

প্রকল্প নাম	:	জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষের নিজস্ব অর্থ ব্যয়বায়নের জন্য "ঢাকার মিরপুর-১৬ নং সেকশনে স্বল্প ও মধ্যম আয়ের লোকদের নিকট বিক্রয়ের জন্য আবাসিক ফ্ল্যাট নির্মাণ" (২'য় সংশোধিত) (স্ব-অর্থায়ন)
প্রকল্প মূল্য	:	টাকা ৬৩৯৬৫.৮২ লক্ষ

গৃহসূচনা প্রকল্পের মূল উন্নয়ন প্রকল্প প্রস্তাব (ডিপিপি) ২০১৪ সালের গণপূর্ত দর তফসিলের ভিত্তিতে প্রণয়ন করা হয়েছিল। পরবর্তীতে প্রকল্প বাস্তবায়নের বিভিন্ন পর্যায়ে প্রকৃত প্রয়োজন, স্থাপত্য ও কাঠামোগত নকশার পরিবর্তন, নির্মাণসামগ্রীর বাজারমূল্য বৃদ্ধি, গণপূর্ত অধিদপ্তরের হালনাগাদ দর তফসিল (২০২২, সংশোধিত-২০২৩) অনুসারে প্রাক্কলন পুনঃপ্রস্তুতকরণ এবং নতুন অবকাঠামোগত প্রয়োজনীয়তা সংযোজনের কারণে প্রকল্পের ব্যয় উল্লেখযোগ্যভাবে বৃদ্ধি পেয়েছে। প্রকল্পের মূল ডিপিপির প্রাক্কলিত ব্যয় ছিল ৪৫,৮৪১.২৬ লক্ষ টাকা। পরবর্তীতে প্রথম সংশোধিত ডিপিপি (আরডিপিপি-১ম) ব্যয় বৃদ্ধি পেয়ে ৫৪,৬২৫.১২ লক্ষ টাকা নির্ধারণ করা হয় এবং সর্বশেষ দ্বিতীয় সংশোধিত ডিপিপি (আরডিপিপি-২য়) প্রকল্প ব্যয় ৬৩,৯৬৫.৮২ লক্ষ টাকা (৩৯.৫৩% বেশি) নির্ধারণ করা হয়েছে। ফলে প্রকল্প বাস্তবায়ন ব্যয়ের সাথে সামঞ্জস্য রেখে ফ্ল্যাটের বিক্রয়মূল্য পুনঃনির্ধারণ করার প্রয়োজন হয়েছে।

১। আবাসিক ভবনের আয়তন বৃদ্ধি:

প্রকল্পের আওতাধীন ধামলাকোট এলাকায় নির্মাণাধীন ৬টি আবাসিক ভবনের স্থাপত্য ও কাঠামোগত নকশা পুনর্বিবেচনা করা হয়েছে। মূল ডিপিপি ও প্রথম সংশোধিত ডিপিপি (আরডিপিপি-১ম) ভবন নং ১ ও ৬-এর ফ্ল্যাটের আয়তন ১৫৪৫.০০ বর্গফুট, ভবন নং ২, ৩, ৪ ও ৫-এর ফ্ল্যাটের আয়তন ১৩৩৮.০০ বর্গফুট নির্ধারিত ছিল। পরবর্তীতে অনুমোদিত স্থাপত্য ও কাঠামোগত নকশা অনুযায়ী ভবন নং ১ ও ৬-এর ফ্ল্যাটের আয়তন ১৫৭০.০০ বর্গফুট এবং ভবন নং ২, ৩, ৪ ও ৫-এর ফ্ল্যাটের আয়তন ১৩৬৫.০০ বর্গফুট করা হয়। ফলে মোট নির্মাণ আয়তন ১৫,৬৮১.১৫ বর্গমিটার বৃদ্ধি পেয়েছে এবং সিভিল নির্মাণ ব্যয় প্রায় ২,৫৪৬.৪১ লক্ষ টাকা (১৯.৩৫% বেশি) বৃদ্ধি পেয়েছে। ভবনের আয়তন বৃদ্ধি পাওয়ায় ফাউন্ডেশন, কাঠামো, ইটের কাজ, প্লাস্টার, টাইলস, দরজা-জানালা, রং, স্যানিটারি ও বৈদ্যুতিক কাজসহ সকল নির্মাণ ব্যয় আনুপাতিকভাবে বৃদ্ধি পেয়েছে।

২। মসজিদ কাম মাল্টিপারপাস ভবনের পরিবর্তে কমিউনিটি কাম আবাসিক ভবন নির্মাণ:

প্রথম সংশোধিত ডিপিপি (আরডিপিপি-১ম) প্রকল্পে ৬ তলা বিশিষ্ট মসজিদ কাম মাল্টিপারপাস ভবন (আয়তন ২২৪৮.৪৫ বর্গমিটার) নির্মাণের সংস্থান ছিল। পরবর্তীতে প্রকল্প এলাকার বাস্তব চাহিদা, জনসংখ্যা বৃদ্ধি এবং আবাসন সুবিধা সম্প্রসারণের বিষয় বিবেচনায় উক্ত ভবনের পরিবর্তে ১৩ তলা বিশিষ্ট কমিউনিটি কাম আবাসিক ভবন নির্মাণের সিদ্ধান্ত গ্রহণ করা হয়। এর ফলে ভবনে কমিউনিটি এবং প্রেয়ার স্পেস এর মোট আয়তন ৪২৬২.০৫ বর্গমিটার (৮৯.৫৮% বেশি) বৃদ্ধি পেয়েছে। এর ফলে একই সাথে ভবনের ভিত্তি, কাঠামো, লিফট, অগ্নি নিরাপত্তা ব্যবস্থা, বৈদ্যুতিক ও যান্ত্রিক ব্যবস্থা এবং অন্যান্য সেবামূলক অবকাঠামোর ব্যয় বৃদ্ধি পেয়েছে। এই পরিবর্তনের ফলে প্রকল্পের সিভিল নির্মাণ ব্যয় প্রায় ৩,৪৩৭.১০ লক্ষ টাকা (১৯৮.৬২% বেশি) বৃদ্ধি পেয়েছে।

৩। বহিস্থ বৈদ্যুতিক (ই/এম) কাজের ব্যয় বৃদ্ধি

প্রকল্পের বহিস্থ বৈদ্যুতিক কাজের ব্যয় প্রায় ৩,১৮৬.২৪ লক্ষ টাকা (৯৩.৫৯% বেশি) বৃদ্ধি পেয়েছে। এর পেছনে একাধিক কারণ রয়েছে। প্রথমত, মূল ডিপিপি ২০১৪ সালের গণপূর্ত ই/এম সিডিউল অব রেটস অনুযায়ী প্রস্তুত করা হয়েছিল। পরবর্তীতে ২০১৮ এবং ২০২২ সালে গণপূর্ত অধিদপ্তর নতুন সিডিউল অব রেটস প্রণয়ন করায় প্রায় সকল বৈদ্যুতিক সরঞ্জাম, লিফট (১২২% বেশি), সাব-স্টেশন (৫৩% বেশি), জেনারেটর (২৬% বেশি), অগ্নি নিরোধক ব্যবস্থাপনা (হাইড্রেন্ট সিস্টেম) (১৬১% বেশি), ক্যাবল (১৩৬% বেশি), গেইট এন্ড কম্পাউন্ড লাইট ফিটিং (৭১% বেশি) এবং সংশ্লিষ্ট যন্ত্রপাতির মূল্য উল্লেখযোগ্যভাবে বৃদ্ধি পেয়েছে। দ্বিতীয়ত, কমিউনিটি ভবন ৬ তলা থেকে ১৩ তলায় উন্নীত হওয়ায় অধিক ক্ষমতাসম্পন্ন সাব-স্টেশন, জেনারেটর, বৈদ্যুতিক বিতরণ ব্যবস্থা এবং অতিরিক্ত এইচটি (HT) সোর্স স্থাপনের প্রয়োজন হয়েছে। তৃতীয়ত, প্রকল্পে পূর্বে অন্তর্ভুক্ত না থাকা কয়েকটি নতুন আইটেম যেমন প্রিপেইড বিদ্যুৎ মিটার, আভারগ্রাউন্ড ক্যাবল লেইং, ডেসকো ডিম্যান্ড চার্জ, সিটি কর্পোরেশনের রোড কাটিং চার্জ, ভবন হস্তান্তরের পূর্ব পর্যন্ত বিদ্যুৎ বিল এবং অন্যান্য বাস্তব প্রয়োজনীয় খাত অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। এসব কারণে বহিস্থ বৈদ্যুতিক কাজের ব্যয় উল্লেখযোগ্যভাবে বৃদ্ধি পেয়েছে।

৪। অন্যান্য আনুষঙ্গিক অবকাঠামোগত কাজের ব্যয় বৃদ্ধি

প্রকল্পের আনুষঙ্গিক অবকাঠামোগত কাজের ব্যয় প্রায় ৬৬৩.৬৩ লক্ষ টাকা (৫৬% বেশি) বৃদ্ধি পেয়েছে। এর মধ্যে উল্লেখযোগ্য কারণসমূহ হলো:

- গণপূর্ত দর তফসিল ২০২২ (সংশোধিত-২০২৩) অনুযায়ী নতুন প্রাক্কলন প্রস্তুত করা।
- রাস্তা নির্মাণ (৩৯% বেশি), ড্রেন নির্মাণ (৪৮৪% বেশি), গ্যাস সংযোগ (৭২% বেশি), গভীর নলকূপ (৪৯% বেশি), সীমানা প্রাচীর (১৫২% বেশি), গার্ড রুম/রিসিপিশন রুম (৫০৮% বেশি), অগ্নি নির্বাপন ব্যবস্থার জন্য ভূগর্ভস্থ পানি সংরক্ষণাগার, বহিরাঙ্গণ উন্নয়নসহ বিভিন্ন অবকাঠামোগত কাজের ব্যয় পুনঃনির্ধারণ।
- প্রকৃত চাহিদা অনুযায়ী নতুন আইটেম সংযোজন এবং ভবন নির্মাণের সাথে অন্তর্ভুক্ত হওয়ায় কিছু পৃথক আইটেম বাদ প্রদান।
- বাস্তব বাজারদর অনুযায়ী নির্মাণ সামগ্রী ও শ্রমমূল্য বৃদ্ধি পাওয়ায় অধিকাংশ আনুষঙ্গিক কাজের ব্যয় বৃদ্ধি।

৫। গণপূর্ত দর তফসিল (Schedule of Rates) পরিবর্তনের প্রভাব:

মূল ডিপিপি প্রণয়নের পর দীর্ঘ সময় অতিবাহিত হওয়ায় গণপূর্ত অধিদপ্তর একাধিকবার সিডিউল অব রেটস হালনাগাদ করেছে। বর্তমানে প্রকল্পের প্রাক্কলন গণপূর্ত দর তফসিল ২০২২ (সংশোধিত-২০২৩) অনুযায়ী প্রস্তুত করা হয়েছে। ফলে সিমেন্ট, রড, কাঠামোগত স্টিল, বৈদ্যুতিক যন্ত্রপাতি, পাইপ, ক্যাবল, লিফট, অগ্নি নিরাপত্তা ব্যবস্থা, স্যানিটারি সামগ্রীসহ প্রায় সকল নির্মাণ উপকরণের মূল্য বৃদ্ধি পাওয়ায় প্রকল্পের সার্বিক ব্যয়ও বৃদ্ধি পেয়েছে (৩৯.৫৩% বেশি)।

উপসংহার:

উপরোক্ত কারণসমূহ বিশ্লেষণ করলে প্রতীয়মান হয় যে, প্রকল্পের ব্যয় বৃদ্ধি শুধুমাত্র নির্মাণসামগ্রীর মূল্য বৃদ্ধির কারণে নয়; বরং ভবনের আয়তন বৃদ্ধি, ১৩ তলা কমিউনিটি কাম আবাসিক ভবন নির্মাণ নির্মাণের ফলে কমিউনিটি এবং প্রেয়ার স্পেস এর আয়তন বৃদ্ধি, আধুনিক বৈদ্যুতিক অবকাঠামো স্থাপন, অগ্নি নিরাপত্তা ব্যবস্থার উন্নয়ন, প্রয়োজনীয় নতুন অবকাঠামো সংযোজন এবং গণপূর্ত অধিদপ্তরের সর্বশেষ দর তফসিল অনুযায়ী প্রাক্কলন প্রস্তুত করার ফলেই প্রকল্পের ব্যয় বৃদ্ধি পেয়েছে।

প্রকল্প পরিচালক

ঢাকার মিরপুর-১৬ নং সেকশনে স্বল্প ও মধ্যম আয়ের লোকদের নিকট বিক্রয়ের জন্য আবাসিক ফ্ল্যাট নির্মাণ প্রকল্প