

ಒಂದು ಪರಿಷ್ಕಾರ ಅಕ್ರಮ-ಸರ್ಕಾರ ವಿಧೇಯಕದ ಪ್ರಸ್ತಾವನೆ

- ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಹರ್, ಸಂಸತ್ತ ಸದಸ್ಯರು

ಅಕ್ರಮ-ಸರ್ಕಾರ ಮುಖ್ಯ ಧೋಯವು ಅವಿವಾಯ ಸ್ನಾಯೈಶಲ್ಗಳಲ್ಲಿ ಕಾನೂನು ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳಿಗೂಂದು ವಿನಾಯಿತಿಯಂತಿರಬೇಕೆಂಬ ಹೊರತು ಅದೇ ನಾಮಾನ್ಯ ನಿಯಮದಂತಾಗಬಾರದು.

ಇಂತಹ ಶಾಸನವನ್ನು ತರಲು ಪ್ರಯತ್ನಗಳಾಗುತ್ತಿರುವುದು ಇದು ಮೂಲಭಾರಿಯೇನಲ್ಲ -- ಕಳೆದ ಕೆಲವು ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಬೆಂಗಳೂರಿನ ಸುತ್ತಮುತ್ತ ತಲೆಯಿತ್ತಿರುವ ಅನೇಕ ಅಕ್ರಮ ನಿರ್ಮಾಣಗಳನ್ನು ಸರ್ಕಾರಗೂಳಿಸಬೇಕೆಂಬ ಆಗ್ರಹವಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಇದರ ಪರ ವಿರೋಧಗಳ ಚರ್ಚೆಗಳಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಿನ ಸಂಖ್ಯೆಯಲ್ಲಿ ಸಾರ್ವಜನಿಕರು ಭಾಗವಹಿಸುವುದಾಗಲಿ, ನಾವು ಕಾಣತ್ತಲೇ ಬಂದಿದ್ದೇವೆ. ಈಗ ಮಾಡಿ ಲೋಕಾಯುತ್ತರಾದ ಗೌರವಾನ್ವಿತ ಜಪ್ಪಿನ್ನು ಸಂತೋಷ ಹೇಗೆ ಈ ಪ್ರಸ್ತಾವವನ್ನು ವಿರೋಧಿಸುವ ಮೂಲಕ ಈ ಚರ್ಚೆಗೆ ಸೇರಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.

ಅಕ್ರಮವಾಗಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸಿರುವ ಬಡನಾಗರೀಕರಿಗೆ ಸಹಾಯ ಮಾಡುವ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಸುತ್ತಮುತ್ತಲಿನ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ತಲೆಯಿತ್ತಿರುವ ಅನೇಕ ಅಕ್ರಮ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಾಣಗಳನ್ನು ಕಾನೂನಿನನ್ನು ಕ್ರಮಬದ್ಧಗೂಳಿಸುವ ಪ್ರಸ್ತಾವದ್ವೆ ಈ ಅಕ್ರಮ-ಸರ್ಕಾರ ವಿಧೇಯಕ.

ಆದರೆ ಅಂತಹ ಅಕ್ರಮ ನಿರ್ಮಾಣಗಳು ನಗರದ ಬಡವರು ಮತ್ತು ಕಡಿಮೆ ದರಮಾನ ವರ್ಗದ ನಿವಾಸಿಗಳಿಗೆ ಮಾತ್ರ ಸಂಬಂಧಿಸಿದೆಯೆಂಬ ತಪ್ಪು ಕಲ್ಪನೆ ಇದೆ ಮತ್ತು ಬಹಳ ಬಾರಿ ಉದ್ದೇಶಪೂರ್ವಕದಾಗಿ ತಪ್ಪು ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ನೀಡಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರ ಮತ್ತು ಹೊರದಲಯದಲ್ಲಿ ಅನೇಕ ಅಕ್ರಮ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸಿರುವ ದುರುಳಿಯಲ್ಲಿ ಏಸ್‌ಪ್ರೆಟ್ ಡೆವಲಪ್‌ಸರ್‌ ಗಳಿಧ್ವಾರೆ, ದಂಜಿಸುವ ಮಧ್ಯಮ ಮತ್ತು ಅಧಿಕ ಆದಾಯ ವರ್ಗದ ಮನೆಮಾಲೀಕರಿದ್ವಾರೆ ಮತ್ತು ಇವರೆಲ್ಲರೂ ಅಕ್ರಮ ಸರ್ಕಾರ ನೇರ ಫಲಾನುಭಾವಿಗಳಾಗಲಿದ್ವಾರೆ. ಇಂತಹ ದುಷ್ಪಿರಿಯಲ್ಲಿ ಏಸ್‌ಪ್ರೆಟ್ ಡೆವಲಪ್‌ಸರ್‌ ಗಳು ಮತ್ತು (ಬಡವರನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ) ಇತರ ಉಲ್ಲಂಘನೆದಾರರು ಲಾಭಪಡಿದುಕೊಳ್ಳಲು ನಿಜವಾದ ಯಾವ ಸಮರ್ಪನೆಯೂ ಇಲ್ಲ.. ಅದೂ ಈ ಕಾನೂನು ಪಾಲಿಸುವ ಉತ್ತಮ ನಾಗರೀಕರ ಮತ್ತು ನಿವಾಸಿಗಳ ವೆಚ್ಚದಲ್ಲಿ!

ಪ್ರಸ್ತುತ ನಗರದಲ್ಲಿ ಅನೇಕ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಕಾನೂನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸುವವರಿದ್ವಾರೆ.

1. ತಮಗೆ ಸೇರದ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಿಸುವವರು. ಉದಾ: ಸರ್ಕಾರಿ/ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಜಮೀನು (ಅತಿಕ್ರಮಣ)

2. ಯಾವುದೇ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಾಣ ನಕ್ಷೆಯ ಅನುಮೋದನೆ ಹೊಂದಿಲ್ಲದ, ಸಿ.ಡಿ.ಡಿ/ಆರ್.ಎಂ.ಡಿಗಳಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಗುರುತಿಸಿದಿರುವ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಿಸುವವರು (ಅಕ್ರಮ ಲೇಜೆಂ ಮುಂತಾದವು)
3. ತಮ್ಮದೇ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡ ನಕ್ಷೆ ಅನುಮೋದನೆಯಿಲ್ಲದೆ ನಿರ್ಮಿಸುವವರು
4. ತಮ್ಮ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ಅನುಮೋದಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ನಕ್ಷೆಗೆ ಅಧಿಕವಾಗಿ/ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿ ನಿರ್ಮಿಸುವವರು.

ಅಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳನ್ನು ಮನ್ವನುವುದರಿಂದ ಉಂಟಾಗುವ ನ್ಯೂತಿಕ ಹಾನಿ/ಅಡಾಯ:

ಯಾವ ಆಧುನಿಕ ನಗರವೂ ಕೂಡ ಸೂಕ್ತವಾದ ಮತ್ತು ಬಲವಾದ ವಲಯ ನಿಬಂಧನೆಗಳು ಮತ್ತು ಈ ವಲಯವಾರು ಕಟ್ಟಡ ಯೋಜನೆಗಳ ಮೇಲೆ ಬಲಿತ್ತು ಮೇಲ್ಮೈಚಾರಣೆಯಿಲ್ಲದಿದ್ದರೆ ಸರಿಯಾಗಿ ಬೆಳೆಯಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಹಾಗಿಲ್ಲದಿದ್ದ ಚಕ್ಕದಲ್ಲಿ ಬರೀ ಗೊಂದಲ ಅವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳೆ ಅಲ್ಲಿ ಮನೆಮಾಡಿಕೊಂಡುಬಿಡುತ್ತದೆ. ಮತ್ತು ಬಹಳ ಮುಖ್ಯವಾಗಿ, ಯಾವ ನಗರವಾಗಲಿ, ಸರ್ಕಾರವಾಗಲಿ ಕಾನೂನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸುವುದೇ ಕಾನೂನು ಪಾಲನೆಗಿಂತ ವಾಸಿಯೆಂಬ ಸಂದೇಶವನ್ನು ಎಂದಿಗೂ ಕೊಡಬಾರದು. ಒಬ್ಬನ ಸಲುವಾಗಿ (ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಅದು ಒಪ್ಪತಕ್ಕದಲ್ಲ) ಕಾನೂನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದ ಎಲ್ಲರೂ ಬಜಾವಾಗಲು ಬಿಡುವುದಾಗಲಿ/ ಶುಲ್ಕ ಪಾದತಿಸಿ ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಅವಕಾಶವಾಗಲಿ ಇರಬಾರದು.

ಹಾಗೆಯೇ ಇಂತಹ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳನ್ನು ಸರ್ಕಾರಗೊಳಿಸುವುದು ನಗರಕ್ಕೆ ಆದಾಯ ತರುವ ದಾರಿಯೆಂದು ಕಾಣಬಂತಾಗಬಾರದು. ಇದು ಬಹಳ ಅಡಾಯಕಾರಿ ವಾದ - ಏಕೆಂದರೆ, ಇದು ಒಂದು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಕಳ್ಳಸಾಗಣ ಮತ್ತು ಅಪರಾಧಗಳನ್ನು ಕಾನೂನುಬದ್ದಗೊಳಿಸಬೇಕು, ಅದರಿಂದ ಸರ್ಕಾರ ಆದಾಯಗಳಿನಬಹುದು ಎಂದಂತೆಯೇ!

ಆಧುನಿಕ ನಗರಗಳು ಮತ್ತು ನಾಗರಿಕ ಸಮಾಜ ನಿಯಮ-ಸಿಬಂಧನೆಗಳ ಅಡಿಪಾಯದ ಮೇಲೆಯೇ ನಿರ್ಮಾಣವಾಗುತ್ತದೆ. ಬಡವರಿಗೆ, ನಿರ್ಗತಿಕರಿಗೆ ಉದ್ದೇಶಪೂರ್ವಕವಾದ ನಿರ್ದೇಶನಗಳ ನಿರೂಪಣೆಗಳ ಮೂಲಕ ಸಹಾಯ ಮಾಡುವುದು ಅದರ ಜೊತೆಗೆಯೇ ಬೆಸೆದುಕೊಂಡಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇಂತಹ ಯಾವುದೇ ಕಾಯ್ದಿ ಅಥವಾ ಕಾರ್ಯಕ್ರಮವನ್ನು ನಿರೂಪಿಸುವಾಗ ಅದರ ಧೈಯೋದ್ದೇಶಗಳು ಸ್ವಷ್ಟವಾಗಿರಬೇಕು ಬಡವರಿಗೆ ಅವರ ದಸತಿ ದೊರಕಬೇಕು ಮತ್ತು ಧನಿಕರು ಹಾಗು ಇತರರು ಇದರಡಿಯಲ್ಲಿ ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಾರದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಅಕ್ರಮ ಸರ್ಕಾರವನ್ನು ತರುವುದೇ ಆದಲ್ಲಿ ಅದರ ಸಂಪೂರ್ಣ ಗಮನವು ಬಡವರ ಬಗ್ಗೆಯೇ ಕೇಂದ್ರಿತವಾಗಿರಬೇಕು ಮತ್ತು ಇದರ ಲಾಭವು ಅರ್ಹರಿಗೆ ಮತ್ತು ಬಡವರಿಗೆ ಮಾತ್ರ ದಕ್ಕುಂತಾಗಲು ಬಲವಾದ ಅರ್ಹತಾ ಮಾನದಂಡಗಳಿರಬೇಕು.

ಬಡವರಿಗೆ ನಿಜವಾದ ಸಹಾಯ:

ಕೆಲವರ ವಾದವೆಂದರೆ, ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳನ್ನೆಲ್ಲ ಲೇಕ್ಕಿನದೆ ಬಡವರಿಗೆ ಕೆಲ ದನತೀಗಳನ್ನು ದೊರಕಿಸುವುದು ಬಹಳ ಮುಖ್ಯ ಎಂಬುದಾಗಿದೆ. ವಾಸ್ತವಾಗಿ ಈ ವಾದದಲ್ಲಿ ಸ್ಥಳ್ಯ ಹುರುಳಿದೆ - ಕಳಿದ ಎಷ್ಟೋ ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಬಡವರಿಗೆ ದನತೀ ಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು ಕಲ್ಪಿಸಲು ರಾಜ್ಯಕ್ಕಾಗಿಲ್ಲ ನಗರಾಡಳಿತಕ್ಕಾಗಿಲ್ಲ ಸಾಧ್ಯವಾಗಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿಯೇ ಅನೇಕ ಸಂಭರಣಗಳಲ್ಲಿ ಬಡವರು ತಮೆ ತಾವೇ ಸೂರು ಕಟ್ಟಿಕೊಳ್ಳುವ ಭರದಲ್ಲಿ ಹಿಂದೆ ಹೇಳಿದ ನಾಲ್ಕು ಏಧದ ಅಕ್ರಮಗಳಿಲ್ಲಂದನ್ನು ಎನಿರುತ್ತಾರೆ.

ಇದ್ದರಿಂದ ಕೇವಲ ಬಡವರು ಮಾತ್ರ ಇದರಿಂದ ಲಾಭಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದರೆ,

- (a) ಪ್ರಶ್ನಾನ್ವಯಗ್ರಾಹಿತಿಯ ವಸತಿ/ಕಟ್ಟಡವು ಇಂಜಿನಿಯರ್‌ರಿಂದ ಅಥವಾ ಅಕ್ರಮ ಅಧಕ್ಷಿಂತ ಕಡಿಮೆಯಿರಬೇಕು.
- (b) ಅವರ ಕುಟುಂಬವು ಅದೇ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ಅನೇಕ ವರ್ಷಗಳಿಂದ ವಾಸವಿರಬೇಕು (ಅಂದರೆ ಕೆಲವು ವಾರ, ತಿಂಗಳುಗಳ ಹಿಂದೆ ನಿರ್ಮಿತವಾಗಿರಬಾರದು) - ಇದಕ್ಕೆ ಪುರಾವೆಯಾಗಿ ಕನಿಷ್ಠ ಹಿಂದಿನ ಇ ವರ್ಷಗಳ ನೀರು ಅಥವಾ ಏಧ್ಯತ್ವ ಬೀಳ್ ಮುಂತಾದವು
- (c) ಇದು ಸ್ವೀಕಾರಕ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಮತ್ತು ಹಿಂದೆ ಹೇಳಿದ ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆ ಇ ಅಥವಾ ಇರುವ ಉಲ್ಲಂಘನಾ ಪ್ರಕರಣವಾಗಿರಬೇಕು.

ಇನ್ನುಳಿದ ರೀತಿಯ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಮನ್ಯಸುದ ಅಗತ್ಯಾದಿಲ್ಲ. ಅದರೆ, ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆಗೆ ಅಥವಾ ಅನೇಯ ಅಕ್ರಮ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ವಸತಿ ಕಲ್ಪಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ (ಇಂಜಿನಿಯರ್ ಅಥವಾ ಕಡಿಮೆ) ಬಡವರಿಗೆ ಧೀರ್ಜ ಕಾಲೀನ ಪರಿಹಾರ ಕ್ರಮಗಳಿಂದ ಬೆಂಬಲಿನಬೇಕು, ಸರ್ಕಾರಿ ಲೇಜೆಂಡ್ ಗಳಲ್ಲಾಗಲ್ಲ, ಖಾಸಗಿ ವಸತಿಯನ್ನು ಖರೀದಿಸಲಾಗಲ್ಲ ಸಾಲ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಕಲ್ಪಿಸಬೇಕು, ಸ್ಥಳಾಂತರಗೊಳಳು ಇಲ್ಲ ತಿಂಗಳ ಸಮಯವನ್ನಾದರೂ ನೀಡಬೇಕು. ತೆರಿಗೆದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಇದರ ಹೊರೆಬೀಳುವುದು ಸಹಜ - ಇದು ನಗರದ ಬಡವರ ವಸತಿ ಸಮಸ್ಯೆಗಳನ್ನು ಉಚ್ಛವಿಸಿದ್ದಕ್ಕೆ ನಾವು ತೆರೆಬೇಕಾಗಿರುವ ದಂಡವಾಗಿದೆ.

ಅಕ್ರಮ-ಸರ್ಕಾರದಲ್ಲಿ ಸೇರಿಸಬೇಕಾದ ಇತರ ಅಂಶಗಳು:

- (a) ಭವಿಷ್ಯತ್ವಕ್ಕಾಗಿ ಒಂದು ವಿಸ್ತೃತ ವಲಯವಾರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನಾ ನ್ಯಾಯ ಮತ್ತು ಅದರ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಜಾರಿಗೆ ಬಲಿಷ್ಠ ವ್ಯವಸ್ಥೆ

ಅಕ್ರಮ-ಸಕ್ರಮವು ಒಳಗೊಂಡಿರಲೇಬೇಕಾದ ಅಂಶಗಳೆಂದರೆ;

- i. ಒಂದು ವಿಸ್ತೃತ ವಲಯವಾರು ಭೂ ಒಳಕೆಯ ಯೋಜನಾ ನಡೆ
- ii. ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಅತಿಕ್ರಮಣದಿಂದ ರಸ್ತೀಲಾಗುವ ಸರ್ಕಾರಿ ಭೂಮಿಯ ನಂಷಾಣ ವಿವರದ ದಸ್ತಾವೇಜಿನ ಪ್ರಕಟಣೆ.
- iii. ಕಡೆಯ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲು ಒಂದು ವಿಸ್ತೃತ ಕಾನೂನು/ಕೆಲಮು. ಈ ಜಾರಿ ಕೆಲಮು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿ ನಿರ್ಮಿಸುವವರ ವಿರುದ್ಧ ಕಟ್ಟುನಿಟ್ಟಿನ ದಂಡ ವಾಲಿಗೆ ಅವಕಾಶ ಕ್ಷೇತ್ರದಲ್ಲಿನ ವಿಭಿನ್ನ ವಿಧಾನಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕು. ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದವರಿಗೆ ದಂಡ ಅನ್ವಯವಾಗುವುದರ ಜೊತೆಗೆ ಅಕ್ರಮಗಳಿಗೆ ಅವಕಾಶವಿತ್ತ ಸರ್ಕಾರಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನೂ ಹೊಣಿಗಾರರನ್ನಾಗಿಸಬೇಕು.

(b) ಬಡವರಿಗೆ ನಿರಂತರ ವಸತಿ ಸೌಕರ್ಯ:

ಇದರ ಜೊತೆಗೆ ಪರಿಷ್ಕಾರ ಅಕ್ರಮ-ಸಕ್ರಮವು ಬಡವರಿಗೆ ವಸತಿ ನಾಲ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟ ವಸತಿ ಕ್ಷೇತ್ರದ ಕಾರ್ಯಕ್ರಮವನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದರ ಜೊತೆಗೆ ನಗರದ ಏರುತ್ತಿರುವ ವಸತಿ ಬೇಡಿಕೆಗಳಿಗೆ ತಕ್ಷಂತೆ ಲೇಜೆಟ್ ಗಳನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸುವಂತಿರಬೇಕು.

ಈ ರೀತಿಯಾಗಿ ಪರಿಷ್ಕಾರಗೊಂಡ ವಿಧೇಯಕವು, ನಗರದ ಸೂರಿಲ್ಲದವರಿಗೆ ವಸತಿಯನ್ನು ಕ್ಷೇತ್ರದ ವಿಭಿನ್ನ ವಿಧಾನಗಳಿಗೆ ಅನುಸರಣೀಯವಾದ ಬಲಿಪ್ಪ ಆಡಳಿತವನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸುವುದರ ಜೊತೆಗೆ ವಂಚಿಸುವ ದೇವಲಪರ್ ಗಳು ಮತ್ತು ಮನೆಮಾಲೀಕರು ನಮ್ಮ ನಗರದ ಕಾನೂನು ಪಾಲಿಸುವ ನಿವಾಸಿಗಳ ದೇಖ್ದದಲ್ಲಿ ಕೆಷ್ಟ ಲಾಭಗಳಿಸಬಿರುವುದನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸುತ್ತದೆ.