প্রয়োজন বিল্ডিং রুলস

বাড়ি তৈরির সময় কেউই জায়গা ছাড়তে চান না। লাখ কোটি টাকার দামী জায়গা ছেড়ে বাড়ি তৈরির কথা অনেকেই কল্পনাও করতে পারেন না। প্রচলিত নিয়মনীতির কিছুই মানেন না তারা। অথচ একটু জায়গা ছেড়ে বাড়ি তৈরি তা যেমন বসবাসের জন্য উপযোগী হবে তেমনি সবারই পছন্দসইও হবে। ... এ নিয়ে লিখেছেন **শাহ্‌রিয়ার ইকবাল রাজ**

মানুষের জীবনের তিনটি মৌলিক চাহিদার মধ্যে তার পরিবেশকে সবচেয়ে বেশি প্রভাবিত করে তার বাসস্থান। শুরুর দিকটা বিবেচনা করলে দেখা যায়, মোটামুটিভাবে প্রকৃতির ওপরই এই বাসস্থান চাহিদাটা নির্ভর করতো। প্রকৃতিই রক্ষা করতো বন্য মানুষকে প্রাকৃতিক দুর্যোগ থেকে। আগুনের আবিষ্কার সেই সঙ্গে 'আবিষ্কারের আকাঙ্ক্ষা'-এ স্বভাবজাত গুণটিই মানুষকে উপহার দিয়েছে আজকের সভ্যতা।

সভ্যতার ব্যাপ্তির সঙ্গে সঙ্গে জনজীবনের জটিলতাও বেড়ে চলেছে প্রতিনিয়ত। একটা সময় ছিল যখন ঢাকার রাস্তায় চষে বেড়াতো ঘোড়ার গাড়ি। আজকের পুরান ঢাকাই জোগান দিত তখনকার নাগরিক সভ্যতার বেশিরভাগ প্রয়োজনীয় জিনিস। বুড়িগঙ্গার বুকে ভেসে আসতো অসংখ্য বাণিজ্য তরী । আধুনিকায়নে ঢাকার রূপ পাল্টেছে, রাস্তাঘাট পরিবর্তিত হয়েছে। এখন নাগরিকরা স্বপ্ন দেখছেন ফ্লাই ওভারের। কিন্তু প্রকৃত অর্থে ঢাকার জনজীবন সুষ্ঠু নাগরিক বসবাসের নিশ্চয়তা দিচ্ছে কি?

দালানের পরে দালান তৈরি করেছিল পুরান ঢাকার প্রতিটি রাস্তা। যে রাস্তা ধরে চলতো পথিক আর ঘোড়ার গাড়ি সেই রাস্তার আধুনিক রূপ মোটরগাড়ি জ্যামে আটকে থাকা। কিন্তু তারপরও পুরাতন ঢাকার যে আর্বান ফেব্রিক ছিল তার অনেকটাই বজায় রেখেছেন এর অধিবাসীরা। এখনো পুরান ঢাকার বাড়ির মাঝে আলো বাতাস পাবার জন্য এক টুকরো উঠোন নষ্ট হয়ে যায়নি।

নিজের অজান্তে হলেও এ ধরনের বাড়িগুলোর এই কোর্ট ইয়ার্ড নিয়ন্ত্রিত পরিবেশের মাঝেও মানবিক বাসস্থান তৈরির চেষ্টা করে যাচ্ছে।

শুনতে কিছুটা দ্বন্দ্ব লাগলেও বাস্তবিক পক্ষে তথাকথিত নতুন ঢাকার চাইতে অবহেলিত পুরান ঢাকার ইন্টারনাল বসবাস পরিবেশ অনেক ক্ষেত্রেই ভালো। এখানে মানুষ নিজের মত করে তৈরি করে থাকছেন পছন্দের পরিবেশে। এদিকে নতুন ঢাকায় অহরহই চলছে নিয়ম ভাঙার নানা রীতি। লেক ঢেকে বাড়ি তৈরি অথবা পাবলিক প্রোপার্টিকে সামরিক প্রভাবে মুনাফা লাভের জন্য কোনো বাণিজ্যিক ভবনে পরিণত করা।

যখনই কোনো জায়গার মালিক কোনো স্থপতির কাছে যাচ্ছে তখনই বারংবার তিনি মনে করিয়ে দেন প্রতি ইঞ্চি জায়গা যেন ব্যবহার করা হয়। তাদের এই মানসিকতায় মনে হয় প্রাকৃতিক দুর্যোগের চাইতে স্বেচ্ছায় প্রাকৃতিক বিপর্যয়ের মাঝেই থাকতে যেন পছন্দ করছেন।

কম্পিউটার জেনারেটেড লা কেস্যান্ড্রার পরিপূর্ণ মডেল

এডভান্স ডেভেলপমেন্ট টেকনোলজিস-এর লা কেস্যান্ড্রা

পুরান ঢাকায় আধুনিক অ্যাপার্টমেন্ট তৈরি করার উদ্যোগ অনেকটাই বিরল। আর পুরান ঢাকার পরিবেশকে ঠিক রেখে তার আর্বান হেরিটেজকে বজায় রেখে সফল প্রজেক্ট তৈরিও বেশ দুরূহ ব্যাপার। এসব কিছুরই উদ্যোগ লা কেস্যান্ড্রা। এখানে মোট ফ্ল্যাটের সংখ্যা ৫০টি। যে যে স্কয়ার ফিটের ফ্ল্যাট পাওয়া যাচ্ছে তা হচ্ছে ১৪০০, ১৩০০, ১২৫০, ১১৪৫ ও ১১৭৫ স্কয়ার ফিট প্রজেক্টটির লোকেশান যেকোনো মধ্যবিত্ত চাকরিজীবিদের জন্য বেশ লোভনীয়। কেননা ঢাকার প্রধান সিবিডি (সেন্ট্রাল বিজনেস ডিস্ট্রিক্ট)-এর কাছাকাছি। মতিঝিলের ব্যস্ততম বাণিজ্যিক কাঠামোর কাছাকাছি হলেও আরকে মিশন রোডের রেসিডেন্সিয়াল পরিবেশ প্রজেক্টটিকে সফল করে তুলবে বলে স্থপতি মনে করেন।

প্রজেক্ট পর্যালোচনা

বাহ্যিকভাবে ইট ও প্লাস্টারের ব্যবহার প্রজেক্টটিতে অনেকটাই পুরান ঢাকার আমেজ এনে দিয়েছে। ছোট ছোট বারান্দা বার বার যেন মনে করিয়ে দেবে পুরান ঢাকার ঝুল বারান্দার কথা। বিভিন্ন ধরনের স্কয়ার ফিট-এর সমন্বয় হলেও স্থপতি প্রতিটি প্ল্যানেই তিনটি বেড রুম রাখার ব্যাপারে বেশ সচেষ্ট ছিলেন।

এছাড়াও প্রায় প্রতিটি রুমের সঙ্গেই বারান্দা প্রজেক্টটির অন্যতম বৈশিষ্ট্য। ক্রস ভেন্টিলেশনের ব্যাপারেও স্থপতি যথেষ্ট গুরুত্ব দিয়েছেন।

সর্বোপরি লা কেসেন্ড্রা পুরান ঢাকার পরিবেশে আধুনিক জীবনযাত্রার একটি নতুন রূপ সংযোজন করতে যাচ্ছে। পুরান ঢাকার পরিবেশে সত্যিই একটি ব্যতিক্রমী প্রজেক্ট হিসেবে লা কেসেন্ড্রা সফল হবে বলে এর ডেভেলপার মনে করছেন।

এসব ক্ষেত্রে অধিকাংশ সময় স্থপতিরা কিছু হাস্যকর যুক্তি দেখাতে বাধ্য হন। অন্যের বাড়ির বৃষ্টির পানি আপনার জায়গায় আসবে অথবা পাশের বাড়ির জানালা দিয়ে ফেলা ময়লাটা তো আপনার জায়গায় পড়বে।

প্রসঙ্গগুলো আসছিল বিল্ডিং রুলস নিয়ে। বেসরকারি উদ্যোগে তৈরি বিল্ডিং রুলস্ থাকলেও সরকারিভাবে বলিষ্ঠ কোনো বিল্ডিং রুলস্ বাংলাদেশে এখন পর্যন্ত তৈরি করা সম্ভব হয়নি। রাজউক নিজের জন্য যে রুলস্ তৈরি করেছে তা রাজউক রুলস্ নামেই পরিচিত, তাই সব এলাকার জন্য বিল্ডিং রুলস্ হিসেবে পালিত হচ্ছে, যা হবার যুক্তি আসলেই নেই, কেননা বিভিন্ন এলাকার টপোগ্রাফি, পরিবেশ বিভিন্ন রকম। তাই এলাকা ভেদে বিল্ডিং রুলস্-এর সঠিক প্রয়োগও বিভিন্ন হওয়া উচিত। এছাড়াও ডিজাইনার নিয়েও আছে অনেক প্রশ্ন।

স্বাধীনতার পর থেকে এখন পর্যন্ত কিছু ননপ্রফেশনাল ব্যক্তি ব্যক্তিগত প্রচেষ্টায় বসতবাড়ির নক্শা করে আসছেন যাদের জ্ঞানের পরিধি অনেকটাই তার ক্লায়েন্ট দ্বারা নিয়ন্ত্রিত। আর তাই দেখা যায় বাড্ডা, মাদারটেক, বাসাবো ইত্যাদি জায়গায় গড়ে উঠছে প্রতিনিয়ত অপরিকল্পিত নকশায় বাড়ি। একটি বাড়ি একটি মানুষের স্বপ্ন। সেই স্বপ্ন তৈরিতে মানুষের এতটাই নিয়ম ভাঙার প্রতিযোগিতা সত্যিই বিস্ময়ের ব্যাপার।

নিজ জায়গার দেয়াল থেকে তিন ফিট জায়গা ছাড়াটাকে অনেকেই মনে করেন অনর্থক জায়গা নষ্ট। অথচ আলো-বাতাস যদি সুষ্ঠু জীবনের উপাদান হয় তাহলে হয়তো এর কোনোটাই এ ধরনের বাড়িতে পাওয়া সম্ভব নয়। অধিকাংশ ক্ষেত্রেই দেখা যায় স্থপতির নকশাকে না মেনেই প্রিয়ভাজন রাজমিস্ত্রির সহায়তায় বাড়ির মালিক তার জায়গার প্রতিটি কর্নার তার তথাকথিত স্বপ্নের বাড়ির ভেতর নিয়ে নিতে চান। এক্ষেত্রে খুব পরিচিত ও প্রিয় শব্দ হচ্ছে 'কেন্টিলিভার'। এমনি কেন্টিলিভার করতে করতে আলো, বাতাসের ঠিকানাটাকেই আমরা দূরে সরিয়ে দিচ্ছি।

সুষ্ঠু পরিবেশে বসবাস করার অধিকার প্রতিটি নাগরিকের। এই অধিকারকে নিজের প্রয়োজনেই আমাদের সংরক্ষণ করতে হবে। সুষ্ঠু বাসস্থান তৈরি করা আমাদের মত দরিদ্র দেশে সম্ভব নয়। কেননা এখানে জনসংখ্যার আধিক্য কথাটি অসাড়তা প্রমাণ করার জন্য প্রতিটি নাগরিকের সদিচ্ছাই যথেষ্ট। একটি বাড়ি একটি স্বপ্ন আর সুস্থ পরিবেশের জন্য প্রতিটি নাগরিকের ব্যক্তিগত উদ্যোগই যথেষ্ট। নিয়ম মেনেও যে যথেষ্টভাবে জায়গার ব্যবহার করা সম্ভব তার প্রমাণ সহজেই মেলে বর্তমানে নানা ডেভেলপারদের প্রজেক্ট দেখলে। আসলে বাড়ি নির্মাণে কেন্টিলিভার কালচারটির অবসান হওয়া অবশ্যই উচিত। সেই সঙ্গে রাজমিস্ত্রী নয়, স্থপতি ও প্রকৌশলীর যৌথ সহযোগিতাই কেবলমাত্র স্বপ্নের বাড়ি বানাতে পারবে এই বাস্তবতাকে অনুধাবন করা প্রতিটি বাড়ির নির্মাতা, সংস্থা ও ব্যক্তির উচিত। আর এর মাধ্যমেই সুষ্ঠু নগর তৈরির প্রতি সামাজিক আন্দোলন শুরু হতে পারে। এছাড়া প্রয়োজন সার্বজনীন বিল্ডিং রুলস।

ফ্ল্যাট কিনতে চান, কিন্তু...

এ্যাপার্টমেন্ট কেনার সিদ্ধান্ত নিয়ে ফেলেছেন অথবা এখনো ভাবছেন কিনলে কি লাভ কি ক্ষতি। কোথায় কিনলে ভালো হবে, ব্যাংক ঋণ কিভাবে পাওয়া যায়... এসব নিয়ে চিন্তা করছেন। বিখ্যাত নির্মাণ প্রতিষ্ঠান **বিটিআই**-এর সহযোগিতায় সাপ্তাহিক ২০০০ এ প্রসঙ্গে আপনার পাশে দাঁড়াবে বিশেষজ্ঞ মতামত নিয়ে। এছাড়া নিজের জমিতে কিভাবে বাড়ি করছেন, কাকে দিয়ে নকশা করবেন, ইট-সিমেন্ট-বালু কোথা থেকে কিনলে কম মূল্যে ভালো পাওয়া যাবে তারও উত্তর জানাবে ২০০০-এর প্রোপার্টি বিভাগ। শুধু সমস্যাটি জানান।

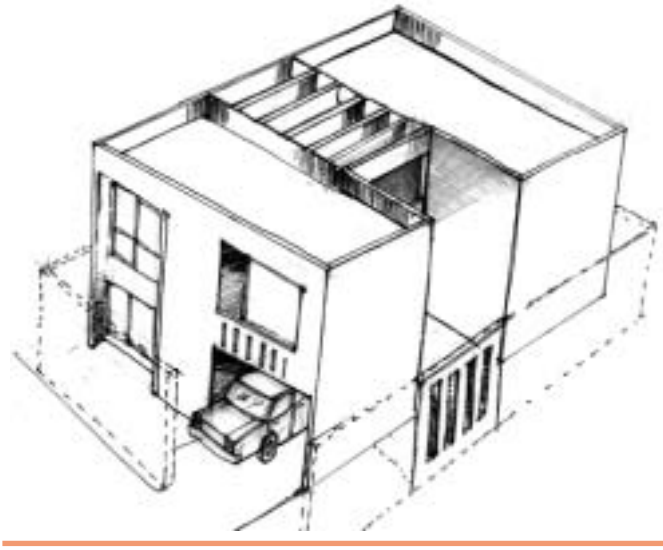
আমাদের ঠিকানা-
প্রোপার্টি বিভাগ,সাপ্তাহিক ২০০০,
৯৬/৯৭ নিউ ইস্কাটন রোড, ঢাকা-১০০০

চিঠির উত্তর

দু' কাঠা জায়গা আমার। তিনতলা ফাউন্ডেশনে বাড়ি বানাতে চাই। কিন্তু আমার ডানে ও বাঁয়ের প্লটে ৪ তলা করে বিল্ডিং তৈরি হয়ে গেছে। সামনে ও পেছনে খালি জায়গা আছে। এই দুই দিক খালিও থাকবে। প্রতিটি রুমেই জানালা রাখতে চাই, কি করব।

সুমী/আলতাফ
সলিমুল্লাহ রোড, মোহাম্মদপুর

আপনার জমির আকারটি যে কোনো ছোট খাট বাড়ি তৈরির জন্য বেশি উপযোগী। জায়গা হিসেবে মোট ১৪৪০ স্কয়ার ফুট থাকলেও ব্যবহার উপযোগী রাজউক রুল অনুসারে ৯৫০ স্কয়ার ফুট। এক্ষেত্রে আপনি যদি ডুপ্লেক্স বাড়ি করার সিদ্ধান্ত নেন তাহলে মনে হয় সবচাইতে ভালো হয়। এতে প্রয়োজনীয় রুমের সংকুলানের পাশাপাশি ছোট বাড়ি হিসেবে পরিবেশটিও ভালো হয়। আর সামর্থ্যে কুলালে ভবিষ্যতে ভাড়া দেবার চিন্তা না করে পুরোটাই যদি নিজের ব্যবহারের জন্য রাখতে পারেন তাহলে তো কোনো কথাই নেই। আলো বাতাসের জন্য এক্ষেত্রে ছোট একটুকরো কোট ইয়ার্ড যা আপনার বাউন্ডারি ওয়াল থেকেই হতে পারে। এমনি ছোট কোর্ট ইয়ার্ড থাকলে একই সঙ্গে আলো বাতাসের ব্যবস্থার পাশাপাশি আপনি একটুকরো ছোট বাগান করারও সুযোগ পেতে পারেন। আশা করছি ২০০০-এর স্কেচ আপনার স্বপ্নের বাড়ি তৈরিতে সহায়ক হবে।

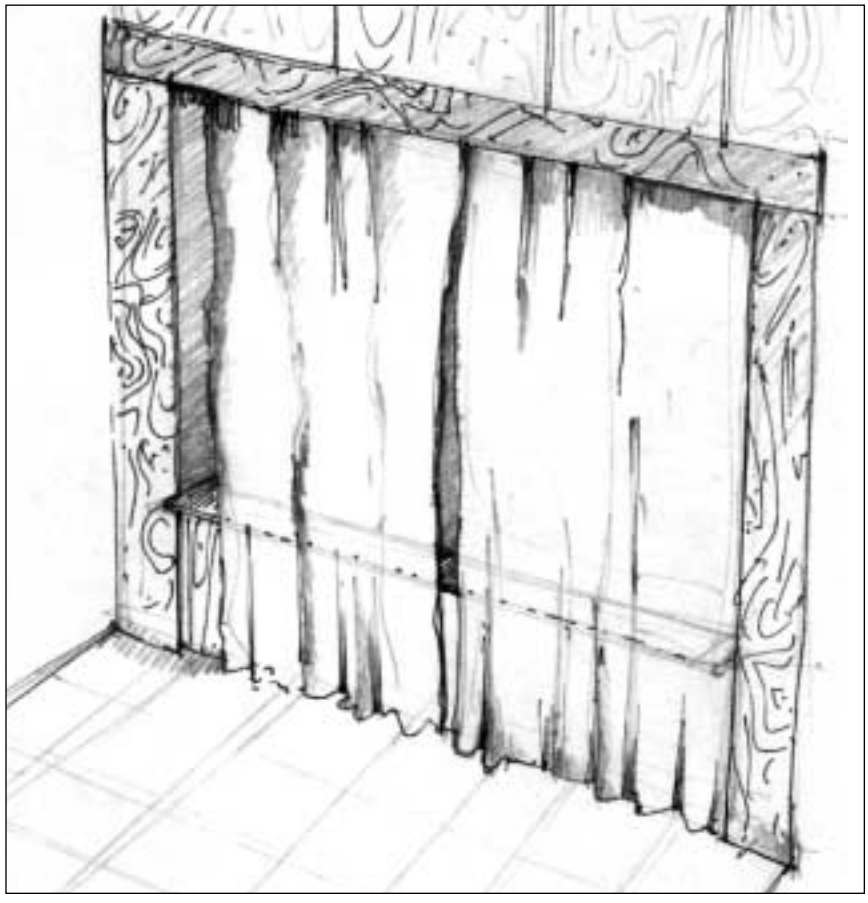


পর্দা প্রতিটি রুমের সৌন্দর্য বাড়ায়। আর বাজারেও বাহারি রকমের পর্দা পাওয়া যায়। একটু ভালো রকমের পর্দার কাপড় হলেই দেখা যায় বেশ ভারী হয়ে যায়। এমনি সমস্যার সম্মুখীন হচ্ছি আমি আমার

এপার্টমেন্টের পর্দা সামলাতে যেয়ে। অতিরিক্ত ওজনের কারণে যত ভালো পর্দার রেইলই ব্যবহার করছি, অল্প কয়দিনের ব্যবধানেই তা হয় ঝুলে পড়ছে নতুবা ভেঙে যাচ্ছে। এ সমস্যার সমাধান করা যায় কি করে?

তানিয়া হক
গুলশান

আপনার মতো এ যাবৎ অনেকেই একই ব্যাপারে সমাধান চেয়েছেন। আসলে একটু ভারী পর্দা ব্যবহার করলেই এই সমস্যাটি দেখা যায় সবচাইতে বেশি। অবশ্য সুন্দর পর্দা ব্যবহার করতে চাইলে ভারী না হয়ে কোনো উপায় নেই। বাজারে যে ধরনের পর্দার রেইল পাওয়া যায় তার প্রায় সবগুলোই আপনার উল্লেখিত সমস্যা মুক্ত নয়। তাই অন্য কোনো উপায়ে শক্ত করে তৈরি করিয়ে নিতে পারেন। এতে অসুন্দর লোহার অংশগুলো লুকানোর প্রয়োজন পড়তে পারে। তাই ২০০০-এর দেয়া ডিজাইনটি কাজে লাগাতে পারেন, যে দেয়ালে আপনার জানালাটি অবস্থিত তার পুরোটাই ঢেকে দিতে পারেন প্লাইউড অথবা ভিনায়র্ড বোর্ড দিয়ে।



এক্ষেত্রে আপনার পছন্দসই কাঠের টেক্সচার সেগুন, চাপালিশ ইত্যাদির মধ্য থেকে বেছে নিতে পারেন। পুরো দেয়ালটি এমনি ঢেকে দেবার পর যে জায়গায় পর্দার রেইল হবার কথা সে জায়গাটি স্কেচের মত ডিটেইল করে সহজেই শক্ত লোহার রেলটি লুকানো যেতে পারে।

পুরো ডিজাইনটিতে আরেকটু ড্রামা আনতে চাইলে এই ডিটেইল-এর সঙ্গে দুটি কনসিল চ্যালোজেন-এর ব্যবস্থা করতে পারেন যা রাতে পর্দার ওপর যে আলো ফেলবে তা পুরো রুম ইনটেরিয়রেই অন্য রকম মাধুর্য আনতে পারে।

তথ্য সূত্র **বিটিআই**

কেমন হবে ইনটেরিয়র

একটি দক্ষ এবং বিশেষজ্ঞ মতামত আপনার ঘরকে সাজিয়ে তুলতে পারে আপনার মনের মত করেই আপনার সামর্থ্যের সীমা না ছাড়িয়ে। বিখ্যাত নির্মাণ প্রতিষ্ঠান **বিটিআই**-এর সহযোগীতায় সাপ্তাহিক ২০০০-এর প্রোপার্টি বিভাগ আপনার ফ্যাটের ইনটেরিয়র ডিজাইনে সাহায্য করতে পারবে। একজন তরুণ মেধাবী আর্কিটেক্ট আপনার সমস্যার সমাধান দেবে। আপনার রুমের সঠিক পরিমাপ (সম্ভব হলে একটি ছবি) এবং সেখানে আপনি কি কি সাজাতে চান জানিয়ে চিঠি লিখুন। ১৫ দিনের মধ্যে আমরা এর সমাধান দিতে চেষ্টা করবো। সমাধানের অংশ হিসেবে স্কেচও দেয়া হবে।

চিঠি পাঠাবার ঠিকানা-
প্রোপার্টি বিভাগ (ইনটেরিয়র)
সাপ্তাহিক ২০০০, ৯৬/৯৭ নিউ ইস্কাটন রোড