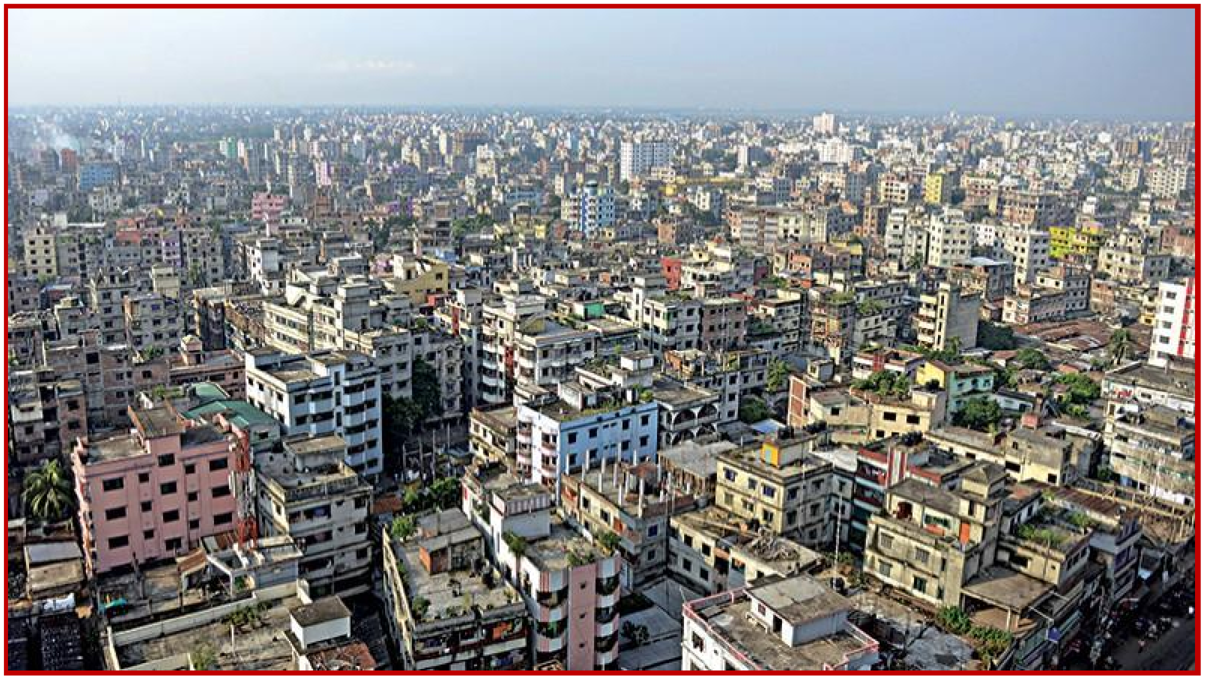
ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ
দুর্নীতিবিরোধী সামাজিক আন্দোলন

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



ফাতেমা আফরোজ, ফারহানা রহমান

২৯ জানুয়ারি ২০২০

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; তখন ঢাকা শহরের মোট জনসংখ্যা ছিল প্রায় ৭০ লাখ; 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 সাশ্রয়ী আবাসনের ওপর গুরুত্ব দেওয়া হয়েছে
- জাতিসংঘের টেকসই উন্নয়ন অভীষ্টে নগর ও মানব বসতিগুলোকে অন্তর্ভুক্তিমূলক, নিরাপদ, দীর্ঘস্থায়ী ও টেকসই করে গড়ে তোলার ওপর গুরুত্বারোপ করা হয় (অভীষ্ট ১১)
- জাতীয় শুদ্ধাচার কৌশলে সংশ্লিষ্ট রাষ্ট্রীয় প্রতিষ্ঠানকে সেবামুখী, দুর্নীতিমুক্ত ও জবাবদিহিমূলক প্রতিষ্ঠান হিসেবে গড়ে তোলার ওপর গুরুত্বারোপ করা হয়

প্রেক্ষাপট ও যৌক্তিকতা...

- রাজউকের আওতাধীন বিস্তীর্ণ এলাকার পরিকল্পিত উন্নয়নে রাজউকের ওপর অর্পিত দায়িত্ব পালনে ঘাটতি, অনিয়ম ও দুর্নীতির অভিযোগের কারণে সম্প্রতি এর ভূমিকা আলোচনার বিষয়ে পরিণত হয়েছে
- ইমারত নির্মাণে নির্ধারিত বিধি অনুসরণে ঘাটতির ফলে বিগত কয়েক বছরে সংঘটিত বিভিন্ন দুর্ঘটনা ব্যাপকভাবে উদ্বেগের সঞ্চার করে
- রাজউকের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশের অনিয়মের চিত্র বিভিন্ন সময়ে গণমাধ্যমে প্রতিফলিত হলেও রাজউকের সুশাসন বিষয়ে গবেষণার ঘাটতি রয়েছে
- টিআইবি সরকারের বিভিন্ন প্রতিষ্ঠানের সুশাসনের চ্যালেঞ্জ নিয়ে গবেষণা পরিচালনা করে; ২০০৬ সালে রাজউকের ওপর পরিচালিত টিআইবি'র গবেষণায় ইমারত নির্মাণে বিধি লঙ্ঘনের বিষয়টি উঠে আসে; এরই ধারাবাহিকতায় বর্তমান গবেষণাটি পরিচালনা করা হয়েছে

রাজউকের পরিচিতি

- **নগর উন্নয়ন আইন ১৯৫৩ অনুযায়ী ১৯৫৬ সালে ঢাকা উন্নয়ন ট্রাস্ট (ডিআইটি) গঠিত হয়; ১৯৮৭ সালে ডিআইটিকে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ হিসেবে প্রতিষ্ঠা করা হয় এবং ঢাকা সিটি কর্পোরেশন এলাকাসহ সাভার, গাজীপুর, কেরানীগঞ্জ ও নারায়ণগঞ্জকে এর আওতাভুক্ত করা হয়**
- **রাজউকের কাজ পরিকল্পনা প্রণয়ন, উন্নয়ন কার্যক্রম গ্রহণ ও বাস্তবায়ন এবং উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ** (ইমারত নির্মাণ সম্পর্কিত কার্যক্রম যেমন ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র, নকশা অনুমোদন ও তদারকি ইত্যাদি) - **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 যার প্রধান নির্বাহী চেয়ারম্যান**
- **বর্তমানে রাজউকে মোট নয়টি উন্নয়ন প্রকল্প চলমান রয়েছে যার মধ্যে পাঁচটি আবাসন ও একটি রিয়েল এস্টেট প্রকল্প**

ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র ও নকশা অনুমোদনের বছরওয়ারী পরিসংখ্যান

সেবার ধরন	অর্থবছর অনুযায়ী সংখ্যা			
	২০১৪-১৫	২০১৫-১৬	২০১৬-১৭	২০১৭-১৮
ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র	৩,৬৩২টি	৪,২৩৮টি	৩,৫৮৮টি	৬,০১১টি
ইমারত নকশা অনুমোদন	৩,৮৩৭টি	৩,৭৬৩টি	৫,১২৭টি	৬,৬৯৮টি

গবেষণার উদ্দেশ্য ও পরিধি

সার্বিক উদ্দেশ্য

রাজউকের সুশাসনের চ্যালেঞ্জসমূহ চিহ্নিত করা এবং চ্যালেঞ্জসমূহ উত্তরণে সুপারিশ প্রস্তাব করা

সুনির্দিষ্ট উদ্দেশ্য

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

গবেষণার পরিধি

- অভ্যন্তরীণ ব্যবস্থাপনা ও অবকাঠামো

  (নিয়োগ, পদায়ন, পদোন্নতি, বদলি, অবকাঠামো, লজিস্টিক্স, দক্ষতা, নিরীক্ষা, বাজেট ইত্যাদি)
- ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র ও ইমারত নকশা অনুমোদন ও নিয়ন্ত্রণ
- উন্নয়নমূলক প্রকল্প
- পরিকল্পনা প্রণয়ন (ডিটেইল্ড এরিয়া প্ল্যান- ড্যাপ)

গবেষণা পদ্ধতি

- **এটি একটি মূলত গুণগত গবেষণা; তবে কিছু ক্ষেত্রে পরিমাণগত তথ্য সংগ্রহ ও বিশ্লেষণ করা হয়েছে**

তথ্য সংগ্রহ পদ্ধতি ও তথ্যের উৎস

তথ্য সংগ্রহ পদ্ধতি	মুখ্য তথ্যদাতার সাক্ষাৎকার, পর্যবেক্ষণ এবং প্রাসঙ্গিক নথিপত্র ও গ্রন্থ পর্যালোচনা
প্রাথমিক তথ্যের উৎস	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, সাংবাদিক
পরোক্ষ তথ্যের উৎস	সংশ্লিষ্ট আইন, বিধি, নীতিমালা, নির্দেশিকা, প্রাসঙ্গিক গবেষণা প্রতিবেদন, রাজউকের বার্ষিক প্রতিবেদন, ওয়েবসাইট

- **গবেষণার সময়কাল -** নভেম্বর ২০১৮ থেকে ডিসেম্বর ২০১৯

বিশ্লেষণ কাঠামো: নির্দেশক ও পরিমাপকসমূহ

সক্ষমতা	• আইন ও বিধি • অবকাঠামো ও লজিস্টিক্স	• আয়-ব্যয় • মানবসম্পদ	• সিদ্ধান্ত গ্রহণ • সমন্বয়
স্বচ্ছতা	• তথ্য প্রকাশ	• প্রকল্প প্রণয়ন	• প্রকল্প বাস্তবায়ন
জবাবদিহিতা	• আচরণ বিধি • তদারকি ও নিয়ন্ত্রণ	• অভিযোগ দায়ের ও নিষ্পত্তি • নিরীক্ষা	• গণশুনানী
অংশগ্রহণ ও অন্তর্ভুক্তি	• সিদ্ধান্ত গ্রহণ • পরিকল্পনা প্রণয়ন	• উন্নয়ন কার্যক্রমে নিম্ন ও মধ্যবিত্তের অন্তর্ভুক্তি	• জেন্ডার প্রেক্ষিত
শুদ্ধাচার	• দুর্নীতি ও অনিয়ম	• আইন লঙ্ঘন	

তথ্যসূত্র: ইউএনহ্যাবিটাট এর 'আরবান গভার্নেন্স ইনডিকেটর' থেকে গৃহীত ও পরিবর্তিত

গবেষণায় প্রাপ্ত ফলাফল

রাজউক কর্তৃক গৃহীত ইতিবাচক পদক্ষেপ

প্রযুক্তি

- ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র ও নকশা অনুমোদনে অনলাইন আবেদনের সূচনা
- জিআইএস ম্যাপিং এবং উন্নত সফটওয়্যার ব্যবহার; ই-নথি কার্যক্রম গ্রহণ

সম্পৃক্ততা

- ইমারত নির্মাণে ব্যত্যয় ও বিচ্যুতি রোধে 'অকুপেন্সি' সনদ গ্রহণ উদ্বুদ্ধকরণে মতবিনিময় সভার আয়োজন

কর্মদক্ষতা

- ছাড়পত্র ও নকশা অনুমোদন ও ই-নথি সংরক্ষণ বিষয়ে প্রশিক্ষণ প্রদান
- বিভিন্ন কার্যক্রমে দীর্ঘসূত্রতা কমানোর উদ্যোগ গ্রহণ - বিশেষ প্রকল্পের ও বহুতল ভবনের নকশা অনুমোদনে দশটি প্রতিষ্ঠান থেকে ছাড়পত্র গ্রহণের বাধ্যবাধকতা বাতিল; আবাসিক ভবনের ক্ষেত্রে পরিবেশ অধিদপ্তরের ছাড়পত্রের বাধ্যবাধকতা বাতিল; সকল ভবনের ক্ষেত্রে সড়ক ও জনপথ অধিদপ্তরের অনাপত্তিপত্র নেওয়ার বিধান বাতিল
- জোন ভিত্তিক সেবা কার্যক্রমের সূচনা
- অবৈধ ইমারত ও স্থাপনা উচ্ছেদে অভিযান পরিচালনা

আইনি সীমাবদ্ধতা ও প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ

আইন/ বিধিমালা	সীমাবদ্ধতা	প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
নগর উন্নয়ন (টাউন ইম্প্রুভমেন্ট) আইন, ১৯৫৩	রাজউকের চেয়ারম্যান ও সদস্যদের যোগ্যতার মানদণ্ড নির্দিষ্ট করে দেওয়া হয় নি	রাজউকের কর্মকাণ্ডের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ কারিগরি দক্ষতাসম্পন্ন ব্যক্তি নিয়োগ না হওয়ার ঝুঁকি। যেমন- প্রকৌশলী, পরিকল্পনাবিদ, স্থপতি
ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২	দুর্ঘটনার ভয়াবহতার মাত্রা বিবেচনায় নকশা অনুমোদন ও বাস্তবায়নে আইনের ব্যত্যয়ের শাস্তি সীমিত (৫০ হাজার টাকা বা ৭ বছর কারাদণ্ড বা উভয়ই)	আইন লঙ্ঘনের প্রবণতা
ইমারত নির্মাণ বিধিমালা, ২০০৮	**বহুতল ভবনের অগ্নি নিরাপত্তা ব্যবস্থা গ্রহণে বাধ্যবাধকতা থাকলেও বহুতল ভবনের সংজ্ঞায়নে দেশের অন্যান্য আইনের সাথে অসংগতি;** বিধিমালা - দশতলা বা ৩৩ মিটারের উর্ধ্বে • বাংলাদেশ ন্যাশনাল বিল্ডিং কোড ২০০৬ - ২০ মিটার • ন্যাশনাল ফায়ার প্রটেকশন এসোসিয়েশন - ২৩ মিটার • অগ্নি প্রতিরোধ ও নির্বাপণ আইন ২০০৩ - সাত তলা	দশ তলা পর্যন্ত (বিশেষ করে সাত থেকে দশ তলা) উচ্চতার ইমারত অগ্নি নিরাপত্তার বাইরে রয়েছে

আইনি সীমাবদ্ধতা ও প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ...

আইন/ বিধিমালা	সীমাবদ্ধতা	প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
ইমারত নির্মাণ বিধিমালা, ২০০৮	• ইমারতের নকশা অনুমোদনের আবেদনে কেবল স্থাপত্য নকশা জমা দেওয়া বাধ্যতামূলক; এক্ষেত্রে অগ্নি নিরাপত্তা নকশা এবং কাঠামোগত নকশা জমা দেওয়ার বাধ্যবাধকতা নেই • রাজউক অনুমোদিত স্থাপত্য নকশার আলোকে অন্যান্য সকল নকশার (নির্মাণ নকশা, কাঠামো নকশা, সেবা সংক্রান্ত নকশা) পর্যাপ্ততা ও উপযুক্ততা নিশ্চিতের 'যাবতীয় দায়িত্বভার' নকশা তৈরির সাথে সংশ্লিষ্ট স্থপতি বা প্রকৌশলীর (রাজউকের বাইরের) বলে উল্লেখ করা হয়েছে; এক্ষেত্রে পরিবীক্ষণে পরিদর্শকসহ অন্যান্য কর্মকর্তাদের দায়িত্ব সুনির্দিষ্ট করা হয় নি	• আইনের লঙ্ঘন ও দুর্ঘটনার ঝুঁকি • ভবনের নকশার পর্যাপ্ততা ও উপযুক্ততা নিশ্চিতের দায়িত্ব রাজউক কর্তৃক এড়িয়ে যাওয়ার প্রবণতা
	ঐতিহাসিক, স্থাপতিক, পরিবেশগত কিংবা কৃত্তিগত নিদর্শনের পার্শ্ববর্তী বৃহদায়তন বা বিশেষ ইমারতের উচ্চতা সুনির্দিষ্ট নেই	ঐতিহাসিক, স্থাপতিক, পরিবেশগত কিংবা কৃত্তিগত নিদর্শনসমূহের সুরক্ষা ব্যাহত হওয়ার ঝুঁকি

আইনি সীমাবদ্ধতা ও প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ...

আইন/ বিধিমালা	সীমাবদ্ধতা	প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
ঢাকা উন্নয়ন ট্রাস্ট (ভূমি বরাদ্দ) বিধিমালা, ১৯৬৯	প্রকল্পের বিভিন্ন গোষ্ঠীর জন্য নির্ধারিত কোটা সম্পর্কিত কোনো নির্দেশনা নেই	বিভিন্ন প্রকল্পভেদে কোটার ভিন্নতা লক্ষ করা যায়
	প্লটের জন্য আবেদনকারী হিসেবে "জাতীয় পর্যায়ে অবদান রেখেছেন এমন ব্যক্তি"র মানদণ্ড স্পষ্টভাবে উল্লেখ নেই	সুস্পষ্ট মানদণ্ড না থাকায় এই বিধির অপব্যবহার বা বিতর্কিত ব্যবহারের ঝুঁকি
	প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে ক্ষতিগ্রস্তরা প্লট বা ফ্ল্যাট কী হারে বরাদ্দ পাবে সে বিষয়ে সুনির্দিষ্ট নির্দেশনা নেই	প্রকল্পভেদে প্লট বা ফ্ল্যাট বরাদ্দের সিদ্ধান্তের ক্ষেত্রে ভিন্নতা ও অনিয়মের ঝুঁকি
বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪	প্লট গ্রহীতা কর্তৃক কত সময়ের মধ্যে ইমারত নির্মাণের কাজ শুরু করতে হবে সে বিষয়ে উল্লেখ নেই	প্লট গ্রহীতাগণ জমির দাম বৃদ্ধির আশায় ইমারত নির্মাণ না করে প্লট খালি ফেলে রাখেন

আইন বা নীতির অনুপস্থিতি

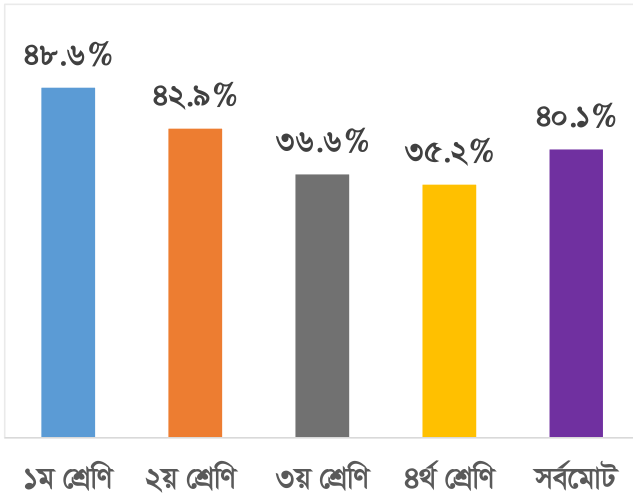
- রাজউকের নিজস্ব কোনো আর্থিক নির্দেশিকা এবং আর্থিক কর্তৃত্ব বণ্টন সুনির্দিষ্ট করা নেই
- পুলের গাড়ি ব্যবহারের নীতিমালা নেই

প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা

জনবল

- **অনুমোদিত ১৯৮০টি পদের মধ্যে ১১৮৭টি পদে জনবল রয়েছে যার ৯.৭% নারী**
- **সার্বিকভাবে অনুমোদিত পদের মধ্যে ৪০.১% পদ শূন্য**
- **গুরুত্বপূর্ণ পদ খালি;** যেমন- প্রধান স্থপতি, প্রধান নগর পরিকল্পনাবিদ, নগর পরিকল্পনাবিদ, অথরাইজড ও সহকারি অথরাইজড অফিসার, ইমারত পরিদর্শক
- **কারিগরি জ্ঞানসম্পন্ন জনবলের ঘাটতি;** যেমন- সদস্য পরিকল্পনা, বিশেষায়িত কাঠামোগত প্রকৌশলী, কম্পিউটার অপারেটর ইত্যাদি

বিভিন্ন শ্রেণিতে শূন্য পদ



অবকাঠামো ও লজিস্টিকস

- প্রধান ও আঞ্চলিক কার্যালয়ে কক্ষ স্বল্পতা, বসার জায়গায় স্বল্পতা, টয়লেটের স্বল্পতা রয়েছে
- প্রয়োজন অনুযায়ী আসবাবপত্র ও কম্পিউটার নেই এবং সরকারি ও বেসরকারি প্রকল্প তদারকির জন্য প্রয়োজনীয় গাড়ি নেই
- আঞ্চলিক কার্যালয়গুলোর দুইটিতে নিজস্ব অফিস ভবন এবং অধিকাংশ ক্ষেত্রে কিছু বিভাগ বা শাখার কার্যক্রম নেই

প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা...

রাজউকের আয়-ব্যয়

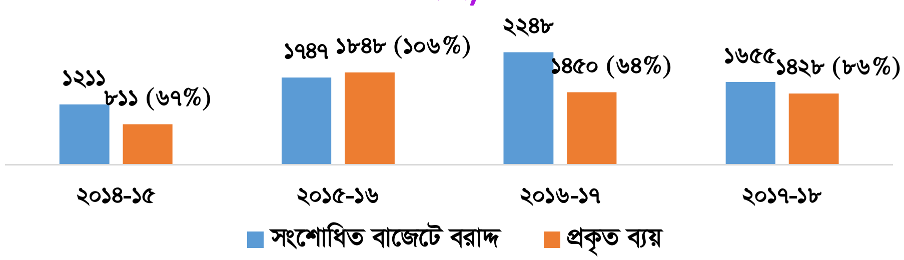
- রাজউক তার পরিচালনা এবং প্রকল্প গ্রহণ ও বাস্তবায়নে নিজস্ব রাজস্ব আয় ও মূলধন আয়ের ওপর নির্ভরশীল; নিজস্ব প্রকল্পের পাশাপাশি সরকারি বাৎসরিক উন্নয়ন প্রকল্পের ক্ষেত্রে রাজউক সরকারি অনুদান গ্রহণ করে

রাজউকের নিজস্ব মোট প্রকৃত আয় ও ব্যয় (কোটি টাকায়)§

অর্থবছর	রাজস্ব আয়*	মূলধন আয়#	মোট আয়	সংশোধিত বাজেট বরাদ্দ	পরিচালন ব্যয়	বিনিয়োগ ও অন্যান্য খরচ বাবদ ব্যয়	মোট ব্যয়	উদ্বৃত্ত আয় (শতকরা 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%)

§সারণিতে 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

সংশোধিত বার্ষিক বাজেট বরাদ্দ ও প্রকৃত ব্যয় (কোটি টাকা)



- রাজউকের নিজস্ব আয় ব্যয়ের হিসাব বিশ্লেষণ করলে দেখা যায় সেবামূলক প্রতিষ্ঠান হওয়া সত্ত্বেও তা একটি লাভজনক প্রতিষ্ঠানে পরিণত হয়েছে; প্রতি অর্থবছরে উদ্বৃত্ত আয় থাকে
- যানবাহন, আসবাবপত্র ও যন্ত্রপাতি বাবদ সংশোধিত বাজেটেও যথেষ্ট বরাদ্দ থাকলেও তা ব্যয় করা হয় না; ফলে প্রয়োজন থাকা সত্ত্বেও এগুলোর সরবরাহে ঘাটতি থাকে

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

প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা...

ডিজিটাইজেশন

- ‘ম্যানুয়াল’ পদ্ধতিতে মৌজা ভিত্তিক 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
- ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র ও ইমারত নির্মাণ নকশা অনুমোদনে অনলাইন আবেদনের বিস্তারিত গাইডলাইন নেই

সংশ্লিষ্ট সরকারি প্রতিষ্ঠানের সাথে সমন্বয়

- রাজউকের আওতাভুক্ত এলাকায় ভূমি অফিস (এসি ল্যান্ড), ওয়াসা, বিদ্যুৎ বিভাগ, তিতাস গ্যাস, ফায়ার সার্ভিস, সিভিল এভিয়েশন ইত্যাদি প্রতিষ্ঠানের সাথে সমন্বয়ের ক্ষেত্রে সুনির্দিষ্ট কোনো কাঠামো অনুসরণ করা হয় না; ফলে সময়মতো ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র, ইমারত নির্মাণ নকশা অনুমোদন এবং বিভিন্ন প্রকল্পের পরিকল্পনা প্রণয়ন ব্যাহত হয়

স্বচ্ছতা

- **ওয়েবসাইটে প্রয়োজনীয় তথ্যের ঘাটতি**
  - পূর্ণাঙ্গ বাজেট, নিরীক্ষা প্রতিবেদন এবং ২০১৬-'১৭ ও ২০১৮-'১৯ অর্থবছরের বাৎসরিক প্রতিবেদন নেই
  - প্রকল্পের প্রস্তাবনা, প্লট এবং ফ্ল্যাট বরাদ্দের মানদণ্ড বা নির্ণায়ক, প্রাপকের ধরন ও কোটা উল্লেখ নেই
  - প্লট হস্তান্তর বা বরাদ্দের সংশোধনী সম্পর্কিত হালনাগাদ তথ্য নেই
- **প্রধান কার্যালয়ে প্রদর্শিত নাগরিক সনদে প্রয়োজনীয় সকল তথ্য নেই; যেমন বিভিন্ন সেবাভেদে ফি সংক্রান্ত কোনো তথ্য নেই; এছাড়া নাগরিক সনদের তথ্য নিয়মিত হালনাগাদ করা হয় না**
- **আঞ্চলিক কার্যালয়সমূহে নাগরিক সনদ প্রদর্শন করা হয় না**
- **প্লট 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**
- **সরকারি কর্মচারী (আচরণ) বিধিমালা, ১৯৭৯ মোতাবেক রাজউকের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের বাৎসরিক আয়-ব্যয়ের তথ্য জমা দেওয়া কিংবা প্রকাশ করা হয় না**

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
- সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয় থেকে রাজউক বোর্ডের কার্যক্রম কার্যকরভাবে তদারকির ঘাটতির অভিযোগ; বোর্ডের চেয়ারম্যান ও সদস্যগণ প্রেষণে নিযুক্ত হওয়ায় অধস্তন পর্যায়ের প্রেষণে নিযুক্ত কর্মকর্তাদেরকে জবাবদিহিতার আওতায় না আনার অভিযোগ
- 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
- গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় সম্পর্কিত সংসদীয় স্থায়ী কমিটির দু'জন সদস্যের ব্যক্তিগত নির্মাণ প্রতিষ্ঠান রয়েছে যা স্পষ্টভাবে স্বার্থের সংঘাত; এক্ষেত্রে জবাবদিহিতা নিশ্চিত হওয়ার ঝুঁকি বিদ্যমান
- জাতীয় শুদ্ধাচার কৌশল রাজউকে যথাযথভাবে বাস্তবায়নের ক্ষেত্রে ঘাটতি রয়েছে; নৈতিকতা কমিটির কার্যকরতার ঘাটতি - এখন পর্যন্ত সততার চর্চায় সাফল্যের ক্ষেত্রে পুরষ্কার এবং ব্যর্থতার ক্ষেত্রে দৃষ্টান্তমূলক শাস্তির ব্যবস্থা করা হয় নি
- কেন্দ্রীয়ভাবে এবং কিছু শাখায় অভিযোগ নথিভুক্তি বা নিষ্পত্তি ব্যবস্থার ঘাটতি; যেমন নগর পরিকল্পনা ও বাস্তবায়ন শাখায় অভিযোগ পৃথক রেজিস্টারে লিপিবদ্ধ করা হয় না

জবাবদিহিতা...

রাজউক আয়োজিত গণশুনানী

- ২০১৬ সাল থেকে রাজউকের গণশুনানী অনুষ্ঠিত হয়; প্রতি বুধবার অভিযোগ প্রাপ্তি সাপেক্ষে গণশুনানী অনুষ্ঠিত হয়, গণশুনানী বলা হলেও এখানে অভিযোগকারী, তাদের সহযোগী ও সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তারাই শুধু অংশ নেন; গণমাধ্যম কিংবা জনগণের জন্য উন্মুক্ত নয়; অতএব এক্ষেত্রে গণশুনানীর মূল উপাদান অনুপস্থিত
- জমাকৃত অভিযোগ যাচাই-বাছাইয়ের প্রেক্ষিতে রাজউক সংশ্লিষ্ট অভিযোগের ওপর শুনানী অনুষ্ঠিত হয়; কোনো কোনো ক্ষেত্রে নথি সম্পর্কিত অভিযোগসমুহের নিষ্পত্তি সম্ভব হলেও প্লট প্রাপ্তি বা হস্তান্তর সম্পর্কিত সমস্যার সমাধানে দীর্ঘসূত্রতার অভিযোগ

দুদক আয়োজিত গণশুনানী

- ২০১৬ সালের জানুয়ারি ও ডিসেম্বর মাসে দুইটি গণশুনানী অনুষ্ঠিত হয়; রাজউকের সেবা সম্পর্কিত ৩৩টি অভিযোগের ওপর শুনানী হয়; গণশুনানীর সিদ্ধান্ত বাস্তবায়ন বা ফলোআপ সম্পর্কিত হালনাগাদ তথ্য দুদকের কাছে নেই
- শুনানীর বিষয়সমূহের মধ্যে ৮৪.৮% ছিল প্লটের বরাদ্দ ও দখল বুঝে না পাওয়া সংক্রান্ত; ৩৩টি অভিযোগের মধ্যে ১১টির ক্ষেত্রে সরাসরি যোগাযোগের মাধ্যমে জানা যায় সেগুলোর মধ্যে নয়টির ক্ষেত্রে গণশুনানীর সিদ্ধান্ত বাস্তবায়নের নির্ধারিত সময়ের পর দুই বছরের অধিক সময় অতিবাহিত হলেও সিদ্ধান্ত বাস্তবায়িত হয়নি
- দুদকে অভিযোগকারী সেবাগ্রহীতাগণ পুনরায় রাজউকে সেবার জন্য গেলে সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা কর্তৃক সেবা দিতে অস্বীকৃতি এবং অশোভন আচরণ

জবাবদিহিতা...

- **রাজউকের তদারকি কার্যক্রমের ঘাটতি - রাজউক কর্মকর্তারা মাঠ পর্যায়ে যথাযথভাবে তদারকি না করলেও তাদেরকে জবাবদিহিতার আওতায় না আনার অভিযোগ; ফলে সেবা গ্রহীতাদের মধ্যে আইন লঙ্ঘনের প্রবণতা দেখা যায়**
    - ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র সম্পর্কিত জরিপ এবং ইমারত নির্মাণ পরিদর্শন ও তদারকি যথাযথভাবে না হওয়া
    - প্রকল্পের কার্যাদেশ দেওয়ার পর অনেক সময় প্রকল্পের বাস্তবায়ন যথাযথভাবে তদারকি না করায় প্রকল্প বাস্তবায়নে নকশা পরিবর্তন হয়ে যাওয়ার ঝুঁকি
    - রাজউকের এখতিয়ারভুক্ত খেলার মাঠ, উন্মুক্ত স্থান, উদ্যান এবং প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণে কার্যকর তদারকি না থাকায় সেগুলো আইন বহির্ভূতভাবে দখল ও ভরাট হয়ে যায়
    - তদারকি কার্যক্রমে ঘাটতির দৃষ্টান্ত - শ্রেণী পরিবর্তন ও প্রকল্প অনুমোদন না নিয়েই পুলিশ অফিসার্স হাউজিং সোসাইটি প্রকল্প কর্তৃক বোয়ালিয়া খাল দখল ও কিয়দাংশ ভরাট; খিলগাঁওয়ে পার্কের তিন বিঘা জমি দখল করে আনসার ভিডিপি কর্তৃক প্রকল্প গ্রহণের উদ্যোগ
- **তদারকি কার্যক্রম পরিচালনায় চ্যালেঞ্জ - 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 ঊর্ধ্বতন কর্মকর্তাদের অবহিত করা হলেও কোনো ব্যবস্থা গ্রহণ না করার অভিযোগ**

অংশগ্রহণ ও অন্তর্ভুক্তি

- ড্যাপ তৈরি ও বাস্তবায়ন জনস্বার্থের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ করার জন্য জনগণের ব্যাপক অংশগ্রহণের বিষয়টি গুরুত্ব সহকারে বিবেচনা করার কথা থাকলেও তা না করার অভিযোগ
- সংশ্লিষ্ট বিশেষজ্ঞদেরকে সর্বশেষ ড্যাপ রিভিউয়ের কাজে কার্যকরভাবে সম্পৃক্ত না করার অভিযোগ
- প্রকল্প প্রণয়ন প্রক্রিয়ায় এলাকার সাধারণ জনগণের সাথে আলোচনা না করে কেবল সংশ্লিষ্ট এলাকার স্থানীয় সরকার প্রতিষ্ঠানের প্রতিনিধি ও প্রভাবশালী রাজনৈতিক নেতা ও ব্যবসায়ীদের মতামত গ্রহণ
- প্রকল্পের প্লট বা ফ্ল্যাট বরাদ্দে কোটা নির্ধারণ এবং বিতরণের ক্ষেত্রে আয়ের শ্রেণি এবং অন্যান্য প্রেক্ষিত যেমন নারী ও প্রতিবন্ধী ব্যক্তিদের অন্তর্ভুক্তি বিবেচনায় নেওয়া হয় না; বরং এলিট বা প্রভাবশালীদের প্রাধান্য দেওয়া হয়
- প্রকল্পে ক্ষতিগ্রস্তদের প্লট বরাদ্দের ক্ষেত্রে সুনির্দিষ্ট শর্ত দেওয়া হয়; যেমন পূর্বাচল প্রকল্পে যাদের ১৬ শতাংশের কম জমি অধিগ্রহণ করা হয়েছে তারা প্লট পাবেন না

অংশগ্রহণ ও অন্তর্ভুক্তি...

- নিম্ন ও মধ্যবিত্ত শ্রেণি বিবেচনায় ফ্ল্যাটের দাম নির্ধারণ করা হয় না - রাজউক নির্ধারিত ফ্ল্যাটের মূল্য বাণিজ্যিক প্রতিষ্ঠানের ধার্যকৃত মূল্যের প্রায় সমান

এলাকার নাম	রাজউক ধার্যকৃত মূল্য (প্রতি বর্গফুট)	বেসরকারি রিয়েল এস্টেট ধার্যকৃত মূল্য (প্রতি বর্গফুট)
উত্তরা	৪৮০০ টাকা (উত্তরা তৃতীয় পর্ব)	৪০০০ - ৭২০০ টাকা (সেক্টর ৫ , ৭, ৯-১৪, দক্ষিণখান)
লালমাটিয়া (ই ব্লক)	১০,০০০ টাকা	৮,৫০০ - ১২,০০০ টাকা

- নারীবান্ধব কর্মক্ষেত্র প্রতিষ্ঠায় ঘাটতি - রাজউক কার্যালয়ে শিশুদের দিবাযত্ন কেন্দ্রের ব্যবস্থা নেই; নারী কর্মীদের জন্য পৃথক টয়লেটের স্বল্পতা রয়েছে; সেবাগ্রহীতা নারীদের জন্য পৃথক টয়লেটের ব্যবস্থা নেই
- রাজউক কার্যালয়সমূহে প্রতিবন্ধী ব্যক্তিদের জন্য র‍্যাম্পসহ প্রযোজ্য অন্যান্য পর্যাপ্ত ব্যবস্থা নেই

অনিয়ম ও দুর্নীতি: প্রাতিষ্ঠানিক পর্যায়ে

- **নিয়োগ, পদায়ন, বদলি ও পদোন্নতিতে অনিয়ম**
  - বিভিন্ন পর্যায়ে কর্মকর্তা-কর্মচারি নিয়োগের সময় কিছু কিছু ক্ষেত্রে রাজনৈতিক প্রভাব, ক্ষমতাশালী ব্যক্তি ও সিবিএ নেতাদের প্রভাব, স্বজনপ্রীতি এবং চেয়ারম্যানের ক্ষমতার অপব্যবহারের অভিযোগ
  - প্রেষণে নিয়োগের ক্ষেত্রে কারিগরি পদে কারিগরি জ্ঞানসম্পন্ন কর্মকর্তাকে পদায়ন না করার অভিযোগ
  - কিছু ক্ষেত্রে রাজউকের স্থায়ী কর্মকর্তাদের পদোন্নতি না দিয়ে মন্ত্রণালয় থেকে প্রেষণে নিয়োগ দেওয়া হয়; বর্তমানে ২৪ জন প্রেষণে নিযুক্ত
  - বদলির ক্ষেত্রে তদবির, ঘুষ এবং রাজনৈতিক প্রভাবের অভিযোগ
  - পদোন্নতির ক্ষেত্রে রাজনৈতিক প্রভাব, নির্বাহী প্রধানের ক্ষমতার প্রভাব রয়েছে; এছাড়া ঘুষ লেনদেন ও জ্যেষ্ঠতা লঙ্ঘনের অভিযোগ

বদলি ও পদোন্নতিতে নিয়ম বহির্ভূত অর্থ আদায়

বদলি/পদোন্নতি	**অর্থের পরিমাণ (টাকা)**
বদলি (পছন্দনীয় স্থান বা পদে)	দুই লাখ - আড়াই লাখ
পদোন্নতি	৩০ হাজার - এক কোটি

- **প্রশিক্ষণের জন্য কর্মী বাছাইয়ে অনিয়ম** - প্রেষণে নিয়োগপ্রাপ্ত ব্যক্তিদের এবং গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়সহ অন্যান্য মন্ত্রণালয়ের কর্মকর্তাদের বৈদেশিক প্রশিক্ষণ ভ্রমণ; প্রকল্প বাস্তবায়নের সাথে জড়িত কর্মকর্তারা প্রশিক্ষণ প্রাপ্তি থেকে বঞ্চিত; প্রত্যেক প্রকল্পে প্রশিক্ষণের ব্যবস্থা রাখা হয়, তবে অনেক ক্ষেত্রে প্রয়োজন যাচাই না করেই তা করা হয়

- **নিরীক্ষা প্রতিবেদন প্রভাবিত করতে রাজউকের সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা কর্তৃক নিয়ম বহির্ভূত অর্থ দেওয়ার অভিযোগ**

ছাড়পত্র এবং নকশা অনুমোদন ও বাস্তবায়নে অনিয়ম ও দুর্নীতি

অবৈধ চুক্তি ও নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায়

- ছাড়পত্র ও নকশা অনুমোদনে নির্ধারিত ফি এর অতিরিক্ত অর্থের লেনদেন
- রাজউক কর্মকর্তা, দালাল ও সেবাগ্রহীতাদের একাংশের মধ্যে ত্রিপক্ষীয় আঁতাতের মাধ্যমে চুক্তি করে সুনির্দিষ্ট হারে ঘুষ নেওয়া হয়
- চুক্তির অর্থের পরিমাণ বিভিন্ন নির্ধারকের ওপর নির্ভর করে
- জরিপের সময়, নির্মাণের আগে, নির্মাণের সময় এবং পরে পরিদর্শনের সময় চুক্তিভিত্তিক ঘুষ আদায়ের অভিযোগ

"নকশা অনুমোদনের পুরো প্রক্রিয়াটিই দুর্নীতিগ্রস্ত। এটি ওপেন সিক্রেট।"
- একজন রাজউক কর্মকর্তা

"নকশা অনুমোদনে প্রথমে একজন দালাল খুঁজে বের করতে হবে।"
- একজন সেবাগ্রহীতা

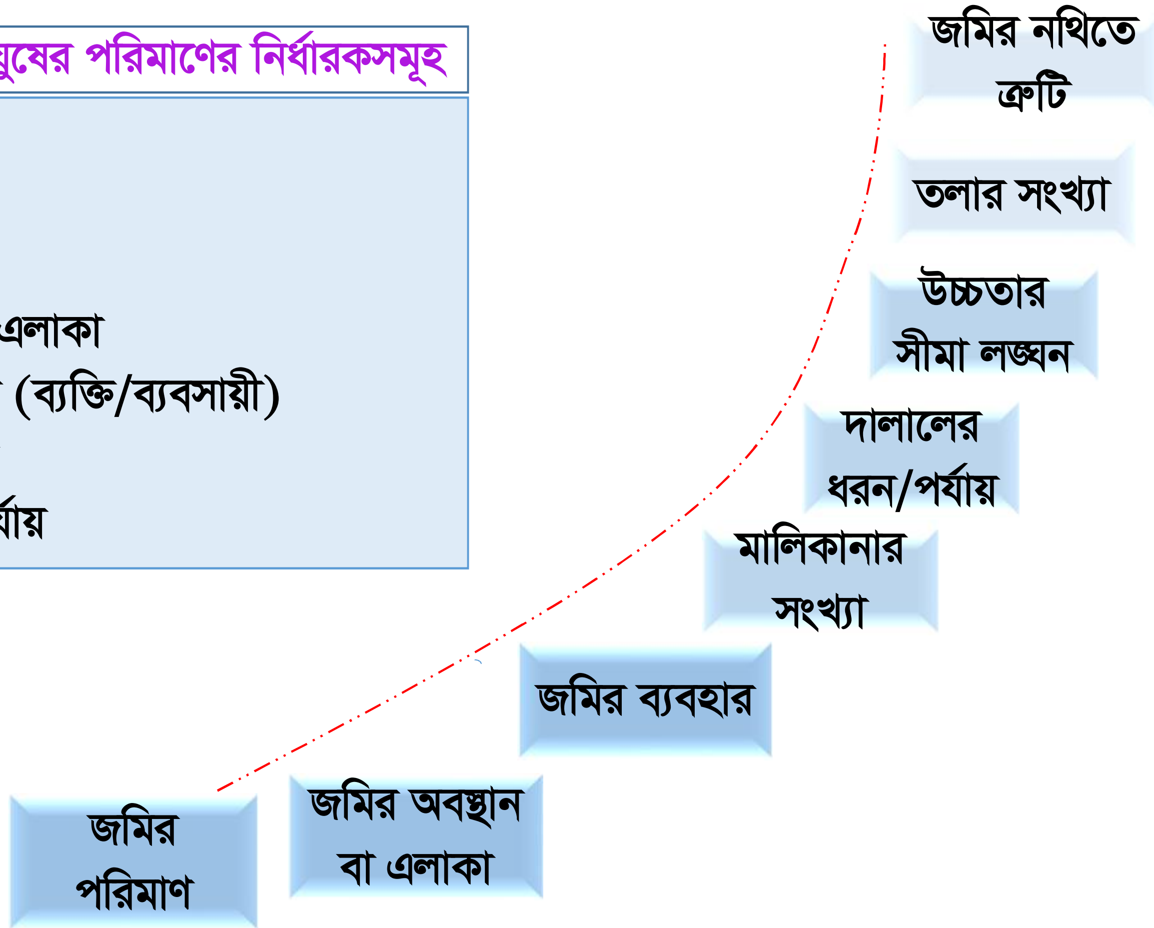
"অনিয়ম পাইলে ইন্সপেক্টররা ঘন ঘন যান; যত বার যাবেন তত বার টাকা পাবেন। ... যদি কেউ টাকা না দেয় তাকে কিছুই বলবে না। রাজউক অফিসে এসে চিঠি ইস্যু করবেন। তার পর এক লাখ টাকার নিচে ভবন নির্মাণের কাজ করতে পারবেন না।"
- একজন রাজউক কর্মকর্তা

ছাড়পত্র এবং নকশা অনুমোদন ও বাস্তবায়নে অনিয়ম ও দুর্নীতি ...

ছাড়পত্র অনুমোদনে ঘুষের পরিমাণের নির্ধারকসমূহ

- রাস্তার প্রস্থ
- জমির পরিমাণ
- জমির ব্যবহার
- জমির অবস্থান বা এলাকা
- সেবাগ্রহীতার ধরন (ব্যক্তি/ব্যবসায়ী)
- মালিকানার সংখ্যা
- দালালের ধরন/পর্যায়

নকশা অনুমোদনে ঘুষের পরিমাণের নির্ধারকসমূহ



ছাড়পত্র এবং নকশা অনুমোদন ও বাস্তবায়নে অনিয়ম ও দুর্নীতি...

সময়ক্ষেপণ

- নাগরিক সনদ ও বিধিমালায় ছাড়পত্র এবং নকশা অনুমোদনের নির্ধারিত সময়ের উল্লেখ থাকলেও সে অনুযায়ী অনুমোদন না পাওয়ার অভিযোগ রয়েছে; ক্ষেত্রবিশেষে দুই থেকে তিন বছর সময় লেগেছে এমন অভিযোগ
- রাজউকের কর্মকর্তাদের পরিচিত স্থপতি বা নির্ধারিত ফার্মের (যাদের সাথে যোগসাজশ আছে) মাধ্যমে নকশার কাজ করালে কম সময়ে নকশা অনুমোদন হয়; অন্যথায় দেরিতে নকশা অনুমোদনের অভিযোগ

প্রতারণা ও হয়রানি

- দালাল কর্তৃক হয়রানি ও অর্থ আত্মসাতের অভিযোগ
- প্রকৌশলী বা স্থপতির স্বাক্ষর নকল করে নকশা অনুমোদন

"টাকা না দিলে বিভিন্ন ভুল ধরে দেরি করায়। আবার টাকা দিলে এক মাসেই প্ল্যান পাশ হয়ে যায়।"

- একজন সেবাগ্রহীতা

ছাড়পত্র এবং নকশা অনুমোদন ও বাস্তবায়ন সম্পর্কিত সেবায় নিয়মবহির্ভূত অর্থ আদায়

সেবার ধরন	নির্ধারিত ফি (টাকা)	নিয়মবহির্ভূতভাবে আদায়কৃত অর্থ (টাকা)	
		ব্যক্তি পর্যায়	রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার
ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্রের জন্য জরিপ	ফি নেই	২,০০০ - ৫,০০০	২,০০০ - ৫,০০০
রাস্তা প্রশস্থ দেখানো	ফি নেই	২০,০০০ - ৩০,০০০	তথ্য নেই
ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র (দশ তলা পর্যন্ত)	১০০০ +১৫% ভ্যাট	১৫,০০০ - ৮০,০০০	১,০০,০০০ - ৫,০০,০০০
ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র (দশ তলার উর্ধ্বে)	১০০০ +১৫% ভ্যাট	তথ্য নেই	৩,০০,০০০ - ১০,০০,০০০
নকশা অনুমোদন (দশ তলা পর্যন্ত)	(১৭৫ - ৮৩,০০০) +১৫% ভ্যাট	৫০,০০০ - ৪,৫০,০০০	২,০০,০০০ - ১০,০০,০০০
নকশা অনুমোদন (দশ তলার উর্ধ্বে)	(৮৩,০০০ - ৩,৬৫,০০০) +১৫% ভ্যাট	তথ্য নেই	১৫,০০,০০০ - ৪০,০০,০০০
বৃহদায়তন বা বিশেষ প্রকল্প		তথ্য নেই	১৫,০০,০০০ - ২,০০,০০,০০০
নকশা অনুমোদনের জন্য পরিদর্শন	ফি নেই	৫,০০০ - ১,০০,০০০	৫,০০০ - ১,০০,০০০

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 করায় তা লঙ্ঘন হয়ে থাকে; এক্ষেত্রে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেন কার্যকর তদারকিতে বাধার সৃষ্টি করে**
- **আইন ও বিধি লঙ্ঘনের প্রেক্ষিতে শাস্তি প্রয়োগের ক্ষেত্রে রাজউকের ভূমিকায় ঘাটতি; 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**
- **আইন ও বিধি লঙ্ঘনের দৃষ্টান্ত**
  - সেটব্যাক রুল অনুযায়ী নির্দিষ্ট পরিমাণ জায়গা ছাড়া হয়েছে দেখিয়ে প্ল্যান পাশ করা হলেও পরবর্তীতে নির্মাণ কাজ করার সময় জমির মালিক কর্তৃক তা না মেনে চলা
  - উচ্চতার সীমা লঙ্ঘন করে ভবন নির্মাণ; কলাম ঠিক রেখে অন্যান্য অংশে বিচ্যুতি; অগ্নি নিরাপত্তা ব্যবস্থা সম্পর্কিত নিয়ম লঙ্ঘন; রাজউক অনুমোদিত নকশা লঙ্ঘন করে মেঝে এলাকা কমপক্ষে ১৫% বাড়িয়ে ইমারত নির্মাণ
  - আবাসিক ভবনে অনুমোদন ছাড়াই বাণিজ্যিক কার্যক্রম যেমন ব্যাংক, বিপণী বিতান, রেস্তোরাঁ, কোচিং সেন্টার ইত্যাদি পরিচালনা; তবে নিয়ম অনুসরণের নামে কিছু বেসরকারি সংস্থাকে উদ্দেশ্যমূলকভাবে হয়রানি করার দৃষ্টান্তও রয়েছে
  - এফ আর টাওয়ার, আওয়াল সেন্টার, আহমেদ টাওয়ার, ওয়েস্টইন, জব্বার টাওয়ারসহ বিভিন্ন ভবনের ক্ষেত্রে অনুমোদিত নকশা অনুযায়ী ভবন নির্মাণ না করা; অবৈধভাবে উচ্চতার সীমা লঙ্ঘন; সেটব্যাক রুল অনুযায়ী নির্দিষ্ট পরিমাণ জায়গা না ছাড়া
- **অকুপেন্সি সার্টিফিকেট গ্রহণ করতে রাজউক থেকে বাধ্যবাধকতা প্রয়োগ করা হয় না; পাঁচ বছরে অনুমোদিত মোট নকশার মধ্যে মাত্র ৪১৮টি অকুপেন্সি সার্টিফিকেট গ্রহণ**

প্রকল্প সম্পর্কিত সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি

ঢাকা মহানগর উন্নয়ন পরিকল্পনা (ডিএমডিপি) লঙ্ঘন ও সম্ভাব্যতা যাচাই না করা

- **ডিএমডিপি লঙ্ঘন করে নির্ধারিত উপ-বন্যা প্রবাহ অঞ্চল বা বন্যা প্রবাহ অঞ্চলে কৃষি জমিতে রাজউক কর্তৃক প্রকল্প গ্রহণ** - ঝিলমিল প্রকল্প, পূর্বাচল প্রকল্প, কম্প্যাক্ট টাউনশিপ প্রকল্প
- **ড্যাপ পর্যালোচনা কমিটির সুপারিশে বন্যা প্রবাহ বা উপ-বন্যা প্রবাহ অঞ্চলে পানির গতি রোধ না করার এবং পানির প্রবাহ নিশ্চিত করার পরামর্শ দেওয়া হলেও পরবর্তীকালে রাজউক নিজেই অনেক বন্যা প্রবাহ অঞ্চল দখল করে সেখানে হাউজিং প্রকল্প করেছে**

"রাজউক সবচেয়ে বড় ল্যান্ড গ্র্যাবার। ঝিলমিল, গোরান (চটবাড়ি) ইত্যাদি প্রকল্প ফ্লাডফ্লো জোনে করা হয়।"
- একজন বিশেষজ্ঞ

- **রাজউক ডেভেলপার এবং একই সঙ্গে অনুমোদনকারী ও নিয়ন্ত্রক সংস্থা যা পরিষ্কারভাবে স্বার্থের সংঘাত এবং অনিয়ম-দুর্নীতির ঝুঁকি সৃষ্টি করে**
- **ক্ষেত্রবিশেষে সম্ভাব্যতা (মৃত্তিকা পরীক্ষা, পরিবেশগত প্রভাব মূল্যায়ন) যাচাই না করে প্রকল্প গ্রহণ; যেমন** - ঝিলমিল প্রকল্প, উত্তরা তৃতীয় পর্ব প্রকল্প ইত্যাদি
- **অনেক ক্ষেত্রে বাস্তবতার নিরিখে প্রতিবেদন প্রণয়ন না করে ধারণা সংবলিত প্রতিবেদন প্রণয়ন**

প্রকল্প সম্পর্কিত সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি...

প্রতারণা ও হয়রানি

- রাজউক কর্তৃক প্রকল্প পরিকল্পনার শুরুতে ক্ষতিগ্রস্তদের তথ্য ভাণ্ডার প্রস্তুত না করায় জমি অধিগ্রহণের পূর্বে সরকারি অফিসার, তাদের আত্মীয়-স্বজন এবং প্রকল্প এলাকার পাশে বসবাসকারী ব্যবসায়ী কর্তৃক অধিগ্রহণে কম মূল্য পাবে এমন গুজব তৈরি করে তাদের জমি ক্রয় এবং ক্ষতিগ্রস্ত জমির মালিক হিসেবে তালিকাভুক্ত হওয়ার অভিযোগ
- অনেক ক্ষেত্রে প্রকল্পে ক্ষতিগ্রস্তদের ছোট প্লট দেওয়ার অভিযোগ
- প্লটের অবস্থান ও নকশা পরিবর্তনের মাধ্যমে পরিকল্পনার অতিরিক্ত নতুন প্লট বের করা এবং বিতরণ (পূর্বাচল প্রকল্পে পাঁচ বার নকশা পরিবর্তন)
- অবৈধ অর্থের বিনিময়ে প্লটের স্থান পরিবর্তন এবং হয়রানি
- প্লট মালিকদের ৭০০টিরও বেশি ফাইল হারিয়ে যাওয়ার অভিযোগ; ফাইল খুঁজে দিতে নিয়মবহির্ভূত অর্থ আদায়

> "দালাল, রেকর্ড কিপারসহ বিভিন্ন শ্রেণির কর্মকর্তা টাকার বিনিময়ে নাম ও ছবি চেঞ্জ করে অন্যের নামে জমিটি বিক্রি করে দেয়।"
>
> - একজন রাজউক কর্মকর্তা

প্রকল্প সম্পর্কিত সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি...

নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায় এবং সময়ক্ষেপণ

- প্লট বরাদ্দ, প্লট হস্তান্তর, ফ্ল্যাটের চাবি হস্তান্তর, প্লটের মালিকের নথিভুক্তির জন্য বিভিন্ন পরিষেবা (লিজ দলিল, নামজারি, হেবা, বিক্রয় অনুমোদন, ইত্যাদি) দেওয়ার ক্ষেত্রে অবৈধভাবে অর্থ আদায় এবং অর্থ না দিলে সময়ক্ষেপণ করা হয়
- প্রভাবশালীর হস্তক্ষেপে এবং নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ দিলে নির্দিষ্ট সময়ের থেকে দ্রুত সেবা পাওয়া যায়
- অবৈধ অর্থের বিনিময়ে এবং অনেক ক্ষেত্রে প্রভাব খাটিয়ে ঠিকাদাররা কার্যাদেশ মূল্য জেনে যায় যা কার্যাদেশ পাওয়ার ক্ষেত্রে সহায়ক ভূমিকা পালন করে
- উন্মুক্ত দরপত্র ও কোটেশন পদ্ধতিতে কার্যাদেশ দেওয়ার ক্ষেত্রে কর্মকর্তা-কর্মচারী কর্তৃক অবৈধভাবে অর্থ আদায়
- বিলের টাকা উত্তোলনের সময় ঠিকাদারদের বিলের একটি অংশ (২%) কেটে রাখার অভিযোগ

প্রকল্প সম্পর্কিত সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি...

প্রভাব বিস্তার

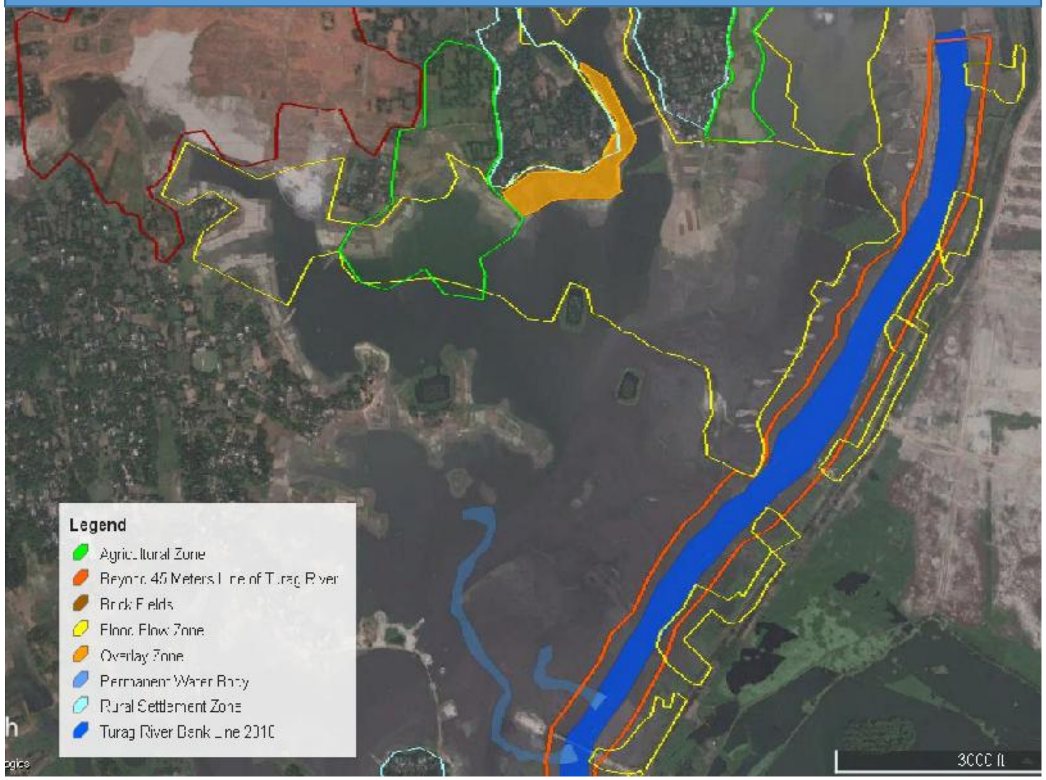
- ড্যাপ পর্যালোচনায় রিয়েল এস্টেট কোম্পানীগুলোর প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ প্রভাব এবং ড্যাপ রিভিউয়ের কাজ রিয়েল এস্টেট প্রতিষ্ঠানকে দেওয়ার মাধ্যমে স্বার্থের সংঘাত ও দুর্নীতির সুযোগ সৃষ্টির অভিযোগ
- ড্যাপ রিভিউয়ের কোনো নির্ধারিত সময়সীমা না থাকায় দীর্ঘসূত্রতা লক্ষণীয়
- ড্যাপ সংশোধনের মাধ্যমে ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন করে ত্রিপক্ষীয় আঁতাতের মাধ্যমে ডেভেলপার, রিয়েল এস্টেট ব্যবসায়ী, রাজনীতিবিদ ও অন্যান্য প্রভাবশালী ব্যক্তিদের স্বার্থ রক্ষার অভিযোগ
- প্রভাবশালী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ চাপের ফলে ড্যাপ রিভিউয়ের মাধ্যমে ছাড়পত্র বা অনাপত্তিপত্র ছাড়াই বন্যা ও উপ-বন্যা প্রবাহ এলাকায় বেসরকারি প্রকল্প অনুমোদনের অভিযোগ - জলসিঁড়ি প্রকল্প, বসুন্ধরা প্রকল্প, ইস্টার্ন হাউজিং ইত্যাদি

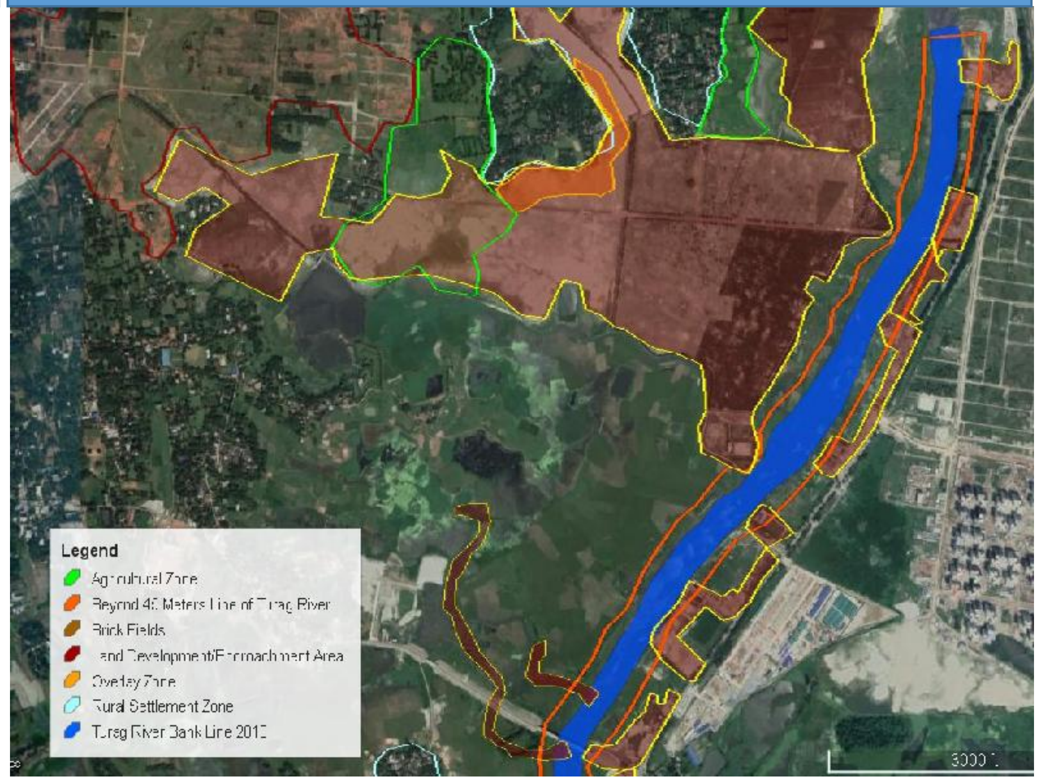
ড্যাপ সংশোধনীর বিষয়বস্তু

২০১০ সাল অনুমোদিত হওয়ার পর থেকে ২০১৮ সালের এপ্রিল মাস পর্যন্ত সময়ে মোট ১৫৮ বার ড্যাপ সংশোধিত হয়েছে যার মধ্যে জলাধার ভরাট সংক্রান্ত ৩৪টি; এছাড়া ২০টি কৃষি ও গ্রামীণ বসতি বাতিল, ১৪টি বন্যা প্রবাহ এলাকা ভরাট এবং ১৩টি অপরিবর্তনশীল ভূমির পরিবর্তন সংক্রান্ত

প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণ আইন এবং ড্যাপ লঙ্ঘন

ড্যাপ ২০১০ অনুযায়ী ভূমি উন্নয়ন এলাকা	২০১৮ সালে ভূমি উন্নয়ন এলাকা





তথ্যসূত্র: সিইজিআইএস এবং টিআইবি, ২০১৯ এর তথ্য ব্যবহার করে পরিমার্জিত সংস্করণ

প্রকল্প সম্পর্কিত সেবায় নিয়ম-বহির্ভূতভাবে আদায়কৃত অর্থের পরিমাণ

সেবার ধরন	সরকার নির্ধারিত ফি (টাকা)	নিয়ম-বহির্ভূতভাবে আদায়কৃত অর্থ (টাকা/শতকরা হার)
নথি রক্ষকের কাছ থেকে মালিক নিজে বা দালাল কর্তৃক প্লটের 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 (প্লট 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 (প্লট প্রতি)	৫০,০০০ - ২,২০,০০০ (প্রতি কাঠা)	৫০,০০০ - ১,০০,০০০
বিল উত্তোলন (উন্নয়নমূলক ক্রয়)	ফি নেই	কার্যাদেশ মূল্যের ২%

সার্বিক পর্যবেক্ষণ

- নিয়ন্ত্রণমূলক কাজকে গুরুত্ব না দিয়ে উন্নয়নমূলক কাজে অধিক গুরুত্বারোপ এবং আবাসন ও রিয়েল এস্টেট ব্যবসার মাধ্যমে মুনাফা অর্জনকে প্রাধান্য দেওয়া; অন্যদিকে পরিকল্পনা প্রণয়ন অন্যতম গুরুত্বপূর্ণ কাজ হলেও তা বরাবর উপেক্ষিত
- রাজউকের সেবা কার্যক্রমে অনিয়ম-দুর্নীতির প্রাতিষ্ঠানিকীকরণ - ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র, নকশা অনুমোদন ও বাস্তবায়ন, উন্নয়ন কার্যক্রমে সেবাগ্রহীতাদেরকে হয়রানি এবং তাদের কাছ থেকে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায়
- বিদ্যমান সুশাসনের সমস্যা ও দুর্নীতির পেছনে রয়েছে প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা, স্বচ্ছতা, জবাবদিহিতা ও জনঅংশগ্রহণের ঘাটতি, আইনী সীমাবদ্ধতা ও বাস্তবায়নের চ্যালেঞ্জ, দলীয় রাজনৈতিক প্রভাব এবং অর্পিত ক্ষমতার অপব্যবহার
- দুর্নীতির ক্ষেত্রে রাজউক কর্মকর্তা ও দালাল, বেসরকারি প্রতিষ্ঠান (যেমন প্রকৌশলী ও নকশাবিদ, রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার ইত্যাদি) এবং প্রভাবশালী রাজনৈতিক ব্যক্তিদের একাংশের মধ্যে ত্রিপক্ষীয় আঁতাত স্পষ্ট; ফলে রাজউক কর্তৃক পরিকল্পনা প্রণয়ন ও বাস্তবায়নসহ অন্যান্য দায়িত্ব পালন ব্যাহত হচ্ছে
- বন্যা নিয়ন্ত্রণ ও জলাবদ্ধতা রোধ করে ঢাকাকে অধিক বাসযোগ্য করার লক্ষ্যকে উপেক্ষা করে রিয়েল এস্টেট প্রতিষ্ঠানের স্বার্থে তাদের প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ প্রভাবে বারবার ড্যাপ সংশোধন অব্যাহত থাকায় ড্যাপ চূড়ান্তকরণে দীর্ঘসূত্রতা এবং এ ব্যাপারে জবাবদিহিতার ঘাটতি

সুপারিশ

আইন সংক্রান্ত

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

ক. নগর উন্নয়ন (টাউন 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

খ. ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২ এর আওতায় নকশা অনুমোদন ও বাস্তবায়নে নিয়ম লঙ্ঘনের শাস্তি বৃদ্ধি করতে হবে এবং ইমারত ব্যবহারের পূর্বে অকুপেন্সি সার্টিফিকেট না নেওয়ার ক্ষেত্রে জরিমানা ধার্য করতে হবে

গ. 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 নির্বাপণ আইনের সাথে সংগতিপূর্ণ করে ছয় তলার ঊর্ধ্বে নির্মিত ইমারতকে বহুতল ভবন হিসেবে বিবেচনা করতে হবে
- নির্মাণ নকশা, কাঠামো নকশা ও সেবা সংক্রান্ত নকশার পর্যাপ্ততা ও উপযুক্ততা যাচাইয়ে সংশ্লিষ্ট প্রকৌশলী বা স্থপতির পাশাপাশি রাজউকের সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তাদেরকে যুক্ত করতে হবে
- ঐতিহাসিক, স্থাপতিক, পরিবেশগত কিংবা কৃত্তিগত নিদর্শনের পার্শ্ববর্তী বৃহদায়তন বা বিশেষ ইমারতের উচ্চতা সুনির্দিষ্টভাবে উল্লেখ করতে হবে

সুপারিশ...

ঘ. 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

ঙ. 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

সুপারিশ...

প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা...

৪. সেবা সহজীকরণে রাজউকের কার্যকর বিকেন্দ্রীকরণ, 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 সময়োপযোগী 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, প্লট 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

সুপারিশ...

জবাবদিহিতা

১০. রাজউকের সেবা কার্যক্রমে প্রাতিষ্ঠানিক তদারকি বৃদ্ধি করতে হবে এবং দালাল কর্তৃক হয়রানি বন্ধ করতে কার্যকর পরিবীক্ষণ 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

ধন্যবাদ

তথ্যসূত্র: ১. ক্লিন ক্লথ.কম ২. দি ডেইলি স্টার ৩. ব্লুমবার্গ বিজনেস উইক ৪. বিডিনিউজ২৪.কম