ترقیاتی منصوبے اور بے دخلی

متبادل آبادکاری اور معاوضہ کی ادائیگی

چند مثالیں

متبادل آبادکاری: ایک نئی جگہ نئے سرے سے زندگی کا آغاز کرنا سماجی اور معاشی سلسلوں کو دوبارہ جوڑنا ایک کٹھن اور ناممکن عمل ہے۔

اربن ریسورس سینٹر

ترقیاتی منصوبے اور بے دخلی
متبادل آبادکاری اور معاوضہ کی ادائیگی
چند مثالیں

نومبر 2021ء

تحریر: محمد یونس
سیما لیاقت

ادارتی معاونت: زاہد فاروق رانا صادق
عکاسی: شکیل گل ہمایوں وقاص
نقشہ سازی: محمد توحید

اربن ریسورس سینٹر

فہرست

نمبر شمار	عنوانات	صفحہ نمبر
1۔	تعارف	3
2۔	باغِ کورنگی پل	4
3۔	لیاری ایکسپریس وے	5
4۔	خاصہ ہل (کٹی پہاڑی)	6
5۔	مذکورہ ترقیاتی منصوبوں کا نقشہ	7
6۔	پریڈی اسٹریٹ	8
7۔	منظور کالونی نالہ	8
8۔	مذکورہ نالوں کا نقشہ	9
9۔	اورنگی نالہ اور گجر نالہ	10
10۔	متبادل آبادکاری۔۔۔چند اہم گزارشات	11
11۔	جدول-1	12
12-	جدول-2	13
13۔	مخصوص اصطلاحات اور اس کی وضاحت	14
14۔	تصاویر	15

تعارف

جب بھی شہروں میں بڑے ترقیاتی منصوبے بنائے جاتے ہیں تو ان کی زد میں کچھ آبادیاں بھی آتی ہیں۔ عجب اتفاق ہے کہ ان میں سے زیادہ تر آبادیاں کم آمدنی والے طبقے کی ہوتی ہیں کیونکہ منصوبہ سازی کرنے والے ان کی منصوبہ بندی کچھ اس طرح کرتے ہیں کہ پوش آبادیوں کو بچالیا جاتا ہے اور کم وسائل والی آبادیوں کو مسمار کردیا جاتا ہے۔

ملکی قوانین کے تحت اگر کوئی آبادی کسی ترقیاتی منصوبے کی زد میں آجائے تو اس آبادی میں رہنے والے خاندانوں کو متاثرین کا درجہ دیا جاتا ہے۔ 2001 کی دوبارہ آبادکاری کی حکومتی پالیسی کے تحت ان خاندانوں کی متبادل آبادکاری حکومتی اداروں کی ذمہ داری ہے اور یہ عمل اس ترقیاتی منصوبے کا حصہ ہوتا ہے اسی لیے تمام مجوزہ منصوبوں کے ماحولیاتی اور سماجی اثرات کا جائزہ لینا بھی لازمی ہے۔

اقوام متحدہ بھی تمام ترقیاتی عمل اور ترقیاتی منصوبوں میں متبادل آبادکاری کے عمل کو لازمی قرار دیتا ہے۔ اقوام متحدہ اس بات پر بھی زور دیتا ہے کہ ترقیاتی منصوبے اس طرح تیار کیے جائیں کہ ان منصوبوں کی زد میں کم سے کم خاندان متاثر ہوں۔

عالمی بینک، ایشیائی ترقی بینک اور دیگر عالمی ادارے کسی بھی مد میں دوبارہ آبادکاری کے بغیر بے دخلی کے عمل کو معاونت فراہم نہیں کرتے۔ یہ عالمی ادارے متاثرین کو بہتر طور پر آباد کرنے کے لیے تمام وسائل کی فراہمی کی پالیسی کو ترقیاتی منصوبوں کا لازمی جز قرار دیتے ہیں۔ متاثرین سے مشاورت اور ان کی مکمل شمولیت پر زور دیتے ہیں مگر عام مشاہدے کی بات یہ ہے کہ پاکستان میں متبادل آبادکاری کا عمل صرف تحریری قوانین تک ہی محدود ہے اس پر عملی طور پر کوئی کام نہیں ہوتا۔

المیہ یہ ہے کہ آبادیوں کو مسمار کرنے کے عمل میں حد سے زیادہ تیزی دکھائی جاتی ہے۔ متاثرین کو آباد کرنے میں ان منصوبہ ساز اداروں اور نہ ہی حکومت کی کوئی دلچسپی نظر آتی ہے۔ اگر کبھی متاثرین کو معاوضہ یا متبادل ادا کرنے کی پالیسی منصوبہ کا حصہ بن بھی جائے تو اس عمل کو آسان بنانے کے بجائے اس قدر دشوار اور پیچیدہ بنادیا جاتا ہے کہ وہ متبادل امداد متاثرین کی پہنچ سے دور ہوجاتی ہے اور وہ پریشان حال ہو کر مختلف محکموں میں دھکے کھاتے پھرتے ہیں۔ ستم یہ کہ ان سرکاری سروے میں خامیوں کی وجہ سے اکثر متاثرین کے نام لسٹ سے غائب ہوتے ہیں اور مرتب شدہ لسٹوں میں زیادہ تر نام جعلی ہی ہوتے ہیں اس طرح حق دار محروم ہی رہ جاتے ہیں۔

قانون کی کتابوں میں یہ بات تسلیم شدہ ہے کہ ہر خاندان کے لیے مناسب گھر اور معقول معاوضہ ان کا بنیادی حق ہے۔ اسے مسمار کرنے سے پہلے ان کے متبادل کا بندوبست کرنا حکومتی اداروں کی آئینی اور قانونی ذمہ داری ہے لیکن یہاں ان منصوبوں میں متاثرین کو آبادکاری یا نقد معاوضہ کے حصول میں کامیابی سخت جدوجہد کے بعد ہی ملتی ہے اگرچہ اس کتابچہ میں بیان ہونے والے آبادکاری کے عمل کو بھی مثالی نہیں کہا جاسکتا کیونکہ ان میں متاثرین کو کئی دشواریوں کا سامنا رہا ہے۔

انہی خدشات کو ذہن میں رکھتے ہوئے اس کتابچہ کو تیار کیا گیا ہے جس میں چند مثالیں بیان کرتے ہوئے بتایا گیا ہے کہ ماضی میں کراچی کے مختلف منصوبوں میں متاثرین کو کس طرح معاوضہ دیا گیا یا ان کی آبادکاری کی گئی۔

1۔ باغِ کورنگی پُل

(شاہ فیصل کالونی کو کورنگی سے ملانے والے پل کی تعمیر)

سال 2008 میں حکومت نے شاہ فیصل کالونی سے کورنگی جانے والے راستے پر پل تعمیر کرنے کا منصوبہ پیش کیا۔ کیونکہ ملیر ندی کے اس مقام پر بارش کے بعد یہ راستہ اکثر بند ہوجاتا تھا جس کی وجہ سے لوگوں کو آمدورفت میں شدید مشکلات کا سامنا کرنا پڑتا تھا۔ منصوبے کے اس مقام پر دونوں طرف مکانات موجود تھے جو کہ اس منصوبے کی تعمیر کے سبب متاثر ہو رہے تھے۔ منصوبے کی اہمیت اور ضرورت کی وجہ سے حکومت نے ان مکانوں کو توڑنے کا فیصلہ کیا لیکن ساتھ ہی حکومت نے ان متاثرین کو مارکیٹ ویلیو پر متبادل معاوضہ کی ادائیگی کا بھی فیصلہ کیا۔ لہٰذا معاوضہ کی ادائیگی کا طریقہ کار حکومت سندھ اور سٹی گورنمنٹ کے متعلقہ اداروں نے ایک سروے کے ذریعہ طے کیا۔ نیز ان متاثرہ خاندانوں کو معاوضہ سیکشن 11 لینڈ ایکوزیشن ایکٹ 1894 کے تحت ادا ہوا جس کا گزٹ حوالہ DC/Press 08/0069 ہے۔ یہ گزٹ 6 جون 2008 کو جاری ہوا۔

متاثرہ 40 مکانوں کے مالکان کو معاوضہ کی ادائیگی مارکیٹ ویلیو کے مطابق کی گئی۔

زمین کی قیمت

زمین کی قیمت 10 ہزار روپے فی مربع گز کے حساب سے ادا کی گئی۔ جس کا مطلب یہ ہے کہ 60 گز کے ایک مکان کو زمین کی مد میں 6 لاکھ روپے ادا کئے گئے جبکہ تعمیرات کی مد میں علیحدہ سے ادائیگی کی گئی جس کی تفصیل درج ذیل ہے:

i آر سی سی تعمیرات

وہ مکان جن کا طرزِ تعمیر آر سی سی تھا ان کے مالکان کو 900 روپے فی مربع فٹ ادا کیا گیا۔ اس کی وضاحت کچھ اس طرح کی جا سکتی ہے کہ 540 مربع فٹ پر تعمیر کی گئی ایک منزل آر سی سی عمارت کی تعمیر کی مد میں 4 لاکھ 80 ہزار روپے بھی ادا کئے گئے۔ واضح ہو کہ زمین کی مد میں ادا کیا گیا معاوضہ اس کے علاوہ ہے۔ اور یوں 60 گز پر تعمیرات شدہ مکان کو زمین اور تعمیرات کی مد میں مجموعی طور پر 10 لاکھ 80 ہزار روپے ادا کیے گئے اس کے علاوہ لینڈ ایکوزیشن ایکٹ کے تحت 30 فیصد اضافی رقم اور 80 گز کا ایک پلاٹ بھی دیا گیا اور 2 منزلہ عمارت ہونے کی صورت میں تعمیرات کی مد میں دگنا معاوضہ دیا گیا۔

ii پری کاسٹ سلیب

پری کاسٹ سلیب والی تعمیرات کے لیے 600 روپے فی مربع فٹ مختص کیا گیا۔ اس طرح تعمیر شدہ 540 مربع فٹ کے ایک مکان کو تعمیرات کے سلسلہ میں 3 لاکھ 24 ہزار روپے ادا کیے گئے جبکہ زمین کے لیے ادا کی گئی رقم اس کے علاوہ ہے۔ مکان

مالک کو 80 گز کا ایک پلاٹ دیا گیا انہیں بھی مجموعی رقم پر 30 فیصد اضافی معاوضہ ادا کیا گیا۔

iii ٹین کی چادر والی چھت

عارضی تعمیرات 450 روپے فی مربع فٹ ان کے مالکان کو دیا گیا۔ اس طرح تعمیر شدہ 540 مربع گز کے مکان کو تعمیرات کی مد میں 2 لاکھ 43 ہزار ادا کئے گئے یہ معاوضہ زمین کی مد میں ادا کیے گئے معاوضہ کے علاوہ ہے۔ ایسے مکان مالکان کو بھی مجموعی رقم پر 30 فیصد اضافی رقم بھی ادا کی گئی۔ ایسے متاثرین کو بھی 80 گز کا ایک پلاٹ بھی الاٹ کیا گیا۔

2۔ لیاری ایکسپریس وے

جنوری 2001 میں اس منصوبے کی تعمیر کا اعلان کیا گیا۔ جس کے تحت لیاری ندی کے دونوں اطراف ایکسپریس وے سڑک کی تعمیر کا پلان بنایا گیا۔ مگر ندی کے دونوں طرف گنجان آبادیاں موجود تھیں۔ ابتداء میں ان آبادیوں کو تجاوزات قرار دیکر توڑنے کا اعلان کیا گیا۔ ان آبادیوں کے لیے کوئی متبادل یا معاوضہ اعلان نہیں کیا گیا۔ ان آبادیوں میں لیز اور بغیر لیز دونوں طرح کے مکان شامل تھے۔ جیسے ہی ان آبادیوں کو توڑنے کا عمل شروع ہوا تو آبادیوں میں رہائش پذیر لوگوں کی طرف سے اس کی شدید مزاحمت کی گئی۔ جس کی وجہ سے یہ منصوبہ کئی ماہ تک رکا رہا۔ بالآخر حکومت نے ان آبادیوں کے لیے متبادل رہائش کے منصوبے کا اعلان کیا۔ اس اعلان کی تفصیل کچھ یوں تھی:

- **ادائیگی معاوضہ برائے غیر لیز مکانات**

اہم معاملہ بغیر لیز مکانات کے رہائشیوں کا ہوتا ہے۔ ان مکینوں کی بھاگ دوڑ کی بدولت انہیں 80 گز کا پلاٹ دیا گیا ساتھ ہی انہیں 50 ہزار روپے کی نقد رقم بھی متبادل معاوضہ کے طور پر دی گئی۔ متبادل آبادکاری کے لیے تین جگہیں منتخب کی گئی تھیں جو کہ ہاکس بے، تیسر ٹاؤن اور بلدیہ ٹاؤن میں واقع ہیں۔ ان نئی بنائی گئی آبادیوں میں سڑکیں، پارک اور دیگر بنیادی سہولتیں بھی حکومت نے فراہم کیں۔ جبکہ بعد میں پانی، بجلی اور گیس جیسی سہولتیں بھی انہیں مہیا کی گئیں۔

- **ادائیگی معاوضہ برائے لیز مکانات**

ابتداء میں حکومت نے لیز شدہ مکانوں کے لیے بھی درج بالا معاوضہ کی ادائیگی کرنا چاہی مگر لیز شدہ مکانوں کے مالکان نے اس معاوضہ کی وصولی سے انکار کر دیا۔ اس طرح لیز مکانوں کے مالکان نے سندھ ہائی کورٹ سے رجوع کیا۔ کورٹ کی جانب سے مقدمہ کے فیصلے تک حکومت کو ان کے مکان توڑنے سے منع کر دیا گیا۔ اس طرح یہ مقدمات 2016 تک کورٹ میں چلتے رہے۔

2016 میں سندھ ہائی کورٹ نے ان لیز شدہ مکانوں کو لینڈ ایکوزیشن ایکٹ کے تحت ادائیگی کا حکم دیا۔ اس سلسلہ میں کورٹ کی ہدایت پر ڈپٹی کمشنر کی سربراہی میں ایک کمیٹی تشکیل دی گئی۔ کمیٹی نے لیاری ایکسپریس وے کے متاثرین (لیز مکانات) کے لیے درج ذیل اصول طے کیئے۔ جس میں نہ صرف زمین کی قیمت بلکہ مکان کی تعمیری ساخت بھی مدنظر رکھی گئی۔

o **زمین کی قیمت**

اس کمیٹی نے زمین کی ادائیگی کے لیے دس ہزار روپے فی مربع گز قیمت مقرر کی اور متاثرین کو اس شرح سے زمین کی قیمت ادا کی گئی۔

o **تعمیرات کی قیمت**

کمیٹی نے تعمیرات کی ساخت کو 3 درجات میں تقسیم کیا اور اسی حساب سے انہیں ادائیگی کی گئی جو درج ذیل ہے۔

i **آرسی سی تعمیرات**

آرسی سی تعمیرات کی قیمت ایک ہزار روپے فی مربع فٹ مقرر کی گئی اور متاثرین کو اسی شرح کے مطابق ادائیگی کی گئی۔

ii **پری کاسٹ سلیب**

پری کاسٹ سلیب والی تعمیرات کے لیے 600 روپے فی مربع فٹ رقم کی ادائیگی کی گئی۔

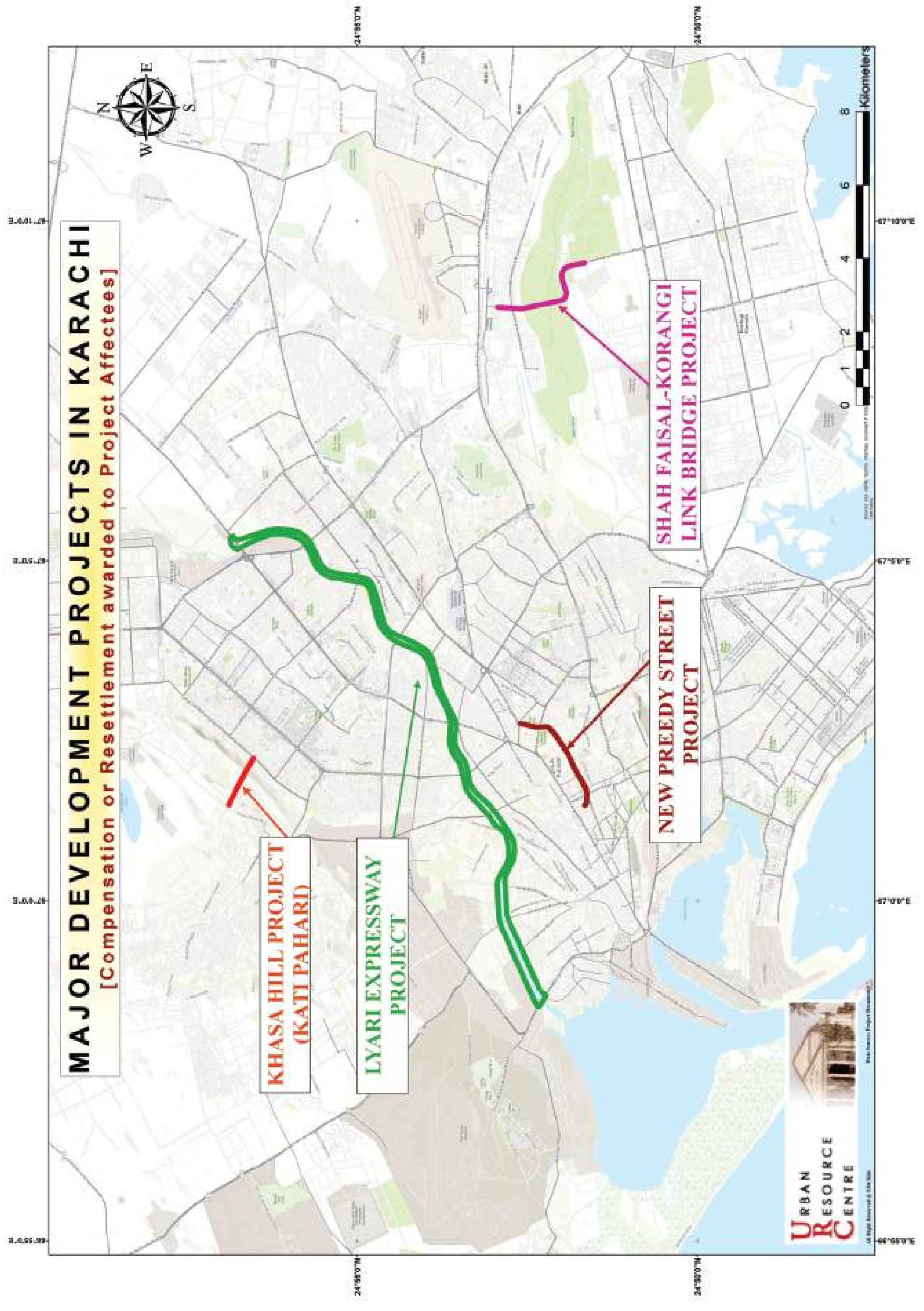
iii **ٹین کی چھت والی تعمیرات**

چادر یا ٹین کی شیٹ والی تعمیرات کے لیے 400 روپے فی مربع فٹ کی رقم ادا کی گئی۔

(معاوضہ کی ادائیگی کی مزید تفصیل آخری صفحات میں درج ہے۔)

3۔ خاصہ ہل (کٹی پہاڑی)

نارتھ ناظم آباد کی طرف سے اورنگی ٹاؤن جانے والے ٹریفک کو ایک لمبا چکر کاٹ کر بنارس چوک کی طرف سے گزرنا پڑتا تھا۔ جس سے ٹریفک کی روانی میں بھی خلل ہوتا تھا اور پھر شہر کے لسانی فسادات نے بھی راستے بانٹ رکھے تھے۔ لہٰذا اس جمود کو ختم کرتے ہوئے متبادل محفوظ طریقہ بنانے کی ضرورت تھی۔ اسی لیے منصوبہ ساز اداروں نے خاصہ ہل سے پہاڑی کو کاٹ کر وہاں سے راستہ نکالنے کی تجویز دی یہی وجہ ہے کہ یہ سڑک کٹی پہاڑی کے نام سے جانی جاتی ہے۔ اس کی تعمیر کی وجہ بھی یہی تھی کہ نارتھ ناظم آباد کا ٹریفک با آسانی اورنگی اور قصبہ کی طرف یہیں سے گزر جائے اور ٹریفک کی روانی میں خلل بھی نہ آئے۔ لیکن اس گزرگاہ میں جو مکانات آرہے تھے ان کی آبادکاری کے معاملہ کو بھی مدنظر رکھا گیا۔ سال 9-2008 کے درمیان خاصہ ہل کے متاثرین کو معاوضہ کی ادائیگی کچھ اس طرح کی گئی۔


MAJOR DEVELOPMENT PROJECTS IN KARACHI
[Compensation or Resettlement awarded to Project Affectees]
KHASA HILL PROJECT (KATI PAHARI)
LYARI EXPRESSWAY PROJECT
NEW PREEDY STREET PROJECT
SHAH FAISAL-KORANGI LINK BRIDGE PROJECT
0 1 2 4 6 8 Kilometers
N E S W
URBAN RESOURCE CENTRE
24°55'0"N
24°50'0"N
67°10'0"E
67°5'0"E
67°0'0"E
66°55'0"E

- **ادائیگی معاوضہ برائے لیز مکانات**

اس وقت کی مارکیٹ ویلیو کے مطابق ان متاثرین کو 4 سے 70 لاکھ روپے فی خاندان معاوضہ دیا گیا۔

- **ادائیگی معاوضہ برائے غیر لیز مکانات**

جن متاثرین کے مکان لیز نہیں تھے انہیں 4 لاکھ روپے فی خاندان معاوضہ کے طور پر دیا گیا۔

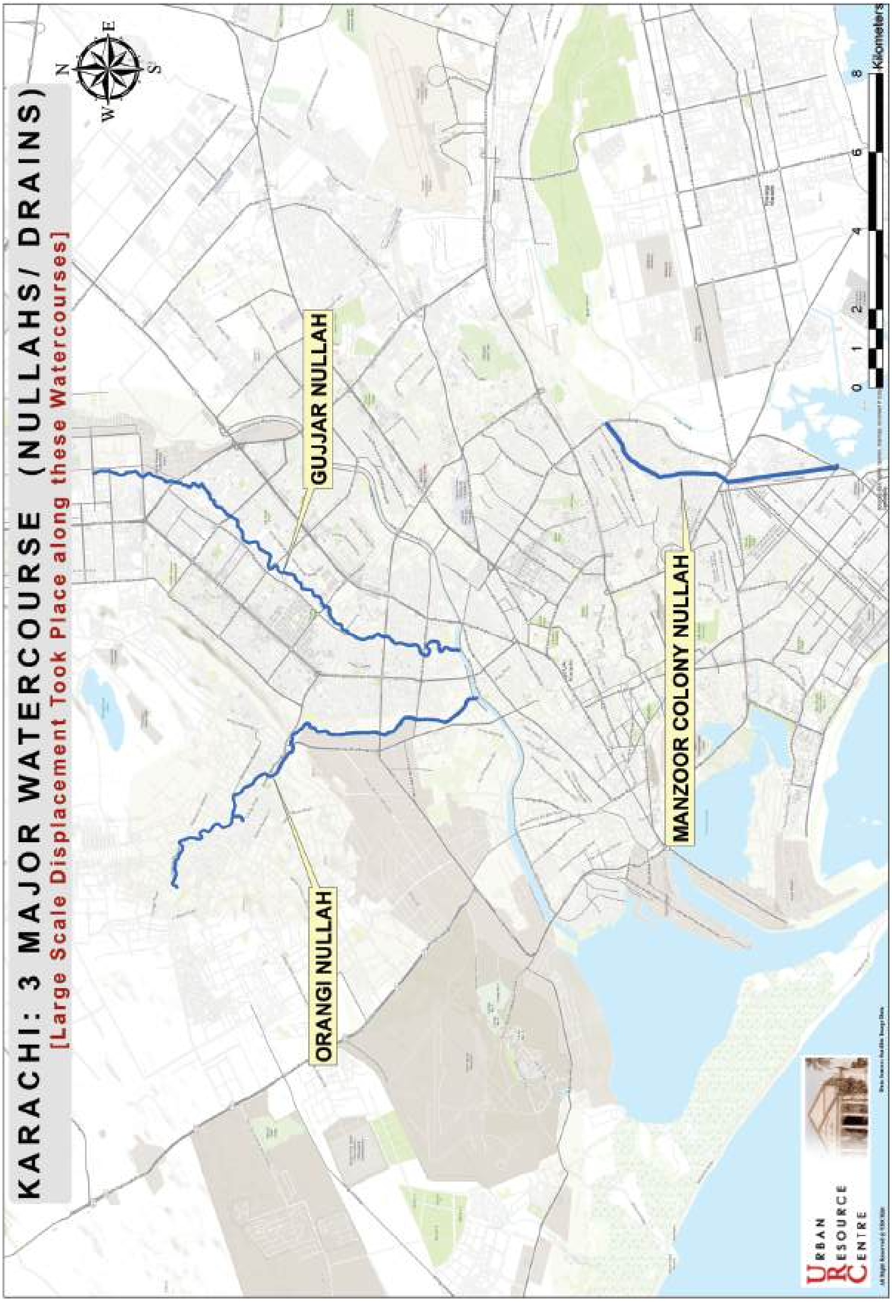
4۔ پریڈی اسٹریٹ (لائنز ایریا)

صدر دواخانہ سے قائداعظم کے مزار تک نیو پریڈی اسٹریٹ بنائی گئی۔ جس کا مقصد صدر مارکیٹ کو قائداعظم کے مزار سے ایک سڑک پر جوڑنا تھا لیکن اس کی زد میں لائنز ایریا کی آبادی آرہی تھی۔ خیال کیا جاتا ہے کہ یہ آبادی لیز نہیں تھی کیونکہ وہاں پہلے سرکاری بیرکس بنے ہوئے تھے۔ اس آبادی کی جو بھی حیثیت رہی ہو ان کی آبادکاری کے لیے محمود آباد TP 2 (ٹریٹمنٹ پلانٹ) میں 13 سو خاندانوں کو متبادل کے طور پر پلاٹ دیئے گئے۔ البتہ متبادل معاوضہ کے لیے نقد رقم کے حوالے سے حتمی علم نہیں۔ اگرچہ یہ زمین رہائشی مقصد کے لیے نہیں تھی مگر پھر بھی یہ زمین متاثرین کو الاٹ کی گئی۔

5۔ منظور کالونی نالہ

کراچی میں اگست/ستمبر 2020 میں ہونے والی شدید بارشوں کے بعد سیلابی صورت حال کی وجہ سے جہاں دیگر نالوں کو چوڑا کرنے کا منصوبہ بنایا گیا وہاں منظور کالونی نالہ کو بھی چوڑا کرنے کی بات ہوئی۔ جس کے بعد بڑی تعداد میں بے دخلی متوقع تھی، مگر مقامی آبادی کی جدوجہد ان کی خوش قسمتی بن گئی اور حکومتی وبہ بندی کے باوجود نالہ کو زیادہ چوڑا نہیں کیا گیا۔ نالہ کی چوڑائی میں معمولی اضافہ ہوا جبکہ نالے کے صرف ایک طرف 15 فٹ کی سڑک اور 5 فٹ کی جگہ فٹ پاتھ کی تعمیر کے لیے تجویز کی گئی۔ اسی وجہ سے سینکڑوں کی تعداد میں مکانوں کو مسمار ہونے سے بچا لیا گیا۔ اس منصوبے میں 56 مکان مکمل طور پر اور دیگر کئی مکان جزوی طور پر متاثر ہوئے۔

مکمل طور پر متاثر ہونے والے مکانوں کو فی خاندان =/15,000 روپے ماہانہ گھر کے کرایہ کی مد میں دو سال تک ادا کرنے کا اعلان کیا گیا۔ اس سلسلہ میں متاثرین کو چھ ماہ کے کرایہ کی پہلی قسط کے طور پر 90 ہزار روپے مکان توڑتے وقت ادا کئے گئے۔ جزوی طور پر متاثر ہونے والے مکانوں کو بھی معاوضہ مکان کے متاثرہ حصے کی فیصد کے اعتبار سے ادائیگی کی گئی جبکہ 30 فیصد سے کم متاثر ہونے والی عمارتوں کو کوئی ادائیگی نہیں کی گئی۔


KARACHI: 3 MAJOR WATERCOURSE (NULLAHS/ DRAINS)
[Large Scale Displacement Took Place along these Watercourses]
GUJJAR NULLAH
ORANGI NULLAH
MANZOOR COLONY NULLAH
0 1 2 4 6 8 Kilometers
N E S W
URBAN RESOURCE CENTRE

واضح رہے کہ لینڈ ایکوزیشن ایکٹ کے تحت لیز مکانات کو مارکیٹ ویلیو پر معاوضہ وٹرانسفر الاؤنس واجب الادا ہوتے ہیں وہ ادا نہیں کیئے گئے۔
اہم بات یہ کہ یہاں پر لیز اور بغیر لیز مکانوں کو معاوضہ کی ادائیگی یکساں طور پر کی گئی جس کی مثال کہیں اور نہیں ملتی۔

6۔ اورنگی نالہ اور گجر نالہ

اورنگی نالہ اور گجر نالہ میں مسماری کا عمل تاحال جاری ہے۔حکومتی اداروں کی جانب سے ان نالوں کے اطراف کی آبادیوں میں شروع ہونے والی جبری بے دخلی کا سلسلہ ابھی مکمل نہ ہوا۔ان کی زد میں کئی آبادیاں آتی ہیں اور کئی آبادیاں ایسی ہیں جنہیں مکمل طور پر ختم کر دیا گیا ہے۔یہاں متبادل معاوضہ کا عمل بھی واضح نہیں ہے جبکہ متبادل رہائش کی تو بات ہی نہیں کی گئی۔متاثرین کو متبادل کے لیے جو چیک دیئے جارہے ہیں ان کی وجہ سے ایک غیر یقینی صورتحال پیدا ہوگئی ہے۔انہیں 90 ہزار روپے چھ ماہ کے کرایہ کے حساب سے دیئے جارہے ہیں یعنی ایک مہینہ کا کرایہ 15 ہزار روپے۔یہ رقم انتہائی ناکافی ہے۔کیونکہ اگر یہ متاثرین کہیں کرایہ پر گھر لیتے ہیں تو مالک مکان ایڈوانس رقم کا بھی تقاضہ کرتا ہے اور پھر گرہستی کا پورا سامان ہوتا ہے جسے ایک جگہ سے دوسری جگہ لے جانے کے لیے ٹرانسپورٹ درکار ہوتی ہے۔اس کا خرچہ کس کے ذمہ ہوگا۔ان پہلوؤں پر کوئی بھی بات نہیں کرتا۔

آگے مستقبل میں کیا ہوگا اس کا علم تو نہیں لیکن فی الحال جو کچھ نظر آرہا ہے اس کے مطابق تمام متاثرین کو چیک نہیں ملے ہیں۔منصوبہ کی زد میں آنے والے مکانات پر آئی ڈی (شناخت) لگائی گئی تھی لیکن جن مکانات کو آئی ڈی (شناخت) فراہم نہیں کی گئی اس کے باوجود وہ مکان توڑ دیئے گئے۔اسی لئے وہ عملہ کی نظر میں متبادل چیک کے حق دار نہیں ٹھہرے جو سراسر زیادتی ہے۔ایک مکان میں اگر دو یا تین خاندان آباد ہیں تو وہاں صرف ایک خاندان شمار کیا گیا ہے جو بہت بڑی حق تلفی ہے۔خاندان کے وہ سربراہ مرد یا خواتین، جن کا بنک اکاؤنٹ نہیں ہے (واضح رہے کہ ان کی اکثریت گھریلو ہے اسی سبب ان کے بنک اکاؤنٹ بھی نہیں ہوتے) چیک ان کی پہنچ سے کوسوں دور رہا۔

ستم یہ کہ چیک میں نام کے اندراج کے وقت کئی غلطیاں ہوئی ہیں۔کہیں نام کی غلطی ہے تو کہیں مکان کی آئی ڈی یا شناختی کارڈ نمبر کی، ایک نمبر کے ہیر پھیر سے چیک کیش نہ ہوا۔چیک پر درج ہے کہ یہ چیک کیش کرانے کا دورانیہ تین ماہ کے اندر ہے لیکن صد افسوس کہ جب تک اس چیک کی بھاگ دوڑ ہوتی، کوائف درست کرائے جاتے تب تک یہ مدت بھی گزر گئی اور اس طرح بہت سے متاثرین کے کئی چیک ضائع ہو گئے۔

چیک بنانا بہت ذمہ داری کا تقاضا ہے اس میں اس طرح کی غلطی کا احتمال ممکن نہیں۔ایسا کیوں ہوا یہ تو ذمہ دار افسران ہی بتا سکتے ہیں لیکن افسوس کہ ان کے پاس ان متاثرین کی ہمدردی میں کوئی دو بول نہیں، حمایت میں کسی بھی قسم کا جواب موجود نہیں۔

متبادل آبادکاری۔۔۔چند اہم گزارشات

متبادل آبادکاری ایک حساس عمل ہے جس میں انسان کی زندگی مکمل طور پر متاثر ہوتی ہے کیونکہ گھر ہی وہ آماجگاہ ہے جہاں سے سماجی معمولات پنپتے ہیں۔ جہاں موسم کی سختی سے اپنے آپ کو محفوظ رکھا جاتا ہے۔ اس کا براہ راست تعلق روزگار،صحت،تعلیم،دیگر شہری ضروریات کے علاوہ سماجی رشتوں سے بھی بہت گہرا ہوتا ہے۔ اسی لیے اس عمل کو مکمل ذمہ داری اور منصوبہ بندی سے ادا کرنا ضروری ہے۔ جس میں کسی ایک پہلو کو بھی نظر انداز نہیں کیا جاسکتا۔

ذیل میں چند اہم پہلوؤں کی نشاندھی کی جارہی ہے:

1۔ متاثرین کو آبادکاری کے تمام عمل میں مکمل طور پر شامل رکھا جائے۔
2۔ اس عمل کو صاف اور شفاف رکھا جائے کوئی بھی چیز مبہم نہ ہو۔
3۔ منصوبے کے ماحولیاتی اور سماجی اثرات کا جائزہ مکمل طور پر غیر جانب دار عمل کے ذریعہ کیا جائے۔
4۔ متبادل منصوبوں پر بھی غور کیا جائے تاکہ کم سے کم لوگ منصوبے سے متاثر ہوں۔
5۔ متبادل رہائش یا مارکیٹ ویلیو پر معاوضہ،ان دونوں میں سے کسی ایک کے انتخاب کا حق متاثرین کو دیا جائے۔
6۔ متبادل آبادکاری کے لئے لیز اور بغیر لیز مکانوں کے درمیان فرق کو ختم کیا جائے تمام متاثرین کو یکساں متبادل آبادکاری کا حق حاصل ہو۔
7۔ مکان جزوی یا کلی متاثر ہوں۔ آبادکاری کے عمل میں دونوں کے نقصان کو مدنظر رکھا جائے۔
8۔ متبادل رہائش کی فراہمی میں روزگار،صحت،تعلیم اور بنیادی سہولیات مثلاً ٹرانسپورٹ،پانی،بجلی وغیرہ کی فراہمی بھی یقینی بنائی جائے۔
9۔ متبادل رہائش کی جگہ شہر کی حدود سے باہر نہ ہو تاکہ ان کے معاملات میں غیر یقینی خلل نہ ہو۔
10۔ منصوبہ سازی کرنے والے ماہرین متبادل رہائش کی جگہ کا انتخاب سوچ سمجھ کر کریں مبادا کہیں دوسری کچی آبادی وجود میں نہ آجائے۔

جدول-1
لیاری ایکسپریس وے لیز مکانوں کو دیئے گئے معاوضہ کی تفصیل

نمبر شمار	پلاٹ نمبر	مکان کا کل رقبہ (مربع گز)	زمین کی کل لاگت A	تعمیرات کی کل لاگت B	کل ادائیگی (پاکستانی روپیہ) A+B
1۔	52	60.56	605,600	218,016	823,616
2۔	47+48	111.27	1,112,700	1,402,002	2,514,702
3۔	48/1	74.75	747,500	672,750	1,420,250
4۔	49/1	73.66	736,600	397,764	1,134,364
5۔	54+55	45.32	453,200	978,912	1,432,112
6۔	53	62.44	624,400	786,744	1,411,144
7۔	50+56	95.19	951,900	1,713,420	2,665,320
8۔	69/A	60.44	604,400	1,631,880	2,236,280
9۔	69	56.88	568,800	204,768	773,568
10۔	71+73	41.56	415,600	448,848	864,448
11۔	74	35.91	350,100	129,276	488,376
12۔	72	36.77	367,700	330,930	698,630
13۔	75	42.25	472,600	425,250	897,750
14۔	76	60.83	608,300	218,988	827,288
15۔	70	53.33	533,300	575,964	1,109,264

نوٹ : نمونے کے طور پر صرف ایک فہرست شائع کی جارہی ہے جبکہ دیگر متاثرین کی فہرست اس کے علاوہ ہیں۔

جدول-2

باغِ کورنگی (شاہ فیصل کالونی، کورنگی) لیز مکانوں کو دیئے گئے معاوضہ کی تفصیل

نمبر شمار	پلاٹ نمبر	مکان کا رقبہ (مربع گز)	زمین کی قیمت (فی مربع گز)	زمین کا کل معاوضہ (فی مربع گز) A	تعمیرات کا معاوضہ (فی مربع فٹ) B	کل A+B	15 فیصد لازمی الاؤنس سیکشن 23(2)	کل روپے	15 فیصد سالانہ سود سیکشن 28A	مجموعی اداشدہ معاوضہ
1۔	H No L-26, St 33, Block I , Shah Faisal Colony. KHI.	60	100,00/=	600,000/=	1,215,000 (تین منزلہ)	1815,000/=	272,250	2087,250	78,271.87	2165,521.87

وضاحت گوشوارہ:

مکان نمبر L-26 جوکہ ایک تین منزلہ عمارت تھی۔ اس عمارت کا رقبہ 60 مربع گز تھا۔ عمارت کے مالک کو 6 لاکھ روپے زمین ادا کیے گئے جبکہ تعمیرات کی مد میں 12 لاکھ 15 ہزار روپے کی ادائیگی ہوئی۔ اس کے ساتھ ہی انہیں اضافہ 15 فیصد الاؤنس اور 15 فیصد سود بھی ادا کیا گیا۔ مجموعی طور پر اس مکان کے مالک کو 21 لاکھ 65 ہزار 5 سو 21 روپے ادا کیئے گئے۔

نوٹ: اس فہرست میں صرف ایک پلاٹ کی ادائیگی کو مثال کے طور پر پیش کیا گیا ہے جبکہ دیگر متاثرین اور ان کے متبادل کی لسٹ اس کے علاوہ ہے۔

مخصوص اصطلاحات اور اسی کی وضاحت

- آبادکاری: رہائش کے لیے فراہم کردہ پلاٹ یا تعمیر شدہ مکان کے لیے الاٹ کی گئی زمین جو کہ لوگوں کو آباد کرنے کے لیے مخصوص ہو۔
- جبری بے دخلی: کسی شخص یا خاندان کو اس کی مرضی کے خلاف زبردستی بغیر متبادل معاوضہ یا آباد کاری کے اسے اس کے گھر، زمین اور کاروبار سے بے دخل/ فارغ کرنے کے عمل کو کہتے ہیں۔
- آئی ڈی: مکان کے لیے شناخت یا شناخت کے لیے استعمال ہونے والے مخصوص نمبر یا الفاظ کو آئی ڈی کہا جاتا ہے۔ یہ منفرد شناخت نمبر یا الفاظ کی صورت ہوتے ہیں جو ہر شخص کے لیے الگ ہوتے ہیں۔ مثلاً شناختی کارڈ نمبر یا فہرست نمبر وغیرہ وغیرہ۔
- معاوضہ: متاثرین کے نقصانات کے ازالے کے لیے فراہم کردہ رقم جو حکومت یا متعلقہ ادارے فراہم کرتے ہیں۔
- الاٹ: یہ اصطلاح زمین کسی شخص کے نام کرنے کے عمل کے لیے استعمال ہوتی ہے۔
- آرسی سی: یہ تعمیرات کی ایک قسم ہے۔ جس میں سیمنٹ، ریتی اور بجری میں سریا (اسٹیل) شامل کیا جاتا ہے۔
- پری کاسٹ: پہلے سے بنے ہوئے سلیب جن سے مکان کی چھت ڈالی جاتی ہے۔ یہ سلیب لوہے کا گارڈ یا بیم پر رکھے جاتے ہیں۔
- تجاوزات: غیر قانونی یا بغیر کسی سرکاری اجازت کے تعمیر شدہ عمارتیں (عارضی یا مستقل) تجاوزات کہلاتی ہیں۔ دوسرے لفظوں میں اپنے الاٹ شدہ پلاٹ یا زمین کو بغیر سرکاری اجازت نامے کے آگے بڑھانا یا اس میں اضافہ کرنا۔
- لینڈ ایکوزیشن ایکٹ: یہ قانون 1894 میں انگریز سرکار نے رائج کیا تھا جس کا بنیادی مقصد سرکاری ترقیاتی منصوبوں کے لیے زمین کا حصول تھا۔ اس قانون کے تحت حکومت ایسی کسی بھی زمین کو حاصل کرسکتی ہے جس پر لوگ رہائش پذیر ہوں یا کاروبار کر رہے ہوں۔ مگر اس قانون کا اہم پہلو یہ ہے کہ ایسی زمین کے حصول کے لیے حکومت متاثرین کو مارکیٹ ویلیو پر معاوضہ ادا کریگی۔ معاوضہ کی رقم اور طریقہ کار طے کرنے کے لیے ایک کمیٹی قائم کی جائے گی جو کہ متاثرین سے بات چیت کرنے کے بعد ہی تمام معاملات طے کرے گی۔

باغِ کورنگی پل

باغِ کورنگی پل کی تعمیر کی زد میں آنے والے مکانوں کا مناسب معاوضہ اور متبادل پلاٹ دیئے گئے۔ جس کی وجہ سے یہ منصوبہ بنا کسی تاخیر کے بروقت مکمل ہوا۔

اگر متاثرین کو مناسب معاوضہ اور متبادل جگہ دی جاتی ہے تو منصوبوں پر عملدرآمد کرنے میں کوئی دشواری نہیں ہوتی منصوبے وقت پر مکمل ہو جاتے ہیں۔
اس سے شہر پر خوشگوار اثرات مرتب ہوتے اور شہری بھی اس سے مستفید ہوتے ہیں

لیاری ایکسپریس وے

اس منصوبے پر جب کام شروع ہوا تو ابتدا میں متاثرین کے لئے کسی قسم کے معاوضے یا متبادل کا اعلان نہیں کیا گیا۔ جس کی وجہ سے متاثرین کی طرف سے شدید قسم کے احتجاج کا سامنا کرنا پڑا۔

یہ منصوبہ جنوری 2001 میں شروع ہوا تھا اور اسے تین سال میں مکمل ہونا تھا۔ مگر متاثرین کے احتجاج، مزاحمت اور اسٹے آرڈر کی وجہ سے یہ منصوبہ کئی سال تاخیر سے 2016 میں مکمل ہوا۔

لیاری ایکسپریس وے

اس منصوبے کے متاثرین کی فہرست جب آبادکاری کی غرض سے بنائی گئی تو اس میں کئی خامیاں تھیں۔ بے شمار خاندانوں کے نام فہرست سے غائب تھے جس کی وجہ سے وہ پلاٹ اور معاوضے کی رقم کی وصولی سے محروم رہے۔

متاثرین کی فہرستیں صاف اور شفاف طریقے سے مرتب کرنا سرکاری اداروں کی ذمہ داری ہے، تاکہ معاوضہ اور متبادل اصل حقدار خاندانوں تک پہنچ سکے۔

لیاری ایکسپریس وے

لیاری ایکسپریس وے کی زد میں آنے والی آبادیوں کے مناظر۔کئی آبادیاں 40 سال یا اس سے بھی زیادہ پرانی تھیں۔ جہاں پانی، بجلی اور دیگر تمام سہولتیں انہیں میسر تھیں۔

اس منصوبے میں معمولی ردوبدل کرکے ان میں سے کئی آبادیوں کا بچایا جاسکتا تھا جس سے منصوبے اور دوبارہ آبادکاری کی لاگت بھی بہت کم ہوسکتی تھی۔

لیاری ایکسپریس وے

اس منصوبے کے متاثرین کو ہاکس بے، تیسر ٹاؤن اور بلدیہ ٹاؤن میں باقاعدہ ایک اچھی منصوبہ بندی کے تحت دوبارہ آباد کیا گیا۔

جب متاثرین کو متبادل پلاٹ ملے تو انہوں نے اپنے گھر دوبارہ بنانے شروع کئے۔ اس دوبارہ آبادکاری کے عمل میں 15 سال سے زائد عرصہ لگ گیا۔
جس سے اس منصوبے کی لاگت میں کئی گنا اضافہ ہوا۔

لیاری ایکسپریس وے

دوبارہ آبادکاری کا عمل ایک مشکل اور کٹھن مرحلہ ہے۔متاثرین کے صرف گھر نہیں ٹوٹے بلکہ اس کے کئی سماجی اور معاشی اثرات ہوتے ہیں۔خاندانوں کے روزگار چھوٹ جاتے ہیں، بچے تعلیم سے محروم ہوجاتے ہیں، بنیادی سہولتیں پانی، بجلی، ٹرانسپورٹ وغیرہ کے دوبارہ حصول میں کئی سال لگ جاتے ہیں۔

اس منصوبے کی زد میں آنے والے ہزاروں بچوں کی تعلیم متاثر ہوئی، ہزاروں کی تعداد میں لڑکیاں دوبارہ اسکول جانے سے ہمیشہ کے لئے محروم ہوگئیں۔

(یہ تصاویر اس منصوبے کے متاثرین کی آبادکاری کے ابتدائی دنوں کی ہیں)

خاصہ ہل (کٹی پہاڑی)

اس منصوبے کے متاثرین کو مارکیٹ ویلیو کے مطابق معاوضہ ادا کیا گیا۔

ان مکانوں کا منظر جن کو توڑ کر کٹی پہاڑی کے دونوں جانب راستہ بنایا گیا۔

خاصہ ہل (کٹی پہاڑی)

پہاڑی کاٹ کر راستہ بنانے سے پہلے کی تصویر: متاثرین کا جگہ خالی کرنے عمل مشکل تھا مگر چونکہ معاوضے کی ادائیگی کا کام خوش اسلوبی کے ساتھ متاثرین اور سرکاری اداروں کے درمیان طے پا گیا تو منصوبے پر عملدآمد آسان ہوگیا۔

منصوبہ مکمل ہونے کے بعد کی تصویر: پہاڑی کے دونوں اطراف کے شہری علاقوں کو ملانے کے لئے یہ راستہ بنایا گیا۔

پریڈی اسٹریٹ (لائنز ایریا)

اس منصوبے کے تحت لائنز ایریا کے درمیان سے صدر دواخانہ تا مزار قائد تک پریڈی اسٹریٹ کو توسیع دینا تھا۔ تاکہ ایک متبادل راستہ بنا کر صدر اور ایم اے جناح روڈ پر ٹریفک کا دباؤ کم ہو جائے۔

اس منصوبے کی زد میں آنے والی متاثرہ خاندانوں کی وجہ سے یہ منصوبہ کئی سال تک تعطل کا شکار رہا۔ جب متاثرین کو متبادل جگہ دی گئی تو اس منصوبے پر عمل درآمد ممکن ہوا۔

منظور کالونی نالہ

ابتدائی طور پر منظور کالونی نالے کو غیر ضروری طور پر بہت زیادہ چوڑا کرنے کا منصوبہ بنایا گیا تھا جس میں سینکڑوں کی تعداد میں خاندان بے گھر ہو رہے تھے۔
اس کا کمیونٹی کی جانب سے شدید ردعمل سامنے آیا، لوگ سراپا احتجاج بن کر گھروں سے باہر نکل آئے۔

اس بڑے پیمانے پر احتجاج دیکھ کر حکومت نے منصوبے میں تبدیلی کی۔ جس کے نتیجے میں صرف 56 مکان مکمل طور پر مسمار کرنے پڑے۔
اس سے یہ بات ظاہر ہوئی ہے اگر منصوبوں کی حقیقی طور پر جائزہ لیا جائے تو ان میں تبدیلی کر کے متاثرین کی تعداد میں بہت کمی کی جاسکتی ہے۔
اس طرح منصوبے کی راہ میں حائل رکاوٹوں کو کم کیا جاسکتا ہے۔

اربن ریسورس سینٹر

اربن ریسورس سینٹر ایک غیر سرکاری ادارہ ہے۔ جس کا بنیادی مقصد شہری ترقی میں عوامی شرکت کے مواقع پیدا کرنا ہے۔ یہ ادارہ ایسے منصوبوں کا جائزہ لیتا ہے جن کا ماحولیات اور کم آمدنی والے طبقے پر منفی اثر پڑتا ہو۔ یوآرسی میں ایسے منصوبوں کے منفی اثرات کو کم کرنے کے لیے شہریوں کے ساتھ مشاورت اور باہمی گفتگو کے ذریعہ متبادل تجاویز پیش کی جاتی ہیں۔ اربن ریسورس سینٹر اس صورت حال کو تبدیل کرنے کے لیے کراچی کے ترقیاتی منصوبوں کے بارے میں معلومات فراہم کرنے والا ایک ایک مرکز بن گیا ہے۔ اس فکر نے ماہرین اور سماجی کارکنوں کا ایک نیٹ ورک تخلیق کیا ہے۔ جو منصوبہ بندی کے مسائل کو متاثرین کی نظر سے بھی دیکھتے ہیں۔

یوآرسی ملکی اور بین الاقوامی ترقیاتی منصوبوں کے مسائل پر کام کرنے والے ممتاز ماہرین کے لیکچرز کا اہتمام کرتا ہے۔ جن میں بنیادی سطح پر مسائل کے حل پر کام کرنے والے کارکنان، این جی اوز کے نمائندے، سرکاری اداروں سے وابستہ اہلکار، میڈیا اور تعلیمی اداروں سے وابستہ افراد اور متعلقہ لوگ شرکت کرتے ہیں۔ یہ فورم تنظیمی اور انفرادی سطح پر کام کرنے والوں کو موقع فراہم کرتا ہے کہ وہ اپنے کام کا وسیع قومی اور بین الاقوامی معاملات سے موازنہ کر سکتے ہیں۔ یہ لیکچر ان تحریکوں کے لیے کام کرنے والوں کو معلومات فراہم کرتے ہیں جو پاکستان اور خصوصی طور پر کراچی میں منصفانہ اور ایسی حکمت عملیوں کے وضع کرنے کے لیے چلائی جا رہی ہیں جن کا مقصد صرف عوامی ترقی ہو۔ اس کے علاوہ ملکی اور بین الاقوامی یونیورسٹیوں کے طالب علم معلومات تحقیق اور انٹرشپ کے لئے یوآرسی سے رابطے میں رہتے ہیں۔

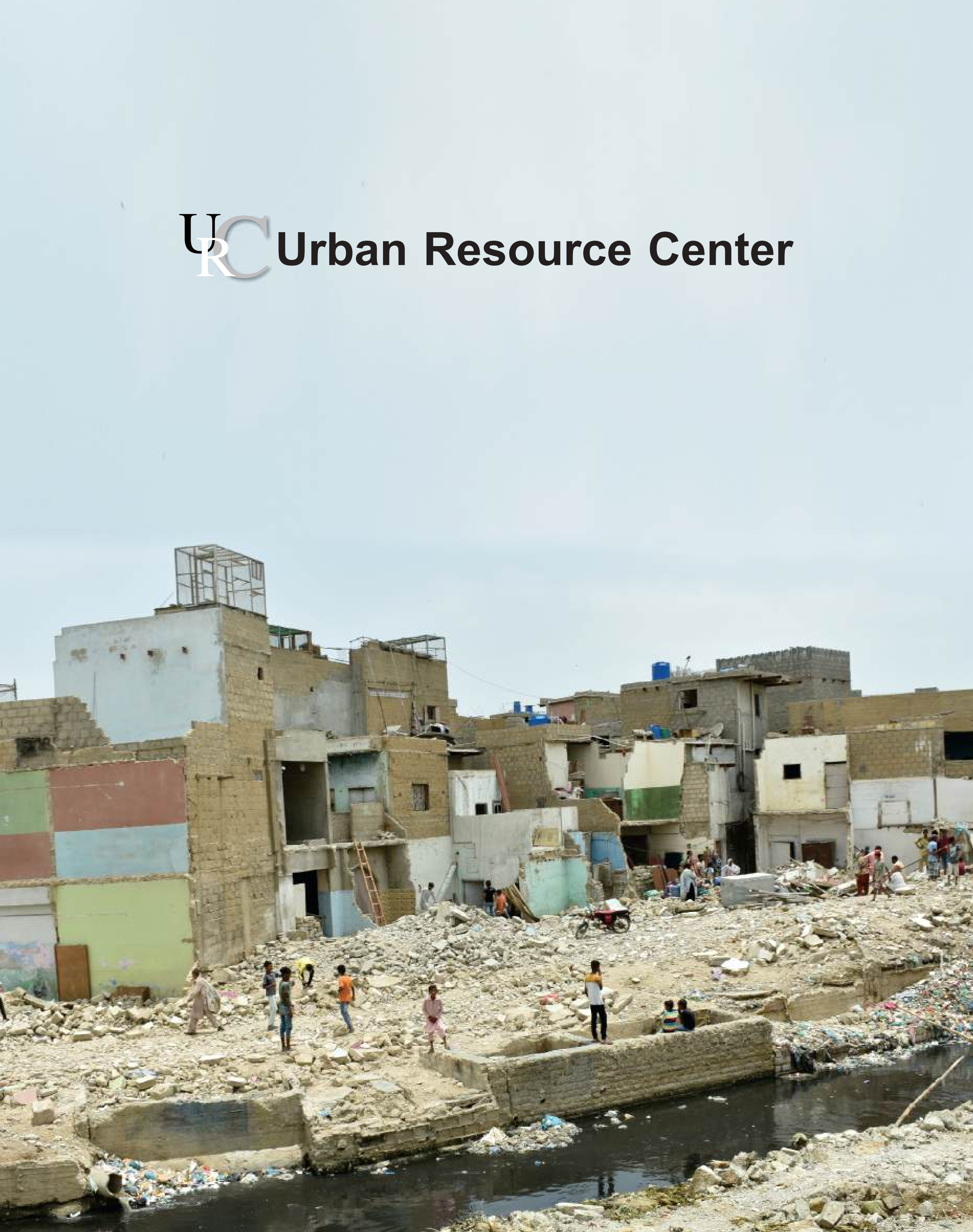
یوآرسی نوجوانوں کے لیے مختلف تربیتی پروگرام بھی منعقد کرتی ہے۔ جس میں طلباء کو آبادی اور گھر کی نقشہ سازی کی تربیت فراہم کی جاتی ہے۔

یوآرسی رہائشی حقوق پر کام کرنے والی مقامی تنظیموں کی معلومات اور نیٹ ورکنگ کے ذریعے معاونت کرتی ہے تاکہ وہ سرکاری اداروں سے بہتر طور پر رابطہ استوار کر سکیں۔ جس کے نتیجے میں حکومت اور شہری مل کر متبادل آبادکاری کے عمل کو سرانجام دے سکیں۔

اربن ریسورس سینٹر

A-2، دوسری منزل، ویسٹ لینڈ ٹریڈ سینٹر۔ کمرشل ایریا۔ کے سی ایچ ایس یو، بلاک 7 & 8، شہید ملت روڈ، کراچی پاکستان

021-34387692 urckhi@yahoo.com www.urckarachi.org fb.com/urckhi @urckhi


Urban Resource Center