

आवास भारती

विश्व पर्यावास दिवस: विशेषांक 2018



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

किफायती आवास निधि के अंतर्गत पुनर्वित्त योजना

बैंक की किफायती आवास निधि के अंतर्गत पुनर्वित्त योजना की मुख्य विशेषताएं निम्नानुसार हैं:

➤ उद्देश्य:

किफायती आवास निधि प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों से प्राप्त मांग के आधार पर ग्रामीण एवं शहरी श्रेणी में दिनांक 01-04-2017 को या उसके बाद स्वीकृत एवं संवितरित वैयक्तिक आवास ऋणों को पुनर्वित्त प्रदान करने हेतु उपयोग किया जाएगा।

➤ किफायती आवास निधि के अंतर्गत पुनर्वित्त योजना हेतु पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थान

- आवास वित्त कंपनियां (एचएफसी)
- अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी)
- अनुसूचित शहरी सहकारी बैंक (यूसीबी)
- क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक (आरआरबी)
- अनुसूचित सहकारी बैंक (एससीओबी)
- स्मॉल फाइनेंस बैंक (एसएफबी)
- शीर्षस्थ सहकारी आवास वित्त सोसाइटी (एसीएचएफएस)
- कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक (एआरडीबी)

➤ कवर क्षेत्र

- शहरी- प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी के सावंधिक शहर परिभाषा के अंतर्गत आने वाले सभी क्षेत्र;
- ग्रामीण- प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी के सावंधिक शहर परिभाषा के अंतर्गत नहीं आने वाले अन्य कोई क्षेत्र।

➤ पात्र वैयक्तिक आवास ऋण

- शहरी- ऐसे व्यक्ति जिनकी वार्षिक पारिवारिक आय 6 लाख रु. से अधिक न हो।
- ग्रामीण- (i) भारतीय रिजर्व बैंक की प्राथमिक क्षेत्र दिशा-निर्देश (समय-समय पर यथा संशोधित) में यथा परिभाषित कमजोर वर्ग; (ii) ऐसे व्यक्ति जिनकी वार्षिक पारिवारिक आय 3 लाख रु. से अधिक न हो; और (iii) महिलाएं

➤ ऋण अवधि- अधिकतम-7 वर्ष

➤ ब्याज प्रभारण सीमा:

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों हेतु ब्याज प्रभारण सीमा एमसीएलआर प्लस 100 बीपीएस है और अन्य हेतु राष्ट्रीय आवास बैंक दर प्लस 350 बीपीएस। राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को दी जा रही पुनर्वित्त वर्तमान में 4.93% प्रति वर्ष की स्थिर ब्याज दर पर होगी।

- ब्याज का भुगतान- मासिक आधार पर संयोजित और तिमाही आधार पर भुगतान
- मूलधन की चुकौती - तिमाही

➤ अन्य:

किफायती आवास निधि के अंतर्गत किया गया कोई भी संवितरण राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को अनुमोदित स्वीकृति सीमा एवं राष्ट्रीय आवास बैंक की नियमित पुनर्वित्त योजना के अंतर्गत लागू अन्य नियम एवं शर्तों के अंतर्गत किया जाएगा। प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को श्रेणी-वार वैयक्तिक आवास ऋण खातों की सूची सॉफ्ट प्रारूप सहित मुद्रित रूप में प्रस्तुत करना अपेक्षित है।



प्रधान संरक्षक की कलम से ...

मैं आप सभी को विश्व पर्यावास दिवस पर शुभकामनाएं देती हूं। यह अत्यन्त गर्व का विषय है कि राष्ट्रीय आवास बैंक अपनी पूर्व परम्परा का पालन करते हुए इस वर्ष भी हिन्दी की गृह पत्रिका "आवास भारती" का विशेषांक प्रकाशित कर रहा है एवं विशेषांक का मुख्य प्रसंग म्युनिसिपल टोस अपशिष्ट प्रबंधन एवं मानव बंदोबस्ती से जुड़े विषयों को रखा गया है, जोकि समय की मांग भी है।

वर्तमान में टोस अपशिष्ट प्रबंधन का चुनाव एक प्रासंगिक आवश्यकता है। जिस प्रकार से प्रत्येक देश में नगरीकरण रफ्तार पकड़ रहा है उसे देखते हुए यह जरूरी है कि टोस अपशिष्ट प्रबंधन अथवा इससे जुड़े विषयों पर वैश्विक मंच पर विचार-विमर्श किया जाए। इस विषय की महत्ता का अनुमान इसी बात से लगाया जा सकता है कि एक रिपोर्ट अनुसार भारत की 317 मिलियन की शहरी आबादी द्वारा करीब 62 मिलियन सालाना टोस अपशिष्ट उत्पन्न किया जाता है। इसे देखते हुए अनावश्यक टोस अपशिष्टों की उत्पत्ति, संग्रहण, भंडारण एवं इसके उचित निपटान से संबंधित विषयों पर ध्यान देने की जिम्मेदारी आवश्यक है।

भारत सरकार इस विषय पर काफी संवेदनशील रही है और संबंधित पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा इस विषय पर कई प्रकार के नियम बनाए गए हैं। इस विषय पर सबसे प्रमुख नगरीय टोस अपशिष्ट (प्रबंधन एवं हथालन) नियम, 2000 है। इस नियम को वर्ष 2016 में और सशक्त किया गया और इन्हें टोस अपशिष्ट प्रबंधन के नाम से अभी चिन्हित किया गया है। यह नियम शहरी क्षेत्र की परिधि में आने वाले सभी नगरों के लिए है तथा सभी शहरी निकायों पर लागू होते हैं।

मैं लेख भेजने वाले सभी लेखकों का धन्यवाद करती हूं इस आशा के साथ कि यह विशेषांक सभी के लिए लाभदायक सिद्ध होगा।

एक बार पुनः आप सभी को विश्व पर्यावास दिवस 2018 की हार्दिक बधाई।

दक्षिता दास
(दक्षिता दास)

प्रबंध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी



संरक्षक की कलम से ...

मैं आप सभी को हिंदी दिवस एवं विश्व पर्यावास दिवस के अवसर पर अपनी ढेरों शुभकामनाएं देता हूं। मुझे यह जानकर अत्यधिक प्रसन्नता हुई कि पिछले कई वर्षों से बैंक की गृह पत्रिका 'आवास भारती' के विशेषांक का सफलतापूर्वक प्रकाशन हो रहा है।

इस बार विश्व पर्यावास दिवस की थीम 'म्यूनिसिपल टोस अपशिष्ट प्रबंधन' है। जिस प्रकार से आए दिन प्रदूषण का स्तर बढ़ता जा रहा है उसने न केवल भारत जैसे विकासशील देश बल्कि विकसित देशों को भी चिंता में डाल दिया है। औद्योगिकीकरण और शहरीकरण के लाभ तो कई हुए हैं लेकिन इससे जो सबसे बड़ी समस्या पैदा हुई है वह है टोस अपशिष्ट का उत्पादन। टोस अपशिष्ट कई प्रकार के होते हैं उन्हीं में से एक है म्यूनिसिपल टोस अपशिष्ट। म्यूनिसिपल टोस अपशिष्ट (एमएसडब्ल्यू) शब्द का प्रयोग आम तौर पर किसी शहर या गांव के गैर-हानिकारक टोस अपशिष्ट का वर्णन करने के लिए किया जाता है, जिसके लिए प्रसंस्करण या निपटान स्थल पर नियमित संग्रह और परिवहन की आवश्यकता होती है। नगरपालिका टोस अपशिष्ट में विभिन्न प्रकार की सामग्रियां होती हैं। इसमें खाद्य अपशिष्ट (जैसे सब्जी और मांस सामग्री, बचे हुए भोजन इत्यादि) शामिल हैं, जिन्हें गीले कचरे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है जबकि कागज, प्लास्टिक, टेप्टा-पैक, प्लास्टिक के डिब्बे, अखबार, कांच की बोतलें, गत्ते के बक्से, एल्यूमीनियम पन्नी, लकड़ी के टुकड़े, आदि को सूखे कचरे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है।

अगर हम आंकड़ों की बात करें तो एक जानकारी के अनुसार जहां नवंबर, 2017 की स्थिति के अनुसार देश भर में कुल 531.53 लाख मीट्रिक टन प्रति वर्ष के हिसाब से अपशिष्ट का उत्पादन हो रहा है। जिसमें मुख्य तौर पर दिल्ली 38.33 लाख मीट्रिक टन प्रति वर्ष, महाराष्ट्र 82.38 लाख मीट्रिक टन प्रति वर्ष, तमिलनाडु 56.75 लाख मीट्रिक टन प्रति वर्ष और उत्तर प्रदेश 56.58 लाख मीट्रिक टन प्रति वर्ष अपशिष्ट का उत्पादन कर रहा है। देश में इसी को देखते हुए इसके निपटान एवं प्रबंधन हेतु वर्ष 2000 में कानून बनाया गया जिसे समय की जरूरत के हिसाब से और अधिक प्रभावी बनाने हेतु वर्ष 2016 में संशोधित किया गया है। इस नियम के अनुसार जहां इसके अंदर शामिल क्षेत्रों का दायरा बढ़ाया गया है वहीं अपशिष्ट उत्पन्न करने वालों एवं प्राधिकरणों हेतु दायित्व भी स्पष्ट किए गए हैं। इस नियम के अनुसार अब सभी अपशिष्ट उत्पन्न करने वालों को कचरे को अलग-अलग कर संग्रहित करना होगा एवं नगरपालिका या अधिकृत अपशिष्ट उठाने वालों को सुपुर्द करना होगा। इस नियम के कार्यान्वयन हेतु समय सीमा भी निश्चित कर दी गई है।

अपशिष्ट प्रबंधन के अंतर्गत जहां सरकारी प्रयास जरूरी है तो वहीं हमें अपनी आदतों में भी कुछ बदलाव करने की जरूरत है। मसलन जब भी हम बाजार जाएं तो कपड़े या जूट का बैग अपने साथ ले जाएं। घर पर ही कचरे को अलग-अलग कर दो कचरे के डिब्बे में डालें। साथ ही अपने आस-पास में इसके प्रति जागरूकता पैदा करें। ये छोटे-छोटे प्रयास हमारी इस समस्या को काफी हद तक कम कर सकते हैं ताकि हमारा देश और हमारा राष्ट्र स्वच्छ हो सके।

इस बार की थीम को ध्यान में रखते हुए विशेषांक हेतु विषयों का चयन किया गया है जिसपर भारतीय रिजर्व बैंक, बैंकों, आवास वित्त संस्थानों, आवास बोर्ड आदि से जुड़े कमियों से लेख आमंत्रित किए गए तथा उनमें से चयनित लेखों को विशेषांक में प्रकाशित किया गया है। मैं लेख भेजने वाले सभी लेखकों का धन्यवाद करता हूं एवं आशा करता हूं कि यह विशेषांक सभी के लिए लाभदायक सिद्ध होगा।

(डॉ अश्वनी कुमार त्रिपाठी)

कार्यपालक निदेशक



संपादक की कलम से ...

सभी प्रबुद्ध पाठकों के समक्ष 'आवास भारती-2018' का विशेषांक प्रस्तुत करते हुए मुझे अत्यधिक प्रसन्नता हो रही है।

पूर्व परंपरा के अनुसार इस वर्ष भी हम विश्व पर्यावास दिवस पर अपने पत्रिका का विशेषांक प्रकाशित कर रहे हैं। इस विशेषांक के लिए भी हमने पूर्व वर्षों की भांति वित्तीय जगत से जुड़े संगठनों के कर्मियों से विश्व पर्यावास दिवस की थीम 'म्यूनिसिपल टोस अपशिष्ट प्रबंधन, रेरा, प्रधानमंत्री आवास योजना से सामाजिक एवं आर्थिक बदलाव, शहरीकरण और आवास, वैश्विक परिदृश्य में आवास की स्थिति आदि विषयों पर लेख आमंत्रित किए थे और मुझे यह बताते हुए काफी प्रसन्नता हो रही है कि इन विषयों पर काफी संख्या में हमें लेख प्राप्त हुए। जो लेखकों की विषयों के प्रति रूचि एवं उनकी सृजनात्मकता को इंगित करता है।

अगर हम इस बार के थीम की बात करें तो टोस अपशिष्ट उन अपशिष्टों को कहते हैं जो आमतौर पर मानव एवं पशुओं की गतिविधियों से उत्पन्न होते हैं। टोस अपशिष्ट प्रबंधन के द्वारा हम टोस अपशिष्ट के निपटान की प्रक्रिया को इस तरीके से पूरा करते हैं ताकि जन स्वास्थ्य, अर्थव्यवस्था, आदि पर किसी प्रकार का नकारात्मक प्रभाव न पड़े। म्यूनिसिपल टोस अपशिष्ट खासतौर पर घर के आसपास उत्पन्न होने वाले जैविक, पुनर्चक्रित, घरेलू हानिकारक अपशिष्ट होते हैं। जिसमें खाना या रसोईघर से निकला अपशिष्ट, कागज, प्लास्टिक की बोतलें, टेट्रा पैक, ई-कचरा, पेंट, लाइट बल्ब आदि आते हैं। भारत में 40 से 60 प्रतिशत अपशिष्ट म्यूनिसिपल टोस अपशिष्ट हैं।

टोस अपशिष्ट प्रबंधन 2016 में हर अपशिष्ट उत्पादन को उत्पादक स्तर से लेकर इसके निपटान तक के लिए उत्तरदायी बनाया गया है एवं राष्ट्रीय, राज्य, जिला एवं पंचायत स्तर तक सरकारी एजेंसियों की भूमिका एवं कर्तव्यों को भी इसमें शामिल किया गया है। इस नियम अनुसार प्रत्येक राज्य सरकार की यह जिम्मेदारी है कि वह टोस अपशिष्ट प्रबंधन पर नीति बनाएं तथा इस प्रक्रिया में शामिल सभी पणधारकों से परामर्श कर इस विषय में आवश्यक रणनीति तैयार करें। इस नियम के आ जाने से भारत के प्रत्येक राज्य/संघ शासित क्षेत्र में एक नई चेतना जागृत हुई है और सब अपनी जिम्मेदारी महसूस करते हुए इस विषय में अपना योगदान दे रहे हैं। आज सभी संस्थानों/संगठनों के साथ-साथ प्रत्येक नागरिक की यह जिम्मेदारी है कि टोस अपशिष्ट प्रबंधन (साधारण चिकित्सक, बैटरी, इलेक्ट्रॉनिक आदि) के निपटान के संबंध में जो नियम भारत सरकार द्वारा बनाए गए हैं उनका पूरी संजीदगी से पालन करे।

अगर आज एक आम नागरिक कुछ छोटे-छोटे कार्य जैसे गिला-सूखा कचरा संग्रहित करना, बाजार आदि में रखे हुए कचरादानों का प्रयोग करना, कचरा सड़क पर न फैलाते हुए साफ-सफाई रखना, बाजार जाते हुए अपना कपड़े/जूत का बैग ले जाना, प्लास्टिक के थैले का प्रयोग न करना, घर से निकलने वाले कचरे को खाद के रूप में अपने गार्डन में प्रयोग करना एवं अपने साथ-साथ इस विषय पर अन्य लोगों को जागरूक करने का काम करें तो मुझे विश्वास है कि आने वाले समय में हम सभी नगरों में टोस अपशिष्ट प्रबंधन के क्षेत्र में एक नया कीर्तिमान स्थापित करते हुए अन्य देशों के सामने एक बेहतर उदाहरण प्रस्तुत कर सकते हैं। कचरे से ऊर्जा उत्पादन के प्रयास जैसे तो भारत में हुए हैं लेकिन वे अभी पर्याप्त नहीं है। अतः हमें इस दिशा में सोचने की जरूरत है।

मुझे उम्मीद है कि हमारे पाठकों को हमारा यह प्रयास उपयोगी लगेगा तथा आप सभी के सुझावों एवं प्रतिक्रियाओं का हमें इंतजार रहेगा।

(रंजन कुमार बरुन)

उप महाप्रबंधक एवं संपादक



विषय सूची

रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) का आवास क्षेत्र पर प्रभाव

- आदर्श गुप्ता
- हर्षिल शिरपुरकर
- कृष्ण कांत गुप्ता
- विश्वनाथ प्रताप साहू

शहरीकरण और आवास

- ओम प्रकाश गैरोला
- सुचिता श्रीवास्तव
- कुलदीप सिंह
- नितेश गुप्ता



शहरीकरण और आवास

प्रधानमंत्री आवास योजना से सामाजिक एवं आर्थिक बदलाव

- विश्वेंद्र सिंह

किफायती आवास

- ब्रिज राज

शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन - समय की आवश्यकता

- अंशुल दत्त भार्गव
- चंद्रेश सिंह
- रवीन्द्र सिंह



शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन - समय की आवश्यकता

वैश्विक परिदृश्य में देश में आवास की परिस्थिति

- महामाया प्रसाद पाण्डेय
- अजित कुमार

मेरे सपनों का घर - मेरी आशाएँ

- अभिनव श्रीवास्तव
- शुभम पाण्डेय

मलिन बस्तियों का पुनर्विकास

- पृथ्वी शरण



मेरे सपनों का घर - मेरी आशाएँ

आवास भारती

राष्ट्रीय आवास बैंक की राजभाषा पत्रिका
(केवल आंतरिक परिचालन हेतु)

पंजी. संख्या, दिल्ली इन/2001/6138

प्रधान संरक्षक

श्रीमती दक्षिता दास
प्रबंध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी

संरक्षक

डॉ. अश्वनी कुमार त्रिपाठी
कार्यपालक निदेशक

संपादक

रंजन कुमार बरून
उप महाप्रबंधक

सहायक संपादक

सचिन शर्मा
प्रबंधक

संपादक मंडल

सुशांत कुमार पाढ़ी, उप महाप्रबंधक
मोहित कौल, सहायक महाप्रबंधक
पीयूष पाण्डेय, क्षेत्रीय प्रबंधक
श्याम सुंदर, क्षेत्रीय प्रबंधक
राम नारायण चौधरी, प्रबंधक
कृष्ण चंद्र मोर्य, सहायक प्रबंधक

पत्रिका में प्रकाशित रचनाओं में अभिव्यक्त विचार, मौलिकता एवं तथ्य आदि लेखकों के अपने हैं। संपादक या बैंक का इनके लिए ज़िम्मेदार अथवा सहमत होना अनिवार्य नहीं है।



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

(भारतीय रिजर्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में)

कोर-5 ए, 3-5 वां तल,
इंडिया हैबिटेड सेंटर
लोधी रोड, नई दिल्ली-110003



शहरीकरण एवं आवास प्रथम पुरस्कार

vle izk k x\$kyk izakd
it k uskuy cil

प्रस्तावना पृष्ठभूमि

यह एक निर्विवादित सत्य है कि भारत महादेश वैश्विक भू-राजनीतिक व आर्थिक फलक पर अपनी उन्नति व वृद्धि की गाथा नये सिरे से लिख रहा है। प्रशासन के अपने ढांचे में नये आयाम गढ़ रहा है और राष्ट्रों के समूह में पूर्वाग्रह के साथ देखी जाने वाली पुरानी छवियों, मान्यताओं तथा धारणाओं को ध्वस्त करते हुये एक नये भारत में बदलता जा रहा है। भारत को कृषि प्रधान गावों का देश कहा जाता रहा है, परन्तु 21वीं सदी को शहरी सदी इसलिये कहा जाने लगा है, क्योंकि सभ्यता की शुरुआत के बाद पहली बार देश के शहरी इलाकों में गांवों के मुकाबले ज्यादा लोग रह रहे हैं, परिणामस्वरूप शहरीकरण की प्रक्रिया के साथ-साथ आवास की समस्या भी पैदा हो रही है।

शहरीकरण

तेज रफ्तार से दौड़ रही इस दुनिया में शहरीकरण की प्रवृत्ति स्वाभाविक है। विशेषकर विकासशील अर्थव्यवस्थाओं में यह आज आवश्यक सा हो गया है। बड़े पैमाने पर ग्रामीण इलाकों से शहरों की ओर पलायन हो रहा है। खासतौर पर महानगरों व राज्यों की राजधानी की ओर अधिक दबाव है। फलस्वरूप लगभग पचास प्रतिशत आबादी झुग्गी-झोपड़ियों में रहने को अभिशप्त है। पिछले कुछ दशकों में तीव्र गति से होते शहरीकरण, आय के स्तर में वृद्धि व जनसंख्या घनत्व बढ़ने से परिवहन, घर, जमीन, शिक्षा व अन्य शहरी सुविधायें उपलब्ध कराना सरकार का दायित्व है।

शहरी जनसंख्या

एक अनुमान के अनुसार भारत में शहरी (URBAN) जनसंख्या सन 2031 तक 60 करोड़ तक पहुंच सकती है। वर्ष 2011 में यह आंकड़ा 37.7 करोड़ था। उस समय कुल शहरों की संख्या (मुख्य शहर) 50 के लगभग थी जो 2031 तक बढ़कर 87 होने की सम्भावना है। इसके अतिरिक्त सकल घरेलू उत्पाद (जी.डी.पी) में शहरों का हिस्सा 2009-10 में 63 प्रतिशत था, जिसके 2031 तक 75 प्रतिशत हो जाने का अनुमान है। अतः शहरों में जीवन स्तर सुधारने, वर्तमान व भविष्य की आवास की चुनौती से निपटने व अवसंरचना सम्बन्धी अन्य विषयताओं व विसंगतियों को दूर करने के लिये बहुत कुछ करने की आवश्यकता है।

शहरीकरण-नये रूप में :- भारत में शहरीकरण के मामले में हुये महत्वपूर्ण परिवर्तनों को पूर्व की आवासीय योजनाओं तथा वर्तमान प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के संदर्भ व परिप्रेक्ष्य में समझना भी आवश्यक है। देश के इतिहास में पहली बार केन्द्र की किसी सरकार ने शहरीकरण की अवधारणा को अपनाया है। पहले यह माना जाता था कि अर्थव्यवस्था का मुख्य आधार कृषि है आज जहां कृषि में देश के कुल बल का 40 प्रतिशत से अधिक जनसंख्या संलग्न है, वहीं भारत के ग्रॉस वैल्यू एडेड में कृषि की हिस्सेदारी घटकर 17-18 प्रतिशत पर पहुंच गई है। दूसरी ओर सेवा क्षेत्र (SERVICE SECTOR) की हिस्सेदारी 55.2 प्रतिशत के स्तर पर पहुंच गई है। चूंकि सेवा क्षेत्र का ठिकाना अपनी प्रकृति के मुताबिक शहरों में है, अतः रोजगार की तलाश में नागरिक शहरों की ओर पलायन करते हैं।

आवास या घर

‘शहरी आवास से जुड़ी, तकनीकी समिति-2011 की रिपोर्ट व अध्ययन के आधार पर सरकार ने 12 वीं पंचवर्षीय योजना में शहरों में लगभग 1.87 करोड़ आवासीय इकाइयों की कमी का अनुमान लगाया गया था। इसमें आर्थिक रूप से कमजोर व अल्प आय वर्ग की हिस्सेदारी लगभग 95 प्रतिशत थी। इस वर्ग की वार्षिक आमदनी क्रमशः 1.00 लाख से 2.00 लाख होती है। ग्रामीण इलाकों में गरीबी की रेखा से नीचे जीवन यापन करने वालों को 4.36 करोड़ घरों की कमी का अनुमान था। इस कमी को दूर करने के लिये 1.63 नये किरायेती घरों व वर्तमान आवासीय इकाइयों में भीड़ की स्थिति कम करने के लिये 1.27 आवासीय इकाइयों की आवश्यकता का आकलन किया गया था।

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)

भारत एक कल्याणकारी राज्य है। हमारे बौद्धिक वर्ग के साथ-साथ नौकरशाहों की ओर से गरीब वर्ग के कल्याण हेतु कई सुझाव व पेपर प्रस्तुत हुये। इस योजना की सफलता प्रधानमंत्री की इस प्रतिबद्धता का साक्षी है कि सरकार की जिम्मेदारी सामान व सेवायें उपलब्ध कराने के साथ-साथ जमीनी स्तर पर लगातार निगरानी व मूल्यांकन भी होना चाहिये। “प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) की घर की नई परिभाषा के तहत इसमें शौचालय, बाकायदा बिजली, पानी का संयोजन, और हर दरवाजे पर कचरा एकत्रित करने की व्यवस्था होनी चाहिये”। इस योजना पर अमल 4 बिन्दुओं के माध्यम से किया जा रहा है-





आवास भारती

1. झुग्गियों के स्थान पर नया निर्माण।
2. साझेदारी में सस्ता मकान (आवास)-(ए एच पी)।
3. क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी स्कीम (सी एल एस एस)।
4. लाभार्थी की अगुआई में निर्माण (बी एल सी)।



सरकार – उत्प्रेरक के रूप में

इस सेक्टर में वित्तीय प्रवाह को बढ़ाने की दृष्टि से केन्द्र सरकार ने उत्प्रेरक की भूमिक निभाने का निर्णय लिया है। 2017-18 के बजट में सस्ते घरों को अवसंरचना का दर्जा दिया गया और 2018-19 के बजट में राष्ट्रीय आवास बैंक के तहत सस्ते घर से जुड़ी निधि को संस्थागत रूप दे दिया गया। इन उपायों के अतिरिक्त आयकर कानून की धारा 80 आई बी ए अब सस्ते घरों से जुड़ी परियोजनाओं के लिये लाभ में 100 प्रतिशत उपलब्ध छूट कराती है। इसका उद्देश्य इस मिशन में निजी क्षेत्र की भागीदारी बढ़ाना है।

विनियमन और विकास

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) को चूँकि रियल एस्टेट की तरह परिभाषित किया गया है और ऐसा माना जाता है कि इस सेक्टर में बेईमान फलता-फूलता है, ईमानदारी को सजा मिलती है व राजनेता-बिल्डर-नौकरशाह का गठजोड़ खेल के नियमों को तय करता है, अतः सरकार ने रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) कानून 2016 या रेरा लागू किया। इन्सॉल्वेंसी और बैंकरप्सी कोड ने इस सेक्टर में भ्रष्ट खिलाड़ियों को दण्डित करने का एक मौका उपलब्ध कराया है। इस कोड के तहत जान बूझकर कर्ज नहीं चुकाने वालों (विलफुल डिफाल्टर) को रिजाल्युशन प्लान सौंपने से प्रतिबन्धित कर दिया गया है। इसमें वित्तीय लेनदार को घर खरीददार के आस पास रखा गया है।

सबका साथ, सबका विकास, सबका आवास

एक अनुमान के अनुसार शहरीकरण की गति को देखते हुये शहरी मांग

को पूरा करने के लिये देश में वर्ष 2030 तक हर वर्ष 80 से 90 करोड़ वर्ग आवासीय और व्यावसायिक भूमि की आवश्यकता होगी। कहने का तात्पर्य यह है कि यदि नागरिकों की शहरों में आवासीय मांग को पूरा करना है, तो अभी से लेकर वर्ष 2030 तक भारत को हर साल एक नये शिकागो का निर्माण करना होगा।

इसी सन्दर्भ में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) की सफलता को देश में चल रहे योजनाबद्ध शहरीकरण की तमाम चीजों को जोड़कर देखने की आवश्यकता है। स्वच्छ भारत मिशन आज एक जन-आन्दोलन बन गया है। लगभग 58 लाख निजी शौचालयों व लगभग 4 लाख सामुदायिक शौचालयों का निर्माण पूरा हो चुका है। प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अन्तर्गत अभी 48 लाख से भी अधिक शौचालय बनाये जायेंगे।

नवीनीकरण व रूपान्तरण

नवीनीकरण और शहरी रूपान्तरण के लिये अटल मिशन (अमृत) के



अन्तर्गत 500 शहरों में जलापूर्ति व जल निकासी की व्यवस्था होगी। स्मार्ट सिटी मिशन के अन्तर्गत चुने गये 99 शहरों में नागरिकों की सहभागिता भी सुनिश्चित होगी। घर का नाम परिवार की महिला या संयुक्त रूप से पंजीकृत कराया जा सकता है। प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के माध्यम से नागरिकों को सर पर छत के साथ-साथ सुविधायें व सम्मान से जीवनयापन का अवसर मिला है।

प्रधानमंत्री आवास योजना

मनुष्य की तीन मूलभूत आवश्यकतायें हैं- रोटी, कपड़ा और मकान। लेकिन यह एक विडम्बना है कि स्वतंत्रता के 71 वर्ष बाद भी एक बहुत बड़ी जनसंख्या के पास ये तीनों नहीं हैं। लगभग 2 करोड़ लोग झुग्गी में या बिना घर के रहते हैं। हर वर्ष बिना घर के या झोपड़ियों में रहने



वाले लोगों की संख्या में 35 प्रतिशत की वृद्धि हो जाती है। प्रधानमंत्री श्री नरेन्द्र मोदी ने वर्ष 2022 तक सभी को आवास उपलब्ध कराने की परिकल्पना की है। संघीय मंत्रिमंडल ने 17 जून 2015 को 'वर्ष 2022 तक सबके लिये आवास' मिशन प्रारम्भ किये जाने को अनुमति प्रदान की। फलस्वरूप इस उद्देश्य की पूर्ति के लिये 25 जून 2015 को प्रधानमंत्री आवास योजना प्रारम्भ हुई।

मुख्य बिन्दु

- 1 ग्रामीण क्षेत्रों में एक करोड़ आवासों के निर्माण हेतु 2016-17 से 2018-19 तक 3 वर्षों में रु 81975 करोड़ खर्च होंगे।
- 2 समतल क्षेत्रों में प्रति एकड़ रु 1,20,000 तक व पहाड़ी क्षेत्रों में रु 1,30,000 तक सहायता में वृद्धि।
- 3 नाबार्ड द्वारा रु 21,975/- करोड़ की अतिरिक्त वित्तीय सहायता।
- 4 लाभान्वितों की पहचान सामाजिक-आर्थिक-जातीय जनगणना 2011 के आधार पर।
- 5 लक्ष्यों की प्राप्ति हेतु राष्ट्रीय स्तर पर तकनीकी सहायता हेतु नेशनल टेक्नीकल सपोर्ट एजेंसी की स्थापना।
- 6 दिल्ली चण्डीगढ़ को छोड़कर पूरे देश में कार्यान्वित होगी।

क्रियान्वयन

योजना तीन चरणों में क्रियान्वित की जायेगी। (2 करोड़ आवास) -
 प्रथम चरण - अप्रैल 2015- मार्च 2017 (100 शहर)
 द्वितीय चरण - अप्रैल 2017- मार्च 2019 (200 अतिरिक्त शहर)
 तृतीय चरण - अप्रैल 2019- मार्च 2022 (शेष सभी शहर)

पात्रता-लाभार्थी

एक परिवार से एक आवेदक। रु 70000/- तक की ऋण सुविधा। मकान का क्षेत्रफल 25 वर्ग मीटर। झोपड़ी में रहने वालों के अलावा शहरी गरीबों की आवासीय आवश्यकता की पूर्ति की जानी है। ऋण आधारित सब्सिडी संघटक का प्रारम्भ से ही देश के सभी 4041 शहरी निकायों में क्रियान्वित किया जायेगा।

प्रौद्योगिकीय उपमिशन

इस मिशन को लागत प्रभावी बनाने की दृष्टि से एक प्रौद्योगिकीय उपमिशन भी प्रारम्भ किया जा रहा है। यह उच्च गुणवत्तायुक्त आवासों के

त्वरित निर्माण हेतु आधुनिक नवोन्मेषी एवं हरित प्रौद्योगिकियों तथा भवन निर्माण सामग्रियों के उपयोग को बढ़ावा दे सके। यह मिशन निम्न पहलुओं पर कार्य करेगा:-

- 1 - अभिकल्प एवं आयोजना।
- 2 - नवोन्मेषी प्रौद्योगिकी एवं सामग्री।
- 3 - प्रकृतिक संसाधन - हरित भवन।
- 4 - भूकम्प व आपदा रोधी प्रौद्योगिकी एवं अभिकल्प।

- लाभार्थियों का चयन पारदर्शिता के साथ होगा।
- राजमिस्त्रियों को विशेष प्रशिक्षण दिया जायेगा।
- रु 6 लाख तक के ऋण पर 6.5 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी होगी (पूर्व में)

प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण)

प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) का शुभारम्भ 20 नवम्बर 2016 को



प्रधानमंत्री श्री मोदी ने किया था। इस कार्यक्रम के अन्तर्गत प्रत्येक ग्रामीण परिवार को वर्ष 2022 तक ऐसा सुरक्षित पक्का मकान उपलब्ध कराना है जो पर्यावरण की दृष्टि से उपयुक्त है। मार्च 2019 तक करोड़ मकानों के निर्माण का लक्ष्य रखा गया है। प्रत्येक परिवार को रु 1.5 लाख से 1.6 लाख तक की न्यूनतम सहायता राशि दी जा रही है। यदि लाभार्थी इच्छुक हो तो रु 70,000/- बैंक ऋण का भी प्रावधान है। रसोई बिजली, शौचालय, एल पी जी, पेयजल व स्नान घर आदि की व्यवस्था के साथ घर बनाने में स्थानीय सामग्री का प्रयोग किया जाता है। केन्द्रीय ग्रामीण विकास मंत्रालय ने 16 जनवरी 2018 को प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) ने ग्रामीण विकास मंत्री श्री नरेन्द्र सिंह तोमर के मार्गदर्शन में 'सहयोग की संभावनायें- प्रधानमंत्री आवास





आवास भारती

योजना (ग्रामीण) विषय पर एक कार्यशाला का भी आयोजन किया था।

शहरीकरण – आवास एवं अपशिष्ट प्रबंधन

शहरीकरण के विस्तार तथा शहरी व ग्रामीण जनसंख्या में वृद्धि व आवासीय परिसरों के निर्माण के पश्चात सबसे बड़ी समस्या पैदा होती है— अपशिष्ट व मल प्रबंधन की। स्वच्छ भारत अभियान के लिये भी यह एक चुनौती है। आज कचरे का प्रबंधन, पुनः उपयोग और पुनर्निर्माण समय की मांग है। देश के वैज्ञानिक संस्थानों में नई तकनीकों एवं प्रौद्योगिकी के सहारे कचरे से निर्माण किया जा रहा है जिससे न केवल मल व अपशिष्ट से निजात मिल रही है, बल्कि हम 'वेस्ट टू वेल्थ' (कचरे से सम्पन्नता) की ओर कदम बढ़ा रहे हैं।



एक अनुमान के अनुसार भारत के लगभग 8000 शहरी क्षेत्रों में रहने वाले 37 करोड़ 80 लाख निवासियों के कारण लगभग 1,71,000 टन टोस अपशिष्ट पैदा होता है। वर्ष 2030 तक जब शहरों में 60 करोड़ नागरिक हो जायेंगे, और जनसंख्या बढ़ने से शहरों की सीमायें समाप्त हो जायेगी, तो प्राकृतिक शहरी अपशिष्ट का प्रबंधन मुश्किल हो जायेगा।

नीतिगत, वैज्ञानिक व तकनीकी प्रयास

विषय विशद, किन्तु शब्द सीमित। शहरीकरण की प्रक्रिया में अपशिष्ट प्रबंधन हेतु किये जा रहे कुछ प्रमुख प्रयास इस प्रकार हैं—

1. नीति आयोग ने वेस्ट टू एनर्जी कार्पोरेशन का सुझाव दिया।
2. भारतीय पेट्रोलियम संस्थान देहरादून द्वारा विकसित वेंच रियेक्टर से प्लास्टिक कचरे से ईंधन निर्माण।
3. प्लास्टिक कचरे से पेट्रोल—डीजल का निर्माण।
4. सीएसआईआर की राष्ट्रीय भौतिकी प्रयोगशाला ने प्लास्टिक से मार्ट टॉयलेट टाइल्स का निर्माण किया।
5. केरल के कोझिकोड स्थित नेशनल ट्रांसपोर्टेशन प्लानिंग एंड

रिसर्च सेंटर ने प्लास्टिक कचरे से सड़क निर्माण किया।

6. गुरुकुल कांगड़ी विश्वविद्यालय एवं आई आई टी रुड़की ने स्लो सैंड फिल्टर तकनीक से सीवेज ट्रीटमेंट तकनीक विकसित की।
7. भारतीय वन अनुसंधान संस्थान, देहरादून द्वारा रूट जोन ट्रीटमेंट यानी सरकंडे की झाड़ियों से पानी शुद्ध करने की तकनीक विकसित की है।
8. लखनऊ स्थित केन्द्रीय औषधीय एवं संगघ पौधा संस्थान (सी मैप) ने सूखे फूलों से अगरबत्ती निर्मित की।

नोट

मल, कचरा, प्लास्टिक व अपशिष्ट प्रबंधन के नीतिगत, वैज्ञानिक व प्रौद्योगिकीय प्रयास स्वच्छ भारत व शहरीकरण अभियान को साकार कर रहे हैं।

समीक्षात्मक विवेचन

'घर हो अपना—सबका सपना' स्वतंत्रता की 75वीं वर्षगांठ पर वर्ष 2022 में सभी के पास अपना घर हो। पहले ब्याज दर 6.5 प्रतिशत की छूट के साथ रु 6.00 लाख तक ऋण अब रु 9.00 लाख व रु 12.00 लाख के आवास ऋण ब्याज दर क्रमश 4 प्रतिशत व 3 प्रतिशत की छूट के साथ दिये जाते हैं। अभी तक 1 करोड़ से अधिक मकानों का निर्माण किया जा चुका है। 100 शहरी केन्द्रों का स्मार्ट सिटी के रूप में चयन। इन शहरों में विकास सम्बन्धी योजनाओं पर रु 2,01,979 करोड़ रूपये खर्च आयेगा और इसका लगभग 10 करोड़ लोगों पर सकारात्मक प्रभाव पड़ेगा। राष्ट्रीय आवास बैंक रु20000 करोड़ के ऋण को रिफाईनेंस करेगा। प्रधानमंत्री आवास योजना का दायरा 600 जिलों तक विस्तारित होगा।

अंत में

अंत में यह कहना अतिशयोक्ति न होगा कि शहरीकरण, आवास योजनायें व अन्य सभी सरकारी प्रायोजित योजनाओं के सफल क्रियान्वयन का भार बैंकों पर होता है। आर्थिक जगत की लगभग 75 प्रतिशत से अधिक वित्तीय गतिविधियां बैंकों के द्वारा संचालित, संपादित व निष्पादित होती है। इसीलिये बैंकों को अर्थजगत की रीढ़ वा पावर हाउस कहा जाता है। योजनाओं के लिये धनराशि बैंकों के माध्यम से आबंटित होती है। अतः इससे बैंकों की सतत उत्पादकता और लाभ प्रदता अनुकूल रूप से प्रभावित होगी। साथ ही सकल घरेलू उत्पाद में भी वृद्धि होगी क्योंकि शहरीकरण व आवास क्षेत्र में वृद्धि व विस्तार का मामला सीधे तौर पर इससे सम्बद्ध लगभग 65 उद्योगों से जुड़ा है।





शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन द्वितीय पुरस्कार - समय की आवश्यकता



vaky nũk HkxZ] eq; izakd
fot ; k cH

10 अगस्त 2017 को मुझे मेरी वर्तमान शाखा न्यू माहे में ज्वाइन करने का आखरी दिन था, जिसका अंतः कार्यालयीन ज्ञापन 02 अगस्त 2017 को आया था। कार्यपालक की श्रेणी में, अब तक ये तीसरा ऐसा ज्ञापन था जिसमें मुझे किसी कार्यालय में जाकर ज्वाइन करने का आदेश मिला हो, जबकि तब तक मेरा इस श्रेणी का अनुभव मात्र 25 माह का ही हुआ था (अब तक कोई नया ज्ञापन नहीं जारी हुआ है)। खैर इस बात से क्या फर्क पड़ता है? यदि आप ऐसा सोच रहे हैं, तो आप गलत हैं, क्योंकि आप इस बात से अनभिज्ञ हैं, कि मेरे पिछले स्थानांतरण के समय मैं अपने दूसरे बच्चे का पिता बनने वाला था, और पहली बार पितृत्व अवकाश का सुख भी मैं तब ही भोग पाया था। पहले वाले के समय ऐसी सुविधा थी ही नहीं। पर एक बात अभी भी आपको समझ नहीं आ रही होगी कि मेरे बाप बनने, या स्थानांतरण से, आपको या आवास बैंक को क्या लेना देना? तो इस सवाल का जवाब है लेख का विषय 'शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन - समय की आवश्यकता'।

जी तो जब हम यानी मैं, मेरी पत्नी और मेरे दोनों बेटे केरल पहुंचे, तो हमारा सामना हुआ ठोस अपशिष्ट से डाइपरों का निपटारा करने के रूप में, जो कि निहायती कठिन कार्य था केरल के अपशिष्ट प्रबंधन नियमों के अनुसार क्योंकि डाइपर को जैविक अपशिष्ट के साथ हरे कैंपोस्ट बिन में भी नहीं डाल सकते और नीले के साथ भी नहीं रखा जा सकता। इसे जला कर भी नष्ट नहीं कर सकते क्योंकि इसमें लिक्विड क्रिस्टल्स होते हैं। अब तक के किसी भी शहर उडुपी, पुणे, या लुधियाना में ऐसा नहीं हुआ था, कारण थीं इन शहरों की घंटा गाड़ियां, जो हमारे घरेलू अपशिष्ट को हमारे घरों से तो ले जाती थीं, फिर वह क्या करती थीं? यह जानने की कभी इच्छा नहीं हुई, और जरूरत भी नहीं पड़ी। पर जब केरल के इस हिस्से की व्यवस्था को सुना तो पता चला कि क्यों बाकी शहरों की कचरा गाड़ियां हरे और नीले दो डस्ट बिन प्रयोग करने का फरमान सुनाया करती थीं, हरा जैविक कचरे के लिए और नीला अजैविक कचरे के लिए। जबकि यहां केरल के इस हिस्से में, तो जैविक कचरा घर के कैंपोस्ट पिट के हवाले कर सूखा या ठोस अपशिष्ट आपको ही एकत्र करना होता है, जो स्थानीय प्रशासन के लोग आपसे लेकर जाएंगे, और उसको रिसाइकिल करेंगे। इस काम के आप ही को पैसे भी देने होंगे। तो आखिर वह क्या कारण था कि कर्नाटक, महाराष्ट्र और पंजाब ने हमें घंटा गाड़ी की सुविधा दे दी, जबकि केरल ने सीख? उत्तर है सीमित संसाधन भूमि, जो केरल के पास इन बड़े आकार के राज्यों से बहुत कम है और तभी शहरों में बेहतर

ठोस अपशिष्ट प्रबंधन रू समय की आवश्यकता है, इसी आवश्यकता ने इस अविष्कारी और बेहतर कचरा प्रबंधन को जन्मा है। बेहतर इसलिए क्योंकि ये घंटा गाड़ियां भी सारा शहर का कूड़ा ले जाकर डंपिंग यार्ड में फेंके देती हैं, बिना टॉक्सिक नॉन टॉक्सिक के फर्क किए, नतीजा है ग्लोबल वार्मिंग बढ़ाने वाली मीथेन गैस से भरे हुए यार्ड जहां केवल गरीब, कचरे के ढेर से रिसाइकिल हो सकने वाली बोटलों को ढूंढते हैं ताकि उनके घर का खर्च चल सके। तो आखिर क्या होता है ऐसे ठोस अपशिष्ट का? इस सवाल का जवाब देता है धारावी, जहां ऐसे ही ठोस कचरे से जन्म लेता है, नया डी ग्रेडेड प्लास्टिक और उससे बने बाल्टी, टब, मग, गेंद बल्ले, इत्यादि। पर जैसा गीता में कहा गया है आत्मा कभी मरती नहीं, केवल चोला बदल लेती है, वैसे ही प्लास्टिक भी मरा नहीं केवल रूप बदल कर फिर हाजिर है। साथ ही नया प्लास्टिक भी सतत रूप से पैदा हो रहा है, क्योंकि डार्विन साब बता गए हैं कि केवल फिटेस्ट ही बाकी रहेगा, तो प्लास्टिक की कौम तो बढ़ाना तय है, जैसा कि सर्वविदित है प्लास्टिक को नष्ट करना बहुत मुश्किल काम है, या दूसरे शब्दों में वह फिटेस्ट है।

पर यक्ष प्रश्न यह है कि, न तो हम विकास रोक कर पर्यावरण बचा सकते हैं, और न ही पर्यावरण की हानि कराकर भी विकसित बन सकते हैं। तो क्या है इस बीमारी का इलाज?

इलाज है बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन यानी कि एम बी ए इन वेस्ट मैनेजमेंट, या फिर बी टेक इन वेस्ट मैनेजमेंट, या एम.बी.बी.एस इन वेस्टमैनेजमेंट, या एल.एल.बी. इन वेस्ट मैनेजमेंट, क्योंकि आने वाले समय में जब सीमित संसाधन महाद्वीप और महासागर भी कचरे के आगे कम पड़ जायेंगे तो इन सभी प्रोफेशनल्स की बहुत जरूरत पड़ने वाली है। मुझे लगता है, इसमें काफी स्कोप है, करियर ग्रोथ भी है, कारण है कि यह लोगों के स्वास्थ्य से जुड़ा है जिसमें कोई कंजूसी नहीं करता। आखिर कैसे करें इस कलयुगी भस्मासुर का इलाज? दो ही तरीके हैं एक नए भस्मासुर का बनना कम किया जाए और दूसरा पुराने भस्मासुरों का यथासंभव पुनः प्रयोग किया जाए। हमें अधिक पैकिंग किये हुए सामानों के प्रयोग से बचकर अधिक से अधिक आर्गेनिक पैकेजिंग को बढ़ावा देना चाहिए, अधिक से अधिक कांच की बोटल या टिन पैकिंग वाले सामन को बढ़ावा देना चाहिए, सूती, रेशमी या जूट के वस्त्रों का प्रयोग सिंथेटिक वस्त्रों से अधिक करना चाहिए, जहां पॉलिथीन के बिना काम चल जाता हो वहां उसका प्रयोग न किया जाए, जैसे कि मुझे याद आती है वो कपड़े की थैलियां जो मेरे बचपन के समय में बस और जीप के बाहर लटक कर टंडा पानी देती





आवास भारती

थीं आज नदारद हैं, और बस ट्रेन हवाई जहाज या पानी का जहाज हो, हर जगह बोतलबंद टंडा पानी या फिर पॉलिथीन पाउच मिलते हैं, क्यों न वे कपड़े की थैलियां वापस आ जाएं? वो कपड़े की थैलियां भी जो घर से लेकर जाने मात्र से ही, हमें उस दिन की खरीददारी की भविष्यवाणी सुना देती थीं काश वापस आ जाएं। वो ग्लूकोस की कांच वाली बोतलें भी नहीं दिखतीं जो हॉस्पिटल की पहचान होतीं थीं, वह इंजेक्शन जो उबले हुए पानी में डाल कर स्टरलाइज किया जाता था गुम हो गया है। आज के यूस एंड थ्रो के युग वाले युवा शायद ही हमारे हर साल गर्मियों में कूलर को पैट करने का तब तक कोई मतलब समझेंगे, जब तक प्लास्टिक के स्मार्ट कूलर और ए.सी. मौजूद हैं। जब आज के यूज एंड थ्रो पेन देखता हूं तो मुझे वो स्याही भरकर लिखने वाला पेन भी याद आता है। यहाँ तक कि, आज कल तो पतंगे भी वॉटरप्रूफ आ रही हैं और बर्तन भी प्लास्टिक के आ रहे हैं। जबकि हमारा बचपन घर के किचन में सामान रखने के लिए माँ और दादी को प्लास्टिक और टीन के पुराने डब्बों को सहेजते देख गुजरा है, जिन्हें रंग रोगन भी करके नया एक सा स्वरूप दे दिया जाता था ताकि किचन की सुंदरता भी बनी रहे। आज हम ऐसा करना अपनी झूठी शान के खिलाफ समझते हैं।



वर्ष 2016 में 480 बिलियन से भी अधिक प्लास्टिक वॉटर बॉटल्स का उत्पादन हुए था। इसी प्रकार सन् 2050 तक हमारे समुद्रों में मछली से ज्यादा प्लास्टिक वेस्ट होने की आशंका वर्ल्ड इकोनॉमिक फोरम ने अपने फेसबुक पेज पर डाली है, यद्यपि इसी पेज पर एलगर जेली की बॉटल का भी उल्लेख है जिसकी खोज आइसलैंड निवासी अरी जानसन ने की है जिनका उपयोग खाई जा सकने वाली पानी की बोतलें बनाने में किया जा रहा है, यह टोस अपशिष्ट का एक बड़ा समाधान है। इसी संस्था के एक अन्य पेज पर बी.बी.सी. के हवाले से बताया गया है कि ऐसा एंजाइम भी खोज लिया गया है जो प्लास्टिक को खाता है और उसके निपटान में महत्वपूर्ण भूमिका निभा सकता है। मात्र सत्रह वर्षीय नाइजीरियन एडगर एडमंड अपनी स्वयं की ईजाद की हुई मशीन से प्लास्टिक वेस्ट से ईटें बना कर लगभग छः लोगों को सीधे ही जीविका उपलब्ध करा रहे हैं। माइक्रोप्लास्टिक जोकि 5 मिलीमीटर से भी छोटे प्लास्टिक के टुकड़े होते हैं आज हमारे वातावरण में फैलते ही जा रहे हैं इनका जनन सिंथेटिक

वस्त्रों के उत्पादन से, रबर टायर से, आर्टिफिशियल फेस स्क्रब्स से, प्लास्टिक उपकरणों से हर समय हो रहा है इन्होंने हमारे खान पान के साथ वायु मंडल को भी दूषित किया हुआ है जो कई तरह की बीमारियों का कारण है। हालांकि प्लास्टिक के अलावा भी कई और टोस अपशिष्ट होते हैं पर वो उसकी तरह चिरायु नहीं होते, तब भी चीन की सरकार ने सड़कों पर बढ़ती हुई साईकिल जो कि कुछ भी प्रदूषण नहीं फैलती हैं उनकी संख्या को भी नियंत्रित करने फैसला किया ताकि अवांछित रूप से टोस अपशिष्ट की मात्रा न बढ़े। इसी प्रकार टोक्यो ने 2020 ओलंपिक में लगभग 5000 मेडल पुराने 80000 इलेक्ट्रॉनिक सामान से निकले स्वर्ण चांदी और तांबे से ही बनाने का निर्णय लिया है जो कि टोस अपशिष्ट प्रबंधन का बेहतरीन उदाहरण है, हालांकि इसके अलावा वे सौर ऊर्जा, पवन ऊर्जा का भी बेहतर उपयोग करने वाले हैं इसके लिए सोलर रोड्स भी बनाई गई हैं जो कि अपनी तरह का पहला प्रयोग है। ऐसा भी नहीं है कि केवल विदेश में ही उन्नत तकनीक है भारत में भी नहरों को सोलर पैनल से ढाका जा रहा है, ताकि अधिक से अधिक रिन्यूएबल एनर्जी का उत्पादन किया जा सके। साई मंदिर, तिरुपति बालाजी जैसे बड़े मंदिरों के किचन भी सौर ऊर्जा का भरपूर प्रयोग कर रहे हैं और पर्यावरण के प्रति अपना योगदान दे रहे हैं। मासिनराम जिसे वेटेस्ट विलेज इन वर्ल्ड का खिताब मिला हुआ है, में जिंदा वृक्षों से बनाए हुए पुल हैं, जिन का प्रयोग कर नदी पार की जाती है। सीवेज का नेचुरल ट्रीटमेंट का उम्दा उदाहरण कोलकाता में है, जहां एक भी कृत्रिम ट्रीटमेंट प्लांट नहीं है बल्कि वेटलैंड हैं जिनमें वनस्पतिक तरीकों से नाइट्रेट फास्फेट और भारी धातु अलग होने पर स्वच्छ जल को सिंचाई में प्रयोग कर 40 से 50% ग्रीन वेजिटेबल कोलकाता को उपलब्ध कराई जाती हैं। बचा हुआ ऑर्गेनिक कचरा भी फिश फूड उत्पादन के काम आ जाता है। इससे बाढ़ से भी बचाव होता है। भारत भी अपनी इनोवेटिव फ्लोटिंग रिवर क्लीनिंग के लिए दुनिया में अपनी पहचान स्थापित कर रहा है जहाँ नाव नदियों में बहते टोस अपशिष्ट को एकत्र करके उसका उपचार किया जाता है (सौजन्य से -वर्ल्ड इकनॉमिक फोरम फेसबुक पोस्ट)

यहां यह भी समझना महत्वपूर्ण है कि जिस तरह रातों रात प्लास्टिक ने अपनी जगह हमारी जिंदगी में नहीं बनाई वैसे ही इसको हमसे दूर करने में पाना भी समय तो लेगा ही। यद्यपि हमको और हमारे समाज को इसके लिए सचेत प्रयास तो करने ही होंगे, और ऐसा करके ही हम अपनी आने वाली पीढ़ियों को विरासत में स्वस्थ और सुरक्षित जीवन की भेंट दे सकेंगे।

आशा करता हूँ हम सभी अपनी आने वाली पीढ़ी को स्वच्छ धरा सौंप कर के जरूर ही पितृ ऋण से मुक्त हो जायेंगे।





रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) तृतीय पुरस्कार का आवास क्षेत्र पर प्रभाव

वक्र'लखर' l gk d izakd
bAM; u vkolj l t ckl

कहते हैं इंसान की तीन मूलभूत आवश्यकताएं होती हैं, रोटी कपड़ा और मकान। रोटी और कपड़ा तो लगभग सभी को बहुत आसानी से मुहैया हो जाता है किंतु मकान को बनाने में आम आदमी की जिंदगी फना हो जाती है। किसी मशहूर शायर ने क्या खूब लिखा है :

**“मैं कड़ी धूप में चलता हूँ इस यकीं के साथ,
मैं जलूँगा तो मेरे घर में उजाले होंगे।।”**

भारत में प्रापटी खरीददारों के साथ धोखाधड़ी होना बहुत ही आम है। कई शहरों में तो धोखाधड़ियों के शिकार हुए लोगों की संख्या इतनी ज्यादा है कि बिल्डरों, डेवलपरों या प्रापटी डीलर्स की धोखाधड़ियों से शिकार हुए लोगों ने अपने-अपने संगठन बना रखे हैं और अदालती लड़ाई लड़ रहे हैं। बिल्डरों, डेवलपरों या प्रापटी डीलर्स के कॉरपोरेट ऑफिसों के सामने प्रदर्शन करते लोगों की व्यथा भी भिन्न-भिन्न होती है लेकिन एक बात जो सामान्य रूप से सत्य है वो है कि सभी इन बिल्डरों, डेवलपरों या प्रापटी डीलर्स की धोखाधड़ियों का शिकार हुए हैं। किसी को समय पर पजेशन नहीं मिला तो किसी की आशियाना विज्ञापन में दिखाए गए आशियाने से अलग निकला तो किसी के कंस्ट्रक्शन क्वालिटी इतनी घटिया है कि किसी भी वक्त कोई भी हादसा हो सकता है तो किसी ने खरीददार को लुभावने विज्ञापनों में फांस कर धोखा किया तो किसी का कंस्ट्रक्शन कुछ सालों में ही डैमेज होने लगा। खरीददारों के पास बिल्डरों या डेवलपरों के इस मकड़जाल से निकलने का और कोई भी विकल्प नहीं था सिवाय इसके कि वे उपभोक्ता फोरम या कोर्ट में जाएं, सालों मुकदमा लड़ें और इंतजार करें। रेरा के लागू होने से पूर्व बिल्डरों, डेवलपरों या प्रापटी डीलर्स से अपने हितों की रक्षा के लिए कोर्ट में जाने के अलावा और कोई रास्ता नहीं था। देश में कहीं भी कोई ऐसा फोरम या मंच नहीं था जो कि धोखाधड़ियों के शिकार हुए इन लोगों की कोई मदद कर पाता या धोखाधड़ियों से इन्हें बचा पाता।

जब धोखाधड़ियों का शिकार हुए लोगों की संख्या बढ़ने लगी और बिल्डरों, डेवलपरों या प्रापटी डीलर्स की मनमानियां बढ़ने लगीं तो भारत में एक ऐसे कानून या प्राधिकरण की मांग उठने लगी जो कि खरीददारों के हितों की रक्षा कर सके, उन्हें धोखाधड़ियों से बचा सके और फर्जी बिल्डरों, डेवलपरों या प्रापटी डीलर्स से लोगों को बचा सके। इस प्रकार के मामले बढ़ने से सरकार की चिंता बड़ी और पहली बार जनवरी 2009

में राज्यों एवं संघ क्षेत्रों के आवास मंत्रियों की राष्ट्रीय बैठक में स्थावर सम्पदा अर्थात रियल एस्टेट क्षेत्र के लिए कानून लाने का प्रस्ताव पारित किया गया। घरेलू खरीददारों की रक्षा करने के साथ-साथ स्थावर संपदा को बढ़ावा देने के लिए सरकार ने रियल एस्टेट (रेग्यूलेशन एंड डेवलपमेंट) अधिनियम, 2016 को दिनांक 10 मार्च 2016 को राज्य सभा में और दिनांक 15 मार्च 2016 को लोकसभा में पारित किया।

दिनांक 1 मई, 2017 का दिन उन लाखों करोड़ों लोगों के लिए वरदान लेकर आया जो कि उक्त समस्याओं से जूझ रहे थे और अपने सपनों का आशियाना पाने के लिए जिनकी आंखे पथरा गई थीं या आशियाने के नाम पर जिनसे धोखाधड़िया की गई थीं। दिनांक 1 मई, 2017 को पूरे देश में रेरा अर्थात रियल एस्टेट-ऐक्ट (रेग्यूलेशन एंड डेवलपमेंट ऐक्ट) 2016 पूरे लागू कर दिया गया और घोषणा की गई कि हर राज्य में रियल एस्टेट रेग्युलेटर अथॉरिटी और अपीलीट प्राधिकरण की स्थापना की जाएगी। विधायिकाओं से रहित केन्द्र शासित प्रदेशों के लिए “आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय” जबकि दिल्ली के लिए “शहरी विकास मंत्रालय” नियम बनाएगा।



रेरा अर्थात रियल एस्टेट रेग्यूलेशन अथॉरिटी को सरल शब्दों में इस प्रकार समझा जा सकता है कि जिस प्रकार से सेबी फर्जी कंपनियों पर नकेल कसता है और निवेशकों के हितों की रक्षा करता है ठीक उसी प्रकार से रेरा एक ऐसा कानून और प्राधिकरण है जो आवास खरीददारों के हितों की रक्षा करेगा और उन्हें बिल्डरों की मनमानियों/धांधलियों/फर्जीवाड़े से बचाएगा। हम कह सकते हैं कि पूंजी बाजार में जो रोल सेबी का है रियल एस्टेट बाजार में वही भूमिका रेरा की है।

रेरा के लागू होने से आवास क्षेत्र में बहुत बदलाव आए हैं। इस कानून से अब भारत में स्थावर संपदा खरीदने वालों के हितों की रक्षा हुई है





आवास भारती

और वास्तविक बिल्डरों और डेवलपर्स को बढ़ावा मिला है। रेरा से रियल एस्टेट क्षेत्र में खरीददारों का विश्वास बढ़ा है। चूंकि अभी तक देश में रियल एस्टेट विनियमन के लिए कोई भी कानून या प्राधिकरण नहीं था इसलिए रियल एस्टेट में धोखाधड़ी होने की संभावना ज्यादा रहती थी। खरीददारों के हितों की रक्षा करने वाला भी कोई नहीं था। रेरा के आ जाने से निश्चित रूप से यह स्थिति बदली है। सरकार के मुताबिक रेरा ने रियल एस्टेट के क्षेत्र में एक ऐसे युग की शुरुआत की है जहां खरीददार बाजार का बादशाह है। हालांकि शुरुआत में बिल्डर और डेवलपर इस कानून को लेकर काफी भयभीत दिखाई दिए थे किंतु तत्कालीन केंद्रीय क्षी मंत्री वेंकैया नायडु ने इस कानून को लेकर डेवलपर्स-बिल्डरों के बीच बने खौफ को लेकर कहा था कि यह कानून इस क्षेत्र का बस विनियमन करेगा न कि उसका गला घोंटेगा। उन्होंने रेरा पर कहा कि डेवलपर अपने वादे पूरा करें और विज्ञापनों में जो वादे किए गए हैं, उनका पालन हो।



रेरा के कार्यान्वयन से निश्चित रूप से भारतीय आवास क्षेत्र में काफी बदलाव आए हैं। आज का बाजार उपभोक्ता बाजार है जहां पर निवेशकों या खरीददारों के हित सर्वोपरि हैं और धोखाधड़ियों पर नियंत्रण लगा है। रेरा के लागू होने से भारतीय आवास क्षेत्र पर निम्नलिखित प्रभाव पड़े हैं :-

- रेरा के तहत इस कानून को लागू करने वाले राज्य नियामक प्राधिकरण का गठन करेंगे तथा सभी राज्यों में एक रियल एस्टेट अथॉरिटी होगी। हर प्रोजेक्ट को रेगुलेटर के साथ पंजीकृत कराना होगा तथा प्रोजेक्ट से जुड़ी सभी जानकारियां रेगुलेटर को देनी होंगी जिससे कि भारतीय आवास क्षेत्र में पारदर्शिता आएगी।
- 500 वर्ग मीटर या 8 अपार्टमेंट तक की निर्माण योजनाओं को छोड़कर सभी निर्माण योजनाओं को रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण में पंजीकरण कराना अनिवार्य है। रेरा कानून सभी बिल्डरों, डेवलपर्स तथा प्रापर्टी एजेंट्स पर लागू होगा। सभी रेजिडेंशियल एवं कमर्शियल प्रोजेक्ट रेरा की हद में होंगे जिससे कि ग्राहकों के हित सुरक्षित होंगे और रियल एस्टेट बाजार पर खरीददार का भरोसा बढ़ेगा।

- रेरा के अतर्गत केवल नए लांच होने वाले प्रोजेक्ट ही नहीं आएंगे बल्कि पहले से जारी प्रोजेक्ट भी इसके नियंत्रण में आएंगे। सभी निर्माणाधीन प्रोजेक्ट को 3 महीनों के अंदर प्राधिकरण में रजिस्टर कराना होगा और जिन प्रोजेक्टों को कंप्लीशन सर्टिफिकेट नहीं मिला है वो भी इसके दायरे में आएंगे तथा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट की पूरी जानकारी प्राधिकरण के पास होगी जिससे कि आवास क्षेत्र में सकारात्मक बदलाव आएंगे।
- रेरा के तहत सभी बिल्डर्स को अपना प्रोजेक्ट इसमें रजिस्टर कराना होगा और उन्हें साथ में प्रोजेक्ट से जुड़ी सभी जानकारी देनी होगी। बिल्डर्स को प्रोजेक्ट और टावर्स के हिसाब से उन्हें रजिस्ट्रेशन नंबर दिया जाएगा। ऑनलाइन जानकारी देने के लिए बिल्डर्स को अथॉरिटी की वेबसाइट पर पेज बनाने के लिए लॉगिन आईडी और पासवर्ड दिया जाएगा और इसके जरिए उन्हें प्रोजेक्ट से संबंधित सभी जानकारी अपलोड करनी होगी। बिल्डर को सारी जानकारी अपनी वेबसाइट पर डालनी होगी और हर तीन महीने में प्रोजेक्ट की प्रोग्रेस रिपोर्ट सार्वजनिक करनी होगी जिससे कि बिल्डर की हर गतिविधि पर अब नियामक की नजर बनी रहेगी।
- रेरा के अप्रूवल के बिना अब कोई भी बिल्डर या नियामक प्रोजेक्ट लांच नहीं कर सकता और यही नहीं रेरा के तहत अब प्रोजेक्ट के भ्रामक विज्ञापन देने पर भी रोक लगेगी। कोई भी बिल्डर रेरा से रजिस्ट्रेशन के बिना विज्ञापन नहीं दे सकता है जिससे कि भारतीय आवास क्षेत्र में अब धोखाधड़ी होने पर नियंत्रण लगेगा और आवास क्षेत्र पर ग्राहक का भरोसा बढ़ेगा।



- बिल्डर्स को हर प्रोजेक्ट के लिए अलग अकाउंट बनाना होगा और इसमें बायर्स से मिले धन का 70 प्रतिशत हिस्सा जमा करना होगा और इस धन का इस्तेमाल सिर्फ उसी प्रोजेक्ट के निर्माण हेतु किया जा सकेगा। जमीन की कीमत भी इस 70 फीसदी हिस्से में शामिल होगा तथा जमीन का बीमा कराना जरूरी होगा साथ ही



बिल्डर एक प्रोजेक्ट का पैसा दूसरे में इस्तेमाल नहीं कर पाएंगे जिससे कि अब खरीददारों के पैसों का दुरुपयोग नहीं हो सकेगा।

- रियल एस्टेट खरीददारों के सामने सबसे बड़ा मुद्दा पजेशन को लेकर था। रेरा के तहत अब देर से डिलीवरी देना बिल्डरों के लिए मंहगा पड़ेगा। यदि समय पर पजेशन नहीं मिलता है तो खरीददार अपना पूरा पैसा ब्याज के साथ वापस ले सकते हैं और उन्हें पजेशन मिलने तक हर महीने ब्याज मिलेगा। यह ब्याज उसी दर पर होगा जिस दर पर बिल्डर या डेवलपर भुगतान में हुई चूक के लिए उपभोक्ता से वसूलता है जिससे कि अब खरीददार को आवास की डिलीवरी समय पर मिलेगी।
- रियल स्टेट में कंस्ट्रक्शन क्वालिटी भी एक बड़ा मुद्दा है अधिकतर बिल्डर्स विज्ञापन या वादा की गई कंस्ट्रक्शन क्वालिटी से इतर दोयम दर्जे की क्वालिटी का कंस्ट्रक्शन कराके लोगों को ठगने का काम करते हैं। रेरा के तहत क्वालिटी की गुणवत्ता को भी सुनिश्चित करने की कोशिश की गई है। पजेशन के 5 साल के भीतर यदि कहीं क्षति होती है तो प्रमोटर को बिना कोई शुल्क लिए 30 दिनों के अंदर मरम्मत करानी होगी जिससे कि भारतीय आवास क्षेत्र में निर्माण गुणवत्ता संबंधी मामलों में काफी सुधार होगा।

और उपभोक्ता के लिए भी 1 वर्ष की सजा का प्रावधान है जिससे कि भारतीय आवास क्षेत्र भ्रष्टाचार मुक्त होगा।

- बुकिंग राशि के रूप में अधिकतर बिल्डर प्रापर्टी कीमत का 10% अग्रिम हिस्सा लेते हैं अब रेरा के तहत बिल्डर्स तब तक अग्रिम राशि या भुगतान या आवेदन शुल्क के रूप में 10% से अधिक राशि नहीं ले सकते जब तक बिक्री के लिए रजिस्टर्ड अग्रिमेंट न हो जाए जिससे कि आवास क्षेत्र में स्थिरता आएगी।



रेरा भारतीय आवास क्षेत्र में बदलाव का एक युग लेकर आया है जिसमें कि ग्राहक के हित सर्वोपरि हैं। इस बात में कोई संदेह नहीं है कि रेरा से भारतीय आवास क्षेत्र में एक नए युग का सूत्रपात हुआ है। महामहिम श्री वेंकैया नायडु जी ने भी रेरा को रियल एस्टेट के क्षेत्र में नई जान फूँकने वाला कानून बताया है और कहा है कि इस कानून से रियल एस्टेट बाजार को ज्यादा ग्राहक मिलेंगे और इस कानून के बाद खरीददार बाजार का किंग बन जाएगा। अब ग्राहक और बिल्डर में पारदर्शिता बढ़ेगी और बिल्डर की मनमानी पर रोक लगेगी। निश्चित रूप से अब प्रापर्टी विवाद सुलझाने में मदद मिलेगी और घर खरीददारों के अधिकार सुरक्षित होंगे।



- रेरा के मुताबिक घर कॉरपेट एरिया के आधार पर बेचे जाएंगे न कि सुपर एरिया के आधार पर इसके अलावा परियोजना संबंधी पूरी जानकारी जैसे कि प्रोजेक्ट ले आउट, स्वीकृति, ठेकेदार एवं प्रोजेक्ट की मियाद का विवरण खरीददार को पूर्णतः देने का भी प्रावधान है, इससे भारतीय आवास क्षेत्र में ऐसे खरीददार जिन्हें कि रियल एस्टेट के बारे में ज्यादा जानकारी नहीं है, को आवास क्षेत्र की पेचीदिगियों से दो-चार नहीं होना पड़ेगा और प्रापर्टी खरीद-फरोख्त ज्यादा आसान होगी।
- वायदा पूरा न करने पर या फिर धोखाधड़ी करने पर बिल्डर को 3 से 5 साल तक की जेल हो सकती है। रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के आदेश की अवहेलना की स्थिति में बिल्डर के लिए 3 वर्ष की सजा या जुर्माने का प्रावधान है तथा रियल एस्टेट एजेंट

रेरा यानी रियल एस्टेट रेग्युलेटर अथॉरिटी देश के आवास क्षेत्र के लिए एक नई आस लेकर आया है। रेरा का उदय भारतीय आवास क्षेत्र में एक क्रांति के समान है। रेरा से आवासीय क्षेत्र को स्थिरता मिलेगी और धोखाधड़ियों पर लगाम लगी है। रेरा से भारतीय क्षेत्र में एक नए युग का सूत्रपात हुआ है। रेरा के माध्यम से हजारों लाखों भारतीयों के सपने साकार हुए हैं जो कि आंखों में एक घर का सपना बसाए हुए हैं। अब भारतीय आवास क्षेत्र का भविष्य उज्ज्वल है और इसमें बदलाव भी आएगा। अब हर भारतीय निश्चिंत होकर घर का सपना देख सकता है। अब खरीददारों को अपने हित के लिए अदालतों के चक्कर नहीं लगाने पड़ेंगे। फिर, अब देर किस बात की, आइए हम भी एक नए घर का सपना देखते हैं, रेरा है न।

– आवास का विकास – रेरा के साथ





रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) का आवास क्षेत्र पर प्रभाव

प्राक्कथन एवं परिचय

समांतर सिनेमा 80 के दशक में, सामान्य-जन के संघर्ष एवं जीवन की जटिलता का दर्पण रहा है। वर्ष 1977 में अमोल पालेकर, जरीना वहाब एवं श्रीराम लागू द्वारा अभिनीत मूवी "घरोंदा" में नव-युगल के मकान खरीदने का संघर्ष एवं बिल्डर की धोखाधड़ी का शिकार होना, चित्रित किया गया था। बिल्डर की मकान के ग्राहक से धोखाधड़ी की समस्या विगत 60 वर्षों तक प्रासंगिक बनी रही। विगत वर्षों में विभिन्न न्यायालयों में अपने अधिकार की लड़ाई लड़ने हेतु बड़ी संख्या में मकान का ग्राहक मजबूर रहा। यह लड़ाई सशक्त नियम, विशिष्ट नियामक एवं नियंत्रण के न होने से दिशाहीन रही है। रेरा का लागू होना, ग्राहक वर्ग हेतु एक सुखद आश्चर्य रहा है। इस अधिनियम को लागू करने का उद्देश्य मकान के क्रेता का हित सुरक्षित करना एवं रियल एस्टेट में पारदर्शिता लाना है। इस अधिनियम से विभिन्न भागीदार जैसे मकान के क्रेता, बिल्डर एवं रियल एस्टेट दलाल प्रभावित होंगे, क्योंकि इसमें वर्णित प्रावधान का अनुपालन न होने पर दंड (penalty) की व्यवस्था है।

रेरा अधिनियम के प्रावधान एवं महत्व

रेरा अधिनियम का कार्यान्वयन : इस संसदीय बिल को पारित कर 1 मई 2017 से पूर्णतः लागू किया गया है। केंद्र सरकार ने इसे कार्यान्वित कर दिया है, साथ ही सभी राज्यों द्वारा भी इस अधिनियम को पारित कर लागू किया जाना है। इसमें राज्य सरकारों को अधिनियम के मूल तत्वों को समाहित किया जाना है एवं किसी प्रकार से शिथिलता अनुमत नहीं है।

रेरा से मकान क्रेता को लाभ

- (क) देश में पहली बार रियलिटी क्षेत्र को नियामक के नियंत्रण में लाया गया है। इसमें निहित प्रावधानों के अंतर्गत किसी भी आवेदन का निपटान 60 दिवसों के अन्दर किया जाना है, यदि समयावधि बढ़ाई जानी है तो पूर्व में सूचित किया जायेगा।
- (ख) इस अधिनियम के अंतर्गत यदि कोई भी आवासीय परियोजना 500 स्क्वायर मी. या कुल प्रकोष्ठ (flats) आठ से अधिक है, तो रेरा में पंजीकरण आवश्यक है।
- (ग) अधिकांशतः यह देखा गया है कि बिल्डर परियोजना की राशि अन्य परियोजना या निजी व्यवसाय हेतु उपयोग कर

gf'ky f'ljij'dj l gk d egkizakd
Hkjrh LVW cshl

लेते हैं, जिससे परियोजना अपूर्ण रहती है या विलंबित हो जाती है। इसे रोकने हेतु बिल्डर को परियोजना का संरक्षित खाता (Reserve A/c) खोला जाना है एवं इस खाते में कुल प्राप्तियों का 70% जमा करना आवश्यक है, जिससे कि निधि व्यर्पन (fund diversion) को रोका जा सके।

- (ग) बिल्डर को परियोजना की प्रगति को निरंतर रेरा की साईट पर जारी करना होता है, जिससे कि क्रेता को समय-समय पर जानकारी प्राप्त होती रहे।
- (घ) संपत्ति के स्वत्वाधिकार (title of property) का बीमा किया जाना आवश्यक है, साथ ही निर्माण अवधि में भी बीमा किया जाना आवश्यक है।
- (ङ) मानकीकृत अनुबंध की बाध्यता इस अधिनियम में सुनिश्चित की गयी है, जिससे कि क्रेता के हितों की सुरक्षा की जा सके। इस अनुबंध को पंजीकृत किया जाना आवश्यक है, जिससे किसी भी तत्व का अनुपालन न होने की दशा में बिल्डर के विरुद्ध कार्यवाही करने में विलम्ब न हो एवं त्वरित कार्यवाही की जा सके।
- (च) अनुबंध की शर्तों का पालन न होने पर, बिल्डर पर दंड का प्रावधान किया गया है।

मकान क्रेता के पक्ष में महत्वपूर्ण अनुपालन

- (क) सभी प्रकोष्ठ/रिहायशी इकाई का आकर रेरा की परिभाषानुसार उद्धृत करना होगा, जिससे कि क्रेता को इकाई के आकर में किसी प्रकार की शंका न हो और बिल्डर किसी प्रकार इसमें कोई धोखा-धड़ी न कर पाए।
- (ख) पांच वर्षों तक मकान का रख-रखाव बिल्डर की जिम्मेदारी, इससे निर्माण की गुणवत्ता बढ़ेगी।
- (ग) यदि निर्माण योजना में छोटे बदलाव होते हैं तो बिल्डर सूचित करेगा एवं बड़े बदलाव हेतु 2/3 आवंटियों से सहमति प्राप्त करेगा।
- (घ) यदि बिल्डर अपने अधिकार का हस्तान्तरण किसी तृतीय पक्ष



को करता है, तो उसे 2/3 आवंटियों से सहमति प्राप्त करनी होगी।

- (ड) बिल्डर द्वारा सभी शासकीय एवं आवश्यक अनुमतियों को रेरा की साईट पर अपलोड किया जायेगा एवं त्रैमासिक आधार पर निर्माण कार्य की प्रगति भी अपलोड की जाएगी।
- (च) रख-रखाव की अवधि समाप्त होने के पश्चात्, रहवासी कल्याण समिति बनाकर, समस्त देख-रेख, रख-रखाव, समिति को हस्तांतरित किया जायेगा।

रियल्टी मार्केट एवं बिल्डर

रेरा के लागू होने के पश्चात् निश्चित रूप से बिल्डर पर अधिनियम के अनुपालन का दबाव बढ़ा है। किन्तु इसके दूरगामी लाभ, लगभग एक वर्ष पूर्ण होने पर परिलक्षित नहीं हो रहे हैं। पूर्व में ही अधिकांश राज्यों में सिंगल विंडो न होने के कारण, बिल्डर को किसी भी परियोजना को पूर्ण करने में व्यवहारिक समस्याओं का सामना करना पड़ रहा था, अब उनके समक्ष रेरा प्रावधानों को पूर्ण करने हेतु नए सिरे से अपने प्रकल्प में परिवर्तन करना पड़ रहा है। हालांकि इस क्षेत्र के विशेषज्ञों की माने, तो उनके अनुसार यह तात्कालिक कष्ट है, किन्तु इसके फायदे दूरगामी होने वाले हैं। रेरा लागू होने के पश्चात् रियल्टी बाजार समेकन (consolidation) की ओर है। इसके पश्चात् केवल वो ही बिल्डर बाजार में टिके रहेंगे, जो बाजार में स्थापित हैं और जिनका बाजार आधार काफी बड़ा है। छोटे एवं मझौले बिल्डर के लिये बाजार में टिके रहना चुनौती बन रहा है। सीमित पूंजी के आधार पर परियोजनाओं को पूर्ण करना कठिन हो रहा है।

रियल्टी बाजार की वर्तमान दशा एवं बिल्डरों की स्थिति

रेरा आने के पश्चात् भी, क्रेताओ का अभी भी विश्वास स्थापित नहीं हो पाया है। क्रेता आज भी साख वाले बिल्डर के साथ व्यवहार करना चाहता है। जी.एस.टी. लागू होने के पश्चात् बिल्डर पर सुपुर्दगी हेतु उपलब्ध इकाई की मांग ज्यादा बढ़ गयी है, जिससे बिल्डर को अतिरिक्त पूंजी का भार पड़ रहा है।

रेरा के पश्चात् कम से कम 10% राशि का भुगतान के पश्चात् ही इकाई का आवंटन संभव है, और साथ ही इसमें पंजीकृत अनुबंध किया जाना आवश्यक है। इस पंजीकरण हेतु किसी प्रकार का डिजिटल प्रक्रिया न होने के कारण, कार्य में समय ज्यादा लग रहा है। बिल्डर को रेरा लागू होने से, लघुवधि में निम्न समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है:

- (क) परियोजना को चालू करने की प्रक्रिया का समय बढ़ गया है।

(ख) बीमा से परियोजना की लागत में बढ़ोत्तरी हुई है एवं अभी तक बाजार में इस प्रकार के बीमा के लिये उत्पाद उपलब्ध नहीं हैं। अभी तक बीमा कंपनी आने वाले जोखिम या भविष्य में होने वाली किसी घटना के जोखिम का बीमा करती है। इस बीमा में भूतकाल में हुई किसी घटना के लिये जोखिम का बीमा चाहिए होगा।

(ग) हमारी प्रणाली में अभी भी संपत्ति के स्वत्वाधिकार को लेकर जागरूकता नहीं है, जिसके कारण इस प्रकार के जोखिम की संवेदनशीलता और बढ़ जाती है।

(घ) पूंजी की निर्बाध आवक में कमी आने के कारण, पूंजी की लागत में बढ़ोत्तरी हुई है, इससे बिल्डर का मार्जिन कम हुआ है।

(ड) बिल्डर की कार्यशील पूंजी में कमी आने के कारण, तरलता में कमी आयी है। चूँकि बिल्डर को कार्य पूर्ण करने के पश्चात्, इसका पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही राशि का आहरण संभव है। इससे कार्य की गति प्रभावित हुई है।

बिल्डर के रेरा अंतर्गत सूचना प्रदान करने का दायित्व

(क) त्रैमासिक आधार पर रेरा साईट पर कार्य-प्रगति को अपलोड करना।

(ख) यह शपथ-पत्र प्रस्तुत करना कि उनके द्वारा किसी प्रकार की झूठी सूचना नहीं दी गयी है।

(ग) कुल इकाईयों के क्रमांक, संख्या एवं उसका कुल क्षेत्रफल घोषित करना होगा।

(घ) यदि कोई आवंटन निरस्त होता है, उसकी सूचना प्रदान करना।

(ड) परियोजना पूर्ण करने हेतु समय-सीमा घोषित करना।

अधिनियम को विभिन्न साझेदारों का प्रतिसाद एवं वर्तमान स्थिति:

सामान्य जन में जागरूकता का स्तर यथैच्छित न होने के कारण, क्रेता को होने वाले लाभ का आकलन केवल अधिनियम में उपलब्ध संरक्षण से ही मापा जा सकता है। अधिनियम को लेकर आशंकित बिल्डरों ने इसका अनुपालन चालू कर दिया है। जो बिल्डर पूर्व में ही क्रेता के हितों को लेकर जागरूक थे, उन्हें विशेष कठिनाई का सामना नहीं करना पड़ रहा है, किन्तु जिनके द्वारा क्रेता के हितों की उपेक्षा की जा रही थी, उन्हें निश्चित रूप से अधिनियम जटिलताओं से भरा लग रहा है।





आवास भारती

हमारे देश में रियल्टी क्षेत्र में नियामक एवं नियंत्रण न होने के कारण, विदेशी निवेश नगण्य रहा है, जबकि वास्तविकता में यह बाजार प्रचुर संभावनाओं से भरा हुआ है। अधिनियम लागू होने के पश्चात् भी, विदेशी पूंजी प्रभाव अभी भी सीमित है। आज की यह महती आवश्यकता है कि सभी वैधानिक स्वीकृतियों को शीघ्रता से पूर्ण किया जाये। वैधानिक स्वीकृतियों को पूर्ण करने में त्वरितता के मापदंड पर, 189 देशों में हमारा स्थान 181 है।

रेरा लागू होने के पश्चात् कुछ राज्यों में इसकी निगरानी को प्राथमिकता न होने कारण, जिन क्रेताओं द्वारा वर्ष 2012-13 में अनुबंध किया था, उनकी सुपर्दगी आज तक नहीं हुई है एवं बिल्डर द्वारा रेरा में पंजीकरण भी लंबित है। इन क्रेताओं का संघर्ष आज भी जारी है और नियामक द्वारा कड़े कदम प्रतीक्षारत हैं।

इस अधिनियम के पालन में कुछ अनियमितताएं हो रही हैं, जिनको शीघ्रता से चिन्हित कर दूर करने की आवश्यकता है:

- (क) बिल्डर रेरा के मानकीकृत अनुबंध करने में इच्छुक न होकर, सीधे मकान का पंजीकरण कर रहे हैं, जिससे कि अनुबंध करने की आवश्यकता न हो।
- (ख) बिल्डर द्वारा कुछ परियोजना में निर्माण एवं सुपर्दगी हेतु दस साल की समयावधि स्वीकृत करायी गयी है, इतने लम्बे समय में सुपर्दगी होने के कारण, क्रेता का मूल उद्देश्य अपूर्ण हो जाता है।
- (घ) अधिकांश बिल्डर प्लॉट की परियोजना में इच्छुक हैं, जिससे कि पांच साल तक के रख-रखाव की बाध्यता से बचा जा सके। इस मकान का विकास कार्य अन्य किसी सहयोगी फर्म द्वारा किया जाता है, क्रेता अपने आजीवन स्वप्न को मूर्त रूप देने के लिये इसे स्वीकार कर लेता है। इस हेतु विशेष प्रावधानों की आवश्यकता है।
- (ङ) रेरा की राज्य इकाईओं का स्थानीय प्रशासन से सीधा संपर्क न होने के कारण, बहुत सी अनियमितता के होते हुये भी, परियोजना का पंजीकरण हो जाता है।
- (च) रेरा को सांकेतिक भूमिका से बाहर निकालकर, निर्णायक भूमिका में ले कर आना होगा। निश्चय ही बिल्डर हेतु नियम शिथिल करना समय की मांग हो सकती है, किन्तु क्रेता के हितों की रक्षा भी जरूरी है।
- (छ) रेरा द्वारा विधिक कार्यों को अधिक प्राथमिकता पर किया जा रहा है, जबकि आवश्यकता है कि इसकी तकनीकी पहलु पर ज्यादा जोर दिए जाने की आवश्यकता है, इस हेतु तकनीकी विशेषज्ञ की पदस्थापना भी अपेक्षित है।

(ज) परियोजना स्वीकृति हेतु हुये विलम्ब के लिये उत्तरदायित्व का निर्धारण होना चाहिए।

सुनहरे भविष्य की ओर

आज हम प्रगति के उस पायदान पर हैं, जहाँ हमारे द्वारा नए मानक स्थापित किये गए हैं। निम्नांकित पहलुओं को भी परीक्षण किये जाने की आवश्यकता है:

- (क) राज्य में एकीकृत भुगतान कार्यक्रम सभी परियोजना हेतु लागू किया जाना।
- (ख) प्रत्येक राज्य द्वारा "प्रगति पर परियोजना" (ongoing & project) हेतु अपनी परिभाषा निर्धारित की है, यह एकरूप होनी चाहिए।
- (ग) शासकीय एजेंसियों को विलम्ब हेतु उत्तरदायी बनाना।
- (घ) जोखिम आधारित परियोजना स्वीकृति, जिससे कि कम जोखिम वाली परियोजना बिना किसी विलम्ब स्वीकृत की जा सके।
- (ङ) नियामक को पूर्ण स्वायत्तता दी जानी चाहिए एवं इसे अर्ध-संवैधानिक संस्था की सशक्ता प्राप्त करने हेतु पूर्ण सहायता प्रदान की जानी चाहिए।
- (च) भूमि अधिग्रहण एवं निर्माण हेतु अलग-अलग एस्क्रो खाते का प्रावधान होना चाहिए, क्योंकि अधिकांश परियोजना में भूमि लागत ही, कुल परियोजना का मुख्य मद होता है।
- (छ) अभी तक ले-आउट बदलने पर आवंटी को सूचना देने का समय निर्धारित नहीं है।
- (ज) औपचारिक निवेशकों हेतु स्पष्ट दिशा-निर्देश के अभाव एवं निवेश नियामक द्वारा दिशा-निर्देश का अभाव।
- (झ) बीमा नियामक द्वारा संपत्ति के स्वत्व के बीमे हेतु उत्पाद जारी किया जाना।

उपसंहार:

भविष्य में शायद ही किसे याद रहेगा कि उसे मकान खरीदने के लिये जमीन-आसमान एक करना पड़ा। रेरा अधिनियम आने के पश्चात् इस क्षेत्र में नियंत्रित होने की पूर्ण संभावना है। छोटे, मझोले एवं बड़े क्रेता का समान रूप से उनके अधिकारों की रक्षा होने की गारंटी बनती है। लघुवर्ती इसके परिणाम परिलक्षित भले ही न हो, किन्तु भविष्य में हम एक सम्पूर्ण नियमित बाजार की ओर बढ़ रहे हैं। यह कदम इस उद्योग को एक नई ऊंचाई पर ले जायेगा।





रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) का आवास क्षेत्र पर प्रभाव

d".k dkr xprh ofj" B izald
fot ; k cñl

रियल एस्टेट क्षेत्र में पारदर्शिता लाने और घर के खरीददारों के हितों की रक्षा के लिए रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम (रेरा),

2016 को लागू किया गया है। यह एक ऐसा अधिनियम है जो घरेलू खरीददारों की रक्षा करता है साथ ही साथ रियल एस्टेट में पूंजी निवेश को भी बढ़ावा देने में मदद करता है। यह अधिनियम भारतीय संसद का एक अधिनियम है जो राज्यसभा में 10 मार्च 2016 को तथा लोकसभा में 15 मार्च 2016 को पारित हुआ था। इसकी कुल 92 धाराओं में से 69 धाराओं को लागू करते हुए इस अधिनियम को भारतवर्ष में 01 मई 2016 से लागू कर दिया गया है। सभी बिल्डरों से यह कहा गया कि वे जुलाई 2017 तक अपने परियोजनाओं को रेरा के अंतर्गत पंजीकृत कराएं। इस अधिनियम के मुख्य प्रावधान निम्नलिखित हैं –

- हर राज्य में राज्य स्तर पर 'रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण' के गठन का प्रावधान,
- त्वरित न्यायाधिकरणों द्वारा विवादों का 60 दिन के अंदर समाधान किया जाना,
- 500 वर्ग मीटर या 8 अपार्टमेंट तक की निर्माण योजनाओं को छोड़कर सभी निर्माण योजनाओं को रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण में पंजीकरण कराना अनिवार्य है,
- ग्राहकों से ली गई राशि की 70 प्रतिशत धनराशि की अलग से बैंक में रखा जाना निश्चित किया गया है और उसका केवल निर्माण कार्य में प्रयोग का प्रावधान किया गया है,
- परियोजना संबंधी सभी जानकारी जैसे परियोजना का ले-आउट, स्वीकृति, ठेकेदार एवं परियोजना की अवधि का विवरण खरीददार को अनिवार्यतः देने का प्रावधान किया गया है,
- पूर्व सूचित समय सीमा में निर्माण कार्य पूरा न करने पर बिल्डर द्वारा उपभोक्ता को ब्याज का भुगतान का प्रावधान किया गया है, यह ब्याज उसी दर पर निर्धारित किया गया है जिस दर पर बिल्डर भुगतान में हुई चूक के लिए उपभोक्ता से ब्याज वसूलता है,
- रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के आदेश की अवहेलना की स्थिति में बिल्डर के लिए 3 वर्ष की सजा व जुर्माने का प्रावधान किया गया है तथा रियल एस्टेट एजेंट और उपभोक्ता के लिए 1 वर्ष की सजा का प्रावधान रखा गया है।

इसके साथ ही यह जानना अति महत्वपूर्ण है कि घर खरीदने वालों पर रेरा का क्या प्रभाव हो रहा है। इसके अंतर्गत अर्थात् रेरा लागू होने से बिल्डरों द्वारा खरीददारों के समक्ष निम्नलिखित अनुपालन करना आवश्यक हो गया है। वे अनुपालन निम्नलिखित हैं –

- परियोजना में किसी भी प्रकार के बदलाव या जुड़ाव आदि के लिए सबसे पहले सभी आबंटियों को इसकी सूचना देनी होती है और उस बदलाव या जुड़ाव को लागू करने के लिए दो-तिहाई आबंटियों से अनुमति लेनी पड़ती है।
- रेरा में पंजीकरण से पहले बिल्डरों द्वारा किसी प्रकार का विज्ञापन नहीं दिया जा सकता है यहां तक कि लांच आदि भी नहीं किया जा सकता है।
- अगर बिल्डर किसी प्रकार का बदलाव या अंतरण तीसरे पक्ष में करना चाहता है तब भी उसे दो-तिहाई आबंटियों से अनुमति लेनी होगी।
- परियोजना प्लान, ले-आउट, सरकारी मंजूरी और उप-ठेकेदार आदि की जानकारी को साझा करना आवश्यक है।
- वक्त पर परियोजना को पूरा करने पर जोर दिया जाना।
- पांच साल तक की दोष दायित्व अवधि, जिसके कारण निर्माण की गुणवत्ता पर अधिक ध्यान दिया जाना।
- दो तिहाई या उससे अधिक प्लैट की बिक्री के बाद सोसाइटी का गठन।

रियल एस्टेट क्षेत्र के लिए सबसे पहले कानून का प्रस्ताव 1 जनवरी 2009 को राज्यों एवं संघ क्षेत्रों के आवास मंत्रियों की राष्ट्रीय बैठक में पारित किया गया था, परन्तु आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने आठ वर्षों के लंबे प्रयासों के बाद 1 मई 2016 से प्रभावी इस अधिनियम के कुल 92 अनुच्छेदों में से 69 अनुच्छेदों को अधिसूचित किया। 1 मई 2016 से अधिनियम के प्रारंभ होने की अधिसूचना के अनुसार, यह तय किया गया था कि इस अधिनियम के अंतर्गत नियमों को केंद्र और राज्य सरकारों द्वारा अधिनियम की धारा 84 के अधीन छः माह की अवधि के भीतर अर्थात् 31 अक्टूबर 2016 तक की अधिकतम अवधि के अंदर नियम तैयार करने होंगे। विधायिकाओं से रहित केंद्र शासित प्रदेशों के लिए आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय नियम बनाएगा जबकि दिल्ली के लिए शहरी विकास मंत्रालय नियम बनाएगा। यह अधिनियम अंततः 1 मई 2016 से लागू हो गया है।





आवास भारती

अंततः 1 मई 2017 को रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम (रेरा) 2016 ने भारत के रियल एस्टेट क्षेत्र को अपना पहला नियामक दिया। पिछले वर्ष ही इसे संसद द्वारा पारित किया गया था और केंद्रीय आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने नियामक के कामकाज के नियमों को तैयार और सूचित करने के लिए 1 मई 2017 तक का समय मांगा था। रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम से यह आशा की जाती है कि रियल्टी क्षेत्र में पारदर्शिता और उत्तरदायित्व आएगा और यह अधिनियम यह सुनिश्चित करेगा कि डेवलपर्स किसी के साथ धोखा न करे और ऐसा देखा जाता है कि डेवलपर्स समय से घर का आबंटन नहीं करते हैं, तो यह अधिनियम यह भी सुनिश्चित करेगा कि उपभोक्ताओं को देर से वितरण को नहीं सहना होगा।

इस कानून का सबसे सकारात्मक पहलू यह है कि रेरा प्लेटों, अपार्टमेंट आदि की खरीद के लिए एक एकीकृत कानूनी व्यवस्था उपलब्ध कराता है और साथ ही पूरे देश में उसका मानकीकरण करता है।

रियल एस्टेट उद्योग पर रेरा के असर को भी समझना महत्वपूर्ण है। इसका असर निम्नलिखित हैं –

- शुरुआती बैकलॉग को जानना महत्वपूर्ण है। पिछले पांच वर्षों में पूरे हुए परियोजनाओं की स्थिति, प्रवर्तकों की जानकारी, विस्तृत निष्पादन योजना तैयार करना।
- परियोजना की बढ़ी हुई लागत, जिसको समझना और उस पर नियंत्रण करना।
- नकदी को चुस्त दुरुस्त करना।
- देर होने के कारण पूंजी की लागत में बढ़ोतरी होना।
- परियोजना को शुरू करने में देरी होना।
- परियोजना का एकत्रीकरण।

इसके लिए सबसे पहले यह समझना होगा कि रेरा क्या है ? रेरा के अनुसार, प्रत्येक राज्य और संघीय क्षेत्र के पास नियामक के कामकाज को नियंत्रित करने के लिए अपने स्वयं के नियामक एवं नियम तैयार किए जाएंगे। राष्ट्रीय राजधानी सहित केंद्र शासित प्रदेशों के लिए केंद्र ने नियमों का मसौदा पहले ही तैयार कर लिया है जबकि कई राज्य अभी भी रेरा नियमों की अधिसूचना में पीछे हैं। कई राज्यों ने नियमों को अधिसूचित कर दिया है और एक नियामक ने कामकाज करना शुरू भी कर दिया है, जैसे हरियाणा, उत्तर प्रदेश और महाराष्ट्र आदि।

रेरा के कुछ महत्वपूर्ण बुनियादी नियम निम्नलिखित हैं –

1. बुकिंग के समय, उपभोक्ता को आबंटन पत्र जारी करने की

जिम्मेदारी डेवलपर की होगी जिसमें यह जानकारी अवश्य उपलब्ध करानी होगी जैसे कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों के स्वीकृत योजनाएं, लेआउट योजनाएं, परियोजना के पूरा होने का चरणबद्ध समय, जल, स्वच्छता और बिजली जैसी नागरिक बुनियादी सुविधाओं के प्रावधान शामिल करना।

2. वर्तमान में अधिकांश बिल्डर्स बुकिंग की राशि के रूप में संपत्ति की कुल लागत का 10 प्रतिशत मांगते हैं और बिक्री का समझौता बाद की तारीख में तैयार करते हैं। अब रेरा के अनुसार बिक्री के लिए पंजीकृत अनुबंध किए बिना प्रवर्तक संपत्ति के 10 प्रतिशत से अधिक लागत को अग्रिम भुगतान या आवेदन शुल्क के रूप में स्वीकार नहीं कर सकते हैं।
3. किसी भी परियोजना का विज्ञापन जारी करने से पहले उसे पंजीकृत करना आवश्यक है और पंजीकरण संख्या प्राप्त करना है। इसके साथ ही प्रवर्तक को निम्नलिखित महत्वपूर्ण दस्तावेज आरए को प्रस्तुत करना होगा:

- प्रवर्तक की पृष्ठभूमि का ब्यौरा,
- पिछले पांच वर्षों में प्रवर्तक द्वारा शुरू की गई परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण, चाहे पहले पूरा कर दिया गया है या इसे पूरा करने में कोई देरी हुई है। भूमि के भी ब्यौरे उपलब्ध कराने होंगे तथा यदि बिलंब हुआ है तो उसमें देरी के लिए किए गए भुगतान का भी ब्यौरा देना होगा,
- सक्षम प्राधिकारी से परियोजना की मंजूरी और शुरू करने के प्रमाण-पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि प्रस्तुत करना होगा। साथ ही जहां परियोजना का चरणबद्ध विकास करने का प्रस्ताव है उसके लिए प्रत्येक चरण के लिए सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमोदन और शुरू करने हेतु प्रमाण-पत्र की भी प्रति प्रस्तुत करना आवश्यक है,
- संपूर्ण परियोजना के विवरण के साथ-साथ स्वीकृत योजना, लेआउट योजना और प्रस्तावित परियोजना के विनिर्देश,
- आबंटन पत्र, बिक्री का समझौता का प्रारूप और आबंटित के साथ हस्ताक्षर का प्रस्ताव,
- परियोजना में बिक्री के लिए अपार्टमेंट की संख्या, प्रकार और क्षेत्रफल, अनन्य बालकनी या बरामदा क्षेत्रों के क्षेत्रफल के साथ-साथ अपार्टमेंट के साथ अनन्य खुले छत वाले इलाके, अगर कोई हो तो, उसका क्षेत्रफल,
- परियोजना में बिक्री के लिए गेराज अर्थात् पार्किंग की संख्या और उसका क्षेत्रफल।



4. रेरा न केवल नए लांच को कवर करती है बल्कि चालू परियोजनाओं को भी कवर करती है। अपनी चालू परियोजनाओं को रेरा के साथ पंजीकृत करने के लिए प्रवर्तकों को तीन महीने का समय दिया गया है अर्थात् 30 नवंबर 2017 तक का समय दिया गया था।
5. यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि 1 मई 2017 के बाद किसी भी समय खरीदी गई संपत्ति रेरा के साथ पंजीकृत परियोजना होनी चाहिए। एक बार राज्य की आरए की स्थापना होने के बाद, बिल्डरों को अपनी परियोजनाओं की वित्तीय विवरणी, कानूनी शीर्षक विलेख और अन्य दस्तावेजों की एक प्रति सहित सभी जानकारी प्रस्तुत करके अपनी सभी परियोजनाओं को पंजीकृत कराना होगा।
6. रेरा के साथ पंजीकरण के बाद प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना संबंधी जानकारी अपलोड करने के लिए एक लॉगइन आईडी उपलब्ध कराया जाएगा जिससे वे परियोजना संबंधी जानकारी को अद्यतन कर सकेंगे।
7. ऐसा देखा गया है कि कई बिल्डरों के साथ निर्माण संबंधी गुणवत्ता की समस्या दिखाई पड़ती है या ऐसा मामला प्रतीत होता है। रेरा के नियमों के अधिकार के तहत यह कब्जे के 5 वर्षों के बाद सुरक्षा के लिए प्रदान किया गया है। यदि किसी भी संरचनात्मक दोष या किसी अन्य प्रकार के कामकाज की गुणवत्ता या सेवा के प्रावधान या प्रवर्तक के किसी भी अन्य दायित्वों को समझौते के अनुसार, 5 वर्ष तक प्रवर्तक को नोटिस दिया जा सकता है। इसमें प्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि 30 दिनों के भीतर बिना शुल्क के ऐसे दोषों को सुधारे।
8. सामान्यतः ऐसा देखा जाता है कि परियोजनाओं के कार्यान्वयन में हमेशा देरी होती है। यदि प्रवर्तक दिए गए समय में परियोजना पूरा करने में विफल रहता है या समझौता के अनुसार संपत्ति पर अधिकार नहीं दिला पाता है तो उसे बिक्री के लिए अनुबंध में उल्लिखित दर पर ब्याज के साथ कुल राशि वापस करनी होगी और यदि खरीददार परियोजना से बाहर आने का इरादा नहीं रखता है तो प्रवर्तक को सौंपे जाने तक की देरी के लिए हर महीने के लिए ब्याज का भुगतान करना होगा।

रेरा के आने के बाद एजेंटों का रोल और भी महत्वपूर्ण हो जाता है। अब एजेंट खरीददारों को सही जानकारी दे रहे हैं और रेरा के अंतर्गत पंजीकृत डेवलपर को चुनने में मदद भी कर रहे हैं। रेरा के आने के

बाद एजेंट या दलाल किसी भी ऐसी सुविधा या सेवा का वादा नहीं कर सकते हैं जो कि दस्तावेज में नहीं लिखा है, साथ ही यह भी आवश्यक हो गया है कि फ्लैट आदि बुक करते समय ग्राहकों को पूरा दस्तावेज उपलब्ध करना है और पूरी जानकारी भी देनी पड़ रही है। क्योंकि ऐसा नहीं करने से अर्थात् नियमों का पालन नहीं करने पर एजेंटों और दलालों को भारी जुर्माना या जेल या दोनों भी हो सकता है।

रेरा लागू होने से घर खरीदारों के लिए राहत की खबर है क्योंकि घर खरीददारों को बिल्डरों की मनमानी से मुक्ति मिल जाएगी या यूं कहें कि बिल्डरों पर मनमानी को लेकर नकेल कसी जा सकेगी। घर खरीददारों की हित की रक्षा के लिए यह रियल एस्टेट कानून बनाया गया है। घर खरीददारों को राहत मिलेगी और इस कानून के बाद खरीददार किंग बन जाएगा। लेकिन ऐसा नहीं माना जाना चाहिए कि यह नया कानून बिल्डरों के गले का फंदा है। बल्कि इससे यह फायदा है कि इस बदलाव के कारण बिल्डरों को ज्यादा खरीदार मिलेंगे और ज्यादा खरीददार मिलने से बाजार की तरक्की होगा, विकास के रास्ते खुलेंगे। वर्तमान उपराष्ट्रपति और तत्कालीन केंद्रीय शहरी विकास मंत्री श्री वेंकैया नायडू ने कहा था कि कानून इस क्षेत्र का केवल विनियमन करेगा न कि उसका गला घोटेंगा। श्री वेंकैया नायडू ने इस विधेयक को समय की जरूरत बताया और कहा कि इससे बिल्डर और उपभोक्ता दोनों के हितों का संरक्षण होगा। 'भू-संपदा (विनियमन और विकास) विधेयक, 2016' पर लोकसभा हुई चर्चा का जवाब देते हुए कहा कि यह विधेयक सभी हितधारकों और संसद की समितियों में पर्याप्त अध्ययन के बाद लाया गया है। उन्होंने कहा कि यह उपभोक्ता को 'किंग' बनाने वाला विधेयक है। कानून बनने के बाद बिल्डर और ग्राहक दोनों ही इसके दायरे में आएंगे। रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) कानून रियल एस्टेट क्षेत्र में बहुप्रतीक्षित पारदर्शिता, जवाबदेही और कार्यकुशलता का वादा करता है। यह जानकारी उपभोक्ताओं के लिए सार्वजनिक होगी और वे अपनी पसंद की परियोजना चुन सकते हैं। उन्होंने कहा, 'हम चाहते हैं कि रियल एस्टेट क्षेत्र बढ़े। हम इस क्षेत्र के लोगों को विकास में साथ लेकर चलना चाहते हैं। इस क्षेत्र में कुछ लोग अनुचित तरीके से काम करने वाले हो सकते हैं लेकिन अच्छे लोग भी हैं जिनकी एक साख है और जो अच्छा काम कर रहे हैं। हम उनकी अनदेखी नहीं कर सकते।'

सरकार ने भी यह कहा है कि इस कानून के क्रियान्वयन को ऐसे युग की शुरुआत कहा जा सकता है जहां खरीददार बाजार का बादशाह होगा। मकानों के खरीददारों को बचाने और निजी रियल एस्टेट कंपनियों को बढ़ावा देने के लिए यह कानून बनाया गया है। इस कानून के बाद बिल्डरों और डेवलपरों को भी उम्मीद है कि मकानों की मांग में





आवास भारती

तेजी आएगी क्योंकि यह कानून खरीददारों को बेइमान कंपनियों से बचाएगा जबकि अबतक बने मकानों को नहीं बिकने की वजह से भी दाम में स्थिरता बनी रहेगी। बड़े शीर्ष निकाय के डेवलपर्स का भी मानना है कि इस कानून के लागू होने से भारतीय रियल एस्टेट क्षेत्र के कामकाज के तरीकों में बदलाव आएगा। हालांकि किसी भी कानून को लागू करते समय शुरूआती दौर में कठिनाइयां नजर आती हैं जबकि समय के साथ कानून की बेहतरी के कारण यही कठिनाइयां बेहतरी के रूप में नजर आती हैं। इसमें यह भी सुझाव दिया गया है कि रेरा के तहत नियामक को वर्तमान परियोजनाओं को पूरा करने में मदद पहुंचाना चाहिए तथा मकान खरीददारों को राहत पहुंचाने के तरीके ढूंढना चाहिए। क्रेडाई के अध्यक्ष जे शाह ने कहा कि रेरा से इस क्षेत्र में पारदर्शिता आएगी और घरेलू एवं विदेशी निवेशकों का विश्वास बढ़ेगा।

रेरा के पास होने के बाद प्रोपर्टी के खरीद फरोख्त में होने वाले काले धन पर रोक लगेगी साथ ही साथ भ्रष्टाचार पर भी रोक लगेगी। नए बिल के अनुसार उपभोक्ताओं को प्रोपर्टी की खरीद और बिक्री पर 70 प्रतिशत राशि चेक के माध्यम से बैंक में जमा करवाना अनिवार्य है।

इतना सब कुछ होने के बाद भी रेरा कानून लाने को लेकर केंद्र सरकार ने जो गंभीरता दिखाई है उसका असर राज्यों पर नहीं दिख रहा है। अब तक केवल 4 राज्यों और 2 केंद्र शासित प्रदेशों में ही रेगुलेटरी अथॉरिटी ने काम करना शुरू किया है, जबकि 20 से अधिक राज्यों में अंतरिम रेगुलेटर्स से ही काम चलाया जा रहा है। शेष राज्यों में अभी तक नियम अधिसूचित भी नहीं किए गए हैं। रेगुलेटरी अथॉरिटी नहीं होने के कारण बिल्डर्स इसका फायदा उठा रहे हैं। वहीं खरीददारों की दिक्कत कम नहीं हो रही है, वे पेशोपेश में हैं कि क्या करें, क्या न करें। अभी तक महाराष्ट्र, गुजरात, मध्य प्रदेश व पंजाब राज्यों तथा दादर नगर हवेली और दमन दीव केंद्र शासित प्रदेश में रेगुलेटर काम कर रहे हैं। यहां परियोजनाओं के पंजीकरण का काम नियमित रूप से शुरू हो चुका है। जहां भी अब तक रेगुलेटरी अथॉरिटी नहीं बन पाया है वहां खरीददार को कोई फायदा नहीं हो रहा है। उल्टा रेरा में शिकायत करने पर खरीददार से एक हजार रुपए वसूला जा रहा है, लेकिन शिकायत पर कोई कार्रवाई नहीं की जाती है। अंततः खरीददार ही निराश हो रहा है।

निष्कर्ष

रेरा से होने वाले फायदे निम्नलिखित हैं –

- इससे रियल एस्टेट उद्योग में नियंत्रण और पारदर्शिता आई है।
- परियोजना की गुणवत्ता में बढ़ोतरी हुई है और प्लैटों आदि के वितरण में भी पारदर्शिता दिखाई पड़ रही है।

- मानकीकरण सही दिशा में आगे बढ़ रही है।
- निवेशकों का भरोसा बढ़ा है।
- ज्यादा निवेश को बढ़ावा और वित्त पोषण हो रहा है।
- नियामक वातावरण आया है जिससे रियल एस्टेट उद्योग में बदलाव दिखाई पड़ रहा है।

बिल्डरों और डेवलपर्स पर भी निम्नांकित असर पड़ा है –

- सामान्य और सर्वोत्तम प्रयास दिखायी दे रहा है।
- बेहतर कार्यकुशलता परिलक्षित हो रही है।
- रियल एस्टेट क्षेत्र का एकत्रीकरण हो गया है।
- कॉर्पोरेट ब्रैंडिंग सामने आई है।
- ज्यादा से ज्यादा निवेश हो रहा है।
- संगठित वित्त पोषण में भी बढ़ोतरी हुई है।

खरीददारों को भी राहत प्राप्त हुई है, वे निम्नलिखित हैं –

- ग्राहकों के हितों की सुरक्षा पर ध्यान दिया गया है।
- गुणवत्ता उत्पाद और समय पर सुपुर्दगी को महत्व दिया जा रहा है।
- संतुलित समझौता और व्यवहार को अग्रणी माना जा रहा है।
- पारदर्शिता-कारपेट क्षेत्र के आधार पर बिक्री किया जा रहा है न कि सुपर क्षेत्र के आधार पर।
- पैसे की सुरक्षा और उपयोगिता पर पारदर्शिता लाई गई है।

एजेंडस/दलालों को लाभ हुए हैं, वे निम्नलिखित

- अनिवार्य एस्टेट पंजीकरण की वजह से रियल एस्टेट क्षेत्र का एकत्रीकरण संभव हो पाया है।
- बेहतर पारदर्शिता आ गई है।
- बेहतर कार्यकुशलता की शुरूआत हो गई है।

शानदार प्रथाओं को अपनाने से मुकदमेबाजी अपने आप कम हो गई है।

रेरा कानून लागू करने की केंद्र सरकार की मंशा को देखा जाए तो यह है कि वह खरीददार को तो लाभ पहुंचाना ही चाहता है साथ ही साथ बिल्डर्स को भी सहूलियत पहुंचाने की सोच है। इस प्रकार देखा जाए तो रेरा का आवास क्षेत्र पर सकारात्मक प्रभाव ही होगा और दोनों वर्ग इसमें लाभान्वित होंगे।



रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (रेरा) का आवास क्षेत्र पर प्रभाव

भूमिका

भारतीय सामाजिक दर्शन "सादा जीवन उच्च

विचार" के सिद्धांत पर आधारित है, जहां मानव जीवन की तीन मूलभूत और अनिवार्य आवश्यकताओं रोटी, कपड़ा और मकान पर अत्यधिक बल दिया गया है। हमारा समाज भी इन्हीं आधारभूत आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए दिन रात परिश्रम करता है। देखा जाए तो हम सब अपने सपनों के घर की कल्पना उसी प्रकार करते हैं जिस प्रकार मुंशी प्रेमचंद के विख्यात उपन्यास "गोदान" के होरीलाल ने गाय पालने की लालसा रखी थी, फिर चाहे निम्न वर्ग या मध्यम या फिर उच्च वर्ग से संबंध रखते हों। वैसे तो, आम जनता के सपने को साकार करने के लिए देश में पहले से "इंदिरा आवास योजना" एवं "राजीव ऋण आवास योजना" जैसी कई योजनाएँ चली आ रही हैं। किन्तु प्रधानमंत्री आवास योजना इन सभी योजनाओं से परे वर्ष 2022 तक देश के 75 वें स्वतंत्रता दिवस तक सभी के लिए घर उपलब्ध कराने के उद्देश्य से लागू की गई है। आम जनता मकान के सपने को साकार करने की होड़ में तथा पर्याप्त जानकारी के अभाव में बिना जाँचे परखे बड़ी-बड़ी गलतियाँ कर लेती हैं, एवं अपनी मेहनत की गाढ़ी कमाई को गवां बैठती है। हाल ही में कई मामले सामने आए हैं जहां बिल्डरों ने मकान का लालच देकर लोगों को ठगा है। ऐसे भी मामले सामने आए हैं जहां घर खरीददार द्वारा बिल्डरों को पूरे पैसों के भुगतान के बावजूद भी मकान/प्लॉट की सुपुर्दगी नहीं हुई। इन सबका कारण जानकारी का अभाव एवं कानूनी संरक्षण न मिलना है। इन प्रकार के मामलों के आलोक में भारत सरकार द्वारा "भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम (रेरा) 2016" को लागू किया गया ताकि भू-संपदा विशेषकर घर खरीददारों के हितों की रक्षा की जा सके एवं भू-संपदा उद्योग में निवेश को बढ़ावा दिया जा सके।

अधिनियम का उद्देश्य

भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 "भू-संपदा सेक्टर के विनियमन और संवर्धन के लिए भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना करने तथा यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय या भू-संपदा परियोजना का विक्रय दक्षतापूर्ण और पारदर्शी रीति में सुनिश्चित करने तथा भू-संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने और विवाद के शीघ्र समाधान के लिए एक न्यायनिर्णायक तंत्र की स्थापना और भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी के विनिश्चयों, निदेशों अथवा आदेशों के विरुद्ध अपीलों की सुनवाई करने के लिए भी एक अपील अधिकरण की स्थापना करने और उससे

fo'oukfk i z kn l gwl gk d i zald
fl #Mdv cxi

संबंधित या उसके आनुषांगिक विषयों का उपबंध करने के लिए प्रवृत्त किया गया है।"

स्रोत: "भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016" की अधिसूचना

रेरा क्या है ?

भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 संसद का एक अधिनियम है जो भू-संपदा विशेषकर घर खरीददारों के व्यापक हितों की रक्षा के साथ-साथ भू-संपदा उद्योग में निवेश को बढ़ावा देने हेतु लागू किया गया है। इस अधिनियम के तहत भू-संपदा क्षेत्र के विनियमन के लिए प्रत्येक राज्य में भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण स्थापित करता है और यह विवाद के तेजी से निपटान के लिए एक निर्णायक निकाय के रूप में भी कार्य करता है। यह विधेयक राज्यसभा द्वारा 10 मार्च, 2016 को और 15 मार्च, 2016 को लोकसभा द्वारा पारित किया गया था। यह अधिनियम 95 खंडों में से 59 की अधिसूचना के साथ 1 मई, 2016 को लागू हुआ तथा अधिनियम के शेष प्रावधान 1 मई, 2017 को लागू हुए।

रेरा के कार्य एवं आवास क्षेत्र पर इसका प्रभाव

रेरा, भारतीय भू-संपदा उद्योग का पहला नियामक है, जो आवास क्षेत्र से संबंधित सभी बारीकियों की निगरानी रखते हुए भू-संपदा विशेषकर घर खरीददारों की समस्याओं के समाधान के लिए विशेष रूप से कार्य करता है। इसके तहत आवास क्षेत्र में निम्नलिखित कार्य उल्लेखनीय हैं जो:

● पंजीकरण की अनिवार्यता

अधिनियम के अनुसार, प्रत्येक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (जहां कुल विकसित किया जाने वाला क्षेत्र 500 वर्ग मीटर से अधिक अथवा किसी भी चरण में 8 से अधिक अपार्टमेंट विकसित करने का प्रस्ताव है। अपने संबंधित राज्य के रेरा के साथ पंजीकृत होना अनिवार्य है। मौजूदा परियोजनाएं जहां समापन प्रमाण-पत्र या कब्जा प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, को भी अधिनियम के तहत पंजीकरण करने की आवश्यकता है। पंजीकरण के लिए आवेदन करते समय, प्रवर्तकों को परियोजना पर विस्तृत जानकारी प्रदान करने की आवश्यकता होती है जैसे कि भूमि की स्थिति, प्रवर्तकों का विवरण, विभिन्न एजेंसियों से प्राप्त किए गए अनुमोदन, परियोजना को पूरा करने की रूपरेखा इत्यादि। रेरा के साथ पंजीकरण पूरा होने तथा विनिर्माण संबंधी अन्य अनुमोदन पूर्ण होने के बाद ही परियोजना का विपणन किया जा सकता है।





आवास भारती

● स्वत्वाधिकार व्यपदेशन (Title representation)

प्रवर्तकों को अब अपने सही स्वत्वाधिकार और जमीन पर सकारात्मक वारंटी देना आवश्यक है, इस संबंध में भविष्य में, किसी भी प्रकार की त्रुटि पाए जाने पर घर खरीदार द्वारा प्रवर्तकों के विरुद्ध इस्तेमाल किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, उन्हें परियोजनाओं के स्वत्वाधिकार और निर्माण के सापेक्ष बीमा कवर भी प्राप्त होगा, जो विक्रय विलेख के निष्पादन पर खरीददार को जाएगी।

● प्रवर्तकों (प्रमोटर) द्वारा निरंतर प्रकटीकरण

अधिनियम के कार्यान्वयन के बाद, प्रवर्तकों को नियमित रूप से नियामक को परियोजना की प्रगति संबंधी आवधिक प्रस्तुतीकरण करना आवश्यक है, अतएव घर खरीददार रेरा की वेबसाइट पर परियोजना की प्रगति की निगरानी करने में सक्षम होंगे।

● विक्रय विलेख का मानकीकरण

यह अधिनियम घर खरीददारों और प्रवर्तकों के बीच एक मानक मॉडल निर्धारित करती है। पूर्व में, प्रवर्तक घर विक्रय विलेख में खरीददारों के खिलाफ दंड का खंड डालते थे, जो उन्हें किसी भी चूक के लिए दंडित करता था, जबकि प्रमोटर द्वारा समान चूक करने पर नगण्य या कोई जुर्माना नहीं होता था। इस प्रकार विक्रय विलेख का मानकीकरण किया गया है ताकि घर खरीददार भविष्य में संतुलित समझौता कर सकते हैं।

● एक अलग आरक्षित खाता

अधिनियम में निलंब खाते (escrow account) का प्रावधान किया गया है जिसके तहत परियोजना से एकत्रित की निधियों का अन्य परियोजनाओं हेतु निवेश, परियोजनाओं में देरी के प्राथमिक कारणों में से एक था। अब, इस प्रकार के विपथन को रोकने के लिए, प्रवर्तकों को परियोजना की सभी प्राप्तियों के 70% को एक अलग आरक्षित खाते में रखने की आवश्यकता है। इन निलंब खातों की निधियों का उपयोग केवल भूमि और निर्माण खर्चों के लिए किया जा सकता है, जो संबंधित क्षेत्र के किसी विशेषज्ञ द्वारा प्रमाणित किया जाएगा।

● नियामक प्राधिकरण की स्थापना

भू-संपदा क्षेत्र में एक उचित नियामक की अनुपस्थिति लंबे समय से महसूस की जा रही थी। इस कारण रेरा की स्थापना की गई तथा इस अधिनियम के तहत प्रत्येक राज्य और संघ शासित प्रदेश में भू-संपदा नियामक प्राधिकरण स्थापित किया जाना अपेक्षित है। इसके मुख्य कार्य हितधारकों के हितों की सुरक्षा, एक निर्दिष्ट आधान में डेटा एकत्रित करना और एक सशक्त शिकायत निवारण प्रणाली बनाना है। समय के आधिक्य को रोकने हेतु, प्राधिकरण को अधिकतम 60 दिनों के भीतर आवेदनों/शिकायतों का निपटान करना होगा, किसी विशेष वास्तविक कारण पर इस अवधि को बढ़ाया जा सकता है।

● जुर्माना

घर खरीददारों के व्यापक हित में अधिनियम का प्रभावी कार्यान्वयन सुनिश्चित करने एवं उल्लंघन रोकने के लिए परियोजना लागत का 10% तक का आर्थिक जुर्माना और उल्लंघन करने वालों के खिलाफ कारावास का प्रावधान किया गया है।

रेरा की सीमाएं

रेरा के नियमों के अनुपालन से संपत्ति के खरीददारों और प्रवर्तकों को व्यापक रूप से लाभ होता है, किन्तु कोई योजना अपने में संपूर्ण एवं श्रेष्ठ नहीं होती, तदर्थ इस अधिनियम की भी कुछ सीमाएँ हैं। इस प्रक्रिया के अधीन प्रवर्तकों को विनिर्माण संबंधी एक से अधिक निकायों/एजेंसियों से अनुमोदन की आवश्यकता होती है, जहां वर्तमान समय में एकल खिड़की निकासी प्रणाली प्रचलन में है। विभिन्न राज्यों द्वारा रेरा के मानक नियमों का विपथन, कार्यान्वयन में देरी आदि भी प्रवर्तकों के लिए परियोजना को पूर्ण करने हेतु कई कठिनाइयाँ उत्पन्न करते हैं। इसके अतिरिक्त, परियोजना की लागत में वृद्धि, निधियों में तरलता की कमी, पूंजी की लागत में वृद्धि, परियोजना को प्रारंभ करने की अवधि में वृद्धि आदि कारणों से भी रेरा को उचित स्थान नहीं प्राप्त हुआ है।

उपसंहार

भारत सरकार ने समय की मांग और आम जनता के "सपनों का घर" की उड़ानों को आकाश देने के क्रम में विभिन्न योजनाओं का आरंभ किया एवं उनके हितों की सुरक्षा के लिए नियमित समयांतरालों में नीतियाँ भी तैयार की हैं। रेरा भी उन सुधारात्मक नीतियों में से एक है जहां हिताधिकारियों और प्रवर्तकों के व्यापक हित को ध्यान में रखा गया है। लंबे समय से, घर खरीददारों की शिकायत थी कि भू-संपदा लेनदेन एकतरफा प्रवर्तकों के पक्ष में है। इस संदर्भ में रेरा के मॉडल कोड का लक्ष्य विशेष रूप से प्राथमिक बाजार में मकान/भू-संपदा के खरीददार और विक्रेता के बीच एक न्यायसंगत और निष्पक्ष लेनदेन का निर्माण करना है। रेरा अधिनियम प्रवर्तकों को परियोजना के योजना की सूचना, लेआउट, सरकारी अनुमोदन, भूमि पर स्वत्वाधिकार की स्थिति, उप-ठेकेदारों को साझा करना तथा किसी भी मामूली वृद्धि या परिवर्तन के बारे में खरीददार को सूचित करने को बाध्य करती है। इसके अतिरिक्त नियमों के अनुपालन न होने की दृष्टि में दंड के प्रावधान भी रेरा को अधिक मजबूती से आम जनता के समक्ष प्रस्तुत करते हैं। इस प्रकार हम कह सकते हैं कि रेरा लागू होने से बेहतर जवाबदेही और पारदर्शिता द्वारा भू-संपदा की खरीद आसान हुई है। जिसमें प्रवर्तकों एवं खरीददारों के व्यापक हितों पर ध्यान दिया गया है।



शहरीकरण एवं आवास

1 prk Jhokro] l gk d izakd
Hjrrh fjtoZca

क्षेत्रफल, जनसंख्या आदि भौतिक आधारों पर भारत को गांवों, कस्बों, तहसीलों, जिलों, नगरों एवं महानगरों में विभाजित किया गया है। यह

विभाजन जनसंख्या के आकार, जनसंख्या के घनत्व, वयस्क जनसंख्या में से अधिकांश के रोजगार के स्वरूप, शिक्षा के स्तर, जीवन-यापन या रहने-सहन की स्थितियों, आवागमन संबंधी सुविधाओं आदि-आदि पर निर्भर करता है। इसके अतिरिक्त इसमें सामान्यतः उस विशेष क्षेत्र में रहने वालों के खान-पान, पहनावे तथा उनके आवास की गुणवत्ता भी शामिल होती है। कहने का तात्पर्य है कि गांव से लेकर महानगर तक के इस विभाजन स्तर में से कोई भी शब्द बोले जाने या सुनने पर हमारे मन में एक छवि उपस्थित होती है यथा गांव होगा तो वहां की परिस्थितियां, जीवन-यापन एवं शिक्षा का स्तर कैसा होगा और कस्बा होगा तो कैसा होगा? तहसील, जिला, नगर या महानगर होगा तो उनका स्वरूप कैसा होगा? 'शहरीकरण एवं आवास' विषय पर सोचते हुए मेरे दिमाग में एक बात आ रही है कि गांव हो या शहर, नगर हो या महानगर, आवास तो कहीं पर भी मनुष्य को चाहिए ही। यहां तक कि मनुष्य को ही क्यों, आवास तो पशु-पक्षियों, जीव-जंतुओं, पेड़-पौधों सभी को भी चाहिए। यहां इनका उल्लेख करना इसलिए भी प्रासंगिक होगा क्योंकि मेरा मानना है कि शहरीकरण का अच्छा या बुरा प्रभाव केवल मनुष्य पर ही नहीं पड़ता, इन पर भी बराबर या कई मायनों में मनुष्य से ज्यादा ही पड़ता है। विकास के लिए मनुष्य जो कुछ कर रहा है, वह उसकी सोची-समझी योजना है परंतु निरीह जीव-जंतु, जानवर, पेड़-पौधे इस योजना में भागीदार न होते हुए भी प्रभावित होने को मजबूर हैं।

शहरीकरण क्या है?

वैश्वीकरण के इस आधुनिक दौर में मनुष्य का पूरे विश्व में आवागमन बढ़ा है। लोग गांव से शहरों या महानगरों, शहरों से बड़े शहरों या विदेशों और बड़े शहरों से विदेशों की ओर पलायन कर रहे हैं। मेरे विचार में ग्रामीण या अपेक्षाकृत पिछड़े क्षेत्रों से लोगों का शहरों या आधुनिक सुविधासंपन्न क्षेत्रों में जाकर बसने और काम करने से होने वाले क्षेत्रफल एवं जनसंख्या के विस्तार को शहरीकरण कहा जा सकता है। शहरीकरण की प्रक्रिया न तो नई है और न ही निश्चित, यह केवल हमारे देश से संबंधित भी नहीं है। अपने स्वरूप में समय-समय पर परिवर्तन लिए यह देश-विदेश में प्राचीन समय से चली आ रही सतत प्रक्रिया है। इस तरह इसे हम एक वैश्विक परिवर्तन के रूप में मान सकते हैं। कांस्य युग के दौरान सिंधु नदी के तट पर बसे लोग सिंधु

घाटी की सभ्यता की उत्पत्ति के समय सभ्य और शहरी विकसित समाजों में रहने लगे। इस सभ्यता की सबसे प्रमुख विशेषता थी यहां की विकसित एवं उत्कृष्ट नगर निर्माण योजना। हड़प्पा और मोहनजोदड़ो शहरों में अधिकांशतः सर्वसुविधायुक्त विशाल एवं दो मंजिला घर हुआ करते थे। समय के साथ विविध स्वरूपों से गुजरती हुई यह प्रक्रिया भारत में स्वतंत्रता के बाद निरंतर होने वाली यह घटना है जिसमें देश की बढ़ती आबादी के साथ नगरों की संख्या और आकार में तेजी से बढ़ोत्तरी होती जा रही है। तथापि जहां विकसित देशों में शहरी आबादी का प्रतिशत कुल जनसंख्या के तीन-चौथाई से अधिक है वहीं हमारे देश की लगभग एक तिहाई आबादी ही शहरी है।

शहरीकरण के कारण

शहर अपनी बहुत सी आवश्यकताओं के लिए अपने आस-पास के क्षेत्र पर आश्रित होते हुए भी संकेंद्रित ऊर्जा के उपयोग का क्षेत्र होता है। इसीलिए सामान्यतः शहरों को आर्थिक वृद्धि का केन्द्र माना जाता है। शहरीकरण का सबसे प्रमुख कारण शहरों में रोजगार के बेहतर अवसर उपलब्ध होना और उससे गरीबी कम होने की संभावना का होना है। इसके अतिरिक्त शिक्षा, स्वास्थ्य जैसी मूलभूत सुविधाएं भी लोगों को शहरों की ओर आकर्षित करती हैं। गांवों तक तकनीक एवं आधुनिक सुविधाओं का विस्तार नहीं होना भी शहरीकरण का एक कारण है। रोजी-रोटी और तरक्की के सपने संजोए, सुविधासंपन्न जीवन की तलाश में लोग बेहतर सामाजिक जुड़ाव वाला शांतिपूर्ण जीवन त्यागकर गांवों से शहरों की ओर भाग रहे हैं।

शहरीकरण के लाभ

शहरीकरण को विकास के लिए आवश्यक माना जाता है। इसे विकासशील देशों की कई समस्याओं के समाधान की तरह देखा जा रहा है। शिक्षा सुविधाओं के कारण शिक्षित शहरी जनसंख्या आधुनिकतम तकनीक एवं प्रणालियों के संपर्क में पहले आती है और उनके प्रयोग अथवा उपयोग में भी अधिक सक्षम होती है इसलिए देश के आर्थिक विकास में शहरों का योगदान अपेक्षाकृत अधिक होता है। शहरीकरण से संसाधनों के सम्यक उपयोग, आर्थिक उन्नति व जन-कल्याण का नया युग शुरू हो सकता है। शहरों में व्यक्ति अपने ज्ञानात्मक या प्रशिक्षणपरक कौशल को विकसित करके रोजगार एवं अधिक उत्पादक कार्यों के बेहतर अवसर प्राप्त कर सकता है जिससे उसकी पारिवारिक आय में वृद्धि की संभावना होती है। लोगों की मूलभूत आवश्यकताओं जैसे पर्याप्त अन्न, पीने एवं अन्य उपयोग के लिए साफ पानी, रहने के लिए सुविधासंपन्न





आवास भारती

स्थान एवं मनोरंजन के विविध साधनों की उपलब्धता इत्यादि के साथ-साथ उनके जीवन स्तर ऊंचा उठने की संभावना भी बढ़ जाती है। शहरीकरण की प्रक्रिया आर्थिक उपलब्धियों का सूचक है क्योंकि लोग अपने मूल स्थान को छोड़कर शहरों की ओर तभी जाएंगे जब उन्हें शहरों में आकर कुछ विशेष लाभ हों।



शहरीकरण के नुकसान एवं समस्याएं

शहरीकरण की संकल्पना मुख्यतः गांव से अपना घर-बार, कुछ बीघे जमीन के अपने खेत-खलियान छोड़कर अपना पेट पालने की मजबूरी में या ऊंचे सपने लिए शहरी जीवन की चकाचौंध से प्रभावित शहर की ओर पलायन करने वाले लोगों से संबंधित है। इनमें से कई लोगों की शहर में आकर होने वाली दशा को खलील धनतेजवी की इस रचना में बखूबी व्यक्त किया गया है—

अब मैं राशन की कतारों में नज़र आता हूँ
अपने खेतों से बिछड़ने की सजा पाता हूँ
इतनी महंगाई की बाज़ार से कुछ लाता हूँ
अपने बच्चों में उसे बांट के शर्माता हूँ
अपनी नींदों का लहू पोंछने की कोशिश में
जागते-जागते थक जाता हूँ, सो जाता हूँ
कोई चादर समझ के खींच न ले फिर से 'खलील'
मैं कफ़न ओढ़ के फ़ुटपाथ पे सो जाता हूँ

कहा जा सकता है कि इन लोगों को अपनों से बिछड़ने का कष्ट सहने के बावजूद आवास तो दूर खाने को रोटी और तन ढकने को कपड़ा भी मुश्किल से मिलता है। दूसरी ओर बढ़ते हुए शहरीकरण के फलस्वरूप शहरों में भी अनेक समस्याएं उत्पन्न हो रही हैं — जैसे जनसंख्या वृद्धि, बेरोजगारी, गरीबी, अपराध, बाल-अपराध, पारिवारिक एवं सामाजिक मूल्यों में गिरावट, आवास की कमी के कारण बढ़ती गन्दी बस्तियां, बिजली एवं जल आपूर्ति में कमी, प्रदूषण के स्तर में बढ़ोत्तरी, यातायात

संबंधी समस्याएं आदि। समस्याएं बड़ी इसलिए हैं क्योंकि हमारे यहां शहरीकरण तो हो रहा है, परंतु उस अनुपात में सुविधाएं नहीं बढ़ीं, आधारभूत संरचना का विकास नहीं हुआ। शहरी झुग्गी-बस्तियों में रहने वाले इन लोगों के पास स्वच्छ पानी नहीं है, सफाई की व्यवस्था भी ठीक नहीं है और स्वास्थ्य आदि संबंधी अन्य मूलभूत सुविधाएं भी कम आय वाले व्यक्तियों के लिए बहुत कम हैं। शहरों की ओर पलायन करते लोग शहरों की सीमित बुनियादी सुविधाओं पर बोझ बन गए। शहरीकरण की प्रक्रिया के कुप्रबंधन ने ग्रामीणों को ही शहरी समस्या में परिवर्तित कर दिया है। गांवों के बिजली, शुद्ध पानी, सड़क आदि सुविधाओं रहित जीवन शहरों का जीवन बनता जा रहा है। इससे शहरों में दबाव, कुण्ठाएं एवं तनाव निरंतर बढ़ता जा रहा है।

शहरीकरण और आवास

शहरीकरण से भूमि उपयोग में वैश्विक स्तर पर व्यापक परिवर्तन आए हैं। आवास का भी भूमि उपयोग से प्रत्यक्ष संबंध है। अतः शहरीकरण और आवास परस्पर प्रभावित होने वाले विषय हैं। पृथ्वी के किसी क्षेत्र



का मनुष्य कई प्रकार से उपयोग कर सकता है। भूमि का उपयोग किस तरह से किया जाए, यह उस क्षेत्र के पर्यावरण और पारिस्थितिकी, मृदा की गुणवत्ता, जल संसाधन आदि पर निर्भर करता है। इसी के आधार पर भूमि को वन एवं वनस्पति संरक्षण, बंजर एवं कृषि योग्य भूमि, गैर-कृषि उपयोग हेतु प्रयुक्त भूमि, स्थायी चारागाह एवं पशुचारण, वन्य-जीव आवास, मानवीय आवास स्थान आदि में विभाजित किया जाता है। किसी भी भौगोलिक क्षेत्र के वातावरण और पारितन्त्रीय संतुलन में भूमि के उपयोग की काफी महत्वपूर्ण भूमिका होती है। हमारा सुखद आवास या घर सुरक्षित पृथ्वी एवं पर्यावरण पर निर्भर करता है। मनुष्य ने तकनीकी और वैज्ञानिक ज्ञान द्वारा प्राकृतिक पर्यावरण और पारिस्थितिकी तंत्रों को बदलकर नए पारिस्थितिकी तंत्रों की स्थापना की है। शहरीकरण और भूमि के उपयोग में हुआ बदलाव समेकित रूप में जलवायु परिवर्तन का सबसे प्रमुख कारक माना जा सकता है। शहरों के विस्तार ने प्राकृतिक वनों का उन्मूलन कर दिया जिससे वन्य जीवों



के आवासों का विलोपन हो गया, पक्षी विस्थापित होकर फूलों भरी डाली ढूँढ़ने में लगे हुए हैं जहाँ वे अपना नया आशियाँ बना सकें। अपना घर बसाने के चक्कर में मनुष्य इन सबके घर छीन रहा है। ग्रामीण एवं नगरीय अधिवासों का अव्यवस्थित निर्माण, बढ़ती हुई व्यावसायिक एवं औद्योगिक संरचना आदि ने प्राकृतिक वनस्पतिक एवं जैविक वातावरण को काफी नुकसान पहुंचाया है।



समय-समय पर वैश्विक स्तर पर व्यापक विचार-विमर्श के बावजूद आवास की समस्या एक मूलभूत समस्या बनी हुई है, चाहे वह शहरी आवास हो या ग्रामीण। शहरीकरण के परिणामस्वरूप महानगरों तथा नगरों में आवास की समस्या बढ़ से बढ़तर होती जा रही है। मिट्टी, कबेलू, टीन या पत्थर के बने अधिकांश ग्रामीण आवास अपेक्षाकृत कम सुविधाजनक और थोड़े से आंधी-तूफान से ढह जाने वाले होने के कारण रखरखाव में कठिन भले हों परंतु आकार में बड़े हैं, वहीं शहरों में ये लोग खुले आकाश के नीचे, पुलों के आस-पास सड़कों पर छोटी सी झोपड़ी में बड़े परिवार के साथ गुजर-बसर करने को मजबूर हैं। एक बार बड़े शहरों में आ जाने पर इन्हें चाहे पक्का रोजगार या धंधा मिले न मिले, आशा का जलता हुआ दीप इन्हें शहर छोड़कर गांव नहीं जाने देता। शहरों में अमीरों और गरीबों के बीच की आवासीय स्थिति और सामाजिक हैसियत के बीच एक निर्मम विभाजन देखने को मिलता है। एक तरफ गगनचुंबी, चमकीले और महंगे भवन, अनेक शॉपिंग मॉल्स, रेस्टोरेंट आकाश में जगह बनाने की होड़ लगाए हुए हैं, वहीं दूसरी ओर आवासों की भारी कमी है और जो हैं भी, उनकी कीमतें गरीब विस्थापितों की पहुंच से बाहर हैं। दूसरों के लिए आवास बनाने वाले स्वयं आवास विहीन हैं।

शहरों की पलैट संस्कृति ने आवास को भी जमाखोरी की चीज बना दी है। इन्हें भी अब अधिक कीमतें बढ़ने पर बेचकर मुनाफा कमाया जाता है। हमारे शहरों में एक ओर रहवासियों रहित बहुमंजिला पलैटों की भरमार है वहीं दूसरी ओर गर्मी, सर्दी और बारिश में सड़कों पर जीवन बिताते लोगों की भी भरमार है। दूर-दराज के क्षेत्रों में बने ये पलैट

निवेश के उद्देश्य से खरीद तो लिए जाते हैं पर रहने के लिए उपयोग नहीं किए जाते क्योंकि वहां दैनिक जीवन से संबंधित सुविधाओं का अभाव होता है।

निष्कर्ष

निष्कर्षतः हम कह सकते हैं कि शहरीकरण के फलस्वरूप आवास एक समस्या नहीं होगी यदि शहरों की आधारीक संरचना का दूरदर्शिता एवं योजनाबद्ध तरीके से विकास हो। शहरों को अधिक जनभागीदारी के साथ व्यापक और आंतरिक तौर पर जोड़कर कई स्तरों पर संतुलित और समुचित नीतिगत पहलों द्वारा मजबूत बनाया जाना चाहिए। स्मार्ट सिटी की कल्पना को साकार करने के लिए शहरी गरीबों को आवास उपलब्ध कराने के साथ-साथ ढांचागत सुविधाओं के जरिए मूलभूत सेवाओं की उपलब्धता सुनिश्चित करानी होगी। सरकार द्वारा बुनियादी संरचना खड़ी कराने, वित्तीय साधन पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध कराने, कृषि के प्रच्छन्न एवं मौसमी रोजगार वाली जनसंख्या को सेवा एवं उद्योग क्षेत्रों से जोड़ने के लिए रोजगार के अवसरों में वृद्धि करने इत्यादि उपायों से शहरों की समस्याओं को कम किया जा सकता है, तब शहरीकरण गरीबी



दूर करने के एक अवसर के रूप में सामने आएगा। तथापि हमें यह ध्यान रखना होगा कि आज भी भारत में बड़ी आबादी गांवों में निवास करती है और उन्हें हम 18वीं सदी की परिस्थितियों में जीने के लिए मजबूर नहीं कर सकते। अगर हम गांवों की आत्मा, उनकी विशेषताओं और भावनाओं को संरक्षित एवं सुरक्षित रखते हुए शहर की सुविधाओं एवं अन्य रोजगार आदि संभावनाओं को गांवों तक पहुंचाकर गांवों को सुदृढ़ बनाने की दिशा में प्रयास करें तो शहरीकरण का दबाव स्वतः ही खत्म हो जाएगा। शहरों के बड़े उद्योगों और रोजगार के स्थान पर हम गांवों में कुटीर एवं लघु-उद्योगों एवं उद्यमिता विकास को बढ़ावा देकर रोजगार का सृजन कर सकते हैं झीलों के शहर और लहरों पर अपना एक घर होने का सपना सच हो न हो ऐसा स्मार्ट गांव बनाए जाएं कि लोग शहरों की बजाए गांव में ही आब-ओ-दाना और आशियाना ढूँढ़ने में लग सकें।





शहरीकरण तथा आवास

dy/nhi fl g HkVh ofj 'B l gk d
Hkjrht LVV cñl



मानव एक सभ्य-सामाजिक प्राणी है। इसी रूप में रोटी, कपड़ा तथा मकान को मानव की मूलभूत आवश्यकताओं के रूप में माना जाता है।

मानव जाति के आरंभिक काल से ही जैसे-जैसे मानव सभ्यता का विकास होता चला गया वैसे-वैसे इन मूलभूत आवश्यकताओं का स्वरूप भी विकसित होता चला गया। सभ्यता के सोपान चढ़ने के साथ इनकी महत्ता भी बलवती होती गई। भोजन, वस्त्र तथा आवास के रूप में क्रमशः कंद-मूल, किसलय-वसन और कन्दरा से मानव ने जो विकास किया है वो आज हम सबको परिलक्षित हो रहा है। आज मानव को भोजन के लिए विभिन्न तरह के व्यंजन, नानाविध प्रकार के वस्त्र तथा रहने के लिए सुविधायुक्त आवास उपलब्ध हैं। समय के साथ परिवर्तन अवश्य हुआ किन्तु यह परिवर्तन एकसार समवेत रूप में नहीं हुआ। फलतः सभ्यता के बदलते मापदंडों तथा बदलती परिभाषाओं के आधार पर समाज विभेदों में विस्तीर्ण होता गया। जिसने मुख्यतया समाज को ग्रामीण तथा शहरी संस्कृतियों के रूप में बांट दिया। मानव ने अधिक अवसरों को भुनाने तथा सुगम जीवन-वृत्ति के लिए शहरों को प्राथमिकता देना प्रारम्भ किया। खेतों में खुशहाल रहने वाली ग्रामीण नस्लें अब फसलों से फासले बना फैक्टोरियों की ओर पलायन करने लगी। निश्चित रूप से शहरों में गांवों की अपेक्षा अवसर अधिक होते हैं किन्तु दीर्घकाल तक पलायन के इस क्रम ने (जो कमोबेश आज भी जारी है) मानव के सामने कई समस्याएँ खड़ी कर दी। इन्हीं समस्याओं में एक गंभीर समस्या है - 'बढ़ते शहरीकरण के साथ घटते आवास की समस्या।'

आवास तथा शहर से अभिप्राय - शहरों के संदर्भ में आवासों का विवेचनात्मक अध्ययन से पूर्व आवास तथा शहर के बारे में जानना भी आवश्यक है। सामान्य रूप से आवास से अभिप्राय निवास के स्थान से है। प्रत्येक क्षेत्र विशेष में वहाँ की पर्यावरणीय परिस्थितियों तथा जलवायु के आधार पर आवासों के स्वरूप भिन्न-भिन्न होते हैं ताकि वहाँ रहने वाले सहजता से संतुष्टिपूर्ण जीवन व्यतीत कर सकें। इन भिन्न-भिन्न प्रकार के आवासों की भी एक सामान्य भौतिक विशेषतायें होती हैं। श्री प्रेमसागर नाथ तिवारी के शब्दों में - "आवास की भौतिक विशेषताओं के अंतर्गत आवास में रखी जाने वाली सामग्रियों हेतु पर्याप्त स्थान की उपलब्धता, आवास में उपलब्ध कमरों के आकार-प्रकार एवं समुचित स्थल, कमरों में प्रयुक्त होने वाले फर्नीचर आते हैं।" अतः आवास व्यक्ति को संतुष्टि की अनुभूति करवाता है। इस विवरण के बाद स्पष्ट समझा जा सकता है कि शहरों में झोपड़ी, झुग्गी बस्तियों में बने आश्रय स्थल

में मानवीय रहवास तो है किन्तु मानव संतुष्टि का आभास नहीं करवाने के कारण सामाजिक तथा मानवीय विकास की दृष्टि से यह आश्रय स्थल आवास की श्रेणी से बाहर रखे जाते हैं। वहीं ऐसे स्थल जहाँ भूकंप, आँधी, तूफान तथा बवंडर का खतरा ज्यादा हो, झोपड़े तथा अन्य हल्के आवास आदर्श माने जा सकते हैं क्योंकि इस आवासों से आर्थिक तथा जन हानि की संभावना कम होती है। अतः डॉ. रवीन्द्रनाथ मुखर्जी तथा डॉ. भरत अग्रवाल के शब्दों में "जो ... मनुष्य के सुरक्षित निवास स्थल हैं, वे सभी आवास हैं।"

किसी भी राष्ट्र के लिए गांवों तथा शहरों का अपना महत्त्व होता है। गांवों तथा शहरों के बीच कोई स्पष्ट विभेदक रेखा तो नहीं खींची जा सकती है जो गांवों तथा शहरों को पूर्णतया अलग करती हो। नगर की परिभाषा भिन्न-भिन्न देशों में भिन्न-भिन्न हो सकती है। भारत के संदर्भ में सन् 2011 की जनगणना के आधार पर 'शहरी या नगरीय क्षेत्र' की परिभाषा निम्नलिखित कसौटियों के आधार पर दी गई है -

- (क) वे सभी स्थान जहाँ नगर पालिका, निगम, छावनी बोर्ड या अधिसूचित नगर क्षेत्र समिति आदि कोई हो तथा
- (ख) अन्य वे सभी क्षेत्र जो निम्न मापदंड पूरे करते हों -
- कम से कम पाँच हजार की जनसंख्या हो ,
 - कार्यरत पुरुष जनसंख्या का कम से कम तीन चौथाई भाग गैर कृषि कार्यों में संलग्न हो तथा
 - जनसंख्या घनत्व कम से कम 400 व्यक्ति प्रति वर्ग किमी. हो।

अतः डॉ. रवीन्द्रनाथ मुखर्जी तथा डॉ. भरत अग्रवाल के शब्दों में - "शहर सामाजिक विभिन्नताओं का वह समुदाय है जहाँ द्वितीयक समूहों और नियंत्रणों, उद्योग और वाणिज्य, घनी जनसंख्या, अवैयक्तिक सम्बन्धों आदि की प्रधानता हो।" शहरों की तरफ बढ़ने की यह प्रवृत्ति ही शहरीकरण कहलाती है।

जनसांख्यिकीय संदर्भ में शहर और आवास स्थिति का विवेचन - गांवों से शहरों की ओर तीव्र पलायन और प्रवासन से शहरी आबादी की वृद्धि दर अधिक रही है। सन् 1951 की जनगणना के अनुसार देश की कुल आबादी का मात्र 17.3% जनसंख्या शहरों में निवास करती थी वहीं यह आंकड़ा बढ़ते-बढ़ते सन् 2011 की जनगणना में 31.16% तक पहुँच



गया। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के राष्ट्रीय भवन निर्माण संगठन की एक रिपोर्ट "भारत में आवासों की स्थिति – एक सांख्यिकीय सार-संग्रह 2013" के अनुसार शहरी जनसंख्या 2021 तक 437 मिलियन तथा 2026 तक 553 मिलियन तक बढ़ जाएगी। आर्थिक विश्लेषक एनसीईआर (National Council of Applied Economic Research) की एक अन्य रिपोर्ट के अनुसार 2050 तक 45% आबादी शहरी होगी। इस प्रकार शहरों की आबादी में उत्तरोत्तर वृद्धि



तथा क्षैतिज भूमि की सीमित उपलब्धता तथा शहरी क्षेत्रों में ऊर्ध्वाधर आवास निर्माण में नगर नियोजन नीतियों, सामाजिक सुरक्षा के अंतर्गत नगर निकायों के प्रतिबंधों तथा सीमाओं के कारण आवास कमी होना स्वाभाविक है। सन् 2011 की जनगणना के आंकड़ों के अनुसार कुल शहरी आवासों (110.14 मिलियन) में से 90% आवास काबिज होने के कारण मात्र 10% आवास (11.09 मिलियन) ही रिक्त हैं। वहीं बने हुये आवास में से भी 68.4% आवास ही अच्छी हालत में हैं।

इतना ही नहीं सन् 2011 की जनगणना के अनुसार शहरी घरों की स्लम (झुग्गी-झोपड़ियों वाली मलिन बस्तियों) रिपोर्ट तो शहरों में आवास की और बदतर स्थिति प्रस्तुत करती है। विश्व स्तर पर देखे तो दुनिया की सबसे अधिक मलिन बस्तियाँ भारत में हैं। शहरी घरों के लगभग छठे हिस्से को स्लम घरों के रूप में रिपोर्ट किया गया है। 4041 सांविधिक नगरों में से 63% (2543 नगरों) ने स्लम की रिपोर्ट दी है। निम्न तथा कमजोर आय वर्ग के शहरी आवास वंचितों से संबन्धित निम्न आंकड़े पूरी स्थिति को स्वतः स्पष्ट कर रहे हैं –

विभिन्न आर्थिक श्रेणी के बीच शहरी आवास की कमी का वितरण – 2012

श्रेणी	संख्या (मिलियन में)	संख्या (प्रतिशत में)
आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS)	10.55	56.18
कम आय समूह (LIG)	7.41	39.44
मध्य आय समूह और ऊपर (MIG & ABOVE)	0.82	4.38
कुल	18.78	100.00

(स्रोत : शहरी मकानों की कमी से संबन्धित तकनीकी ग्रुप (टीजी-12) की रिपोर्ट 2012-17)

इस प्रकार आवासीय इकाइयों की मांग तथा आपूर्ति में भारी अंतर के कारण शहरी क्षेत्रों में आवास की गंभीर समस्या खड़ी हुई है।

शहरीकरण तथा आवास समस्या के कारण – ग्रामीण परिवेश से जब इंसान बेहतर जीवन की तलाश में शहरों की ओर रुख करता है तो वो अपने साथ कई सपने लेकर प्रवेश करता है। गांव की सादगी भरे माहौल से जब वह चकाचौंध भरे शहरों में आता है तो वह उम्मीदों के पंखों के साथ स्वप्न संसार की कई सुखद उड़ानों की कल्पनाएं करता है। किन्तु कुछ समय बाद ही जब दो वक्त की रोटी के बाद अपने सिर पर छत की कमी देखता है तो आँखों से बहते आंसुओं के साथ उसके सारे



अरमान भी बह जाते हैं। शहरों की इस विकट समस्या से हर नए इंसान को जूझना पड़ता है। शहरों में पर्यावरण के बाद यदि कोई दूसरा बड़ा संकट है तो वह है – आवास की समस्या। शहरों में आवास की कमी होने के लिए कई कारक उत्तरदायी हैं। इनमें से प्रमुख कारण हैं –

- शहरों में निवासरत जनसंख्या की तुलना में रहवासी भूमि का कम होना।
- शहरों के विकास क्रम में भविष्य में होने वाले अत्यधिक जनसंख्या संकेन्द्रण की समस्या और उसके निराकरण हेतु दूरदर्शिता की कमी।





आवास भारती

- शहरों में गैर कृषिगत कार्यों से आय के अधिक अवसर प्राप्त होना।
- व्यावसायिक प्रतिष्ठानों, औद्योगिक इकाइयों का विस्तार अधिक होने से कार्यशील जनसंख्या के आवास हेतु भूमि उपलब्धता में कमी।
- नगर निकायों द्वारा ऊर्ध्ववाधर तथा बहुमंजिला आवासों के विकास हेतु प्रतिबंधात्मक स्वीकृति।
- शहरों के मजदूर वर्ग की सीमित आय के कारण पक्के तथा स्थायी आवास न खरीद पाने के कारण मलिन बस्तियों तथा स्लम क्षेत्रों का विकास।
- पूंजीवाद, बाजारवाद की तानाशाही तथा ठगी तथा धोखे पूर्ण कार्य करने वाली हाउसिंग सोसाइटी तथा बिल्डरों पर नियामक नियमों, कानूनों का कम प्रभावी होना।
- भू-माफियाओं का बोलबाला तथा बेनामी संपत्तियाँ।
- अप्रभावी योजनागत क्रियान्वयन
- सरकार द्वारा शहरी विकास हेतु वैश्विक मापदण्डों की उपेक्षा तथा अव्यवस्थित नगर नियोजन।
- दीर्घकालिक योजनागत तथा संस्थागत उपायों की कमी।
- स्थानीय निकायों के पास पूंजीगत अनुपलब्धता तथा संसाधनों की कमी।
- ग्रामीण क्षेत्रों में समेकित तथा समावेशी विकास की उपेक्षा। गांवों में आय के अन्य वैकल्पिक साधनों के विकास पर ध्यान न दे पाना। आदर्श जीवन यापन हेतु कृषिगत आय में सुधार तथा उसे बढ़ाने में जमीनी स्तर पर कोई सुधार अदृष्टिगत होना।
- शहरों की तुलना में गांवों में आधारभूत तथा संरचनात्मक विकास की कमी।
- वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्ति की जटिल तथा पेचीदा कार्यप्रणाली।

इस प्रकार शहरीकरण के साथ आवास समस्या के पीछे कई कारण हैं जिनमें से कुछ महत्वपूर्ण कारणों का ऊपर उल्लेख किया गया है। इन उल्लेखित आधारभूत कारणों से आवास समस्या का यह असुर शहरों की सकारात्मक छवि को निगल रहा है।

योजनागत प्रयास – पीएमएवाई (शहरी) के विशेष संदर्भ में – देश की आजादी के बाद से अब तक केंद्र तथा राज्यों सरकारों, आवासन तथा शहरी कार्य मंत्रालय, राष्ट्रीय भवन निर्माण संगठन, आवास और शहरी

विकास निगम लिमिटेड (हडको), हिंदुस्तान प्रीफैब लिमिटेड, निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी संवर्धन परिषद (बीएमटीपीसी), अन्य सरकारी तथा गैर-सरकारी अनुषंगी इकाइयों, राष्ट्रीय आवास बैंक जैसे वित्तीय संस्थाओं ने शहरी आवास के लिये कई महत्वपूर्ण योजनाओं में कारगर भूमिका निभाई है। 1951-56 की प्रथम पंचवर्षीय योजना से 2012-17 तक की 12वीं पंचवर्षीय योजना तक हर योजना में आमजन की आवास सुविधा के लिये अपेक्षित प्रावधान किए गए।

भारत के माननीय राष्ट्रपति ने दिनांक 09/06/2014 को संसद के संयुक्त सत्र के अपने अभिभाषण में यह घोषणा की थी कि "राष्ट्र की स्वतन्त्रता के 75 वर्ष पूरे होने तक प्रत्येक परिवार के पास जल कनेक्शन, शौचालय सुविधाओं, 24X7 विद्युत आपूर्ति तथा सुविधाओं के साथ पक्का आवास होगा।" इसी अनुरूप केन्द्र सरकार ने एक व्यापक मिशन "2022 तक सबके लिए आवास" शुरू किया है जिसके अंतर्गत तीन चरणों में दिनांक 17/06/2015 को "प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)" को शुरू किया गया है। इस योजना के अंतर्गत सभी 4041 (जनगणना 2011 अनुसार) सांविधिक शहरों को शामिल किया जाएगा।

- प्रथम चरण (अप्रैल 2015 से मार्च 2017 तक)
- द्वितीय चरण (अप्रैल 2017 से मार्च 2019 तक)
- तृतीय चरण (अप्रैल 2019 से मार्च 2022 तक)

इस योजना में प्रथम तथा द्वितीय चरण में क्रमशः 100-100 शहरों को मिला कुल 200 शहर शामिल किए गए जबकि तृतीय व अंतिम चरण में यह सभी शहरों में लागू की जाएगी। इस मिशन को लाभार्थियों, शहरी स्थानीय निकायों और राज्य सरकारों को विकल्प देते हुये चार विकल्पों के माध्यम से क्रियान्वित किया जा रहा है –

- 1) भूमि का संसाधन के रूप में उपयोग करके "स्व-स्थाने" स्लम पुनर्विकास
- 2) ऋण आधारित ब्याज सब्सिडी योजना
- 3) भागीदारी में किफायती आवास
- 4) लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास का निर्माण या विस्तार।

हाल ही में प्रेस इन्फॉर्मेशन ब्यूरो की 20/02/2018 की रिपोर्ट के अनुसार प्रधानमंत्री श्री नरेन्द्र मोदी की अध्यक्षता में केन्द्रीय मंत्रिमंडल ने 60,000 करोड़ रुपए के राष्ट्रीय शहरी आवास कोष (एनयूएचएफ) के गठन को मंजूरी दे दी है। यह कोष निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी संवर्धन परिषद (बीएमटीपीसी) में होगा। बीएमपीटीसी आवासन और



शहरी कार्य मंत्रालय का एक स्वायत्तशासी निकाय है, जो संस्था पंजीकरण अधिनियम 1860 के तहत पंजीकृत है। अगले चार वर्षों में एनयूएचएफ जरूरी धन जुटाने का काम करेगा, ताकि लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास (बीएलसी), भागीदारी में किफायती आवास (एएचएफ), स्व-स्थाने स्लम पुनर्वास (आईएसएसआर) और सीएलएसएस जैसी विभिन्न योजनाएं टिकी रह सकें, इनके लिए केन्द्रीय मदद का रास्ता आसान बनेगा और शहरी क्षेत्रों में मकानों की कमी को आसानी से पूरा किया जा सकेगा।



समस्या निवारण के लिए कुछ सुझाव- शहरी क्षेत्रों में आवास की बढ़ती समस्या से हर कोई चिंतित है। शहर को 'देश की आर्थिक प्रगति का इंजन' तथा आवास को 'आदमी की आर्थिक प्रगति का इंजन' माना जाता है। अतः शहरों में उत्पन्न होने वाली समस्या के कारण उनसे किनारा नहीं किया जा सकता है। लोकतंत्र में आम आदमी की आधारभूत समस्याओं का निराकरण करना सरकार का प्रधान दायित्व है। जीने के लिए आदर्श माहौल देना सरकार का नैतिक कर्तव्य तो है ही नागरिकों का अधिकार भी है। ऊपर उल्लेखित कारणों के संदर्भ में और अभी तक के अनुभवों की रोशनी में देखे तो सरकार के नीतिगत प्रयासों में तो कोई कमी नहीं है फिर भी कुछ कारक, तथ्य व सुझाव ऐसे हैं जिन पर ध्यान दिया जाना चाहिए। जैसे -

- सुदृढ़ बजटीय प्रावधान करना
- संरचनात्मक विकास तथा सामाजिक कल्याण का समावेशन करना
- पारदर्शी तथा अर्थपूर्ण मूल्य व्यवस्था पर बल देना
- कारगर आवास ऋण नीति पर जोर देना
- अभावग्रस्त क्षेत्रों की विशेष पहचान करना

- संतुलित तथा समान क्षेत्रीय विकास करना
- आवास में बढ़ती दर से निवेश करने में सहायतार्थ अनुकूल कर तथा बुनियादी सुधार विकसित करना।
- आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडबल्यूएस) तथा निम्न आय वर्ग (एलआईजी) को भूमि के आवंटन हेतु समुचित कार्यक्रम, निधियाँ प्रदान करने हेतु सहायता देना।
- समर्थन सेवाओं के प्रावधान कर सस्ते आवास की पूर्ति करना।
- आवास कार्यक्रमों में भागीदारी हेतु निजी क्षेत्रों को प्रोत्साहित करना आदि।

उपसंहार

निष्कर्ष रूप में यही कहा जा सकता है कि देश में इस समस्या को जितना गंभीर माना जा रहा है, उतनी ही गंभीरता से इसके निराकरण तथा समाधान हेतु प्रयास किए गए जो आज भी अनवरत जारी हैं। देश में न तो नीति की कमी है और न ही निवेश की, कमी है तो बस दृढ़ इच्छा शक्ति की। इसलिए यदि वर्तमान योजनाओं को भी कारगर तरीके व दृढ़ इच्छा शक्ति से फलीभूत करने का प्रयास नहीं किया गया तो



भविष्य में यह योजनाएँ भी बस अध्ययन और अध्यापन की विषय वस्तु बन किताबों में सिमट जाएगी। अतः सबके विकास की इन आवास योजनाओं को सबको ईमानदारी से सार्थक करना होगा ताकि सकारात्मक परिणाम प्राप्त हो और शहर की आबादी आवास समस्या के इस कहर से मुक्ति पाकर सुकून व आदर्श जीवन व्यतीत कर सके और राष्ट्र निर्माण में अपना योगदान कर सके।





शहरीकरण एवं आवास



प्रस्तावना

इतिहास से ज्ञात होता है कि मानव सभ्यता के विकास से पूर्व मनुष्य अस्थाई आवास जैसे— गुफाओं एवं पेड़ों पर मचान बनाकर रहता था। किन्तु आग के अविष्कार से मानव जीवन में महान क्रान्ति आई। फिर धीरे-धीरे कृषि का विकास हुआ और उसे स्थाई आवास की आवश्यकता महसूस हुई। पहले आवास एक सुरक्षित स्थान के रूप में मात्र एक जरूरत थी, मगर आज के विकसित मानव समाज में एक स्थाई एवं बढ़िया आवास होना गौरव की बात समझी जाती है।

यह प्रकृति की अद्भुत छटा है कि न केवल मनुष्य, अपितु हर जीवित प्राणी स्वयं के लिये अपनी समझ के अनुसार सुरक्षित आवास के निर्माण में तत्पर रहते हैं। आप ने खुले आकाश में उन्मुक्त उड़ान भरने वाली चिड़िया को कभी-न-कभी तिनका इकट्ठा करते और उन तिनकों से खुबसूरत घोंसला तैयार करते हुए अवश्य ही देखा होगा। सब को एकता का पाठ पढ़ाने वाली नन्हीं चींटी स्वयं की रक्षा हेतु जमीन में बड़ी जतन से सुराख करती है। चूहे और साँप इत्यादि जंतु भी अपने निवास हेतु बिल बना लेते हैं और मधुमक्खियाँ भी अपने वास स्थान के लिये बड़ी मेहनत से छत्ते का निर्माण करती हैं।

मनुष्य की 3 बुनियादी आवश्यकताएं हैं—भोजन, वस्त्र और आवास। सुरक्षा एवं सम्मान की दृष्टि से आवास मानवीय जीवन का एक अभिन्न अंग है। इसकी उपलब्धता सुनिश्चित करने के लिये प्रत्येक व्यक्ति हर समय प्रयत्नशील रहते हैं। क्योंकि स्थायी आवास के अभाव में हमारा विकास पथ बाधित हो जाता है। अक्सर हम सभी ऐसे स्थान पर अपना आवास निर्मित करना चाहते हैं, जहाँ हमारे दैनिक जीवन की अधिकाधिक आवश्यकताओं की पूर्ति सुगमतापूर्वक हो सके। यथा—शुद्ध जल की आपूर्ति, चिकित्सालय, उन्नत परिवहन के साधन, खेल का मैदान, विद्यालय, डाक घर एवं व्यवस्थित बाजार इत्यादि।

शहरीकरण एक विस्तृत विचारधारा

जब रोजमर्रा की अधिकांश जरूरतों को केन्द्र में रखकर किसी क्षेत्र विशेष को विकसित किया जाता है तो इस प्रक्रिया को "शहरीकरण" की संज्ञा दी जाती है और उस क्षेत्र विशेष को शहर अथवा नगर कहते हैं। शहरीकरण की अवधारणा भारत के लिये कोई आधुनिक अवधारणा नहीं

fur'sk xqk i zkdj
vlsj; y y csl vksj dklw Z

है। सर्वाधिक प्राचीन समझी जाने वाली सिंधु घाटी की सभ्यता के प्रमुख नगरों हड़प्पा एवं मोहनजोदड़ो में इसके दर्शन होते हैं। खुदाई के दौरान ऐसे अनेकों अवशेष प्राप्त हुए हैं, जिनसे हमें उस युग की सुव्यवस्थित नगरीय ढाँचे के विषय में ठोस जानकारी मिलती है।

इतिहास साक्षी है कि कुछ दशक पूर्व भारत की लगभग 70-75 प्रतिशत जनसंख्या गाँवों में निवास करती थी और वे अपनी जीविका के लिये पूर्णतः कृषि पर आश्रित थे। परन्तु औद्योगिक विकास तथा प्रतिकूल जलवायु परिवर्तन के परिणामस्वरूप धीरे-धीरे बेहतरीन अवसर की तालाश में ग्रामवासी बड़े शहरों व नगरों की ओर पलायन करने लगे हैं। वर्ष 2011 की जनगणना के आँकड़ों से ज्ञात होता है कि वर्तमान में लगभग 68 प्रतिशत जनसंख्या ही गाँव में निवास करती है।

उच्च कोटि की शिक्षा व्यवस्था, बेहतर स्वास्थ्य सुविधाएं, सुदृढ़ यातायात प्रबंधन, सुलभ संचार प्रणाली तथा सूचना प्रौद्योगिकी का तीव्र विकास इत्यादि कारणों से गाँवों की अपेक्षा शहरों की प्रगति त्वरित गति से होती है। इसी कारण ग्रामीण क्षेत्रों में वास करने वाले कृषक, श्रमिक व दस्तकार अपने पुश्तैनी पेशे को छोड़कर उपयुक्त रोजगार की तलाश में बड़े शहरों की ओर लगातार प्रस्थान कर रहे हैं। क्योंकि शहरों में

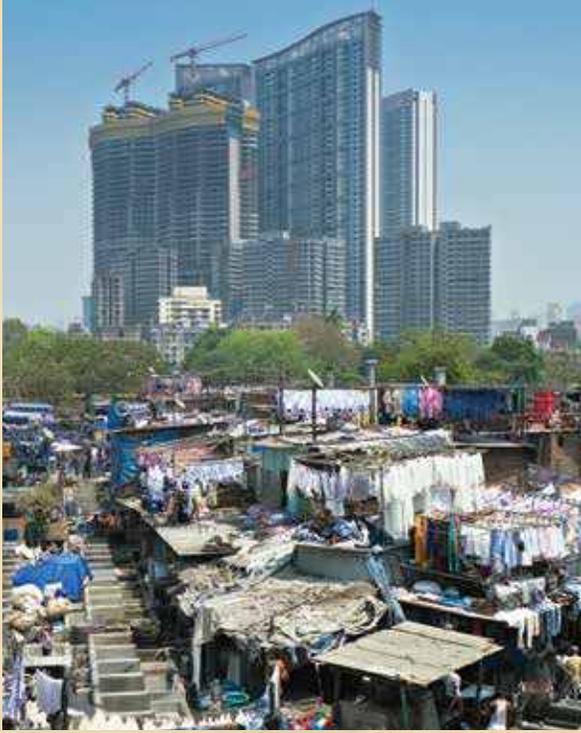


उपलब्ध आधुनिकतम सुख-सुविधाएं उन्हें अपनी ओर आकृष्ट करती हैं। फलतः गाँव सिमट रहे हैं और शहरों की जनसंख्या में उत्तरोत्तर वृद्धि हो रही है। अतः गाँवों की तुलना में शहरों के जनसंख्या घनत्व में पिछले कुछ वर्षों के दौरान अस्वाभाविक बढ़ोतरी हुई है।



देश के सभी नागरिकों के लिये बेहतर आवास की उपलब्धता सुनिश्चित करने हेतु विभिन्न संस्थाओं तथा सरकार के प्रमुख प्रयास—

प्रत्येक व्यक्ति की दिली तमन्ना होती है कि उसके पास एक अच्छा-सा घर हो। इस तमन्ना की पूर्ति में बैंकों और सरकार की विशिष्ट भूमिका होती है। भारत में कार्यरत अनेक सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक जैसे—भारतीय



स्टेट बैंक, पंजाब नेशनल बैंक, इलाहाबाद बैंक व ओरियंटल बैंक आफ कामर्स आदि तथा निजी क्षेत्र में सक्रिय सभी बैंक जैसे—आई.सी.आई.सी. आई., एच.डी.एफ.सी. बैंक व एक्सिस बैंक आदि देश के विभिन्न वर्गों के लिये उनकी हैसियत के मुताबिक, आसान शर्तों के साथ तथा उचित ब्याज दरों पर गृह ऋणों की व्यवस्था करते हैं। जिससे “साकार हो यह सपना, सब के पास घर हो अपना” की उक्ति सार्थक सिद्ध हो सके।

इस दृष्टि से देश के विभिन्न भागों में संचालित “शहरी विकास प्राधिकरण” भी अपनी अग्रणीय भूमिका निभा रहे हैं। उदाहरणार्थ—दिल्ली विकास प्राधिकरण, लखनऊ विकास प्राधिकरण तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण आदि उल्लेखनीय हैं। ये सभी प्राधिकरण शहरों में विभिन्न आय वर्गों के लोगों के लिये आवास का निर्माण और उनके रखरखाव की व्यवस्था करते हैं। समय-समय पर आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों, दिव्यांगों, अनुसूचित जातियों एवं अनुसूचित जनजातियों को विशेष योजनाओं के माध्यम से उनकी आवश्यकता और बजट के अनुसार आवास उपलब्ध कराते हैं।

इसी क्रम में “राष्ट्रीय आवास बैंक” का भी महत्वपूर्ण योगदान है। इसकी स्थापना जुलाई, 1988 ईस्वी में “राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम-1987” के द्वारा की गयी थी। यह संस्था भारतीय रिजर्व बैंक के अधीनस्थ के रूप में कार्य करती है। यह देश के नागरिकों को आवासीय क्षेत्र से सम्बन्धित विशिष्ट योजनाओं और ऋणों की समुचित जानकारी उपलब्ध कराती है और घर घरीदने में सहायता प्रदान करती है।

प्रत्येक राष्ट्र की सरकार का नैतिक दायित्व होता है कि वह देश के पिछड़े, वंचित एवं दिव्यांग समुदायों की मुलभूत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु कारगर उपाय करे। इसी बात को ध्यान में रखते हुए हमारी सरकार द्वारा पिछले कई दशकों तक “इंदिरा आवास योजना” लागू की गयी। इसके तहत ग्रामीण इलाकों में रह रहे निर्धन परिवारों और अनुसूचित जनजातियों को पक्के मकानों के निर्माण हेतु आर्थिक सहायता प्रदान की जाती थी।

इसी सन्दर्भ में “सब का साथ, सब का विकास” की नीति का अनुसरण करते हुए वर्तमान सरकार ने शहरों में निवास करने वाले निम्न तथा मध्यम आय वर्गों के लिये “प्रधानमंत्री आवास योजना” की शुरुआत वर्ष 2015 में की है। इसके अंतर्गत देश के विभिन्न राज्यों में वर्ष 2022 तक 20 लाख नये घरों के निर्माण का प्रावधान है, जिससे आर्थिक रूप से कमजोर तबके को भी शहर में अपना आशियाना प्राप्त हो सके।



शहरीकरण से उत्पन्न प्रमुख समस्याएँ

जहाँ एक ओर शहरीकरण की प्रक्रिया ने हमारी जीवन शैली को अत्यन्त सरल एवं सुविधाजनक बना दिया है, वहीं दूसरी ओर अनेकानेक गम्भीर समस्याओं से भी हमें दो-चार होना पड़ता है। इन प्रमुख समस्याओं को निम्नलिखित शीर्षकों के माध्यम से रेखांकित कर सकते हैं—





आवास भारती

- 1 **प्रदूषण की बढ़ती समस्या** – शहरों में अंधाधुंध औद्योगीकरण, प्रतिदिन बढ़ रही वाहनों की संख्या तथा वृक्षों का अनियन्त्रित कटाव इत्यादि कारणों से पर्यावरण अत्यधिक प्रदूषित हो गया है। पारिस्थितिकीय तन्त्र उथल-पुथल हो रहा है। पृथ्वी का औसत तापमान बढ़ने से ग्लेशियर्स तेजी से पिघलने लगे हैं। यहाँ तक कि साँस लेने के लिये स्वच्छ वायु एवं पीने के लिये स्वच्छ पेय जल आदि का नितान्त अभाव हो रहा है। यही वजह है कि इस प्रदूषित वातावरण में अनेक भयंकर रोगों ने घर कर लिया है और मनुष्य जीवन खतरे में पड़ गया है।



इतना ही नहीं, अनेक पशु-पक्षियों का अस्तित्व भी संकट में पड़ गया है और इनकी कई प्रजातियाँ तो लुप्त होने की कगार पर हैं। क्योंकि शीघ्रता से हो रहा वनों का विनाश और स्थान-स्थान पर स्थापित मोबाइल टावरों से उनका ठिकाना असुरक्षित हो गया है। इसी लिये अब हमें प्यारी-सी गौरैया के दर्शन कम ही होते हैं। कबूतरों का झुण्ड विरले ही नजर आता है।

2. **कृषि एवं पारम्परिक उद्योगों के प्रति बढ़ती उदासीनता** – अधिक मजदूरी और सुखद भविष्य की चाह में गाँव के छोटे किसान व घरेलू उद्योगों से वर्षों तक जुड़े हुए लोग शहरों का रुख कर रहे हैं, जिससे कृषि पर आधारित उद्योगों की स्थिति चिन्ताजनक हो गयी है और कृषि उत्पादों के मूल्य में निरन्तर वृद्धि हो रही है।
3. **शहरों में जनसंख्या विस्फोट** – ग्रामीण जनता का भारी मात्रा में शहरों में पलायन करने से शहरों की जनसंख्या में अप्रत्याशित वृद्धि हो रही है। परिणामस्वरूप यहाँ आवास की कमी को पूर्ण करने के लिये गगनचुम्बी बहुमंजिला इमारतों का निर्माण हो रहा है। कितने ही परिवार ऐसे हैं, जिन्हें जमीन के छोटे-से टुकड़े पर बमुश्किल गुजारा चलाना पड़ता है। तभी तो बड़े नगरों को अक्सर "कंकरीट का जंगल" की संज्ञा दी जाती है। अधिक

आश्चर्य तो तब होता है, जब बड़े-बड़े नगरों में कुछ लोग या तो अव्यवस्थित झुग्गी-झोपड़ियों अथवा फुटपाथों पर अपनी रातें काटने के लिये विवश हो जाते हैं। कुछ वर्ष पूर्व मुम्बई में शहरी इलाकों के अव्यवस्थित झुग्गी-झोपड़ियों के निवासियों पर आधारित "स्लम डॉग मिलेनियर" नामक फिल्म बनी थी। यह फिल्म सुपरहिट हुई और ऑस्कर पुरस्कार हेतु इसका नामांकन भी हुआ।

शहरीकरण के लाभ

हालाँकि उपरोक्त विवरणों में शहरीकरण की विभिन्न समस्याओं को उजागर किया गया है, परन्तु इस बात से भी इनकार नहीं किया जा सकता है कि शहरों में रहकर व्यक्ति के सपने को ऊँची उड़ान मिलती है। यहीं से हमें एक महान वैज्ञानिक, अंतरिक्ष यात्री, विख्यात चिकित्सक, कुशल प्रशासनिक अधिकारी और प्रतिभावान शिक्षक प्राप्त होते हैं।

निष्कर्ष-

वास्तविकता यह है कि शहरों के अधिकाधिक विकास की होड़ में हमारे गाँव का विकास उपेक्षित हो रहा है और सुविधाओं के अभाव में लोग अपने घरों से बाहर निकलने पर मजबूर हैं। हमें वैश्विक स्तर पर गहराई



से विचार करना होगा कि किस प्रकार दूर-दराज में बसे गाँवों को भी मुख्यधारा से जोड़कर उनका उत्थान कैसे किया जाए। जब हमने "स्मार्टसिटी" की परिकल्पना को साकार करने का निश्चय किया है तो फिर "स्मार्ट विलेज" की तर्ज पर गाँवों की प्रगति हेतु भी प्रभावी "मास्टर प्लान" तैयार कर सकते हैं।

"होगा देश का भविष्य उज्ज्वल, यही है हमारी आस।

गाँव हो अथवा शहर, सब का हो विकास।

मिलेगा सभी भारतवासियों को, भोजन, वस्त्र और आवास।"



प्रधानमंत्री आवास योजना से सामाजिक एवं आर्थिक बदलाव

fo' oshj fl g vf/kckjH nsuk csh



प्रस्तावना

व्यक्ति की मूलभूत आवश्यकताओं में से एक आवश्यकता उसके खुद के घर की होती है, घर वह जगह है जहां आपका दिमाग और आत्मा अगले दिन के लिए आराम करती है और फिर से जीवंत होती है। लेकिन आज भी हमारे भारत देश में एक बड़ा वर्ग ऐसा भी है जिनके पास रहने का एक अपना खुद का पक्का मकान भी नहीं है क्योंकि वह इतने सक्षम नहीं हैं कि अपना एक पक्का मकान बना सकें। बहुत से लोग निर्धन हैं जो सिर्फ अपने दो वक्त का खाना खा पाते हैं उनके लिए खुद का घर बनाना किसी सपने से कम नहीं होता। उन्हीं के सपनों को साकार करने के लिए हमारे माननीय प्रधानमंत्री श्री नरेंद्र मोदी जी ने प्रधानमंत्री आवास योजना शुरू की है। इस योजना में लोगों को सस्ते ब्याज दरों पर घर देने का प्रयास किया गया है। इस योजना के लिए वर्ष 2022 तक का लक्ष्य रखा गया है। इसके अलावा प्रधानमंत्री आवास योजना में ऐसे लोगों को लाभ देने का लक्ष्य रखा गया है जिनके पास कच्चा मकान या फिर झोपड़ी है, वे इस योजना का लाभ उठाकर अपने लिए पक्का मकान बनवा सकते हैं।

प्रधानमंत्री आवास योजना –संक्षिप्त सार

प्रधानमंत्री आवास योजना भारत सरकार की एक योजना है जिसके माध्यम से नगरों में रहने वाले निर्धन लोगों को उनकी क्रयशक्ति के अनुकूल घर प्रदान किये जाएँगे। भारत सरकार ने “प्रधानमंत्री आवास योजना” की घोषणा करके इस क्षेत्र में एक बड़ा कदम उठाया है। प्रधानमंत्री आवास योजना का लक्ष्य देश के आर्थिक रूप से कमजोर तबके को घर दिलाना है। आज के दौर में अपना घर बनाना या फिर खरीदना दोनों ही बहुत महंगा है। लेकिन प्रधानमंत्री आवास योजना से आपको खुद का घर बनाने में और ब्याज पर सब्सिडी की मदद मिलती है साथ ही लोन चुकाने के लिए 20 वर्ष तक का लंबा वक्त मिलता है ताकि आप पर होम लोन का बड़ा बोझ न पड़े और आप अपने सपने को साकार कर सकें। यह एक ऐसी योजना है जो देश भर में यह सुनिश्चित करने के लिए चलाई गयी है कि लोगों को अपनी वित्तीय क्षमताओं के भीतर किफायती घर मिल सके। यह योजना 25 जून 2015 को सात साल यानी वर्ष 2022 की अवधि में 2 करोड़ किफायती घरों के निर्माण के अनुमानित लक्ष्य के साथ शुरू की गई है। शहरी क्षेत्रों के निम्न आय वर्ग और आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों को उनकी क्षमता के अनुसार घर मिल सके, ये इस योजना का मुख्य उद्देश्य है।

प्रधानमंत्री आवास योजना को तीन चरणों में पूरा करने के लिए विभाजित किया गया है। इस योजना के सभी तीन चरणों का लक्ष्य सिर्फ योजना के तहत किफायती घरों के विकास को पूरा करना है।

- 1) चरण I—अप्रैल 2015 को शुरू किया गया और जिसे मार्च 2017 में समाप्त कर दिया गया है इसके अंतर्गत 100 से भी अधिक शहरों में घरों का निर्माण हुआ है।
- 2) चरण II—अप्रैल 2017 से शुरू हुआ है जो मार्च 2019 में पूरा होगा इसमें सरकार ने 200 से ज्यादा शहरों में मकान बनाने का लक्ष्य रखा है।
- 3) चरण III—अप्रैल 2019 में शुरू किया जाएगा और मार्च 2022 में समाप्त किया जाएगा जिसमें बाकि बचे लक्ष्य को पूरा किया जाएगा।

प्रधानमंत्री आवास योजना के आवेदन के लिए कुछ अनिवार्य शर्तें हैं –

- क) ऐसे लोग जिनके पास पहले से घर है वह इस योजना का लाभ नहीं उठा सकते हैं – लाभ उसे ही मिलेगा जिसके पास पहले से कोई पक्का मकान नहीं होगा, पहले से किसी सरकारी स्कीम के तहत आवास न मिला हो।
- ख) इस योजना की दूसरी शर्त है कि परिवार के किसी सदस्य को भारत सरकार की किसी योजना के तहत आवास योजना का लाभ न मिला हो। यदि परिवार में किसी सदस्य को सरकारी योजना के तहत आवास का लाभ मिला है उसके किसी अन्य सदस्य को प्रधानमंत्री आवास योजना का लाभ नहीं मिल सकता है।
- ग) आधार कार्ड इस योजना के लिए जरूरी है। इस योजना के लिए आवेदन के वक्त अविभाजित परिवार के सभी सदस्यों का आधार कार्ड का नंबर देना जरूरी है। इसमें पति – पत्नी और अविवाहित बेटे और बेटा शामिल हैं।
- घ) घर की मरम्मत कराने के लिए भी इस योजना के अंतर्गत लाभ मिलेगा। यदि आप किसी बिल्डर से घर खरीद रहे हैं या कोई पुराना मकान खरीद रहे हैं तो आप प्रधानमंत्री आवास योजना का लाभ उठा सकते हैं। जो लोग घर





आवास भारती

खरीदने की बजाय इसे खुद बनवा रहे हैं, उन्हें भी इस योजना का लाभ मिलेगा। जिनके पास अभी पक्का मकान है, वो इसकी मरम्मत करने या इसमें कुछ और कमरे जुड़वाने या किसी दूसरे तरह से इसका विस्तार करने के लिए भी इसमें आवेदन कर सकते हैं। बैंक आपको मौजूदा पक्का मकान में किचन, कमरा आदि बनाने के लिए योजना के तहत यह कहकर इनकार नहीं कर सकता कि आपके पास पहले से ही पक्का मकान है।

इस प्रकार प्रधानमंत्री आवास योजना के लिए आवेदन करना बेहद आसान है। इसके लिए आप ऑन लाइन और ऑफ लाइन यानि कि स्वयं फॉर्म भर कर योजना के लिए आवेदन कर सकते हैं।

प्रधानमंत्री आवास योजना से सामाजिक बदलाव

प्रधानमंत्री आवास योजना के कारण हमारे समाज की एक नयी छवि उभर के आयी है, यह हमारे समाज के लिए एक वरदान के स्वरूप में देखने को मिल रही है, अगर हम हमारे गाँव और कस्बों को देखें तो हमें बदलाव साफ दिखाई देगा। जहाँ हमें गाँव में कच्चे-कच्चे मकान ही नजर आते थे, वहाँ अब गाँव वासियों को पक्का मकान रहने के लिए मिल रहा है, तो इससे बढ़कर खुशी क्या होगी कि वास्तव में देश की तस्वीर बदल रही है और देश का तेजी से विकास हो रहा है।

प्रधानमंत्री आवास योजना को स्वच्छ भारत योजना से भी जोड़ा गया है, इसके अंतर्गत घर में बनने वाले शौचायलों के लिए स्वच्छ भारत योजना के तहत 12000 रुपए अलग से आबटित किए जा रहे हैं, जिससे समाज की एक नयी छवि साफ सुथरे गाँव, कस्बे, नगर – एक स्वच्छ भारत के रूप में उभर के आती है। प्रधानमंत्री आवास योजना नारी को सशक्त करने के लिए भी शुरू की गयी है, इस योजना में प्रमुख रूप से महिलाओं के द्वारा आवेदन किया जा रहा है और महिला आवेदकों को पुरुष आवेदकों पर प्राथमिकता दी जा रही है जिससे हमारे देश की महिलाओं को, उनके अधिकारों को वरीयता दी जा रही है इससे यह योजना एक **समर्थक महिला योजना** बन जाती है।

इस योजना को **इको फ्रेंडली** नियम से निर्देश किया गया है, कि नए विकसित आवास परिवेशों को पर्यावरण के अनुकूल निर्माण तकनीक का सख्ती से पालन करना होगा, जिससे समाज पर इसका कोई भी गलत प्रभाव न हो। इस योजना के तहत बनने वाले मकानों में ग्राउंड फ्लोर हाउस के लिए विकलांगों और वृद्धों को वरीयता प्रदान की गयी है जो हमारे समाज में वृद्धों और विकलांगों के लिए एक सम्मान के भाव को, उनके प्रति आदर को व्यक्त करता है, इससे ये योजना एक सम्मानित योजना का रूप भी लेती है। इसी योजना के अंतर्गत सभी को सम्पूर्ण

सुविधा जैसे कि पीने का पानी, बिजली, सफाई, खाना बनाने के लिए धुआँ रहित ईंधन, ठोस और तरल अपशिष्टों से निपटने की व्यवस्था की गयी है, जिससे कि लोगों को किसी भी तरह की कोई समस्या का सामना नहीं करना पड़े।

प्रधानमंत्री आवास योजना से आर्थिक बदलाव

प्रधानमंत्री आवास योजना आर्थिक बदलाव लाने में एक महत्वपूर्ण भूमिका अदा कर रही है। आदरणीय प्रधानमंत्री जी ने भारत की आर्थिक स्थिति में अहम बदलाव लाने के लिए **“हाउसिंग फॉर ऑल – 2022 तक”** की घोषणा की है। इससे सफल परिणाम प्राप्त हो सके इसके लिए अहम कदम उठाए गए हैं, जैसे कि रियल एस्टेट क्षेत्र को इनफ्रास्ट्रक्चर स्टेटस दिया गया है, सार्वजनिक क्षेत्र और बीमा कंपनियों को आधारित संरचना में निवेश करने का आदेश दिया है। इसके परिणाम स्वरूप इन क्षेत्रों में आर्थिक सुधार देखने को मिले हैं। इस योजना के अंतर्गत देश वासियों को आर्थिक सहायता प्रदान की गयी है। देश की सामान्य जनता में **क्रेडिट लिंकड सब्सिडी स्कीम** के तहत निम्न आय वर्ग और आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लोगों को सब्सिडी प्रदान की गयी है जो उनको आर्थिक रूप से मददगार साबित हो रही है।

प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत ब्याज दरों में भी बाजार दर के मुकाबले कमी की गयी है, जिसके कारण लोगों को अप्रत्यक्ष रूप से आर्थिक सहायता मिलती है। इस योजना के तहत ही जो लोग अपने घर की मरम्मत करवाना चाहते हैं उनको कम ब्याज पर सरकार द्वारा आर्थिक सहायता प्रदान की जा रही है, जो बहुत ही फायदेमंद हो रही है। प्रधानमंत्री आवास योजना ने देश के लोगों को रोजगार भी प्रदान किया है जिससे लोग आर्थिक रूप से समृद्ध हुए हैं जो उनके रहन सहन के जीवन स्तर को भी सुधारता है। इस प्रकार यह आर्थिक रूप से समृद्धशाली योजना की तरह भी देखने को मिलती है।

उपसंहार

प्रधानमंत्री आवास योजना इसलिए शुरू की गयी क्योंकि हमारे माननीय प्रधानमंत्री श्री नरेंद्र मोदी जी का मानना है कि देशवासियों के पास अपना एक पक्का घर रहने को हो और उन पर किसी भी तरह का कोई बोझ भी न हो, यह योजना गरीबों और देशवासियों के हित के लिए है। इस योजना के तहत लाखों लोग शामिल हैं, हर कोई अपने घर का सपना देखता है, लेकिन वित्तीय बाधाएँ उन्हें रोकती हैं। यह उनमें से कई के लिए सपना सच योजना की तरह साबित हो सकता है। यह योजना हमारे देश की आर्थिक और सामाजिक प्रगति के लिए महत्वपूर्ण है।



किफायती आवास - बढ़ती संभावनाएँ

fcz jkt | egki zakl |
Hkfj -cxi

भूमिका

किफायती आवास से अभिप्राय ऐसी आवास इकाइयों से है जो समाज के ऐसे तबके के लिए किफायती हों, जिनकी आमदनी औसत घरेलू आय से कम है। यह भारत जैसे देश के लिए महत्वपूर्ण है जहाँ जनसंख्या के एक बड़े हिस्से के पास रहने के लिए अपना मकान नहीं है। दूसरे शब्दों में, भारत में आवास ऋण की आम जनता तक पहुँच सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) का मात्र 10% है जो बहुत ही कम है। यह अनुपात पिछले कुछ वर्षों से लगातार बढ़ रहा है लेकिन अब भी यह कई समकक्ष देशों की तुलना में काफी कम है जहाँ जीडीपी और आवास ऋण का अनुपात 20% से 30% के बीच है, जबकि उन्नत अर्थव्यवस्था वाले देशों में यह अनुपात सामान्यतः 60% के उच्च स्तर पर है। अतः भारतीय आवास ऋण बाजार में आगे प्रवेश की संभावनाएँ अपार हैं और इसमें किफायती आवास की काफी बढ़ती संभावनाएँ उभर कर आ रही हैं।

किफायती आवास के लिए बढ़ती मांग और वृद्धि की संभावना को देखते हुए, किफायती आवास के लिए ऋण अर्थात रु. 15 लाख तक का लोन टिकट बैंकों और आवासीय ऋण देने वाली कंपनियों के लिए एक कारोबारी अवसर बन गया है। रेटिंग एजेंसी 'इंडिया रेटिंग एंड रिसर्च' द्वारा उपर्युक्त विषय पर किए गए अध्ययन के अनुसार भारत में किफायती आवास ऋण के कारोबार के लिए रु. 600000 करोड़ का अवसर है। इंडिया रेटिंग एंड रिसर्च के अनुसार वित्त वर्ष 2022 में इसका लगभग 37% हिस्सा (वित्त वर्ष 2017: 26%) होने के साथ ही यह संभावना है कि अगले पाँच वर्षों में हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों के लिए किफायती आवास ऋण एक बहुत बड़ा हिस्सा बन सकता है। पिछले डेढ़ दशक के दौरान तेज आर्थिक वृद्धि के कारण हुए तीव्र शहरीकरण के चलते किफायती आवास की भारी मांग हुई है।

किफायती आवास की बड़ी जरूरतों को महसूस करते हुए सरकार राजकोषीय लाभ के साथ-साथ क्रेडिट लिंकड सब्सिडी स्कीम (सीएलएसएस) के माध्यम से जहाँ एक तरफ अधिक से अधिक लोगों को घर खरीदने के लिए प्रोत्साहित कर रही है तो वहीं दूसरी तरफ अधिक से अधिक डेवलपर्स को किफायती आवास यूनिट के निर्माण के लिए प्रेरित कर रही है। भारत में बड़ी संख्या में लोग ऋण लेकर मकान खरीदते हैं, इसलिए पिछले 5 वर्षों के दौरान भारत में आवास ऋण 18% सीएजीआर की दर से बढ़ रहा है और इसके अंतर्गत किफायती आवास ऋण 40% सीएजीआर की दर से बढ़ रहा है। साथ ही, आवासीय संपत्ति के मामले में वर्ष 2017-18 के

दौरान अधिकांश नई पहलें किफायती आवास के क्षेत्र में ही देखी गईं। बड़ी संख्या में प्रतिष्ठित डेवलपर्स सक्रिय रूप से किफायती आवास के क्षेत्र में अपने पैर जमाने में लगे हुए हैं। किफायती आवास पर ध्यान केंद्रित करने का लाभ यह है कि भारत में निर्माण क्षेत्र को, जो रोजगार सृजन के मामले में कृषि के बाद दूसरे स्थान पर है, बढ़ावा मिला है और इससे कई गुना लाभ कमाने की बड़ी संभावनाएँ हैं।

किफायती आवास को बढ़ावा देने के लिए सरकार और विनियामक संस्थाओं द्वारा उठाए गए कदम

वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास का अभियान - शहरी आवास के लिए राष्ट्रीय अभियान - प्रधानमंत्री श्री नरेंद्र मोदी जी की अध्यक्षता में 17 जून 2015 को हुई कैबिनेट की बैठक में वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास का अभियान - शहरी आवास के लिए राष्ट्रीय अभियान की शुरुआत को मंजूरी दी गई जिसका लक्ष्य राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों और शहरों को निम्नलिखित घटकों/विकल्पों के साथ शहरी क्षेत्र था:



- क) जमीन को संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी डेवलपर्स की भागीदारी के साथ झुग्गियों में रहने वाले लोगों का पुनर्वास;
- ख) क्रेडिट लिंकड सब्सिडी के माध्यम से कमजोर वर्ग के लोगों के लिए किफायती आवास को बढ़ावा देना।
- ग) सरकारी और निजी क्षेत्र की भागीदारी में किफायती आवास तथा
- घ) लाभार्थी के लिए व्यक्तिगत मकान निर्माण या उसके संवर्धन के लिए सब्सिडी

इस योजना के अंतर्गत पूरा शहरी क्षेत्र शामिल होगा जिसमें 4041 शहरों





आवास भारती

को कवर किया जाएगा और इसे तीन चरणों में मार्च 2022 तक कार्यान्वित किया जाएगा।

21 सितंबर 2017 को भारत सरकार ने किफायती आवास के लिए एक नई पीपीपी नीति की घोषणा की जिसके अंतर्गत निजी क्षेत्र को किफायती आवास खंड में निवेश करने के लिए आठ पीपीपी (सार्वजनिक निजी भागीदारी) का विकल्प दिया गया है।

किफायती आवास को बढ़ावा देने के उद्देश्य से सरकार ने इसे इंफ्रास्ट्रक्चर का दर्जा दिया है जिससे इन परियोजनाओं को कम उधार दर, कर में रियायत तथा विदेशी और निजी पूँजी के अधिक प्रवाह जैसे संबंधित लाभ प्राप्त हो सकेंगे। इन पहलों के बाद प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अंतर्गत 1 करोड़ की अनुमानित मांग की तुलना में 51 लाख मकानों को मंजूरी मिल गयी है।



देश में सीएलएसएस के माध्यम से आवासीय मकानों के बाजार में बड़ा विस्तार हो रहा है और 2 लाख से अधिक लोगों को इस अभियान के सीएलएसएस के अधीन सब्सिडी मिल चुकी है। यह निम्नलिखित पहलों के कारण संभव हो पाया है:

राजकोषीय प्रोत्साहन: सरकार ने आवास ऋण के मूलधन और ब्याज घटक दोनों पर कर प्रोत्साहन प्रदान करके आवास ऋण उधारकर्ताओं को बढ़ावा देना जारी रखा है। ये कर प्रोत्साहन आवास ऋण उधारकर्ता के लिए कुल लागत को कम करने में मदद करते हैं।

ब्याज सहायता योजना: 2015 में पेश की गई सरकार की क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी स्कीम (सीएलएसएस) ने शुरुआत में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ईडब्ल्यूएस) और कम आय वाले समूह (एलआईजी) के ग्राहकों पर ध्यान केंद्रित किया। वर्ष 2017 में सरकार ने इस योजना को विस्तारित करने के लिये लाभों को मान्यता दी ताकि मध्यम आय समूह (एमआईजी) भी शामिल हो सके। गृह ऋण पर ब्याज सब्सिडी लाभार्थी को अग्रिम भुगतान किया जाता है जिससे समान मासिक किश्त की मात्रा कम हो जाती है। सीएलएसएस के तहत एक महत्वपूर्ण शर्त यह है कि पात्र लाभार्थी परिवार के पास अपना घर नहीं होना चाहिए।

आपूर्ति पक्ष प्रोत्साहन: किफायती मकानों की आपूर्ति में वृद्धि के लिए, डेवलपर्स को किफायती आवास यूनिटों के लिए मुनाफे और लाभ की 100% कटौती की अनुमति दी गई है। यूनिट का आकार कार्पेट एरिया के आधार पर निर्धारित किया जाता है। सीएलएसएस के तहत मध्यम आय वर्ग के लिए कार्पेट एरिया को 200 वर्गमीटर तक बढ़ा दिया गया है जिसका स्वागत सभी हितधारकों ने किया है।

जीएसटी के अधीन लाभ: सरकार ने निर्माणाधीन किफायती आवास परियोजनाओं और प्रधानमंत्री आवास योजना (सब के लिए आवास- शहरी अभियान) के तहत परियोजनाओं के लिए 8% की रियायती दर पर जीएसटी दर निर्धारित की है।

किफायती आवास को बढ़ावा देने पर जोर देने के लिए, 2018-19 के केंद्रीय बजट में राष्ट्रीय आवास बैंक में एक समर्पित किफायती आवास निधि (एएचएफ) की घोषणा की गई। इसके अंतर्गत एनएचबी को रुपये 10 हजार करोड़ की पहली किश्त भी प्राप्त हो गई है जिससे किफायती आवास के लिए कम लागत पर और दीर्घावधि निधि के लिए वित्तपोषण संभव हो जाएगा।

किफायती आवास को बढ़ावा देने के लिए कुछ सुझाव;

किफायती आवास के अभियान को और सफल बनाने के लिए कुछ सुझाव निम्नवत हैं;

- मकानों के तेज और गुणवत्तापूर्ण निर्माण के लिए आधुनिक, अभिनव और हरित प्रौद्योगिकियों और निर्माण सामग्री को अपनाने की आवश्यकता है। आईआईटी, मद्रास ने हाल ही में केवल रुपये 6 लाख की लागत से जीएफआरजी (ग्लास फाइबर रीइंफोर्सड जिप्सम) पैनलों का उपयोग करके दो मंजिला इमारत का नमूना बनाकर अपनी तकनीक का प्रदर्शन किया है जिसे किफायती आवास को बढ़ावा देने के लिए अपनाया जा सकता है।
- राज्यों और शहरों में सर्वोत्तम प्रथाओं के प्रसार और क्रॉस लर्निंग को बढ़ावा देने के लिए राज्यों और शहरों द्वारा अपनाए गए राज्यों / केंद्रशासित प्रदेशों के डिजाइन और प्रौद्योगिकियों की किफायती आवास नीतियों के संदर्भ में सर्वोत्तम प्रथाओं का प्रचार-प्रसार करने की आवश्यकता है।
- बैंकों और हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों को आर्थिक रूप से पिछड़े हुए और निम्न आय वर्ग के लोगों पर फोकस करने की आवश्यकता है जिनमें दोहरे अंकों में वृद्धि दर्ज की जा रही है। साथ ही, उन्हें एनपीए को नियंत्रण में रखने की आवश्यकता है क्योंकि किफायती आवास के ग्राहक तुलनात्मक रूप से ऋण के क्षेत्र में नए होते हैं



और चूक होने की संभावना अधिक होती है।

- बैंक और हाउसिंग फाइनेंस कंपनियाँ अपने कर्मचारियों को किफायती आवास पर प्रशिक्षण दे सकते हैं ताकि इस महत्वपूर्ण क्षेत्र के संबंध में जागरूकता बढ़ाई जा सके।
- इससे पहले प्रधानमंत्री आवास योजना आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और कम आय वाले समूहों के लिए सालाना 6 लाख या उससे कम कमाई करने वाले व्यक्तियों के लिए था। मध्य आय समूह (एमआईजी) में प्रधानमंत्री आवास योजना के विस्तार के साथ, सालाना 12 लाख रुपये तक की कमाई करने वाले लोगों को 9 लाख रुपये के ऋण पर 4% ब्याज सब्सिडी मिल सकती है। इसके अंतर्गत 18 लाख रुपये तक की आय वाले लोगों को 12 लाख रुपये के ऋण पर 3% सब्सिडी मिलेगी। पीएमएवाई और इसके लाभों के बारे में जागरूकता फैलाने की जरूरत है, खासकर ग्रामीण एवं अर्ध-शहरी जनता के बीच।



- नवोन्मेष और फास्ट ट्रेक निर्माण प्रौद्योगिकियों की आवश्यकता है जो अनुकूल, टिकाऊ, किफायती हों और इन्हें बड़े पैमाने पर सस्ती हाउसिंग के लिए तेजी से उपयोग किया जा सकता है।
- जमीन पर घरों के निर्माण की प्रगति की निगरानी जिओ-टैगिंग के माध्यम से की जा सकती है।

निष्कर्ष

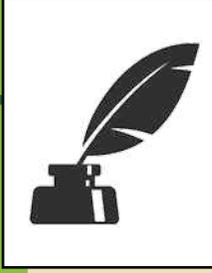
किफायती आवास लाखों भारतीयों को पहली बार खरीददार बनना संभव कर सकता है। यह देश भर में किफायती आवास परियोजनाओं के बिक्री संबंधी आंकड़ों में भी सही साबित होता है जिसमें ज्यादातर खरीददार आम तौर पर युवा घरेलू बैचलर होते हैं जिनकी आमदनी ठीक-ठाक होती है। अधिकांश संपत्ति डेवलपर्स किफायती आवास परियोजनाओं का बढ़ता हिस्सा भी लॉन्च कर रहे हैं जो खुदरा खरीददारों को अचल संपत्ति बाजार

में आकर्षित कर रहे हैं। आवास ऋण को बढ़ावा देने के लिए एनएचबी ने पिछले तीन वर्षों में कई आवास वित्त कंपनियों को पंजीकरण प्रमाणपत्र भी जारी किया है, जिससे रा.आ.बैंक के साथ पंजीकृत आ.वि.क. की कुल संख्या 100 के आसपास पहुँच गई है।



पिछले 3 दशकों में आवास वित्त क्षेत्र ने विस्तार किया है और अपेक्षाकृत परिपक्व क्षेत्र में कदम बढ़ाया है। नए संस्थानों, उत्पादों और ग्राहक आधार ने यह सुनिश्चित किया है कि जहाँ कुछ चुनिंदा संस्थानों का ही प्रभुत्व था, 2000 के दशक के शुरु में बैंकों के प्रवेश के साथ और आज कॉर्पोरेटों के साथ प्रतिस्पर्धा और बेहतर सेवाएं बनाने के साथ इसके आधार को बढ़ा दिया है। रा.आ.बैंक की शुरुआत के बाद से इसकी यात्रा अग्रणी और घटनाओं से भरी हुई रही है। इसने किफायती आवास खंड पर ध्यान केंद्रित करने के लिए केंद्र और राज्य सरकार की नीतियों और योजनाओं के आस-पास एक स्वस्थ, लाभप्रद और टिकाऊ पर्यावरण प्रणाली विकसित करने के लिए विनियमन, पर्यवेक्षण, वित्तपोषण और बाजार आधारभूत संरचना जैसे विभिन्न कार्यों के बीच संतुलन प्रदान किया है। रा.आ.बैंक ने प्रधानमंत्री आवास योजना-सीएलएसएस को सफलतापूर्वक कार्यान्वित किया है, जो 200 प्राथमिक ऋण संस्थानों के साथ 2 लाख से अधिक लाभार्थी परिवारों तक पहुंच गया है। एक नियामक, पुनर्वित्त एजेंसी और पीएमएवाई की अग्रणी नोडल एजेंसी के रूप में, रा.आ.बैंक को सुविधाजनक बनाने के लिए तैयार किया गया है और देश में एक स्वस्थ और जीवंत आवास पारिस्थितिकी तंत्र का निर्माण किया गया है। उपर्युक्त सभी सकारात्मक कदमों से आने वाले सालों में किफायती आवास की काफी बढ़ती संभावनाएँ नजर आ रही हैं और साथ ही, जीडीपी के प्रतिशत के रूप में भारत में आने वाले वर्षों में आवास ऋण के प्रवेश स्तर को दोगुना करने और लाखों भारतीयों के लिए 'अपना एक घर' का सपना सच होता नजर आ रहा है।





शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन - समय की आवश्यकता

pank fl g izakd
; fu; u cñl vñkñ bñM; k

आज भारत का तेजी से शहरीकरण हो रहा है जहां 1961 में कुल जनसंख्या का मात्र 18 प्रतिशत हिस्सा ही शहरों में बसता था, वहीं वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार वह बढ़कर करीब 31.20 प्रतिशत हो गई है। इस प्रकार से बढ़ती शहरी जनसंख्या की दर में निकट भविष्य में कोई कमी आने के आसार नहीं दिख रहे हैं, तेजी से बढ़ती शहरी आबादी के साथ ही मानव-जनित अपशिष्ट की मात्रा में भी सतत वृद्धि दर्ज की गई है। योजना आयोग की 2014 की एक रिपोर्ट के अनुसार, करीब 7935 कस्बों/शहरों में रहने वाली 377 मिलियन की आबादी प्रतिवर्ष लगभग 62 मिलियन टन ठोस अपशिष्ट निष्काषित करती है। इस प्रकार से उत्पन्न हुए अपशिष्ट को शहरी ठोस अपशिष्ट (म्यूनिसिपल सॉलिड वेस्ट) कहते हैं।

शहरी ठोस अपशिष्ट का निपटारा, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार के शहरी ठोस अपशिष्ट (प्रबंधन एवं निपटारन) नियम 2000 के अंतर्गत किया जाता है, जो कि 25 सितंबर, 2000 से प्रभावी है इसके अनुसार, 'शहरी क्षेत्रों में अपशिष्ट के अनिवार्य रूप से संग्रहण, पृथक्करण एवं ढुलाई तत्पश्चात उपयुक्त निपटान संबद्ध नगरपालिका प्राधिकरण पर बाध्यकारी है'। परंतु केन्द्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड की 2013 की एक रिपोर्ट के अनुसार देश में लगभग सभी शहरी स्थानीय निकायों (अर्बन लोकल बॉडीस) के पास उपरोक्त के क्रियान्वयन हेतु कोई ठोस कार्य योजना नहीं है।

संग्रहण

शहरों में निकायों द्वारा जगह-जगह पर लगाए गए कचरा पेटी एवं अन्य चिन्हित स्थान जहां स्थानीय लोग घरों, बाजारों आदि से निकालने वाले अपशिष्ट को निकाय द्वारा संग्रह करने हेतु इकट्ठा कराते हैं को इस संदर्भ में स्रोत कहेंगे। ऐसे विभिन्न स्रोतों से ठोस अपशिष्ट के मात्र 70 प्रतिशत का संग्रह होता है शेष अपशिष्ट शहरी वातावरण में फिर से मिल जाता है। और इस 70 प्रतिशत में से भी मात्र 12.45 प्रतिशत अपशिष्ट का वैज्ञानिक तरीके से निपटारन होता है, शेष को कचरा भराव क्षेत्रों में रख दिया जाता है। भारत में इस तरह के लगभग 59 भराव क्षेत्र चिन्हित एवं निर्मित हैं जबकि अन्य 376 के निर्माण का योजनाबद्ध क्रियान्वयन जारी है एवं 1300 से अधिक क्षेत्रों की भविष्य में उपयोग हेतु पहचान की जा चुकी है। एक आंकलन के अनुसार वर्ष 2031 तक शहरी आबादी लगभग 165 मिलियन टन ठोस अपशिष्ट निष्काषित करेगी जिसके वर्तमान तरीके से निपटारन हेतु

प्रति वर्ष लगभग 1,175 हेक्टेयर ज़मीन की आवश्यकता होगी।

पृथक्करण

शहरों से निकलने वाले ठोस कचरे को निम्नांकित पांच श्रेणियों में बांटा जा सकता है :

1. जैवनिम्नीकरणीय (बायोडिग्रेडेबल) अपशिष्ट (जैसे: भोजन, अपशिष्ट खाद्य सामग्री आदि)
2. पुनःचक्रित करने योग्य अपशिष्ट (जैसे: कागज, शीशा, बोटल, धातुएं आदि)
3. अक्रिय अपशिष्ट पदार्थ (जैसे: धूल, मिट्टी आदि)
4. मिश्रित अपशिष्ट (जैसे: अपशिष्ट कपड़े, बेकार खिलौने आदि)
5. खतरनाक घरेलू अपशिष्ट (जैसे: अपशिष्ट दवाइयां, उर्वरक एवं उर्वरक के डिब्बे आदि)

उपरोक्त में से प्रत्येक के वैज्ञानिक तरीके से निपटारन की प्रक्रिया भी पृथक होती है। अतः, अपशिष्ट को स्रोत से संग्रह करने के समय ही इसका विभिन्न श्रेणियों में पृथक्करण भी आवश्यक है। दुर्भाग्य से, हमारे शहरों में कचरे के पृथक्करण का ज्यादातर काम अभी तक असंगठित क्षेत्र के द्वारा किया जा रहा है, ऐसे में यह काम कचरा बिनने वाले लोगों द्वारा किया जा रहा है। ऐसे में एक तरफ जहां इस काम में लगे लोगों के स्वास्थ्य को



खतरा है वहीं अपशिष्ट में से मात्र कीमती चीजों को ही अलग किया जाता है, जिनका बाजार में बेहतर मूल्य प्राप्त हो।



दुलाई

अपशिष्ट की स्रोत से दुलाई में कई प्रकार के वाहन काम में लाए जाते हैं। इनमें छोटे टेम्पो से लेकर बड़े ट्रकों तक सभी प्रकार के वाहन शामिल हैं। इस प्रकार के ज्यादातर वाहन ऊपर से खुले ही होते हैं जिससे दुलाई के समय भी अपशिष्ट के कुछ हिस्से का वापस शहरी पर्यावरण में मिल जाने की संभावना बनी रहती है। इन वाहनों के एक बड़े हिस्से का रख-रखाव भी स्थानीय निकायों द्वारा ही सुनिश्चित किया जाता है, जो कि सामान्य रखरखाव से अधिक के लिए तैयार नहीं होते ऐसे में वाहनों में कोई बड़ी खराबी आने पर दुलाई का सारा काम प्रभावित हो सकता है।



निपटान

ठोस अपशिष्ट के निपटान के लिए कई तरीके अपनाए जाते हैं एवं विभिन्न प्रकार के अपशिष्ट की निपटान की प्रक्रिया भी अलग हो सकती है ऐसे कुछ प्रचलित तरीके निम्नांकित हैं:-

अपशिष्ट का भराव कर निपटान

भराव की विधि में अधिकतर अपशिष्ट को आबादी वाले क्षेत्र से दूर चिन्हित क्षेत्र में इकट्ठा कर निपटान के लिए रख दिया जाता है। वर्तमान में देश में ज्यादातर ठोस अपशिष्ट को बड़े-बड़े कचरा भराव क्षेत्रों में रख दिया जाता है और ऐसे भराव क्षेत्रों में मिथेन (CH_4) एवं कार्बन डाईऑक्साइड (CO_2) जैसी खतरनाक ग्रीनहाउस गैसों पर्यावरण में उत्सर्जित होती हैं। एक अनुमान के अनुसार विश्व भर में कुल उत्सर्जित मीथेन का 13 प्रतिशत इस प्रकार के लैंडफिल से आता है, जो कि लगभग 8,180 लाख मीट्रिक टन कार्बन डाईऑक्साइड के बराबर है। अंतर्राष्ट्रीय ऊर्जा एजेंसी की 2008 की एक रिपोर्ट के अनुसार, भारत में इस प्रकार के कचरा भराव क्षेत्रों से प्रतिवर्ष लगभग 160 लाख मीट्रिक टन कार्बन डाईऑक्साइड के बराबर मिथेन वातावरण में उत्सर्जित होती है। देश में भराव के कई तरीके प्रचलित हैं, जिनमें से कुछ प्रमुख निम्नांकित हैं:

(क) **खुले में भराव** : ज्यादातर नियत अपशिष्ट भराव क्षेत्रों के अभाव में, अपशिष्ट को खुले में इकट्ठा किया जाता है।

(ख) **कचरा भराव क्षेत्र** : शहरी निकायों द्वारा सामान्यतया आबादी से दूर एक निश्चित क्षेत्र को कचरा भराव क्षेत्र की तरह प्रयोग में लाया जाता है।

(ग) **कचरा भराव क्षेत्र चलित गैस-से-ऊर्जा संयंत्र** : विगत कुछ वर्षों में अपशिष्ट से ऊर्जा उत्पादन किया जाना शुरू किया गया है। इस प्रकार के संयंत्रों में भराव क्षेत्र में इकट्ठा अपशिष्ट से निकालने वाली मिथेन को इकट्ठा करके, इस गैस का प्रयोग ऊर्जा उत्पादन में किया जाता है।

कार्बनिक अपशिष्ट का जैविक निदान

जब ठोस अपशिष्ट में उपलब्ध कार्बनिक पदार्थ, हवा की उपस्थिति में आर्द्र तथा गरम वातावरण में जैविक घटकों द्वारा अपघटित किए जाते हैं तो इस प्रक्रिया के अंत में बहुत ही उपजाऊ ह्यूमस प्राप्त होता है जिसे खाद की तरह कृषि कार्यों में प्रयोग में लाया जा सकता है। इस प्रकार के खाद बनाने वाले केन्द्रों में से मध्य प्रदेश के इंदौर शहर में लगाया गया केन्द्र सराहनीय काम कर रहा है जबकि बैंगलुरु, वड़ोदरा, मुंबई, दिल्ली व कानपुर में 100 से 300 टन प्रतिदिन की क्षमता वाले केन्द्र स्थापित किए गए हैं।



(क) **कृमी (वर्मी) खाद निर्माण** : अपशिष्ट में उपस्थित कार्बनिक पदार्थों के विघटन हेतु केंचुए को काम में लाया जाता है।

(ख) **अवायवीय पाचन** : हवा की अनुपस्थिति में जैविक घटकों द्वारा अपशिष्ट में उपलब्ध कार्बनिक पदार्थों से मिथेन गैस बनाते हैं, जिसे बाद में ईंधन की तरह उपयोग में लाया जा सकता है।





आवास भारती

ऊष्मीय उपचार

अपशिष्ट को ऊष्मा के संपर्क में लाकर भी इसका निपटारा किया जा सकता है। इसकी कुछ प्रचलित विधियाँ निम्नांकित हैं;

- (क) **जलाना/दाह** : भारत के शहरों से निकले ठोस अपशिष्ट में कार्बनिक पदार्थों की अधिकता के चलते नमी बनी रहती है जिससे जलाने के लिए अतिरिक्त ईंधन की आवश्यकता रहती है ऐसे में अपशिष्ट को जलना साध्य नहीं है देश में ज्यादातर अस्पतालों से निकले अपशिष्ट को जलाने के लिए छोटे दाहगृहों का प्रयोग किया जाता है, तिमारपुर, दिल्ली में पहला



बड़ा दाहगृह सन् 1987 में बनाया गया था, पर कालांतर में उपयुक्त मात्रा में अपशिष्ट पदार्थ की अनुपलब्धता के चलते इसे बंद करना पड़ा।

- (ख) **गैसीकरण** : इस विधि से प्रदूषण कम करने के साथ-साथ प्राप्त ऊष्मा की मात्रा को भी बढ़ाया जा सकता है। देश में गैसीकरण का प्रयोग अधिकतर कृषि से उत्पन्न जैव ईंधन को जलाने के लिए किया जाता है।

- (ग) **तापांशन एवं प्लाज़्मा भट्टी** : से भी ऊष्मीय उपचार संभव है परंतु भारत के परिप्रेक्ष्य में यह व्यावहारिक नहीं है।

अपशिष्ट-व्युत्पन्न ईंधन

ये एक नई तकनीक है, इसमें इकट्ठा किए गए कचरे में से जलाने योग्य पदार्थों को मशीनों द्वारा पृथक कर लिया जाता है और इस प्रकार से बने ज्वलनशील मिश्रण को ईंधन की तरह प्रयोग में लाया जाता है। केन्द्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड की 2013 की रिपोर्ट के अनुसार देश के विभिन्न राज्यों जैसे: आंध्र प्रदेश में तीन, गुजरात में दो जबकि चंडीगढ़, छत्तीसगढ़ तथा दिल्ली में एक-एक अपशिष्ट-व्युत्पन्न ईंधन प्लांट स्थापित किए गए हैं।

विगत कुछ वर्षों से सभी का ध्यान अपशिष्ट से ऊर्जा बनाने में लगा हुआ

है। योजना आयोग की 2014 की रिपोर्ट के अनुसार, शहरों से प्रतिवर्ष मिलने वाले 620 लाख टन कचरे के जलाने योग्य हिस्से तथा आरडीएफ (अपशिष्ट-व्युत्पन्न ईंधन) से 439 मेगावाट तक ऊर्जा उत्पन्न की जा सकती है, भराव क्षेत्र से निकली गैसों से 72 मेगावाट बिजली तथा कृषि में उपयोग में लाने हेतु 54 लाख मीट्रिक टन तक खाद का भी उत्पादन संभव है। नवीन एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय, भारत सरकार की 2014-15 की रिपोर्ट के अनुसार महाराष्ट्र और दिल्ली में क्रमशः 3 तथा 16 मेगावाट क्षमता के प्लांट स्थापित किए जा चुके हैं साथ ही साथ बंगलोर, हैदराबाद, पुणे तथा दिल्ली में क्रमशः 8, 11, 10 तथा 36 मेगावाट अपशिष्ट से ऊर्जा उत्पादन के प्लांटों की स्थापना पर काम किया जा रहा है। ऐसे में जो अपशिष्ट शहरों में एक विकराल समस्या का रूप धारण कर रहा है उससे ऊर्जा उत्पन्न कर शहरों में ऊर्जा की बढ़ती मांग का कुछ हिस्सा पूरा किया जा सकता है।

शहरी आबादी को एक बेहतर जीवन मुहैया करने तथा शहरों में वातावरण को बेहतर बनाए रखने के लिए देश में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन की महती आवश्यकता है और प्रायः ऐसा देखा गया है कि बड़े शहरों की अपेक्षा छोटे शहर इस क्षेत्र में बेहतर प्रदर्शन कर रहे हैं। हालांकि, सरकार द्वारा इस दिशा में कई गंभीर कदम उठाए गए हैं परंतु नागरिकों की सहभागिता से ही इस समस्या से प्रभावी रूप से निपटा जा सकता है। पेयजल एवं स्वच्छता मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा शुरू किया गया स्वच्छ भारत मिशन



भी अपशिष्ट प्रबंधन में नागरिक सहभागिता का आह्वान करता है। एक जिम्मेदार नागरिक के तौर पर हम अपने दैनिक जीवन में पुनःचक्रण एवं पुनःप्रयोग को शामिल कर काफी हद तक अपशिष्ट को बनने से ही रोक सकते हैं या जो वस्तु अपशिष्ट है उससे कुछ काम की चीज बना सकते हैं। जैसे हम अपने उपयोग किए हुए वस्त्रों, उपकरणों इत्यादि को अपने बाद किसी जरूरतमंद को दें। विभिन्न सरकारी/गैरसरकारी संस्थानों द्वारा बड़े पैमाने पर जीवाश्म ईंधन (जैसे:कोयला, पेट्रोलियम, प्राकृतिक गैस आदि) को कचरे से विस्थापित करके एवं भराव क्षेत्र से प्राप्त मिथेन का ईंधन की तरह उपयोग करके ऐसा ही संदेश जनमानस को दिया जा रहा है।



शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन - समय की आवश्यकता

M- jollæ çl kn fl gl
v/bMchv/bZcñ

शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन किया जाना आज के समय की महती आवश्यकता है।

अपशिष्ट प्रबंधन की जब हम बात करते हैं तो

इसका कहीं-न-कहीं स्वच्छता आंदोलन, स्वच्छ भारत अभियान, 'स्वच्छ भारत स्वस्थ भारत', स्वच्छता ही सेवा अभियान, स्वच्छता मिशन तथा स्वच्छता आचार-विचार से जुड़ाव नजर आता है। स्वच्छता आंदोलन या स्वच्छता अभियान आज की संकल्पना है लेकिन यदि हम तह में जाएँ या ऐतिहासिक व सांस्कृतिक पहलुओं की तरफ ध्यान दें तो यह हमारे देश की जड़ों में है, हमारी संस्कृति में है, हमारे समाज में है, हमारे इतिहास में है, हमारे खान-पान में है, हमारे व्यवहार में है, हमारे धार्मिक अनुष्ठान में है और यहीं तक नहीं प्रत्युत् यह हमारे दैनिक क्रिया-कलाप में है।

हमारे देश में जन्म के बाद छूत के कारण नहीं बल्कि संक्रमण से बचने के लिए छठी, ग्यारहवीं, बिसतौरी या इकैसा आदि ऐसी ही स्वाच्छिक प्रथाएँ हैं। हरेक पर्व-त्योहार पर स्नान आदि, शादी के अवसर पर हल्दी-उबटन आदि, मृत्यु पर सादगी भरा लेप और हरेक विभिन्न अनुष्ठानों में हाथ धोना व स्नान आदि स्वच्छता के ही मूलाधार हैं। गाँव की प्राचीन परंपरा में जूते-चप्पलें घर के दरवाजे पर ही उतारना व रखना, मल को मिट्टी से ढकना, अपशिष्ट पदार्थों को एक जगह जमा करना व बरसात के समय धान के खेतों में डालना, विभिन्न अवसरों पर घरों की विशेष सफाई-दीपावली व होली तो इसके विशेष उदाहरण हैं- खाने की थाली सजाने से पहले घर को व जमीन को गोबर से लीपना, गंगा जल या जल छिड़कना आदि कई ऐसे उदाहरण हैं जो न केवल इसकी भारतीय सांस्कृतिक पक्षों को उजागर करते हैं प्रत्युत् साफ-सफाई-पवित्रता जैसी वैज्ञानिक सोच को भी सामने लाते हैं और हमारी स्वच्छता की पृष्ठभूमि को मजबूत करते हैं। हमारी भारतीय संस्कृति दस हजार वर्षों से भी अधिक की है और जहां सिंधु घाटी की सभ्यता में 'मोहन जोदड़ो' में पानी के निकास व नाली संरचना को जब देखा जाता है तो हम दांतों तले अंगुलि दबा लेते हैं। हम कुल्हड़ तथा पत्तल में अच्छे थे जहां इन चीजों का पुनर्प्रयोग व पुनर्चक्रन होता रहता था। यह तो हुई हमारी स्वच्छता की परंपरा व विरासत की बात। गाँव में अपशिष्ट पदार्थों का स्वयमेव ही चक्रन चलता रहता है और उसका चक्रण वायुमंडल व मृदा को संपृक्त करता रहता है लेकिन जैसे-जैसे गाँवों की तबदीली शहरों में होती जा रही है वैसे-वैसे वहाँ अपशिष्ट प्रबंधन की जरूरत पड़ती नजर आने लगी है। आज के गाँव की बनी

नालियाँ बजबजाती रहती हैं, उसकी सफाई नहीं होती। मक्खियों, मच्छरों व कीड़ों की भरमार होती है। पानी का समुचित निकास नहीं होता।

अनुपम मिश्र की 'आज भी खरे हैं तालाब' जैसी चर्चित पुस्तक से तालाब का महत्व समझा जा सकता है। आज गाँव में कुएं तो खत्म ही हो गए हैं, तालाब भी नहीं के बराबर हैं जिनके अभाव में बाढ़ व यथासमय सुखाढ़ की समस्या भी मुंह बाए खड़ी है। राष्ट्रपिता महात्मा गांधी स्वच्छता पर विशेष ध्यान देते थे। यहाँ तक की रोगियों की सेवा-सुश्रुषा भी खुद करते थे। नरेंद्र मोदी जी ने गांधी जी के चश्मे को 'एक कदम स्वच्छता की ओर' के साथ 'स्वच्छ भारत' का प्रतीक बनाया। भारत के प्रधानमंत्री बनने के कुछ ही महीने बाद मोदी जी ने स्वच्छता पर भी ध्यान दिया और यही कारण है कि दो अक्टूबर 2014 को उन्होंने पहली बार पूरे देश में राष्ट्रीय स्तर पर स्वच्छता अभियान की शुरुआत की जो उनके महत्वाकांक्षी अभियानों में से एक महत्वपूर्ण अभियान है। उन्होंने स्वच्छता को सेवा से जोड़ा और राष्ट्रव्यापी 'स्वच्छता ही सेवा' अभियान चलाकर 15 सितंबर 2018 से 2 अक्टूबर 2018 तक स्वच्छता ही सेवा पखवाड़ा का श्रीगणेश भी किया ताकि अधिक-से-अधिक लोगों तक साफ-सफाई की बात पहुंचे और एक मुहिम बने। उनकी एक खास योजना कचरे से समृद्धि मिशन की भी है जिससे शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन हो सकेगा।

आज विश्व स्वास्थ्य संगठन जब यह कहता है कि जिस तरह माचिस की एक तीली सम्पूर्ण दुनिया को स्वाहा करने की ताकत रखती है ठीक उसी तरह बहुत सूक्ष्म मात्रा की गंदगी भी महामारी फैला सकती है और उदाहरण के तौर पर जब यह बताया जाता है कि एक ग्राम मल में एक करोड़ विषाणु हो सकते हैं, दस लाख जीवाणु हो सकते हैं, एक हजार परजीवी हो सकते हैं और सौ परजीवियों के अंडे हो सकते हैं तो स्वास्थ्य-स्थिति कितनी भयावह हो सकती है, आप इसका अंदाजा खुद लगा सकते हैं। विश्व स्वास्थ्य संगठन इसे आज कह रहा है लेकिन हमारी परंपरा में जिस समय साबुन नहीं था उस समय भी बानी जैसी क्षारीय वस्तुओं से हाथ धोने, जूतन को अलग रखने, गोरी मिट्टी से स्नान करने, अग्नि को कई चीजें समर्पित करने, नीम-धूप-बत्ती दिखाने, घी-दीपक जलाने आदि कई भारतीय परम्पराएँ थीं, स्वच्छता प्रदर्शन के कई रूप थे जिसे एक समय भुलाया गया और अब आधुनिक संदर्भ में नए-नए आविष्कारों व आज की जरूरतों के हिसाब से उसकी





आवास भारती

आवश्यकता आन पड़ी है, नहीं तो हमें अस्वस्थ होते देर नहीं लगती।

आज स्वच्छता की स्थिति में सुधार हुआ है। देश में लगभग नौ करोड़ शौचालय बनाए गए हैं। साढ़े चार लाख के करीब गाँवों, साढ़े चार सौ से अधिक जिलों तथा 21 राज्य व केंद्रशासित प्रदेशों को आज खुले में शौच से मुक्ति मिली है। गंदगी व कूड़ों-कचरों से होने वाली मौतों में तीन लाख की कमी, डायरिया जैसी भयंकर बीमारी में 30 प्रतिशत की गिरावट अच्छे संकेत हैं। विश्व बैंक का यह शोध है कि यदि शौचालय के प्रयोग में वृद्धि की जाए, स्वच्छता और साफ-सफाई के तरीके अपनाए जाएँ तो स्वास्थ्य पर पड़ने वाले प्रभाव को 45 प्रतिशत तक कम किया जा सकता है। भारत सरकार ने दो अक्टूबर 2019 यानी गांधी जी के 150वें जन्मदिन तक देश को खुले में शौच से मुक्त करने का लक्ष्य रखा है जो काबिले तारीफ है।



वी.एस. नायपॉल ने अपनी एक प्रसिद्ध किताब 'ऐन एरिया ऑफ डार्कनेस' में लिखा है कि भारतीय हर जगह गंदगी बिखेरते रहते हैं और इस प्रवृत्ति में आज भी बहुत परिवर्तन नहीं दिखता। आज समय की आवश्यकता है कि शहर-गाँव हर जगह विशेषकर शहरों में बेहतर ढंग से अपशिष्ट प्रबंधन हो। आज हम देखते हैं कि देश के दो तिहाई शहरों में अभी भी सीवर प्रणाली नहीं है। सीवर प्रणाली नहीं रहने से शहरों में तेज बारिश के मौकों पर मलमूत्र की बाढ़ आ जाती है जिससे कई तरह की बीमारियाँ प्रत्यक्ष व परोक्ष फैलती हैं। देश में लगभग 4000 शहरी निकायों में सीवर लाइनों की जरूरत है। आज की स्थिति यह है कि देश के महानगरों में लगभग 50 प्रतिशत क्षेत्रों में ही सीवर लाइनें बिछी हैं। यह सोचनीय है कि प्रतिदिन शहरी क्षेत्रों में लगभग 6200 करोड़ लीटर सीवर का मलमूत्र निकलता है। यह आम समस्या विकराल रूप में है कि सीवर के पानी के लिए स्थापित सामुदायिक ट्रीटमेंट प्लांट प्रायः बंद ही रहते हैं। जवाहर लाल नेहरू नेशनल अर्बन रिन्यूवल मिशन (जेएनएनयूआरएम) के माध्यम से केंद्र सरकार ने कुछ शहरी निकायों में सीवर लाइन बिछाने का काम शुरू किया था लेकिन वह कार्य भी अब मंद है या कहे कि बंद है। कचरा प्रबंधन के साथ ही शहरों में एक मजबूत सीवर प्रबंधन की भी जरूरत है।

आज अपशिष्ट के मामले में शहरों की जो स्थिति है उससे हम सब वाकिफ हैं। आज स्मारकों, बाजारों, मंडियों, रेलवे स्टेशनों, बस पड़ावों, बस अड्डों, धार्मिक स्थलों, पिकनिक स्थलों, रेलवे पटरियों, समुद्री किनारों तथा गली-कूचों के अपशिष्टों व कचरों का बेहतर व ठोस प्रबंधन किया जाना आवश्यक है। आज सड़कों की सफाई में यांत्रिक रोड स्वीपर को शामिल किया जाना चाहिए तथा वाटर स्पिंकलर की तैनाती की जानी चाहिए। एक जमाना था जब पहाड़ी सड़कों को, शिमला की रिज सड़क को पेट्रोल से फिर कालांतर में पानी से धोया जाता था। आज जब शहर में चलना होता है, रहना होता है तो कूड़े-कचरे के विभिन्न प्रकारों से हमारा सामना होता है। कहीं प्रदूषण की मार रहती है तो कहीं गंदगी का आलम। कहीं सड़ांध की बदबू होती है तो कहीं मक्खियों की भनभनाहट। कहीं मच्छरों की भुनभुनाहट होती है तो कहीं चूहों व कीड़ों की आहट। कहीं-कहीं तो कचरों का पहाड़ ही बनता दिखता है जिससे रास्ता चलना मुश्किल हो जाता है। नतीजा, अपशिष्टों के बने रहने से विभिन्न बीमारियाँ आमंत्रित होती रहती हैं। ऐसे में शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन की जरूरत आज के समय की निहायत आवश्यकता है।

मेरी समझ में शहरों में अपशिष्ट प्रबंधन के बेहतर ठोस उपायों में निम्न-तरीकों पर ध्यान दिया जाना चाहिए-

1. कचरा डलाव-घर शहर से दूर बनाए जाएँ।
2. कचरा डलाव-घर शहर से दूर न बन पाने की स्थिति में सड़क के आगे का, कचरा दिखने वाला भाग एक दीवार से बिल्कुल बंद रहे तथा दीवार के अगल-बगल से गाड़ी से कचरा उठाया जाए ताकि मलबा सड़क पर न बिखरे, लोगों को न दिखे।
3. एक ऐसा नियम बने कि सुबह होते-होते सभी सड़कें, गलियाँ आदि साफ हो जाएँ व चलती गाड़ी से कूड़े उठाते जाते रहें। मानव-शक्ति की उसी रूप में बहाली होनी चाहिए।
4. इन कूड़ों को बड़ा कचरा डलाव-घर में डाला जाना चाहिए।
5. वहाँ सूखा व गीला कचरा को अलग-अलग रखना चाहिए तथा उसे उसके उपयोग के हिसाब से प्लांट बैठाकर ऊर्जा या अन्य पदार्थों की प्राप्ति करनी चाहिए। इस पर तकनीकी विशेषज्ञों की राय दैशिक व वैदेशिक ली जानी चाहिए।
6. सभी घरों में जागरूकता अभियान चलाया जाना चाहिए कि सूखा और गीला कचरा अलग-अलग रखे जाएँ।
7. औद्योगिक घरानों, कल-कारखानों को ऐसी हिदायत दी



जानी चाहिए कि आप ऐसा डस्टबिन बनाओ जो केवल एक न हो बल्कि दो घर का डिब्बा हो और उसे कचरा निकालने के क्रम में अलग-अलग निकाला जा सके ताकि सफाईकर्मी को भी सुविधा हो। एक घर के डिब्बे में सूखा कचरा व शीशा, काँच, नुकीले पदार्थ आदि और दूसरे घर के डिब्बे में गीला कचरा जिसका खाद बनाया जा सके। ये कचरे घर से जाकर छोटे डलाव-घर व बड़े डलाव-घर व प्लांट तक भी अलग-अलग रहे। आज की भयावह स्थिति यह है कि कचरे घर से ही मिश्रित और फिर डलाव-घर में भी मिश्रित ही रहते हैं जिनसे पशुओं के मुंह व पेट व जान का खतरा बना रहता है, दुःखदाई स्थिति बनी रहती है।



8. लोगों के बेहतर स्वास्थ्य के लिए बीमारियों से बचाने के लिए सभी डलाव-घरों में सफाई के बाद नियमित दवा-छिड़काव किया जाना चाहिए।
9. शहरों में नालियों की नियमित सफाई होनी चाहिए व एक सीमा तक नालियां गड्ढी होनी चाहिए ताकि बरसात में समस्या न आए।
10. सफाई कर्मचारी सालभर गंदगी को नालियों में ही चुपके से गिराते रहते हैं। उन्हें इस तरह का प्रशिक्षण दिया जाना चाहिए कि वे ऐसा न करें। दंड का भी प्रावधान किया जा सकता है।
11. नालियों से निकले कचरे को प्रशासन द्वारा तुरंत हटाया जाना चाहिए।
12. घरों से निकले, टूट-फूट कचरों को भी प्रशासन द्वारा तुरंत हटाया जाना चाहिए।
13. इसके लिए शिक्षा की जरूरत तो है ही, जागरूकता भी जरूरी है। शुरु की कक्षाओं में ही स्वच्छता संबंधी कुछ पाठ्यक्रम लगाए जाने चाहिए।

14. वैयक्तिक जिम्मेदारी का गहन स्वच्छता-भाव होना चाहिए जो घर, गाँव, क्षेत्र, शहर होते हुए राज्य व देश तक जाए। माता-पिता द्वारा इस क्षेत्र का संस्कार भी दिया जाना चाहिए।
15. इन उपायों को सब कुछ नहीं माना जा सकता। हम आजाद देश के, स्वच्छ भारत के नागरिक बनना चाहते हैं तो प्रत्येक नागरिक का कर्तव्य है कि वह अपने स्वच्छता-दायित्व को समझे और प्रत्येक क्षण इसमें अपनी आहुति दे। प्रत्येक व्यक्ति को इसके लिए अपनेतई प्रयास करना चाहिए, भले ही कुछ कष्ट हो। आदत का हिस्सा होने पर ये कार्य भी सरल लगने लगते हैं।

अस्तु, शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन के अभाव में हम जाने-अनजाने कितनी ही बीमारियों के शिकार होते रहते हैं। हम इनके अप्रबन्धन से हैजा, डायरिया, पीलिया, टाइफाइड, डेंगू, चिकुनगुनिया, लेप्चा, मलेरिया, मस्तिष्क-ज्वर आदि बीमारियों की चपेट में आते रहते हैं।

शहरों में अपशिष्टों का ठोस व बेहतर प्रबंधन किया जाए तो इसमें लाभ व बाजार भी है। एक शोध के अनुसार भारत में स्वच्छता का बड़ा बाजार है। सन् 2020 तक यह बाजार 152 अरब डॉलर का हो सकता है जिनमें से 67 अरब डॉलर इन्फ्रास्ट्रक्चर (64%), 54 अरब डॉलर प्रचालन तथा



रखरखाव सेवाओं (36%) के लिए होगा। साफ-सफाई के बाजार की वार्षिक बढ़ोतरी वर्ष 2020 में 15.1 अरब डॉलर हो सकती है।

कुल मिलाकर देखें तो हमें यही लगता है कि शहरों में बेहतर ठोस अपशिष्ट प्रबंधन आज न केवल समय की आवश्यकता है प्रत्युत् मानव के उत्तम स्वास्थ्य की व समाज के विकास की भी आवश्यकता है।





वैश्विक परिदृश्य में देश में आवास की परिस्थिति

eglek k i l ln ik Ms | l gk d i zkd |
vkj : y csl vkj dkl |

भोजन और कपड़े के बाद मनुष्य के लिए आवास सबसे जरूरी है। आर्थिक प्रगति और सामाजिक न्याय हेतु सब नागरिकों के लिए समुचित आवास जरूरी है। समुचित आवास से अभिप्राय संख्यात्मक और गुणात्मक दृष्टियों से संतोषजनक आवास व्यवस्था से है। हर व्यक्ति अपने छोटे से मकान का सपना संजोता है। किन्तु जीवन की जटिल परिस्थितियों के कारण सबका यह सपना पूरा नहीं हो पाता है। किसी शायर ने इसी बात को क्या खूब अल्फाज दिए हैं:

**“कुछ ख्वाबों के मकान, हमने भी बना लिए
हर ख्वाइश हकीकत में पूरी नहीं होती!!”**

आज वैश्विक स्तर पर आवास संकट की स्थिति है। इसे कुछ तथ्यों के माध्यम से समझा जा सकता है:

– दुनिया भर में 1.6 अरब लोग अपर्याप्त आश्रय में रहते हैं या निराश्रित हैं। उनमें से 1 अरब झोपड़पट्टियों में रहते हैं और लगभग 100 मिलियन लोग (2005 में संयुक्त राष्ट्र द्वारा किए गए एक सर्वेक्षण के अनुसार) बेघर हैं।

– 4 लोगों में से 1 ऐसी परिस्थितियों में रहते हैं जो उनके स्वास्थ्य, सुरक्षा, समृद्धि और अवसरों को नुकसान पहुँचाते हैं।

– संयुक्त राष्ट्र-हैबीटेट का अनुमान है कि 2030 तक 3 अरब अतिरिक्त लोगों- दुनिया की लगभग 40 प्रतिशत आबादी को आवास की जरूरत होगी। यह हर दिन 96,150 और हर घंटे 4,000 नई किफायती आवासीय इकाइयों की मांग के रूप में अभिव्यक्त होता है।

– 2050 तक दुनिया की 70 प्रतिशत आबादी के शहरी क्षेत्रों में रहने का अनुमान है, जिससे झोपड़पट्टियों और अनियोजित बस्तियों में लगातार बढ़ोतरी होगी।

हालाँकि वैश्विक आवासहीनता की सटीक तस्वीर प्राप्त करना मुश्किल है क्योंकि जनगणना आँकड़े आमतौर पर घरों को ध्यान में रखते हुए एकत्र किए जाते हैं और आवासहीनता की परिभाषा एक स्थान से दूसरे स्थान पर भिन्न होती है। जबकि अधिकांश जनगणना आँकड़े आश्रयों में रहने वाले/या सरकारी सहायता प्राप्त करने वालों को ध्यान में रखते हैं, जनगणना के आँकड़े इकट्ठा करने वालों के लिए “प्रच्छन्न आवासहीनता” का पता लगाना मुश्किल हो जाता है।

भारतीय परिदृश्य

भारत में तेजी से बढ़ती हुई जनसंख्या, संयुक्त परिवार के ह्रास, बढ़ती हुई महंगाई, आवासों के निर्माण में लाभार्थियों की पूर्ण सहभागिता का अभाव, जंगलों की बर्बादी आदि कारकों ने आवास समस्या को अधिक विकराल बना दिया है। जिस गति से हमारी जनसंख्या बढ़ रही है, उस गति से नये मकान नहीं बन रहे हैं। मकान न खरीद/बनवा पाने की विवशता अब और बढ़ गई है क्योंकि वेतन वृद्धि की तुलना में महंगाई कहीं तेज गति से बढ़ी है।

2011 की जनगणना के आँकड़े बताते हैं कि भारत की कुल बेघर आबादी में गिरावट आई है। 2001 की जनगणना के अनुसार भारत की कुल बेघर आबादी 19,43,476 थी; 2011 में यह आँकड़ा 17,73,040 पर आ गया: अर्थात् 8.76 प्रतिशत की गिरावट आई है। 2011 की जनगणना से यह भी पता चलता है कि 2001 के आँकड़ों की तुलना में ग्रामीण इलाकों में 28 प्रतिशत कम बेघर लोग थे। शहरी क्षेत्रों में बेघर लोगों की संख्या में लगभग 20 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। भारत सरकार के आधिकारिक बेघर आबादी के आँकड़ों में 2.7 लाख बच्चे भी शामिल हैं।

मार्च 2017 में हिंदुस्तान टाइम्स अखबार द्वारा दी गई एक खबर में कुछ आश्चर्यजनक तथ्य सामने आए। जैसे कि भारत में बेघर लोगों की कुल संख्या मॉरीशस की पूरी आबादी से अधिक है। यह भी दिलचस्प है कि अगर भारत के सभी बेघर लोग इकट्ठे हुए और एक नए देश में इन्हें एक साथ रखा जाय तो इसकी आबादी दुनिया के 83 देशों से बड़ी होगी।

ऐसा नहीं है कि आवास कमी की इस समस्या से निपटने के प्रयास नहीं किए जा रहे हैं। इससे निपटने के लिए ही संयुक्त राष्ट्र द्वारा 1978 में मानव बस्ती कार्यक्रम (यूएनएचएसपी) आरंभ किया गया। संयुक्त राष्ट्र ने 1988 में सन 2000 के लिए विश्व की आवास नीति बनाई थी।

इसके अलावा हर साल संयुक्त राष्ट्र संघ विश्व पर्यावास दिवस के लिए निर्धारित विषय वस्तु का प्रचार-प्रसार और आवास को बढ़ावा देने के सन्दर्भ में जागरूकता को बढ़ाने के लिए गतिविधियों का आयोजन करता है, जिसमें केंद्र सरकार, स्थानीय सरकार, नागरिक समाज, निजी क्षेत्र और मीडिया उसके सहयोगियों के रूप में कार्य करते हैं। इसका मूल उद्देश्य ऐसे कार्यों को प्रारंभ करना है जो संघर्षरत और बेघर लोगों की पीड़ा को न केवल समझ सके बल्कि उन्हें दूर भी कर सके।



अगर भारत की बात की जाय तो आजादी के बाद के शुरूआती वर्षों (1947 – 64) में संसाधनों और कर्मियों में योजना बनाने और उसे अमली जामा पहनाने की क्षमता के अभाव के कारण आवास/शहरी अवसंरचना की ओर ज्यादा ध्यान नहीं दिया गया था। इसके विपरीत, इसी समय के दौरान सरकार ने जनता के लिए मकानों का निर्माण करने के उद्देश्य से सरकारी आवास बोर्डों की शुरूआत की और नियोजित शहरों की बुनियाद रखी गई। इसी के बाद 1952 और 1960 में क्रमशः चंडीगढ़ और गांधीनगर अस्तित्व में आए।



उदारीकरण के बाद की अवधि (1991–2000) में सरकार की भूमिका सीधे आवास प्रदान करने, जैसा कि राष्ट्रीय आवास नीति में प्रस्तावित था, से परे समर्थ बनाने की रही। बाद में रियल एस्टेट और आवास के क्षेत्र में विकास के लिए निजी क्षेत्र हेतु कुशल विधायी, कानूनी और वित्तीय फ्रेमवर्क्स के जरिए उसे और ज्यादा मजबूती प्रदान की गई। इतना ही नहीं, शहरी विकास और आवास को बढ़ावा देने के लिए, शहरी स्थानीय निकायों को अधिकार सम्पन्न बनाया गया और आवास ऋण बाजार को मजबूती प्रदान की गई। ग्रामीण क्षेत्रों में आवास – समस्या के निदान के लिए दो वृहत कार्यक्रम चलाए गए— (1) इंदिरा आवास योजना, तथा (2) ग्रामीण आवास योजना।

इसके अलावा श्री लॉरी बेकर की अध्यक्षता में एक कार्यदल गठित किया गया था। इसका उद्देश्य लोगों की भागीदारी सुनिश्चित करने तथा समृद्ध तकनीक के प्रचार— प्रसार एवं अन्य सुविधाओं को मुहैया कराने में अपना योगदान देना था।

वर्ष 2015 में भारत सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना आरंभ की गई है, जिसका उद्देश्य निर्धन लोगों को उनकी क्रयशक्ति के अनुकूल घर प्रदान करना है। इसके तहत 2022 तक सभी को घर उपलब्ध कराना है। मिशन का फोकस कम लागत के किफायती 3 करोड़ नए मकान बनाने पर है। इसमें 1 करोड़ ग्रामीण मकान भी शामिल हैं।

हालाँकि प्रधानमंत्री शहरी आवास योजना के तहत सरकार ने 40.6 लाख

मकानों को बनाने का वादा किया था, लेकिन तीन साल में इनमें से महज 3 लाख यानी 8 फीसदी ही तैयार हो सके हैं। इस तरह यह योजना अपने लक्ष्य से काफी पीछे चल रही है। किन्तु ग्रामीण आवास योजना की इससे कहीं बेहतर स्थिति है और तय किए गए 95.4 लाख मकानों में से 28.8 लाख आवास तैयार कर दिए गए हैं। यही नहीं ग्रामीण विकास मंत्रालय ने यह लक्ष्य योजना शुरू होने के 15 महीने के भीतर ही हासिल कर लिया।

इसके अतिरिक्त रियल स्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट की स्थापना का महत्त्वपूर्ण सुधार किया गया है। बेनामी संपत्ति अधिनियम से भी बनावटी और सटोरिया कीमतों पर नियंत्रण करने में मदद मिलेगी और घर बनाना आसान होगा। रियल स्टेट नियमन अधिनियम से रियल एस्टेट क्षेत्र में तेजी और पारदर्शिता भी आएगी।

इन महत्त्वपूर्ण सुधार कार्यक्रमों के बावजूद सरकार के समक्ष तात्कालिक चुनौती इन उपायों को कारगर ढंग से लागू करने की है। क्योंकि हमारे देश में आवास मुहैया कराने के लिए नीतियाँ और योजनाएँ तो बहुत बनाई गईं, लेकिन अभी तक सभी गरीबों के लिए आवास की व्यवस्था का सपना पूरा नहीं हो सका है। सरकार द्वारा एकल खिड़की मंजूरी, कारोबारी सहजता, किराये के मकान, जमीन की कीमतों को युक्तिसंगत बनाने और स्टैंप ड्यूटी जैसे सुधारों को लागू करना शेष है।



आवास समस्या का समाधान

जनसंख्या की तीव्र वृद्धि आवास समस्या का प्रमुख कारण है। इसलिए आवास समस्या पर संख्यात्मक दृष्टि से प्रभावी नियंत्रण के लिए जनसंख्या वृद्धि पर दृढ़ता से रोक लगाई जानी चाहिए। गंदी बस्तियों के उद्धार के लिए निश्चित समय सीमा वाले त्वरित कार्यक्रम बनाए जाने चाहिए, जिससे देश के मेहनतकश लोगों को नारकीय जीवन से मुक्ति दिला कर पतन से बचाया जा सके और वे अच्छे नागरिक बन सकें।





आवास भारती

आवास की सुविधा या मकान की जब बात चलती है तो अधिकांश लोगों के मन में शहरी मकानों की कल्पना साकार हो उठती है जबकि गाँवों में भी आवास की कमी की समस्या कम विकट नहीं है। इसका संभवतः सबसे बड़ा कारण यह है कि अभी तक भारत में हम ऐसी तकनीकें विकसित नहीं कर पाए हैं, जो कम खर्च में और हमारी जलवायु तथा बदलते मौसम के अनुकूल अच्छा मकान बनाने में सहायक हों।



गाँवों में मकानों की समस्या सीमेंट के पक्के मकानों की मृग-मरीचिका त्यागकर मिट्टी के मकान बनाकर ही सुलझायी जा सकती है। एक आँकड़े के अनुसार वर्तमान में देश के लगभग तेरह करोड़ मकानों में से आठ करोड़ मिट्टी के बने हैं। अतः यह धारणा निराधार है कि सीमेंट के बिना घर नहीं बन सकता। सीमेंट एक तो महँगा है, दूसरे इसका उत्पाद बढ़ाने के लिए ऊर्जा चाहिए और ऊर्जा की पहले से ही कमी है। भवन निर्माण विशेषज्ञ सहमत हैं कि सीमेंट के स्थान पर गारा / चूना इस्तेमाल किया जा सकता है। गारा एक तो सस्ता होता है, दूसरे, विशेषतः उष्ण कटिबंधीय क्षेत्रों में गारे से बढ़िया किस्म के मकान भी बनाए जा सकते हैं और इससे पर्यावरण भी प्रदूषित नहीं होता। मिट्टी से मात्र दीवारें ही नहीं, छतें भी बनायी जाती हैं और मिट्टी से प्लास्टर भी किया जाता है। मजबूती के लिए इस प्लास्टर में भूसा, चूना और थोड़ी सीमेंट मिलायी जाती है। मिट्टी के घर इतने कमजोर नहीं होते जितना हम समझते हैं। जर्मनी में कच्ची ईंटें इस प्रकार सूखायी जाती हैं कि इनमें दरार आना लगभग असम्भव होता है।

इंग्लैंड व यूरोप के कई देशों में भी कच्चे मकान और कॉटेज बनाने की दीर्घकालीन परम्परा रही है। इंग्लैंड के शहरी रईसों ने ग्रामीण क्षेत्रों में कई ऐसे नयनाभिराम कॉटेज बनवा रखे हैं, जहाँ वे अवकाश बिताने जाते रहते हैं।

अतः भारत के विभिन्न आवास बोर्डों तथा विकास प्राधिकरणों को आवास समस्या का समाधान करने के लिए मिट्टी के व्यापक इस्तेमाल की ओर ध्यान देना चाहिए, ताकि कम खर्च में सभी को मकान सुलभ हो सके।

ग्रामीण आवास निर्माण का एक अन्य पहलू है: भौगोलिक एवं जलवायु अन्य कारकों को मद्देनजर रखकर विभिन्न इलाकों में आवास निर्माण की अलग-अलग प्रणालियों को अपनाना। उदाहरणार्थ, देश के मध्यस्थ भू-भागों में मकानों का मुख अंदर की ओर होता है, जिनमें स्थित कमरे तथा बरामदे बीच-बीच आँगन में खुलते हैं; प्रवेश द्वार सामने की ओर होता है, जो अंदर बनी लाबी में खुलता है। जहाँ मिट्टी या पत्थर की बनी कुर्सियाँ दोनों ओर होती हैं जो बीच-बीच आँगन तक चली जाती हैं। ऐसे मकानों को उत्तर प्रदेश में 'अहाता' तथा महाराष्ट्र में 'वडास' कहा जाता है। रेगिस्तानी इलाकों में समतल छतें बनायी जाती हैं, जिन पर मिट्टी की मोटी परत जमायी जाती है। यह अत्यधिक ताप के प्रभाव को कम करने में सहायक होती है। तटीय इलाकों में मकानों का मुख बाहर की ओर होता है, ताकि बहती धीमी हवा के द्वारा अत्यधिक नमी से राहत पायी जा सके। पठारी इलाकों में ताप से बचने के लिए मकानों में और भी ज्यादा प्रावधान होते हैं। कहीं-कहीं जमीन से नीचे भी एक मंजिल बनायी जाती है। अत्यधिक वर्षा के कारण तटीय तथा पठारी इलाकों में छतें धूमूस करके बनायी जाती हैं।

भारत जैसे विशाल देश में विविध प्रकार की जलवायु और मौसम होते हैं। कहीं तेज लू और धूप से बचने वाले मकान चाहिए तो कहीं वर्षा के प्रकोप से रक्षा की जरूरत है। कहीं बर्फीली हवाओं में भी घर को गर्म रखना जरूरी हो सकता है। ऐसी विभिन्न परिस्थितियों के लिए अलग-अलग तकनीक, अलग ढंग की सामग्री और वास्तुशिल्प की आवश्यकता होगी। इसलिए हम सारे देश में मकानों के लिए एक जैसा नक्शा या डिजाईन नहीं दे सकते। किन्तु विडम्बना यही है कि अब तक मुख्य रूप से ऐसा ही होता आया है। शहरों में बैठकर ग्रामीण मकानों के अभिकल्पना के जो परिणाम हो सकते हैं, हम आज वही परिणाम भोग रहे हैं।

अतः ग्रामीण क्षेत्रों में आवास उपलब्ध कराने के लिए राष्ट्रीय कार्यक्रमों में गृह - निर्माण को सर्वोच्च प्राथमिकता देना होगा। साथ ही साथ गैर - सरकारी संगठनों को भी इस क्षेत्र में अहम भूमिका निभानी होगी और महिलाओं का सक्रिय सहयोग भी प्राप्त करना होगा। इसके अलावा लाभार्थी की भागीदारी एवं सरकारी कार्यक्रमों में पारदर्शिता लाना भी जरूरी होगा।





वैश्विक परिदृश्य में देश में आवास की परिस्थिति

vft r d[ql] mi i zkdj
Hkjrh; LVV c[il



हम मानव समाज के सबसे एक बड़े बदलाव के दौर से गुजर रहे हैं, परंतु मानव समाज की मूलभूत आवश्यकताएं आज भी वही हैं। रोटी, कपड़ा और मकान। रोटी कपड़ा और मकान मनुष्य बने रहने की बुनियादी आवश्यकताओं में से एक है। आदिकालीन समाज से लेकर वैश्विक समाज के बीच की यात्रा में मानव समाज ने कई परिवर्तन देखे हैं परंतु जीवन चलाने के लिए आवश्यक रोटी कपड़ा और मकान की जरूरत से आज भी कई देश जूझ रहे हैं। दुर्भाग्य से हमारा देश भी इस समस्या की गिरफ्त में है। हम एक ऐसे देश में रहते हैं जो संयुक्त परिवार और ग्रामीण समाज से एकल परिवार और शहरी समाज में तब्दील हो रहा है।

आवास की बुनियाद पर ही हमारे समाज ने कबिलाई सभ्यता और बंजारा जीवन छोड़ कर स्थायी जीवन जीना आरंभ किया, अतः इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता है कि मनुष्य होने की प्राथमिक शर्तों में से एक है आवास की सुविधा। वर्तमान में हम देख रहे हैं कि भारत सरकार से लेकर कई राज्य सरकारों के एजेंडे में आवास की सुविधा उपलब्ध कराना पहले स्थान पर है। भारत जैसे विकासशील देश में जहां आय की असमानता का स्तर निरंतर बढ़ रही है, उसमें हमें आवास के मूल तत्व की पड़ताल करना अनिवार्य हो जाता है।



आवास की कोई सर्व-स्वीकृत परिभाषा नहीं है, परंतु आम बोलचाल में अथवा सरकारी परिभाषा में हम मकान, कच्चे मकान, पक्के मकान, कोठी, बंगला, आदि को सुनते और इनके अर्थ समझते हैं। आवास के नाम से किसी की हैसियत का भी अंदाजा लगाया जाता है। हम जिस आवास को केंद्र में रख कर चर्चा कर रहे हैं, वह मध्यवर्ग, निम्न मध्य वर्ग के साथ-साथ गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले लोगों के आवास से

है। भारत सरकार ने वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास सुनिश्चित करने के लिए आवास योजना (शहरी) के तहत प्रधानमंत्री शहरी आवास योजना का आरंभ किया है।

वैश्विक परिदृश्य में भी आवास को लेकर कमोबेश यही स्थिति है। अगर हम दुनिया के सभी देशों को तीन वर्ग में रखें तो मोटे रूप से विकसित देश, विकासशील देश और तीसरी दुनिया के गरीब देश हैं। हम इन तीनों वर्गों के देशों में आवास की स्थिति को समझने का प्रयास करते हैं।

विकसित देशों की श्रेणी में वे देश हैं जिनमें मानव विकास सूचकांक सर्वाधिक है। इन देशों में रहने वाले लोगों का जीवन स्तर सर्वाधिक सुखी और समृद्ध है। अमेरिका और यूरोप के बहुत से देश इस वर्ग में हैं। इन देशों की सबसे बड़ी विशिष्टता यह है कि इनकी जनसंख्या भी कम है। कम जनसंख्या होने के साथ-साथ इन देशों की प्रति व्यक्ति आय भी विश्व में सबसे अधिक है। परंतु ऐसा नहीं है कि इन देशों में रहने वाले सभी लोगों के पास अपना आवास है। विकसित देश में रहने वाले लोगों का परिवार छोटा तो होता है, परंतु प्रत्येक व्यक्ति के नाम पर निजी आवास होना प्रचलन में है इसलिए इन देशों में भी आवास की समस्या मौजूद है।

आंकड़ों की दृष्टि से देखें तो यूरोप में केवल फिनलैंड ही ऐसा देश है जिसमें आवास की समस्या नहीं है। आवासहीन लोगों के लिए कार्य करने वाली यूरोपियन फेडरेशन ऑफ नेशनल ऑर्गनाइजेशन के अनुसार यूरोप में भी आवास की समस्या प्राथमिक समस्याओं में से एक है। दरअसल यूरोप के देशों में सांस्कृतिक भिन्नता है। वहां माता-पिता के साथ रहने वाले उनके बच्चों को भी आवासहीन माना जाता है। आंकड़े बताते हैं कि मोटेतौर पर यूरोपियन यूनियन के देश के 40 प्रतिशत से अधिक जनसंख्या को आवास की समस्या का सामना करना पड़ रहा है। डेनमार्क में 78 प्रतिशत तथा 65 प्रतिशत जर्मन युवाओं को अपनी प्रयोज्य आय का 40 प्रतिशत हिस्सा खर्च आवास सुविधा के लिए करना पड़ रहा है। हमारे देश में भी किराये पर अपनी आय का बहुत बड़ा भाग खर्च कर देने वालों की संख्या अधिक है।

यूरोप में आवास की कमी के मुख्य रूप से तीन कारण हैं।

- नये भवन बनाने के लिए स्थान की कमी
- सरकारी निवेश की उदासीनता
- विस्थापन





आवास भारती

हम देख रहे हैं कि उपरोक्त तीन वजहों से विश्व के विकसित देशों में भी आवास की समस्या मौजूद है। हमारे देश में जनसंख्या का भारी दबाव है। क्षेत्रफल की दृष्टि से देखें तो हमारे देश में वर्ष 2011 के आंकड़ों के अनुसार एक वर्ग किलोमीटर में 382 लोग रहते हैं। जनसंख्या घनत्व शहरों में कई गुना अधिक है क्योंकि रोजगार के अवसर नहीं होने की वजह से बड़े पैमाने पर युवाओं का विस्थापन शहरों में हुआ है।

इस तरह भारत का प्रत्येक शहर जनसंख्या के एक बड़े हिस्से को अपने अंदर समेट रहे हैं। दरअसल नये-नये आवास बना देने भर से आवास की समस्या का समाधान नहीं होगा। हमें इस समस्या के मूल में जाकर इसके हल निकालने होंगे।



जब हम विस्थापन की समस्या को समझने का प्रयास करते हैं तो सबसे पहले यह समझ में आता है कि जिस गाँव में रहने वाले लोगों को रोजगार के अवसर उपलब्ध नहीं होंगे वह विवश होकर शहर की तरफ जाएगा। उदाहरण के लिए किसी भी गाँव के ऐसे बेरोजगार व्यक्ति को ले लें। वह अपने गाँव में, अपने घर में रहता है। परंतु जैसे ही वह रोजगार की तलाश में अपने गाँव-घर को छोड़ता है वह आवासहीन भी हो जाता है। नौकरी मिलने से पहले उसे सर ढकने के लिए छत की जरूरत होती है। यह जरूरत वह कुछ दिन किराये पर रह कर पूरी करता है। उसके बाद वह अपने परिवार को भी अपने पास ले आता है। फिर किराये के घर की जगह वह अपना एक आशियाना बनाने का प्रयास करने लगता है। इस स्थिति में वह अपने जीवन भर की कमाई एक घर बनाने में लगा देता है। अगर रोजगार के अवसर गाँव में ही उपलब्ध होते तो क्या कोई अपना घर-परिवार छोड़कर शहर में आता?

इस तरह हम देखते हैं कि शहरी आवास की समस्या के बुनियादी जड़ में बेरोजगारी की समस्या सबसे बड़ी है। ऐसे में सरकार को शहरी आवास की कमी को पूरा करने के लिए ग्रामीण रोजगार की संभावना पर बल देना होगा। रोजगार के बाद शिक्षा दूसरी सबसे बड़ी वजह है जिसके लिए बड़ी संख्या में युवा वर्ग शहर की ओर कदम बढ़ाता है। यह समस्या तात्कालिक रूप से दूर नहीं की जा सकती है। एक बार शहर में रह कर पढ़ने वाला युवा वापस गाँव में जाकर नहीं रहना चाहता। इसका अर्थ यह हुआ कि जितनी बड़ी मात्रा में युवा वर्ग का

पलायन शहरों की ओर होता है आवास की मात्रा में उसी अनुपात में वृद्धि होनी चाहिए। हम देख रहे हैं कि शहरों में रहने वाले युवा अधिकांश जीवन किराये पर रह कर काट लेते हैं। किराये पर रहने की विवशता इसलिए होती है क्योंकि शहरों में स्वयं का आवास निर्मित करने के लिए बड़ी पूंजी का होना जरूरी है। लाखों रुपये वेतन पाने वाले लोगों के लिए भी शहर में एक आवास बना लेना अथवा खरीद लेना किसी सपने के सच हो जाने की तरह है।

ऐसे में आवास की समस्या को दूर करने के लिए सरकार ने कई योजनाएँ चलाई हैं जिनसे लाभ लेकर शहरी आवास की समस्या से कुछ हद तक निपटा जा सकता है।

देश की आर्थिक और राजनीतिक दृष्टि आधुनिक भारत के निर्माण की ओर अग्रसर है। स्वतंत्रता के बाद से तेजी से हमारी आर्थिक नीतियाँ परिवर्तित हुईं तथा 1990 के बाद वैश्विक नीतियों के समानांतर हमारी अर्थव्यवस्था के सुर बदले। औद्योगिक लाइसेंसिंग में उदारवादी आर्थिक नीति ने सहयोग दिया तथा देश में व्यापार और उद्योग का विस्तृत विकास हुआ। हम निम्नलिखित आंकड़ों में इस बात को स्पष्ट रूप से देख रहे हैं कि उदारवादी आर्थिक नीति अपनाने के बाद तेजी से शहरीकरण हुआ है।

क्र.सं	वर्ष	कुल जनसंख्या	शहरी जनसंख्या	ग्रामीण जनसंख्या	शहरों की कुल संख्या
1	1951	361	62	299	2843
2	1961	439	78	360	2365
3	1971	548	109	439	2590
4	1981	683	159	524	3378
5	1991	846	217	629	3768
6	2001	1029	286	743	5161
7	2011	1211	377	833	7933

आहिस्ता-आहिस्ता हम एक ऐसे देश में तब्दील हो रहे हैं जो तेजी से शहरी होता जा रहा है। हम यह जानते हैं कि शहरीकरण होने से तेजी से विस्थापन हुआ है और मूलभूत शहरी ढांचे में कोई नीतिगत और योजनाबद्ध तरीके से विकास कार्य नहीं हुए हैं। ऐसे में आवास के साथ-साथ स्वास्थ्य, शिक्षा और परिवहन की समस्याएँ भी शहरी वर्ग, समाज को प्रभावित कर रही हैं। हालांकि आवास की समस्या इन सभी समस्याओं में सर्वाधिक महत्वपूर्ण है। वैश्विक स्तर पर भी आवास की समस्या है। भारत में आवास की समस्या को समझने के लिए हमें कुछ संबंधित प्रश्नों के उत्तर तलाशने होंगे।



- वर्तमान में भारतीय आवास की स्थिति क्या है?
- भारत में आवास उपलब्ध कराने के लिए कौन से नियम और योजनाएं हैं?
- इन आवास योजनाओं में कौन से आय वर्ग के लोगों को लक्ष्य बनाया गया है।
- विगत वर्षों में चलाए गए आवास योजनाओं की सफलता और असफलता का आकलन करना होगा।
- सरकार ने ऐसी असफल योजनाओं से क्या सबक लिए।

2001 से 2011 के बीच बदलते भारत में आवास की समस्या को भी हम निम्नलिखित तालिका से समझ सकते हैं:-

विवरण	कुल जनसंख्या 2001	कुल जनसंख्या 2011	दशकीय वृद्धि
सम्पूर्ण भारत	102861	121057	17.7
आवासहीन जनसंख्या	1.94	1.77	8.8
शहरी जनसंख्या	286.31	377.11	31.7
आवासहीन जनसंख्या	0.78	0.94	20.05
ग्रामीण जनसंख्या	742.3	833.46	12.3
आवासहीन जनसंख्या	1.16	0.83	28.4

उपरोक्त आंकड़ों में देखा जा सकता है कि भारत में आवास की सुविधा केवल शहरों के लिए ही एक समस्या है। क्योंकि हम देख सकते हैं कि जैसे-जैसे शहरों की जनसंख्या में वृद्धि हुई है वैसे-वैसे शहरी आवासहीन जनसंख्या में भी वृद्धि हुई है। इसका सीधा अर्थ इस रूप में लिया जा सकता है कि शहरीकरण ने ही आवास की समस्या को जन्म दिया है। परंतु जब हम वैश्विक समस्या के समानांतर अपने देश में आवास की समस्या पर गौर करते हैं तो हमें एक बात और भी ध्यान में रखनी होगी।

पाश्चात्य देशों में सूक्ष्म परिवार जिसे नैनो परिवार की अवधारणा के रूप में समझा गया है उसमें प्रत्येक व्यक्ति के लिए स्वयं का अपना आवास होना अनिवार्य है। जबकि हमारे देश की सांस्कृतिक विशिष्टता के अनुसार हमारे देश की अधिकांश जनसंख्या माता-पिता के साथ रहती रही है। संयुक्त परिवार प्रथा की जड़ें बेशक शहरीकरण की वजह से

कमजोर हुई है परंतु आज भी माता-पिता के द्वारा निर्मित आवास में उनके बच्चों का अधिकार है। इस वजह से भी हमारे देश में एक घर के अंदर कई सदस्यों का जीवन गुजर जाता है। प्रत्येक व्यक्ति को स्वयं के लिए आवास निर्माण की आवश्यकता नहीं होती। बावजूद इसके हमारे देश में आवास वैश्विक समस्या के समानांतर है।

निष्कर्षतः कहा जा सकता है कि आवास की समस्या आदिम सभ्यता की पहली नींव के साथ थी परंतु विश्व के विविध भागों की सांस्कृतिक विविधता ने आवास की आर्थिक परिभाषा को परिवर्तित किया है। ऐसे में आवास की समस्या का उत्पन्न होना स्वाभाविक है। परंतु ऐसा नहीं है कि वैश्विक स्तर पर केवल भारत ही एक ऐसा देश है जिसमें आवास की समस्या है और लोगों को सड़क पर अपनी जिंदगी बितानी पड़ रही है। हमें याद रखना होगा कि हम जनसंख्या की दृष्टि से विश्व के दूसरे बड़े देश में रहते हैं। हमारी तमाम समस्याओं की तुलना हम किसी भी यूरोपीय विकसित देश के साथ नहीं कर सकते।



देश की बदलती तस्वीर हमें जनसंख्या के दबाव के कारण थोड़ी खराब लग सकती है परंतु सरकार की ठोस योजनाएं जैसे प्रधानमंत्री शहरी आवास योजना आदि आवास की आवश्यकता को संबोधित कर रही हैं। शहरीकरण के कारण उपजी आवास की समस्या का समाधान हमें ग्रामीण विस्थापन के कारणों में तलाशने होंगे। हम बदलते भारत के भव्य इमारत को तभी मजबूत कर सकते हैं जब हमारे देश के प्रत्येक नागरिक को आवास की सुविधा उपलब्ध हो। हम ऐसे देश में रह रहे हैं जिसके दर्शन में भी रोटी, कपड़ा और मकान को मनुष्यता के सबसे बुनियादी शर्त के रूप में रखा गया है। आवास के वैश्विक परिदृश्य में भारत ऐसे मुकाम पर खड़ा है जिसमें शहरों की सुचारू गति को बनाए रखने के जमीनी कार्य किए जा रहे हैं। विस्थापन और रोजगार के स्थानीय सवाल को हल करने के बाद हम आवास की समस्या से निपट सकते हैं।





मेरे सपनों का घर



vifhuo Jhokro|
l gk d egli zakd| Hkfj-cdl

पूर्णिमा की रात में घर के रोशनदान से आती किरणों से नहाई हुई छत कितनी शांत और सुंदर लगती है। बरसात में खुद अकेली भीगती छत सर्दियों में दिन की और गर्मियों में शाम के वक्त की साथी बनती है। वही छत जिसकी ओर पूरे दिन कोई देखता भी नहीं, दिन ढलते ही जाने कितने नींद तलाशते लोगों के पूरे दिन के लेखे-जोखों की साझीदार बनती है। ये सपनों के घर की छत है जो पूरे दिन आकाश छूने की चाहत में सपनों के पीछे भागती भटकती काया को शाम का आसरा और ठहराव देती है और वही छत जिसे पाना ही बहुतों के लिये सपना होता है। देखा जाए तो ये सपनों का घर बचपन से ही हमारे अवचेतन मन में होता है। बचपन में जब भी प्रकृति का चित्रण करना होता था तो हर बालक एक ही तरह का चित्रण करता था जिसमें पहाड़ों के बीच उगता सूरज होता था, पहाड़ों से निकल कर आती एक नदी होती थी, नदी के किनारे पेड़ होते थे, पेड़ों के ऊपर उड़ते हुए पक्षी होते थे और नदी के किनारे एक कोने में एक छोटा सा घर होता था। वही घर मेरे सपनों का घर है।



आवास समस्या

निरंतर बढ़ती जनसंख्या को देखते हुए आवास समस्या एक वैश्विक समस्या है लेकिन हमारे भारत वर्ष के ग्रामीण क्षेत्रों में यह समस्या अधिक है। हमारे देश में आवास नीति तो बनाई गई और हर संभव प्रयास भी किए गए लेकिन अभी तक सभी गरीबों के लिए आवास की व्यवस्था का जो सपना था वह पूरा नहीं हो सका है। देश की विशाल जनसंख्या एवं इसमें तेजी से वृद्धि, संयुक्त परिवार का ह्रास और नगरों की ओर सतत पलायन इसमें बाधक बन रहा है। पलायित लोगों को शहरों में काम तो

मिल जाता है पर घर की समस्या बनी रहती है। कच्ची मिट्टी या घास-फूस के छप्पर वाले घरों में जीवन कठिन बना रहता है। इन समस्याओं के समाधान के रूप में 25 जून 2015 को जारी 'प्रधानमंत्री आवास योजना' एक समाधान के रूप में उभरी है। इसके अंतर्गत शहरों तथा गावों में रह रही निर्धन जनता को उनकी क्रय-शक्ति के अनुकूल घर प्रदान किए जाएंगे। इस योजना का उद्देश्य वर्ष 2022 तक सभी को घर उपलब्ध करवाना है। आशा है यह योजना सबके लिए सपनों का घर बनाने में सफल होगी।

सपनों का घर

'घर' ऐसा शब्द है जिसमें स्वयं ही एक सपना छिपा हुआ है। रोटी और कपड़े के बाद इंसान की तीसरी सबसे बड़ी आवश्यकता सर की छत ही होती है। सर के ऊपर छत यानि की अपना छोटा सा घर आज भी बहुतों के लिए एक सपना है। फिर वो घर सपनों का घर हो तो मानों सब कुछ मिल जाए। सपना और कुछ नहीं बल्कि हमारे अवचेतन मन की वो कल्पना है जिसे हम साकार देखना चाहते हैं। सपनों का घर भी वो घर होगा जो हमारी कल्पना के मुताबिक हो, आदर्श हो, मन को शांति और दिमाग को विश्राम देने वाला हो। शांति और विश्राम के लिए आवश्यक है कि घर का हर कोना एकसमान रूप से स्वच्छ और सुकून से भरा हो। घर के हर हिस्से का उचित रखरखाव हो। जहां घर के बाहर हरे-भरे पेड़ हों, घर के आँगन में फूलों की क्यासी हो और चिड़ियों की चहक और भौरों की गूंज प्रकृति की सुखद अनुभूति हर पल कराती रहे। ऐसा घर पाने के लिए प्रकृति का सान्निध्य जरूरी है और प्रकृति का सतत सान्निध्य तभी मिल सकता है जब हम उसके प्रति अपना उत्तरदायित्व समझें।

सपनों के घर के लिए हमारा उत्तरदायित्व

हमारा उत्तरदायित्व सिर्फ अपने घर को स्वच्छ रखने तक सीमित नहीं है। अपने सपनों के घर के लिए हम अपना उत्तरदायित्व निम्न प्रकार से निभा सकते हैं -

- पेड़-पौधों का स्थान सपनों के घर में अप्रतिम है। ऐसे समय में जब वायु प्रदूषण निरंतर बढ़ता जा रहा है, पेड़-पौधों की आवश्यकता भी बढ़ती जा रही है। पौधे सुंदरता लाने के साथ-साथ पर्यावरण को स्वच्छ रखने में भी योगदान देते हैं। हम सभी इसकी शुरुआत अपने घर और आस-पास से कर सकते हैं। पेड़-पौधों



को लगाने के साथ-साथ इनकी देखभाल भी उतनी ही आवश्यक है।

- जिस तरह फूल-पौधे घर की शोभा बढ़ाते हैं उसी प्रकार हम अपने आसपास के लोगों के साथ मिलकर अपनी कॉलोनी में किसी खाली जगह पर एक सामुदायिक बगीचे का निर्माण कर सकते हैं और उसकी देखभाल कर सकते हैं। यह छोटे स्तर पर ही सही पर आस-पास के हर घर को सपनों का घर बनाने में सहायक होगा।
- जिस तरह हम अपने सपनों के घर को साफ रखते हैं वैसे ही हमें अपने घर के बाहर भी सफाई रखनी चाहिए। कई बार उचित अपशिष्ट प्रबंधन अर्थात् कूड़े के निस्तारण की उचित व्यवस्था न होने के कारण घर का कूड़ा सड़कों या खाली जगहों पर जमा हो जाता है। प्रायः लोग पार्क / सड़कों / बस स्टैंड / रेलवे स्टेशन आदि पर यत्र-तत्र कूड़ा / खाद्य अपशिष्ट / बोटलें आदि फेंक देते हैं। यह कूड़ा-कचरा न सिर्फ देखने में अशोभनीय लगता है बल्कि पर्यावरण को नुकसान भी पहुंचाता है। हम सभी कि जिम्मेदारी बनती है की ऐसे सार्वजनिक स्थानों पर कूड़ा-कचरा कदापि न फेंके और अपने आस-पास फेंके कचरे को भी उसके नियत स्थान पर डालें। हमें ऐसा करते देख और भी लोग स्वच्छता के प्रति सजग होंगे और उनमें चेतना आएगी। जिन कॉलोनी में कूड़े के निस्तारण की उचित व्यवस्था नहीं है वहाँ के निवासियों को ही मिल कर इसका उचित हल निकालना चाहिए क्योंकि यह अंततः उनके ही स्वास्थ्य को प्रभावित करता है। ऐसे में घर में ही कम्पोस्ट बनाना एक अच्छा विकल्प है।
- इसी प्रकार कई बार घर से निकलता पानी बाहर नालियों में इकट्ठा होता है। सपनों का घर तो ऐसा होना चाहिए जो घर की सफाई के बाद बाहर गंदगी न करे। नालियों तथा पानी के निकास को जाम होने से बचाने में जन सहभागिता आवश्यक है। जब तक हर निवासी सफाई पर ध्यान नहीं देगा तब तक हर घर सपनों का घर नहीं हो पाएगा। इसलिए नालियों में पालीथिन या अन्य कचरा डालकर गंदे पानी के बहाव को अवरुद्ध नहीं करना चाहिए। क्योंकि ऐसा करने से घर के सामने नालियों में गंदा पानी जुटेगा और उससे उठती दुर्गंध आपके आसपास के वातावरण को प्रभावित करेगी। मच्छरजनित बीमारियां बढ़ेंगी। ऐसे में हर व्यक्ति को सावधानीपूर्वक स्वच्छ वातावरण बनाने में सहयोग करना चाहिए। इस बात का ध्यान रखना चाहिए कि निवास-स्थान तथा उसके आसपास गंदगी का रहना स्वास्थ्य के लिए स्पष्ट खतरा है।
- सपनों के घर में पॉलीथिन का कोई स्थान नहीं होना चाहिए।

अनेक शहरों में पॉलीथिन पर प्रतिबंध लगाए जा चुके हैं फिर भी इनके उपयोग में कमी नहीं आ रही है। पॉलीथिन के उपयोग पर तभी पूरी तरह से रोक लग सकती है जब खुद लोग इसके लिए मानसिक रूप से तैयार होंगे। नष्ट न होने के कारण यह भूमि की उर्वरक क्षमता को खत्म कर रहा है। यह भूजल स्तर को घटा रहा है और उसे जहरीला बना रहा है। पॉलीथिन का प्रयोग सांस और त्वचा संबंधी रोगों तथा कैंसर का खतरा बढ़ाता है। पॉलीथिन कचरे से देश में प्रतिवर्ष लाखों पशु-पक्षी मौत का ग्रास बनते हैं। पॉलीथिन कचरा जलाने से कार्बन-डाइ-ऑक्साइड, कार्बन-मोनो-ऑक्साइड एवं डाइ-ऑक्सीजन जैसी विषैली गैसें उत्सर्जित होती हैं। इनसे सांस, त्वचा आदि की बीमारियां होने की आशंका बढ़ जाती है। प्लास्टिक कचरे के जमीन में दबने की वजह से वर्षा जल का भूमि में संचरण नहीं हो पाता। परिणामस्वरूप भूजल स्तर गिरने लगता है। कोई भी व्यक्ति अपने द्वारा इस्तेमाल की गई पॉलीथिन से सिर्फ अकेले प्रभावित नहीं होता है, वह हम सभी के लिए खतरा बनती है।

इस तरह, सपनों का घर बनाने के लिए अपने घर की स्वच्छता और सुंदरता के साथ-साथ अपने आस-पास के वातावरण की स्वच्छता, पेड़-पौधों की पर्याप्तता, कीटाणु-नाशकों का छिड़काव, कूड़े के निस्तारण का प्रबंध, पर्याप्त प्रकाश की व्यवस्था तथा उचित स्थानों पर सीसीटीवी सिस्टम का संस्थापन जैसे कार्य किए जा सकते हैं। इस सामूहिक कार्यक्रम द्वारा प्रत्येक घर सपनों का घर बनाया जा सकता है और फलस्वरूप सम्पूर्ण शहर और अधिक स्वच्छ, सुरक्षित और सपनों का शहर बन सकेगा। अपने और अपने समूह द्वारा किए गए इन सभी प्रयासों को भलीभाँति प्रचारित करना चाहिए। यह मीडिया एवं सोशल मीडिया दोनों द्वारा किया जा सकता है। अपने द्वारा उठाए गए कदमों की तस्वीरें / वीडियो तथा विवरण सोशल मीडिया में प्रचारित करने से और भी लोग जागरूक होंगे, प्रेरित होंगे तथा इसी प्रकार के कदम उठाएंगे जिससे जन सहभागिता बढ़ेगी। हम #मेरे_सपनों_का_घर हैश टैग से सोशल मीडिया पर लोगों को इस बारे में जागरूक कर सकते हैं। घर छोटा हो या बड़ा, हर किसी का सपना होता है। इस सपने को साकार करने के लिए हम सबको मिल कर प्रयास करने होंगे। सपनों का दायरा छोटा-बड़ा हो सकता है पर हर सपना उतना ही जरूरी है।

**सुंदर, सुमनोहर, महल सपनों का,
या सिर्फ एक छोटे से घर का सपना,
सपनों का दायरा है सबका, अपना-अपना....!**





मेरे सपनों का घर - मेरी आशाएँ



'l̩k̩e ik Ms̩] , y-vlbZ h , p-, Q-, y]
{k=lt; dk l̩g;}

मेरे सपनों का घर, हॉ सपनों-सा ही सुंदर, सपने भी यथार्थ में परिवर्तित हों ऐसा क्षण जीवन में कम ही आता है, कितनी उत्कंठा,

कितना परिश्रम, एक यज्ञ ठानने-सा संकल्प, फिर बिना विघ्न-बाधा के उसे पूरा कर लेने की तड़प, क्या कोई यज्ञ बिना बाधा के पूरा हुआ है। कैसे-कैसे अवरोध, कैसे-कैसे समस्याएँ हैं, इस यज्ञ में हवन हो गये जीवन के कई साल और बनाना पड़ा स्वयं को ही यज्ञ समिधा की सूखी लकड़ी, दिन भर की भागम-भाग, और रातों का हिसाब-किताब, बेहिसाब साधन-सामग्री को इकट्ठा करने का संताप, भूख प्यास और ताप, दर्पण में दिखी वो पहली झुर्री जो आँखों के किनारे पड़ी थी, लेकिन बिना बलि के यज्ञ कब पूर्ण हुआ है। यज्ञ सम्पन्न हुआ, मनचाहा मिला वर सपनों से भी बढ़कर, मैं रहूँ न रहूँ अब लेकिन रहेगा मेरा घर, मेरा परिश्रम अपने मूर्त रूप में, मुझसे भी लंबी आयु लेकर आया है। यह बच्चों को मेरी ओर से दिया गया उपहार उनकी शरणस्थली, अब है संतुष्टि सिर पर अपना छत होने का एहसास इस वसुधा पर है। सुरक्षित अब अपना भी एक और हॉ आशाएँ सच हुईं और भोगा मैंने भी स्व.सृजन और आशाओं के यथार्थ सुख को!



आज के परिवेश जहाँ आवासीय ज़मीनों की कीमत आसमाँ को छू रही हैं वहाँ अपनों का घर बनाने में उम्र गुज़र जाती है फिर भी सपने देखने की कब मनाही है। एक न एक दिन यही सपने जब यथार्थ में परिवर्तित होते हैं तो जो आनन्द की अनुभूति होती है उसको शब्दों में बयाँ करना मुश्किल है।

हर किसी का सपना होता है कि उसे कम से कम सिर ढकने के लिए ऐसी छत नसीब हो...जिससे बारिश का पानी न टपके...सर्दियों में ठंड तो गर्मियों में गर्मी का एहसास न दिलाए।

अपना घर सबसे अच्छा होता है, घर जैसी कोई जगह नहीं होती है। यह पूरे संसार में सबसे प्यारी जगह होती है। घर से आशय है - प्रेम, स्नेह से परिपूर्ण आपसी रिश्तों वाला परिवार।

घर और मकान में अंतर होता है। मकान पत्थरों का, ईंटों का या मिट्टी का भी हो सकता है या झोपड़ी भी हो सकती है। परन्तु इन वस्तुओं से घर नहीं बनता। घर शरीर में एक आत्मा की तरह होता है। एक शरीर आत्मा के बिना बेकार है। बहुत से लोग मकान में रहते हैं परन्तु उनके पास घर नहीं होता, क्योंकि उनके परिवार के सदस्यों



के बीच प्रेम, शांति, स्नेह व समझदारी नहीं होती। घर एक प्रतीक है एकता का, देखभाल का व एक दूसरे के प्रति लगाव एवं समर्पण का।

मेरे सपनों का घर एक ऐसा घर होगा जिसमें बहुत से कमरे होंगे, घर के चारों ओर बगीचा होगा। बगीचे के पास ही पानी से भरा हुआ तरण ताल होगा, दैनिक जीवन के अलग-अलग कामों के लिए अलग-अलग कमरे होंगे, मेरे सपनों के घर में हर एक व्यवस्था होगी। मेरे सपनों के घर में पानी लेने के लिए बाहर नहीं जाना पड़ेगा, मेरे सपनों का घर इतना बड़ा होगा कि उसमें मेरा पूरा परिवार मिलजुल कर रह सकेगा। आज हमारे देश में महंगाई है, महंगाई के इस जमाने में परिवार बिखर जाते हैं उनके घर अलग अलग हो जाते हैं लेकिन मेरा सपनों का घर सर्व संपन्न होगा यानी मेरे घर में किसी भी प्रकार की कमी नहीं होगी मेरा पूरा परिवार मेरे बच्चे, मेरे भाई सभी मिल जुलकर रहेंगे।

मेरे सपनों के घर में पूरा परिवार बिना कोई लोभ लालच के एक साथ मिलजुलकर खुशी से रहेंगे, पूरा परिवार एक दूसरे के साथ प्रेम से रहेगा।



परिवार में एक साथ मिलजुल कर रहने के लिए सबसे जरूरी होता है परिवार के छोटे बड़ों का सम्मान करें उनकी हर बात माने, उन्हें किसी भी तरह का कष्ट न पहुंचने दें इसी के साथ में बड़ों का भी कर्तव्य होता है कि वह छोटे से प्रेम करें।

मेरा सपनों का घर कुछ इसी तरह का होगा जिसमें पूरा परिवार एक दूसरे को प्रेम करेगा आज के इस जमाने में बहुत से घरों में लड़ाई झगड़े होते रहते हैं बच्चे अपने निजी स्वार्थ के लिए अपने मां बाप को भी घर से बाहर निकाल देते हैं लेकिन मेरे सपनों के घर में मां बाप को भगवान की तरह पूजा जाएगा और उनकी हर आज्ञा का पालन होगा। मेरा सपनों का घर ऐसा घर होगा जिसकी लोग तारीफ करेंगे लोग तारीफ करते करते थक जाएंगे।



आज के जमाने में बच्चों के लिए जरूरी होता है कि पढ़ाई के साथ-साथ खेल कूद भी करें मेरे सपनों के घर में बच्चों के खेलकूद के लिए उचित व्यवस्था होगी जिससे बच्चों को कहीं बाहर खेलने की जरूरत नहीं पड़ेगी, साथ में बच्चों, बूढ़ों, युवाओं सभी को घूमने के लिए एक बगीचा बनाया जाएगा जिसमें सुबह शाम सभी टहल सकेंगे और अपने जीवन में खुशी के पल जी सकेंगे।

मेरे सपनों के घर में चारों ओर तरह-तरह की सजी हुई आकृतियां दीवार पर लगी होंगी और भगवान की पूजा का मंदिर बना होगा जिसमें पूरा परिवार मिलकर भगवान की पूजा करेंगे और सुबह शाम मिल-जुलकर आरती करेंगे। मेरे सपनों के घर में अगर कोई भी व्यक्ति भिक्षा मांगने के लिए आएगा तो मैं उसे खाली हाथ नहीं जाने दूंगा उसे अपनी योग्यता अनुसार कुछ न कुछ जरूर दूंगा अगर कोई मेरे सपनों के घर में अतिथि बनकर आएगा तो मैं पूरी सेवा भाव से उसकी सेवा करूंगा उसके भोजन की पूरी व्यवस्था करूंगा। अपने

अतिथि को किसी भी तरह से कष्ट नहीं पहुंचने दूंगा। मेरे सपनों के घर में अतिथियों के रहने के लिए उचित स्थान होगा जिसमें अतिथि सही तरह से रह सकेंगे।



मेरे सपनों के घर में पूरा परिवार मिलजुलकर एक साथ भोजन करेगा क्योंकि एक साथ भोजन करने से आपस में प्रेम बढ़ता है। परिवार के सभी सदस्य एक दूसरे का ख्याल रखेंगे उन्हें किसी भी तरह से नुकसान पहुंचाने के बारे में नहीं सोचेंगे।

ठंड के मौसम में जब ठंड पड़ती है उस समय छत पर धूप लेने के लिए उचित व्यवस्था होगी। छत पर कुछ इस तरह से व्यवस्था होगी कि छोटे बच्चे भी अच्छी तरह से छत पर टहल सकें, उन्हें कुछ भी नुकसान न पहुंचे। जिस प्रकार सागर में प्रकाश स्तंभ नाविकों को दिशा दिखाते हैं उसी प्रकार मेरा घर भी एक आदर्श घर और दूसरों के लिए भी सपनों का घर होगा।

अन्त में: आज की बढ़ती हुई महँगाई, खोती इंसानियत के बीच एक मध्यमवर्गीय इंसान की आशियाने की ख्वाहिश कब दम तोड़ देती है। पता ही नहीं चलता और रह जाती है किराहें और किरचों में बिखरे ख्वाब... इस सिलसिले में मुझे नौशाद साहब की गजल की कुछ पंक्तियाँ याद आती हैं।

“खैर माँगी जो आशियाने की
आँधियाँ हँस पड़ीं जमाने की
मेरे ग़म को समझ सका न कोई
मुझ को आदत है मुस्कुराने की
दिल सा घर ढा दिया तो किस मुँह से
बात करते हो घर बनाने की।”





मलिन बस्तियों का पुनर्विकास

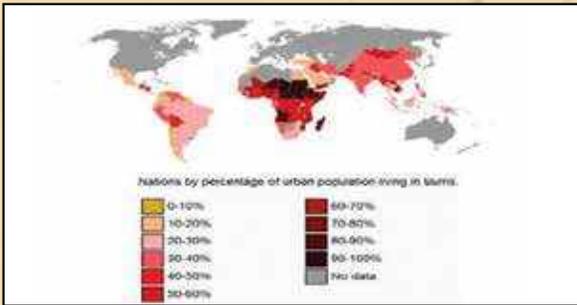
i Foh 'kj.kjkl fj; k l gk d izakl
; fu; u chl vkh bñM; k



भारत के समक्ष आज सबसे बड़ी चुनौती है अर्थव्यवस्था के उदारीकरण के फलस्वरूप विकसित तीव्र शहरीकरण की जटिलता से निपटना। एक अनुमान के अनुसार बीते दो दशकों में 16 करोड़ से अधिक लोग गाँव से शहरों की तरफ पलायन कर चुके हैं तथा अगले 20 वर्षों में लगभग 23 करोड़ अन्य लोग शहरों की तरफ पलायन करने को मजबूर होंगे, किसी भी भारतीय शहर को देखने पर पता चल जाता है कि भारतीय शहर जनाधिक्वय की समस्या से दो चार हो रहे हैं। इस बात पर कोई शंका नहीं होनी चाहिए की भारत के अल्प सुविधा सम्पन्न शहरों को वैश्विक स्तर पर मानक विहीन माना जाता है और शहरों की इन गिरती साख के पीछे मलिन बस्तियों का काफी योगदान रहा है। अब सवाल उठता है मलिन बस्ती कहते किसे हैं:-

शहरों में बुनियादी सुविधाओं से रहित अविकसित आवासीय बस्तियाँ मलिन बस्ती कहलाती हैं, और इन मलिन बस्तियों में पिछले दो दशकों में बहुत ज्यादा वृद्धि देखी गयी है। शहरों में निवास करने वाली इन प्रतिभा सम्पन्न जनता की क्षमता का पूर्ण प्रयोग करने के लिए भारत में शहरों की आधारभूत संरचना को सुधारने की आवश्यकता है। भारत इस लड़ाई में अकेला नहीं है विश्व के अनेक अन्य देश जैसे दक्षिण अफ्रीका, ब्राजील, मेक्सिको आदि भी इस समस्या से जूझ रहे हैं। एक अनुमान के अनुसार 2050 तक भारत की 70 प्रतिशत जनता शहरों में निवास करेगी और ऐसी स्थिति में शहरों की बुनियादी संरचना, भारत में ग्रामीण क्षेत्रों की भूमिका और शहरों की सीमा के विषय में पुनः विचार करने की आवश्यकता होगी।

"प्रणब सेन समिति के अनुसार अस्वास्थ्यकर स्थितियों में पर्याप्त स्वच्छता और पेयजल सुविधाओं से रहित अधिकतर अस्थायी रूप से बने 20 या



उससे अधिक घरों के समूह मलिन बस्ती कहलाते हैं। पिछले दो दशकों में औद्योगिक विकास के कारण भारत ने गाँव से शहरों के लिए, अब तक

का सबसे बड़ा पलायन देखा है। अभी भारत विश्व में सबसे द्रुत गति से विकास कर रहे देशों में से एक है अतः आने वाले समय में भी बड़ी संख्या में ग्रामीण रोजगार की तलाश में गाँवों से शहरों की तरफ पलायन करेंगे, ऐसी स्थिति में मलिन बस्तियों की संख्या और अधिक बढ़ने की पूरी संभावना है।

भारत के सबसे महंगे शहर मुंबई में ही तकरीबन 40 प्रतिशत से अधिक आबादी मलिन बस्तियों में निवास करती है जो मुंबई के मात्र 8 से 10 प्रतिशत भू-भाग पर विस्तृत है और भारत के हर छोटे बड़े शहरों की स्थिति कमोबेश ऐसी ही है। भारत के बड़े शहरों जैसे मुंबई और दिल्ली की मलिन बस्तियों ने अपनी समस्याओं और विस्तार के कारण पूरे विश्व का ध्यान अपनी ओर आकर्षित किया है। 2011 की जनसांख्यिकी के अनुसार लगभग 7 करोड़ भारतीय आज छोटे बड़े शहरों की मलिन बस्तियों में निवास करते हैं, अगर बात पूरे विश्व की करें तो आज विश्व की 50 प्रतिशत से अधिक आबादी शहरों में निवास करती है जिसके 2050 तक 70 प्रतिशत तक हो जाने की संभावना है, इसका मतलब है की रोजगार की तलाश में आने वाले ग्रामीणों की संख्या अगले 30 वर्षों में 2 गुनी से भी अधिक हो जाएगी और इतने लोगों के लिए निवास स्थान की जरूरत को पूरा कर पाना तत्कालीन समय में भी संभव नहीं हो पाएगा और इससे पुनः नयी मलिन बस्तियों का निर्माण होगा, अगर बात वैश्विक रूप में करें तो लगभग हर विकासशील देश में शहरीकरण की तीव्र गति के कारण मलिन बस्तियों का निर्माण तेजी से हो रहा है और अगर भारत में भी हर नागरिक को सस्ते आवास प्रदान करने के क्षेत्र में सरकार द्वारा नहीं सोचा जाता है तो मलिन बस्तियों की समस्या और भी अधिक विकट हो सकती है।

मलिन बस्तियाँ सहज सांस्कृतिक रूप से शक्तिशाली या कमजोर समाज के लिए लिटमस परीक्षण की तरह होती हैं। जो संस्कृति सांस्कृतिक विघटन के बिना मलिन बस्तियों में आम जनजीवन को बरकरार रख सकती हैं वही भविष्य में विजयी कही जाएँगी और ऐसा करने में असमर्थ संस्कृति को इसकी कीमत अदा करनी होगी।

राबर्ट डी काब्लान, दी कर्मिंग अनार्की (1994)

मलिन बस्तियों का निर्माण कैसे होता है-

भारतीय लोकतंत्र अपने नागरिकों को एक स्थान से दूसरे स्थान पर जाने की अनुमति प्रदान करता है और यह स्वतंत्रता भारत के ऊर्जावान और



दृढ़ निश्चयी लोगों को भारत के किसी भी भाग में अपनी इच्छानुसार रोजगार और सपनों को पूरा करने का अधिकार प्रदान करती है। भारत में किसी भी मलिन बस्ती का निर्माण तब होता है जब ग्रामीण परिवार बेहतर जीवन और अर्थोपार्जन की तलाश में बड़े शहरों में पहुंचते हैं, मुंबई ऐसे शहरों में अग्रणी है जहाँ पीढ़ियों से लोग बेहतर रोजगार और जीवन की तलाश में जाते हैं और इसके फलस्वरूप ही मलिन बस्तियों का विस्तार होता है। भारत की बड़ी मलिनबस्तियों ने विश्व भर में फैंले एनजीओ और सिनेमा जैसे स्लमडॉग मिलेनियर के माध्यम से विश्वभर के लोगों का ध्यान अपनी समस्याओं की तरफ खींचा है। यदि हम मलिन बस्तियों में किसी के निवास के कारण के विषय में सोचें तो निम्न तर्क उभर कर सामने आते हैं।



मुंबई में स्थित धारावी मलिन बस्ती

शहरों में अधिक और नियमित वेतन

किसी भी कृषक या मजदूर को बड़े शहरों में उनके मूल स्थान की अपेक्षा अधिक और नियमित वेतन वाले रोजगार की प्राप्ति होती है परन्तु यह वेतन इतना नहीं होता कि वो शहरों की मुख्यधारा में रह सकें, और यही कारण है कि मजदूर गावों से शहरों की तरफ आते हैं और मलिन बस्तियों में निवास करते हैं।

दूसरी पीढ़ी के सामाजिक जीवन में परिवर्तन

बड़े शहरों में पले बच्चों के पास सामान्यतः रोजगार और शिक्षा के अधिक विकल्प मौजूद होते हैं और वो अपने क्षेत्र में शिक्षा और रोजगार का चुनाव कर सकते हैं, परन्तु छोटे शहरों और ग्रामीण क्षेत्रों में यह विकल्प मौजूद नहीं होते हैं।

अन्य विकल्पों का अभाव

बाहर से आये हुए श्रमिकों को बड़े शहरों में रोजगार और नियमित वेतन

तो प्राप्त होता है परन्तु शहर में घर बनाने में यह नाकाफी होता है और उनके लिए मलिन बस्तियों में निवास करने के अलावा और कोई विकल्प नहीं होता।

वैश्विक परिदृश्य में भारतीय मलिन बस्तियां

विश्व में तेजी से विकसित होते देशों में नगरीय आवास से सम्बंधित समस्याएँ हैं, भारत भी उनमें सम्मिलित है, परन्तु भारत इसमें अकेला नहीं है बल्कि ब्राजील, दक्षिण अफ्रीका आदि अन्य देश भी हैं जो तीव्र शहरीकरण के फलस्वरूप अपने नागरिकों को समान रूप से आवास उपलब्ध कराने में असफल हैं। मलिन बस्तियों में वैश्विक रूप से कई समस्याएँ समान रूप से पाई जाती हैं,जैसा अशिक्षा और सरकारी रोकटोक के अभाव में अपराध का ऊँचा स्तर,साफ सफाई और उचित स्वस्थ सुविधाओं के अभाव में बीमारियों की समस्या,असंगठित मजदूरों की अधिक संख्या के कारण जटिल नियोक्ता स्तर आदि। तेजी से विकसित होती अर्थव्यवस्था में सरकारी नीतियों के अभाव में अमीर और गरीब के मध्य की बढ़ती दूरी भी मलिन बस्तियों के निर्माण में प्रेरक सिद्ध हो रही हैं और ऐसी स्थिति अमेरिका के बड़े शहरों और लन्दन जैसे शहरों में भी उभर कर सामने आयी हैं। विदेशी विकसित देशों ने अपने देशों में इस समस्या का निराकरण काफी हद तक शहरों का विस्तार करके कर लिया है परन्तु भारत जैसे विकासशील देशों में यह समस्या मुह बाये खड़ी है,मलिन बस्तियों की समस्या के निराकरण या हल खोजने से पहले हमें उनमें पाये जाने वाले कुछ गुण समझ लेने चाहिए जिससे मलिन बस्तियों को और नजदीक से समझा जा सकता है।

अधिक जनसँख्या स्तर

मलिन बस्तियों की एक मुख्य विशेषता है कि इनमें बहुत कम स्थानों में बहुत ज्यादा लोग निवास करते हैं और इस प्रकार निरंतर जनसँख्या बढ़ने पर भी इनका विस्तार अपेक्षाकृत कम होता है,इससे यह पता चलता है कि यह समस्या जितनी छोटी लगती है उतनी छोटी होती नहीं है।

राजनैतिक संरक्षण

सामान्यतः प्रत्येक शहरों की मलिन बस्तियों में रहने वाले लोग अपने राजनैतिक अधिकारों के प्रति काफी सजग होते हैं और ऐसे ही व्यक्ति को अपना नेता चुनते हैं जो इनके अवैध निर्माणों को संरक्षण प्रदान कर सके, और कमोबेश सभी राजनैतिक पार्टियाँ इनके वोट पाने हेतु हर संभव प्रयास करने से नहीं चूकती हैं।





आवास भारती

अनियंत्रित पलायन

मलिन बस्तियों में विस्तार लगातार गावों से शहरों की तरफ होने वाले लोगों के पलायन के कारण होता है और भारत में यह पलायन अनियंत्रित है, इसपर अंकुश लगाकर भी इस समस्या को और अधिक फैलने से रोका जा सकता है।

मलिन बस्तियों के पुनर्विकास हेतु संभव रणनीतियाँ

मलिन बस्तियों का उदय स्वतः होता है परंतु उनका स्वरूप परिवर्तन स्वतः नहीं होने वाला, अगर मलिन बस्तियाँ विकासशील भारत की कड़वी सच्चाई है तो भारत को यह सोचना होगा कि इन मलिन बस्तियों का भविष्य क्या होगा, इसका भारत के विकास में क्या योगदान है, विकसित भारत में इनकी उपयोगिता क्या होगी, मलिन बस्तियों को आस्तियों के रूप में परिवर्तित करने के लिए किन कदमों की आवश्यकता होगी, इनके साथ ही मलिन बस्तियों को शहर की सीमा के भीतर मूलभूत संसाधनों से लैस और समाज की प्रगति में योगदान करने वाली इकाइयों के रूप में किस प्रकार परिवर्तित किया जा सकता है। भारत को एक मध्यम आय वाले देश में परिवर्तित करने के लिए भारत के समाज को एक समग्र दृष्टिकोण की आवश्यकता होगी जिसमें निम्नलिखित रणनीति काफी कारगर सिद्ध हो सकती है।

औद्योगिक क्रान्ति एवं निरंतर विकास

पश्चिमी देशों में मलिन बस्तियों का उदय तीव्र औद्योगिक क्रान्ति के फलस्वरूप ही हुआ परंतु इसका उपचार औद्योगिक विकास को अवरुद्ध कर नहीं होगा अपितु औद्योगिक विकास को इतना तीव्र करना होगा कि औद्योगिक इकाइयाँ मलिन बस्तियों में निवास करने वालों को स्थिर रोजगार प्रदान कर सकें, जिससे उनके जीवन स्तर में सुधार हो और वो शहर की मुख्य धारा में लौट सकें।

स्वतन्त्रता और ज्ञान का लाभ

भारत अपनी स्वतन्त्रता का पूर्ण उपयोग अपने नागरिकों के विकास में नहीं कर पाया है, भारत को एक ज्ञान आधारित अर्थव्यवस्था बनाने की आवश्यकता है जहां भारत की मलिन बस्तियों में निवास करने वालों को अपनी समस्याएँ खुद सुलझाने के लायक बनाया जा सके।

मलिन बस्तियों कि संरचना

विभिन्न देशों में किए गए प्रयोगों से यह बात सामने आई है कि मलिन बस्तियों का निस्तारण तब अधिक संभव है जब घरों के आकार लम्बवत

रूप से बड़ें न कि क्षैतिज रूप से, मलिन बस्तियों को बुलडोजर से ध्वस्त नहीं किया जा सकता बल्कि इसका वास्तविक निस्तारण यह है कि उच्च तकनीकी क्षमता से लैस, कम लागत से बनने वाली बहुमंजिली संरचनाओं का निर्माण किया जाये जो शहरों की सीमा के भीतर हों और ऐसा तभी संभव हो सकता है जब भारत और विश्व के सबसे जानकार विशेषज्ञों को इस प्रक्रम में लगाया जाए।

सतत, टिकाऊ, गतिशील बुनियादी ढांचे का प्रावधान

सरकार के स्तर पर एक सतत गतिशील प्रक्रिया बनाए जाने की आवश्यकता है जिससे मलिन बस्तियों का समग्र विकास हो सके, इसके लिए सरकारी और निजी क्षेत्रों को साथ मिल कर आने की आवश्यकता है, इस प्रकार के मॉडल से मलिन बस्तियों के निवासियों को प्रक्रियागत विकास में दर्शक की भूमिका से बाहर आकर मुख्य धारा में मिलाने में आसानी होगी।

ग्रामीण क्षेत्रों की भूमिका और उनमें निवेश द्वारा

भारत अपनी मलिन बस्तियों कि समस्या सिर्फ शहरों से हल नहीं कर सकता, यदि ग्रामीण क्षेत्रों में ध्यान नहीं दिया गया तो किसी भी शहर में रोजगार की तलाश में पलायन करने वालों कि इतनी बड़ी संख्या इकट्ठा हो जाएगी कि यह संख्या शहर के रोजगार और मूलभूत ढांचे पर प्रतिकूल असर डालने में सक्षम हो जाएगी। यदि हम ग्रामीण इलाकों में प्राइवेट कंपनियों द्वारा होने वाले (सीएसआर) के प्रयोग से रोजगार और जीवन की मूलभूत आवश्यकताओं की पूर्ति करने में सक्षम हो जाएँ तो मलिन बस्तियों की संख्या में भारी गिरावट आएगी।

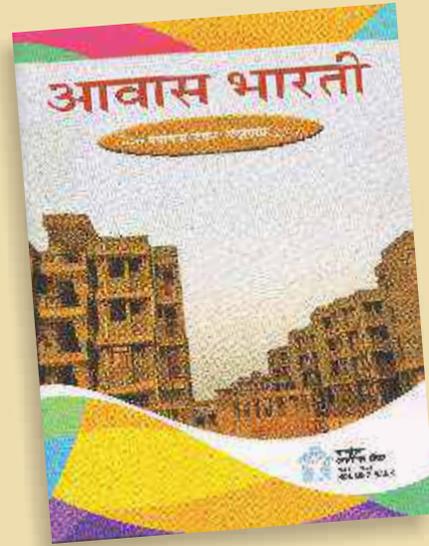
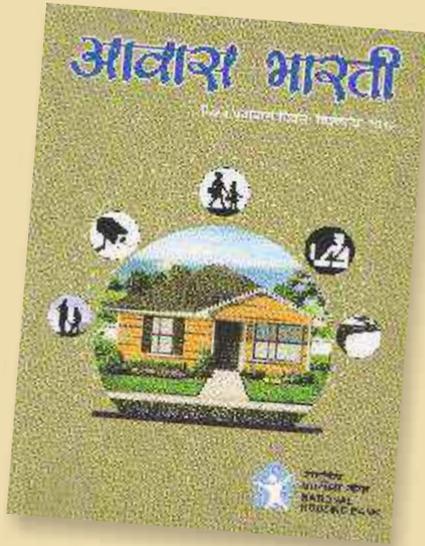
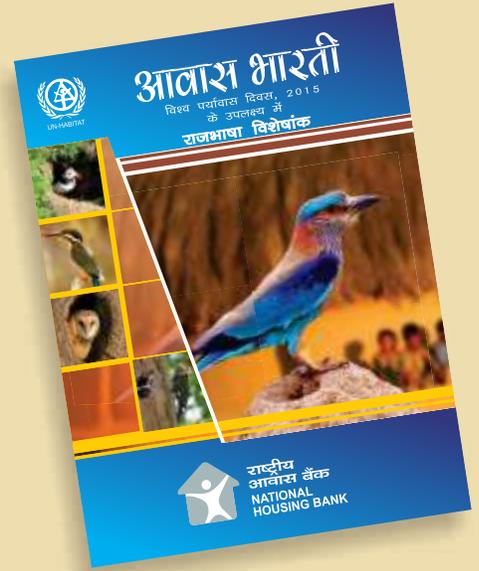
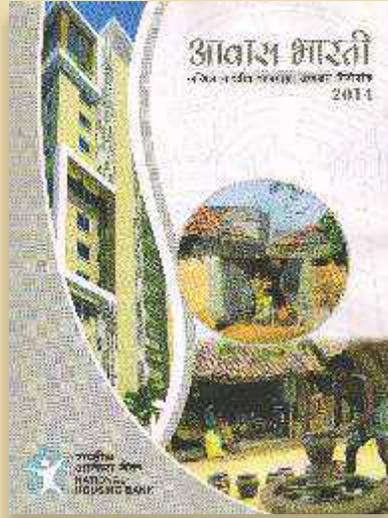
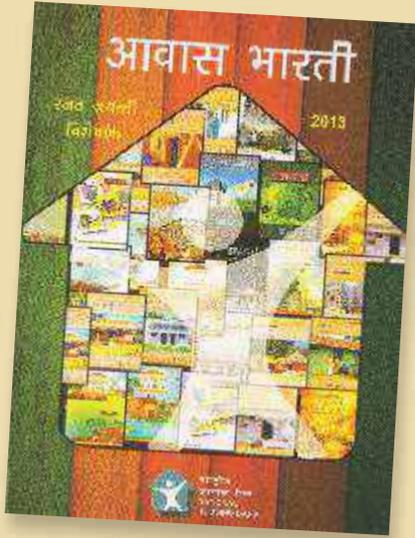
भारत के छोटे शहरों और सांस्कृतिक केन्द्रों में स्वीट्जरलैंड (भारत का हिमालय प्रदेश भाग और कश्मीर) गल्फ के मरुस्थल (भारत का थार), विश्व के प्रसिद्ध बीच (भारत का लंबा समुद्रीय तट) और न जाने कितने अन्य केंद्र हैं जहां रोजगार सृजन और जीवन की गुणवत्ता दोनों को बेहतर बनाया जा सकता है बस राजनैतिक पक्ष से इस विषय पर थोड़ी दृढ़ इच्छाशक्ति के प्रदर्शन की जरूरत है। ऊपर दी गई रणनीतियाँ अकेले इस विषय पर कुछ नहीं कर सकती परंतु यदि इन सब को मिला दिया जाये तो निश्चित रूप से मलिन बस्तियों के निस्तारण और उसमें रहने वाले लोगों के जीवन को बदला जा सकता है। बस हमें यह विश्वास रखने कि जरूरत है कि –

“मलिन बस्तियों का पुनर्विकास अपने देश का पुनर्विकास है”

राष्ट्रीय आवास बैंक, नई दिल्ली द्वारा वृक्षारोपण अभियान के अंतर्गत
लगाए गए पुष्प पादप आदि की झलकियां



बैंक द्वारा विश्व पर्यावास दिवस पर प्रकाशित विभिन्न विशेषांकों की एक झलक



कोर 5-ए, भारत पर्यावास केंद्र, 3-5 तल, लोधी रोड नई दिल्ली- 110003
टेली : 011-24649031-35, फैक्स : 011-24646988, 24649041
वेबसाइट : <http://www.nhb.org.in>



नई दिल्ली (मुख्यालय) मुम्बई, अहमदाबाद, बैंगलूरु, चैन्नई, हैदराबाद, कोलकाता, भोपाल