে পরীক্ষা-নিরীক্ষার কাজটি যথাযথভাবে সম্পন্ন করতে এলাকাভিত্তিক পরামর্শক প্রতিষ্ঠানকে নিয়োগ করতে হবে।

স্বচ্ছতা

৮. ওয়েবসাইটকে আরো তথ্যবহুল করতে হবে (নিরীক্ষা প্রতিবেদন, পূর্ণাঙ্গ বাজেট, পুট বরাদ্দ ও ক্ষতিপূরণ সংক্রান্ত তথ্য, কোটা নির্ধারণ ইত্যাদি) এবং তথ্যসমূহ নিয়মিত হালনাগাদ করতে হবে।
৯. সেবার মূল্য উল্লেখপূর্বক সকল কার্যালয়ে উন্মুক্ত স্থানে নাগরিক সনদ প্রদর্শন করতে হবে।

জবাবদিহিতা

১০. রাজউকের সেবা কার্যক্রমে প্রাতিষ্ঠানিক তদারকি বৃদ্ধি করতে হবে এবং দালাল কর্তৃক হয়রানি বন্ধ করতে কার্যকর মনিটরিং ব্যবস্থা প্রতিষ্ঠা করতে হবে।
১১. অভিযোগ নিষ্পত্তিতে কেন্দ্রীয়ভাবে পৃথক সেল গঠন করতে হবে এবং অভিযোগসমূহ সেখানে নথিভুক্তকরণ বাধ্যতামূলক করতে হবে। অভিযোগ প্রদানের জন্য হটলাইন চালু করতে হবে।
১২. গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় সম্পর্কিত সংসদীয় স্থায়ী কমিটি স্বার্থের দ্বন্দ্বমুক্তভাবে পুনর্গঠন করে রাজউকের জবাবদিহিতা নিশ্চিতকরণে কমিটিকে কার্যকর করতে হবে।

শুদ্ধাচার

১৩. রাজউকের কর্মকর্তাদের বার্ষিক আয় ও সম্পদ সম্পর্কিত তথ্য প্রকাশ ও নিয়মিত হালনাগাদ করতে হবে।
১৪. প্রাতিষ্ঠানিক শুদ্ধাচার কৌশল বাস্তবায়নের জন্য কার্যকর উদ্যোগ গ্রহণ করতে হবে। দুর্নীতির সাথে জড়িত কর্মকর্তা-কর্মচারীদেরকে শাস্তির আওতায় আনতে হবে।