

“સુરક્ષિત અને સમન્વિત શહેરો”

ભારતીય શહેરોમાં ગરીબી, અસમાનતા અને હિંસા: સમન્વિત નીતિઓ અને આયોજન તરફ

પ્રોજેક્ટ નોંધ

સેન્ટર ફોર અર્બન ઇક્વિટી (CUE), સી.ઈ.પી.ટી. (CEPT) યુનિવર્સિટી અને ઇન્ટિટેટ્યૂટ ફોર હ્યુમન ડેવલપમેન્ટ (IHD) ને ‘ભારતીય શહેરોમાં ગરીબી, અસમાનતા અને હિંસા: સમન્વિત નીતિઓ અને આયોજન તરફ’ ના વિષય પર સંશોધન માટે ઇન્ટરનેશનલ ડેવલપમેન્ટ રિસર્ચ સેન્ટર (IDRC), કેનેડા અને ડિપાર્ટમેન્ટ ઓફ ઇન્ટરનેશનલ ડેવલપમેન્ટ (DFID), યુ.કે. દ્વારા “સેફ એન્ડ ઇન્કલુઝિવ સિટીઝ (SAIC)” ના વૈશ્વિક કાર્યક્રમ હેઠળ ત્રણ વર્ષનો પ્રોજેક્ટ ફાળવવામાં આવેલ છે. આ સંશોધન કુલ ચાર શહેરોમાં આયોજિત કરવામાં આવેલ, જેમાં CUE દ્વારા અમદાવાદ અને ગુવાહાટી શહેરોને અને IHD દ્વારા દિલ્હી અને પટણા શહેરોને આવરી લેવામાં આવ્યા છે. ભારતીય શહેરોમાં બહિષ્કૃત શહેરી આયોજન અને શાસન કેવી રીતે ગરીબ પર અને ગરીબો દ્વારા હિંસાનું સ્વરૂપ ધારણ કરે છે તેનું વિશ્લેષણ આ સંશોધનનો મુખ્ય હેતુ છે.

CUEના સંશોધનમાં માળખાગત હિંસા (સાધનસામગ્રીની વંચિતતા, અસમાનતા), પ્રત્યક્ષ હિંસા (પ્રત્યક્ષ રીતે પહોંચાડવામાં આવેલી શારીરિક કે માનસિક ઈજા), તકરાર અને વિવિધ પ્રકારના ગુનાની શહેરી આયોજન અને શાસન સાથેની કડીઓને ચકાસતો વિસ્તૃત અભિગમ લેવામાં આવ્યો છે. અહીં નોંધ લેવી જરૂરી છે કે તમામ પ્રકારની હિંસાને ગુના માનવામાં આવતા નથી (ઉદાહરણ તરીકે, સરકાર દ્વારા થતી હિંસા), તેમજ તમામ પ્રકારના ગુનાને હિંસા માનવામાં આવતી નથી (જેમકે, ચોરી).

ગુજરાત રાજ્યનાં સૌથી મોટા શહેર એવા અમદાવાદમાં આ સંશોધનમાં બે ગરીબ વિસ્તારોને કેન્દ્રમાં રાખવામાં આવ્યા છે: શહેરના દક્ષિણ વિભાગમાં સ્થિત મુસ્લિમ વસ્તી ધરાવતો અનૌપચારિક વિસ્તાર એવો બોમ્બે હોટલનો મહોલ્લો, તેમજ વિવિધ શહેરી પ્રોજેક્ટ્સને કારણે હટાવી દેવાયેલ ઝૂંપડપટ્ટીઓના પુનર્વસન માટે વપરાયેલા શહેરના અગ્નિ ખૂણે સ્થિત વટવામાં જવાહરલાલ નેહરુ નેશનલ અર્બન રિન્યુઅલ મિશન (JnNURM) ના ‘બેઝિક સર્વિસિસ ટુ ધ અર્બન પૂઅર’ (BSUP) કાર્યક્રમ હેઠળ બનાવવામાં આવેલ સરકારી આવાસો.

CUE સંશોધન ટીમ (અમદાવાદ) :દર્શિની મહાદેવિયા, રેણુ દેસાઈ, શચિ સંઘવી, સુચિતા વ્યાસ, રફી મલેક, મોહમદ શરીફ મલેક,

અમદાવાદ પોલિસી બ્રીફ ૬

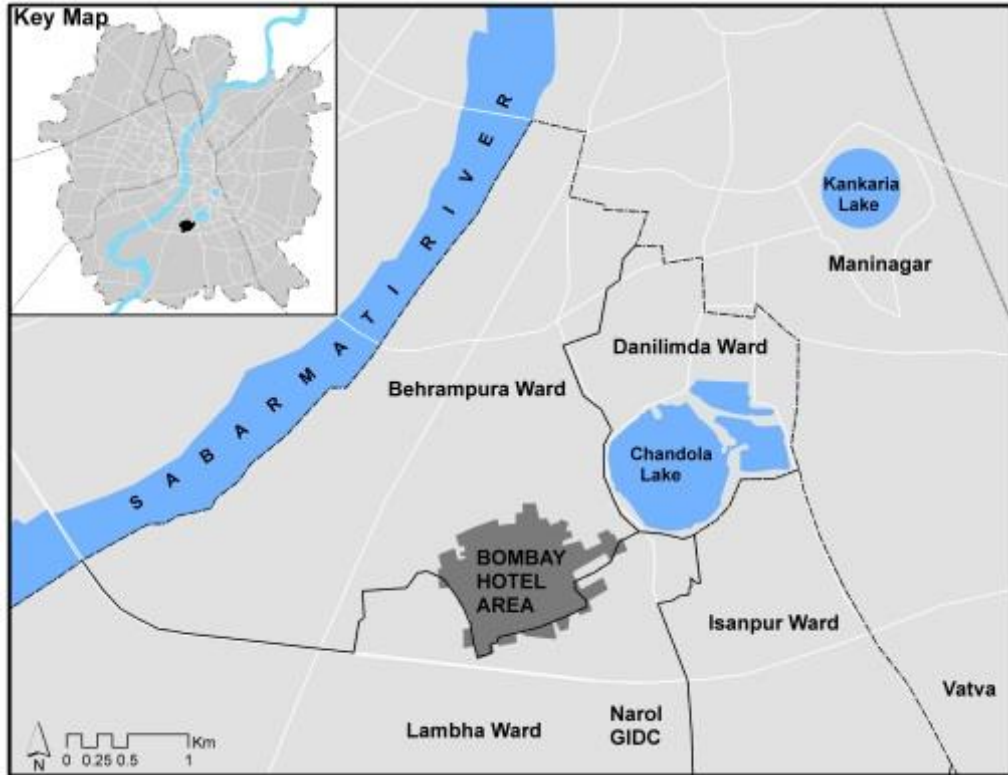
બોમ્બે હોટલ: અનૌપચારિક વ્યાપારી રીતે વિકાસ પામેલ રહેણાંક વિસ્તારમાં

માલિકીની સુનિશ્ચિતતા અને જમીનને લગતા સંઘર્ષ

ગરીબી નાબૂદ કરવા, અસમાનતા ઘટાડવા તેમજ ખાસ કરીને શહેર પરના પોતાના હકને જાણવા માટે માલિકી સુનિશ્ચિત હોય એવા આવાસ હોવા જરૂરી છે. આમ છતાં, ભારતીય શહેરોમાં શહેરી વિકાસનો નમૂનો ઘણી બાબતોમાં

મુખ્ય ભૂમિકા ભજવે છે. પોતાનું ઘર લેવાનું પરવડે નહીં એવા અનેક લોકો માટે તે માલિકીની અનિશ્ચિતતા પેદા કરે છે અને તેને કાયમી બનાવે છે. માલિકીની આ અનિશ્ચિતતાથી તેઓ લાંબા ગાળાની માળખાકીય હિંસાનો શિકાર બને છે. ગેરકાનૂની ઝૂંપડપટ્ટીની માલિકીની સુનિશ્ચિતતાના પ્રશ્નો આમતોર પર જાણીતા છે. પણ જ્યારે અનૌપચારિક વ્યાપારી રીતે વિકાસ પામેલ રહેણાંક વિસ્તારના પ્રશ્નો વિશે લગભગ કોઈ માહિતી નથી. આ પેટાવિભાગો અનેક ભારતીય શહેરોમાંના છેવાડાના વિસ્તારો પર વિકાસ પામે છે. ખેતીની જમીન પર આ પ્લોટ પાડી રહેણાંક વિસ્તાર બન્યા છે. બિલ્ડરોએ અનૌપચારિક રીતે ખેડૂતો પાસેથી જમીન સંપાદિત કરે છે અને તેના પ્લોટ પાડતા હોય છે. ત્યાર પછી જરૂરી આયોજન તેમજ વિકાસ માટેની મંજૂરી લીધા વિના અહીં અનૌપચારિક રીતે હાઉસિંગ સોસાયટીઓ ઊભી કરવામાં આવે છે. આ પ્લોટો કે ટેનામેન્ટો સામાન્ય રીતે ઓછી કે મધ્યમ આવક ધરાવતા પરિવારોને વેચવામાં આવે છે.

અમદાવાદનો દક્ષિણ છેડો આવા અનેક અનૌપચારિક રહેણાંક વિસ્તારોનો બનેલો છે. 1980 ના દાયકાના મધ્ય ભાગમાં થયેલા ધાર્મિક વિભાજન અને વધુ તો 2002 માં થયેલા ગોધરાકાંડ પછીના ગાળામાં આ વિસ્તારો મુસ્લિમ વિસ્તાર તરીકે વિકસ્યા. (જુઓ કોષ્ટક 1). એકાદ ચો.કિમી.માં ફેલાયેલો આવો જ એક વિસ્તાર છે બોમ્બે હોટલ. તેમાં આશરે 25000 પરિવારો વસે છે. આ વિસ્તાર સરખેજ-નારોલ હાઇવે પાસે આવેલા પિરાણા ગાર્બેજ ડમ્પ (કચરો ઠાલવવાનું સ્થળ) પાસે આવેલો છે. આ વિસ્તારમાં ઉભા થવામાં માલિકીની અનિશ્ચિતતા અને જમીનને લગતા સંઘર્ષોમાં, શહેરી આયોજન અને વહીવટ સહિતના અનેક પરિબલોએ ભાગ ભજવ્યો છે.



મ્યુનિસિપલ વોર્ડ રેખા (૨૦૧૪)

બહિષ્કૃત શહેરી આયોજન

શહેરમાં રહેતા ગરીબ તેમજ ઓછી આવક ધરાવતા સમૂદાયોને પરવડે એવા ઔપચારિક ઘર પૂરા પાડવામાં રાજ્ય સરકારે નિષ્ફળ ગયું છે. આ સમૂહોએ અનૌપચારિક વ્યાપારી રીતે રહેણાંક વિસ્તાર ભણી કરવું પડેલું સ્થળાંતર આ નિષ્ફળતા સાથે સંબંધિત છે. આ નિષ્ફળતા માટે મુખ્યત્વે બે પરિબળો જવાબદાર છે. ભારતના શહેરોમાં રહેતા ગરીબો તેમજ ઓછી આવક ધરાવતા લોકોને પરવડે એવાં મકાન પૂરા પાડવા માટેની નીતિ, શહેરી આયોજન તેમજ આવાસ કાર્યક્રમો બનાવેલા છે. આમ છતાં, લોકોને પૂરતા પ્રમાણમાં આશ્રય મળી રહે એ માટે આ નીતિ અને કાર્યક્રમો અપૂરતા છે. વધુમાં, રાજ્યે વારંવાર આવી નીતિઓ અને કાર્યક્રમોનો ભંગ કર્યો છે. રાજ્ય એ સમાજના ભદ્ર વર્ગને સગવડો પૂરી પાડવા માટે પણ બનાવેલી નીતિ અને કાર્યક્રમોને લાગુ નથી પડેલ. ઉપરાંત, શહેરમાં વસતા ગરીબ તેમજ ઓછી આવકવાળા લોકોને આશ્રય આપવાના નામે સ્થળાંતરિત કરવામાં આવ્યા છે, હયાત અનૌપચારિકતા વિસ્તારોના વિકાસ અને પ્રશ્નો પ્રત્યે શહેરી વિકાસ તથા શહેરી આયોજન ઉદાસીનતા જ દાખવી છે. અમદાવાદમાં બહિષ્કૃત જેવા કરાયેલા આયોજન તરફ દોરી ગયેલી રાજ્યની નિષ્ફળતાનાં તત્વો નીચે દર્શાવવામાં આવ્યા છે.

અમદાવાદ સહિતનાં અનેક ભારતીય શહેરોમાં અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન એક્ટ 1976 (ULCRA, શહેરી જમીન ટોચમર્યાદા ધારો) હેઠળ કરવામાં આવેલું ભૂમિ સંપાદન નબળું હતું. જમીન સંપાદનમાંથી છટકવા માટે તેમાં છટકબારીઓ ગોઠવવામાં આવેલ તેથી જમીન સંપાદન થઈ ના શકી. જ્યાં સંપાદન કરવામાં આવ્યું ત્યાં રાજ્યે એ જમીનોનો ઉપયોગ તેના હેતુ મુજબનો કર્યો નહીં, એટલે કે ગરીબોને રહેવા માટે જમીન ફાળવી નહીં. 1999 માં, ભારત સરકારે ULCRA ને અમલીકરણ માટે મજબૂત બનાવવાને બદલે તેને નાબૂદ રદ કરી દીધો.

અમદાવાદમાં ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (GTPUDA) દ્વારા સંચાલિત ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ્સ (TPS), શહેરી સ્થાનિક સંસ્થાઓને તંત્ર પૂરું પાડે છે. તે શહેરી વિસ્તારમાં રહેતા સામાજિક અને આર્થિક વંચિત સમૂહો માટે જમીનનું આયોજન અને ફાળવણી કરે છે. TPS જમીનના એકત્રીકરણ અને ફેરગોઠવણીના ખ્યાલ પર આધારિત છે. TPS હેઠળ, નિર્ધારિત વિસ્તારમાં રસ્તા, પાણી અને ગટર જેવી માળખાગત સવલતો પૂરી પાડવા માટે શહેરી સ્થાનિક સંસ્થા જમીનનો 40 ટકા જેટલો ભાગ સંપાદિત કરે છે. ઉપરાંત, આ યોજના હેઠળ જ શાળા અને બાગબગીચા જેવી સામાજિક સવલતો માટે તેમજ હરાજી માટે તથા સામાજિક અને આર્થિક પછાત સમુદાયો (socially and economically weaker sections - SEWS) ના જાહેર આવાસો માટે જમીન ફાળવવામાં આવે છે. બાકી રહેલી જમીન તેના મૂળ માલિકોને પુનર્ચિત જમીનના ભાગરૂપે પાછી આપવામાં આવે છે. માળખાગત સવલતોની જોગવાઈને કારણે આ જમીનની કિંમત ખાસ્સી વધી જાય છે. આ વધેલી કિંમતનો અડધો ભાગ જમીનની સુધારણાના મૂલ્ય રૂપે માલિકોએ સરકારને ચૂકવવો પડે છે. હરાજી માટેની જમીન તેમજ સુધારણા મૂલ્ય સરકારને ખર્ચ વસૂલાતમાં મદદરૂપ થાય છે. ગરીબ અને ઓછી આવક ધરાવતા લોકોને ઘર તેમજ અન્ય સેવાઓ પૂરી પાડવા માટે TPS અનેક રીતે સક્ષમ હોવા છતાં તેનો યોગ્ય રીતે અમલ કરવામાં આવ્યો નથી.

અમદાવાદમાં TPS હેઠળ SEWS માટે જમીન ફાળવવામાં આવી છે, પણ તેમાંની મોટા ભાગની ખાલી પડી રહી છે અથવા અન્ય અનિચ્છનીય હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે. તેમાં કેટલાક અનૌપચારિક વિકાસનો પણ સમાવેશ થાય છે. તાજેતરના વર્ષોમાં, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (AMC) ભારત સરકારના બેઝિક સર્વિસીઝ ફોર ધ અર્બન પૂઅર (BSUP) કાર્યક્રમ હેઠળ SEWS માટે ફાળવવામાં આવેલી ઘણી જમીન પર જાહેર આવાસો બનાવ્યા છે. આ જમીન પર શહેરમાં વસતા તેમજ પોતાને પરવડે એવા મકાનની શોધમાં ભટકતા ગરીબોની વધતી

સંખ્યા માટે મકાન બનાવવા માટે નથી વપરાઈ. તેને બદલે શહેરી પ્રોજેક્ટોને કારણે પરાણે વિસ્થાપિત કરવામાં આવેલી ઝૂંપડપટ્ટીના લોકોને રહેવા માટે તે ફાળવી દેવામાં આવી છે. વધુમાં, SEWS ને કરાયેલી જમીનની ફાળવણી પણ સરખી રીતે કરવામાં આવી નથી. ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમમાં SEWS માટે ઊંચી કિંમતની જમીન સાવ ઓછી માત્રામાં ફાળવવામાં આવી છે. આ વિસ્તારો સંપન્ન લોકો માટે વિકસાવાય એવી સંભાવના છે.

ઊપરાંત, અમદાવાદના છેવાડાના અનેક વિસ્તારોમાં TPS નું અમલીકરણ મોડું કરવામાં આવ્યું. આ વિસ્તારોમાં જુહાપુરા, ગ્યાસપુર, મક્તમપુરા, સરખેજ, મકરબા, શાહવાડી તેમજ દાણીલીમડા જેવા દક્ષિણ વિભાગમાં સ્થિત મુસ્લિમ બહુમતિવાળા વિસ્તારોનો સમાવેશ થાય છે. પરિણામે, આ વિસ્તારોનો વિકાસ, ઘણો ખરો અનૌપચારિક વ્યાપારી પેટાવિભાગની જેમ અવ્યવસ્થિત રીતે થયો છે. ઊપરાંત, TPS ના અમલમાં થતા વિલંબને કારણે અહીં રહેનારા લોકો રાજ્ય દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવતી મૂળભૂત સેવાઓ અને સવલતોથી વંચિત રહે છે. વધુમાં, TPS ની તૈયારી વખતે જમીનના માલિકો સાથે પરામર્શની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. આવા અનૌપચારિક સ્થાને રહેતા લોકો જમીનના માલિકો ગણાતા નથી. આથી આયોજન વખતે એમની ગણતરી સહભાગીઓ તરીકે કરવામાં આવતી નથી. તેથી TPS નું અમલીકરણ થાય ત્યારે રોડ, પાણી તથા સ્વચ્છતાને લગતી માળખાગત સવલતોની પુરતી કરવા આજુબાજુ રહેતા લોકોના આવાસો તોડી પાડવામાં આવે છે. મોટા ભાગના મુસ્લિમ વિસ્તારોમાં TPS ના અમલમાં વિલંબ થયો છે. આથી, મુસ્લિમોને મળી શકે એવી SEWS માટેની જમીનો પર, ખરેખર SEWS માટેનાં મકાનો અ.મ્યુ.કો. બનાવે એ તક મળેલ નથી. વધુમાં, તાજેતરનાં વર્ષોમાં ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ (GHB) ને ગુજરાત સરકાર દ્વારા ફરી કાર્યરત કરવામાં આવ્યું છે. આમ છતાં, શહેરનાં મુસ્લિમ વિસ્તારોમાં રહેતા EWS (ઇકોનોમિકલી વીકર સેક્શન-આર્થિક રીતે નબળા) તેમજ લો-ઇન્કમ ગ્રુપ (LIG-ઓછી આવકવાળા) લોકો માટે GHB તરફથી કોઈ આવાસ બનાવવામાં નથી આવ્યા કે એ બનાવવાનું સૂચવવામાં સુદ્ધાં આવ્યું નથી. તેથી મુસ્લિમોને પરવડે તેવી કિંમતના મકાનો મળ્યાં નથી.

કોષ્ટક 1: કોમી હિંસા અને ધાર્મિક વિભાજન

સાઠના દાયકાના ઉત્તરાર્ધથી અમદાવાદ હિંદુ-મુસ્લિમનાં કોમી રમખાણોનું સાક્ષી બની રહ્યું છે. આ બે ધાર્મિક સમૂહો વચ્ચે થતી વારંવારની અથડામણોને કારણે શહેરમાં સામાજિક-સ્થાનિક વિભાજન થવા લાગ્યું. સુરક્ષા અને સલામતીના કારણોસર હિંદુ વિસ્તારોમાં રહેતા મુસ્લિમો અને મુસ્લિમ વિસ્તારોમાં રહેતા હિંદુઓ સ્થળાંતર કરીને પોતાની જાતિના લોકોના વિસ્તારોમાં ગયા. 2002 માં બનેલા ગોધરાકાંડને પગલે આ વિભાજનોને વધુ ઉત્તેજન મળ્યું અને બંને સમૂહો વધુ પોતપોતાના વિસ્તારોમાં એકત્રિત થયા. 1991 ના ડિસ્ટર્બ એરિયાઝ એક્ટ જેવા કાયદાને કારણે આ વિભાજનને બળ મળ્યું. આ કાયદા મુજબ કલેક્ટરની મંજૂરી વિના કેટલાક વિસ્તારોમાં હિંદુઓની સંપત્તિ મુસ્લિમોને તેમજ મુસ્લિમોની સંપત્તિ હિંદુઓને વેચાણ કરવા પર પ્રતિબંધ લદાયો. આ કાયદો ઘડવાનો હેતુ બંને સમૂહો દ્વારા હતાશામાં આવીને કરાતા સંપત્તિના આપાતકાલીન વેચાણ પર પ્રતિબંધ મૂકવાનો હતો. પણ તેને કારણે થયું એવું કે મુસ્લિમો હિંદુ વિસ્તારોમાં સંપત્તિ ખરીદી શકતા નથી. આથી મુસ્લિમ સમુદાય બહિષ્કૃત બનવા લાગ્યો અને એમને લગભગ હાંસિયામાં ધકેલી દેવામાં આવ્યા. જે વિસ્તારોમાં આ કાયદો લાગુ કરવામાં નથી આવ્યો એવા વિસ્તારોમાં પણ હિંદુ બહુમતિવાળા પ્રોપર્ટી માર્કેટમાં હિંદુઓ સામાજિક ધોરણો અને રિવાજોને નામે મુસ્લિમો સાથે ભેદભાવભર્યું વર્તન કરે છે. આને કારણે શહેરના દક્ષિણ ભાગમાં સ્થિત સેવારહિત જમીન પર મુસ્લિમ વસ્તી ધરાવતા વિસ્તારોનો ઉદ્ભવ થયો. આ મુસ્લિમ વિસ્તારો તેમના સામાજિક-આર્થિક તેમજ રાજનીતિક બહિષ્કારનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે.

બહિષ્કૃત ગણાય એવા શહેરી આયોજનની ઉપરોક્ત ગતિવિધિઓ સાથે બોમ્બે હોટલ જેવા અનૌપચારિક વ્યાપારી રીતે રહેણાંક વિસ્તારોનો ઉદ્ભવ તથા માલિકીની સુનિશ્ચિતતાને લગતી સ્થિતિઓનો સીધો સંબંધ છે. આના કારણે જમીન તથા શહેરનાં અન્ય સંસાધનોની વહેંચણીમાં વર્ગ અને ધર્મસંબંધી અસમાનતાઓ ઊભી થાય છે.

બોમ્બે હોટલમાં થયેલા અનૌપચારિક જમીન વ્યવહારો તથા અનૌપચારિક ગતિવિધિઓ:

મુસ્લિમ બિલ્ડરો બોમ્બે હોટલ વિસ્તારમાં જમીન ખરીદવા લાગ્યા. 1990 ના મધ્ય કે ઉત્તરાર્ધમાં એમણે એ જમીનો પર પેટા-પ્લોટવાળી યોજનાઓ તથા હાઉસિંગ સોસાયટીઓ બનાવવાનું શરૂ કરી દીધું. 2002 માં થયેલા ગોધરાકાંડ પછી મુસ્લિમોની ‘સલામત વિસ્તાર’માં રહેવાની વધેલી માંગને કારણે આ વિસ્તાર વધુ વિકસવા લાગ્યો. કેટલાક રમખાણ પીડિતોનું પુનર્વસન અહીં કરવામાં આવ્યું. હિંદુ વસ્તીવાળા વિસ્તારોમાં ગરીબ અને ઓછી આવક ધરાવતા મુસ્લિમો તેમજ ગીચ મુસ્લિમ વસ્તીવાળા વિસ્તારોમાં રહેતા મુસ્લિમો અહીં રહેવા આવ્યા. ગુજરાતના વિવિધ વિસ્તાર અને અન્ય રાજ્યોમાંથી રોજીરોટી કમાવા માટે આવેલા મુસ્લિમો પણ અહીં રહેવા લાગ્યા. કોમી રીતે વિભાજીત થયેલા શહેરમાં બોમ્બે હોટલ સુરક્ષિત અને પરવડી શકે એવા આવાસ પૂરા પાડે છે, પણ માલિકીની સુનિશ્ચિતતા સતત વધતી જતી નથી. જમીનના સોદાઓની અનૌપચારિકતા, જમીનનો અનૌપચારિક વિકાસ તેમજ તેની પ્રત્યેના રાજ્યના અભિગમને લીધે આમ બને છે.

૨૦૦૨ના રમખાણ પીડિતોનું અનૌપચારિક પુનર્વસન

૨૦૦૨ના હુલ્લડોમાં પીડિત મુસ્લિમોના પુનર્વસન માટેની રાજ્યની અનિચ્છાને કારણે અનેક મુસ્લિમ સેવાસંસ્થાઓ મદદ માટે આગળ આવી. બોમ્બે હોટલનો વિસ્તાર પીડિતોના પુનર્વસન માટે સૌથી આદર્શ સ્થળ ગણાયો. કેમ કે, તે શાહઆલમના મુસ્લિમ વિસ્તારથી નજીક આવેલો હતો. ઊપરાંત, ૯૦ ના દાયકાના મધ્ય તેમજ ઉત્તરાર્ધ સુધીમાં કેટલાક મુસ્લિમ બિલ્ડરોએ અહીં જમીન ખરીદવાનું શરૂ કરી દીધું હતું. પિરાણા ગાર્બેજ ડમ્પની બાજુમાં સિટીઝન નગર એ અને સિટીઝન નગર બી નામની બે પુનર્વસન કોલોની બનાવવામાં આવી. શાહઆલમની રાહત છાવણીમાં શરણ લીધેલા નરોડા પાટિયા હત્યાકાંડનાં કેટલાક પીડિતોને આ કોલોનીઓમાં ટેનામેન્ટ ફાળવવામાં આવ્યા.

મુસ્લિમ સેવાસંસ્થાઓ દ્વારા આર્થિક સહાય પામેલી હોવા છતાં આ કોલોનીઓના વિકાસ અને રમખાણ પીડિતોને કરવામાં આવેલી ટેનામેન્ટ્સની ફાળવણીની પ્રક્રિયા એક અગ્રણી મુસ્લિમ બિલ્ડર દ્વારા હાથ ધરવામાં આવી. પોતાના રાજનીતિક સંપર્કો દ્વારા એણે જમીનના મૂળ માલિક પાસેથી જમીન અનૌપચારિક રીતે ખરીદી લીધી અને બાંધકામની કોઈ મંજૂરી લીધા વિના કોલોની બાંધી દીધી. સિટીઝન નગર એ માં જમીન મેળવનાર લોકોને ‘બક્સિસનો લેખ’ના નામે ઓળખાતા ફાળવણી દસ્તાવેજો આપવામાં આવ્યા. આ દસ્તાવેજ એમને જમીનની કાયદેસર માલિકી આપતા નથી, પરંતુ કેટલાક અંશે એ ટેનામેન્ટ પર નૈતિક દાવો જરૂર આપે છે. સિટીઝન નગર બી માં રહેતા લોકોને કોઈ પણ જાતના દસ્તાવેજો અપાયા નથી. ઊપરાંત એમને મકાનમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાની પરવાનગી સુધ્ધાં નથી. પૂછતાં કેટલાક લોકોએ જણાવ્યું કે સિટીઝન નગર બી માટે અપાયેલા પૈસા બિલ્ડરે મારી ખાધા છે. તેના માણસો અહીં સતત જાપ્તો રાખે છે અને ટેનામેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારનો માળખાગત ફેરફાર ન કરવા માટે રહીશોને ધમકી આપે છે.

અનૌપચારિક વ્યવહારો, પેટાવિભાગો અને બાંધકામ

અનૌપચારિક વ્યવહારો સૌ પ્રથમ જમીનના મૂળમાલિક ખેડૂતો અને બિલ્ડરો વચ્ચે થયા. હિંદુ ખેડૂતો નાના તેમજ મધ્યમ સ્તરના મુસ્લિમ બિલ્ડરોને આ જમીન વેચી. ઓછી આવકવાળા



સોસાયટી બાંધવા માટે બિલ્ડર્સએ કેરેલ સબપ્લોટીંગ



આગ્રહનગર સોસાયટીના રહીશોનું હપ્તાનું કાર્ડ

મુસ્લિમોમાં મકાનોની માંગમાં આવેલા ઉછાળાને કારણે મુસ્લિમ બિલ્ડરોએ વધુ નફો મેળવવા માટેની તક તરીકે બોમ્બે હોટલ વિસ્તારને પસંદ કર્યો. જમીનના આ વેચાણની નોંધણી કરવામાં આવી નહીં. માત્ર સ્ટેમ્પ પેપર્સ અને પાવર ઓફ એટર્નીના દસ્તાવેજો વડે ખેડૂતો પાસેથી જમીન લેવામાં આવી. ખેડૂતોએ બિન-કૃષિ (NA)ના ઉપયોગ માટે પોતાની જમીનને વાપરવા માટેની મંજૂરી લીધી નહોતી. આ પ્રક્રિયા ઘણી મોંઘી અને સમય માગી લે તેવી છે (તેમાં ઘણી વાર ભ્રષ્ટાચારનો પણ સમાવેશ થાય છે.) બિન-ખેડૂતોને કાયદેસર રીતે જમીન વેચવા માટે આ જરૂરી છે. આ વિસ્તારમાં વધુ જમીન ધરાવતા, મજબૂત રાજકીય સંપર્કોવાળા એક ‘ખેડૂત’ જમીનમાલિકે બળજબરીથી અનૌપચારિક રીતે નાના ખેડૂતો પાસેથી જમીન ખરીદી લઈને અનૌપચારિક રીતે બિલ્ડરોને વેચી દીધી હોવાનું પણ જાણવા મળ્યું. આમાંના ઘણા બિલ્ડરો શહેરના એક મહત્વના રાજકીય નેતા સાથે જોડાયેલા હતા. જમીનના ઘણા ટુકડાઓ અનૌપચારિક વ્યવહારો દ્વારા અનેક લોકોને વેચાઈ ચૂક્યા છે. બિલ્ડર પાસે આ પહોંચતા પહેલાં આ ટુકડાઓ ક્યારેક બે કે તેથી વધુ ટુકડાઓમાં વહેંચાઈ ચૂક્યા છે. આખરે બિલ્ડરે આ વિસ્તારને રહેણાકી વિસ્તાર તરીકે વિકસાવ્યો.

બિલ્ડરો દ્વારા અનૌપચારિક રીતે ખરીદાયેલા જમીનના આ ટુકડાઓને વધુ વિભાજીત કરીને એમણે નાના-નાના પ્લોટોમાં વહેંચી દીધા. શેરીઓ બનાવવા માટે કેટલીક જગ્યા રાખી (જુઓ ચિત્ર 1) અને ગરીબ તેમજ ઓછી આવક ધરાવતા મુસ્લિમ પરિવારોને આ પ્લોટો વેચી દીધા. ઘણા બિલ્ડરોએ પ્લોટ પર પહેલાં ટેનામેન્ટ બાંધ્યા અને પછી તેને વેચ્યા. ખરીદનારાઓ ઓછા માસિક હપ્તા (એક દિવસના દસ રૂપિયાથી માંડીને મહિનાના 1000 રૂપિયા સુધીના) તેમજ નહીંવત્ કે સાવ ઓછા ડાઉન પેમેન્ટ વડે આકર્ષવામાં આવ્યા. ‘વેચાણકરાર’ તરીકે ઓળખાતા સ્ટેમ્પ પેપર પર કરેલા કરારો દ્વારા અનૌપચારિક રીતે આ વ્યવહારો કરવામાં આવ્યા. જમીન માલિકીના સરકારી રેકૉર્ડ (7/12 ના ઉતારા) માં આજે પણ એ જમીનના મૂળ ખેડૂતમાલિકોનું નામ નોંધાયેલું છે, કારણ કે આમાંના એક પણ વ્યવહારની નોંધણી કલેક્ટર કચેરીમાં કરાવવામાં આવી નથી. બનવાજોગ છે કે રાજ્યના સત્તાધારીઓ તેમજ અમલદારોને આ વિસ્તારમાં થયેલા અનૌપચારિક વ્યવહારોની જાણ હોય (ખાસ તો રાજનીતિક નેતાઓની સામેલગીરી હોવાને કારણે), છતાં આંખ આડા કાન કરીને એમણે આ જમીનોને અનૌપચારિક રીતે વેચાવા અને રહેણાકી વિસ્તાર તરીકે વિકસવા દીધી હોય.

જમીનના વ્યવહારોમાં રહેલી અનૌપચારિકતાને પરિણામે ઘણી વાર બનાવટી બુકિંગ પણ થયા છે. બિલ્ડરોએ એક જ પ્લોટ અનેક લોકોને વેચ્યો હોય અને પાછળથી લોકોએ એ જમીન પર પોતાનો કબજો મેળવવા માટે સત્તાના અલગઅલગ સ્રોતનો ઉપયોગ કર્યો હોય એવા પણ કિસ્સા બનેલા છે. જમીનના પેટાવિભાગો કરી દેવામાં આવ્યા છે. એટલું જ નહીં, મકાનો બનાવવા માટે જરૂરી નો-ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ (NOC) જેવી મંજૂરી લીધા વિના તેમજ નિયમોનું પાલન કર્યા વિના ત્યાં ટેનામેન્ટો પણ ઊભા કરી દેવામાં આવ્યા છે. TPS માટે આ વિસ્તારમાં થયેલા સર્વેક્ષણના દસ વર્ષ પછી પણ, એટલે કે 2013 ના અંત સુધીમાં સુદ્ધાં, મ્યુનિસિપલ સત્તાએ TPS નો અમલ નથી કર્યો. આ જ કારણે આટલા વર્ષોમાં ખૂબ સરળતાથી આ પ્રકારના અનૌપચારિક વેચાણો થયા છે.

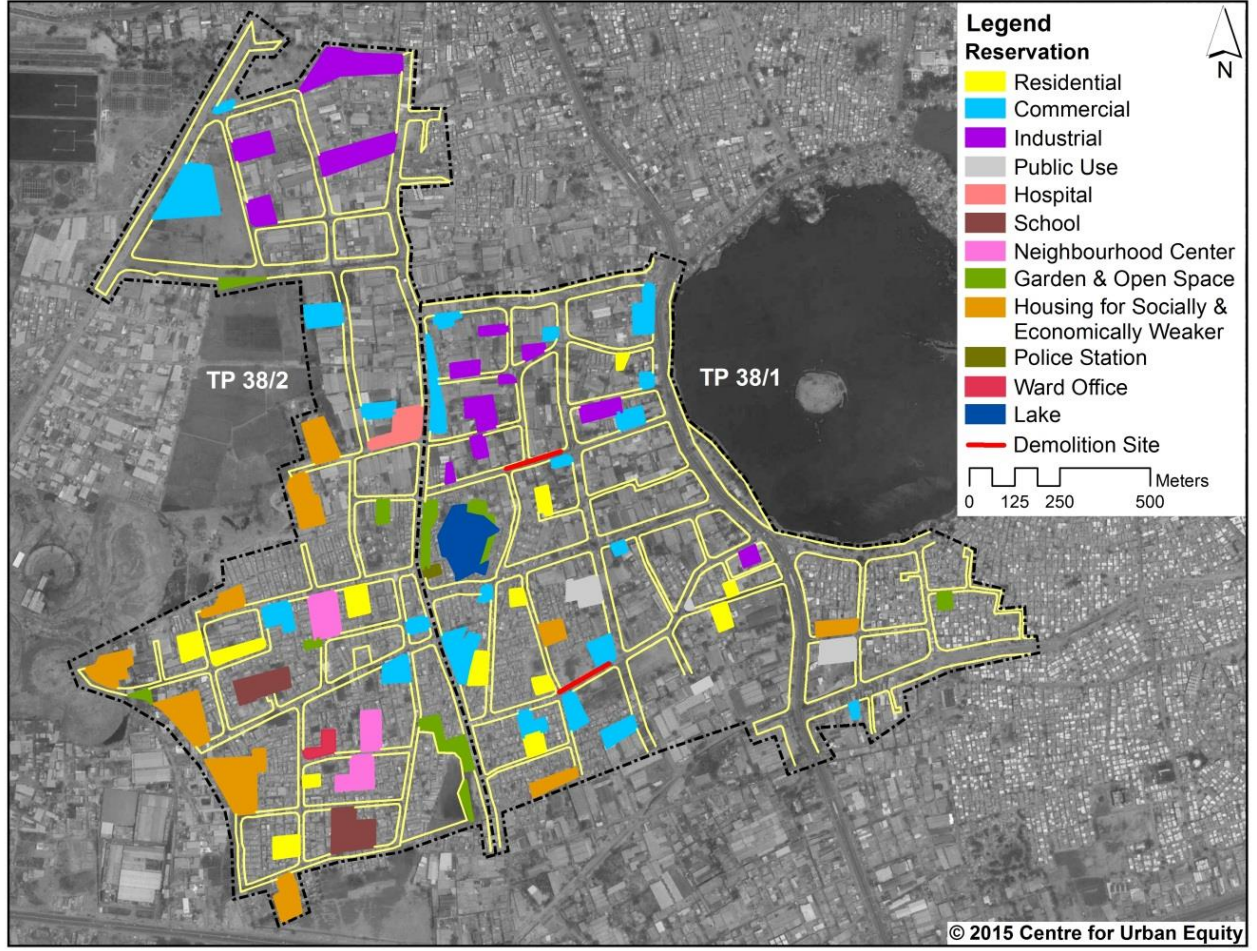
બોમ્બે હોટલ વિસ્તારમાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમો

માલિકીની અનિશ્ચિતતા અને મૂળભૂત સેવાઓની જોગવાઈમાં થતો વિલંબ અને અસરો

બોમ્બે હોટલ વિસ્તાર અ.મ્યુ.કો.ના અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ 1975માં આવ્યો. તેને TPS 38/1 અને TPS 38/2 હેઠળ આવરી લેવામાં આવ્યો. આ વિસ્તારનું સર્વેક્ષણ 2003-04 માં કરવામાં આવ્યું હતું. મ્યુનિસિપલ હદમાં આવ્યાના લગભગ ત્રણ દાયકા અને એ પછીના ઘણા વર્ષો બાદ કેટલાક બિલ્ડરોએ ત્યાં પેટાવિભાગો બનાવીને પ્લોટ પર મકાનો બનાવવાનું શરૂ કર્યું. ઘણી ઢીલ પછી રાજ્ય સરકારે ડ્રાફ્ટ TPS તરીકે આ બંને TPS ને અનુક્રમે 2009 અને 2006 માં મંજૂરી આપી. TPS 38/1 નું અમલીકરણ ઘણા લાંબા સમય પછી 2013 ના અંત ભાગમાં શરૂ કરવામાં આવી. વચગાળાનાં વર્ષોમાં એ વિસ્તારમાં અનેક અનૌપચારિક બાંધકામો બંધાઈ ચૂક્યા હતા. અમલીકરણના આ વિલંબને કારણે 2013 ના અંતમાં આનો અમલ થયો ત્યારે ખ્યાલ આવ્યો કે 2,200 જેટલા મકાનો રસ્તા તેમજ આરક્ષિત પ્લોટ પર બનેલાં છે અને તેમને તોડી પાડવા પડશે. અત્યાર સુધી તેમાંથી અમુક જ મકાનો અને દુકાનોને જમીનદોસ્ત કરવામાં આવ્યા (વિરોધ થવાને કારણે, જેની ચર્ચા આગળ ઉપર કરવામાં આવશે). આ 2,200 મકાનોની માલિકીની સુનિશ્ચિતતા પર આજે પણ લટકતી તલવાર છે.

ટી. પી. નં.	કોર્પોરેશન દ્વારા સમાવિષ્ટ વિસ્તાર વર્ષ	પ્રાથમિક જમીનનો સર્વે	રાજ્ય સરકારને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. રજૂ કરેલ	રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ ટી. પી.	ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની નિમણૂક	ડ્રાફ્ટ ટીપી અમલીકરણ પ્રારંભ
38/1	1975	2003-2004	ફેબ્રુઆરી 2007	ફેબ્રુઆરી 2009	જુલાઈ 2009	ડીસેમ્બર 2013
38/2	1975	2003-2004	ઓગસ્ટ 2005	ઓક્ટોબર 2006	ઓક્ટોબર 2006	-

Map 2: Overlay of Draft TP Schemes 38/1 and 38/2 on Google Earth Image of Bombay Hotel



આરક્ષિત જમીન	માપદંડ(%)	TPS 38-1 (%)	TPS 38-2 (%)
રસ્તા	15	20.35	14.81
બાગ, બગીચા, રમતનાં મેદાનો, ખુલ્લાં મેદાનો	5	0.38	0.35
સામાજિક માળખાકીય સવલતો (શાળા, દવાખાનાં, ફાયર બ્રિગેડ, જાહેર ઉપયોગિતા માટેનાં સ્થળો)	5	1.14 (જાહેર ઉપયોગિતા, પોલીસ સ્ટેશન)	4.51 (નજીકનાં સ્થળે આવેલા કેન્દ્રો, વોર્ડ ઓફિસ, હોસ્પિટલ, સ્કૂલ)
વેચાણ માટેના રહેણાકી, ઔદ્યોગિક, વ્યાપારી પ્લોટ્સ	15	5.22	6.65
SEWS મકાનો	10 સુધી	1.65	4.62
વ્યાવસાયિક ઉપયોગ	NA	-	1.35
આરક્ષિત થયેલી કુલ જમીન*	-	28.74	33.29

*વધેલી 60 ટકા જમીન (આશરે) પુનઃરચાયેલા પ્લોટ તરીકે જમીનના મૂળ માલિકોને પાછી આપવામાં આવશે.

વધુમાં, આ 2,200 પરિવારોનાં મકાન રસ્તા અને આરક્ષિત પ્લોટ પર બનેલા હોઈ મૂળભૂત સેવાઓ પ્રાપ્ત કરવા માટે તે ગેરલાયક છે. 40 ચો.મીટરથી ઓછા વિસ્તારમાં બનેલા ઝૂંપડાને મૂળભૂત સેવાઓ મેળવવા માટે અ.મ્યુ.કો. દ્વારા NOC આપવામાં આવે છે. તે પણ એમને મળી શકશે નહીં. અધૂરામાં પૂરું, તેઓ પોતાના મકાનોને ઘર તરીકે વાપરવા દેવા માટેની ગુજરાત રેગ્યુલેટરી ઓફ અનઓથોરાઇઝડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (GRUDA) પાસે મંજૂરી પણ માંગી શકે એમ નથી.

TP સ્કીમમાં જમીનનો ઘણો મોટો ભાગ રસ્તા બનાવવા માટે આરક્ષિત કરવામાં આવ્યો છે. ખુલ્લા મેદાનો માટે લગભગ નહીંવત્ જમીન ફાળવવામાં આવી છે (જુઓ કોષ્ટક). રસ્તા માટે મોટા પ્રમાણમાં ફાળવવામાં આવેલી જમીનની માત્રા બાબતે વસાહતીઓ શંકાસ્પદ છે અને તેમને એમાં કશો બદલો હોવાની ગંધ આવે છે. ઓછી આવકવાળા પરિવારોને આકર્ષવા માટે વધુ જમીન ફાળવી શકાઈ હોત. તેને બદલે મકાનો માટે ફાળવવામાં આવેલી જમીનનું પ્રમાણ ખૂબ ઓછું છે.

અનૌપચારિક માલિકોનો સમાવિષ્ટ ના કરવો, માલિકીની અનિશ્ચિતતા તેમજ વિરોધ તરફ દોરી જાય છે.

GTPUDA હેઠળ, અ.મ્યુ.કો. દ્વારા TP સ્કીમના અમલીકરણ વિશેની નોટિસ, કેવળ જમીનના માલિકોને આપવામાં આવે છે. તેમને જે વાંધા હોય તો ઊઠાવવા માટે કહેવામાં આવે છે. બોમ્બે હોટલ વિસ્તારમાં રહેનારા લોકોના પ્લોટ કાયદેસર રીતે એમના નામે ન હોવાથી અમલીકરણ અંગેની કોઈ નોટિસ એમને આપવામાં આવી નહોતી. આથી લોકો ચિંતા અને અસલામતી અનુભવવા લાગ્યા. અમુક કિસ્સામાં આરક્ષિત પ્લોટ પર બંધાયેલા મકાનો પર અ.મ્યુ.કો. દ્વારા નિશાની કરવામાં આવી, પણ આ નિશાની શા માટે કરવામાં આવી છે એની કોઈ જાણકારી રહીશોને આપવામાં આવી નહીં.

“TP સ્કીમ હેઠળ આ ગલી તોડી પાડવાની છે. અમને રહેવા માટે ઘર મળશે કે નહીં એ ખબર નથી. થોડા વર્ષો પહેલા જ ખાસ્સી મોટી કિંમત ચૂકવીને અમે હપ્તા પૂરા કર્યા છે. હવે આ ડર અમારા માથે મંડરાઈ રહ્યો છે. ઘર તોડી પાડવામાં આવશે એમ લોકોને કહેતા સાંભળીને જ ઘણા રહીશો બીમાર થઈ જાય છે. અમારી પાસે હવે બીજું ઘર લેવાના પૈસા નથી. આ ઘર લેવામાં જ અમારી આખી જિંદગીની મૂડી ખર્ચાઈ ગઈ છે.”

રહેવાસીઓ સાથેના અ.મ્યુ.કો. ના ઔપચારિક જોડાણના અભાવને કારણે, લોકો વાંધાપત્રો લખવા મજબૂર થયા. મકાનો તોડી પાડવા સામે એમણે સ્થાનિક આગેવાનોની આગેવાની હેઠળ રેલી તેમજ વિરોધ પ્રદર્શનનું આયોજન કરવું પડ્યું. વિરોધ પ્રદર્શન ચાલુ રહે એ સ્થાનિક રાજકારણીઓ નેતાઓ ઈચ્છતા ન હતા. તેમણે કેટલાક સ્થાનિક આગેવાનોને વિરોધ બંધ કરવાની ધમકી પણ આપી. આમ છતાં, સ્થાનિક આગેવાનોએ વિરોધ ચાલુ રાખ્યો. છેવટે સ્થાનિક રાજકારણીઓએ વિરોધને પોતાનો ટેકો આપવો પડ્યો. વિરોધને જોતાં અ.મ્યુ.કો.એ ગટર તેમજ પાણી માટે જરૂર હોય એટલા પૂરતા જ રસ્તા પહોળા કર્યા. પરિણામે કામચલાઉ ધોરણે તોડફોડ ઘટી. પોતાની આખેઆખી સંપત્તિ તોડી પાડવામાં આવી હોય એવું કોઈની સાથે બન્યું નહીં. આમ છતાં, હજી એ બાબત અસ્પષ્ટ છે કે TP સ્કીમમાં સત્તાવાર પરિવર્તન આવશે કે કેમ? કે પછી રહીશોએ માલિકીની એ અનિશ્ચિતતા સાથે જ જીવવું પડશે કે નજીકના કે દૂરના ભવિષ્યમાં મકાનોને તોડી પડાશે.

મૂળભૂત સેવાની જોગવાઈ વિરુદ્ધ અનિશ્ચિત માલિકી?

TP સ્કીમોમાં સ્કૂલો, બાગબગીચા તેમજ સ્વાસ્થ્ય કેન્દ્રો જેવી સામાજિક સુવિધાઓ માટે પ્લોટને આરક્ષિત રાખવામાં આવ્યા હતા. બીજી તરફ, મ્યુનિસિપલ અધિકારીઓ કહે છે કે એ પ્લોટ પર અતિક્રમણ થયેલું હોવાથી આ સુવિધાઓ પૂરી પાડી શકાય એમ નથી. આથી અહીંના રહીશોએ તમામ સુવિધાઓની કમી ભોગવીને અતિક્રમણની કિંમત ચૂકવવી પડશે. આના લીધે રહેવાસીઓને મળવાપાત્ર મૂળભૂત સેવાઓ અને સુવિધાઓના હકની સામે એમનો સુનિશ્ચિત માલિકીનો હક ક્યાંય દૂર હડસેલાઈ જાય છે.

ટ્રેકા ગાળા પૂરતી વંચિતતા

TP સ્કીમોના અમલીકરણને પરિણામે લોકોને મળતી સુવિધાઓમાં અરાજકતા ઉભી થતી હતી. દાખલા તરીકે, ગટરની લાઈનો જે ગલીઓમાંથી પસાર થતી હતી, એ ગલીઓને ખોદી નાખવામાં આવી હતી. આથી પાણીનાં ટેન્કરો ગલીઓમાં દાખલ થઈ શકતાં નહોતાં. આના પરિણામે આજુબાજુની સોસાયટીઓના લોકો પણ પીવાના પાણીથી વંચિત રહેતા હતા. વીજળીની બાબતમાં જોઈએ, તો આંશિક રીતે તોડવાનું હોય એવા ઘરમાં રહેનારે મીટર લગાવ્યું હોય, તો એ મીટર તેણે જમા કરાવી દેવું પડતું. તોડી પાડવાની પ્રક્રિયા પૂરી થતાં ફરી નવું મીટર લગાવવાનો ખર્ચ પણ એમણે ઊઠાવવો પડતો.

અનૌપચારિક વિકાસ તેમજ TP સ્કીમોનું અમલીકરણ ન થવાથી મૂળભૂત સેવાની જોગવાઈ પર થતી અસરો

અનૌપચારિક બાંધકામના નામે અ.મ્યુ.કો.એ કેટલાય વર્ષો સુધી આ વિસ્તારમાં પાણી, ગટર તેમજ સ્ટ્રીટલાઈટો જેવી મૂળભૂત સુવિધાઓ પૂરી પાડવાનો ઈન્કાર કર્યો છે. રાજ્ય દ્વારા રખાયેલા આ અવકાશને પૂરવા માટે અનૌપચારિક ધોરણે તેને પૂરી પાડનારાઓનોતેથી પ્રવેશ થયો. બિલ્ડરો તેમજ અન્ય બિનરાજકીય કાર્યકર્તાઓએ પાણી માટે બોરવેલ તેમજ ગટર માટે ખાળફવા (પાછળથી ગટરની લાઈનો) રૂપે સેવાઓ પૂરી પાડી. આમ છતાં, આ વિસ્તારની વધતી જતી વસ્તી માટે આ મૂળભૂત સવલતો રહી છે. બોરવેલ દ્વારા આપવામાં આવતું પાણી અપૂરતું તો હતું જ, પીવા માટે પણ તે અયોગ્ય રહ્યું છે. ખાળફવા અને ગટરો અવારનવાર ઊભરાઈ જતી. આ બાબતે તેમજ રસ્તા અને સ્ટ્રીટલાઈટોના અભાવની સમસ્યાઓને લઈને લોકો અ.મ્યુ.કો.ની ઓફિસમાં ગયા. અનૌપચારિક બાંધકામના નામે તેમજ રાજ્ય દ્વારા આ વિસ્તારની TPS નું અમલીકરણ થયું નથી એમ બહાનું કાઢી અ.મ્યુ.કો. એ એમની વિનંતી નકારી કાઢી. આમ, ત્યાંના લોકોનું રોજિંદું જીવન મૂળભૂત સવલતોની વંચિતતા, તેને કારણે ઊભી થતી મુશ્કેલીઓ અને સંઘર્ષોને કારણે ખોરવાયેલું રહેલ છે. મૂળભૂત સવલતો માટે જેમના પર આધાર રાખવો પડતો એવા અનૌપચારિક સેવા આપનારાઓ પણ ધમકી આપીને અને સખ્તી દર્શાવીને એમનું શોષણ કરતા રહ્યા છે.

માલિકીની અનિશ્ચિતતાને ઘટાડવાના પ્રયત્નો: બિનસરકારી સંસ્થાઓ, સ્થાનિક સંગઠનો, રાજકીય આશ્રયની ભૂમિકા લગભગ એક દાયકા સુધી બોમ્બે હોટલ વિસ્તારના રહેવાસીઓ, પોતાની જરૂરિયાતોને ભારપૂર્વક રાજ્ય સામે રજૂ કરી શકે અને TP સ્કીમોને લાગુ પાડીને મૂળભૂત સેવાઓ બાબતે રાજ્ય પર દબાણ કરી શકે એવા રાજકીય માધ્યમ વિના રહ્યા. ધીમે-ધીમે આ પરિસ્થિતિમાં પરિવર્તન આવવા લાગ્યું છે.

સેવાઓ અને કાયદેસરતામાં સુધારો

2002 નાં રમખાણપીડિતો માટે સેવાભાવી સંસ્થાઓ દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પુનર્વસન વસાહતોમાં મૂળભૂત સેવાઓનો અભાવ પ્રવર્તતો હતો. આ અંગે ‘આંતરિક વિસ્થાપિત હક રક્ષક સમિતિ’ સર્વોચ્ચ અદાલતમાં જનહિતની

અરજી દાખલ કરવામાં આવી. અદાલતના ચુકાદા મુજબ, સિટિઝન નગરમાં કેટલીક સેવાઓની જોગવાઈ કરવામાં આવી. એમાંની એક હતી પાકો રસ્તો બનાવવાની જોગવાઈ, જેનો લાભ બોમ્બે હોટલ વિસ્તારની અન્ય સોસાયટીઓમાં રહેતા લોકોને પણ મળ્યો. બોમ્બે હોટલ વિસ્તારમાં રહેતા લોકોને મ્યુનિસિપલ સેવાઓ મેળવવાના અધિકારો માટે જાગૃત કરવા માટેનું કાર્ય સેન્ટર ફોર ડેવલપમેન્ટ અને સંચેતના જેવાં બિનસરકારી સંગઠનો, સ્થાનિક આગેવાનો તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓ કરી રહ્યાં છે. સેવાઓની પ્રાપ્તિ તેમજ માલિકીની સુનિશ્ચિતતા વધારવા માટેના દસ્તાવેજો, જેવા કે પ્રોપર્ટી ટેક્સ બિલ અને નો-ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ* માટે અરજી કરવામાં તેઓ રહીશોને મદદ કરે છે. તેમણે મ્યુનિસિપલ ઓફિસની સામે રેલીઓ અને વિરોધ પ્રદર્શનોનું પણ આયોજન કર્યું છે, અને ચૂંટાયેલા પ્રતિનિધિઓનો પણ સંપર્ક કર્યો છે. GRUDA હેઠળ જરૂરી ઈમ્પ્રુવમેન્ટ ફી ભરીને પોતાના બાંધકામને કાયદેસર કરાવવા માટે પણ કેટલીક સંસ્થાઓએ રહીશોને પ્રોત્સાહન આપ્યું છે.

છેલ્લા કેટલાક વર્ષોમાં પૂરી પાડવામાં આવતી કેટલીક સેવાઓની જોગવાઈનું શ્રેય અનેક રહીશોએ અનુક્રમે 2010 અને 2012 માં થયેલી મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલરની ચૂંટણીને અને કોંગ્રેસ પક્ષના એક વિધાનસભ્યને આપે છે. એ અગાઉ, એમના મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલર અને વિધાનસભ્ય ભારતીય જનતા પક્ષના હતા. આમ છતાં, અત્યાર સુધી રાજકીય આશ્રય દ્વારા કરેલી મૂળભૂત સેવાઓની જોગવાઈમાં અસમાનતા હતી. ખાસ કરીને આ રાજકીય નેતાઓ સાથે સારાસારી ધરાવતા, વધુ સક્રિય હોય એવા સ્થાનિક આગેવાનો હોય એવી વસાહતોમાં ગટરની લાઈનો, પાણીનાં ટેન્કરો, સ્ટ્રીટલાઈટો તેમજ આંતરિક ગલીઓ અને રસ્તાઓને પાકા કરવા જેવી સેવાઓ પૂરી પાડવામાં આવી હતી.

* NOC (નો-ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ) – ‘ના વાંધા પ્રમાણપત્ર’ એટલે મ્યુનિસિપલ વોર્ડ ઓફિસ દ્વારા અપાતો એક દસ્તાવેજ છે. તે ગ્રુપડપટ્ટીમાં રહેતા, આર્થિક રીતે પછાત, 40 ચો. મી.થી પણ ઓછા વિસ્તારના ઘરમાં રહેતા સમૂહોને પાણી અને ગટર જેવી મૂળભૂત સુવિધાઓ પૂરી પાડવા માટે હકદાર બનાવે છે.

TP સ્કીમો હેઠળ મકાનો તોડી પાડવાનો વિરોધ

TP સ્કીમો 38/1 અને 38/2 મુજબ બાંધકામોને તોડી પાડવા સામેનો વિરોધ અને માલિકીની અનિશ્ચિતતા ઘટાડવામાં (ભલે થોડા સમય પૂરતી) એણે ભજવેલી ભૂમિકાની ચર્ચા આગળ કરી દેવામાં આવી છે.

પોલિસીની ભલામણો

- જમીનની ફાળવણી તેમજ મૂળભૂત સેવાઓની જોગવાઈના સ્થાનિક આયોજન માટે TP સ્કીમના તંત્રની ભલામણ કરવામાં આવે છે. પણ TP સ્કીમમાં સમય માંગી લે તેમજ ઘણી વાર વિરોધ કરવામાં આવે છે એવી જમીન સંપાદન માટેની પ્રક્રિયાનો સમાવેશ થતો નથી. આથી આ આયોજન પ્રક્રિયામાં અનેક સુધારા આવશ્યક છે, જે નીચે દર્શાવવામાં આવ્યા છે:
- જમીનના સર્વેક્ષણ અને TP સ્કીમના અમલીકરણ વચ્ચેના સમયગાળામાં ઘટાડો થવો જોઈએ. તાજેતરમાં, સર્વેક્ષણ, આયોજન, મંજૂરી અને અમલીકરણ પ્રક્રિયા ત્રણ વર્ષમાં જ પૂરી કરી દેવામાં આવે એવો કાયદો ઘડવામાં આવ્યો છે. તેથી વિસ્થાપન ઘટે અને બિલ્ડરો દ્વારા કરવામાં આવતી ચાલાકીઓ ઓછામાં ઓછી થાય.
- TP સ્કીમોની ડિઝાઈન રહેવાસીઓના સામાજિક-આર્થિક સ્તર પ્રમાણે થવી જોઈએ. ઉદાહરણ તરીકે, બની શકે કે એમને ખૂબ પહોળા રસ્તાની જરૂર ન હોય. પણ શાળાઓ અને સ્વાસ્થ્ય કેન્દ્રો માટે વધુ જમીનની જરૂર હોય, તો જમીન એ મુજબ આરક્ષિત કરવી જોઈએ.

- પૂર્ણ વિકસિત વિસ્તારોમાં TP સ્કીમના અમલીકરણથી વિસ્થાપન થવાનું જ. તેને બદલે, TP સ્કીમનું અમલીકરણ ચાલતું હોય એવા પૂર્ણ વિકસિત વિસ્તારોની જાહેર જગ્યાની જરૂરતનો સમાવેશ બાજુની TP સ્કીમમાં અથવા સુલભ હોય એવી જાહેર જગ્યાએ કરવો જોઈએ
- TP સ્કીમ એક વાર તૈયાર થઈ જાય એટલે આરક્ષિત પ્લોટ પર પૂરતું નિયંત્રણ રહે તેની ખાતરી કરી લેવી જોઈએ, જેથી તેની પર અતિક્રમણ ન થઈ જાય.
- TP સ્કીમોની ડિઝાઇન અને અમલીકરણમાં ભાગીદારીને સુદૃઢ તેમજ ગહન બનાવવા માટે TP કાયદામાં સુધારા કરવા જોઈએ. તેમાં સત્તાધારીઓએ પણ સંકળાવું જોઈએ. અને કેવળ એ વિસ્તારના જમીનમાલિકોનો જ નહીં, પણ એ ગ્રૂપડપટ્ટીના અનૌપચારિક બાંધકામોમાં રહેતા લોકો તેમજ અનૌપચારિક વ્યાપારી પેટાવિભાગોને પણ સામેલ કરવા જોઈએ. TP ના અમલીકરણ માટે એના એ જ TP વિસ્તારમાં તોડફોડ કરવાની થાય તો ગ્રૂપડપટ્ટીની સુધારણાના અભિગમ અને પુનર્વસનને TP સ્કીમમાં સામેલ કરવાં જોઈએ. TP સ્કીમને વધુ ન્યાયી અને સહભાગિતાવાળી બનાવવા માટે આ જરૂરી છે.
- શહેરના મુસ્લિમ વિસ્તારોમાં જાહેર આવાસ યોજના બનાવવી જોઈએ, જેથી આ સમૂહ પણ સહાયક ઔપચારિક મકાનોનો લાભ મેળવી શકે.

અ.મ્યુ.કો.એ બોમ્બે હોટલ વિસ્તારમાં સ્થાનિક-સ્તરે રહીશો સાથે ટી.પી.સ્કીમો, તેના ઘડતરની પ્રક્રિયા અને તેની પ્રગતિની માહિતીની વહેંચણી કરવા માટેનાં પગલાં તાત્કાલિક લેવાં જોઈએ. ટી.પી.સ્કીમના મુસદ્દામાં જાહેર સ્થળ બાબતે કશો ફેરફાર હોય તો અ.મ્યુ.કો.એ એ અંગે ત્યાંના રહીશો સાથે વાટાઘાટ કરવી જોઈએ. આમાં મહિલાઓનો પણ સમાવેશ થવો જોઈએ. TP સ્કીમો અંગે તથા એ સ્કીમોથી રહીશોને લાભ થશે એની ખાતરી અપાવવા માટે તેમને વિશ્વાસમાં લેવા માટે આ મહત્વનું છે.

સંશોધનની પદ્ધતિઓ

- * સ્થાનિક આલેખન (Locality mapping) તથા સમુદાયની રૂપરેખા
- * અનૌપચારિક વાતચીત
- * ૧૬ ફોકસ ગ્રુપ ડિસ્કશન્સ (FGDs -સ્ટ્રી અને પુરુષો)
- * ૨૧ વ્યક્તિગત ચર્ચા
- * રાજકીય અગ્રણીઓ તથા નગરપાલિકાના અધિકારીઓ સાથેની મુલાકાતો
- * માસ્ટર્સ થિસીસ: પરિવહન અને સ્ત્રીઓની સલામતી પર આધારિત ૮ FGDs

CEPT
UNIVERSITY
CENTRE
FOR URBAN EQUITY

Funded by

UKaid
from the British people

 **IDRC** | **CRDI**
International Development Research Centre
Centre de recherches pour le développement international

Canada

સરનામું : સેન્ટર ફોર અર્બન ઇક્વિટી (સી.યુ.ઈ.), સેપ્ટ યુનીવર્સિટી, કસ્તુરભાઈ લાલભાઈ કેમ્પસ, યુનીવર્સિટી રોડ, નવરંગપુરા, અમદાવાદ -380009

ટેલીફોન: 079-630 2740 એક્સટેન્સન નં. 473

વેબસાઈટ : www.cept.ac.in/cue ઈમેલ: cue@cept.ac.in