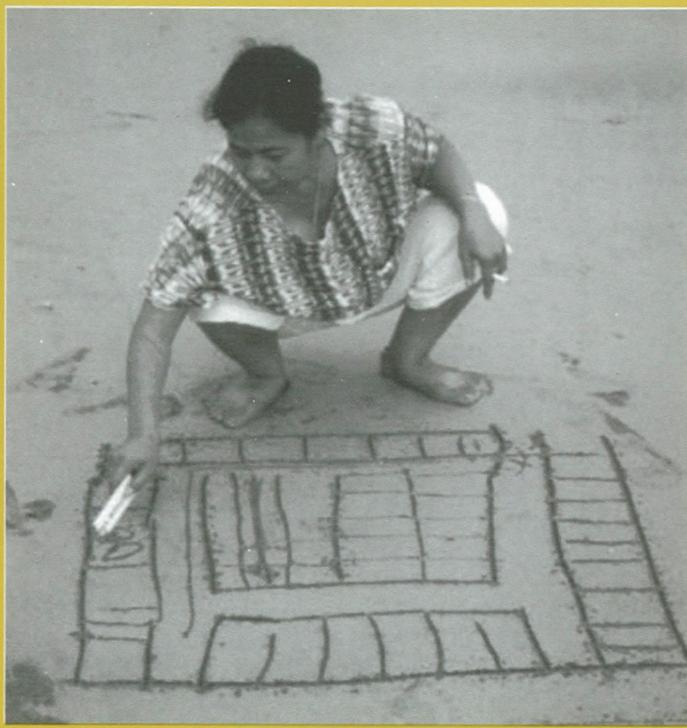


QUICK  
GUIDES  
FOR  
POLICY  
MAKERS



ایشیائی شہروں میں  
غریبوں کیلئے  
رہائشی سہولتوں  
کی فراہمی

زمین: غریب شہریوں کی رہائش کاری کیلئے اولین شرط



UN-HABITAT



United Nations  
ESCAP

3

## اظہار تشکر

رہنمایتکا بچوں کے سلسلے کی سات کتابوں پر مشتمل یہ سیٹ جولائی 2005 میں تھامی لینڈ میں غریب شہری آبادی کے رہائشی مسائل کے حوالے سے استعداد کار میں اضافے (Capacity Building) کے سلسلے میں منعقدہ ایک اجلاس کی سفارشات کی روشنی میں مرتب کیا گیا۔ UNESCO کے تحت یہ اجلاس جولائی 2005 میں تھامی لینڈ میں منعقد کیا گیا۔ اسے مشترک طور پر UNESCO کے پاورٹی اینڈ ڈولپمنٹ ڈویژن اور UN-HABITAT کی ٹریننگ اینڈ کیمپنی بلندگ برائج (TCBB) نے اقوام متحده کے ڈولپمنٹ اکاؤنٹ اور ہالینڈ کی حکومت کے مالی تعاون سے علی الترتیب ”شہری میجیشوں میں غریبوں کے رہائشی مسائل“ اور ”قومی سطح پر تربیتی اہلیتوں میں اضافہ برائے، بہتر مقامی گورننس اور شہری ترقی“ کے منصوبوں کے تحت تیار کیا۔ اس اشتراک کے تحت ہر رہنمایتکا بچے میں دینے گئے مرکزی پیغام پر مشتمل پوسٹر ز اور اخود سیکھنے کیلئے ایک ٹریننگ ماڈیول بھی تیار کیا گیا ہے۔

رہنمایتکا بچوں کی اضافت UNESCO کے پاورٹی اینڈ ڈولپمنٹ ڈویژن کے جناب عدنان علیانی اور UN-HABITAT کی ٹریننگ اینڈ کیمپنی بلندگ برائج کی محترمہ ایسا جو نس کے مشترک کوششوں کا نتیجہ ہے۔ اس کام میں جناب یاپ کیوٹنگ، جناب رافٹس اور محترمہ تابا جاوہ بھر کا پر جو شتعان بھی شامل حال رہا ہے۔ اس کے علاوہ مس کلیریا اسٹیشنیس، جناب جین و لیں بارسلو، جناب سلیمان ار گودن، جناب سولومن ہیلے، جناب جان میو و ان، جناب راسموس پرینت، مس لووی روزالیس اور جناب ٹریننگ زانگ نے نظر ثانی کے علاوہ اپنی تحریروں سے نوادر۔

ان کتاب بچوں کو ایشین کو لیشن فار ہاؤس گن رائٹس (ACHR) کے جناب تھامس۔ اے۔ کرنے ڈولپمنٹ پلانگ یونٹ (DPU)، یونیورسٹی کالج آف لندن کے جناب بابر ممتاز، جناب محل منگلی اور جناب پیٹر ویکلی، جناب یاپ کیوٹنگ، UNESCO، جناب امن مہر، سٹکلیر نائب مرکز کنسلنٹنگ، جناب پیٹر سوان، ایشین کو لیشن فار ہاؤس گن رائٹس اور سنگ ملتک انسٹی ٹیٹ آف جیناوالا جو تھامی لینڈ کے جناب کوئی ڈی یونڈر ملکی تیار کردہ دستاویزات کی بنیاد پر تیار کیا۔

اصل دستاویزات اور دیگر مواد اس ویب سائٹ پر ملاحظہ کیا جاسکتا ہے:

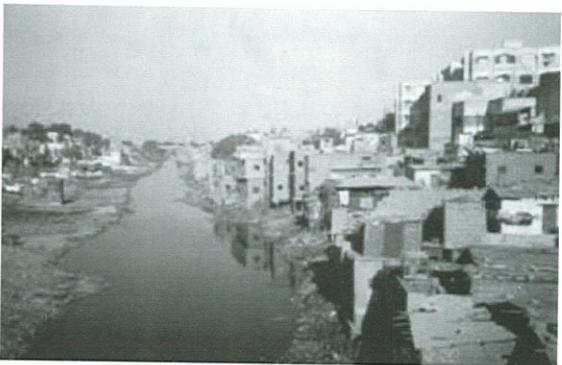
[www.housing-the-urban-poor.net](http://www.housing-the-urban-poor.net)

درج بالا تمام مشترکہ مساعی نے ان گاہیں کی اس سیریز کو واضح شکل دینے میں بنیادی کردار ادا کیا ہے۔ ہم امید کرتے ہیں کہ یہ سلسہ غریب شہری آبادی کیلئے رہائشی سہولتوں میں بہتری لانے کیلئے ایشینی پالیسی سازوں کی روزمرہ کوششوں میں شامل ہو کر اس کا خیر میں اضافے کا باعث بنے گا۔

## فہرست مضمون

2.....	زمین تک رسائی کی اہمیت
3.....	غیر بہبود یوں کیلئے زمین نہ ہونے کے برابر گئی
4.....	زمین: موجودہ کچی آبادیوں کی حالت سنوارنے اور مستقبل میں نئی کچی آبادیوں کو روکنے کی کلید
6.....	خواہیں اور زمین کے حقوق
8.....	زمین کی ملکیت کے تحفظ سے کیا مراد ہے؟
10.....	حق زمین کیسے کٹڑیوں کے گھٹڑ جیسا ہوتا ہے؟
11.....	غیر بہبود لوگوں کے پاس زمین کی ملکیت کے لئے راستے موجود ہیں؟
14.....	زمین کے حقوق: انفرادی یا جماعتی؟
17.....	لینڈ مینڈی کیسے کام کرتی ہے؟
20.....	غیر رسمی لینڈ مینڈی
24.....	شہروں میں زمین کو کیسے رہائش کیلئے تیار کیا جاسکتا ہے؟
26.....	لینڈ طرز حکمرانی
28.....	زمین کو غریبوں کی زیادہ سے زیادہ دسروں میں لانے کیلئے 10 حکمت عملیاں
29.....	حکمت عملی 1: زیادہ استعداد کارکی منصوبہ بندی
33.....	حکمت عملی 2: زمین کے بارے میں بہتر معلومات
37.....	حکمت عملی 3: بہتر لینڈ ٹیکسیشن نظام
41.....	حکمت عملی 4: شرکت زمین
43.....	حکمت عملی 5: زمین کی دوبارہ تقریری
45.....	حکمت عملی 6: کراس سسڈی سیمین
48.....	حکمت عملی 7: موجودہ کچی آبادیوں کو باضافہ کرنا
51.....	حکمت عملی 8: رہائش کیلئے سرکاری زمین کا استعمال
54.....	حکمت عملی 9: غیر رسمی زمین کے ڈولپر ر سے سیکھنا
55.....	حکمت عملی 10: کمیونٹی کے اقدامات کی حوصلہ افزائی کرنا
57.....	مختلف ملکیت کی پالیسیوں کے فوائد اور حدود و قیود
61.....	7 پالیسی: قدامات جو غریبوں کیلئے زمین کی دستیابی میں مددگار ہیں
64.....	حوالہ جات، کتابیات، مضمون اور ویب سائٹ
رہنمایا تجھے 3: زمین	

زمین رہائش مسائل کے حل میں مرکزی حیثیت کی حالی ہے:  
 ”ہر چیز سے بڑھ کر، محفوظ زمین تک رسائی ایسی چیز ہے جو  
 ایشیائی شہروں میں غریب اور امیر کے درمیان خط انتیاز کھینچتی  
 ہے۔“ سوم سوک بونیا بانچا، اے ایچ آر



## زمین: غریب شہریوں کی رہائش کاری کیلئے اولین شرط

### پالیسی سازوں کیلئے رہنمہ کتابچہ، نمبر 3

زمین کے بغیر رہائش کا تصور بھی نہیں کیا جاسکتا اور زمین کے مسئلے پر توجہ دیئے بغیر ہمارے شہروں میں موجود غریب افراد کیلئے رہائشی مسئلے کو حل کرنے کے بارے میں کوئی با معنی گفتگو نہیں کی جاسکتی۔ موزوں، محفوظ اور سرتی زمین کی عدم دستیابی ایشیائی شہروں میں بے شمار کچی آبادیوں کی اصل وجہ اور شہری غربت میں اضافے کی بنیاد ہے۔ زیر نظر کتابچے میں ایشیائی شہروں میں پائی جانے والی زمین کی ملکیت کی مختلف شکلوں پر بات کی گئی ہے اور زمین کی ملکیت کا تعین کرنے والے مختلف طریقے ہائے کارکے فوائد اور نقصانات کا تجربہ کیا گیا۔

اس بات کا جائزہ بھی لیا گیا ہے کہ رسمی منڈی میں زمین کی فراہمی، اس کی قیمت کا تعین، اس میں سرمایہ کاری اور فروخت کس انداز سے ہوتی ہے، یہ منڈی کیسے اپنے شہر میں موجود آمدی کی حامل آبادی کو محفوظ اور موزوں زمین کی فراہمی میں ناکام ہو رہی ہے اور کیوں ایشیا کے غریب شہری اپنے گھروں کی تعمیر کیلئے غیر رسمی شعبے سے زمین خریدنے پر مجبور ہو رہے ہیں۔

شہر کاری کے پیچے یا منڈی کی قوتوں کو روکنا تو شاید ممکن نہ ہو جو شہری زمین کی قیمت کو مسلسل بڑھاتی اور شہریوں کی اکثریت خاص طور پر غریبوں کیلئے ناقابل دسترس بناتی چلی جا رہی ہیں لیکن حکومتیں، غریب کمیونٹیوں کی تنظیمیں اور ان کی حمایت کرنے والی سول سوسائٹی کی تنظیمیں چنانیے اقدامات ضرور اٹھاتی ہیں جن سے موجودہ اور مستقبل کی غریب آبادی کو زمین کی فراہمی میں مدد مل سکتی ہے۔ زیر نظر کتابچے میں چند ایسی روایتی اور اختراعی حکمت عمیموں کو متعارف کرایا گیا ہے جن پر اس حوالے سے کامیابی سے عمل ہو رہا ہے۔

زیر نظر کتابچے کو ماہرین کے استفادے کیلئے نہیں بلکہ ایسے قومی اور مقامی سطح کے سرکاری اہلکاروں اور پالیسی سازوں کی استعداد کارمیں اضافے کو پیش نظر کھر کر تیار کیا گیا ہے جو سرتی رہائش کے معاملات کے بارے میں اپنی معلومات اور سوچ بوجھ کو بڑھانے کے خواہش مند ہوں۔

## زمین تک رسائی کی اہمیت

غیریب شہریوں کی زندگی میں اپنی کم از کم رہائش ضروریات پوری کی کاروباری اہمیت بھی اس قدر بڑھتی جا رہی ہے کہ پہلے کبھی اس کا کرنے کیلئے بھی موزوں اور محفوظ زمین کے نہ ہونے سے براشاںید تصور بھی نہیں کیا جاسکتا تھا۔

کوئی مسئلہ نہیں ہے۔ زمین تک رسائی ایک غریب گھرانے کی آجکل آپ کو زمین جیسے عوامی اثاثے کے سماجی استعمال کے بارے میں شاذ و نادر ہی سننے کو ملے گا اس کی بجائے اثاثے جات سے زیادہ کیمیا کی حیثیت رکھتی ہے۔ ایک غریب گھرانے کیلئے محفوظ زمین کا حق پناہ اور خدمات تک رسائی کی بنیادی شرط ہونے کے ساتھ ساتھ مشکلات کے دور میں ایک حفاظتی دیوار کی حیثیت رکھتا ہے اور انبیں معافی تھفظ کی ضمانت فراہم کرتا ہے۔ یہ ایک قابل انتقال ایشیائی شہروں میں زمین پر بڑھتے ہوئے دباوے مخفف طریقوں اثاثہ ہے جسے حسب ضرورت بیچایا کرایے پر چھلایا جاسکتا ہے یا اور مختلف سطحوں پر نمائش جا رہا ہے۔ ایشیائی قومی اور بلدیاتی حکومتوں اس کے عوض قرض حاصل کیا جاسکتا ہے۔ زمین تک رسائی کا حق اگر حاصل ہو تو لوگوں کی اپنی رہائش یا خودز میں کی حالت بہتر بنانے کیلئے زمین کے استعمال اور اس کی ملکیت کے بارے میں قوانین اور پالیسیاں بنائی ہیں۔ اس کے ساتھ ہی معاشرے میں بہت گہرائی تک اترے ہوئے مددی اور لشقی معااملات اور روایات بھی زمین کے استعمال اور اس کے کیمیوٹیوں اور افراد کو منتقل کرنے کے عمل شہروں میں چند مسائل ہی ایسے ہوں گے جو زمین اور اس کے گھرائی تک اترے ہوئے مددی اور لشقی اور تنازعات کا باعث ہیں۔ ہمارے شہروں کے کہیں زیادہ پیچیدہ اور تنازعات کا باعث ہیں۔ ہمارے پراشانداز ہوتے ہیں۔

## زمین کا استعمال سیاسی معاملہ ہے

مختلف جگہوں پر اور مختلف انداز سے غریب شہری ترقی کی بساط پر پیداوں کی طرح استعمال کیے جا رہے ہیں۔ تکمیل کے قاصدوں کے تحت انہیں حرکت میں لایا جاتا ہے یا بساط سے باہر تکمیل دیا جاتا ہوتا ہے لیکن یہ حقیقت ہے کہ ترقیاتی منصوبے اور زمین کے استعمال کے بارے میں پالیسیاں، بہت زیادہ سیاسی اور ترقیاتی ہوتی ہیں اور انہیں اسی طرح لینا بھی چاہیے۔ پر تکمیل کیسے ہوئی ہوئی ہیں اور انہیں اسی طرح نظر غافلی کا محتاج ہوتا ہے۔ اگر شہر ایسے راستے تلاش کر سکیں تو اسی منصوبے پر لکھ رکھیں ہیں اور یہ بھی سروہ حقیقی کیمیوٹیوں کے اندر زندگی برقرار رکھتے ہیں۔

ترقبیاتی منصوبے جو فہملہ کرتے ہیں کہ شہر میں کیا اور کہاں معاملہ پیش آئے گا اور زمین کے استعمال کے بارے میں بنائی جانے والی پالیسیاں جو طے کرتی ہیں کہ زمین کو کسیے استعمال میں لایا جانا ہے، تو شہروں کیلئے ایسے انداز سے ترقی کرنا ممکن ہو جائے گا جس کو اکثر اس طرح لایا جاتا ہے جسے یہ تکمیلی و ستاویریات ہوں جو صرف تکمیلی لوگوں کی سمجھ میں آ سکتی ہیں اور ان کی تیاری خالصتاً مصائب اور مغلیسی کی پاتال میں گرنے سے فیجائے گی۔

ایک تکمیلی معاملہ ہے جس کا مقصد بہت ہمارت کے ساتھ سڑکوں،

بے خلی تشدد یا سکوت مرگ کا باعث بن سکتی ہے:  
 بے خلی کئی طرح سے ہو سکتی ہے۔ جسی مالکان یا سرکاری  
 اداروں کے پاس غیر قانونی قابضین کو بے خل رنے  
 کیلئے اپنے انداز ہیں لیکن بے خلی کے شور شراب کے  
 بغیر زیادہ موثر انداز بھی ہیں۔ منڈی کی قوتیں رفتہ رفتہ  
 تمام غریب لوگوں کو شہر سے باہر ڈھیل دیتی ہیں۔۔۔



PHOTO: UNHCR

## غريب شهريوں کيلئے زمين نہ ہونے کے برابرہ گئی

ہو جاتے ہیں جنہیں انہوں نے میں خرچ کر کے بنایا ہوتا ہے، اکثر اندازوں کے مطابق ایشیا کے شہری کینوں کے 30 سے 50 فیصد تعداد کے پاس زمین کی ملکیت کی قانونی و معاشریات نہیں ہیں جو انہیں اس زمین پر قابض رہنے کا حق مہیا کریں۔ ممکن، کراچی، فیلا اور ڈھاکہ جیسے شہروں میں ایسے شہریوں کا تناسب جو غیر رسمی آبادیوں میں ماکانہ حقوق کے بغیر رہ رہے ہیں ان شہریوں سے بہت زیادہ ہو چکا ہے جو جائز طور پر حاصل کی گئی زمینوں پر آباد ہیں۔

اس کے ساتھ ہی غریبوں کیلئے بے آباد سرکاری زمینوں پر بنتے اور ناجائز آبادیاں قائم کرنے کے امکانات بھی کم ہوتے جا رہے ہیں کیونکہ ایشیائی شہروں میں خالی پڑی زمینوں کے قطعات زیر استعمال آتے جا رہے ہیں۔ شہروں میں بہت بڑے بڑے قطعات اراضی سے بہت سے نجی مالکان اور سرکاری ادارے اپنے کاروباری مقاصد یا افراسٹرکچر کے منصوبوں کی تعمیر کیلئے مختص زمین کو غریب لوگوں سے خالی کر رہے ہیں۔ چند مثالوں میں لوگوں کو قتوڑے بہت زرتلانی یا دور دراز کی آبادیوں میں متداول گزارنے والے اپنے مکانات اور اپنے قرب و جوار کی حالت بہتر بنانے کیلئے سرمایہ لگانے سے گریز کرنا شروع ہو جاتے ہیں۔ ملکیت کے بارے میں بے یقین پیروی سرمایہ کاری اور فراہمی آب اور نکایت آب جیسی بنیادی خدمات کی فراہمی میں بہتری کے عمل میں بھی رکاوٹیں ڈالتی ہے (ملاحظہ مجھے بے خلی کے بارے میں رہنمایا تباہ پچ نمبر 2)۔

رہنمایا تباہ پچ 3: زمین

# زمین: موجودہ کچی آبادیوں کی حالت سنوارنے اور مستقبل میں نئی کچی آبادیوں کو روکنے کی کلید

جب کم آمدنی کے حامل لوگوں کی رہائش کے بارے میں بات کی شرح کی حد تک بڑھ جائے گی (ملاحظہ کجھے شہر کاری کے بارے جائے تو ضروری ہے کہ نہ صرف زمین کے حوالے سے آج کی میں رہنمائی تاپنجر نمبر 1)۔ شہر کاری میں اضافے کی یہ ہوش ربا شرح ضرورت کا خیال رکھا جائے بلکہ ان ضرورتوں پر بھی توجہ دی جائے اس بات کا تلقاضاً کرنی ہے کہ مستقبل کی ضروریات سے عہدہ برا جوانے والے کل کو پیش آئیں گی جب موجودہ کچی آبادیوں کی ہونے کیلئے ایک منصوبہ شدہ، قانونی اور سنتی زمین کی فراہمی کو آبادی میں اضافہ ہو جائے گا اور شہروں میں آنے والے تاریخی کی زیادہ کرنے کی کوششوں میں سنجیدگی پیدا کی جائے۔

تعداد میں مزید اضافہ ہو چکا ہو گا۔ کچی آبادیوں میں رہنے والے شہروں میں تجھی ملکیت میں موجود زمین کو ایسے طریقوں سے تمام لوگوں کیلئے زمین کی ملکیت کے تحفظ میں اضافہ کرنا اس وقت استعمال کیا جاسکتا ہے جو سرکاری زمین کی نسبت زیادہ ارزان تک کافی نہیں جب تک مستقبل میں تجھی آبادیوں اور غیر رسمی ہیں۔ تاہم یہ چیز اکثر لوگوں کے اختلا اور ریاست کی شہری زمین کا بستیوں کی ضرورت پر قابو نہ پایا۔ سماجی اور کاروباری استعمال کے درمیان توازن پیدا کرتے ہوئے ایشیائی شہروں میں جودنیا میں شہر کاری کی سب سے زیادہ تباہ کی صلاحیت کی قیمت پر حاصل ہوتی ہے۔ سرکاری شرح کا سامنا کر رہے ہیں مستقبل کے حوالے سے زمین کی اراضی آج اور آنے والے کل میں غربیوں کو رہائشی شہولیات کی ضروریات کی منصوبہ بندی خاص طور پر بہت اہمیت کی حامل فراہمی کے سلسلے میں امکانات سے بھر پور ذریعہ کے طور پر موجود ہے۔ اقوام متعدد کے اندازوں کے مطابق ایشیا میں شہر کاری رہتی ہے۔ تاہم سرکاری زمین کے ساتھ بھی چند بہت سنجیدہ نوعیت 2005 اور 2010 کے درمیانی عرصے میں 2.5 فیصد سالانہ کی کے مسائل جڑے ہوئے ہیں۔

## شہروں میں غریب سرکاری زمین تک رسائی سے کیوں محروم رہتے ہیں؟

1 مرکزیت کی حامل فیصلہ سازی کے نتیجے میں زمین پر اختیار اور اس کا انتظام مرکزی حکومت کے پاس رہتے ہیں جبکہ مقامی تنظیمیہ جسے شہروں میں بے زمینی سے پیدا ہونے والے مسائل سے نہ مٹانا ہوتا ہے، ان مسائل کو مقامی طور پر حل کرنے کیلئے اس کا کردار بہت محروم ہو جاتا ہے۔

2 شہری جگہ کا ناروا استعمال اس کا مطلب ہے کہ اکثر اوقات شہری زمین کی منصوبہ بندی، ترقی، خدمات کیلئے فراہمی اور استعمال کے سلسلے میں ناکافی سوچ و بچار کیا جاتا ہے مثلاً آبادیوں کے ایک دوسرے کے ساتھ تعلق کے سلسلے میں، سڑکوں اور ترانسپورٹ کے نیت و رک اور فراہمی آب اور نکاسی آب جیسے انفراسٹرچر کی کم لaggت میں تغیر کے معاملے میں۔ اس کا نتیجہ زمینوں کے بیکار اور شہری روپیوں کے ضائع ہونے کی صورت میں نکلتا ہے۔

حکومت کی جانب سے اپنایا جانے والا طرز فکر لوگ رہائش کیلئے زمین کی دستیابی اور اسے ترقی دینے کے طریقوں کے سلسلے میں ریاست پر انحصار کرتے ہیں۔ بہت سے واقعات میں زمین کی ملکیت پر سرکاری اجارہ داری غریبوں کیلئے زمین تک رسائی کی اہلیت کو کمزور کرتی ہے اور ان کیلئے راستے نکالنے کی بجائے رکاوٹیں کھڑی کرتی ہے۔

قواعد و ضوابط کا سخت گیر اور مہنگا ڈھانچہ یہ ڈھانچہ جو زمین کی دستیابی اور اسے ترقی دینے کے طریقہ کارکو طے کرتا ہے اثر غریب لوگوں کی ضروریات جو کہیں زیادہ پچ دار اور ارزائ ڈھانچے کی متقاضی ہوتی ہیں، کو پورا کرنے میں ناکام رہتا ہے۔

زمین کاریکار ڈر کھنے کا فرسودہ نظام ایسا نظام اور زمین کی ملکیت کاریکار ڈر کھنے اور استعمال کنندہ کے حق کا قیمن کرنے کیلئے معلومات کا نظام بہت زیادہ مرکزیت کا حامل ہونے کی وجہ سے بہت سے غریب گھرانوں کیلئے زمین تک دسترس کے راستے میں بہت زیادہ رکاوٹیں کھڑی کر دیتا ہے۔

بہت بڑی تعداد میں عورتیں ترقی کے راستے پر قدم رکھ

رہی ہیں:

کمیونٹی کے زیر انتظام رہائشی منصوبوں میں زمین کی ملکیت کی دستاویزات یا لیز کے معابردوں پر زیادہ تعداد میں گھر بیلوں عورتیں دستخط کرنا شروع ہو گئی ہیں۔



## خواتین اور زمین کے حقوق

ایشیا کے زیادہ تر ملکوں میں غریب عورتوں کو رہائشی مقاصد کیلئے زمین کے حصول میں زیادہ مشکلات کا سامنا کرنا پڑتا ہے کیونکہ سماجی روایات اور پدری و راشی نظام انہیں زمین کی ملکیت کے حق روزگار کے موقع حاصل کر سکتے ہیں۔ عورتوں کے زمین کی ملکیت سے محروم کردیتے ہیں۔

کیونکہ زمین پر عورت کے کنٹرول کے نتیجے میں خوارک، بچوں کی دستی، زمین کی خرید، فروخت، و راشتاً منتقلی، لیز نگ کیا الائمنٹ کے دوران عورتوں کے جانیدار کھنے کے حق کو نظر انداز کر دیا جاتا ہے۔

ہے اور انہیں ملکیت کے تحفظ کے سلسلے میں باپ، شوہر یا بیٹی کے زیادہ تر اور پر سے یقچوتک زمین کے بارے میں بنائی جانے والی رحم و کرم پر چھوڑ دیا جاتا ہے۔ اگر زمین کی ملکیت کے حقوق شوہر یا پالیسیوں میں عورتوں کی آواز نہ ہونے کے برابر ہوتی ہے اور انہیں بیٹی کے نام جوں تو عورتیں اپنی طرح کے مسائل کا شکار ہونے کے بہت کم موقع حاصل ہوتے ہیں۔ پروگراموں کی تشکیل اور عمل خطرے سے دوچار ہوتی ہیں جن میں آوارہ مزارج یا قرضوں میں جگڑے ہوئے شہر کا عورت کو گھر سے نکال دینا، خاندانی جگڑوں درآمد کرنے کے عمل میں مقامی تنظیموں کی شرکت بہت اچھا آغاز میں مکان کو صبغت کر لیا جانا یا طلاق کے بعد زمین یا مکان سے محروم ہے تاہم اس سے مردوں اور عورتوں کی ضروریات تکلیف رسانے نہیں آسٹین۔ مقامی تنظیمیں زیادہ تر مردوں پر مشتمل ہوتی ہیں اور ہو جانا شامل ہیں۔

عورتوں کے حقوق کی پامالی کے علاوہ اس قسم کا امتیازی سلوک اچھے ان کے فیصلوں میں عورتوں کی آراء کو بہت کم جگہ دی جاتی ہے۔ اس سلسلے میں مزید کوششیں کرنی کی ضرورت ہے تاکہ زمین ایک مفتقة خیال ہے کہ مردوں کی نسبت عورتوں سے قرض کی کے حوالے سے ہونے والے تمام اقدامات میں عورتوں کے نادہنگی کا خطرہ کم ہوتا ہے اور شہر کی کم آمدی کی حالت آبادی میں مفادات کا تحفظ ممکن ہو سکے۔

ایسے گھرانوں کی تعداد کا تناسب بہت زیادہ ہے جن کی سربراہ حکومتیں، غیر سرکاری اور کمیونٹی کی تنظیمیں عورتوں کے زمین رہنمای تا پچ 3: زمین

کی ملکیت کے حقوق کو عملی شکل دینے کیلئے زیادہ کام کر رہی ہیں۔ اس سلسلے میں حکومت کو چاہیے کہ وہ دیکھے کہ زمین کی ملکیت آسان ہو جاتا ہے۔ عورتوں کیلئے زمین کی ملکیت کے حقوق سے آگاہی کیلئے قانون کی ابتدائی تعلیم اور قانونی امداد بھی بہت اہمیت کے حقوق کی کیسے تشریح کی جا رہی ہے (اکثر یہ تصور کر لیا جاتا ہے کہ گھرانے کا سربراہ ہمیشہ مرد ہوتا ہے) اور زمین کی ملکیت کے کی حامل ہے۔ حقوق کو عورتوں کے نام منتقل کرنے کیلئے طریقہ کار کو آسان

# زمین کی ملکیت کے تحفظ سے کیا مراد ہے؟

لوگوں کے پاس انفرادی طور پر زیر قبضہ زمین کی ملکیت یا تاحیات ملکیت ہو سکتی ہے یا جبکہ کچھ اور لوگ اپنی زمین، رہائش یا ایک کمرہ جی کہ ایک بیٹنگ کسی معاہدے کے ذریعے یا اس کے بغیر کرانے پر دے سکتے ہیں۔ زیادہ تر لوگ اس سلسلے کے کسی ایسے مقام پر ہوتے ہیں جس میں کسی بھی وقت تبدیلی آسکتی ہے۔ مثال کے طور پر بھارت کے شہر گھنی میں فٹ پاتھ پر رہائش پذیر لوگوں کو بھی کسی نہ کسی قسم کے قانونی حقوق حاصل ہوتے ہیں۔ بہت سے ایسے لوگ بھی ہیں جنہیں بیک وقت کام کرنے والے کئی تسلیم شدہ قانونی نظاموں کا تحفظ میر ہوتا ہے۔ ملکیت کے نظاموں کے اس سلسلے کی وجہ سے یہ بہتر ہے کہ اگر آپ شہروں میں کمزور ترین طبقات کیلئے ملکیت کے تحفظ کو بڑھانا چاہتے ہیں تو درجہ بدرجہ اپروچ کو استعمال میں لایا جائے۔ اچھی خبر یہ ہے کہ غیر بذکر ایک ملکیت کے تحفظ کے سلسلے میں مثبت تبدیلیاں لانے کیلئے کئی ایک راستے موجود ہیں۔ ایک بڑی تبدیلی لانے کی بجائے (مثلاً انفرادی طور پر ماکانہ حقوق دینا) کئی دوسرے راستے ہیں جنہیں ہر سیاق و سماں کے مطابق مخصوص حوالوں کے مطابق ڈھالا جاسکتا ہے۔

## محفوظ حق ملکیت انسانی حقوق میں شامل ہے

UN-HABITAT ملکیت کے تحفظ کو ”ریاست کی جانب سے تمام افراد اور گروہوں کا جری بے خلی کے خلاف موثر تحفظ کا حق“ کے طور پر دیکھتا ہے۔ میں الاقوامی قانون میں بے خلی کی تعریف یوں کی گئی ہے ”افراد، خاندانوں اور ریا کمیونٹیوں کا ان کی مرضی کے خلاف ان کے گھروں اور ریاز میں سے جس پر وہ قابض ہوں، قانونی تحفظ کی کسی موزوں شکل کی فراہمی اور سماں کے لیے مستقل یا عارضی انخلا۔“

رہنمائی پر: زمین

زمین کی ملکیت کی بہت سی شکلیں اور بہت سی صورتیں ہیں۔ کچھ ملکیت کے حقوق افراد کے پاس اور کچھ اجتماعی طور کی گروہ کے پاس ہوتے ہیں۔ کچھ ملکیت کے حقوق وقت کی حدود کے پابند ہوتے ہیں یا زمین کے استعمال، فروخت، منتقلی یا پہچون کے نام انتقال کے سلسلے میں ان پر کچھ پابندیاں عائد ہوتی ہیں۔ بہت سی حکومتیں کسی فرد یا کمیونٹی کے کسی زمین پر رہنے کے حق کو واپس لے سکتی ہیں اگر وہ زمین کسی اور سرکاری مقاصد کیلئے درکار ہو۔

ملکیت کا تحفظ جزوی طور پر قصوراتی معاملہ بھی ہے۔ رسمی طور پر زمین کے صرف ماکانہ حقوق ہی لوگوں کو اس قدر احساس تحفظ دینے کیلئے کافی نہیں ہیں کہ وہ اپنے مکانات پا قرب و جوار کی بہتری کیلئے سرمایہ لکائیں بلکہ طویل مدتی کرائے کے معاہدوں یا عام مردمی حقوق یا غیر رسمی آبادیوں کو تسلیم کر لینے سے بھی احساس تحفظ عاصل ہو سکتا ہے۔

جب غیر رسمی آبادیوں میں رہنے والوں کو کسی قسم کی سرکاری تائید و شناخت یا حکومت کی جانب سے قبضہ کے حقوق مل جاتے ہیں تو بے خلی کا خطرہ بہت کم ہو جاتا ہے اور ملکیت کا احساس مضبوط تر ہو جاتا ہے۔ ملکیت کے تحفظ کی تعریف سادہ طور پر یوں بھی کی جا سکتی ہے کہ یہ وہ کیفیت ہے جب لوگوں کو یقین ہوتا ہے کہ زمین جو ان کے زیر قبضہ ہے اس پر انہیں رہنے اور استعمال کرنے کی اجازت حاصل ہے۔

زیادہ تر ایشیائی شہروں میں قانونی، نیم قانونی اور غیر رسمی ملکیت کی اقسام رائج ہیں اور ان میں سے بہت سوں میں ایک سے زیادہ قانونی نظام موجود ہیں۔ اسی طرح جس طرح بعض ملکوں میں دستوری، رواجی اور نہجی ملکیت کے نظام ایک ساتھ نافذ بھی ہوتے ہیں اور ایک دوسرے سے مگر اسے بھی رہتے ہیں۔ ملکیت کی تمام موجود شکلوں کے سلسلے کو غیر رسمی زمین کے حقوق سے رسمی حقوق تک ایک تسلسل کے ساتھ دیکھا جاسکتا ہے۔ ان دونوں انتہاؤں کے درمیان تحفظ اور نفاذ کے مختلف درجوں کے ساتھ کئی آپشن موجود ہیں جیسے کہ تصور کیا گیا یا باقی کلامی تحفظ، بے خلی کے خلاف قانونی تحفظ اور اجتماعی ملکیت

انسانی حقوق کے میں الاقوای قانون کے تحت محفوظ حق مکیت مناسب رہائش کے حق کے مات اجزاء میں سے ایک جزو ہے جو زمین کے ساتھ نسلک ہے۔ دیگر چھ اجزاء میں خدمات کی دستیابی، میزائل، سبولیات اور انفراسٹرکچر، مصارف برداشت کرنے کی امہیت، قابل رہائش ہونا، رسمی میں ہونا، محل وقوع اور تمدن کی مناسبت رکھنا شامل ہیں۔ ان تمام انسانی حقوق کا مردوں اور عورتوں دونوں پر یکساں اطلاق ہوتا ہے۔ عورتوں کے مناسب رہائش، زمین اور جانکیرواد کے مساوی حقوق بھی خصوصیت کے ساتھ میں الاقوای قانون کا حصہ ہیں۔

زمین کا حق ملکیت پچھلے معاملہ ہے:

اکثر ادوات ایک ہی غریب آبادی کے اندر، قرب و جوار کے گھروں کو مختلف ملکیت کی شرائط اور حفظ کے درجے حاصل ہوتے ہیں۔ ان میں سے چند ایک کرائے کے معاہدوں سے نسلک ہوتے ہیں، چند اپنے تقاضات اراضی کے مالک ہوتے ہیں، چند اور کے پاس استعمال کے حقوق ہو سکتے ہیں جبکہ چند ایسی بھی ہوں گے جو زمین کے کسی بھی قانونی حق ملکیت کے بغیر ناجائز قابضین یا ناجائز قابضین کے کرائے دار ہو سکتے ہیں۔

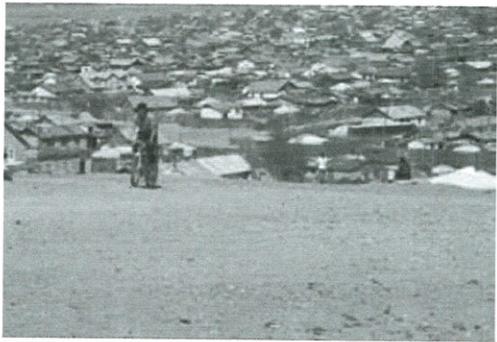


PHOTO: UNESCO

## حق زمین کیسے لکھ رہا ہے؟

افراد خانہ کے حق ملکیت پر مختلف انداز میں اثر انداز ہوں۔ ایک اور لکھوی مقامی حکام کے پاس ہو سکتی ہے جو اس زمین کے اندر زیر زمین فراہمی آب کا نیٹ ورک پچھانے یا اس کے اوپر فضایں بھی کا کھما گاڑنے کا حق رکھتے ہوں۔ اگر زمین کسی غیر رسمی حصے کے معدنیات کے حقوق (اوشول و هرتی، پانی، ہوا اور زمین میں موجود زیر قبضہ ہے اور اس جگہ پر بدلی کے خلاف تو انہیں کا اطلاق جو کمیونٹی کو تحفظ دیتے ہوں اور اس زمین کو استعمال میں رکھنے کی اجازت دیتے ہوں تو اس پر غیر قانونی طور پر بہتے والے کے پاس بھی ایک لکھی ہو سکتی ہے۔

اس طرح سے بہت سے لوگ اور ادارے ایک ہی زمین کے لکھرے پر مختلف قسم کے حقوق کے حقوق کے دعویدار ہو سکتے ہیں۔ ان میں سے کچھ حقوق دوسروں کی نسبت زیادہ مضبوط ہو سکتے ہیں جس کا انحصار اس بات پر ہے کہ کس قدر بہتر انداز میں تو انتیں اور رسم و رواج کو نافذ کیا گیا ہے، زمین پر قبضہ کرنے کی مدت گذر بچلی ہے اور اس زمین پر کس قسم کے سیاسی اور معماشی دباؤ موجود ہیں۔

عام طور پر مخصوص قسم کے افراد، گروہ یا ادارے حق زمین اور اکثر زیادہ وسیع اور اہم علاقوں کے مضبوط دعویدار ہو سکتے ہیں۔ یہ حقیقت انہیں اس قابل بناتی ہے کہ وہ دوسروں کو زمین کے حقوق الاثر اور قیم کر سکتے ہیں۔

زمین کے کسی لکھرے کو استعمال کرنے، ملکیت میں رکھنے یا انکشروع کرنے کا حق ضروری نہیں کہ ایک مقررہ مدت میں کسی ایک فرد کے پاس ہو۔ وہ حقیقت زمین کے حق ملکیت کے بہت سے جسمانی پہلو (اوشول و هرتی، پانی، ہوا اور زمین میں موجود معدنیات کے حقوق) اور بہت سے سماجی پہلو (اوشول زمین تک رسائی پر اختیار، استعمال، فروخت، لیز اور راشت طور پر یا تجھے کے طور پر کسی کو منتقل کر دینے کے حقوق) ہوتے ہیں۔

ان مختلف اور ایک دوسرے کے ساتھ اختلاط کرنے والے زمین کے حقوق کو دیکھنے کا ایک طریقہ یہ بھی ہے کہ اسے ”لکھریوں کے گھر“ کے طور پر دیکھا جائے۔ ہر لکھری کسی ایک طریقے کی نمائندگی کرتی ہے جس کے تحت طے کیا جاتا ہے کہ کیسے زمین کو استعمال کیا جائے، اس سے منافع حاصل کیا جائے یا اسے دوسروں کو منتقل کر دیا جائے۔

عملی طور پر ہر لکھری کو گھر سے الگ کیا جاسکتا ہے اور مختلف لوگوں یا اداروں کے پاس ہو سکتی ہے۔ مثال کے طور پر ایک لکھری زمین کے مالک کے پاس ہو سکتی ہے جس کے نام مالکانہ حقوق کی دستاویزات ہوں۔ یوں وہ اس زمین تک رسائی، استعمال، فروخت یا ہریز پر دینے کا حق رکھتا ہو۔ یہ بھی ممکن ہے کہ اس زمین کے مالکانہ حقوق رکھنے والے خاندان کے مختلف افراد کے پاس اپنی اپنی لکھری ہو سکتی ہے۔ اس صورت میں ممکن ہے کہ جانیداد کے مقامی قوانین اور جنسی امتیاز کے حوالے سے رسم و رواج مختلف

# غريب لوگوں کے پاس زمین کی ملکیت کے کتنے آپشن موجود ہیں؟

کسی ایک شہر میں مختلف قسم کے زمین کی ملکیت کے نظام ساتھ حاصل قابضین اور کرائے داروں کے بہترین محل وقوع تک رسائی ساتھ موجود ہو سکتے ہیں۔ یہ عام مالکانہ حقوق سے لے کر جنمائی یا کے امکانات میں بہت اضافہ ہو جاتا ہے تاہم ایسی زمینوں کی روایتی اور رواجی ملکیت تک ہو سکتے ہیں۔ ہر ایک کے اپنے انتظامیہ اکثر بیور و کریبوں کی غیر فعالیت اور بد عنوانی کے باعث فائدے اور اپنے نقصانات ہیں۔ مثال کے طور پر روایتی ملکیت کا مشکلات کا شکار ہتے ہیں۔

نظام کیوں کے اندر سماجی یکجانی کو قائم رکھنے کے سلسلے میں بہت غریبوں کیلئے بہترین راستہ یہ ہے کہ وہ کسی آبادی میں پہلے سے موجود ملکیت کے نظام کے تحت مکانات تعمیر کریں جو بڑھتے ہوئے معاشی دباؤ کے آگے نہ تھہر سکے۔ خیلی ملکیت میں انسیں بغیر اخلاق پر مجبور کیے بغیر یا ان کے نام و نفقة اور سماج بہبود موجود زمین زیادہ بہتری کے ساتھ اور زیادہ منافع بخش انداز میں کے پروگراموں کو متاثر کیے بغیر اسی جگہ رہنے کی اجازت دیتا ہے۔ استعمال کی جاسکتی ہے تاہم استعمال کی یہ صورتیں اکثر غریبوں کو درج ذیل میں زمین کی ملکیت کے چند اہم نکال باہر کرتی ہیں اور کسی شہر میں ریاست کی جمیع طور زمین کے انتظامات کا ذکر کیا گیا ہے جن کے تحت ایشیائی شہروں میں موجود انتظام و انصرام کو بہتر بنانے کی صلاحیت کو کم کرتی ہیں۔ زمین کے غریب لوگ اپنی زندگیاں بسر کر رہے ہیں۔ سرکاری یا مدنی اداروں کی ملکیت میں ہونے سے کم آمدنی کے

**1** **قبضہ اور تصور کی گئی ملکیت:** جب غریب گھرانے قانونی اجازت کے بغیر کسی جو یا سرکاری ملکیت میں موجود زمین پر آباد ہوتے ہیں اور بے خلی کا شکار ہوئے بغیر اس پر رہتے ہوئے انہیں کافی مدت بیت جاتی ہے تو اس زمین کے حوالے سے ان کا بڑھا ہوا احساس تحفظ ایک طرح کے تصور کی گئی ملکیت کی حد کو چھوپ لیتا ہے۔ قابضین اور بحیثیت جمیع شہر تحفظ کا ادراک اس وقت اور بڑھ جاتا ہے جب مقامی حکام سے آبادی میں ضروری خدمات کی فراہمی کا تقاضا زور پکڑ جاتا ہے۔ اس قسم کا زمین کا توسعی شدہ قبضہ اکثر غریب شہریوں کیلئے زمین کی ملکیت کا حق حاصل کرنے کی پہلی سیڑھی ثابت ہوتا ہے۔ گوکہ اس کے باوجود ان کی ملکیت قانونی طور پر محفوظ نہیں ہوتی اور بے خلی کے خطرے کی تلوار ان کے سر پر لگتی رہتی ہے۔

**2**

## بے خلی کے خلاف قانونی تحفظ:



بھارت اور فلپائن جیسے مالک میں ایسے تو انہیں موجود ہیں جو ان لوگوں کو جو سرکاری یا بھی زمین پر ایک خاص مدت سے قائم کچی آبادیوں میں رہائش پذیر ہوں بے خلی کے خلاف تحفظ فراہم کرتے ہیں۔ ان تو انہیں کے تحت شہری کچی آبادیوں کو خاص مشبوط ملکیت کا تحفظ حاصل ہوتا ہے لیکن عملی طور پر بے خلی کا خطرہ عملی طور پر ختم نہیں ہوتا اور کسی تنظیم یا مدد کے بغیر غرب کیوں نیاں امکانی طور پر انہدام کروکر نہیں سکتے یادداشتی کارروائی کے دوران اپنے ملکیت کے حق کا دفاع کرنے کیلئے قانونی معاونت سنبھال نہیں کر پاتے۔

**3**

ناموافق قبضہ: کچھ ایشیائی ملکوں میں ایسے قوانین ہیں کہ کوئی بھی شخص جو ایک خاص مدت سے بے خلی کے بغیر یا کرایہ داکیے بغیر یا اس زمین کی ملکیت کے کسی دو یا دو کی عدم موجودگی میں کسی قطعہ زمین پر رہائش پذیر ہو (عموماً پانچ سے دل برس تک) اور وہ ایک مدت سے اراضی کے لیے ادا کرتا ہا ہو وہ ”ناموافق قبضہ“ کے اصول کے تحت اس زمین کا ذمیں لکھوں مالک ہو سکتا ہے۔ ”ناموافق قبضہ“ کے اصول کے پیچھے یہ تصور ہے کہ جو کسی اعتراض کے بغیر زمین پر قابض ہوں اور اسے استعمال کرتے ہوں انہیں زمین کا مالک قرار دیا جانا چاہیے۔ تاہم عملی طور پر انفرادی غریب گھرانے خاص طور پر وہ جو اندر وہن شہر قبضی زمین پر رہائش پذیر ہوں، وہ بہت شاذ و نادر ہی اپنے حقیقی زمین کا دفاع کرنے کے قابل ہوتے ہیں چاہے وہ ”ناموافق قبضہ“ کی تمام شرعاً ظاہر پورا اترتے ہوں۔ نہایت منظم اور طاقتور پشت پناہی کی حامل کیوں نیاں البتہ ناموافق قبضہ کے تحت اپنے حق ملکیت کو ثابت کرنے میں کامیاب رہتی ہیں۔

**4**

زمین کا رواجی حق ملکیت: بہت سے ایشیائی ملکوں میں اراضی کا بہت بڑا حصہ بھی عکس مختلف قسموں کے زمین کی حق ملکیت کے روایتی یا رواجی نظاموں کے تحت افراد، گھر انوں، کیوں نیوں، جاگیرداروں، گاؤں والوں اور مشترکہ معاوادت کے حامل یا مشترکہ جغرافیائی خطے کے حامل گروہوں کے زیر قبضہ ہے۔ ان میں سے بہت سے نظام قدیم جاگیرداری نظام کی باتیات ہیں جب جاگیریں یا گاؤں آج کی نسبت زیادہ خود مختار ہو کرتے تھے اور اس بات کا فصلہ کرنے میں زیادہ آزاد تھے کہ زمین کو کیسے استعمال کیا جائے۔ شہروں میں ان نظاموں کے تحت جنہیں ہمیشہ حکومتوں کی تائید حاصل نہیں ہوتی لہذا وہ کسی نہ کسی حد تک غیر محفوظ ہوتے ہیں، انفرادی گھر انوں یا کیوں نیوں کی ملکیت میں زمین ہونے کی بہت کم مثالیں موجود ہیں۔

5

**اجتامی ملکیت:** حق ملکیت کی ایسی بھی شکلیں ہیں جن میں کواپ پر ٹوڑا یا ہوم اور زایسوی ایشنوں کی وساطت سے افراد کو گروپ کی صورت میں زمین کی ملکیت یا لیز کے حقوق حاصل ہوتے ہیں۔ تاہم کچھ جو تمیں گروپ کی صورت میں حق ملکیت کو تسلیم کرنے سے گریزناہیں ہیں۔ اجتامی ملکیت یا لیز کے حق کے خاص طور پر غربیوں کیلئے رہائش کی خاطر زمین کو اپنے پاس رکھنے میں بہت فائدہ ادا کرے ہیں۔ گروپ کی صورت میں اجتامی ملکیت کے تحت فی خاندان زمین اور اس کی رجسٹری پر اٹھنے والے اخراجات کافی کم ہوتے ہیں اور اس کے نتیجے میں سماجی تکمیل کرنے اور اسے برقرار رکھنے میں خاصی مدد اتی ہے۔ اجتامی ملکیت متنزیلی قوتوں کا نہایت مشرتوڑ ہے جو غریب گھرانوں کو تیقینی شہری زمین سے نکال باہر کرنے کیلئے بے شکن رہتی ہیں۔ اس سلسلے میں سب سے برا اسلام حکام کی جانب سے ان حقوق کو تسلیم کرنے میں پچاہت ہے۔ اس کے علاوہ یہ بھی ہے کہ گروپ کے اندر بھی زمین کی ملکیت کے حقوق مختلف ہوتے ہیں مثلاً کے طور پر مردوں اور عورتوں کے حقوق غیر مساوی ہو سکتے ہیں یا فیصلوں اور اجتامی حقوق کی ادائیگی پر چند افراد کی اجاہ داری ہو سکتی ہے۔

6

**لیز:** زمین کی لیز کی مختلف مقسمیں ہیں جن میں کرایہ دار اور انفرادی مالک زمین، بھی کمپنیوں، حکومت کے اداروں اور مذاہی اداروں کے درمیان ملکیت پر اپنے اپنے کرائے کے معابدے بھی شامل ہیں۔ لیز معاہدوں میں انفرادی گھرانے یا پوری کمپنی شامل ہو سکتی ہے۔ یہ معاہدے ایک خاص مدت کیلئے ملے پاتے ہیں جو باعثوم ایک سے تیس سال کے درمیان ہوتی ہے۔ بعض کرائے کے معابدے غیر رکی ہوتے ہیں اور بعض زبانی کا کامی ملے پاتے ہیں جو کچھ باقاعدہ قانونی تاویزات کی صورت میں تخلیک پاتے ہیں اور ان میں نوٹری اور وکارا کی شمولیت ضروری ہوتی ہے۔ کرائے پر دی جانے والی زمین کرایہ دار کیلئے ملکیت کی نسبت خاصی سہولت اور آزادی کا باعث ہوتی ہے جبکہ سرکاری مالکان کیلئے یہ ایک خاص مدت کے درمیان شہر میں سرکاری زمین کے انظام کا ذریعہ ہوتی ہے۔

7

**زمین کی وقتی ملکیت:** ملکیت کی یہ شکل تقریباً اتنی ہی پائیدار ہوتی ہے جتنی زمین کی مکمل ملکیت تاہم اس میں چند حدود و قیود ہوتی ہیں۔ ”زمین کی وقتی ملکیت“ عام طور پر اس صورت میں عطا کی جاتی ہے جب غریب کیوں نہ اپنے زیر قبضہ زمین کے غیر قانونی قاٹیں سے اس زمین کے مالکان ہونے کے درمیانی اور عبوری مرحلے میں ہوتے ہیں۔ عام طور پر زمین کی وقتی ملکیت کی ڈیل میں یہ ملکیت اس وقت زمین کی مکمل ملکیت میں تبدیل کردی جاتی ہے جب گھرانوں نے زمین کی ترقی کے تمام واجبات ادا کر دیئے ہوں یا اپنے زمین اور رہائش کیلئے لیے گئے قرضے واپس کر دیئے ہوں۔ چونکہ اس میں شہروں کیلئے بیور و کریمی کی اضافی مداخلت ہوتی ہے لہذا زمین کی وقتی ملکیت ایک ایچھے اور کار آمد انتقالی ڈھانچے کا تقاضا کرتی ہے۔

## مستقبل میں دور تک سوچنا: جب

انفرادی اور اجتماعی حق ملکیت کے درمیان انتخاب کا مرحلہ درپیش ہو، ہر پالیسی کا پہلا مقصد یہ ہونا چاہیے کہ طویل اور مختصر مدت کیلئے غریب گھرانوں اور غریب کیوں نیوں کیلئے بے خلی سے تحفظ کو تینی بنایا جائے



## زمین کے حقوق: انفرادی یا اجتماعی؟

کی صورت میں وہ اپنی زمین سے محروم ہو سکتے ہیں، اس حق ملکیت کو حاصل نہیں کرنا چاہتے۔ انفرادی ملکیت کے تحت ماکان حقوق کے باعث زمین کے سابق حقوق جو کچھی ماضی میں رہے ہوں گے کو گھٹانے کے نتیجے میں بھی بے لقینی میں اضافہ ہوائے۔

جب غریب لوگوں کے پاس زمین جیسا ایک قیمتی اور قانونی طور پر قابل فروخت انشاہ ہو گا تو کسی بھی وقت کسی بحرانی حالت میں وہ اسے بینچے کی کوشش کریں گے اور کسی اور جگہ جا کر غیر قانونی طور پر آباد ہو جائیں گے۔ غریب آباد یوں اور شہر کے پر کوشش اندر وہ علاقوں میں کم آمدنی کے حامل لوگوں کے رہائشی منصوبوں کے قرض لینے کیلئے بطور ضمانت استعمال کر سکتے ہیں۔

زمین کا انفرادی حق ملکیت غریبوں کو ملکیت فراہم کرنے کی ہوئے ملکیت کو باضابطہ بنانے کا عمل بہت وقت کا متقاضی، مہنگا اور بہ عنوانی کے خطرے سے پر ہے۔ اس بات کے بھی خاص ساتھ اسے، بہتر کیا جاتا ہے۔

شو بد ملے ہیں کہ انفرادی حق ملکیت کے فوائد کو بڑھا چڑھا کر پیش کیا گیا ہے۔ بہت سے گھرانے زمین کی قیمت کی وجہ سے اور اس خطرے کے پیش نظر کہ اگر انہوں نے بندک سے قرض لینے کیلئے ملکیت کی دستاویزات کو بندک کے پاس رکھوایا تو قرض ادا نہ کر سکتے رہنما کتابچہ: زمین

بشرطیکہ کہ کیوں منظم ہو (ملاحظہ کیجے کیونکی کی تفہیموں کے بارے میں اجتماعیت نقا کیلئے ایک اہم میکانزم کی حیثیت رکھتی ہے وہاں  
یہ کیوں کو تحدیر کرنے کیلئے ایک معتبر دلیل فراہم کرتے ہیں اور ان  
اجماعی ملکیت کے حقوق منڈی کی قوتوں کے خلاف ایک طاقتور  
کی مدد سے کیوں نہیں ایک دوسرے کے ساتھ جڑی رہ سکتی ہیں۔  
بغیر کے طور پر کام کر سکتے ہیں۔ اس کے علاوہ جہاں کیوں کی زندگی

ایک متحرک Reedbed System کی تعمیر آلوہ پانی کی صفائی لامرکنیت کی حامل ٹرینٹ کا ہاؤسنگ کو اپر بنوں کے ذریعے اجتماعی طور پر انتظام کیا جاتا ہے۔ زمین کی اجتماعی ملکیت بستی کے اجتماعی انتظام و انصرام کا باعث نہیں ہے۔



PHOTO: ACHR

## نیپال میں اجتماعی رہائش اور زمین کی اجتماعی ملکیت

انہوں نے ایک ہاؤسنگ کو اپر بنوں بنالی۔ اب ہاں دو بڑے چھوٹوں کے ارد گرد چھوٹے لیکن خوبصورت انہوں کے دو منزلہ مکانات دکھائی دیتے ہیں۔ ان کی تعمیر کیلئے کمیونٹی کو اپر بنوں کے ذریعے رہائشی قرضے حاصل کیے گئے جن کی واپسی باقاعدگی کے ساتھ کی جا رہی ہے۔ کو اپر بنوں ہر قرضے کے ساتھ مارک اپ وصول کرتی ہے۔ اس مارک اپ کے دنبیادی مقاصد ہیں۔ اس کی مدد سے کو اپر بنوں کے انتظامی امور کے اخراجات پورے ہوتے ہیں اور کمیونٹی قرض کی اقساط پر پوری ادائیگی کر پاتی ہے۔ باوجود اس کے کسی مہینے میں ایک دوارکان اپنی اقسام بر وقت تجھ کرانے میں کامیاب نہیں ہو پاتے۔

چونکہ زمین کی ملکیت، بچتیں اور قرض کی واپسی اجتماعی افعال ہیں لہذا ابھی اور کمیونٹی کی ترقی، انتظام و انصرام اور اجتماعی بہبود مثلاً پانی، گندے پانی کی صفائی، کوڑے کرکٹ کوٹھکانے لگانا اور ہنگامی امداد کے امور ہاؤسنگ کو اپر بنوں اور سیوگنگر اینڈ کریٹ کریٹ گروپ کے تحت اجتماعی طور پر طے پاتے ہیں۔ جب باہر کے لوگ منصوبے کو دیکھنے آتے ہیں تو کمیونٹی کی قوت کو محسوس کیے بغیر نہیں رہتے۔ اب یہ کمیونٹی کی ترقی پورے قبیلے میں گھل مل کر رہی ہے جو اسے کوڑے کرکٹ کوٹھکانے لگانے اور پینے کے صاف پانی کی فراہمی میں مدد دے رہا ہے۔

ہمارے سامنے ایک روشن مثال ہے کہ کیسے ایک رہائشی منصوبہ چند غریب ترین اور بے خلی کے شکار کمزور لوگوں کی انفرادی رہائشی ضروریات پوری کر سکتا ہے اگر یہ عمل لوگ خود اجتماعی پہنچوں، اجتماعی انتظام، مکانات کے اجتماعی تعمیراتی عمل اور زمین کی اجتماعی ملکیت کے ذریعے عمل کر تکمیل ہتھ پہنچائیں۔

جب کھٹمنڈو میں دریا کے قریب موجود ایک سڑک کے تعمیراتی منصوبے کے نتیجے میں ایک بڑی غیر قانونی آبادی سے لوگوں کا انخلائیں میں آیا تو ہاں کے رہائشی تماں مستوں میں بکھر گئے۔ پکھ لوگوں نے پیش کش ہونے پر زر تلافی کی معمولی سی رقم لی اور اپنے رشتداروں کے ہاں جا بے یا کہیں اور جا کر کسی غیر قانونی آبادی میں رہائش پذیر ہو گئے۔ لیکن 44 گھر انوں کا ایک گروپ ایک مقامی این جی اولومانی کی مدد سے ایک دوسرے کے ساتھ وابستہ ہو گیا اور انہوں نے ایک سیوگنگ اینڈ کریٹ گروپ بنالیا۔ انہوں نے کیرتی پور کی ماحقة میونسلی میں ایک قطعہ زمین کا انتخاب کیا اور کھٹمنڈو میونسلی کے قائم کردہ ارہن کمیونٹی پورٹ فیڈر، اولومانی اور چند ڈور تنظیموں کو اس بات پر قائل فی کہ وہ زر تلافی کے طور پر وہ زمین خریدنے میں ان کی مدد کریں۔ بجائے انفرادی ملکیت کے انہوں نے فیصلہ کیا کہ اس زمین کی ملکیت اجتماعی طور پر حاصل کی جائے۔ اس کام کیلئے

# لینڈ منڈی کیسے کام کرتی ہے؟

زمین کی حیثیت اب تمام شہریوں کی فلاں و بہبود کیلئے اختیار سے ہے۔ ان کی قیمتوں کا تعین اس علاقے میں رہائش کے حوالے سے استعمال کی جانے والی ایک مغایعہ امامہ چیز کی وجہے روز بروز قابل طلب اور ان مکانات کی خصوصیات اور میسر سہولیات کو سامنے فروخت جنس کی ہوتی جا رہی ہے۔ اس تدبیری کا سرکاری اور جنگی رکھتے ہوئے کیا جاتا ہے۔

زمین کے استعمال اور اس کے حکومت کی جانب سے انتظام و منڈی کی قویں، آبادی کا دباؤ اور شہری ترقی مل جل کر زمین کی طلب کو بڑھانے کے سلسلے میں اپنا کردار ادا کرتے رہتے افراد پر گمراہ اثر مرتب ہوئے۔

کوئی بھی زمین جو رہائشی مقاصد کیلئے موزوں ہوایک قدر و قیمت رکھتی ہے اور چاہے وہ سرکاری ہو یا خجی ملکیت میں ہو اور چاہے وہ نسبت بہت کم ہوتی ہے۔ کچھ حکومتوں نے شہری منڈی کو ریگولیٹ کر کے خدمات کی حامل زمین (Serviced Land) کی خرید یا فروخت کی جاسکتی ہے۔ منڈی کی قویں ہی حتی طور پر دستیابی کو بڑھانے کے سلسلے میں کوششیں کی ہیں جبکہ دوسری جانب فیصلہ کرتی ہیں کسی بھی قطعہ زمین کو اون استعمال کرے گا اور اس زمین کی غیر رسمی رسدم کے کم طرح کے نظام ان ضروریات کو پورا کرنے کیلئے آگے بڑھتے ہیں جنہیں زمین کی رکی منڈی پورا حکومتیں سرکاری زمین سترے رہائشی منصوبوں کی شکل میں براہ راست عوام میں تعمیم کرتی ہیں۔ بتاہم اس کے باوجود سرکاری سے ستری رہائش کیلئے زمین کے حصوں کیلئے کی جانے والے بر کوشش کے دروان ان توں کے وجود کو تسلیم کرنا پڑتا ہے۔ لہذا سہولیات کی تعمیر کے بعد واپس منڈی کا حصہ بن جاتی ہے اور وہاں رہائشی مقاصد کیلئے شہری زمین تک رسائی کیلئے ان منڈیوں کے تعمیر شدہ مکانات کو رکی یا غیر رسمی طور پر خریدا یا فروخت کیا جاتا۔ بنیادی اصولوں کو تجھن ضروری ہو جاتا ہے۔

## کراچی، پاکستان میں زمین کی کاروباریت

کراچی میں تجارتی تقاضوں، غیر ملکی کمپنیوں اور دولت مند گھرانوں کی رہائش اور زمین کے سلسلے میں پیدا کردہ طلب کی وجہ سے زمین کی عمومی طلب میں بہت تیزی سے اضافہ ہو چکا ہے۔ چند علاقوں میں گذشتہ پانچ سالوں کے دوران زمین کی قیمتوں میں 500 فیصد تک اضافہ ہو چکا ہے۔ جنی شعبہ دھڑک اور ہر اچھے محل و موقع میں واقع زمین کی خریداری کر رہا ہے۔ وہ اس پر تعمیرات کر رہا ہے یا اسے زمین کی قیمتوں میں مسلسل اضافے کے پیش نظر اس پر قبضہ جمائے بیٹھا ہے۔

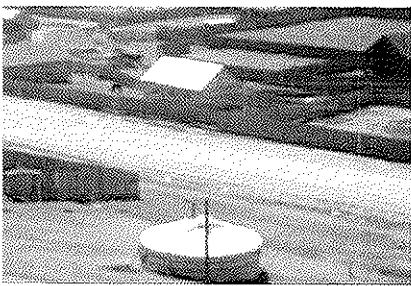


یہ زمین تقریباً ساری کی ساری سرکاری زمین ہے لیکن سیاستدانوں، بیورو کریئوں اور مقامی و غیر ملکی ڈیلپرزر کے بے پناہ دباؤ کی وجہ سے اسے لیز پر دیا جا رہا ہے۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ کم آمدی کے رہائشی منصوبوں کیلئے کراچی کے مرکزی مقامات پر زمین کی خریداری اگر ناممکن نہیں تو بہت زیادہ مشکل ضرور ہے۔ اس صورتحال کے نتیجے میں اندرون شہر کی کچھ آبادیوں سے غریبوں کو بے دخل کرنے کیلئے سخت دباؤ پڑا ہے۔

## زمین کی رسید

جب تک پہاڑوں کو زمین بوس نہ کر دیا جائے، پانی کے ذخیرے کو منٹی سے بھرنے دی جائے اور شہری حدود لوڈ اور راز کھیتوں تک نہ پھیلا لیا جائے شہروں میں زمین کی رسیدم و میش اپنی آخري حد کو چھوپ کیجیے ہے۔ تاہم مخصوصہ بندی کے خواص مخصوص استعمالات کیلئے زمین کی رسید پر کسی نہ کی حد تک اثر انداز ہو سکتے ہیں۔ غیر آباد زمین سرکاری طور پر منڈی کا حصہ نہیں ہے جب تک کہ اسے کرائے پر دینے یا فروخت کرنے کے قابل نہ بنا جائے لیکن اگر اس پر ناجائز قیمتیں کا تبدیل ہے یا سرکاری پالیسیاں اس کی تغیریاں سے متعلق رہائش کیلئے جاری کرنے کی حوصلہ افزایی کرتی ہیں تو یہ زمین رسید کے دائرے میں داخل ہو جائے گی۔

دوسرا تمام قابل خرید و فروخت اشیا کے برکش زمین کا ہر گلرا منفرد ہے۔ ہر گلرا ایک خاص محل و موقع کا حصہ ہوتا ہے اور اس تک رسائی، مخصوص علاقہ، ٹرانسپورٹ تک رسائی اور مستحب سہولیات کے حوالے سے اس کے اپنے قائدے اور لفڑیات ہوتے ہیں اس کا محل و موقع اور دیگر مدد و مدد بالا خصوصیات اس کی قدر و قیمت، اس کے استعمال اور اس کی قیمت فروخت کا تعین کرتے ہیں۔ یہ تمام خصوصیات شہر میں طلب کی صورت حال میں تبدیلی سے اثر قبول کرتے ہیں۔ جب زمین کی رسید ختم ہو جاتی ہے اور طلب آسان کو چھونے لگتی ہے تو زمین کی قیمتیں بڑھنا شروع ہو جاتی ہیں۔ زمین پر معاشیات کے اس بنیادی اصول کا اطلاق ہوتا ہے۔ اس کا نتیجہ یہ ہے کہ جن لوگوں کے پاس زیادہ پیسے ہوتے ہیں وہ شہر میں زمین خرید سکتے ہیں نہ کہ وہ تنہیں اس کی شدید ضرورت ہوتی ہے۔



## زمین کی طلب

برہتی ہوئی آبادی کے نتیجے میں خود بخوبی پیاسا نہ اور ہر محل و قلع کی زمین، آمدی کے تمام گروپوں کیلئے اور ملکت کی تمام دستیاب شکلوں (رسی اور غیر رسی دنوں) اور کاروباری، رہائشی، فضیلی، اقتصادی اور عوامی غرض ہر طرح کے استعمال کیلئے زمین کی طلب میں اضافہ ہوتا چلا جاتا ہے۔ جب کسی شہری آبادی میں بہت تحریکی سے اضافہ ہوتا ہے اور حکومت اور لینڈ منڈی اس برہتی ہوئی طلب کو پورا کرنے کیلئے اس تحریکی کے ساتھ زمین فراہم نہیں کر سکتے تو اس کی قیمتیں آسمان سے باشیں کرنے لگتی ہیں۔

طلب بجائے خداوس زمین کی نہیں ہوتی بلکہ اس زمین کے ممانہ استعمال کیلئے ہوتی ہے۔ مخصوص استعمالات کیلئے کچھ جگہوں پر کسی اور جگہ کی نسبت زمین کی طلب زیادہ ہو سکتی ہے۔ مثال کے طور پر شہر کے مرکز کے قرب و جوار میں رہائشی استعمال کی نسبت کاروباری استعمال کے سلسلے میں طلب زیادہ ہو سکتی ہے۔ اسی حوالے سے ممکن ہے کہ خریدار رہائشی استعمال کی نسبت کاروباری استعمال کیلئے زمین کی زیادہ قیمت ادا کرنے پر تیار ہو جائے۔

طلب زمین کے مالکوں کے طے شدہ انتخاب پر اثر انداز ہو سکتی ہے۔ مثال کے طور پر کسی زمین کا ماں اک اپنی زمین کو رہائشی استعمال کی بجائے کاروباری استعمال کیلئے فروخت کرنے کا فیصلہ کر سکتا ہے، اگر کوئی کاروباری خریدار زمین کی زیادہ قیمت دینے پر آمادہ ہو۔ جب ڈبلپر زکو قلع ہو کہ کسی قلعہ زمین پر قیمت کرنے کی صورت میں اُنہیں زیادہ منافع ملے گا تو وہ اس کی زیادہ قیمت ادا کرنے پر تیار ہو جائیں گے جس کے نتیجے میں لا حالت طور پر اس قلعہ زمین کی قیمت میں اضافہ ہو جائے گا۔

جب زمین کی قیمتیں بڑھ رہی ہوں اور زیادہ دولت مندرجہ ایسا نہیں ہوں تو زمین کے مالکان بھی اسے یا سرکھنے اور بعد میں کسی مناسب وقت پر بیچنے کا فیصلہ کر سکتے ہیں۔ اس قسم کی توقعات کے نتیجے میں صورت زیادہ ابتہ ہو جاتی ہے اور زمین

کی قیمتیں اس کی پیداواری قدر و قیمت کی نسبت بہت بڑھ جاتی ہیں۔ اگر کوئی موقع کی تاک میں رہنے والا شخص چھ ماہ قبل خریدی گئی زمین کو تین گناہ زیادہ قیمت پر فروخت کرے تو گویا اس کیلئے اس زمین پر ہی جنت اتر آئی ہے۔ اس غریب گھرانے کیلئے جسے محض انناس پر چھپانے کیلئے ٹھوڑی سی زمین درکار ہے یہ صورتحال ناقابلِ بیان مشکلات کا باعث ہن جاتی ہے۔

## غیر رسمی لینڈ منڈی

جب کسی شہر کی رسی لینڈ منڈی شہری کی ضروریات کے مطابق زمین فراہم نہیں کر پاتی تو زمین کی قیمتوں میں اضافہ ہو جائے گا اور بہت بڑی تعداد خود کو سکتی زمین یا رہائش کی قیمت ادا کرنے کے سلسلے میں بے بس محسوس کرنا شروع ہو جائے گی۔ اور جب لوگ رسی منڈی سے زمین کی حصول مشکل دیکھتے ہیں تو وہ غیر رسی منڈی کا رخ کرتے ہیں۔

زیادہ تر ایشیائی ملکوں میں بہت جاندار غیر رسی منڈیاں موجود ہیں جو غیر قانونی قابضین اور تارکین سمیت غریب شہریوں کی اراضی یا رہائش کی ضروریات کو پورا کر رہی ہیں۔ یہ غیر رسی منڈیاں اس قدر بڑی ہیں کہ بہت سے ایشیائی شہروں میں زمین کی زیادہ تر خرید و فروخت غیر رسی صورت میں ہو رہی ہے۔

الان با تریا کھنڈوں جیسے شہروں میں ابھی تک رسی منڈی کے ذریعے جنی زمین کا حصول ممکن ہے جو کم آمدنی کے حامل گھرانوں کیلئے رسانی میں آسکتی ہیں چاہے اس میں کچھ مسائل ہوں یا وہ زمین خاصے فاصلے پر واقع ہو۔ تاہم ممکن اور غلباً جیسے شہروں میں ایسی زمین کا سراغ لگانا تقریباً ممکن ہو چکا ہے جو غریب لوگ رسی منڈی سے خریدنے کے تحمل نہیں ہو سکتے۔ دوسری جانب کوالا لمبور جیسے شہروں میں رسی منڈی کا ڈبلیوری نظام کے ہاتھ پیور و کریسی، سست روی اور زیادہ قیمتوں کی وجہ سے اس قدر بند ہوئے ہیں کہ لوگوں کی ایک بڑی تعداد کے پاس غیر رسی منڈی سے بجوع کرنے کے سوا کوئی چارہ نہیں رہا۔ کراچی اور غلباً جیسے شہروں میں صورتحال یہ ہے کہ وہاں زمینوں کو ہجھیانے والے اور لینڈ مانیا لوگوں کو غیر رسی طور پر ان کی برداشت کی حدود کے مطابق قیمت میں اور ان کی معاشر حقیقتوں کے مطابق ادا یگی کی شرائط مقرر کرتے ہوئے زمین فراہم کر رہا ہے چاہے وہ زمین سہولیات سے یکسر محروم ہو۔

## لوگ غیررسمی منڈی میں زمین کیسے حاصل کرتے ہیں؟

لوگ غیررسمی منڈی میں اس شخص سے زمین یا مکان خریدتے یا کرائے پر حاصل کرتے ہیں جس کے بارے میں خیال کیا جاتا ہے کہ اس کے پاس اصلی یا فرضی طور پر اس زمین کی ملکیت کے حقوق موجود ہیں مثلاً:

زمین جو کسی اجازت کے بغیر کسی کے زیر قبضہ ہوتی ہے کسی دوسرے کو فروخت کی جاتی ہے یا اسے کرائے پر چڑھایا جاتا ہے یا اس کے حصے بخڑے کر کے اسے پلانوں کی صورت میں گھر تعمیر کر کے یا اس کے بغیر فروخت کیا جاتا ہے یا کرائے پر چڑھایا جاتا ہے۔

رواہی یا راہی ملکیت کے نظاموں کے تحت حاصل کردہ زمین (جسے حکومت کی منظوری حاصل نہیں ہوتی) پر قبضہ کیا جاتا ہے، تقسیم در تقسیم کیا جاتا ہے اور اس پر مکانات یا کمرے تعمیر کر کے یا اس کے بغیر اسے فروخت کیا جائے پر چڑھایا جاتا ہے۔

حکومت کی کسی منظور شدہ پچی آبادی میں یا کسی رسمی رہائشی منصوبے میں موجود زمین خریدی، پیچی، کرائے پر بیاض پر دی جاتی اور تقسیم در تقسیم کی جاتی ہے۔

قانونی ملکیت والی زمین جو کسی ایسے زون میں واقع ہو جہاں رہائش اختیار کرنا منوع ہو، وہاں اسے غیررسمی طور پر تیچایا کرائے پر دیا جاتا ہے۔

قانونی ملکیت والی زمین کو غیررسمی طور پر تقسیم در تقسیم کر کے عمارتی ضوابط کی خلاف ورزی کرتے ہوئے بہت چھوٹے پلانوں میں تقسیم کر کے پلاس کی شکل میں یا اس پر مکانات یا کمرے تعمیر کر کے یا اس کے بغیر تیچایا کرائے پر دیا جاتا ہے۔

**غیر رسمی ماہرین:** کراچی میں زمین پر قبضہ جانے والے اکثر اوقات شہری منصوبہ بندی کے سرکاری الہکاروں کی شرکت داری کے ساتھ غیر آباد سرکاری زمین پر قابض ہو کر اسے شہری منصوبہ بندی کے ضوابط کے مطابق تقسیم کرتے ہیں۔



## کراچی، پاکستان میں غیر رسمی لینڈ منڈی

کراچی میں ایک بہت متعدد غیر رسمی شعبہ موجود ہے۔ اس کے قبضہ مافیا کے لوگ کرتے ہیں۔

کچھ آبادیوں میں پلاٹوں کی دستیابی کی بات اکثر زبانی طور پر فوری طور پر پھیلا دی جاتی ہے تاہم زیادہ تر لوگ میدیا کو استعمال کرتے ہوئے اس کی باقاعدہ اشتہار بازی کرتے ہیں۔ اس کے بعد نئے مالکان اس زمین پر اپنے ذرائع سے مکانات تعمیر کرتے ہیں۔ ان میں سے بہت سے لوگ "تحلہ والا" کی خدمات حاصل کرتے ہیں (تحلہ والا کاروباری لوگ ہیں۔ اس کے بعد برق رفتاری سے انہیں چھوٹے چھوٹے پلاٹوں اور گلیوں میں تقسیم کرتے ہیں (جن کی نشاندہی وہ پتھر میٹریل بھی فراہم کرتے ہیں)۔

زمین کی یہ ایک بات ہے کہ دوسرے باتھیں منتقلی رسمی یا قانونی راست افرادی گھر انوں کے ہاتھ فروخت کردیتے ہیں۔ اگر چہ کراچی کی زیادہ تر کچھ آبادیاں (غیر قانونی بستیاں یا غیر رسمی آبادیاں) سرکاری زمین پر بنائی گئی ہیں تاہم تجھی ملکیت کی زمین کے بھی بعض اوقات حصے بخڑے کر کے اسی انداز میں فروخت کر دیا جاتا ہے۔ یہ کام خود اس زمین کے مالکان کرتے ہیں یا مالکان کے ساتھ کسی طرح کی ساز باز کر کے

رشوت سے کام لیتا ہے۔ یہ نظام اس طرح سے تکمیل دیا گیا ہے کہ کچھی آبادیوں میں زمین کی خرید و فروخت اکثر سمجھی انداز میں ٹھپتی ہے جس میں کاغذات پر دستخط اور گواہوں کی گواہیاں بھی شامل ہوتی ہیں۔

رفتہ رفتہ جو نئی کیوٹیاں وجود میں آتی ہیں لوگ مقامی سیاستدانوں اور اہلکاروں کے ساتھ آبادی میں پانی کے پاس پ

حکومتیں عام طور پر شکایت کریں کہ ان کے شروں میں غریبوں کی آبادگاری کیلئے کافی مقدار میں زمینیں دستیاب نہیں ہیں تاہم جب غریب لوگ اپنے اور گرد نگاہ دوڑاتے ہیں تو وہ اپنے قرب و جوار میں سرکاری اور خصوصی زمین کے بہت بڑے بڑے قطعات خالی پڑے پھر کچھ ہیں جن میں سے کافی زیادہ رقم کم آمدی کے حال رہائش منصوبوں کیلئے نہایت مناسب ہوتا ہے۔ بہت سے اپنے طریقے ہیں جن کی مدد سے حکومتیں ان زمینوں کو رہائش اور دیگر سماجی مقاصد کیلئے استعمال کر سکتی ہیں۔)



## شہروں میں زمین کو کیسے رہائش کیلئے تیار کیا جاسکتا ہے؟

استعمال ہو سکتا ہے اور اسے کیسے ترقی دی جاسکتی ہے۔ ■ ترقیاتی معیارات: جو زمین اور اس کے مختلف استعمال کنندگان کو فراہم کیے جانے والے مختلف انفراسٹرکچر اور خدمات کی فراہمی کیلئے تو اعداد اور طبعی خصوصیات کا تعین کرتے ہیں۔

اگر مندرجہ بالا زمین کے انتظام و انصرام کے ذرائع کم آمدی کے رہائشی منصوبوں کیلئے زمین کی کافی مقدار میں فراہمی کیلئے موثر ثابت ہو سکتے ہوں تو اس کا مطلب یہ ہے کہ شہر کو ان ذرائع کو کام میں لانے کیلئے زمین کے بندوبست کے ایک اچھے نظام کی ضرورت ہوگی جسے موثر انداز میں روئے کارانے کی غرض سے مستعد تنظیم، فیصلہ سازی کیلئے شفاف طریقہ کار اور زمین کے مختلف معلومات جمع کرنے، ان کی چھان بین کرنے، انہیں محفوظ کرنے اور انہیں آگے منتقل کرنے کیلئے ایک موزوں انفریشن ٹیکنالوجی کی مدد درکار ہوگی۔

غریب لوگوں کی آبادگاری کیلئے زمین کی فراہمی حکومتوں کیلئے سیاسی عزم کا معاملہ ہے۔ اگر سیاسی عزم موجود ہو تو زمین کا انتظام و انصرام کرنے کے بہت سے ذرائع (Tools) ایسے ہیں جن کی مدد سے حکومتیں رہائش کیلئے مزید شہری زمین کی فراہمی کا بندوبست کر سکتی ہیں۔

■ زمین کے استعمال کے منصوبے: جن سے یہ طے ہو سکتا ہے کہ شہر میں کون سے قطعات اراضی رہائش کیلئے استعمال کیے جاسکتے ہیں اور کون سے نہیں۔

■ زمین سے ٹیکسوں کی وصولی: جس کی مدد سے شہر زمین کے مالکان سے زمین اپنے پاس رکھنے، بلدیاتی خدمات کی فراہمی اور کسی خاص مقصد کے تحت زمین کو استعمال کرنے کے عوض واجبات وصول کرتے ہیں۔

■ زمین کے انتظام کا نظام: جو اس بات کا تعین کرتا ہے کہ اس طبعہ زمین کے کس طرح کے مالکانہ حقوق مختلف مالکان، استعمال کنندگان اور قابضین کے پاس ہونے چاہئیں۔

■ ترقیاتی منصوبے: جو شہریہ طے کرنے کیلئے استعمال کر سکتے ہیں کہ شہر میں موجود کسی خاص قطعہ زمین کا مستقبل میں کیا

## زمین کا بندوبست (Land Management) کیا ہے؟

جب شہری حکومتوں کے پاس شہر کے زمینی وسائل کو تنویض کرنے، استعمال کرنے اور ترقی دینے کیلئے باخبر، مساویانہ اور موثر پالیسیاں وضع کرنے اور فیصلے کرنے کے نظام موجود ہوں تو اسے ایک اچھا بندوبست اراضی کہا جائے گا۔

اراضی کے بندوبست کا ایک اہم حصہ زمین کے انتظام کا نظام ہے جو کسی شہر کے بندوبست اراضی پر عمل درآمد کیلئے زمین کے حقوق، قدر اور استعمال کے بارے میں معلومات کا ریکارڈ کی نشاندہی کرتا اور اسے آگے منتقل کرتا ہے۔

زمیں ایک سیاسی معاملہ ہے: زمین سے متعلق کوئی بھی مسئلہ بگڑ سکتا ہے اگر طرز حکمرانی کمزور ہو۔ جب ایسا ہو تو زمین کی چیزیں چیزیں عام ہو جاتی ہے۔ جہاں جو بھی اقتدار میں ہو وہ خاصی زمین اور اس کے وسائل پر اپنا کنٹرول حاصل کر لیتا ہے۔ بد عوامی بھی ایک بڑا مسئلہ بن جاتی ہے اور ان سب کے نتیجے میں بالآخر ساری تکلفیں ہمارے شہروں میں رہائش پذیر غریب گرانوں کو برداشت کرنا پڑتی ہیں۔



## لینڈ گورننس

زمین کی ملکیت کے معاملات کو ان وسیع تر معاملات سے الگ کر کے تباہات اور گراوڈ کے معاملات کو کیسے سمجھایا جائے۔ یہ طرز کرنے کی بیس دیکھا جاسکتا کہ ہمارے شہر کا انتظام و انصرام کیسے چلا یا حکمرانی ہی ہے جو طرز کرتی ہے کہ غریب شہریوں زمین کی انتظامی جا رہا ہے اور وہ شہری زمین کی مختار ضروریات میں کیسے قوازن معلومات تک رسائی حاصل کر سکتے ہیں (یا کیا انہیں الہکاروں کی برقرار رکھتے ہیں اور اس کے ساتھ ہی اپنے غریب شہریوں کی بیادی ضروریات کو کیسے پورا کرتے ہیں۔ اگرچہ زمین کے ساتھ والے فیصلے شفاف ہونا چاہئیں۔ چونکہ غریب شہر میں زمین کے حصول کیلئے جدوجہد کرنے والوں میں غریب سب سے کمزور حیثیت کا مالک ہوتا ہے لہذا حکومتوں کیلئے ضروری ہے کہ وہ اپنی زمین کے انتظام و انصرام کی پالیسیوں میں عوام دوست ہونے کا شہروں میں محدود زمین کو استعمال میں لانے کے معاملے پر سماجی، شہریت اور ماحولیات اہداف کے درمیان گھمسان کا رن پڑا ہوا ثبوت دیں۔

جب ہم زمین کی اچھی طرز حکمرانی کی بات کرتے ہیں ہمارے ذہن میں اس طرح کے سوالات ابھرتے ہیں: آجکل ہمارے شہروں میں رانگ زمین کے بارے میں تو انہیں اور پالیسیوں سے کون فائدہ اٹھا رہا ہے؟ فیصلے کرنے کا اختیار کس کے پاس ہے اور ان کا نفاذ کس طرح کیا جاتا ہے؟ یہ فیصلے روایتی اداروں کے ساتھ کس طرح اپارٹمنٹ استوار کرتے ہیں؟ اور یہ فیصلے ہمارے شہروں کے غریب ترین گرانوں پر کیسے اثر انداز ہوتے ہیں؟

رہنمای کتابچہ 3: زمین

## لینڈ گورننس کیا ہے؟



لینڈ گورننس کی تعریف یوں کرتا ہے:  
”ایسا عمل جو زمین تک رسائی اور اس کے استعمال کے بارے میں فیصلے کرنے، ان فیصلوں پر عمل درآمد کے انداز اور مخابر مفادات کے درمیان مفاہمت پیدا کرنے کے طریقوں پر مشتمل ہے۔“ حتیٰ طور پر زمین کی طرز حکمرانی طاقت اور زمین کی سیاسی معاشرت سے متعلق ہے۔

PHOTO: ACHR

# زمین کو غریبوں کی زیادہ سے زیادہ دسترس میں لانے کیلئے 10 حکمت عملیاں

زمین اور رہائش کے مسائل کو حل کرنے کیلئے بہترین طریقہ یہ ہے کہ وسیع پیمانے پر گروہوں اور بہت سے حاذوں پر انداز فکر و نظر کے عمل کو مضبوط کیا جائے

حکومتیں اور ترقیاتی ادارے اکثر اس غلط فہمی کا شکار ہو جاتے ہیں کہ زمین کے مسائل سے نہیں کیلئے کوئی واحد حل موجود ہے۔ واحد حل دو جوہات کی بنیاد پر خواب و خیال کی بات ہے:

سیاسی تناظر، قانونی ڈھانچہ، زمین کی ملکیت، شہری تاریخ، روزگار کے ذرائع اور کیوٹی کی تنظیمیں مختلف جگہوں پر ڈرامائی طور پر مختلف ہوتی ہیں اور کوئی ایک پالیسی یا پروگرام ان تمام اجزا کا احاطہ نہیں کر سکتا۔ کوئی ایک حل جو ایک جگہ کامیاب ہے، کسی دوسری جگہ مسلسل ناکامی سے دوچار ہو سکتا ہے۔ اسی طرح کوئی ایک حل شہر کے غریبوں کی 20 فیصد آبادی کیلئے کارآمد ہو سکتا ہے لیکن 80 فیصد آبادی کیلئے وہی حل قابل عمل نہیں ہوتا۔

واحد حل تلاش کرنے والے جب کسی ایک جانب دیکھنے میں مشغول ہوں تو وہ بہت سے دوسرے اتنجھے راستوں سے باخبر نہیں ہو سکتے۔ مختلف حاذوں پر مختلف انداز میں اور بہت سے گروپوں کے ساتھ جو مختلف حکمت عملیاں وضع کرنے والے بہت سے گروہوں کے ساتھ تجربات اور تال میں پیدا کرنے کی بہترین صورت یہ ہے کہ اسی کوششیں کی جائیں جو مقابل عمل حل تلاش کر سکیں۔ ایسے حل جو قابل عمل نہ ہوں جو بھلاۓ جاسکتے ہیں لیکن ایسے حل جو اپنے اندر بہت سے امکانات چھپائے ہوئے ہوں، کو سپورٹ کیا جاسکتا ہے، انہیں توسعی دی جا سکتی ہے اور پھر انہیں دوسری جگہوں پر اپنایا اور دوسری طرف ایسا جاسکتا ہے۔

زمین اور اس کے تمام امکانات کیلئے ضروری ہے کہ غریب شہریوں پالیسی سازوں کو آگاہ رہنا چاہیے کہ کم آمدنی کی رہائش کی فراہمی کو رہائش کی فراہمی لیتی ہے اسے کیلئے انہیں ایک وسیع تر تناظر میں اول و آخر ایک سیاسی معاملہ ہے۔ یہ تمام دس حکمت عملیاں غریبوں دیکھا جائے۔ زمین کے حوالے سے ابھرنے والے تمام معاملات کیلئے زمین تک رسائی کو بڑھانے کی کم کر سکتی ہیں اس کا انحصار سیاسی عزم اور نیقوں پر ہے۔



رہنمایتیاچر 3: زمین

پالیسی شہریوں کو رہنمایتیاچر کی فراہمی اور غریبوں کی معافی و سماجی مضبوطی کے اور انفراسٹرکچر کی فراہمی اور غریبوں کی معافی و سماجی مضبوطی کے تناظر میں دیکھا جائے۔ ان دس حکمت عملیوں کو رہنمایتیاچر یہی زیر کوئی اکتوبر ہے کہ دوسری کتابوں بشوں جگہ اور خدمات اور بے خلی کے دیگر متبادل راستے (رہنمایتیاچر 2 اور 4)، ہاؤسنگ فناں (رہنمایتیاچر 5)، کراچے کی رہائش (رہنمایتیاچر 7)، کیوٹی کی تنظیموں کا مرکزی کوار (رہنمایتیاچر 6) میں موجود سفارشات کے ساتھ ملا کر دیکھا جانا چاہیے۔

## زیادہ استعداد کار کی منصوبہ بندی

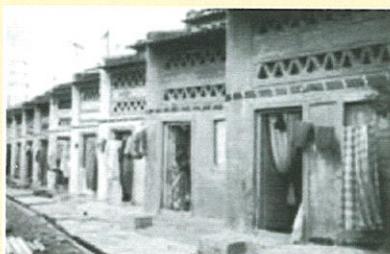
جس طرح ترقی، بڑھتی ہے، مقابلہ اور قیاس آرائیاں اشیائیٰ نئے رہائشی منصوبے بیان غربیوں کیلئے ریڈولپمنٹ پراجیکٹ کی شہروں میں زمینوں کی قیتوں کو بلند سے بلند تر کرتی ہیں، اسی طرح بنیاد رکھی جا رہی ہوتا چھپی منصوبہ بندی فی بیوٹ یا فی مکان زمین کی ہر ایک کی رہائشی ضروریات، خاص طور پر غربیوں کیلئے زمین مہنگی لگات کوم کر سکتی ہے، زیادہ بہتر اور سُتیٰ بنیادی خدمات کی فراہمی سے مہنگی تر ہوتی چاہی ہے۔ زمین کی قیتوں کو نیچے لانے کا ایک کو ممکن بنائی کر سکتی ہے اور زندگی کیلئے بہتر ماحول پیدا کر سکتی ہے جو طریقہ یہ ہے کہ زیادہ استعداد کار کے ذریعے مکانات کی تعمیر کیلئے رہائشی افراد کو بہتر معیار زندگی سے لطف انداز ہونے کو موقع استعمال ہونے والی زمین کا رقمبم سے کم کر دیا جائے۔ جب ایک فراہم کر سکے۔ یا کام کرنے کے بہت سے راستے ہیں:

1

**زیادہ گنجان مکانات کیلئے منصوبہ بندی:** زمین کی فی بیوٹ لگات کوم کرنے کی صورت یہ ہے کہ چھوٹے پیاس کے مکانات تغیر کرنے، تنگ لین اور زمین کا فالتو استعمال ختم کرنے سے تاکہ محدود زمین پر زیادہ سے زیادہ مکانات تغیر کیے جاسکیں اس مسئلے سے نمٹا جاسکتا ہے۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ مقامی عمارتی ضوابط میں ٹکپ پیدا کرنا پڑے گی، جو اکثر زیادہ آمدنی والے لوگوں کی گنجائش کو مد نظر رکھتے ہوئے بنائے جاتے ہیں اور جن میں پلاٹ پیاس کے غیر حقیقی معیار ہوتے ہیں، یا زمین کے استعمال کو تنہ ول کرنے کی خلیٰ پالیسی متعارف کرنا پڑے گی جو زیادہ گنجان تعمیرات کی حوصلہ افزائی کرے۔ ایسی بہت سی اچھی مثالیں موجود ہیں جن میں کم آمدنی کے رہائشی منصوبوں کو بہت زیادہ گنجان مکانات کے نقشوں کے مطابق اور معیار سے کم پیاس کے پلاٹوں پر بنایا گیا ہے اس کے باوجود وہ رہائش پذیر یا کیوٹیوں کیلئے خنثیگار بحث افزار آرام دہ ہیں۔

### سادہ اور باکفایت گھر

زیادہ پر بیجوم اور چھوٹی پیاس کے پلاٹوں کے باوجود پر وقار اور قابل رہائش گھروں کے خواب کو شرمندہ تغیر کرنے کیلئے ضروری ہے اکنہیں Row-House Scheme کے مطابق ڈیزائن کیا جائے جس میں گھروں کی مشترک دیواروں میں فاصلہ نہ ہو اور ہوا کی آمد و رفت کیلئے گھر کے آگے اور پیچے خالی جگہ چھوڑی جائے۔ اگر مکانات دو یا تین منزلہ ہوں تو بڑے کنبے کیلئے گنجائش کے مطابق جگہ نکل سکتی ہے۔ اس کے باوجود ہر منزل پر ایک کمرہ ہو سکتا ہے اور سامنے اور پیچے کے حصوں میں ایک سے دو میٹر تک خالی جگہ چھوڑنے کے باوجود کپڑے دھونے، گگ شپ لگانے، کپڑے سکھانے، کھانا پکانے، گاڑی یا موٹر سائیکل لی پارکنگ یا چھوٹی دکانیں بنانے کیلئے جگہ میسر ہو سکتی ہے۔ ممکن اور بنکاک میں ایسے row-houses تیزی سے مقبولیت حاصل کر رہے ہیں جن کے پلاٹ کا پیاس 15 سے 20 مرلے میٹر تک ہے۔



## لوگوں کے ساتھ مل کر منصوبہ بندی کرنا



بہت سوں کا خیال ہے کہ منصوبہ بندی کے معاملات بہت سختی کی معاملات ہیں اور سخت ہے کہ انہیں ماہرین تعمیر اور انجینئرنگ پر چھوڑ دیا جائے لیکن سب سے بہتر منصوبہ سازیے لوگ ہوتے ہیں جنہیں بذات خود پر ہجوم اور نہایت خستہ حال آبادیوں میں رہنے کا تجربہ ہوتا ہے اور وہ اپنے تجربے کی روشنی میں اچھی طرح جانتے ہیں کہ کیا، ہمارے ہے اور کیا نہیں۔ جب غریب کمیٹیوں کو منصوبہ بندی کے عمل میں ہر مرحلے پر مرکزی حیثیت سے شال کیا جائے تو اس کا نتیجہ ایک بہتر پراجیکٹ کی صورت میں نکلا جا جان کیلئے زیادہ موزوں اور قابل قبول ہو گا جنہیں اس میں رہتا ہے۔ اس سلسلے میں حاصل کیجوں کے، ہرین تعمیرات کا کردار بہت زیادہ اہمیت کا حال ہے جو لوگوں کی بات سننے کی الیت رکھتے ہیں، اپنی تج�زویز دیتے اور ان کے خیالات کوڈراگکرو، ماڈلز اور تجاویز میں منتقل کرتے ہیں۔

**2**

کیش منزل عمارت کیلئے منصوبہ بندی: پلاٹ کی فی یونٹ قیمت کم کرنے کی ایک اور صورت یہ ہے کہ ایک پلاٹ پر ایک سے زیادہ مکانات تعمیر کیے جائیں یا کسی مکانات کو، درمیانی اور بلند عمارتوں کی شکل میں تعمیر کیا جائے۔ کسی ایک پلاٹ پر جتنے زیادہ مکانات تعمیر ہوں گے اس پلاٹ کی فی یونٹ قیمت اتنی ہی کم ہو جائے گی۔ تاہم خیال رہے کہ اس طرح کی نہایت گنجان آباد تعمیر اس بات کی خلاف نہیں دے سکتی کہ اس کے باوجود مکانات غریب ترین لوگوں کی قوت خرید کے اندر ہوں گے۔ بلند عمارتوں کی تعمیر کا مطلب فی یونٹ زیادہ تعمیراتی لامگت ہے اور اگر ایسی عمارت اچھے گل و قوع پر، ملازمت کی جگہوں کے قریب، منڈی، ٹرانسپورٹ اور سرکاری سہولیات کے قریب ہوگی تو صرف غریب لوگ ہی اس میں رہائش پذیر ہونے میں دلچسپی نہیں لیں گے۔ جیسا کہ بہت سے یورپی شہری مرکزی مٹاٹوں سے ظاہر ہے کہ مرکزی محل و قوع پر واقع گنجان آباد رہائشی سہولیات کا ہر کوئی خواہش مند ہوتا ہے لہذا کسی بھی غریب کے لئے سے باہر ہوتی ہیں۔ علاوہ ازیں بلند و بالا پارٹمنٹس غریب ترین لوگوں کی رہائش کیلئے موزوں بھی نہیں ہو سکتے جو اپنے مکانات کو آثر محاذی مقاصد کیلئے بھی استعمال کرنا چاہتے ہیں۔

**3**

مستعدی سے منصوبہ بندی کرنا: بہت سوں کا خیال ہے کہ قشقاشی زمین کو استعمال کرنے کا سب سے بہتر طریقہ یہ ہے کہ مکانات کو مستطیل رہائش میں طویل ظاروں میں تعمیر کیا جائے جن کے درمیان ایک درمرے کو کافی ہوئی گیاں ہوں، جیسے ایک مہارہ بکھپ ہوتا ہے۔ لیکن اس قسم کے نقشوں سے ہماگیں کے جذبات فروغ نہیں پاسکتے اس کے علاوہ ان میں پلک استعمال کی جگہیں جیسے کھیل کو، خرید و فروخت، اوپن ائر منڈی، یا شجر کاری جیسی سرگرمیوں کی حوصلہ افزائی بھی نہیں ہو سکتی۔ درحقیقت رہائش کی بندگیوں، صخوں، وارچھوٹے چوراہوں کے اردو ہی منصوبہ بندی کی جا سکتی ہے۔ اس طرح زمین نہایت مستعدی سے استعمال ہوگی اور اس میں بہتر اور سستے انفراسٹرکچر کی لامنوں کی تھیس بھی ممکن ہو سکے گی۔

کاروں کی بجائے پیدل چلنے والوں کیلئے سڑکیں بنانا: شہری تغیراتی ضوابط اکثر رہائشی علاقوں میں ایسی سڑکوں کا تقاضا کرتے ہیں جو اتنی چوڑی ہوں کہ بڑی گاڑیوں کی آمد و رفت کیلئے موزوں ہوں۔ اگر ان زیادہ آمدی والے معیارات کو کم آمدی کے علاقوں میں اپنایا جائے گا تو بہت زیادہ زمین سڑکوں کی نذر ہو جائے گی۔ مکانات کی تعداد میں کمی آجائے گی اور مکانات کی زمین اور افراسڑک پر کمی فی پونٹ لگت میں اچھا خاصا اضافہ ہو جائے گا۔ لہذا کم آمدی کے علاقوں میں بہتر، قابل رہائش اور ستری رہائش کیلئے بہترین منصوبہ ہندی یہ ہو سکتی ہے کہ یہاں سڑکوں کی چوڑائی کو کم کیا جائے اور لین کی چوڑائی کو پیدل چلنے والوں کے نتائج کے مطابق رکھا جائے۔ جہاں تک ہنگامی صورتحال میں ایسے بیس اور آگ بجائے والی گاڑیوں کے داخلے کا تعلق ہے تو یہ چوڑائی ان کیلئے کافی ہوگی۔ یہ بات بھی واضح ہو چکی ہے کہ جن علاقوں میں کاروں کے داخلے کی کافی زیادہ گنجائش رکھی جاتی ہے ان کے بارے میں خدشہ رہتا ہے کہ وہ درہمیانی آمدی والے گھر انوں کی رہائش کیلئے استعمال ہونا شروع ہو جائیں گے۔

صرف کتابی باتمیں: "مبینی شہر کے ترقیاتی منصوبوں کے نقشوں پر ایسے علاقوں کی کثرت سے نشاندہی ملتی ہے جن پر لکھا ہوتا ہے "معاشی طور پر کمزور سیکشن کی رہائش کیلئے" ، لیکن جب فٹ پاٹھوں پر رہائش پر یہ غریب عورتیں منتظم ہو کر شہر میں ایسے EWS پلاٹوں کی تلاش میں نکتی پیس تو وہاں انہیں شانگ سفرز، دولت مندوں کیلئے رہائشی کا لونیاں اور فیکٹریاں اور سینما گھر دیکھنے کو ملتے ہیں۔



## زمین کے استعمال کے ضابطے

حقیقی معیارات تغیر کی جانے والی رسمی رہائش گاہوں کی تعداد لوگنا دیتے ہیں اور یہ لوگوں کو غیر رسمی زمینوں اور آبادیوں میں غیر معیاری رہائشی صورتحال کی جانب دھیل دیتے ہیں۔

بہت سے جنوبی ایشیائی شہروں میں کم آمدی کی رہائشی سہولیات تغیر کرنے کیلئے زمین مختص کرنے کی غرض سے زمین کے استعمال کیلئے قواعد و ضوابط کو ایک حکمت عملی کے طور پر منظم انداز میں اپانے کی کوششیں کی گئیں۔ اگرچہ اس مقصد کیلئے زمین مختص کرنے کے پیچھے اچھی نیت تھی تاہم یہ اہتمام اس بات کی ضمانت نہ دے سکا کہ ایسی جگہوں پر واقعی کم آمدی کے رہائشی منصوبے عملاً وجود میں آئیں گے۔ جب بھی غیر سرکاری تنظیموں، کمیونٹی کی تنظیموں یا خود حکومت کے اداروں نے ایسی اراضی پر رہائشی منصوبوں کی تغیر کا منصوبہ بنانا چاہا انہیں منڈی کی نہایت طاقتور قوتوں کی جانب سے شدید مراجحت کا سامنا کرنا پڑا جو درحقیقت اس کا تعین کرنی ہیں کہ کیسے ایک قطعہ زمین کو استعمال کیا جانا چاہیے، اس بات کی کوئی اہمیت نہیں کہ منصوبے میں یہ غریب لوگوں کیلئے مختص کیا گیا تھا یا نہیں۔

زمین کے استعمال کے ضابطے غریبوں کیلئے رہائش کیلئے فراہم کرنے کا آلہ ثابت ہو سکتے ہیں: زمین کے استعمال کے ضابطوں اور عمارتی ضابطوں کو غریبوں کی حقیقی ضروریات کی تجھیں کیلئے منسوجوں میں ڈھالا جاسکتا ہے۔ یہ رسمی منڈی میں سستی رہائش کی دستیابی کے امکانات کو بہت زیادہ بڑھا سکتے ہیں۔ اس کے ساتھ ہی زمین کے استعمال کے موجود ضابطے جن مختص کی جاتی ہے، ان میں اس بات کا خیال رکھا جاتا ہے کہ اس منظم کمیونٹیوں کو زمین کی تلاش اور اس زمین کو حقیقی کم آمدی کی رہائشی سہولیات کی تغیر کیلئے لین دین کرنے کے سلسلے میں بہت زیادہ مدگار ثابت ہو سکتے ہیں۔

جب زمین کے استعمال کے ضابطوں کے تحت رہائش کیلئے زمین مختص کی جاتی ہے، ان میں اس بات کا خیال رکھا جاتا ہے کہ اس کی ذیلی تقسیم کیسے گھل میں آئے گی، کس قدر گھنائیں اور عمارتوں کی اونچائی ہوگی اور وہاں کس قسم کا انفراسٹرکچر مہیا کرنا ضروری ہے۔ ان ضابطوں کے نتیجے میں غیر حقیقی معیارات مسلط کرنے کی وجہ سے عملی طور پر رہائش زیادہ ہمہنگی اور کم دستیاب ہوتی ہے۔ یہ غیر

# زمین کے بارے میں بہتر معلومات

زمین کے بارے میں معلومات رکھنے والا ایک مستعد نظام غریب ہے۔ زمین سرکاری ریکارڈ کی عدم موجودگی ایک موثر اور شفاف لینڈ کو رہائش کیلئے زمین کی فراہمی کے سلسلے میں پیچگی شرط ہے۔ اگر منڈی کی تکمیل میں رکاوٹ ثابت ہو سکتی ہے۔ اراضی کا ناقص ریکارڈ غیر رسمی لینڈ غیر واضح ہے تو اس کے نتیجے زمین کے استعمال کے حوالے سے ایسا قسم رہ جاتا ہے جس کی وجہ سے طاقتور لوگوں کیلئے اسے موم کی ناک کی طرح اپنی جانب موڑنے اور اپنے مفادات کیلئے استعمال کرنے کی کمی را ہیں حل جاتی ہیں۔ ساز باز کے اس کھیل میں مات ہمیشہ غریب کا مقدار بنتی ہے۔ علاوہ ازیں اگر حقوق واضح نہیں ہیں تو آپ غریبوں کو قانونی طور پر زمین فراہم کر سکتے ہیں نہ لیز پر دے سکتے ہیں (چاہے انفرادی طور پر ہو یا اجتماعی طور پر) الہنا بے خلی کا خطروہ باقی رہتا ہے اور زمین کی ملکیت کے حوالے سے عدم تحفظ میں اضافہ بھی ہو جاتا ہے اور زمین کے تازعات کی تعداد بھی بڑھ جاتی ہے۔

زمین کی معلومات کا ایک اچھا نظام زمین کے انتظام کی منصوبہ بنندی کیلئے ایک ضروری آلہ ہے تاکہ شہر کے زمین کے وسائل مکینوں کی بھلانی، اس کی معدیت اور اس کے ماحول کی بتیری کیلئے مستعدی سے اور مساویانہ انداز میں استعمال کیے جاسکیں۔ زمین کے بارے میں واضح معلومات کے بغیر کسی شہر کے سرکوں، انفارا سٹر کپھر کے جال، سماجی فواندہ، سرکاری سہولیات اور رہائش کی فراہمی کے بارے میں کوئی بھی منصوبہ سخت دشوار کام ثابت ہو سکتی ہے۔

زمین کے حقوق اور زمین کے انتقال کا ایک قابل بھروسہ اور تازہ



رہنمای کتابچہ 3: زمین

### لوگوں کے ہاتھوں میں۔۔۔

اگر غریب کیوں نہیں کوئی شہر میں زمین کی دستیابی، اس کی ملکیت، اسے پہلے کس قیمت پر بیچا گی، ایسی ہی کسی اور زمین کی مالیت کیا ہو سکتی ہے، سے تعلق اچھی معلومات تک رسائی حاصل ہو تو ان کیلئے رہائشی مقاصد کیلئے زمین تلاش کرنا اور اس کی کم سے کم قیمت طے کرانے کیلئے گفت و شنید کرنے میں بہت مدد سکتی ہے۔ فضائی تصویریں، زمین کے ریکارڈ اور جی آئی ایس نظام اب ہمارے شہر میں پڑھے لکھے لوگوں کا استحقاق نہیں رہا۔ ایسا بھر میں مختلف غریب کیوں نہیں اور ان کے نتیجہ ورک معلومات کے اس چدید نظام کا استعمال کیھر ہے ہیں اور وہ سرکاری یا تجارتی زمین کے خالی تعلقات کا سراغ لگانے اور اس زمین کی اپنے رہائشی منصوبوں کیلئے دستیابی کے سلسلے میں گفت و شنید میں اسے ایک نہایت کارآمد آئے کے طور پر استعمال کر رہے ہیں۔

اراضی کا ایک اچھا ریکارڈ بھی شفافیت کی تحقیق صانت فراہم نہیں کر سکتا۔ ایک جدید ترین لینڈریکارڈ اور اس طرح کا ڈیجیٹل نقشے کا بھی طاقت در مقاداری گروہ غلط استعمال کر سکتے ہیں اور منڈی کی قوتیں انہیں ردی کی ٹوکری میں چھینک سکتی ہیں اور اس قسم کے ریکارڈ اور نقشوں کی موجودگی میں بھی غریبوں کو شہر سے باہر دھکیلا جاسکتا ہے۔ لیکن یہ بھی حقیقت ہے کہ زمین کے بارے میں اچھی معلومات میں جس قدر زیادہ شفافیت ہوگی ایسا کرنا اتنا ہی زیادہ مشکل ہو جائے گا۔

## آپ کے شہر میں زمین کی معلومات کی پڑائی



شہری زمین کی اچھی معلومات حاصل کرنے اور اسے محفوظ رکھنے پر بہت زیادہ لگات آتی ہے اور اس میں میخچنٹ، استعدادوں کا، میکانیلو جی اور نفاذ کے بہت سے متغیرات شامل ہوں گے۔ یہی وجہ ہے کہ ترقی پذیر ملکوں میں تمام شہری زمین کا 30 فیصد سے بھی کم ریکارڈ سرکاری رجسٹریوں میں رکھا جاتا ہے۔ اگر کسی شہر کی زمین کے بارے میں معلوماتی نظام موثر اور عام لوگوں خاص طور پر غریبوں کیلئے فائدہ مند ہونے کی صورت یہ ہے کہ یہ قابلِ رسائی، شفاف اور ستا ہو۔۔۔

میں کے بارے میں معلومات کا نظام (LIS) : یہ ایک کمپیوٹر پر محض نظم ہے جو زمین، یہ شمول کسی قطعہ زمین کی محلہ و قوع، رقبہ، حدود اور ملکیت نیز اس کے سابق اور موجودہ استعمال یا حامیہ استعمال کے بارے میں معلومات پر مشتمل ہوتا ہے۔ مختلف طرح کے زمین کی معلومات کے نظام درستگی کے مختلف درجوں کے ساتھ موجود ہیں جو اس مقصد پر محض ہیں جس کلئے انہیں تشكیل دیا گیا مثلاً شہری مخصوصہ بندی، قانونی معاملات یا لیکیں وصولی کا نظام۔

ز میں کاریکارڈ: یہ زمین کے مخصوص قطعات کے حقوق کے بارے میں معلومات کے تحریری ریکارڈ ہوتے ہیں اور زمین کی ملکیت اور استعمال کے قانونی شواہد ہوتے ہیں۔ یہ اس سوال کا جواب دیتے ہیں کہ ”کس کے کیا حقوق ہیں؟“۔ زمین کی ترتیب و تنظیم کیلئے ایک اچھے نظام کے قیام کے سلسلے میں پہلے قدم کے طور پر سادہ ریکارڈ کے اندر اچ کا طریقہ کارپانیا جانا چاہیے۔ وقت کے ساتھ تکمیل کی رکاوٹوں کو عبور کرنے اور شہر کی ادارتی اور انسانی وسائل کی صلاحیت میں ترقی کے بعد اس طریقہ کا کوہنتر کچا جاسکتا ہے۔

1

2

**3**

محل: یہ سرکاری ریکارڈ ہیں جو ایسے سروے اور نقشوں پر مشتمل ہوتے ہیں کہی شہر کے اندر موجود زمین کی ملکیت، قدر و قیمت، رقبہ اور ملکیت کو ظاہر کرتے ہیں۔ یہ اس سوال کا جواب دیتے ہیں کہ ”کون، کہاں، کیا حقوق رکھتا ہے؟“ مسلوں کو مستقل طور پر زمین کی ملکیت اور اس کا استعمال تبدیل ہونے کے ساتھ مستقل طور پر اپ ڈیٹ کرنا پڑتا ہے اور یہ زمین کی رجسٹریشن اور ملکیت کے ریکارڈ کے ساتھ منسلک ہوتی ہے۔

**4**

زمین کی رجسٹریشن کا نظام: کسی قطعہ زمین کی ملکیت کے بارے میں تمام معلومات کے ریکارڈ پر مشتمل ہوتا ہے اور ملکیت کے قانونی ثبوت کی حیثیت کا حامل ہوتا ہے۔ ہر طرح کے خاندان کیلئے موثر ہونے کی غرض سے زمین کے بارے میں معلومات کو ملکیت کی تمام اقسام جواں کتابچے میں بیان کی گئی ہیں کا حامل ہونا چاہیے۔



کیا زمین پر ٹکس لگانا سودمند رہے گا؟ کیا ایشیا میں ایسے ملک بھی ہیں جہاں پر اپنی ٹکس کے نتیجے میں غربیوں ربائش کیلئے زمین کی خریداری کے قابل ہوئے ہوں؟ اس بارے میں حتی طور پر کچھ کہنا مشکل ہے تاہم ایک بات واضح ہے کہ اگر کسی ایسی زمین پر ٹکس لایا جائے جسے قیاس آرائی کرنے والوں نے یکارکھ کر جو زمینوں کے ہوتے ہے تو اسے منڈی کیلئے پرکش بنایا جاسکتا ہے۔ اس کا مطلب ہے کہ زمین کی فراہمی میں اضافہ ہو جائے گا اور زمینوں کی جمیع طور پر قیمتیوں میں کمی واقع ہو جائے گا۔ یہ صورتحال شہر میں ربائش پر ہر شخص بہمول شہری غربیوں کیلئے خوش کن ہوگی۔

## حکومت عملی 3: زمین پر عائد ٹکسون کا بہتر نظام

کر کے منافع کرتا تا ہے تو اس پر انکم ٹکس کی طرح سے ٹکس ادا کرنا چاہیے۔

**2 خالی پڑی زمین پر ٹکس (Vacant Land Taxes)** : یہ ٹکس ان زمینوں کے ماکان پر عائد کیا جاتا ہے جو کسی استعمال میں نہیں آرہیں۔ اس کا مقصد یہ ہے کہ زمینوں کو خالی اور غیر منافع بخش حالت میں چھوڑنے اور منڈی میں قیاس آرائیوں کی حوصلہ شکنی کی جائے اور زمین کو اس کے پھر پور امکانات کے ساتھ استعمال کرنے کیلئے اس پر سرمایہ کاری کرنے کی حوصلہ فروختی کی جائے۔

**3 زمین کے استعمال پر ٹکس (Land Use Taxes)** : چند ملکوں میں زمین پر اور زمین پر موجود تقریبات پر الگ الگ ٹکس وصول عائد کیے جاتے ہیں تاکہ ایک شخص دو مختلف ٹکس ادا کرے یا ایک ہی جگہ کیلئے دو مختلف لوگوں سے ٹکس وصول کیا جائے، ایک وہ جوز میں کام لک ہے اور دوسرا وہ جو اس پر بنی عمارت کاما لک ہے۔ چند ملک اس ٹکس نظام کو استعمال کرتے ہیں جو زمین اور زمین کے استعمال کو الگ الگ کرتا

ہزاروں سالوں سے زمین پر ٹکس عائد کرنے شہروں کیلئے مختلف مقاصد کے حصول کیلئے ایک ریونو اکٹھا کرنے کا ایک اہم ترین ریچرچ رہا ہے۔ تاہم زمین پر اور خاص طور پر خالی پڑی زمین پر ٹکس عائد کرنے سے شہری حکومت کے پاس ایک موثر مالیتی ثول آ جاتا ہے جس کی وجہ سے منڈی میں قیاس آرائیوں (Speculations) کے عمل کی حوصلہ شکنی ہوتی ہے اور مختلف مقاصد کیلئے شدت سے درکار زمین کے حصول میں مدد ملتی ہے۔ شہروں میں زمین کی تسلیں کے ساتھ فراہمی کے نتیجے میں زمین کی قیمتیوں میں کمی آئے گی جس کے نتیجے میں غربیوں کو اپنے رہائشی مقاصد کیلئے زمین میسر ہو سکے گی۔ ایک متنوع ٹکس نظام کے تحت زمین پر ٹکس مختلف طریقوں سے وصول کیے جاتے ہیں تاہم ایشیا میں ان کی تین طرح سے درج بندی کی گئی ہے:

**1 کمپل گین ٹکس** : یہ ٹکس زمین پر اس وقت وصول کیے جاتے ہیں جب اس کی فروخت عمل میں آتی ہے۔ یہ ٹکس اس اصول کے تحت عائد کیا جاتا ہے کہ کوئی شخص اگر اپنی زمین فروخت رہنمہ کتابچہ 3: زمین

ہے تاکہ شہروں میں سرکاری خدمات کی فراہمی کیلئے زیادہ ریونو اکھلا کیا جاسکے۔

تاہم ایشائی ملکوں میں اس قسم کی نگرانی پالیسی کو سایہ اشرافیہ کی جانب سے زیادہ پذیرائی حاصل نہیں ہو سکی ہے۔ اس وجہ سے کہ ان کی اکثریت خود زمینوں کی مالک ہے یا زمین کے بارے میں قیاس آرائیاں (Land Speculations) (Subdivision)

پھیلانے والوں میں شامل ہے۔ اس حقیقت کی وجہ سے ان میں پالیسیوں پر عمل درآمد میں رشوت ستانی سے کام لے کر زمین کی مالیت کو اچھائی کم ظاہر کیا جاتا ہے اور نگرانی کی ادائیگی سے بچنے کے راستے علاش کے جاتے ہیں۔ اکثر زمین پر نگرانوں کی اوپنی شرح زمین کی خرید و فروخت کے عمل کو زیر زمین دنیا کے اندر لے جاتی ہے جس کے نتیجے میں غیر رسمی طور پر زمین کی ذیلی تقسیم (Subdivision) اور فروخت کے جعلی ریکارڈ بننے کا عمل شروع ہو جاتا ہے۔

## زمین پر ٹیکس عائد کرنا کیوں ضروری ہے؟

اس کی مدد سے شہری روپیوں کی آسانی سے فراہمی ہو سکتی ہے: زمین پر عائد ٹیکس چند دوسرے ٹیکسوں کی طرح منڈی کی میکانیت کو متاثر نہیں کرتے یا مقامی معیشت پر بوجھ نہیں ڈالتے۔ زمین پر ٹیکس ادا کرنا سنتا اور سودمند ہے کیونکہ اس طرح انفرادی آمد فروخت کے حساب کتاب کی نسبت ملکیت کے ریکارڈ کا محروم گانے اور زمین کی مالیت کا اندازہ لگانے کیلئے بہت کم کام کرنا پڑتا ہے۔ زمین کے ٹیکس سے بچنا خاصا مشکل کام ہے کیونکہ زمین کا انشا شیکس کی چھوٹ کی آڑ میں غائب کیا جاسکتا ہے نا اسے ختم نہیں جاسکتا ہے نا: ہی اسے الکٹریک ونک ڈیٹا نظام میں چھپایا جاسکتا ہے۔ غریب ملکوں میں بھی اس وقت تک جب تک ایک مناسب زمینی انتظام و انصرام اور زمین کے ریکارڈ کا مر بوط نظام وجود میں نہیں آ جاتا زمین کی ٹیکس پالیسی پر عمل درآمد کیلئے کچھ ذرا لگنے موجود ہیں۔

**2**

اس کی مدد سے منڈی میں زمین کی زیادہ فراہمی ممکن ہوتی ہے: زمین کے کسی مالک کو جب اپنی بیکار پڑی زمین پر یا قاعدہ سے بھاری رقم ٹیکس کی صورت میں ادا کرنی پڑتی ہے تو اس کیلئے اس زمین کو خالی بیکار کھانا کھائے کا سودا ہو جاتا ہے۔ چند ملکوں میں زمین کی قیاس آرائیوں کو ختم کرنے اور تیار کردہ زمین کا زیادہ سے زیادہ استعمال ممکن بنانے کیلئے حکومتوں زمین کے ٹیکس کے ترقی پسندانہ نظام کا فناذ کرتی ہیں۔ اگر اسے مناسب طریقے سے نافذ کیا جائے اور اس پر درست انداز میں عمل کیا جائے تو یہ ٹیکس کسی شہر میں زمین کی فراہمی پر ثابت اثرات مرتب کرتے ہیں اور زمین کے مالکان کو مجبور کرتے ہیں کہ یا تو وہ خود اس زمین پر تعمیرات کریں یا اس پر تعمیرات ممکن بنانے کیلئے سرکاری یا خصی شعبے کے نمائندوں کے ساتھ بات چیت کریں۔ ان ساری کوششوں کے نتیجے میں شہر میں موجودیتی زمین تک لوگوں کی رسمی میں اضافہ ہو جاتا ہے۔

**3**

اس کی مدد سے ترقی کے فوائد منصفانہ طور پر تضمیں ہوتے ہیں: ستم ظریفی یہ ہے کہ کچھ کیے کرائے بغیر اور کوئی خرچ کیے بغیر زمین کے مالکان اکثر صرف اپنی زمین کی مالیت میں اضافے کا انتظار کرنے کے نتیجے میں بھاری منافع کا لیتے ہیں۔ جب کوئی حکومت ایسا منصوبہ بنانی ہے جس کے نتیجے میں شہر کے کسی خاص علاقے میں سڑکوں کی حالت بہتر ہوئی ہے، رسائی آسان ہو جاتی ہے، وہاں تک انفراسٹرکچر اور اپنپورٹ کا ادائے پھیلتا ہے اور سماجی سہولیات میں اضافہ ہو جاتا ہے تو اس جگہ پر زمین کی قیتوں میں اچانک بہت زیادہ اضافہ ہو جاتا ہے۔ یوں وہاں پر برآ راست سرکاری سرمایہ کاری کی وجہ سے زمین کے مالکان کی دولت میں بھی بے تحاشا اضافہ ہو جاتا ہے۔ یہاں پر ایک اغلانی سوال پیدا ہوتا ہے کہ کیا اس طرح حاصل ہونے والے بے تحاشا معاشری فوائد پر صرف ایک شخص کا حق ہے یا مجموعی طور پر معاشرے کو بھی اس میں حصہ دار ہونا چاہیے؟ چند ملکوں میں لینڈ ویلوٹیکسیشن نظام (LVT) رائج ہے جس کے تحت سرکاری سرمایہ کاری کا ایک حصہ اس علاقے میں موجود زمین کے مالکان سے بھی وصول کیا جاتا ہے جن کی زمینوں کی مالیت میں عوام کا پیدا صرف ہونے کے نتیجے میں اضافہ ہوا ہے۔ ایں وہی شہر کے مرکزی محل و قوع پر زمین کو بیکار کرنے کے عمل کی حوصلہ لئی کرتا ہے۔

## زمین کے ٹیکس کا نظام کیسے کام کرتا ہے؟

شہر کی مسلوں (Cadastrers) میں رکھا جاتا ہے۔ اس تمام حساب کتاب میں حکومتوں کی پر جوش شرکت ضروری ہوتی ہے تاکہ اس بات کو تینی بنایا جائے کہ زمین کی مالیت کا تعین کرنے کیلئے ان تمام پہلوؤں کو تازہ رکھا گیا ہے اور ٹیکس کا درست تخمینہ لگا کر مالکان کو بھیجا گیا اور وصول کیا گیا ہے۔ جب زمین کے ٹیکسوں کا نظام قائم کیا جائے تو اس میں تراز عات کے تقفیوں اور ٹیکس دہنگان کی خدمات کو بھی شامل کیا جانا ضروری ہے۔

کسی ایک قطعہ زمین (یا اس زمین پر تعمیر شدہ عمارت) پر عائد ہونے والے ٹیکس کا حساب متعدد پہلوؤں کو سامنے رکھتے ہوئے کیا جاتا ہے جن میں اس کی تخمینہ شدہ موجودہ قیمت، اس کا پیاش، محل و موقع، ٹرانسپورٹ اور پیک سبولیات تک اس کی رسائی اور وہ مقصد جس کے لیے اسے استعمال کیا جا رہا ہے جس کا تعین زمین کے استعمال کے آرڈی نیس اور شہر کے ماضی منصوبے کے مطابق کیا جائے گا، شامل ہیں۔ زمین کی مالیت یا قدرو قیمت کا اندازہ شہر کی انتظامیہ مناسب وقوع سے لگاتی رہتی ہے جبکہ اس کا ریکارڈ بلڈیانی اداروں میں یا

یہ حصہ ایک سمجھوتہ ہے: شراکت زمین میں آخونا گھر انوں کو زمین کے چھپٹے سے گلے پا کتنا کرنا پڑتا ہے۔ لیکن اس میں ان کیلئے اطمینان کی بات یہ ہے کہ اب ان کی حیثیت قانونی کی نہیں رہے گی بلکہ وہ اس زمین کے قانونی مالک یا کاریدار ہوں گے۔ زمین کے ان مکانہ ماکان کے پاس اس قدر زمین نہیں ہو گی کہ وہ اسے کاروباری بنیادیوں پر استعمال کر سکیں لیکن اس کے باوجود وہ فائدے میں رہیں گے کیونکہ وہ اس عزت، پیسے اور وقت کے نیاز سے بچ جائیں گے جو ناجائز قانونی ہونے کی صورت میں انہیں بے خلی کے وقت برداشت کرنا پڑے گا۔



## حکمت عملی 4: شراکت زمین

اور سمجھنے میں آسان ہوتا جا رہا ہے۔ اس کے نتیجے میں گفت و شنید اور ترقیاتی کام کی مدت بھی کم سے کم ہوتی جا رہی ہے۔ ایک کامیاب شراکت زمین سکیم کے پیچے کیوٹی کی ایک مضبوط تنظیم، مذاکرات منعقد کرانے والی ایک ہنزہ مندرجہ اور لین دین کیلئے متبادل شراکت زمین منصوبوں کو بنانے والے اچھے تکمیلی مددگار ہونے ضروری ہیں۔ تاہم شراکت زمین کے عمل کی جان وہ الہیت ہے جس سے تزازع ضروریات اور متنازع مطالبات کو ایک سمجھوتے کا حصہ بنایا جاتا ہے جسے ٹھوس شکل میں سامنے آنا ہوتا ہے اور جس کا تمام فریقین کیلئے قابل قبول ہونا ضروری ہوتا ہے۔

شراکت زمین ایشیا کی مقامی طور پر ساختہ حکمت عملی ہے جو غریب کمیਊٹیوں (جنہیں اپنے رہائشی مقاصد کیلئے زمین کی ضرورت ہوتی ہے) اور سرکاری یا خصی مالکان (جو زمین کو ڈیلپ کرنے کیلئے اسے واپس اپنے پاس رکھتا چاہتے ہیں) درمیان تباہات کے تضییل کیلئے وضع کی گئی ہے۔

یہ کیسے کام کرتی ہے؟: گفت و شنید کے ایک طویل مرحلے کے بعد زمین کو "شیر" کرنے کا معاملہ طے پاتا ہے۔ کیوٹی کو اپنے مھروں کی تغیر کیلئے زمین کا ایک حصہ دیا جاتا ہے، فروخت کیا جاتا ہے یا لیز پر دیا جاتا ہے (جو عام طور پر کاروباری حوالے سے بہت کم اہمیت کا حال ہوتا ہے)۔ بجدب زمین کا باقی حصہ مالک کو اس شرط پر واپس کر دیا جاتا ہے کہ وہ اسے ڈیلپ کرے۔ کس قدر زمین کیوٹی کو ملے گی اور اتنا بڑا حصہ مالکان کے پاس رہے گا اس بات کا فیصلہ گفت و شنید کے دوران کیا جاتا ہے اور آخر کار تم فریقین اس معاملے کے نتیجے میں فائدے میں رہتے ہیں۔

شراکت زمین عام طور پر ایک طویل اور پیچیدہ عمل ہوتا ہے اور ہر قسم کی صورتیں میں کارآمد نہیں ہوتا۔ لیکن تھائی لینڈ، بھارت، کمبوڈیا اور انڈونیشیا جیسے ملکوں میں جیسے جیسے شراکت زمین منصوبوں کی تعداد بڑھتی جا رہی ہے یہ بہتر سے بہتر ہوتا جا رہا ہے اور کمیਊٹیاں، حکومتیں، باؤسگ کے پیشہ وار ہرین اور زمین کے مالک اداروں کیلئے یا اتنا ہی جانا پہچانا رہنمایا کرتا چکر 3: زمین

### شراکت زمینی شہری خوشحالی کو قدیم منصافانہ انداز میں تقسیم کرتی ہے

☆ زمین کے مالکان فوری تحریرات کیلئے اپنی زمین فراہم کر دیتے ہیں اور بے خلی کے حوالے سے ہونے والی طویل مقدمہ بازی کی کوفت، قیمت اور وقت کے زیاد سے بچ جاتے ہیں۔

☆ بھی آبادیوں میں رہنے والے وہیں رہتے ہیں جہاں وہ رہتے اور روزگار کرتے ٹپے آرہے ہیں۔ اس طرح وہ محفوظ مالکانہ حقوق حاصل کر لیتے ہیں اور اپنی کیوٹی کو بھی انعام کرنے میں کامیاب ہو جاتے ہیں۔

☆ حکومیں: اپنے مالی وسائل مختص کیے بغیر شدت سے درکار زمین حاصل کر لیتی ہیں اور شہر کی غربی کیمیوٹیوں کو رہائش فراہم کرنے کی ذمہ داری سے عہدہ برآ جاتی ہیں۔

## کلانگ لم نون، بنکاک میں شراکت زمین



آر گانائزیشن ڈولپینٹ اسٹی ٹوٹ (CODI) سے زمین کے واجبات چکانے کیلئے ایک فیصد پر قرض لیا کو اپریو نے انفرادی گھر انوں لویر قرض تین فیصد سو دریا جس میں سے دو فیصد کے فرق کو رابطہ، سماجی سرگرمیوں، مہماںوں کی خاطر تو اخض اور مذہبی تقریبات کے انعقاد کیلئے اپنے پاس رکھ لیا۔ کلانگ لم نون کے لوگوں نے CODI کے نوجوان ماہرین تعمیرات کے ساتھ 49 گھروں کا ایک مفید نقشہ تباہ کرنے اور اس نئے علاقے میں مکانات کی تعمیر کیلئے چارستہ گھروں کے ماذل تیار کرنے کے کام میں برابر کا حصہ لیا۔ پہلے تین ماذلوں میں کھروں کو دیزاائن کیا گیا تھا جن کے متعلق طبوا کو گھرانے انہیں زمین کی پوری رقم اور مکان کے قرض کی ادائیگی کے بعد دستیاب نقصان پر تسلیم دینے میں عمارتی میٹریل سے بنائیں گے۔ ان لوگوں نے اپنی تین آبادی کیلئے اس خوبصورت ماذل اور ڈرائیکٹ گروپ مشتمل نقشے میں چار پیلات کمیونٹی سندرڈے کیسٹ سندر، کمیونٹی کچن اور کو اپریو کے دفتر کی تعمیر کیلئے الگ کر لیے۔



Source: CODI, 2008

بنکاک کے نوایی علاقے کلانگ لم نون میں آباد ایک چھوٹی سی Canal-side کمیونٹی کے پاس اس وقت سوائے افلام کے اور کچھ بھی نہیں تھا جب وہ 20 سال قبل وہاں آکر آباد ہوئے تھے۔ 1997 تک اس علاقہ میں دولت مندا اور خوشحال لوگ آباد ہو چکے تھے جس کی وجہ سے زمین کے مالکان نے ان لوگوں کو وہاں سے بے خل کرنے کر کے زمین کو اکاروباری بنیادوں پر ڈویلپ کرنے کا فیصلہ کر لیا۔ کمیونٹی کے چند لوگوں نے مالکان سے زرتابی وصول کر لیا اور وہاں سے کہیں اور چلے گئے تاہم ان میں سے 149 یہی گھرانے تھے جو وہ ہیں قرب و جوار میں کام کرتے تھے اور ان کے پاس کہیں اور جا کر رہنے کی کوئی جگہ نہیں تھی لہذا انہوں نے اپنے گھر خالی کرنے سے انکار کر دیا۔ 2000 میں ان کی بے خلی کو شتوں میں شدت آگئی۔ کمیونٹی کے دوارکان کو مالکان نے قید کر دیا جس پر دوسرا لوگ ان کے عدالت میں کیس دائز کر دیا جو وہ بارگئے۔ لڑائی اس کے بعد بھی جاری رہی۔ کمیونٹی کے لوگ اسی جگہ پر بنتے رہے۔ کلانگ لم نون میں رہائش پذیر اس کمیونٹی کا بنکاک کی نہر کنارے کی کمیونٹیوں کے ایک بڑے نیٹ ورک کے ساتھ رابطہ ہوا جس نے انہیں بتایا کہ کسیے مقتضم ہوا جائے، کیسے ضلع کے نہری حکام سے معاملات طے کیے جائیں۔ اس کے ساتھ ہی نیٹ ورک نے انہیں سینگنر ایڈ کر ریٹ گروپ تسلیم دینے میں بھی مدد اہم کی۔

دریں انشا بے خلی کی کوششیں جاری رہیں۔ آخر کار رینال سائیڈ کمیونٹیوں کے نیٹ ورک کے کمیونٹی کے چند معتبر لوگوں نے سمجھوتے کی دریانی راہ پر کام شروع کر دیا جس پر مالکان باقی زمین کی واپسی کی شرط پر کمیونٹی کے غریب گھر انوں کو اپنے گھروں کی تعمیر کیلئے زمین کا ایک چھوٹا سا ٹکڑا ایں پر دینے پر رضا نہیں ہو گئے۔

صلیقی دفتر کی ناشی میں ہونے والے ان مذاکرات کے دوران کمیونٹی کے لوگوں نے گفت و شنید کے دوران مالکان کو اپنے مکانات تعمیر کرنے کیلئے اپنے زیراستعمال زمین کی قیمت منڈی سے بھی کم قیمت یعنی 750 بھات (20 امریکی ڈالر) فی میٹر پر سودا طے کرنے پر آمادہ کر لیا۔ زمین کی جریزی ہونے کے بعد ایک کو اپریو کی حیثیت سے مقتضم ہو کر کمیونٹی نے کمیونٹی

# حکمت عملی 5: زمین کی دوبارہ تقری

مایت طے کی جائے اور ابتدائی دوبارہ تقری منصوبوں کا ایک سیٹ تیار کیا جائے۔ اس کے بعد ری ایڈ جسٹمنٹ کی ان صورتوں کے حوالے سے زمین کے ان مالکان اور قابضین کے ساتھ بحث و مباحثہ کیا جاتا ہے جو روی ایڈ جسٹمنٹ کی تیاری کے عمل میں شامل ہوتے ہیں۔ اگلے مرحلے میں، اس نئی سیکم میں زمین کے مالکان کو پیاس کی بجائے زمین کی گذشتہ مایت کے مطابق پلاٹ اسٹ کے چلتے ہیں۔ لینڈری ایڈ جسٹمنٹ کے نتیجے میں سالانہ ہزاروں روپائی یونٹ تو شاید فراہم نہیں کیے جاسکتے تاہم اسے غریب شہریوں کو روپائش کی سہولیات مہیا کرنے کیلئے اپنائے جانے والے متعدد طریقوں میں شامل کیا جاستا ہے خاص طور پر موجودہ غیر رسمی آبادیوں میں اسی جگہ پر تعمیر نو کے دوران اس طریقہ کو استعمال کیا جاستا ہے۔

چونکہ زمین کی دوبارہ تقری ایک پیچیدہ عمل ہے اور اس بات کا مقاضی ہوتا ہے کہ فیصلے اتفاق رائے سے کیے جائیں لہذا اسے یکمیل پانے میں برسوں کا عرصہ لگ سکتا ہے جس کے دوران سہولت کاری کا اچھا خاصا ہتر اور نقشہ نویسی کی باریک بینی سے مدد ضروری ہوئی ہے۔

زمین کی ری ایڈ جسٹمنٹ ایک بڑے منصوبے شدہ تعمیر نو کے منصوبے کیلئے متعدد طبقی زمین کے قطعات (جن کے مالکان مختلف ہوں) کو ایک دوسرے کے ساتھ ملانے اور ان کے درمیان حد بندی کو ختم کرنے کا طریقہ ہے تاکہ اس پر ایک نئے منصوبے شدہ روی ایڈ پلینٹ پر اجیکٹ کو تعمیر کیا جاسکے۔ زمین کی ری ایڈ جسٹمنٹ کا طریقہ کار عالم طور پر شہر کے اندر واقع پرانے، کم اہمیت کے حال اور کم بخیان علاقوں میں عمل میں لا جاتا ہے تاکہ انہیں نئے ور زیادہ گنجان سب ڈویژن میں تبدیل کیا جاسکے جس میں چھوٹے پیاس کے زیادہ روپائیں پلاٹوں کی دستیابی، زیادہ مفید نقصہ اور بہتر سرکاری سہولیات اور افراد پر کامیاب حصول ممکن ہو سکے۔ اگر منصوبہ بہت بڑا ہو تو ماسٹر منصوبے میں پارک، ہلیل کے میدان، مسکوں اور دکانوں کی گنجائش بھی رکھی جاتی ہے۔

سیکم میں شامل ہونے اور اپنے پلاٹ دینے کے عوض زمین کے مالکان اس نئی سب ڈویژن میں ایک یادو پلاٹوں کے حقوق ہوتے ہیں تاکہ وہ انہیں فروخت کر سکیں یا ان پر تعمیرات کر سکیں۔ انہیں یہ موقع ہوتی ہے کہ نئی سیکم میں چھوٹے پلاٹ بننے کے نتیجے میں انہیں اپنے پلاٹوں کی زیادہ قیمت ملے گی۔ زمین کی ری ایڈ جسٹمنٹ کے عمل میں کئی مرحلے ہوتے ہیں۔ پہلا یہ کہ زمین کی

## سرکاری انتظام کے تحت زمین کی دوبارہ تقری:

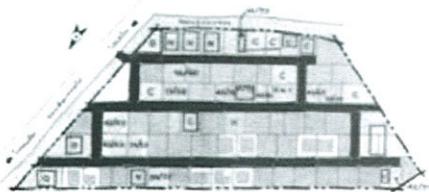
مالکان اور کراس دار دنوں (Cross Subsidy) کی شرکت ضروری ہوتی ہے۔ زمین کو پول کرنے کی تکنیک ابھی تک تائیوان، چین اور کوریا جیسے خوشحال ملکوں کے اندر رون شہروں میں شروع کی جا سکی ہے۔ ان میں سے زیادہ تر کیوں میں ڈرامائی طور پر اضافہ ہوا ہے اور اس کے نتیجے میں زمین کی قیوں میں ڈرامائی طور پر اضافہ ہوا ہے اور اس کے نتیجے میں اس اشراف داری (gentrification) کے عمل کو بڑھاوا ما ہے۔ اس کے علاوہ اس کے نتیجے میں کم آمدی کے حامل قابضین کے عدم تحفظ میں بہت زیادہ اضافہ ہوا ہے اور انہیں وہاں سے نکال کر کیمیں اور آباد ہونے کے دباؤ میں بھی اضافہ ہوا ہے۔ اگر تو لینڈ پول کرنے کے عمل کے نتیجے میں غریب لوگوں کے روپائیں مسائل کو حل کرنا نقصہ ہے تاکہ ان کے ان مسائل میں پہلے سے زیادہ ابتدی پیدا کرنا تو اس عمل میں موجود سمجھیدہ نوعیت کی خاتمیوں پر قابو پانہ ضروری ہے۔

زمین کا پول بنانا: زمین کی ایڈ جسٹمنٹ کیلئے حکومت کے زیر انتظام ایک اور تکنیک ہے جس میں دوبارہ تقری کا سارا ایک کسی ایک سرکاری دارے کے تحت نافذ کیا جاتا ہے اور ایک پر اجیکٹ ایسا یا میں اس زمین کے حقوق رکھنے والے لوگوں (عام طور پر زمین کے بہماں) کا تاجپر 3: زمین

## موجود کچی آبادیوں میں زمین کی روایت جسٹمنٹ، روی بلاکنگ

منصوبے میں مزید گھرانے شامل ہو جاتے ہیں جس کی وجہ سے زمین کی خریداری اور ازسرنو تعمیر کے سلسلے میں فی یونٹ لاگت کم ہو جاتی ہے۔ پچھلوگ شکایت کر سکتے ہیں کہ روایت جسٹمنٹ کے نتیجے میں انہیں جو پلاٹ مل وہ اس بجائے بہت کم رقبے کے ہیں جو پہلے ان کے زیر قبضہ تھا تھم سمجھنے کی بات یہ ہے کہ یہ چھوٹے پلاٹ اپنے ساتھ ملکیت کا تحفظ لے کر آتے ہیں جو انہیں پہلے حاصل نہیں تھا۔

جب باعث کیوں نہیں محفوظ ملکیت کی کسی نہ کی صورت کے بارے میں غفت و شدید اور معاملہ کرنے کے قابل ہوئی ہیں (انہی زمینوں کو خریدنے والیز پر لینے کے ذریعے) اور اپنی رہائشی بستی کو اسی جگہ پر ازسرنو تعمیر کرنے میں کامیاب ہو جاتی ہیں تو وہ لوگ دوبارہ تقریری کاراسٹہ پہنچاتے ہیں جس کے نتیجے میں وہ پرانے مکانات کو گرا کر وہاں زیادہ گنجان، پلاٹوں کے زیادہ بہتر نقصہ تعمیر کر لیتے ہیں۔ نئے نقصہ کا فائدہ یہ ہوتا ہے کہ گنجان ہونے کی وجہ سے اس



**بعد:** زمین اور مکانات کی فی یونٹ لاگت کم کرنے کیلئے کمیونٹی نے ایک گنجان نقشہ بنانے کا فیصلہ کیا اور پہلے موجود 41 کی بجائے 89 پلاٹوں کی ازسرنو ڈپلمنٹ شروع کی

**پھر:** بدھلی کی دھمکیاں ملنے کے بعد بکاک، تھانی لینڈ کے علاقے پلیر مچی کی کچی آبادی کے مکینوں نے زمین کے دوبارہ تقریری منصوبے کے تحت اپنے زیر قبضہ زمین کو سستے داموں خریدنے کیلئے مذاکرات شروع کیے

## متعدد منسلاک کچی آبادیوں کی مشترکہ زمین کی روایت جسٹمنٹ

تحت ازسرنو تعمیر کیا جائے۔ اس قسم کی لینڈ ایڈ جسٹمنٹ کے تحت زیادہ گنجان آبادی کیلئے اپنے پچھے گھرانے کی کم گنجان آبادی میں منتقل کرنے کی آسانی بھی ہوتی ہے۔ اس کے علاوہ ان تمام آبادیوں کی ازسرنو تعمیر کیلئے یکساں نقشہ، پلاٹ پیاس، سہولیات اور انفراسٹرپکر کے معیارات مہیا کیے جاتے ہیں۔ رہنمائی کتابچہ 3: زمیں

غیریں اور غیر رسمی کچی آبادیوں میں زمین کی روایت جسٹمنٹ کو زیادہ وسیع تر سکیل پر بھی عمل میں لا جا سکتا ہے جس میں زیادہ پچی آبادیوں (ایک دوسرے کے ساتھ ملحق زمین پر یا قرب و جوار کی زمین پر) ایک دوسرے کے ساتھ وابستہ ہو سکتی ہیں اور ان زمینوں کو پول کر کے ان تمام آبادیوں کو ایک ہی منصوبے کے

## حکمت عملی 6: کراس سبستڈی سکیمیں

جس پر نئی تغیرات وجود میں آئیں گی کا ایک خاص تابع کم آمدی کی ایشیا کی کمیکوں نے ایسی پالیسیاں بھی تشكیل دے رکھی ہیں جن کی رہائش کیلئے مختص کیا جائے۔ عام طور پر اس کے تحت کم از کم یونٹ پیاس کیلئے زیادہ فروخت یا کارائے کے نرخ اس پالیسی میں مطے کیے جاتے ہیں تاکہ غربیوں کیلئے سستی رہائش پیاس کیلئے زیادہ بہت سادہ ہے: اگر ایک ڈوبلپر اپنے دولت مند گاہوں کیلئے پر قیض رہائش منصوبے بنانے کے بھاری منافع کماریا ہے تو کیوں نہ اس منافع میں سے ایک چھوٹا سا حصہ (یا پیٹس کی قیمت فروخت) کو ان کم نصیب لوگوں کی سستی رہائش کیلئے وقف کیا جائے جو منڈی ریٹ پر رہائش کے تحمل نہیں ہو سکتے۔ یہ ایک طرح کا منگے رہائش منصوبوں پر لگایا جانے والے ایک ترقی پمنگیں ہے۔ یہ پالیسیاں مختلف طرح سے بروے کارائیکی ہیں لیکن اس کیلئے اہم یہ ہے کہ ایک ڈوبلپر کی جانب سے تغیر کیے جانے والے مکانات کی کل تعداد میں ایک خاص تابع یا کسی ڈوبلپر کی جانب سے کسی زمین

رہائش ضروریات پوری کرنے کیلئے نجی شعبہ پر اس طرح کی کراس سبستڈی کو عائد کرنا ایک ترقی پسندانہ اقدام ہے۔ لیکن درحقیقت ڈوبلپر حضرات اپنی ذمہ داریوں سے فرار حاصل کرنے کیلئے اس میں کمی طرح کے راستے نکال لیتے ہیں جس کے نتیجے میں اس سکیم کے تحت غربیوں کی رہائش کیلئے بہت کم زمین حاصل ہو پاتی ہے۔ اس کی تین مثالیں درج ذیل ہیں۔

کے مطابق نجی شعبے کے ڈبلپر سے تقاضا کیا جاتا ہے کہ وہ اپنے رکی اور منڈی ریٹ کے مطابق تکمیل پانے والے رہائشی منصوبوں میں کم آمدی کی رہائش کیلئے زمین مختص کریں۔ یہ آئینہ بہت سادہ ہے: اگر ایک ڈوبلپر اپنے دولت مند گاہوں کیلئے پر قیض رہائش منصوبے بنانے کے بھاری منافع کماریا ہے تو کیوں نہ اس منافع میں سے ایک چھوٹا سا حصہ (یا پیٹس کی قیمت فروخت) کو ان کم نصیب لوگوں کی سستی رہائش کیلئے وقف کیا جائے جو منڈی ریٹ پر رہائش کے تحمل نہیں ہو سکتے۔ یہ ایک طرح کا منگے رہائش منصوبوں پر لگایا جانے والے ایک ترقی پمنگیں ہے۔ یہ پالیسیاں مختلف طرح سے بروے کارائیکی ہیں لیکن اس کیلئے اہم یہ ہے کہ ایک ڈوبلپر کی جانب سے تغیر کیے جانے والے مکانات کی کل تعداد میں ایک خاص تابع یا کسی ڈوبلپر کی جانب سے کسی زمین

### ملانشیا میں ”نجی و سرکاری“ سماجی رہائش کی پالیسی

مقرر کردی گئی جو بہت سے غریب گھاروں کی پانچ سے بہت باہر تھی۔ جب سے یہ سکیم شروع کی گئی ہے مقرر کیے جانے والے بہف سے بہت کم تعداد میں مکانات کی تغیر ممکن ہو سکی ہے۔ ان میں سے بھی بہت سے مکانات پر سیاستدانوں نے قبضہ جمالیا یا سرکاری اہلکاروں کے ساتھ ملکی بھگت کر کے انہیں زیادہ قیمت پر فروخت کر دیا گیا۔ محل و وقوع کے اختبا، مالی امور یا الامتحنے کے عمل میں کمیونٹی کی شرکت کے بغیر مختص چیزوں پر غربیوں کے گروپ اس سکیم کے تحت مکانات حاصل کرنے میں کامیاب رہے تھے۔

1982 سے ملاشیا کی حکومت کی جاری کم آمدی کی رہائش ضروریات کی اس طرح جگہ کاری کی جائے جس میں ڈوبلپر سے تقاضا کیا جائے کہ وہ ایک سماجی ذمہ داری کے طور پر اپنے ترقیاتی منصوبوں کا 30 فیصد کم آمدی کی رہائش گاہوں کی تغیر کیلئے وقف کریں۔ تصور یہ ہے کہ کاروباری زمین یا دولت مند طبقے کیلئے تیار کیے جانے والے رہائشی منصوبوں سے حاصل ہونے والا منافع کی کم آمدی کی رہائش گاہوں کی تغیر کیلئے کراس سبستڈی کی جائے۔ یہ مکانات ان گھاروں کو مقرر فرنز پر مہیا کیے جائیں جو 1980 میں اپنے روایتی کمپنیوں سے بے دخل کر دیے گئے تھے اور جنہیں شہر سے باہر حکومت کی جانب سے تغیر کیے جانے والے مکانات میں عارضی طور پر رسایا گیا تھا۔ ان سے مکانات کی قیمت فروخت حکومت نے 7,000 امریکی ڈالر نی 60 مرلے میٹر رقبے کے یونٹ کے حساب سے مقرر کی تاہم جب ڈوبلپر نے احتجاج کیا تو بعد میں ان کی قیمت 1,100 ڈالر رہنما کتابچہ 3: زمین



## بھارت میں ترقیاتی حقوق (TDR) کی مناقبی



اتحاد کے زیر انتظام تجھیل کے مرحل میں ہیں ڈی آر کے تحت حاصل ہونے والی آمدنی ہی استعمال کی جاری ہے۔ اس طرح حاصل ہونے والے وسائل سے نہ صرف کچی آبادیوں کے لکنیوں کی دوبارہ آباد کاری کیلئے اسی جگہ پر کیش منزلہ رہائشی عمارتیں تعمیر کی جاری ہیں بلکہ دوسرے رہائشی منصوبوں کیلئے بھی ایک کیپٹش فڈ قائم کیا گیا ہے۔ اس کے علاوہ دریافت سے مطالبہ کیا جا رہا ہے کہ وہ رہائشی منصوبوں کیلئے مزید زمین اور فنڈ فراہم کرے۔

ٹی ڈی آزمیں کے انتظام و انصرام کا ایک ذریعہ ہے جو حکومت کو مالی وسائل بڑھانے کی اجازت دیتا ہے۔ اس کے تحت زمین کے استعمال کے منصوبے کے تحت زمین کے مالکان یا ڈوبلپرزا کو اجازت دی جاتی ہے کہ وہ اجازت کی حد سے زیادہ تعمیرات کر سکتے ہیں (مثلاً کسی بلند عمارت میں اضافی منزلیں تعمیر کر کے)۔ اس طریقے سے حاصل ہونے والی رقم کو حکومت شہری غریبوں کی رہائش گاہوں کو بہتر کرنے یا نئے مکانات تعمیر کرنے کیلئے استعمال کر سکتی ہے۔ ٹی ڈی آر کی حکومت عملی صرف صورت میں کامیاب ہو سکتی ہے جب زمین غیر معمولی طور پر قیمتی ہو (مثلاً مبینی کی زمین جو اس وقت دنیا کی چند مہنگی ترین زمینیوں میں شمار کی جاتی ہے)۔ ممکنی میں زیادہ تکچی آبادیوں کی از سرف تعمیر کے منصوبوں میں جو سپارک رہیا ملن رکھی آبادیوں کے لکنیوں کی قومی فیڈریشن کے

## فلپائن میں "متوازن رہائش" (Balance Housing) کا اصول



فلپائن میں ہاؤسنگ اور بن ڈوبلپرمنٹ ایک لازمی قرار دیتا ہے کہ ڈوبلپر زانی تعمیراتی منصوبوں میں سے 20 فیصد زمین کم آمدنی کے رہائشی منصوبوں کیلئے وقف کریں۔ اسے "متوازن رہائش" کا نام دیا گیا ہے۔ اگرچہ اسے قومی پالیسی کا حصہ بنایا جا چکا ہے اس کے باوجود ڈوبلپر حضرات اسے مسلسل انتظار انداز کر رہے ہیں۔

فلپائن کے شہر سیبو میں ساڑھے تین سو مکانات پر مشتمل ایک رہائشی منصوبہ Buena Vista Housing Project (Buena Vista Housing Project) وہ پہلا منصوبہ تھا جو اس قانون کے تحت مکمل ہوا اور جس سے یہ ثابت ہوا کہ کم اور متوسط آمدنی والے لوگوں کیلئے رہائشی منصوبوں کی تعمیر درحقیقت منافع بخش کام ہے۔ اس معاملے میں ڈوبلپر نے 20 فیصد زمین سیبو میں واقع ایک بڑا رز جو ایک غیر سرکاری تنظیم کی جانب سے چلانی جانے والی تعمیراتی رہنمایا کرتا چڑھا کر 3: زمین

مطابق ہے۔ ایک دوسرے سے جڑے ہوئے مکانات کی تعمیر میزائل کی ضرورت کم سے کم ہو گئی (مثلاً لوہا اور سسٹ جزوی طور پر مکمل کی گئی جبکہ ان میں بعد میں دوسری منزل اور (غیرہ) ایک بذریعہ اس منصوبے میں نہ صرف مقامی لیبر کیلئے شیئر ھیوں کی تعمیر کی گنجائش بھی رکھی گئی۔ اس منصوبے میں مقامی زیادہ تعداد میں روزگار کی فراہمی ممکن ہوائی بلکہ مکانات کی تعمیر پر طور پر تیار ہونے والے تعمیراتی میزائل کو استعمال کیا گیا جس کی آئندے والی لاگت پر بھی قابو پایا۔

مجد سے مقامی طور پر لیبر کی ضرورت میں اضافہ ہوا اور برآمدی

ای میں سارے شرکی بھرتی ہے: موجودہ

غیر رسمی آبادیوں میں ملکیت کو باضابطہ بنانا شہر میں موجودہ غریب لوگوں کیلئے سے گھروں کے شاک کو محفوظ اور بہتر بنانے کے عمل پر اختیح اثاثات مرتب کر سکتا ہے۔ غریب لوگوں کو اپنے مکانات کو قانونی طور پر تحریر کرنے اور اپنے پلاٹوں پر کمرے تحریر کر کے انہیں کارائے پر دینے سے زیادہ لوگوں کو رہائش کی سہولت میر آئے گی۔ اس طرح اس طریقے پر عمل کرنے سے مکانوں کی فراہمی میں بھی بالواسطہ طور پر باضابطہ بناتا ہے۔



PHOTO: ACHR

## حکمت عملی 7: موجود کچی آبادیوں کو باضابطہ بنانا

کچی آبادیوں کے مکینوں یا زمین پر غیر رسمی طریقے سے قابض کے انفرادی پلاٹوں کی قیمت وصول کرنے کا انتہام کرے گا، فروخت کر دیں یا لیز پر دے دیں۔ سرکاری زمین پر غیر رسمی آبادیوں کو عام طور پر انفرادی گھروں یا کیوٹی کو اپریٹوں کے ساتھ بلا معاوضہ، وابجی قیمت پر یا ریکورڈ کی پوری لაگت کی شرط پر طویل مدت لیز کر کریکٹ یا استعمال کے حقوق کے معابر میں (یا اس کا کچھ حصہ) کیوٹی کے اکان، کیوٹی کو اپریٹو یا کسی ساتھ میں پہلے سے موجود غیر رسمی آبادیوں میں رہنے والوں کے حق ملکیت کو باقاعدہ شکل دینا غریب لوگوں کیلئے اچھا ہونے کے ساتھ ساتھ خود جمیع طور پر شہر کی بیجنگی بھر ہے۔

**1** یہ سرمایہ کاری کو محفوظ کرنے کا سب سے سستا طریقہ ہے: یعنی ایسی سرمایہ کاری جو لوگ پہلے ہی اپنے گھروں پر کر چکے ہوئے ہیں۔ یہ طریقہ شہر میں ستی رہائش کے شاک کو تحفظ دینے کیلئے بھی کارامد ہے۔

**2** اس کے نتیجے میں سرمایہ کاری کی لہر آتی ہے: جو خود مکینوں کی جانب سے یا ان کی امداد کرنے والی ایجنسیوں کی جانب سے آبادیوں میں گھروں، انفارسٹرکچر اور ماحول کو بہتر بنانے پر صرف ہوتی ہے۔

**3** یہ لوگوں کو قانونی اور مقرر رکھوں پر بنیادی خدمات کی سہولت سے فائدہ اٹھانے میں مدد دیتی ہے، اس کے علاوہ انہیں قانونی طور پر اپنے گھروں کی رجسٹریشن کرنے میں مدد دیتی ہے جو اکثر ان کے بچوں کے مقامی سکولوں میں داخلے کے سلسلے میں فائدہ مندرجہ بابت ہوتی ہے نیز وٹ ڈالنے کے حق تک رسائی، سرکاری ہسپتا لوں اور دیگر سماجی حقوق حاصل کرنے میں مددگار ثابت ہوتی ہے۔

**4** یہ لوگوں اور کمپنیوں کو قرضوں کے حصول کیلئے اہل بناتی ہے: اس کے بعد لوگ اس قابل ہو جاتے ہیں کہ وہ مالیاتی اور لوگ سے مکانات کی تعمیر، چھوٹے کاروبار میں سرمایہ لگانے یا اس کا دائرہ بڑھانے اور کمپنی کے مشتری کے کاروبار کیلئے قرضے حاصل کر سکیں۔

**5** یہ حکومت کو بنیادی خدمات کی فراہمی کے سلسلے میں آسانیاں فراہم کرتی ہے: اس کے نتیجے میں حکومت ان لوگوں تک بنیادی خدمات اور انفارسٹرکچر کی فراہمی کا دائرہ پھیلا سکتی ہے جن کیلئے پہلے کوئی رقم مختص نہیں تھی یا قانونی طور پر وہ اس کے حق وار نہیں تھے اور حکومت ان سے خدمات اور انفارسٹرکچر کی فراہمی کے عوض واجبات وصول کرنے کی پوزیشن میں نہیں تھی۔ اس کے ساتھ ساتھ اس کے ذریعے حکومت ان لوگوں تک بھی نیکس وصولی کا دائرہ بڑھا سکتی ہے جو پہلے اس نظام سے باہر تھے۔

## کراچی، پاکستان میں زمین کو باضابطہ بنانا

☆ ان لوگوں کو مکانات کی فراہمی جو بہتری کے عمل کے نتیجے میں بے گھر ہوئے تھے یا جنہوں نے اپنے مکانات مقرر کی جانے والی تاریخ سے پہلے تغیر کیے تھے۔

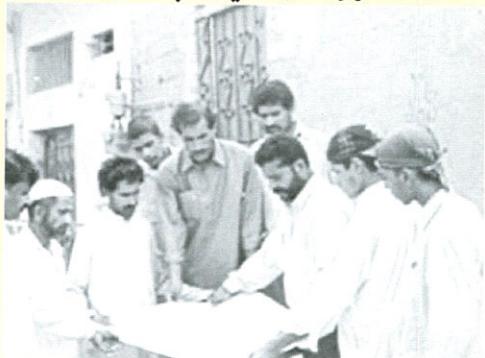
اس ایکٹ کے تحت سنده کچی آبادی اتحاری (SKKA) کا قیام عمل میں لایا گیا تھا۔ غیر رسمی آبادیوں کو باقاعدہ شکل دینے اور ان میں ترقیاتی کام کرنے کے علاوہ SKKA (ایتحاری صوبائی حکومت کے تحت کام کرتی ہے) کے ذمے جو فرائض ہیں ان کی وضاحت آرٹیکل (x) 5 میں کی گئی ہے جس کے مطابق: ان لوگوں کیلئے ضروری اور سختی رہائش فراہم کرنا اور دوبارہ آباد کاری کی سکیمیں بنانا جنہیں موجودہ آبادیوں میں باضابطہ نہیں کیا جاسکتا۔

کراچی میں 539 ایکٹ کچی آبادیوں کی شاخت کی گئی تھی جنہیں باقاعدہ شکل دی جانی ہے اور وہاں ترقیاتی کام کیے جانے ہیں۔ ان میں کل آبادی اس وقت کے اندازوں کے مطابق 26 لاکھ 7ہزار اور مکانات کی کل تعداد 420,000 ہے۔

☆ ان کچی آبادیوں کو بہتر کرنا بذریعہ خدمات کی فراہمی اور ان مکانات یا ان کے کچھ حصوں کا انہدام جو بہتری ان 539 کچی آبادیوں میں سے 191 کا نوٹیفیکیشن چاری ہو چکا ہے جبکہ دیگر ایسی تک کراچی کی ضلعی حکومت کے تحت ہیں۔ مارچ 2004 تک 120,000 مکانوں میں رہائش پذیر خاندانوں کو 99 سالہ لیز کے کانفڑات تقسیم کیے جا چکے تھے۔

☆ ان کچی آبادیوں کو بہتر کرنا بذریعہ خدمات کی فراہمی کے منصوبے پر عمل درآمد کی راہ میں حائل ہیں۔ ملکیتوں کو 99 سالہ لیز دینا اور فائدہ اٹھانے والوں سے زمین کی ریکوری اور ترقیاتی اخراجات وصول کرنا۔

پالیسی فریم ورک ہفتہ اہمیت کا حامل ہے: سنده کچی آبادی ایکٹ کراچی میں غیر قانونی آبادیوں کو غریب لوگوں کی جانب سے آباد کر دو، موجودہ آبادیوں کی حالت زار میں بہتری لانے کیلئے ایک واضح پالیسی فریم ورک مہیا کرتے ہوئے انہیں باضابطہ کرنے کی تجویز مہیا کرتا ہے۔



نئے امکانات کا کھوج لگانا: ایشیا میں چندز میں کی ملکیت رکھتے

والے سرکاری ادارے اس بات کا جائزہ لے رہے ہیں کہ سرکاری زمینوں پر آباد غریب گھروں کو طولی مدد دینے سے والوں کے ایک ایسے گروہوں پر بہائش کی سہولیات فراہم کرنے میں کامیاب ہو جائیں گے جو اپنی خست حالی اور بیچارگی کی تصویر بنی سنتیوں کو جلد تی باوقار اور باقاعدہ آبادیوں میں بدل دیں گے۔ اس پر یہ سرکاری ماکان رہمن بتنا بھی فخر کریں گے۔



## حکمت عملی 8 رہائش کیلئے سرکاری زمین کا استعمال

تاہم خوش کن بات یہ ہے کہ بہت سے ایشیائی شہروں میں یہاں اور وہاں زمین کے اکثر قطعات کو سستی رہائش گاہوں کی تعمیر کیلئے بھی استعمال کیا جا رہا ہے۔ بعض صورتوں میں اس زمین پر آباد کمیونٹیوں کیلئے آسان ہے کہ وہ نجی زمین کی نسبت کم نرخوں پر لیز کیلئے لفعت و شدید کریں اور اپنے حق میں ملکیت کی شرائط کو طے کریں۔

جب غریب کمیونٹیاں سرکاری زمین کی ملکیت رکھنے والے اداروں کے ساتھ معاملات طے کرتی ہیں اور رہائشی مخصوص بتعیر کرنے یا موجودہ آبادیوں کو بہتر کرنے کے قابل ہوتی ہیں تو یہ سرکاری اداروں کو یہ ظاہر کرنے کا ایک سنبھری موقع دیتا ہے کہ تجارتی احتصال کسی سرکاری زمین کو استعمال کرنے کا درست راستہ نہیں بلکہ اس کامناسب ترین استعمال یہ ہے کہ غریبوں کیلئے باوقار رہائشی سہولیات تعمیر کی جائیں جو انہیں خود کو ترقی دینے کے موقع فراہم کریں گی اور ہر طرح سے ان کے طرز زندگی میں بہتری لا کیں گی۔ درحقیقت سرکاری زمین کے وسائل کو استعمال کرنے کا یہی موزوں اور سماجی حوالے سے منصفانہ طریقہ ہے۔

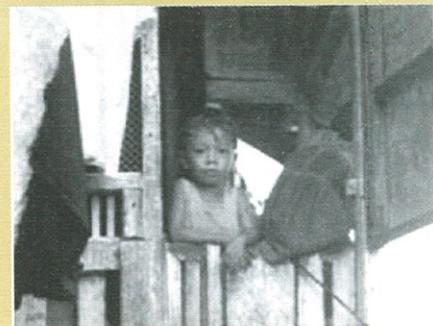
کم آمدی کی رہائش کیلئے زمین کی لاغت کو کم کرنے کا بہترین طریقہ یہ ہے کہ سرکاری زمین کو استعمال کیا جائے جس کیلئے متعدد ایسے سرکاری ادارے جن کی ملکیت میں یہ زمین ہے کم آمدی کی حامل کمیونٹیوں کو ان کی رہائش کاری کیلئے لیز کے معابرے یا استعمال کے حقوق فراہم کریں۔ اس زمین پر بہت سی حکمت عملیوں پر عمل کرتے ہوئے اور بہت سی شرکتوں کے تحت ان کی منصوبی سازی اور تعمیر عمل میں لائی جا سکتی ہے۔

کتابی طور پر، سرکاری زمین ایک انشاٹ ہے جو شہری آبادی کی ملکیت ہے اور جسے اس آبادی کی مشترکہ بہدوں کیلئے استعمال میں لایا جانا چاہیے۔ تاہم آج تک ایک غلط رہنمائی چل پڑا ہے جس کے تحت اسے لوگوں کی امانت سمجھنے کی بجائے، لوگوں کی ملکیت سرکاری زمین کو منڈی میں قابل خرید و فروخت جنس تصور کیا جاتا ہے اور جو بھائی اس کے کا اسے پیلک پارکوں، سکولوں، بھیل کے میدانوں، سنتی منڈیوں اور کم آمدی کی رہائش کیلئے استعمال کیا جائے جن کی ہمارے شہروں میں شدید ضرورت ہے اسے دولت گولف کو روٹ کے ہاتھ اوچی قیمت پر فروخت کیا جاتا ہے یا مدندر خریداروں، شاپنگ مالز، پارکنگ گیراجوں، پریش ہوٹلوں اور

## تھائی لینڈ میں رہائش کیلئے سرکاری زمین کا استعمال

کام آمدی کی رہائش کیلئے سرکاری زمین کے استعمال کی سب سے بڑی اور سب سے دلچسپ مثال ہمیں تھائی لینڈ میں ملتی ہے۔ بان مٹاؤنگ کیمیونی بہترنگ پروگرام کے تیسرے اور چوتھے سال میں حکومت کے زمین کی ملکیت رکھنے والے ملکوں کے سرکاری زمین پر آباد غریب کیمیونیوں کی (موقع پر از سرتو تعمیر اور ری محل و قوع دونوں صورتوں میں) کمیونی کواپریزوں کے ساتھ طویل مدتی لینڈ یز معابدوں کے تحت ان کے گھروں کو بہتر کرنے، انفراسٹرکچر اور بہتر ماحول کی فراہمی کیلئے ان کے زمین کے حقوق کو باضابطہ نہ کرنے کے سلسلے میں تعاون کی روشن مثال قائم ہوئی ہے۔

بہتری کے اس قومی پروگرام کے ذریعے جس پر کمیونی آرگانائزیشن ڈوپلمنٹ انسٹی ٹیوٹ (DODI) کی زیر نگرانی عمل درآمد مقایی حکومتوں اور غیر سرکاری تنظیموں کو ان اداروں کے دماغوں میں یہ بات بخانے اور انہیں قائل کرنے کیلئے تخلیقی معاملہ رہی اور گفت و شنید کے ذریعے طویل عرصہ جدوجہد کرنا پڑی تب کہیں جا کر ان کے رویے میں تبدیلی آئی۔ ان سرکاری زمین مائن ماکان کے ساتھ کامیابی حاصل کرنے کیلئے دو چیزیں ضروری تھیں: بہترینش کا عمل جو بہت بڑے پیمانے پر شروع کیا گیا (ملک بھر کے 250 شہروں میں) اور کیمیونیوں کو چک دار اور قابل برداشت سرمائے (انفراسٹرکچر کی تعمیر کیلئے سبstedی اور رسائی حاصل کرنا پڑی۔



بان مٹاؤنگ پروگرام دوسری ایشیائی حکومتوں کیلئے ایک روشن مثال ہے، یہ ظاہر کرنے کیلئے کہ غریب لوگوں کی رہائش لیلے سرکاری زمین کے افاضہ جات کا استعمال ممکن ہے۔ تھائی لینڈ میں ستمبر 2007 تک 957 کمیونی پاؤ میک کے مخصوصوں پر کام جاری تھا (226 تھائی شہروں میں جن سے 776, 52, 52 ہمارا نے مستقید ہو رہے ہیں)، ان میں سے نصف سے زیادہ مخصوصے مختلف سرکاری اداروں کی زیر ملکیت سرکاری زمین پر واقع ہیں۔

کیا جا رہا ہے سرکاری زمین جس پر سیکنڈوں کی تعداد میں غیر رسمی آبادیوں کو جو غیر قانونی طور پر قائم ہی گئی تھیں کوڈیلپ کی گئی زمین کی شکل میں تبدیل کیا جا رہا ہے۔ اس پر کسی ایک بھی زمین کی ملکیت رکھنے والے سرکاری ادارے (مثلاً اڑیشہری ڈپارٹمنٹ، کراڈ ان پارپٹی یورو، ٹیسٹ ریلویز آف تھائی لینڈیا واٹر وریز پینکس ڈپارٹمنٹ) کی جانب سے ایک بیسہ بھی خرچ کیے بغیر کرائے کی مدد میں آمدی دے رہی ہے۔

تھائی لینڈ کے یہ سرکاری زمین ماکان جن کے ساتھ طویل مدتی کمیونی یز کے معابدوں پر گفت و شنید کی جا رہی ہے (زیادہ تر 30 سال، قابل تجدید مدت، اور بہت وابجی کرائے لئے نجوں پر) ہمیشہ سے غریبوں کے ساتھ دوستانہ مراسم رکھنے والے اور

# مذہبی گروہوں کی زیر مالکیت زمین

کلیئے استعمال نہ ہونے کے برابر گیا ہے اور اسے بہت بڑے پیمانے پر کاروباری مقاصد کیلئے استعمال میں لایا جا رہا ہے۔ حتیٰ کہ مندر، مسجد اور چرچ بھی شہر کے بیچوں بیچ اپنے زیر قبضہ زمین کی بہت زیادہ کاروباری طاقت کا احساس کرتے ہوئے خیراتی اداروں کے طور پر اپنا کردار ادا کرنے کی وجہے زمین کے پارے میں قیاس آرائیاں (Land Speculations) کرنے والوں کا کردار زیادہ ادا کرنا شروع ہو چکے ہیں۔ بہت سے شہروں میں غریب کمیوٹیوں کو مذہبی اداروں کے زیر قبضہ زمینوں سے بے دخل ہوتا تاکہ یہ زمینیں منہ مانگا کر ایسا دینے والے کاروباری کرایہ دار کے حوالے کی جائے جو اس پر تجارتی مرکوز اور مندرجہ کے اوپر ہائش گاہیں تغیر کر سکے۔ اس طرح سے مندر، گوروارا، مسجد اور چرچ جیسے مقامی مذہبی اداروں کا مقامی آبادی کے ساتھ رہشتہ بہت بڑی طرح سے محدود ہو چکا ہے۔

اس کے باوجود بہت سی کمیوٹیاں ان مذہبی اداروں کے ساتھ قدیم، اور انسان دوست روایات کے احیاء کیلئے کامیاب مذاکرات کرچکی ہیں اور بہت سے نئے طریقوں سے ان مذہبی اداروں کے زیر قبضہ زمین کو غریب کمیوٹیوں کی رہائش کیلئے بلدیاتی اداروں، کمیوٹی کی تنظیموں، غیر سرکاری تنظیموں اور نجی شعبہ کے ڈیلپرزاں کے ساتھ تراکت کار کر کے استعمال مردہ ہیں۔

تحالی لندن میں نیشنل بینڈ: تحالی لندن میں بتکروں، ایسی کمیوٹیاں ہیں جو بڑی مقاصد کیلئے بڑے مندوں کے زیر قبضہ زمینوں کو استعمال میں لازمی ہیں۔ ان میں سے بہت سوں کو بنیادی سامان کرنا پڑتا ہے لیکن اودوں تحالی شہر کے ایک مقام واس پولی وارام کی طرح کچھ کمیوٹیاں ایسی ہیں جنہوں نے ان مندوں کے ساتھ ماکان کے ساتھ طویل مدت یا کے مقابلہوں کے ساتھ میں کامیابی سے معاملات طے کیے ہیں اور اب وہ ستائی بلدیاتی حکومتوں اور بانکوں کے بہترین بہترین پروگرام کے مالی خزانہ سے اپنے مکانات کو بہتر کر رہے ہیں اور اپنے طرز زندگی کو بہتر کرنے میں صرف ہیں۔

جب شہروں میں بہت بڑے بڑے زمین ماکان کا ذکر آتا ہے تو بہت سے لوگوں کا دھیان حکومت، کمپنیوں اور دولت مند افراد کی طرف جاتا ہے لیکن مذہبی اداروں کے پاس بھی بہت بڑی مقدار میں خالی اور زیر استعمال زمین موجود ہو سکتی ہے اور اکثر اوقات اس سے کہیں زیادہ جتنی ضرورت ہو سکتی ہے۔ یہ زمین غریب شہریوں کی رہائشی ضروریات پورا کرنے کے سلسلے میں بہت بڑا اثاثہ ثابت ہو سکتی ہے۔

ایشیا بھر میں ہزاروں غریب کمیوٹیاں بده اور ہندو مندوں، مسلمانوں کی مسجدوں اور مدرسوں اور عیسائیوں کے چرچوں کی زیر ملکیت زمین پر آباد ہیں۔ ایشیا کے زیادہ تر معاشروں میں صدیوں سے روایت چل آ رہی ہے کہ بہت سے لوگوں کی مرنے سے پہلے اپنی ملکیتی زمین مذہبی اداروں کو منتقل کر دیتے ہیں۔ سالہا سال سے زمین کے ان عطیات کی بدولت مذہبی تنظیمیں انتہائی دولت مند ہو چکی ہیں۔ روایتی طور پر اس زمین کا ایک بہت بڑا حصہ مقامی کمیوٹیوں کی جانب سے مذہبی اور سماجی مقاصد کلیئے استعمال ہوتا چلا آ رہا ہے۔ جس کے نتیجے میں بوڑھے، بیمار، بے گھر اور غریب لوگوں کو یہ زمین بہت ستے میں مل جاتی تھی یا بہت کم کرائے پر حاصل ہو جاتی تھی۔

تاہم حالیہ برسوں میں جب کہ زمین کا عوامی اور سماجی مقاصد



رہنمای کتابچہ 3: زمین

## حکمت عملی 9: غیر رسمی زمین کے ڈویلپرز سے سیکھنا

غیریب لوگوں کی زمین کی غیر رسمی منڈی سے رجوع کرنے کی ایک ہے جس کے اندر بہت زیادہ مرافق، بہت زیادہ واجبات اور اہم ترین بجھی ہے کہ زمین کو ڈویلپ کرنے کے حوالے سے ان کا طریقہ ہائے کار ہوتے ہیں۔ وہ نہ صرف بہت زیادہ وقت لیتے نظام نہایت تیز رفتار، سادہ اور آسانی سے ہر ایک کی سمجھ میں آنے پیں بلکہ ان میں بدعنومنی کا بھی بہت زیادہ وقت رجحان پایا جاتا ہے۔ علاوہ والا ہے۔ ہر کوئی غیر رسمی زمین کے حصول میں درپیش خطرات سے ازیں وہ بہت سے مکمل خریداروں کیلئے بہت مہنگی ہی ثابت ہوتے ہیں۔ آگاہ ہے لیکن ہر کوئی ان راستوں سے بھی آگاہ ہے جن پر چل کر اگر بہت سے غریب گھرانوں کا ان پر کوئی بھروسہ نہیں ہے تو اس وہ آسانی سے اس منڈی تک رسائی حاصل کر سکتا ہے۔ میں تجھ کی کوئی بات نہیں۔ ان کا اعتقاد اس حد تک محروم ہو چکا اچھے موقع کی کی وجہ سے اکثر غریبوں کے پاس اس منڈی کے ہے کہ وہ حکومت کی جانب سے اعلان کردہ زمین اور رہائش کی سائے میں پناہ لینے کے سوا اور کوئی چارہ نہیں ہوتا۔ حکومتوں کے سکیموں میں درخواست بھی نہیں دیتے۔ ایسا نہیں ہونا چاہیے تھا اور مقام کردہ رسمی شعبے کے زمین اور رہائش کے منصوبے عام طور پر ہمیشہ ایسا ہوا بھی نہیں۔ ایسی بہت سی مثالیں موجود ہیں جن میں فراہمی کے معاملے میں بہت خراب کارکردگی کے حامل حکومتوں نے شفاف، سادہ، تیز رفتاری کے ساتھ اور موثر ہیں۔ مرکزیت کے حامل نظام جوان پرائیویٹ کمپنیوں کی منصوبہ بنندی اور انداز میں غریب لوگوں کو زمین اور رہائش کی سہولیات فراہم عمل درآمد کے ذمہ دار ہیں ان کا اپنا یورو کریس کا نظام بن جاتا کیں۔ اس روئے میں فرقہ کا اصل راز ہے شرکت وداری۔

## حیدر آباد، پاکستان میں غیر رسمی حکمت عملیوں کو اپنا تے ہوئے زمین کی ارزاں اور سادہ طریقے سے فراہمی

اور سادہ طریقے سے فراہمی 1987ء میں حیدر آباد ڈولپمنٹ اتحاری (HDA) نے غریبوں کو زمین کے سے اور قانونی حقوق فراہم کرنے کیلئے ایک تجربہ کیا۔ یہ تجربہ غیر رسمی شعبے کے ابتدائی موثر نظام سے مستعار لیا گیا جس کے تحت زمین پر قبضہ کرنے والے زمین حاصل کرتے ہیں اور غریب لوگوں کیلئے رہائشی سہولیات فراہم کرتے ہیں۔ اتحاری کی ”اکریپٹڈ ڈولپمنٹ سکیم“ سے ظاہر ہوتا ہے کہ ترقیاتی ادارے غریب شہریوں کو سختی رہائش فراہم کرنے کیلئے کامیابی سے غیر رسمی شعبے کا کردار اپنائتے ہیں۔ حیدر آباد ڈولپمنٹ اتحاری نے یہ کام کیسے کیا؟

☆ سرکاری الہکار غریب لوگوں کے پاس خود چل کر جاتے ہیں اور وہاں مستیاب زمین پر اپنا استقبال کمپ لگاتے ہیں۔ تمام الامنٹ کمپنیوں کے اکان کی مدد سے موقع پر کی جاتی ہے۔

☆ طریقہ کار کو سادہ اور عام فرم بنا نے کیلئے درخواست، لیز بگ اور الامنٹ کے مرافق زیریں حد تک کم کر دیجئے جاتے ہیں۔

☆ قیاس آرائیاں (Speculations) کرنے والوں کو باہر رکھنے کیلئے الائیوں کیلئے لازمی قرار دیا جاتا ہے کہ وہ قبضہ ملٹی ہی مکانات کی تعمیر شروع کر دیں۔

☆ صرف نقشے سب کیلئے یکساں اور ضروری ہے مکانات کی تعمیر کا سارا کام الائیوں پر چھوڑ دیا جاتا ہے۔

☆ ابتدائی طور پر صرف فراہمی آب کی سہولت مہیا کی جاتی ہے۔ ذاتی طور پر کمی منصوبہ بنندی اور ذاتی اعانت سے تیار کردہ انفارٹر پکر بعد میں آتا ہے۔ انفارٹر کمپ کی تعمیر کے سلسلے میں اور گلی پالٹ پر اجیٹ کی طرح الائی اپنی مدد آپ کے تحت سارا کام خود کرتے ہیں۔

## کھمیونٹی کے اقدامات کی حوصلہ افزائی کرنا

یہیں، وہ ان کوششوں کی اہمیت کو گھٹانے کی بجائے اس کام میں معافونت اور قدر میں اضافہ کیلئے زیادہ تخلیقی انداز اپنائے میں کامیاب رہتے ہیں جو کام وہ پہلے ہی اپنی رہائش کیلئے کر رہے ہوتے ہیں۔ غریب کمیونٹیوں کے ساتھ مل کر عواید جانے والی چند حکومت عوایدوں نے غریبوں کیلئے زمین اور رہائش کی سہولیات کی فراہمی کے سلسلے میں ایشیا میں قیاس کامیابیاں حاصل کی ہیں۔



### فلپائن میں نیچے سے اوپر تک زمین کا حل

فلپائن کے شہر الائنو میں کالا کا ہوم اوزرز ایسوی ایشن کمیٹی کی تنظیموں (CBOs) کا ایک مقامی نیٹ ورک ہے جسے ایک ہزار بہت غریب قابض گھروں کو غیر محفوظ ملکیت اور مشکل رہائش صورتحال کے خلاف منظم کیا ہے۔ 1997 سے انہوں نے اجتماعی طور پر اپنی آبادی کے فریب 4.4 میلز میں خریدنے کیلئے 2.5 ملین پیویز کی پہنچ اکٹھی کی ہیں (تقرباً 50,000 امریکی ڈالر)۔ گروپ نے خود میں تلاش کی اور پتا چلایا کہ اس کا ماکن کون ہے۔ پھر اسے خریدنے سے پہلے اس کے زون اور راستے بنائے۔ سی بی اونے نیشنل ہاؤس گ اخواری کے زمین کی ملکیت میں تعاون کے پروگرام (Land Tenure Programme) کے تحت تین ٹن سائنس بنانے کیلئے اخواری کی حمایت حاصل کرنے میں بھی کامیابی حاصل کر لی۔ جوہی زمین کی خریداری کا معاہدہ بھیجیں تو تک پہنچ جائے گا این ایج اے کمیٹی کی طرف سے طے پانے والے نقشے کے مطابق زمین کی ترقی کا کام شروع کر دے گا۔ اس کے بعد لوگ اس زمین پر اپنی آرزوؤں اور خواہوں کی تجھیں کیلئے اپنے گھر تعمیر کریں گے۔

زمین کی قیمت اور منڈی کی طاقتلوں کو دیکھتے ہوئے جوڑوبلپر ز اور حکومت کیلئے غریبوں کیلئے سترہائی مصوبوں پر عمل درآمد کو مشکل تر بنادیتے ہیں، یہ تجھ کی بات نہیں ہے کہ ایشیا کے زیادہ تر شہروں میں غریبوں کو ان کے حال پر چھوڑ دیا گیا ہے کہ وہ غیر رکی آبادیوں میں، غیر رکی زمین پر، غیر رکی تعمیراتی نظام کو استعمال کرتے ہوئے اور غیر رکی آمدن اور قرضوں سے سہولت حاصل کرتے ہوئے اپنے لیے خود مکانات تعمیر کریں۔

ایشیائی شہروں میں سستی زمین اور رہائش کی فراہمی کو بڑھانے کیلئے ایک بہترین راستہ یہ ہے کہ غریبوں کیلئے اپنی مدد آپ کرنے کے راستے تلاش کیے جائیں۔ وہ اپنے لیے جو مکانات تعمیر کرتے ہیں ممکن ہے کہ مثالی نہ ہوں لیکن انہوں نے ان کی تعمیر اور فراہمی کیلئے جو غیر رکی نظام قائم کر رکھے ہیں، انہیں تک سب سے زیادہ موثر، بڑے بیانے پر اور بہت سعیج دائرے کے حوال میں جو ہمارے ایشیائی شہروں میں دیکھے جاسکتے ہیں۔ یہ نظام جو کثر سودمند ثابت ہوتے ہیں غریبوں کی زندگیوں اور ان کے حالات سے ابھرنے والی غمین حقیقتوں اور شہروں میں پائے جانے والے لگنیں تر معاشری حقائق اور زمین کی منڈی کے مطابق تنقیل دیئے گئے ہیں۔

جب غریب کمیونٹیاں رہائش کیلئے زمین کی تلاش میں نکلتی ہیں تو وہ حکومتوں اور ڈوبلپر ز سے کہیں زیادہ باوسائل ثابت ہو سکتی ہیں۔ جب مقسم کمیونٹیوں کو سستے اور پچ دار قرضوں تک رسائی حاصل ہو جائے تو وہ اپنے طور پر مناسب سب زمین تلاش کر لیتی ہیں اور اس کی خریداری کیلئے معاملات طے کر لیتی ہیں۔

بہت سے ایسے طریقے ہیں جن کے ذریعے حکومتیں، غیر سرکاری تنظیمیں اور امداد دینے والے ادارے اس کام کیلئے مدد فراہم کر سکتے ہیں جو پچھلی سطح پر غریب کمیونٹیاں، ان کے نیٹ ورک اور ان کی فیڈریشنیں پہلے ہی کر رہی ہوتی ہیں۔ ان جگہوں پر جہاں زیادہ ترقی پسند سرکاری اجنبیاں اور امدادی ادارے غریبوں کی طرف دیکھتے ہیں، ان کی سنتے ہیں اور ان سے سیکھتے رہنما کتابچہ 3: زمین

زمین لوگوں کی اپنی شراکت پر: غریب کمیونٹیوں کی جانب سے زمین کیلئے خود معمالات طے کرنا غریب لوگوں کی رہائش کے سلسلے میں شہری زمین کی اصلاحات کا ایک بیان اجتماعی لامركزیت کا حال اور غیر رسمی طریقہ ہے۔ اس حجم کی اصلاحات میں لوگ اس پر پہلے کام کرتے ہیں، وہ خوبصورتی رکھتے ہیں اور لینقین رکھتے ہیں کہ وہ کام کر کے یہیں کیوں کہا چاہے بزرگوں کو یہیں کام کرتے ہوئے دیکھ پڑے ہوئے ہیں۔ اس انداز سے کمیونٹیاں کھلیں کا پاسا اپنی شراکت پر پہنچتی ہیں۔



## تھائی لینڈ میں غریب کمیونٹیاں زمین تلاش کرتی ہیں

ضروری ہے کہ وہ زیادہ سے زیادہ تحقیقی زمین کے ہو جائیں۔ لیکن جب وہ ایک کمیونٹی کی حیثیت سے یا شہروں میں کمیونٹی نیٹ ورک کی صورت میں ایک دوسرے کے قریب آتے ہیں تو تقابل زمین کی تلاش کے امکانات ہزار گناہ جو جاتے ہیں اور ان کے اندر موجود تحقیقت اور تو انہی اپنے لگتی ہے۔

CODI میں عملے کے کچھ لوگ اس عمل کو جیونٹیوں کی ایک بڑی فوج سے تعبیر کرتے ہیں جسے ملک کے ایک سرے سے دوسرے سرے تک کھلا چھوڑ دیا گیا ہو۔ یہ ہزاروں لاکھوں جیونٹیاں زمین کی تلاشی میں اپنے علاقے کو چھان لیتی ہیں اور پھر سرکاری یا خجی زمین کے کسی دلچسپ گلزارے کو برآمد کرتی ہیں جو 250 شہروں اور قصبوں کے درمیان میں چھپا ہوا تھا۔ یہ عموماً ایسی زمین ہوتی ہے جس پر کسی سرکاری ادارے یا غیر سرکاری تنظیم کی اب تک نگاہ نہیں پڑی ہوتی۔

چونکہ غریب کمیونٹیاں مختلف شہروں اور صوبوں میں ایک دوسرے کے ساتھ جڑی ہوئی ہوتی ہیں لہذا ان کے پاس زمین کے بارے میں معلومات اور آئینہ یا زکا ایک اچھا منع موجود ہوتا ہے۔ یہ معلومات اور تصویرات مستقل طور پر ایک دوسرے کے ساتھ شیرکیے جاتے ہیں جس کا مطلب ہے کہ امکانات میں زبردست اضافہ ہو جانا۔

تحالیٰ حکومت کے باں منکوگ کمیونٹی پروگرام کے تحت جس پر کمیونٹی آگرنا تریشن ڈولپمنٹ انسٹی ٹیوٹ (CODI) اپنی نگرانی میں عمل درآمد کر رہی ہے یہ ہر کمیونٹی کی ذمہ داری ہے کہ وہ زمین حاصل کرنے کیلئے خود معمالات طے کرے، چاہے جس زمین پر وہ آباد ہیں اسے خریدنے یا کارائے پر لینے کیلئے یا کسی اور جگہ اگر انہوں نے مقابل زمین تلاش کی ہے تو اسے خریدنے یا کرائے پر لینے کیلئے اور پھر اس زمین پر اپنی تعمیرات اور کمیونٹی کی منصوبہ بنندی کیلئے خود گفت و شنید کرے۔ اگر انہیں ضرورت محسوس ہوتی ہے تو پروگرام کی جانب سے اس زمین کو خریدنے کیلئے پہلے داروغاؤں تک رسائی فراہم کیلئے معاونت فراہم کی جاتی ہے۔

اس کے نتیجے میں ملک کے تمام 250 شہروں میں زمین کی بڑے پیمانے پر تلاش کا کام جاری ہے۔ اس کے ساتھ ہی سینکڑوں کمیونٹیاں لیز اور خریداری کیلئے سرکاری، خجی اور مدنی زمین ماکاں کے ساتھ گفت و شنیدے اگلے مرحلے میں ہیں تھی کہ شہروں کے اندر جہاں مقامی حکام طویل عرصے سے اصرار کرتے آ رہے ہیں کہ وہاں غریبوں کیلئے کوئی جگہ نہیں ہے، کمیونٹیاں سستی خریداری یا لیز پر حاصل کرنے کیلئے زمین تلاش کرنے کے عمل میں مصروف ہیں۔

چونکہ لوگوں کے پاس زیادہ پیسے نہیں ہیں اور چونکہ باں منکوگ پروگرام زمین اور رہائش کیلئے کمیونٹیوں کی جانب سے لی جانے والے قرضوں پر بہت کم سیلنگ مقرر کرتا ہے لہذا لوگوں کیلئے

# مختلف ملکیت کی پالیسیوں کے فوائد اور حدود و قیود

ظاموں کے بارے میں تجھیں لگانا بہت مشکل کام ہے۔ ملکیت کے تحفظ کی سطحوں کے معیارات کی طرح کے ہو سکتے ہیں اور ضروری نہیں کہ قانونی حقوق زمین پر قابض کی گھرانے کے پاس موجود ملکیت کے حقوق سے مطابقت بھی رکھتے ہوں۔ لہذا یہ اختیاری ضروری ہے کہ ملکیت کی مختلف کیفیتوں کے بارے میں براہ راست غیر رسمی کیمیوٹی کے ارکان، زمین کے ماکان اور زمین کے غیر رسمی ڈبلپرنس سے بات کی جائے۔ اس طرح حقیقی صورتحال کو بہتر طور پر سمجھنا اور بہتر فیصلے کرنا آسان ہو جائے گا۔ یہ سمجھنا بھی ضروری ہے کہ زمین کی ملکیت رکھنے والوں اور کرائے داروں کے درمیان فرق کو واضح کر لیا جائے کیونکہ پالیسیاں ان دونوں پر الگ الگ طرح سے اثر انداز ہوتی ہیں۔

زمین کی ملکیت کے بارے میں کسی پالیسی اور فیصلے پر پہنچنے سے پہلے گھوتوں کیلئے ضروری ہے کہ وہ اپنے شہروں میں موجود زمین کی صورتحال، وسائل اور اداروں کی استعداد کا پر نظر ثانی کریں۔ اس کے علاوہ ملکیت کے بارے میں پالیسی کی مختلف آپشن کا جائزہ بھی لیں۔ یہ کام کرنے کی سب سے بہتر صورت یہ ہے کہ زمین اور رہائش کے معاملے میں ملوث تمام اہم فریقین کو ایک دوسرے کے قریب لے کر آئیں اور شہر میں زمین کی ملکیت کی مختلف اقسام اور زمین پر قابض لوگوں کو میسر زمین کے حقوق کی دستیاب صورتوں کے بارے میں بحث مباحثہ کا اہتمام کریں۔ ملکیت کی رسمی صورتوں کے بارے میں بات کرنا تو آسان ہے لیکن شہر میں موجود غیر رسمی یا غیر مجاز زمین کی ملکیت کے

## غیر مجاز آبادکاروں کی بے دخلی

☆ **فوائد:** زمین کی دوسرے استعمال کیلئے دستیاب ہو جاتی ہے۔

☆ **جری** بے دخلی انسانی حقوق کی خلاف ورزی ہے اور اس میں فائدے کی بجائے نقصان زیادہ ہے۔ یہ غریب کیمیوٹیوں کو جو پہلے ہی نہایت مشکل حالات میں زندہ ہیں منتشر کر دیتی ہے اور انہیں کوڑی کا ہجتن جانا سکتی ہے۔ اس کے علاوہ جری بے دخلی کے نتیجے میں سستی رہائش کے ذخیر میں کمی آ جاتی ہے اور مسئلہ ایک جگہ سے منتقل ہو کر کہیں اور منتقل ہو جاتا ہے (ملاحتہ سمجھنے بے دخلی کے بارے میں رہنمای کتاب پچ نمبر 2)۔

## ثانوی ملکیت

☆ **فوائد:** ثانوی یا اندر میڈیٹ ملکیت میں عارضی قبضہ کے اجازت نامے، بھی زمین کی لیز، زمین کے حقوق کے سریٹیکیٹ یا ہم اور الیسوی ایشن کی رجسٹریشن کی ضرورت پیش آ سکتی ہے۔ اس کے نتیجے میں تحفظ میں اضافہ ہو جاتا ہے۔ کیفیوں کی حوصلہ افزائی ہوتی ہے کہ وہ اپنے گھر کی ترین آرائش اور اپنے قرب و جوار کو بہتر بنانے کیلئے سرمایہ لگا کیں۔ زمین اور رہائش کی منڈی سے پہنچنے والے نقصانات کو کم کیا جاسکتا ہے۔ مزید غیر مجاز ترقی کے عمل کی حوصلہ نہیں ہوتی ہے۔ ثانوی ملکیت انتظامی اخراجات کا بوجھ کم کر دیتی ہے۔ اس کے نتیجے میں سماجی تیکھی اور کیمیوٹی کے درمیان ہم آہنگی میں اضافہ ہوتا ہے۔ غریب رہائشوں کی اپنے اٹاٹے کو زیادہ آمدی والے گروپوں کے ہاتھ فروخت کرنے کی ضرورت ختم ہو جاتی ہے۔ مستقبل میں کم آمدی کے مزید گروپوں کی رہائشی سہولیات تک رسائی میں اضافہ ہو جاتا ہے۔

رہنمای کتاب پچ 3: زمین



☆ **ڈھانچے کی قسمیت:** قانونی ذرائع استعمال کرنے کے لئے  
میں اس پر زیادہ وقت صرف ہو سکتا ہے۔ اگر قانونی یا ریگولیٹری  
ڈھانچے سے باہر جا کر نافذ کیا جائے تو اسے کسی اور جگہ دہرانا  
مشکل ہو جاتا ہے اور اس کے باوجود اس کی قانونی اور ریگولیٹری  
ڈھانچے کے اندر ایڈ جیشمیٹ ضروری ہو سکتی ہے۔ کیوں کہ اندر  
بہت زیادہ استعداد کا درکار ہوتی ہے، اس کے نفاذ کے مسئلے میں  
مقامی انتظامیہ کی استعداد کا ریجی ضروری ہو سکتی ہے۔ اسے مالیاتی  
اداروں میں قرضے کے حصول کیلئے مناسب ہنانت کے طور پر نہیں  
لیا جاتا۔

## انفرادی مالکانہ حقوق دینا:

**فواند:** اختیائی زیادہ احساس تحفظ سے سرشار کرتی ہے۔ لکنیوں کی حوصلہ افزائی ہوتی ہے کہ وہ اپنے گھر کی ترمیم و آرائش و راستہ قرب و جوار کو بہتر بنانے کیلئے سرمایہ لگائیں۔ غریب گھر انوں کو ایک قیمتی اناشہ حاصل ہو جاتا ہے جس کے نتیجے میں ان کی قرض تک رسائی کی صلاحیت میں اضافہ ہو سکتا ہے۔ پارپٹی میکس زیادہ وصول ہونے کی صورت میں حکومت کے ریونیو میں اضافہ ہو سکتا ہے۔

**حدود و قبود:** سرکاری اداروں پر بہت زیادہ بوجھڈاں دیتی ہے کہ وہ مل بیٹھ کر مالکانہ حقوق کی مستاویات تیار کریں ہے بڑے بیانے پر کرنا انتہائی مشکل کام ہے۔ بدعناوی اور اقراب پروری کا راستہ کھول دیتی ہے۔ رسمی بیکوں کے ذریعے قرضوں کے حصیل کا راستہ قیمتی طور پر نہیں کھوتی۔ غریب رہائشیوں کو ٹیکسوں اور خدمات کے واجبات کے بوجھ تسلیم دبا سکتی ہے۔ درحقیقت یہ ان گروپوں کی جنہیں مستقبل میں مالکانہ حقوق ملنے کی امید ہو غیر مجاز ترقی کے سلسلے میں حوصلہ افزائی کرتی ہے۔ اس کا نتیجہ جائیداد کے کرایوں میں اضافے، کرایہ داروں کی بے خلیوں یا ”خاموش بے خلی“ کی صورت میں نکل سکتا ہے جس میں غریب گھر انوں کے پاس اس کے سوا کوئی چارہ نہیں رہتا کہ وہ اپنا سامان سیکھیں اور کسی اور جگہ جائیں۔

## اجتماعی ملکیت

**فواند:** اجتماعی ملکیت مکملہ طور پر کو اپر یونیورسٹی ایسوسی ایشنز، ہاؤسنگ کمپنیوں یا پنجابیت وغیرہ کی معرفت حاصل ہوتی ہے۔ غریب گھر انوں کو ایک قیمتی اناشہ حاصل ہو جاتا ہے جس کے نتیجے میں ان کی قرض تک رسائی کی صلاحیت میں اضافہ ہو سکتا ہے۔ لکنیوں کی حوصلہ افزائی ہوتی ہے کہ وہ اپنے گھر کی ترمیم و آرائش اور اپنے قرب و جوار کو بہتر بنانے کیلئے سرمایہ لگائیں۔ پارپٹی میکس کی صورت میں حکومت کے خزانے میں زیادہ ریونیو اکٹھا ہو سکتا ہے۔ زمین اور رہائش کی منڈی سے پہنچنے والے نقصانات کو کم کیا جاسکتا ہے۔ مزید غیر مجاز ترقی کے عمل کی حوصلہ شکنی ہوتی ہے۔ فناونی ملکیت انتظامی اخراجات کا بوجھ کم کر دیتی ہے۔ اس کے نتیجے میں سماجی بھیجنی اور کمیونٹی کے درمیان ہم آہنگی میں اضافہ ہوتا ہے۔ کمیونٹی کو کسی گھرانے کی جانب سے اپنے گھر کو فروخت کرنے کی صورت میں ہونے والے منافع میں حصہ دار بننے کی اجازت دیتی ہے۔

☆ بہت سے ملکوں میں دستیاب قوانین کے تحت اس کی اجازت نہیں ہے۔ کسی شخص کے بھیثت فرد حقوق کو محدود کر دیتی ہے کیونکہ یہ مشترکہ ملکیت کے اصول پر قائم ہے اور یہ سب سے پہلے خریداری کے حقوق کو اپر یونیورسٹی کو دیتی ہے۔ کمیونٹی کے بہت زیادہ منظم ہونے اور انتظامی صلاحیت کا تقاضا کرتی ہے اور اس میں بہت زیادہ وقت صرف ہو سکتا ہے۔

## سکوفت کے حقوق:

یہ عارضی تحفظ کو بڑھا دیتا ہے۔ اس کیلئے بہت زیادہ انتظامی معاملات کی ضرورت نہیں پڑتی بلکہ محض ایک اعلان سے اس کا نفاذ ہو جاتا ہے۔ غریب گھر انوں کو اپنے مکانات دولت مندوگوں کے ہاتھ بینچنے کی ترغیب دیتے ہیں۔ مستقبل میں کم آمدنی کے مزید گروپوں کی رہائشی سہولیات تک رسائی میں اضافہ ہو جاتا ہے۔

**حدود و قیود:** اگر اسے انفرادی طور پر اپنے پاس رکھا جائے تو یہ جانیدا کی منڈی میں مخفی روحانات کو پیدا کرنے کا سبب بنتا ہے۔ اسے مالیاتی اداروں کی جانب سے عام طور پر قبول نہیں کیا جاتا۔

### تممیلی ملکیت اور انقراسٹرکچر پالیسی:

☆ ”منڈوریاتی شہری ترقی کے منصوبے“، ایک متنوع اور زیگار گنگ سوسائٹی کو پیدا کرنے کا سبب بنتے ہیں۔ جس میں غریبوں کو بھرپور حصہ لینے کے موقع میر ہوتے ہیں۔ کم آمدنی کے حامل گروپوں کے معیار زندگی اور احساس تحفظ کو بڑھاتا ہے۔ سب سدیوں کی ضرورت کو کم سے کم کر دیتا ہے۔

**حدود و قیود:** ایک ایسے انتظامی ڈھانچے کا تقاضا کرتا ہے جس میں متحرک شرکت کی گنجائش ہو۔ اس میں وقت زیادہ صرف ہو سکتا ہے۔ متعلقہ اداروں کے درمیان اور ان اداروں اور تمام دوسرے فریقین کے درمیان ایک موثر شرکت کا رکالتا خا کرتا ہے۔

# پالیسی اقدامات جو غریبوں کیلئے زمین کی دستیابی میں مددگار ہیں

## موجود کچی آبادیوں میں تمام گھرانوں کو بستیا دی مختصر مدتی تحفظ مہیا کرنا

پالیسی میں تبدیلی کے ذریعے یا متحلقة زمین یا رہائش کے ذمہ دار ادارے کی جانب سے اعلامیہ کے ذریعے یا کسی وزیر کے ذریعے کسی شہر میں موجود کچی آبادیوں یا غیر رسمی آبادیوں کو کسی قسم کی قبضی ملکیت دی جاسکتی۔ اس قسم کا اعلامیہ اکثر غریب گھرانوں کیلئے ملکیت کے حوالے سے غیر قانونی کی کیفیت کو کم کرنے کیلئے کافی ہوتا ہے۔

## کسی شہر میں تمام غیر رسمی آبادیوں کے قائم رہنے یا نہ رہنے کے بارے میں کسی حتمی نتیجے پر پہنچنا

کسی شہر میں تمام غیر رسمی آبادیوں کا پتا چلا جائے اور کمیوٹیوں کی مدد سے طے کیا جائے کہ کیا ان کی آبادیاں ماحولیاتی خطرات (مثل اسیاب یا لینڈ سلائیڈنگ وغیرہ) سے دوچار تو نہیں ہیں یا کیا ان کی آبادیاں جائز سرکاری مقاصد کیلئے درکار تو نہیں ہیں۔ جائز فرادریے جانے کیلئے اس طرح کے تحریکے کھلے عام لگائے جائیں اور تمام فریقین خاص طور پر غریب کمیوٹیوں کی شرائط کے ساتھ کیے جائیں۔

## جن آبادیوں کو ختم کرنا ہوان کے رہائشوں کو دوبارہ آباد کاری کی ترجیحات کی پیشکش کی جائے

جونہی ان آبادیوں کی فہرست مرتب ہو جائے جو موجودہ جگہ پر کسی صورت موجود نہیں رہ سکتیں تو ان آبادیوں کے رہائشوں کو ان جگہوں پر دوبارہ آباد کاری کیلئے ترجیحات کی پیشکش کی جائے جو روزگار کے دستیاب موقع کے قریب اور سماجی بھلائی کے اداروں کی پہنچ میں ہیں۔ عارضی قبضے کے لائنس یا پرمٹ بھی ان رہائشوں کو محدود مدت کیلئے دیے جاسکتے ہیں جب تک دوبارہ آباد کاری کی موجود مقامی کمیوٹی کی آمادگی نہ حاصل کر لی جائے۔

## تمام دیگر کچی آبادیوں اور غیر رسمی بستیوں کو محفوظ ملکیت دی جائے

ایسی آبادیاں جو سرکاری افراسٹرکچر کے منصوبوں کی راہ میں حائل نہ ہوں اور خطرناک علاقوں میں واقع نہ ہوں، ان کے رہائشوں کو محفوظ ملکیت کے حقوق دیے جائیں۔ جہاں تک ممکن ہو ملکیت کے فارم میں ملکیت کے ایسے سپشنز کا اندر اج ہو جن کے بارے میں کمیوٹیاں پہلے سے جانتی اور سمجھتی ہوں۔ ایک اہم بات یہ ہے کہ ملکیت کے امور کمیوٹیوں کو قانونی طور پر خدمات کی وصولی اور ماحولیاتی بہتری کی اجازت دیتے ہیں۔ ملکیت کی شرائط کیلئے ضروری ہے کہ وہ

رہائشیوں کو تحفظ فراہم کرتی ہوں۔ تاہم زمین کی قیتوں میں اچانک اور بے انتہا اضافہ کا باعث نہ ہوں جس کی وجہ سے محفوظ ملکیت سے مستفید ہونے والے بہت سے گھرانے عملی طور پر اس عمل سے خارج ہو سکتے ہیں۔ خنی ملکیت کی زمین پر قائم کچی آبادیوں کیلئے طویل مدتی ملکیت کے آپشنز شرکت زمین، کوآپ پر یو یور یا کیونٹی کی کوآپریٹو گروز میں کی طے شدہ فروخت شامل ہیں۔

## زمین اور رہائش کی فراہمی بڑھانے کیلئے ضابطوں اور طریقہ کار پر نظر ثانی کی جائے

غیریوں کیلئے زمین کی مناسب دستیابی کی ایک ہی صورت ہے کہ منصوبہ بندی کے ضابطوں، تعمیراتی معیارات اور انتظامی طریقہ کار پر نظر ثانی کی جائے تاکہ رجسٹری کی لائگت کو کم کیا جاسکے، پابندیوں میں نرمی لائی جاسکے اور شہر میں نئی قانونی رہائش اور تیار شدہ زمین کی فراہمی کے عمل کو تیز کیا جاسکتے۔ دستیاب صورتوں میں سڑکوں اور حلی بچھوں کیلئے مختص زمین کے مطلوبہ تناسب کو کم کرنا، کم از پلاٹ بیٹھا، پلاٹ کے استعمال اور پلاٹ کی ڈولپمنٹ پر عائد پابندی کو نرم کرنا اور انتظامی طریقہ کار کو بہل اور سادہ بنانا شامل ہیں (ملحوظہ بحثیتے کم آمدی کی رہائش کے بارے میں رہنمایتیاچر 2)

5

## ڈویلپ شدہ اور غیر ڈویلپ شدہ زمین پر ٹیکس متعارف کرانا اور وصول کرنا

تمام زمین خاص طور پر پیکار پڑی زمین پر ٹیکس عائد کرنا ایک نہایت اہم مالی ذریعہ ہے جو شہری حکومت زمین کے بارے میں قیاس آرائیوں کی حوصلہ لٹکنی کرنے اور معاشرے کے تمام طبقات کو درکار از زمین کی مسلسل فراہمی کو یقینی بنانے کیلئے اپنا سکتی ہے۔ زمین کی مسلسل فراہمی قیتوں کو کم کرنے کے سلسلے میں نہایت موثر ہے۔ زمین کی قیتوں میں کمی غربہ شہریوں کی سستی زمین اور رہائش تک رسائی کو آسان بنادیتی ہے۔

6

## umarat aur xdmats ki manafع بخش ترقی کی اجازت دی جائے

زمین اور رہائش کو زیادہ ستارے کرنے اور ان کی فراہمی کے عمل کو پلکدار بنانے کی ایک صورت یہ ہے کہ ان کی مختلف مراحل میں تعمیر کی اجازت دی جائے۔ نبیادی پلاٹوں اور انفار اسٹر کچر سے ابتداء کی جائے جن میں وقت کے ساتھ ساتھ بہتری لائی جاسکتی ہے۔ جہاں تک ابتداء کی طور پر کم از کم درکار انفار اسٹر کچر کی تنصیب کا معاملہ ہے یا اس قدر ضرور ہونا چاہیے جس سے لوگوں کی صحت، حفاظت اور بہبود کو یقینی بنایا جاسکے۔ دیگر خدمات میں بہتری لائے جانے یا ان کا دائرہ بڑھانے کا کام بذریعہ کیا جاسکتا ہے۔ انکرینگل اپروچ ایسی ”سامیٹ اور سروں سیکیوں“ کیلئے خاص طور پر بہت مفید ہے جن کا ہدف شہر میں نئے آنے والے اور کمزور حیثیت کے حامل تارکین ہیں۔

7

## مددگار ماحول پیدا کرنا

بغیر قرضے فراہم کریں، زمین کا انتظام اور زمین کا ریکارڈ رکھنے والے اداروں کی استعداد کا رکو بڑھانا اور رہائش، کار و ماری اور صنعتی علاقوں کے درمیان ٹرانسپورٹ کے رابطوں کو بہتر کرنا شامل ہیں۔



موجودہ اور نئی آبادیوں کو ایے انداز میں ترقی دینا ضروری ہے جو روزگار، خدمات اور شہری سہولیات تک ان کی رسائی کو بڑھائے لیکن ان قیتوں پر جو غریب گھرانے برداشت کر سکیں۔ درج بالا پالیسی کی صورت کو تقریبیت پہنچانے کیلئے بہت سے متعلقہ پالیسی اقدامات کو اپنانا بہت اہم ہے۔ ان پالیسی اقدامات میں افسرشاہی کی مداخلت کم سے کم کرنے کیلئے ذمہ داریوں اور وسائل کی مرکزیت کو ختم کرنا، کمیونٹی کی شرائکت کا رکومضبوط کرنا، زمین کے متفرق استعمال کی ترقی پذیری کی حوصلہ افزائی کرنا، مالیاتی اداروں کی حوصلہ افزائی کرنا کہ وہ مطلوبہ خانصیں طلب کیے

- Anzorena, Eduardo Jorge S.J., 1996 (2nd edition), Housing the Poor: The Asian Experience, Pagtambayayong Foundation, Cebu, Philippines.
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J., with Fernandez Francesco L., 2004, Housing the Poor in the New Millennium, Pagtambayayong Foundation, Cebu, Philippines.
- Asian Coalition for Housing Rights, 2005, Understanding Asian Cities, A Synthesis of the Findings from Eight Case Study Cities.
- Bombay Firs, 2003, The City; Land use and Housing in Mumbai, Volume 1, Series 4.
- Breman, J., 1996, Footloose Labour; Working in India's Informal Economy, Cambridge University Press, Cambridge.
- Hordoy, Jorge E., Cairncross, Sandy and Satterthwaite, David (eds.), Environmental Problems in an Urbanizing World, Earthscan Publications, London.
- International Institute for Environment (IIED), April 2003, Rural-Urban Transformations, Environment and Urbanization, London, UK. No.15, No.1.
- International Labour Organization (ILO) Regional Office for Asia and the Pacific, The informal sector, [http://www.ilo.org/public/english/region/asro/bangkok/feature/in\\_f\\_sect.htm](http://www.ilo.org/public/english/region/asro/bangkok/feature/in_f_sect.htm)
- Jack, Malcolm, 2006, Urbanization, Sustainable Growth and Poverty Reduction in Asia, IDS Bulletin, Volume 27, Number 3, May.
- Lloyd, Peter, 1976, Slums of Hope? Shanty Towns of the Third World, Manchester University Press.
- Mehta, Dinesh, 2000, The Urbanization of Poverty, Habitat Debate, Volume 6, Number 4, Nairobi.
- Payne, Geoffrey, 1977, Urban Housing in the Third World, Leonard Hill, London.
- Satterthwaite, D., September 2007, The Transition to a Predominantly Urban World and its Underpinnings, Human Settlements Discussion Paper Series Urban Change-4, IIED.
- Sen, Amartya, 2000, Development as Freedom, Oxford University Press, Oxford and New York.
- Sharma, Kalpana, 2000, Rediscovering Dharavi; Stories from Asia's Largest Slum, Penguin, London and New York.
- UK Department for International Development (DFID), April 2001, Meeting the Challenge of Poverty in Urban Areas.
- United Nations Department of Economic and Social Affairs, Population Division, 2004, World Urbanization Prospects, United Nations, 2003, Revision, New York.
- United Nations Department of Economic and Social Affairs, Population Division, 2006, World Urbanization Prospects, United Nations, 2005, Revision, New York.
- UNESCAP, 1996, Living in Asian Cities: The impending crisis, causes, consequences and

- alternatives for the future, Report of the Second Asia-Pacific Urban Forum, United Nations, New York.
- UNESCAP, 2001, Reducing disparities, Balanced development of urban and rural areas and regional within the countries of Asia and the Pacific, United Nations.
- UN-HABITAT, 2003, The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements 2003, Earthscan, London and Sterling, VA.
- UN-HABITAT, 2003, Slums of the World: The face of urban poverty in the new millennium? Working Paper, Nairobi.
- UN-HABITAT, 2001, Tools to Support Participatory Urban Decision Making, Urban Governance Toolkit Series, Nairobi.
- UN-HABITAT, 2006, State of the World's Cities Report: 2006-2007. Earthscan, London and Sterling, VA.
- UN-HABITAT, 2004, Relationship Between Sustainable Development, Urbanization and Slums, Think Piece, unpublished.
- Vliet, W.V. (ed), 1998, Encyclopedia of Housing, Sage Publications, Inc.
- World Bank, 1993, Housing enabling markets to work, A World Bank Policy Paper.

## ویب سائٹس

- Asian Coalition for Housing Rights (ACHR). [www.achr.net](http://www.achr.net)
- Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE). [www.cohre.org](http://www.cohre.org)
- Community Organizations Development Institute (CODI), Thailand. [www.codi.or.th](http://www.codi.or.th)
- Environment and Urbanization, the journal of the international Institute for Environment and Development (IIED), London, U.K. All issues of this journal can be downloaded from the Sage Publication's website.  
<http://sagepub.com>
- Orangi Pilot Project, Karachi, Pakistan. [www.oppinstitutions.org](http://www.oppinstitutions.org)
- Slum-dwellers International (SDI). [www.sdinet.org](http://www.sdinet.org)
- Urban Resource Centre (URC), Karachi, Pakistan. [www.urckarachi.org](http://www.urckarachi.org)
- United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP)  
<http://www.unescap.org>
- Housing the Urban Poor: A project of the United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNECAP). [www.housing-the-urban-poor.net](http://www.housing-the-urban-poor.net)
- United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT). [www.un-habitat.org](http://www.un-habitat.org)

اہم ویب سائٹس کی جامع فہرست: ویب سائٹس کی جامع فہرست کیلئے جس سے اس رہنمائی کتابچے سے زیر بحث آنے والے موصوعات کے بارے میں مزید معلومات حاصل کی جاسکتی ہیں، یہاں کرم ہاؤس گرڈی ارمن پور ویب سائٹ، "www.housing-the-poor.net" کے لئے کو لاحظہ کیجئے۔ اور "Organizations Database" کے لئے کو لاحظہ کیجئے۔

مترجم: محمد عاطف علیم  
ادارت و نظر ثانی: غاقب شریف  
اهتمام اشاعت: اورنگ ایڈور نائز مگ ایجنسی، اسلام آباد

#### اطلباء لائق

ان مطوعات میں بیش کردہ ڈائرائیں یا مادوں کی صورت میں کبھی اقوام متحده کے سکریٹریٹ کی جانب سے کسی ملک، جغرافیائی حدود، شہر یا اس کے دائرہ اختیار کی قانونی حیثیت یا تقدیمی نظام یا ترقی کی رفتار کے حوالے سے اس کی سحدود یا حدود کی حد بندی حوالے سے کوئی رائے زنی نہیں کرتا۔ ان میں موجود جو یہ، اخذ کردہ بنائیں اور سفارشات سے اقوام متحده یا اس کے کسی رکن ملک کا تخفیق ہونا ضروری نہیں۔ ذرا بعکس کا حال دیئے گئے کہ شرط پر اقتباسات کو بلا اجازت شائع کیا جاسکتا ہے۔  
سرورت ڈائرائیں کردہ ACHR، نام اکر۔ نیروپی میں واقع اقوام متحده کے فرنٹ نے شائع کیا۔  
ایشیائی شہروں کی غریب آبادی کیلئے رہائش سہولتوں کی فراہمی کی اشاعت ہائینز کی خدمت اور اقوام متحده کے ڈیپہنٹ اکاؤنٹ کے مالی تعاون کے باعث ممکن ہوئی۔

#### پبلش

یونائیٹیڈ نیشنز کانکر اینڈ سوسائٹی میشن فار ایشیا اینڈ پیپلک (UNESCAP)

راجامنڈل نوک ایونیو

ہنکاک، ۱۰۲۰۰، تھائی لینڈ

ای میل: unescap-prs@un.org

ویب سائٹ: www.unescap.org

اور

یونائیٹیڈ نیشنز پرمنیٹ سٹیبلشمنٹ پروگرام (UN-HABITAT)

پی ایکس نمبر 30030، جی پی او 00100

نیروپی، کینیا

فیکس: (254-20) 7623092

ای میل: tcbb@un-habitat.org

ویب سائٹ: www.un-habitat.org



ایشیا اور پینگک کے علاقوں میں تیز رفتار شہر کاری (Urbanization) اور اقتصادی ترقی کا تجھے شہری غریب آبادی کی اپنے علاقوں سے بہت بڑی تعداد میں نقل مکانی کی صورت میں نکلا ہے۔ زیادہ تر صورتوں میں انہیں روڈگار اور معاشری ترقی کے موقع کے مرکز سے دور اجتنبی علاقوں کی خاک چھانا پڑتی ہے۔ اس کے طالہ ایشیا اور پینگک کے خطوط میں 500 ملین سے زیادہ لوگ اس وقت کیجئے آبادیوں اور غیر قانونی بستیوں میں مجتمع ہیں اور ان کی تعداد میں روز بروز اضافہ ہو رہا ہے۔

ایشیائی ملکوں میں مقامی حکومتوں کیلئے ضروری ہے کہ وہ 2020 تک کمی آبادیوں میں رہنے والوں کی حالت زار میں واضح بہتری کی خوشی سے "ہزار یہ ترقی کے اہداف" کو حاصل کرنے کیلئے شدید اہمیت کے حال پہلے قدم کے طور پر شہری غریب آبادی کے رہائشی حقوق کے تحفظ کیلئی بنانے کی حکمت عملی بنائیں۔ ان رہنمائی پروجکٹ کی اشاعت کا مقصد مقامی اور ملکی سطح پر موجود پالیسی سازوں کی شہروں میں غربت کم کرنے کے ویعی تغییل کی حدود میں رہنے ہوئے غریب دوست رہائشی سہولیات کی فراہمی اور شہری ترقی کیلئے سوچ بوجھ میں اضافہ کرنا ہے۔

رہنمائی پروجکٹ نے ایسا اسلوب میں پیش کیے جا رہے ہیں اور ان میں درج ذیل رہائشی سہولتوں سے مختلف درج ذیل معاملات کے حوالے سے ابھرنے والے رجحانات، حالات، تصورات، پالیسیوں، وزاریں اور سفارشات کا عمومی جائزہ لینے کی خوشی کی گئی ہے۔

- (۱) شہر کاری:- شہری ترقی میں غریب آبادی کا کردار۔ (۲) کم امنی کی آبادی کیلئے رہائش کاری:- غریب شہری آبادی کو مناسب رہائش کی فراہمی میں مدد دینے کے طریقے۔ (۳) زمین:- غریب شہری آبادی کو رہائشی سہولیات کی فراہمی میں ایک بنیادی غصہ۔ (۴) نقل مکانی:- غریب شہری آبادی کی کمکمل جانشی سے پچھے کا مقابل راست۔ (۵) رہائشی سہولیات کی فراہمی کیلئے درکار مراہی:- غریبوں کو مکانات کی تعمیر کیلئے درکار مراہی کے حصول میں مدد دینے کے طریقے۔ (۶) شہری تعلیمیں:- غریب ابطال ترقی کا سفر۔ (۷) کرانے کی رہائش:- غریبوں کیلئے سب سے زیادہ نظر انداز کیے جانے والارہائش کے مسئلے کا مقابل حل۔

زیر نظر رہنمائی پروجکٹ نمبر ۱ ایشیا میں شہر کاری کے چند موجودہ رجحانات پیشواں دیکھی۔ شہری نقل مکانی، شہر کاری، غربت اور شہر کاری کے تناظر میں رکی اور غیر رکی رہائش کاری کی حالت زار کا جائزہ پیش کرتا ہے۔ کتابچہ رہائش کاری اور زمین کی پالیسیوں اور پروگراموں کا تجزیہ بھی پیش کرتا ہے اور ان میں سے آجکل سب سے زیادہ موثر پالیسیوں اور پروگراموں کو نمایاں کرتا ہے۔

مزید معلومات اس دیہ سائنس پرستیاب ہیں: [www.housing-the-urban-poor.net](http://www.housing-the-urban-poor.net)

