

आवास भारती

विश्व पर्यावास दिवस: विशेषांक 2017



राष्ट्रीय
आवास बैंक
NATIONAL
HOUSING BANK

सबके लिए आवास

भारत सरकार ने 2022 तक सबके लिए एक घर उपलब्ध कराने हेतु प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) का शुभारंभ किया। आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय तथा राष्ट्रीय आवास बैंक जो कि भारतीय रिज़र्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्वाधीन है तथा वित्त मंत्रालय के अंतर्गत कार्य करता है।

प्रधानमंत्री आवास योजना – सबके लिए आवास (शहरी) योजना को लाभार्थियों, शहरी स्थानीय निकायों तथा राज्य सरकारों को चार विकल्प देकर कार्यान्वयित किया जाता। ये हैं: स्व-स्थाने स्लम पुनर्वास, ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) के माध्यम से किफायती आवास, सहभागिता में किफायती आवास तथा लाभार्थी आधारित वैयक्तिक आवास निर्माण तथा मौजूदा आवास में वृद्धि। दूसरा आयाम जो कि ऋण आधारित सब्सिडी योजना है एक केन्द्रीय क्षेत्र की योजना है, जो कि अखिल भारतीय स्तर पर आर्थिक रूप से कमजोर (ईडब्ल्यूएस) तथा निम्न आय समूह (एलआईजी) से संबंधित लाभार्थियों को उपलब्ध कराई जा रही है। यह मिशन आवास के लिए नए एवं पर्यावरण हितैषी निर्माण प्रौद्योगिकी का व्यापक उपयोग करने हेतु प्रोत्साहित करता है।

राष्ट्रीय आवास बैंक “ऋण आधारित सब्सिडी योजना” का कार्यान्वयन आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) तथा निम्न आय समूह (एलआईजी) को बैंक तथा आवास वित्त संस्थानों द्वारा ब्याज सब्सिडी का संवितरण करता है। बैंकों या आवास वित्त संस्थानों से आवास ऋण प्राप्त कर लोग ऋण आधारित सब्सिडी योजना के अंतर्गत उपलब्ध ब्याज सब्सिडी, जो लोगों की वहनीयता में वृद्धि कर उनको आवास लेने के सक्षम बनाती है। बैंक का विश्वास है कि संपत्ति पर महिला के स्वामित्व तथा आधारभूत सामाजिक अवसंरचना जैसे पानी, स्वच्छता आदि पर जोर हमारे साथी देशवासियों के सामाजिक तथा उनके जीवन स्तर में सुधार लायेगा जो कि सरकार के सबके लिए आवास के विज़न को पूरा करने में सहायक होगा।

राष्ट्रीय आवास बैंक तथा आवास वित्त संस्थानों की भागीदारी के द्वारा ऋण सहबद्ध सब्सिडी योजना के कार्यान्वयन हेतु एक केन्द्रीय नोडल एजेंसी भारत सरकार के सबके लिए आवास योजना के तहत सबका सपना घर हो अपना के लक्ष्य को प्राप्त करने के लिए निरंतर प्रयासरत है।



प्रधान संरक्षक की कलम से

मुझे प्रसन्नता है कि पिछले वर्षों की भांति इस वर्ष भी बैंक द्वारा 'आवास भारती' का विशेषांक प्रकाशित किया जा रहा है। 'विश्व पर्यावास दिवस' के अवसर पर 'आवास भारती' का विशेषांक निकालने की परंपरा को हम लगातार कायम किए हुए हैं। इस वर्ष इस विशेषांक में बैंकों, आवास वित्त कंपनियों तथा अन्य संबंधित संगठनों से 'प्रधानमंत्री आवास योजना-सबके लिए आवास, 2022 तक - एक कारगर योजना, हरित आवास, मेरे सपनों का घर, देश में आवास समस्या-समाधान के उपाय' आदि विषयों पर लेख आमंत्रित किए गए थे एवं यह भी अत्यंत हर्ष का विषय है कि हमें भारी मात्रा में लेख प्राप्त हुए हैं। इन्हीं लेखों में से सर्वश्रेष्ठ लेखों का संकलन कर हम इस विशेषांक में प्रकाशित कर रहे हैं जिससे आवास एवं इससे जुड़े विषयों पर पाठकों को सारगर्भित सामग्री उपलब्ध कराई जा सके।

इस वर्ष यूएन हेबीटेक ने विश्व पर्यावास दिवस, 2017 के लिए जो थीम घोषित की है, वह है "आवास नीतियां - किफायती आवास"। भारत के प्रसंग में यह थीम महत्वपूर्ण है क्योंकि पिछले कुछ वर्षों से भारत सरकार की नीतियां इस प्रकार की रही हैं कि जिससे देश में किफायती आवास के निर्माण को प्रोत्साहन मिला है।

आप सभी जानते ही हैं कि भारत के प्रधानमंत्री माननीय श्री नरेन्द्र मोदी जी ने 'सबके लिए आवास मिशन - 2022' की घोषणा की है। यह एक अत्यंत महत्वपूर्ण मिशन है एवं इस मिशन के अंतर्गत ग्रामीण एवं शहरी दोनों ही क्षेत्रों में ऐसे परिवारों को आवास उपलब्ध कराने के लिए युद्ध स्तर पर कार्रवाई की जा रही है जिनके पास घर नहीं है। इस योजना के एक उपांग के रूप में 'ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस)' में राष्ट्रीय आवास बैंक एक नोडल एजेंसी है और इस योजना के तहत अब तक शहरी क्षेत्रों में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के तहत 1020.46 करोड़ रूपए तथा एमआईजी I एवं II के तहत 45.16 करोड़ रूपए का संवितरण सब्सिडी के रूप में किया जा चुका है। शहरी क्षेत्रों में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के तहत 52,207 मकानों का निर्माण तथा एमआईजी I एवं II के तहत 2,243 मकानों का निर्माण हुआ है। मुझे उम्मीद है कि सीएलएसएस उपांग के साथ-साथ मिशन के अन्य उपांगों पर भी बेहतरीन प्रगति आने वाले समय में और सशक्तता से दिखाई देगी तथा देश में 'सबके लिए आवास' का सपना 2022 तक साकार हो पाएगा।

राष्ट्रीय आवास बैंक अपनी तीन प्रमुख भूमिकाएं - विनिमयन एवं पर्यवेक्षण, संवर्धन एवं विकास तथा पुनर्वित्त पोषण में लगातार उल्लेखनीय प्रगति कर रहा है। पिछले एक-दो सालों में आवास वित्त कंपनियों की संख्या तेजी से बढ़ी है तथा वर्तमान में यह संख्या बढ़कर 87 तक पहुंच गई है। अपनी संवर्धन एवं विकास भूमिका के तहत कई प्रकार के अध्ययन साकार करने के लिए प्रोत्साहन क्षमता का विकास तथा अन्य क्षेत्रों पर भी बैंक ने उल्लेखनीय कार्य किया है। वित्त वर्ष 2016-17 में बैंक का पुनर्वित्त संवितरण 22 हजार करोड़ के आंकड़े को भी पार कर चुका है जो अपने आप में एक रिकॉर्ड है।

मुझे उम्मीद है कि आने वाले समय में भी राष्ट्रीय आवास बैंक नित नई ऊंचाइयों को छुएगा। आप सभी को एक बार पुनः हिन्दी दिवस तथा विश्व पर्यावास दिवस की बधाई।

श्रीराम कल्याणरामन

प्रबंध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी





संरक्षक की कलम से

यह हमारे लिए अत्यंत गर्व एवं हर्ष का विषय है कि पिछले वर्षों की भांति इस वर्ष भी हमारे बैंक की गृह पत्रिका "आवास भारती" का विशेषांक प्रकाशित हो रहा है। बैंक के विशेषांक प्रकाशन की यह यात्रा वर्ष 2013 में इसके रजत जयंती से शुरू हुई थी और वहां से चली आई यह परंपरा आज भी नित नई ऊंचाईयों को छूती हुई अपने पांचवे वर्ष में प्रवेश कर चुकी है। मुझे इस बात की भी प्रसन्नता है कि आज "आवास भारती" ने आवास एवं पर्यावास, आवास वित्त, बैंकिंग, प्रबंधन, स्वास्थ्य एवं अन्य समसामयिक विषयों को समेट कर पत्रिका जगत में अपनी एक अलग पहचान स्थापित की है और विभिन्न मंचों में निरंतर मिल रहे पुरस्कार इसे पुख्ता कर रहे हैं। हमने अपने पहले विशेषांक से ही भारतीय रिजर्व बैंक, देश भर के सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों के साथ-साथ राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों से लेख आमंत्रित किए हैं और मुझे यह बताने में काफी हर्ष महसूस हो रहा है कि हमें हर वर्ष पिछले वर्ष की तुलना में कहीं अधिक लेख प्राप्त हुए हैं। जो इस बात के द्योतक है कि हमारी यह यात्रा केवल हमारी नहीं बल्कि आमंत्रित लेखकों एवं संस्थानों की भी है।

इस वर्ष यूएन हेबीटेट ने विश्व पर्यावास दिवस, 2017 हेतु जो थीम घोषित की है, वो है "आवास नीतियां : किफायती आवास"। आज के समय में विशेष तौर पर जब भारत में प्रधानमंत्री आवास योजना शहरी एवं ग्रामीण के माध्यम से सरकार द्वारा घरों और खासतौर पर किफायती घरों के निर्माण पर जोर दिया जा रहा है, ऐसे में इस थीम की महत्ता और भी बढ़ जाती है। हमें आज सही अर्थों में किफायती आवास हेतु ऐसी आवास नीतियों की जरूरत है जो सबके आवास के सपने को यथार्थ के धरातल में लाने में सहायता प्रदान करें। आज विश्व स्तर पर आवास की कमी ने विकराल रूप धारण कर लिया है। आज के संदर्भ में ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों में उपयुक्त आश्रय प्रदान करना दुनिया भर के देशों की सरकारों के लिए एक बड़ी चुनौती है। आज के विश्व में विकसित एवं विकासशील दोनों ही देशों के लिए मुख्य चुनौती एक प्रभावकारी आवासीय पद्धति प्रदान करना एवं आधारित संरचना को व्यवस्थित करना भी है। पूरी दुनिया में संतोषजनक आवास की व्यवस्था एक बड़ी समस्या है तथा प्रत्येक पीढ़ी के लिए यह चुनौती के रूप में उभर रही है।

दरअसल हम गौर करें तो आवास की समस्या के कई कारण हैं, मसलन बढ़ता शहरीकरण, संयुक्त परिवार का विघटन और जनसंख्या विस्फोट। लेकिन कहते हैं न कि समस्या में ही समाधान भी छुपा रहता है। आवास समस्या के साथ ही ऐसा ही है। आवास निर्माण से जहां एक ओर बेघरों को घर मिल जाएगा वहीं दूसरी तरफ किफायती आवास के निर्माण हेतु भारी संख्या में कुशल एवं अकुशल श्रमिकों की जरूरत बढ़ेगी जिससे रोजगार का सृजन भी होगा। आवास क्षेत्र के साथ लगभग 250 अनुषंगी उद्योगों को भी फायदा होगा। अतः यह मांग और पूर्ति के सिद्धांत पर भी सटीक बैठता है। हमने इस लक्ष्य को पाने के लिए कई नीतियां तैयार की हैं।

मुझे मालूम है कि पत्रिका को बेहतर बनाने के लिए निरंतर प्रयास की जरूरत होती है। जिस प्रकार "आवास भारती" नित नई ऊंचाईयों को छू रही है उसके लिए निश्चित तौर पर राजभाषा अनुभाग और साथ ही साथ संपादक मंडल एवं बैंक के सभी अधिकारीगण बधाई के पात्र हैं। इसी के साथ मैं प्रकाशित लेखों के रचनाकारों का भी आभार व्यक्त करता हूं एवं अंत में "आवास भारती" के इस विशेषांक के सफल प्रकाशन हेतु सभी को शुभकामनाएं देता हूं।

डॉ. अश्वनी कुमार त्रिपाठी
कार्यपालक निदेशक





संपादक की कलम से

सभी प्रबुद्ध पाठकों के समक्ष 'आवास भारती-2017' का विशेषांक प्रस्तुत करते हुए मुझे हार्दिक प्रसन्नता हो रही है।

'आवास भारती' के संपादक मंडल का हमेशा से यह प्रयास रहा है कि आवास एवं इससे जुड़े संबंधित विषयों – आवास वित्त, आवास तकनीक, बैंकिंग आदि पर पाठकों को सटीक सामग्री सहज भाषा में उपलब्ध कराई जाए। इस विशेषांक के लिए हमने पूर्व वर्षों की भांति वित्तीय जगत आदि से जुड़े संगठनों के कर्मियों से 'प्रधानमंत्री आवास योजना-सबके लिए आवास, 2022 तक – एक कारगर योजना, हरित आवास, मेरे सपनों का घर, देश में आवास समस्या-समाधान के उपाय' आदि विषयों पर लेख आमंत्रित किए थे एवं भारी मात्रा में हिन्दी में लेख प्राप्त होना इस बात का संकेत देता है कि लेखकों को आवास एवं इससे जुड़े विषयों पर लिखने में भारी रुचि है तथा इसके साथ ही उनकी हिन्दी में लिखने की सृजन क्षमता का भी लगातार विस्तार हो रहा है।

राष्ट्रीय आवास बैंक की तीन प्रमुख भूमिकाएं – विनियमन एवं पर्यवेक्षण, संवर्धन एवं विकास तथा पुनर्वित्त पोषण में लगातार उल्लेखनीय प्रगति हो रही है एवं इन सभी भूमिकाओं का एकमात्र लक्ष्य देश में आवास वित्त बाजार के स्थायित्व को बढ़ावा देने के साथ-साथ एक आम आदमी के घर का सपना साकार करने की दिशा में पुरजोर प्रयास करना है। मैं विश्वास के साथ कह सकता हूँ कि इस संबंध में हम काफी हद तक सफल भी हुए हैं।

बैंक ने अपनी विनियमन एवं पर्यवेक्षण भूमिका को बड़ी ही सावधानी एवं स्पष्ट रूप से निभाया है जिसका परिणाम है कि आज देश में आवास वित्त कंपनियों की संख्या 87 पर पहुंच गई है जिनकी पूरे भारतवर्ष में हजारों शाखाएं हैं तथा इन शाखाओं के माध्यम से देश के हर कोने में आवास वित्त का संवितरण किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त पुनर्वित्त पोषण के माध्यम से राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों एवं बैंकों को स्थिर ब्याज दरों पर पुनर्वित्त उपलब्ध कराने में भी उल्लेखनीय प्रगति की है। बैंक ने अपनी संवर्धन एवं विकास भूमिका का निर्वाह करते हुए कई उल्लेखनीय कार्य किए हैं जिसमें आवास एवं उससे संबंधित विषयों पर प्रशिक्षण कार्यक्रमों का आयोजन एवं कई विषयों पर अनुसंधान तथा रजिस्ट्रेशन सूचकांक आदि को प्राप्त करना शामिल हैं।

बैंक द्वारा वर्ष 2016-17 में रिकॉर्ड लाभ 847.53 करोड़ रुपए अर्जित किया गया है तथा अगर हम 2016-17 के अन्य वित्तीय आंकड़ों पर गौर करें तो आप पाएंगे कि हर क्षेत्र में बैंक ने उल्लेखनीय प्रगति की है।

मुझे उम्मीद है कि आवास एवं इससे संबंधित विषयों पर जिन लेखों का संकलन इस विशेषांक में प्रस्तुत किया गया है उन्हें पाठकगण उपयोगी पाएंगे तथा आप सभी की प्रतिक्रियाओं का हमें इंतज़ार रहेगा जिससे आने वाले समय में पत्रिकाओं को और अधिक रुचिकर एवं ज्ञानप्रद बनाया जा सके।

रंजन कुमार बरुन

सहायक महाप्रबंधक एवं संपादक





विषय सूची

प्रधानमंत्री आवास योजना - सबके लिए आवास - 2022 तक - एक कारगर योजना

- श्री वी. भरतलवार
- श्री सुमित जोशी
- सुश्री अपराजिता गुप्ता
- श्री अभिषेक त्रिपाठी
- श्री समीर कुमार
- श्री अभिषेक मित्रा



आवास नीति के माध्यम से जीवन में बदलाव

देश में आवास समस्या समाधान के उपाय

- श्री अशोक अग्रवाल
- श्री राम गोपाल साहू
- सुश्री श्वेता कुमारी
- डॉ. रवीन्द्र प्रसाद सिंह
- श्री सिद्दीक खान
- सुश्री निशा सिंह



मेरे सपनों का घर

- सुश्री सुचिता श्रीवास्तव
- श्री राहुल बजलोत्रा
- डॉ. मीना कुमारी
- श्री सौरभ मिश्रा
- श्री प्रकाश राम



हरित आवास

- सुश्री ऊर्जा श्रीवास्तव
- सुश्री वी. शीबा राव



मेरा पहला घर

- श्री मनीष झा
- सुश्री मोनालिसा दास

आवास भारती

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

पंजी. संख्या, दिल्ली इन/2001/6138

प्रधान संरक्षक

श्रीराम कल्याणरामन
प्रबंध निदेशक एवं
मुख्य कार्यपालक अधिकारी

संरक्षक

डॉ. अश्वनी कुमार त्रिपाठी
कार्यपालक निदेशक

संपादक

रंजन कुमार बरून
सहायक महाप्रबंधक

सहायक संपादक

नितिन अग्रवाल
उप प्रबंधक

संपादक मंडल

रीटा भट्टाचार्य, उप महाप्रबंधक
राधिका मूना, प्रबंधक
परिचय, उप प्रबंधक
संजीव कुमार सिंह, उप प्रबंधक
सचिन शर्मा, उप प्रबंधक
मेनका राणा, सहायक प्रबंधक

पत्रिका में प्रकाशित रचनाओं में अभिव्यक्त विचार,
मौलिकता एवं तथ्य आदि लेखकों के अपने हैं।
संपादक या बैंक का इनके लिए
जिम्मेदार 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,
भारत पर्यावास केंद्र
लोधी रोड, नई दिल्ली-110003



प्रथम पुरस्कार

देश में आवास समस्या समाधान के उपाय



श्री अशोक अग्रवाल
सहायक प्रबंधक, विजया बैंक, कोलकाता

भारत एक घनी आबादी वाला विविधताओं से भरा देश है, विश्व में सर्वाधिक दूसरी जनसंख्या भारत के हिस्से में आती है, इसलिए यहां रहने वालों के लिए आवास की समस्या होना स्वाभाविक है। भारत की दो तिहाई जनसंख्या आज भी गांवों में निवास करती है, इसीलिए यहां 6 लाख से ज्यादा गांव हैं। यहां के लोगों की आर्थिक, मानसिक और सामाजिक स्थितियां सभी एक दूसरे से भिन्न हैं, लेकिन फिर भी सब एक दूसरे के साथ मिलकर रहते हैं। इसलिए यह अनेकता में एकता वाला देश, "वसुधैव कुटुंबकम" का संदेश प्रसारित करने वाला देश है। आवास की समस्या शहरों में तो है ही, ग्रामीण क्षेत्र भी इससे लगातार जूझ रहे हैं। पिछली जनगणना के अनुसार भारत में लगभग चार करोड़ मकानों की कमी थी जिन में से तीन करोड़ दस लाख मकानों की कमी केवल ग्रामीण क्षेत्र में है।

हाल ही में देश में सुधारों के दौर की शुरुआत से त्वरित दिशा और विकास की नीति अपनाई जाने के बाद इस ओर विशेष ध्यान दिया जा रहा है, साथ ही गंभीरता से इस विषय में चिंतन किया गया है। इसलिए सभी आवासहीनों को आवास मुहैया कराने की दिशा में सकारात्मक कदम उठाए जा रहे हैं न सिर्फ शहरों में बल्कि ग्रामीण क्षेत्र में भी संसाधनों का अधिकाधिक उपयोग कर आवास समस्या का समाधान ढूंढने की कोशिश की जा रही है। ऐसी तकनीक एवं प्रौद्योगिकी खोजी जा रही है, जो तुलनात्मक रूप से सस्ती हो किंतु उच्च जीवन शैली से भरे परिपूर्ण आवासों के निर्माण में सहायक हो सके। आवास का अर्थ मात्र आश्रय हेतु निर्माण तक ही सीमित नहीं रहता बल्कि यह मूलभूत आवश्यकताओं को मुहैया कराने में एक संपूर्ण सहायक तंत्र के रूप में विकसित करना होगा। आवास केवल चारदीवारी और छत से नहीं बनता, बल्कि इसके लिए बुनियादी जरूरतों जैसे आसपास की आवश्यक जन कल्याणकारी व्यवस्थाएं, सामुदायिक केन्द्र, औषधालय, विद्यालय, शुद्ध पानी के स्रोत आदि की उपलब्धता शामिल है। भारत में आवास को मुख्यता तीन श्रेणियों में बांट सकते हैं:-

प्रथम श्रेणी	पक्की छतों वाले आवास
द्वितीय श्रेणी	मिट्टी की दीवारों से निर्मित आवास
तृतीय श्रेणी	घास फूस एवं छप्पर वाले आवास

आवास की उत्तरोत्तर बढ़ती समस्या के कई कारण हैं, जिनमें से विशाल जनसंख्या और उसमें तेजी से होने वाले बढ़ोत्तरी, संयुक्त परिवारों का हास होना, सरकारी नीतियों का समावेशी समन्वय न हो पाना, खाली

जगहों की उपयोगिता एवं सहायक उपक्रमों की सहभागिता की कमी आदि शामिल है। आवास को मात्र उपभोग की वस्तु न समझ कर उसे समाज के विकास की प्रक्रिया का अभिन्न अंग मानना होगा, तभी समुचित समाधान संभव है। एक सर्वे के अनुसार, आवास के क्षेत्र में समस्याओं का बढ़ता ग्राफ वेतन वृद्धि की तुलना में महंगाई का तेजी से बढ़ना भी है। सीमेंट, ईट, लोहा, लकड़ी, जमीन एवं श्रमिक मजदूरी लागत आदि सभी की कीमत जिस तेजी से बढ़ रही है, उस तेजी से प्रति व्यक्ति आय में बढ़ोतरी नहीं हुई है।

भवन निर्माण गतिविधियां, राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था के विकास के लिए सीधे तौर पर जुड़ी हुई है। अर्थव्यवस्था के विकास में भवन निर्माण से प्रोत्साहन मिलता है। इस संदर्भ में यह साफ तौर पर कहा जा सकता है कि आवास की समस्या खत्म होने से जीवन स्तर में सुधार देखा जा सकता है। दूसरे



शब्दों में विकास का समानांतर सीधा प्रभाव सतत प्रगति और विनिर्माण क्षेत्र के विकास में भी होता है, भवन निर्माण की सामग्री और औद्योगिक क्षेत्र में उत्पादन-आपूर्ति और बिक्री से अर्थव्यवस्था में सुधार तो होता ही है, साथ ही बड़ी संख्या में स्थानीय लोगों को सीधे रोजगार मिलता है। संविधान में आवश्यक संशोधन और पंचायती राज संस्थाओं की स्थापना के बाद आवास समस्या के समाधान की गतिविधियों का कार्यान्वयन अधिक आसान हो गया है। आवास की समस्या का समाधान मुख्य रूप से स्थानीय गतिविधि है जो शहरी और ग्रामीण क्षेत्रों में आवास निर्माण का कार्य बाहरी पक्षों पर किसी प्रकार की निर्भरता के बिना ही पूरा कर अमूल्य योगदान के रूप में देश के विकास में साथ दे रही है।



हाल ही में जारी की गई योजना आयोग की एक रिपोर्ट के अनुसार, भारत की जनसंख्या का पांचवा भाग झुग्गी और स्लम एरिया में रहता है। अगर बड़े शहरों में प्रतिशत वार अध्ययन करें तो कानपुर में 17%, मुंबई में 38%, कोलकाता में 42% लोगों के सामने आवास की कठिन समस्या है। संयुक्त राष्ट्र संघ के एक फैसले के अनुसार साल 1987 में बिना आवास वाले लोगों के लिए आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से, इस पूरे साल को “अंतर्राष्ट्रीय वर्ष” के रूप में मनाया गया था और ऐसी अभिधारणा ली गई थी कि उस समय के आधार पर आने वाले सन् 2000 तक सभी गरीबों, पिछड़ों और जरूरतमंदों को आवास की उपलब्धता कराने का लक्ष्य पूरा कर लिया जाना चाहिए था। हमारे देश में आवास नीति का निर्माण किया गया, लेकिन जरूरतमंदों के लिए आवास की व्यवस्था का जो सपना इस अवधारणा के तहत लिया गया था वह पूरा नहीं हो सका। जो भी मकान बनवाए गए, उनमें मूलभूत और आधारभूत सुविधाओं का अभाव रह गया जिससे ये परियोजना औचित्यहीन और कारण का निवारण करने में असमर्थ रही, जो कि वाकई एक चिंता का विषय है।

शहरी आबादी वाले देशों में संयुक्त राष्ट्र अमेरिका, रूस और चीन के बाद विश्व में भारत का चौथा स्थान है। प्रत्येक वर्ष लगभग 30 लाख लोग गांव छोड़कर शहरों की ओर पलायन करते हैं। सरकारी आंकड़ों के अनुसार आवास की समस्या का अंदाजा इस बात से लगा लेना चाहिए कि बड़े शहरों में प्रति व्यक्ति प्रतिदिन अपने कार्यस्थल और घर के बीच लगभग 50 किलोमीटर की औसतन दूरी तय करता है। आज के समय में महानगर में घर खरीदने में एक व्यक्ति को औसतन 12 वर्ष की कुल आय के बराबर खर्च करना होता है तथा बड़े शहरों में किराए पर रहने के लिए भी मासिक आय का लगभग 30% हिस्सा खर्च करना होता है जबकि छोटे शहरों में यह प्रतिशत 15 से 20% तक आता है।

इस संदर्भ में एक शायर की 2 पंक्तियां एकदम संदर्भित प्रतीत हो रही हैं, जो आवासहीन या आवास की समस्या से जूझ रहे बेबस लोगों की दशा का सही वर्णन कर रही है:-

**“अपने सामान को बांधे में इसी सोच में गुम हूं,
कहा जाते हैं वो लोग जो कहीं के नहीं रहते”**

केन्द्र सरकार के स्तर पर राष्ट्र में आवास समस्याओं को खत्म करने के लिए कई उपाय किए गए हैं इन उपायों के अतिरिक्त भी देश की आवास समस्या का समाधान करने हेतु नीति निर्देशकों द्वारा समाधान में कार्यान्वयन के लिए निम्नलिखित सुझावों पर ध्यान देना चाहिए, ताकि इस सतत प्रक्रिया को सरल एवं सुगम बना कर देश के विकास में आवाज जैसी मूलभूत एवं विकराल समस्या का समापन किया जा सके:-

1. सही माहौल तैयार करना – केन्द्र सरकार के स्तर पर आवास समस्या का समाधान करने के लिए कई कानून और संस्थाएं बनाई गई हैं, जिनमें से आदर्श किराया नियंत्रण कानून बनाकर राज्य सरकारों के हाथों सौंप दिया गया। संविधान में संशोधन कर उनके प्रादेशिक स्तर का किराया

न्यायाधिकरण बनाने के सुझाव दिए गए, पलैट स्वामित्व विधेयक, शहरी भूमि सीमा अधिनियम, सहकारी कानून, भारतीय पंजीकरण अधिनियम और स्टांप अधिनियम आदि में भी आवश्यक परिवर्तन किए जाने का प्रस्ताव दिया गया है। साथ ही आवास निर्माण क्षेत्र में धन के प्रावधान को बढ़ाने के लिए 21 आवास वित्त संस्थाएं, राष्ट्रीय आवास बैंक के सीधे निरीक्षण में काम कर रहे हैं। इन संस्थाओं को आवास निर्माण के लिए पर्याप्त मात्रा में छूट और आवश्यक शक्ति प्रदान की गई है। राष्ट्रीय आवास बैंक इन संस्थाओं को ब्याज की सस्ती दरों पर पुनर्वित्त की सुविधा प्रदान करता है। इसके अतिरिक्त कुछ आवास वित्तीय संस्थाएं अपना आधार बढ़ाने के लिए सार्वजनिक जमा योजनाएं चलाती हैं। गिरवी प्रतिबंध व्यवस्था को सरल बनाने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम में संशोधन के प्रस्ताव भी हैं, जिससे आवास निर्माण के लिए धन प्रचुर मात्रा में उपलब्ध होने लगेगा।

2. प्रधानमंत्री आवास योजना – माननीय राष्ट्रपति जी ने दिनांक 9 जून, 2014 को संसद के संयुक्त सत्र के अपने अभिभाषण में यह घोषणा की थी कि राष्ट्र की स्वतंत्रता के 75 वर्ष पूरे होने तक प्रत्येक परिवार के पास जल की सुविधा, शौचालय की सुविधा, विद्युत आपूर्ति और मूलभूत सुविधाओं से परिपूर्ण पक्का आवास होना चाहिए। माननीय प्रधानमंत्री ने इसी क्रम में वर्ष 2022 तक सभी के लिए आवास की परिकल्पना की है, इस उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए केन्द्र सरकार ने व्यापक मिशन के तहत, 2022 तक सबके लिए आवास योजना शुरू की है, जिसे “प्रधानमंत्री आवास योजना” द्वारा दिए जाने वाले गृह ऋण में छूट से भी जोड़कर देखा जा सकता है। इस योजना के तहत आर्थिक तौर पर कमजोर वर्ग, छोटे मकानों को लेने वाला मध्यमवर्ग को मुख्य तौर पर गृह ऋण लेने की स्थिति में उसमें लगने वाले ब्याज पर एक निश्चित रकम तक छूट प्रदान की जाएगी। ब्याज में मिलने वाली यह छूट बैंकों द्वारा ग्राहकों को दी जाएगी और बैंकों की प्रतिपूर्ति सरकार द्वारा सब्सिडी के रूप में की जाएगी। आवास समस्या को खत्म करने की दिशा में उठाए गए अब तक के सभी कदमों में से यह कदम बहुत व्यापक और आधारभूत माना जा रहा है, क्योंकि सीधे तौर पर घर बना कर देने से उचित व्यक्ति को उसके द्वारा बनाए गए घर में सरकार द्वारा सहायता प्रदान की जायेगी।

3. किराया कानून में जरूरी परिवर्तन – महानगरों में पलैट और कई अपार्टमेंट सिर्फ इसलिए सालों खाली बने रहते हैं, क्योंकि भवन स्वामी उन्हें किराए पर देने से डरते हैं। इसका मूल कारण यह है कि पिछले कुछ दशकों में ऐसा हुआ है कि किराएदार एक समयांतराल के बाद किराया न देते हुए कुछ समय बाद भवन खाली करने से मना करने लगते हैं, ऐसी स्थिति में भवन स्वामी महानगर में न रहने की स्थिति में भी पलैट-अपार्टमेंट को किराए पर नहीं देता और उसे खाली बना रहने देता है। जबकि तुलनात्मक तौर पर देखा जाए विदेशों में किराए पर अपार्टमेंट और पलैट देना एक अच्छी वैकल्पिक व्यवस्था है। सरकार को इस ओर ध्यान देते हुए किराया कानून में परिवर्तन की आवश्यकता है,



ताकि किराएदार और भवन स्वामी लंबी कानूनी लड़ाई लड़ने के बजाए आसानी से आपस में चीजों को सुलझा सकें और बाहर से महानगरों में आ रहे लोगों की अस्थायी आवास की जरूरत पूरी हो सके। सरकार को इस कानून में व्यापक विधायी परिवर्तन करने होंगे ताकि महानगरों में बन रही आवास समस्या का एक बेहतर विकल्प तैयार किया जा सके।

4. मानचित्र स्वीकृति में शुल्क न्यूनतम अथवा समाप्त करना – नगर प्राधिकरणों द्वारा इस ओर विशेष ध्यान दिया जाना चाहिए कि भवन निर्माण संबंधी मानचित्र की स्वीकृति में लिया जाने वाला शुल्क न्यूनतम हो अथवा बेहतर तौर पर शून्य कर दिया जाए। इससे नगर विकास शुल्क, प्रभाव शुल्क, निरीक्षण शुल्क, विकास शुल्क आदि के नाम पर ली जा रही भारी भरकम राशि से भवन निर्माता को राहत मिलेगी और अनेक भूस्वामी मानचित्र निर्माण के लिए आगे आएंगे। आमतौर पर यह देखा गया है कि ज्यादातर भवन निर्माता मानचित्र के निर्माण के लिए आगे नहीं आते, जिससे अनधिकृत निर्माण को बढ़ावा मिलता है। इसके विपरीत मानचित्र स्वीकृति के समय शुल्क न लिए जाने की स्थिति में फ्लैट-अपार्टमेंट या भवन की बिक्री के समय अतिरिक्त स्टॉप शुल्क लेकर इस प्रक्रिया को आसान बनाया जा सकता है ताकि ज्यादा से ज्यादा लोग इस सुविधा का लाभ उठा सकें। कई बार दूसरी या तीसरी बार भवन बेचने की स्थिति में यदि खरीददार यह लोन के लिए बैंक या वित्तीय संस्थाओं के पास जाता है, तो ऐसे अनाधिकृत निर्माण को मना कर दिया जाता है और आवास समस्या बढ़ती जाती है।

5. स्व-स्थाने पुनर्वास द्वारा झुग्गी और स्लम का विस्थापन – सरकार को महानगरों में बढ़ रही झुग्गी-झोपड़ियों और स्लम बस्तियों को विस्थापित करने की दिशा में सोचने से पहले उनके आवास की समस्या के समाधान के बारे में भी सोचना होगा क्योंकि एक जगह से दूसरी और विस्थापित होने की स्थिति में यह झुग्गीवासी दूसरी जगह जाकर स्थापित हो जाएंगे जो कि समुचित समाधान नहीं होगा। बल्कि निजी क्षेत्र के हस्तक्षेप और सरकार की सहायता के द्वारा उनको उसी स्थान पर आवास की समस्या से निजात दिलाने के लिए बेहतर घर के निर्माण और बहुमंजिला इमारतों का निर्माण कराकर भी इसका संपूर्ण समाधान किया जा सकता है। इससे निजी क्षेत्र के बिल्डरों और जरूरतमंद झुग्गीवासियों के साथ-साथ महानगर और देश के विकास में भी मदद मिलेगी। हालांकि 1956 में इस प्रकार की एक योजना को सरकार द्वारा बनाया गया था ताकि स्लम और झुग्गी जैसे क्षेत्रों का विकास करने के लिए आर्थिक सहायता प्रदान की जा सके।

6. लागत को कम करने के लिए सराहनीय योगदान – ईंटें, सीमेंट, गारा आदि भवन निर्माण में लगने वाली मुख्य सामग्री की लागत को घटाकर भी आवास समस्या के समाधान हेतु कदम बढ़ाए जा सकते हैं। ईंट बनाने वाले कारखानों को सरकारी मदद से इस प्रकार विकसित किया जाना चाहिए कि वह तकनीकी और प्रौद्योगिकी के इस्तेमाल कर अपनी

उत्पादन क्षमता का 10 गुना उत्पादन कर सकें, साथ ही सरकार को कम लागत वाले सीमेंट प्लांट विकसित करने चाहिए ताकि जरूरतमंदों को कम लागत वाला सीमेंट उच्च गुणवत्ता के साथ प्रदान किया जा सके। इसके अतिरिक्त इस से निकलने वाली राख से भी ईंटे आदि बनाए जा सकते हैं जोकि बहुराष्ट्रीय कंपनियों द्वारा बनाए जा रहे फ्लैट और अपार्टमेंट में ईंट के रूप में उपयोग किए जा रहे हैं और खासे लोकप्रिय हैं। इसके अतिरिक्त कंक्रीट, मिट्टी एवं बालू की सुलभ और सुगम पहुंच बढ़ाने के लिए जिला स्तर पर दिए जाने वाले ठेकों और उनके ठेकेदारों को इस संबंध में दिशा-निर्देश जारी करना ताकि कालाबाजारी से दूर रहकर निर्धारित दामों पर उपलब्धता सुनिश्चित की जाए।

7. ग्रामीण क्षेत्रों के मिट्टी के घरों को समुचित एवं समावेशी उपयोग हेतु तैयार करना – सरकार द्वारा इस प्रकार का तंत्र विकसित किया जाना चाहिए कि ग्रामीण परिवेश में मिट्टी के घरों में रहने वाले लोगों की आवश्यक जरूरतों को पूरा होने तक उनके आवासों को इस प्रकार विकसित और तैयार किया जा सके ताकि मूलभूत और आवश्यक सुविधाओं से वह वंचित ना रहे। उनका नवीनीकरण और आधुनिकीकरण कर ऐसे घरों को एस्बेस्टस की छत और ईंटों का सहारा देकर उपयोग करने लायक बनाया जाना चाहिए। प्राचीन भारत में बड़े-बड़े मकान हवेली और महल तक मिट्टी के बनते रहे हैं किंतु तकनीक का समुचित और आवश्यक इस्तेमाल किया जाता रहा। इस समय भारत के विभिन्न आवास, गुण तथा विकास प्राधिकरणों की 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। उत्तरी यमन में मिट्टी से बने 8 मंजिला मकान, चीन में मिट्टी के भूगर्भस्त मकान और मिस्र में मिट्टी से बने पिरामिड इस बात के सबूत हैं कि विश्व वास्तुकला में मिट्टी का महत्वपूर्ण योगदान रहा है। हमारी दो तिहाई जनसंख्या को इस योगदान के सहारे समुचित व्यवस्थाएं उपलब्ध कराई जा सकती है।

8. तकनीक और प्रौद्योगिकी द्वारा विकास – आवास की मूल समस्या बढ़ती लागत और आवश्यक सामग्री की अनुपलब्धता के कारण भी हो रही है। भवन निर्माण सामग्री के बड़े पैमाने पर निर्माण के काम में आने वाली मशीनों के आयात पर सीमा शुल्क में राहत दिए जाने का प्रावधान किया गया है। यह सामग्री कारखानों की राख और जिप्सम लेकर तैयार की जाती है। प्रौद्योगिकी के मोर्चे पर भवन निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी प्रोत्साहन परिषद गठित की गई है। जिससे विकसित और अन्य कम खर्च वाली प्रौद्योगिकी और तकनीकों को लोकप्रिय बनाएगी और उनके कारोबार को समर्थन करेगी। इसके अतिरिक्त कारीगरों को, प्रयोगशाला में सामग्री तैयार करने की नई तकनीकों का और उसे इस्तेमाल करने के लिए प्रशिक्षण दिया जा रहा है। देश के विभिन्न भागों में ऐसे ही करीब 210 केन्द्र इस समय में कार्यरत हैं। राष्ट्रीय भवन निर्माण संगठन आवास निर्माण संबंधी सूचना एकत्र करने और उसे लोकप्रिय बनाने के लिए प्रबंध सूचना व्यवस्था का विकास कर रहा है।



9. नागरिकों की जागरूकता की समुचित व्यवस्था – भोजन और कपड़े के बाद मनुष्य के लिए आवास सबसे जरूरी है। प्रत्येक व्यक्ति अपने छोटे से मकान का सपना संजोता है किंतु जीवन की जटिल परिस्थितियों के कारण उसका यह सपना पूरा नहीं हो पाता। भारत में तेजी से बढ़ती हुई जनसंख्या, घटते हुए संयुक्त परिवार और बढ़ती हुई महंगाई ने आवास समस्या को अधिक विकराल बना दिया है। किंतु सराहनीय बात यह है कि केन्द्र सरकार ने बहुत ही कम समय में ऐसे कदम उठाए हैं जो आवास निर्माण गतिविधियों को बढ़ाने के लिए अनुकूल वातावरण तैयार करने में सहायक होंगे। इसके लिए जनता में जागरूकता भी फैलानी होगी ताकि सरकार द्वारा चलाई जा रही परियोजना और स्कीमों के तहत जरूरतमंद लाभार्थी आगे आकर इनका लाभ उठाएं और साथ ही देश के और स्वयं के विकास में योगदान दें। कई बार जागरूकता के अभाव में जरूरतमंद लोगों तक इन्हीं परियोजनाओं का सही लाभ नहीं पहुंच पाता, जो कि मूल उद्देश्य को ही भ्रमित कर देता है। इसलिए यह अत्यावश्यक है कि ग्रामीण, शहरी क्षेत्रों में पात्र और जरूरतमंद लोगों को तक सरकार द्वारा जारी की गई ऐसी परियोजनाओं और योजनाओं की जानकारी का प्रसारण हो सके।

10. आवास निर्माण में सहयोगी संस्थाओं का योगदान – जो व्यक्ति आर्थिक रूप से सक्षम होते हैं वे अपने आवास के लिए प्रयत्नशील होते हैं, लेकिन ऐसी स्थिति उच्च मध्यम वर्ग और उच्च आय समूह वाले लोगों तक ही सीमित रह जाती है। ऐसी स्थिति में निजी क्षेत्र और सार्वजनिक क्षेत्र की सहायता से सरकार पिछड़े और गरीब तबके के लोगों को भी आवास की समस्या से निजात दिला सकती है। सरकार द्वारा प्रदान की जा रही सब्सिडी और आवश्यक धनराशि को सीधे तौर पर न देकर, निजी क्षेत्र के भवन निर्माताओं द्वारा सामूहिक भवन निर्माण को तैयार कर गरीब तबकों और पिछड़े लोगों के हाथों तक पहुंचाना भी एक कारगर और उचित कदम साबित हो सकता है। इससे सरकार को सीधे तौर पर गरीबों की आवास समस्या को दूर करने का बेहतर और कारगर विकल्प हो सकता है। इसके अतिरिक्त इन भवन निर्माता कंपनियों की जवाबदेही भी तय की जानी चाहिए ताकि निर्माण प्रक्रिया में लाभप्रदता के चलते समझौता नहीं किया जाए। इस समाधान से सीधे तौर पर सरकार की पहुंच और समस्या का मूल समाधान जरूरतमंदों को पहुंचेगा।

आवास की समस्या का मूलभूत समाधान परिकल्पना और नीतियों के समुचित उपयोग के बाद ही संभव है। पिछले कुछ दशकों में भी सरकार द्वारा जारी की गई योजनाओं में मुख्य केन्द्र बिंदु ग्रामीण क्षेत्र में रहने वाले लोगों के साथ शहरी जरूरतमंद लोगों को मकान उपलब्ध कराना मूल उद्देश्य रहा। किंतु अनुभव के आधार पर यह बेशक कहा जा सकता है कि इस प्रकार की परियोजनाओं की सफलता तभी सुनिश्चित की जा सकती है जब सही आंकड़े निर्धारित कर जरूरतमंदों को प्रदान किए जाने वाले आवास निर्माण की गति में वृद्धि की जाए और अन्य योजनाओं की तरह आवास

योजनाओं और उनके समाधान के लिए धन की कमी और संसाधनों के अभाव का रोना न रोया जाए। इसके लिए भी अन्य योजनाओं और अन्य परियोजनाओं की तरह विशेषज्ञ और स्वयंसेवी संगठनों की सहायता ली जाए और उनकी राय को समुचित स्थान दिया जाए।

आवास समस्या के समाधान के लिए प्रदान किए जाने वाले धन में वृद्धि करते हुए तकनीक और प्रौद्योगिकी का इस्तेमाल उस स्तर तक किया जाना चाहिए कि कम लागत में अधिकांश जरूरतमंदों तक आवास समस्या का समाधान पहुंचाया जा सके। पुरानी विडंबनाओं को आधार मानकर उस आडंबर से बाहर निकलना होगा, जिसमें सिर्फ शहरी परिवेश के जरूरतमंदों को अयोग्य घोषित किया जाता रहा, जबकि असल आवश्यकता रोशनी, गैस, बिजली के अभाव में रहने वाले ग्रामीण क्षेत्र के जरूरतमंदों को लायक घरों का निर्माण कर योजना का सही लाभ पहुंचाने में है। इस अभिकल्पना के सुखद परिणाम तभी संभव है जब सभी क्षेत्र, सरकार, संस्थाएं, नीतियां एवं समस्त सहकारी तंत्र एकजुट होकर इस समस्या के समाधान में संकल्पबद्ध होंगी। गृह निर्माण में आने वाली आवास समस्या के समाधान में मौलिक आवास नीति का अनुसरण किया जाए और इस योजना अवधि में आवश्यक नए घरों को बनाने की योजना में समुचित ध्यान देते हुए समय निर्धारण किया जाए।

सरकार पर्याप्त और आवश्यक जरूरतों को उपलब्ध कराने के लिए प्रतिबद्ध है, जिसके अंतर्गत 20 लाख शहरी आवास प्रतिवर्ष बनाने की योजना भी है। यह योजना सरकार की विशेष कार्य योजना के अंतर्गत है, जिसमें आर्थिक रूप से कमजोर तथा निम्न आय वर्ग के आवास निर्माण की कीमत आवश्यक और निर्धारित आंकड़ों पर आधारित है। इस कार्य के लिए वित्तीय संस्थाओं को जिस प्रकार के वित्त की प्रत्याशा है, सरकार द्वारा उस प्रकार का वित्त सब्सिडी के रूप में वहन किया जा रहा है। साथ ही आवास क्षेत्र में निवेश के लिए निजी क्षेत्रों को भी कई तरह के प्रोत्साहन दिए जा रहे हैं। इस कार्य में राज्य सरकारों में स्थानीय निकायों और केन्द्र सरकार की भागीदारी सुनिश्चित करते हुए समस्या समाधान पर ध्यान केन्द्रित कर पुनरुत्थान कर तथा विभिन्न प्रकार के आधारभूत ढांचा उपलब्ध कराने के लिए कार्य करना है तभी पूर्णतया विकास और समस्या का समाधान संभव है।

हिंदी के प्रख्यात शायर “श्री दुश्यंत कुमार जी” ने अपनी गजल के माध्यम से कार्य को पूरा करने में प्रयासों की महत्ता को निम्न पंक्तियों में बखूबी बताया था, इन पंक्तियों के आधार पर सिर्फ यही कहा जा सकता है कि हमारे प्रयासों में भी वो तत्परता और जोश दिखना चाहिए जो कि इस विकराल समस्या के समूल अंत के लिए आवश्यक है; जो निम्न है:-

**“कौन कहता है कि आसमान में सुराख नहीं हो सकता.....??
अरे एक पत्थर तो तबियत से उछालो यारो.....”**





द्वितीय पुरस्कार

मेरे सपनों का घर



सुश्री सुचिता श्रीवास्तव
भा.रि. बैंक, भोपाल

“देखो मैंने देखा है ये इक सपना, फूलों के शहर में है घर अपना”

“मेरे सपनों का घर” निबंध का यह विषय देखकर बरबस ही “लव स्टोरी” फिल्म की ये पंक्तियां मेरे जहन में आ गईं, भले ही ये गीतकार आनंद बक्शी का सपना रहा हो या फिल्म के कलाकारों का, पर इतना जरूर कहा जा सकता है कि फूलों के शहर में कौन अपना घर नहीं बसाना चाहेगा?

मनुष्य की मूलभूत आवश्यकताएं: मानव सभ्यता के विकास के साथ मनुष्य की तीन मूलभूत आवश्यकताएं मानी गई हैं – भोजन, वस्त्र और आवास या रोटी, कपड़ा और मकान।

भूख लगना प्रकृति के अपरिवर्तनीय नियमों में से एक है। भोजन करना प्रत्येक व्यक्ति के दैनिक जीवन का एक अनिवार्य अंग है। भोजन के बिना अधिक दिनों तक जीवित नहीं रहा जा सकता है। संतुलित आहार न केवल हमारी भूख को मिटाता है बल्कि हमारे शरीर की समस्त पोषण-संबंधी आवश्यकताओं को पूर्ण करता है, शरीर को ऊर्जा प्रदान करता है जिससे हमें शरीर की विभिन्न क्रियाएं नियंत्रित करने की शक्ति मिलती है।

वस्त्र मनुष्य की दूसरी मूलभूत आवश्यकता है। सामान्यतः शरीर को ढकने और सामाजिक परिवेश में सभ्य तरीके से रहने के लिए मनुष्य वस्त्रों का प्रयोग करता है। परंतु वस्त्र आज केवल तन ढकने का साधन ही नहीं रह गए हैं, बल्कि जीवन स्तर के मापक के रूप में भी अनिवार्य भूमिका निभा रहे हैं।

जीवन की तीसरी महत्वपूर्ण आवश्यकता है – आवास। गर्मी, सदी और बारिश जैसे मौसमी परिवर्तनों के नकारात्मक प्रभावों को कम करने तथा सामाजिक दृष्टि से सुरक्षित जीवन यापन करने के लिए एक घर का होना अत्यंत आवश्यक है। भोजन एवं घर की आवश्यकता जीव-जंतु एवं पशु-पक्षियों द्वारा भी उतनी ही महसूस की जाती है जितनी मनुष्य द्वारा। यहां तक कि चींटी जैसा छोटा-सा जीव एवं मधुमक्खी जैसा जीव भी अपना घर बनाता है और उसमें आश्रय लेता है। मास्लो के “आवश्यकता पदानुक्रम” या “नीड हायरार्की मॉडल” के अनुसार भौतिक आवश्यकता मनुष्य की प्रेरणा के लिए सबसे बड़ी आवश्यकता है जैसे – भोजन, नींद आदि। तदुपरान्त सुरक्षा सर्वाधिक आवश्यक है। घर एक सुरक्षा कवच प्रदान करता है उसमें रहने वाले को, चाहे वह स्वयं का क्रय किया हुआ घर हो, किराए का घर हो या सरकारी आवास हो। घर के अभाव में मानव जीवन जीना दुष्कर है।

आवास की समस्या – भारत जैसे विशाल जनसंख्या वाले देश में आवास की समस्या विकराल है। मंहगाई के इस दौर में अपना घर होना एक स्वप्न जैसा है। निर्धन हो या धनवान, सिर पर छत तो हर एक को चाहिए। छोटा हो या बड़ा, अपना घर तो अपना ही होता है। निर्धन ग्रामीण व्यक्ति जीविका की खोज में शहरों की ओर बड़ी संख्या में आ रहे हैं। उन्हें पेट भरने के लिए यहां कोई न कोई काम तो मिल जाता है किंतु रहने के लिए स्थान नहीं मिल पाता। जहां वह खाना बना सके, रात में सो सके और अपना खाली समय व्यतीत कर सके। निर्धन श्रमिक और वेतन भोगी व्यक्ति की आय इतनी नहीं होती कि वे भूमि का क्रय करके अपना मकान बना सके। ग्रामीण व्यक्ति छोटे से कच्ची मिट्टी या घास-फूस के छप्पर वाले घरों में रहते हैं। सीलन, जीव-जंतुओं, कीड़ों आदि के कारण इन घरों में जीवन मुश्किल बना रहता है।

इस समस्या को ध्यान में रखते हुए समाधान के रूप में भारत सरकार ने 25 जून, 2015 को “प्रधानमंत्री आवास योजना” नामक एक योजना का शुभारंभ किया। जिसके माध्यम से शहरों एवं ग्रामीण इलाकों में रहने वाले पात्र निर्धन परिवारों को उनकी क्रयशक्ति के अनुकूल घर प्रदान किए जाएंगे। प्रधानमंत्री आवास योजना केन्द्र सरकार द्वारा संचालित योजना है। इस योजना का उद्देश्य 2022 तक सभी को घर उपलब्ध कराना है। इसके लिए सरकार 20 लाख घरों का निर्माण करवाएगी जिनमें से 18 लाख घर झुग्गी-झोपड़ी वाले इलाकों में तथा शेष 2 लाख घर शहरों के गरीब इलाकों में बनाए जाएंगे। आशा है योजना सफल होगी और सबको अपना आवास उपलब्ध होगा।

घर का महत्व – ‘घर’ बिना मात्राओं के सहारे वाला, मात्र दो वर्णों का छोटा सा शब्द है, जिसमें आश्रय देने की अद्वितीय क्षमता है। घर के कितने ही पर्यायवाची शब्द हैं – गृह, सदन, निकेतन, भवन, धाम, निवास, आलय, आवास आदि-आदि। हमने अपनी-अपनी रूचि के अनुसार लोगों को ये शब्द जोड़कर घर का नाम रखते देखा है। किसी जगह को घर कहने के पीछे का भाव एक ऐसी जगह से होता है, जहां हम निश्चित होकर सहज रूप में या कह सकते हैं अपने मूल रूप में यह सकते हैं। घर, जहां हम आरामदायक स्थिति में होते हैं। जहां हम वह सब कर सकते हैं, जो हमें पसंद हो और जो हमारे लिए सबसे ज्यादा महत्वपूर्ण हो। प्रातः अपने घर से कार्यस्थल पर पहुंचना और शाम होते ही अपने घर को लौटना मनुष्य ही नहीं हर जीव के लिए समान ही होता है।

घर एक जिम्मेदारी का एहसास कराता है। जैसे – माता-पिता अपने बच्चों के गैर-जिम्मेदाराना कृत्य पर डांटते हुए कहते हैं कि “ये घर है कोई होटल नहीं है कि जब चाहा आ गए या जो चाहो करो। घर लक्ष्मण रेखा



की तरह जिम्मेदारियों की एक सीमा निर्मित कर देता है, जिसमें बंधकर घर में रहने वालों को अपने दायित्वों का निर्वाह करना होता है। यह एक परिवार के सदस्यों को एक सूत्र में बांधे रखने वाला स्थान है। घर का होना एक आधारभूत संपन्नता की निशानी है, तो सिर छिपाने वाली छत के रूप में एक आधारभूत आवश्यकता भी। अतः हमें अपनी जरूरतों के हिसाब से घर का चयन करना चाहिए, न कि दूसरों/पड़ोसियों के घर को देख कर हमारी पसंद तय होनी चाहिए। कार्यालय में हमारे लक्ष्य हो सकते हैं, बीच रास्ते में हमारे लक्ष्य हो सकते हैं, लेकिन एक बार घर पहुंचकर हमारे सामने कोई भौतिक लक्ष्य, कोई निहित स्वार्थ नहीं होना चाहिए। घर में हमें लक्ष्य द्वारा संचालित नहीं होना चाहिए, अन्यथा घर के लिए सुकून वाले स्थान की धारणा असत्य सिद्ध हो जाएगी।

सपनों का घर — हर व्यक्ति का यह सपना होता है कि एक अपना घर हो। ऐसा ही एक सपना मैंने भी देखा है। मेरा अपनी कोई बहुमंजिला इमारत नहीं, एक छोटा सा घर है जिसमें पूरा परिवार एक साथ मिल कर रह सके। मेरे सपनों का घर मेरा पहला घर ही होगा। मेरे विचार से घर को आधुनिक रूप देने के साथ प्रकृति से भी तालमेल बिठाया जाना चाहिए। मेरा घर भले ही फूलों के शहर में न हो पर वह रंग-बिरंगे फूलों की कतार से सजा हुआ अवश्य होगा और नन्हें पक्षियों की कलरव मेरे परिवार के प्रत्येक दिन की शुभ शुरुआत करेगी। हम अतिथि पक्षियों का स्वागत दाना-पानी के साथ करेंगे। हमारी छोटी से बगिया में पौधों को पानी देते और उन्हें खिलता-बढ़ता देखकर हमारा मन प्रफुल्लित हो उठेगा। सुबह की यह शुरुआत संतुष्टि के भाव के साथ-साथ सारे दिन की भाग-दौड़ के लिए असीम ऊर्जा हमारे अंदर भर देगी। घर के तीन कमरों में एक पूजा/अतिथि कक्ष और दो शयन कक्ष शामिल होंगे। पूजा कक्ष में भगवान की अराधना प्रातःकालीन भजनों से होगी, घंटी एवं शंख की नाद वातावरण को पवित्र कर देने वाली होगी।

एक सुंदर सा रसोईघर होगा जिसमें आपसी प्यार की खुशबू से बना मां के हाथ का स्वादिष्ट भोजन होगा जिसे भोजन कक्ष में हम सब एक साथ मिलकर ग्रहण करेंगे। शयन कक्ष को रंग, रोशनी, खुशबू और फोटो से इस तरह सजाया जाएगा कि उसमें प्रवेश करते ही सारे दिन की थकान उतर जाए। घर का केंद्र बिंदु एक हॉल होगा जिसमें सभी सदस्य अपनी दिन भर की सारी गतिविधियों, अपने-अपने विचारों, भावनाओं को आपस में बांट सकेंगे। मेरे विचार में बच्चों के लिए अलग कमरे होना आवश्यक नहीं है, इससे उनमें मिल-जुलकर रहने की भावना में कमी आती है। आपसी जुड़ाव भी कम होता है। अतः घर का आकार उतना ही उचित है जिसमें सभी को साथ रहने का पर्याप्त स्थान हो। इसके अतिरिक्त मेरे घर में दो टॉयलेट और दो बालकनी भी होंगी। घर की एक बालकनी इस प्रकार होगी कि सुबह के सूर्य की किरणें बालकनी से होते हुए कमरे में बने पूजा स्थल पर पड़े जिससे घर में सकारात्मक ऊर्जा का संचार हो और दूसरी और रात में इन्हीं से चांद की चांदनी की शीतलता भी हमें प्राप्त हो। बालकनी के चारों ओर बेलदार पौधे लटके होंगे और उसके

बाहर की ओर फूलों वाले गमले रखने की व्यवस्था होगी। तुलसी, मनीप्लांट और कुछ अन्य शो-प्लांट भी मेरे घर की शोभा बढ़ाएंगे। घर में प्राकृतिक रोशनी और वायु के अनवरत प्रवाह को ध्यान में रखते हुए झरोखे या खिड़कियां बनी होंगी। जिनमें से होकर घर में आयी सुबह की सुहानी धूप और मंद-मंद हवा के झोंखे हमारे शरीर को प्यार से सहलाएंगे। हम विद्युत की व्यवस्था या बिजली के उपकरण भी ऐसे प्रयोग करेंगे कि ऊर्जा की खपत कम हो और बिजली की बचत हो। शुद्ध जल के लिए जल शुद्ध करने वाला यंत्र तो लगाएंगे ही, साथ ही हमारी कोशिश रहेगी कि पानी की अनावश्यक खपत न हो।

मेरे घर के मुख्य द्वार पर भगवान श्री गणेश की तस्वीर लगी होगी, जो हमारे घर को बाहरी बाधाओं से बचाएंगे, वहीं से मां लक्ष्मी का घर में आगमन होगा और अतिथि देवता का भी। मेरे घर में केवल वही सामान होगा जिसके बिना सुविधापूर्वक रहना संभव न हो। अनावश्यक या टूटा-फूटा सामान मेरे घर का हिस्सा नहीं होगा ताकि किसी तरह की नकारात्मक ऊर्जा घर में न रहे। साथ ही, मेरे घर में मच्छर, मकखी, चूहे, कॉकरोच, मकड़ी, छिपकली जैसे जीव-जंतुओं के लिए कोई स्थान नहीं होगा। इस प्रकार के व्यवस्थित घर को सजाने के लिए परंपरागत कलाओं से भरपूर मूर्ति, चित्र या अन्य कलाकारी को स्थान दिया जाएगा, वह ही उतनी ही सीमित संख्या में जिनकी देखभाल में अच्छी तरह से कर सकूं।

यह तो हुई मेरे सपनों के घर की बाहरी सजावट की बात परंतु मेरा मानना है कि वास्तव में घर बनता है घर में रहने वालों से, परिवार से। प्यार की रोशनी से सराबोर परिवार हर परिस्थिति में खुश और संतुष्ट रह सकता है। यदि परिवार के सभी लोग आपसी प्रेम, विश्वास, समर्पण और समन्वय से रहें तो बहुत बड़े-बड़े घरों की जरूरत ही नहीं। दिल में जगह हो तो छोटे घर में भी अपनों के लिए जगह निकल ही आती है। घर एक आधारभूत आवश्यकता होते हुए भी भोजन जैसा, “आज कमाया, आज खाया” जितना आसान नहीं है, इसके लिए सदैव प्रयत्नशील रहते हुए तिनका-तिनका जोड़ना पड़ता है। जाने कितने तिनकों को, कितनी शिद्दत से, कितने दिनों की मेहनत से जोड़कर एक घोंसला बन पाता है। मानव जीवन में भी यह क्रिया समान ही है। घर बनाना एक बड़ा सपना पूरा करना है, जिसे पूरा करने की चाह में एक आम व्यक्ति वर्षों की कड़ी मेहनत एवं जमा पूंजी लगा देता है। घर एक बड़ा निवेश है, मात्र धन का नहीं, सपनों का, हसरतों का, आशाओं का भी।

निष्कर्ष — कहा जा सकता है कि —

“घर कहो या आवास, वातावरण उसका हो खास
चारों ओर जिसके हो स्वच्छता का वास
प्यार और विश्वास करते हो जहां निवास
हर दम चलता रहे हास-परिहास
हो जहां सदा सुकून का अहसास
दिलाए जो स्वर्ग सा आभास”





तृतीय पुरस्कार

हरित आवास



सुश्री ऊर्जा श्रीवास्तव
राजभाषा अधिकारी, केनरा बैंक
क्षेत्रीय कर्मचारी प्रशिक्षण महाविद्यालय, गुड़गांव

एक महल हो सपनों का, एक घर बनाऊंगा तेरे घर के सामने, ये मेरा घर, ये तेरा घर, फिल्मी दुनिया के न जाने कितने गीत घर और उससे जुड़े सपनों पर बने हैं। मकान, आशियाना या घर आवश्यकता के साथ-साथ हमारी उम्मीदों और महत्वाकांक्षाओं से जुड़ा होता है। लेकिन क्या प्रत्येक व्यक्ति अपनी महत्वाकांक्षाओं और सपनों को पूरा करने की दौड़ में अपनी सामाजिक जिम्मेदारियों और प्रकृति के प्रति अपने दायित्वों के लिए सजग रह पाता है?

पर्यावरण के प्रति समाज में जितनी जागरूकता होनी चाहिए वास्तविकता में उससे बहुत कम है। घर बनाने से लेकर घर की साफ-सफाई या अन्य किसी भी काम में वर्तमान सोच कम लागत और शीघ्र परिणाम के इर्द-गिर्द घूमती है। ग्लोबल वॉर्मिंग के बढ़ते खतरे को देखते हुए हर कदम सोच-समझ कर उठाने की आवश्यकता है। अपने हर काम में हमें ग्लोबल वॉर्मिंग का कारक बनने वाले घटकों पर ध्यान देना होगा और पर्याप्त सतर्कता बरतनी होगी, तब ही हम अपनी आने वाली पीढ़ियों को एक स्वच्छ पर्यावरण सौंप सकेंगे।

पर्यावरण के अनुकूल जीवन शैली विकसित करने का समय आ चुका है। घर निर्माण में भी हरित आवास की पहल की जा चुकी है। आइए सबसे पहले समझते हैं कि क्या है हरित आवास –

1. आवास निर्माण करते समय पर्यावरण के अनुकूल सामग्री का उपयोग करना।
2. रिसाइकिल हो सकने वाली सामग्री का उपयोग कर बनाई गई इमारतें।
3. भवन निर्माण करते समय ऐसे संसाधनों का प्रयोग जो भवन के पूरे जीवनकाल में प्रकृति के लिए अनुकूल रहें।
4. घर बनाने में ऐसी प्रणाली का प्रयोग करना जिससे पर्यावरण को कम से कम नुकसान पहुंचे।

सीधे सरल शब्दों में कहें तो हरित आवास से तात्पर्य है ऐसे आवास निर्माण से जिसमें सामग्री से लेकर प्रक्रिया तक पर्यावरण के हित में हो, न सिर्फ निर्माण के समय बल्कि भवन के पूरे जीवनकाल में। बारिश के पानी को संग्रहित कर उचित प्रकार से उपयोग किया जा सके। मल निकासी की प्रक्रिया में प्राकृतिक संसाधनों को हानि न पहुंचे और हमारा परिवेश अगली पीढ़ी के लिए स्वच्छ रह सके। यदि भवन निर्माण में ऊर्जा संरक्षित की

जाती है तो उस ऊर्जा को दूसरे कार्यों में उपयोग में लाया जा सकता है। एक अध्ययन के अनुसार हरित आवास के निर्माण में बचाई गई 400 खरब बी.टी.यू.एस. से अधिक की ऊर्जा साढ़े चार लाख से अधिक घरों की ऊर्जा आवश्यकताओं को पूरा कर सकती है।

आम धारणा है कि हरित आवास की लागत काफी महंगी पड़ेगी, लेकिन यदि दूरगामी परिणामों को देखा जाए तो ये धारणा गलत साबित होती है। हरित आवास के लिए सामग्री और उत्पाद अन्य वैकल्पिक उत्पादों की तुलना में मूल्य में थोड़े अधिक हो सकते हैं लेकिन हरित सामग्री का प्रयोग कर हम ऊर्जा संरक्षण कर काफी बचत कर सकते हैं जो धन की बचत में भी सहायक है।

यदि हम हरित आवास को अधिक से अधिक प्रसारित करते हैं, घर बनाने समय या पुनर्निर्माण अथवा नवीकरण करते समय पर्यावरण के लिए हितकारी उत्पादों का प्रयोग करते हैं तो हमारा परिवेश स्वच्छ व सुंदर बनेगा।



हरित आवास के कुछ अन्य लाभ –

1. पानी की बर्बादी से बचाव करना।
2. हवा और पानी की गुणवत्ता बढ़ाना।
3. प्राकृतिक संसाधनों को संरक्षित करना।
4. ऊर्जा संरक्षण
5. जैव विविधता और ईको प्रणाली को सुरक्षित करना।
6. परिचालन लागत को कम करना।
7. हरित उत्पादों और सेवाओं के लिए बाजार के दरवाजे खोलना (इसे आर्थिक लाभ के रूप में देखा जा सकता है)
8. सामाजिक लाभ के रूप में जीवन स्तर को बेहतर बनाना
9. स्वास्थ्य की दृष्टि से लाभप्रद



हरित आवास में उपयोग में लाए जाने वाले कुछ उत्पाद –

1. लकड़ी – निःसंदेह लकड़ी एक चिरकालीन हरित निर्माण सामग्री है। लेकिन इसका प्रयोग बहुत सूझबूझ के साथ करना होगा, ताकि भविष्य में वनों की कमी न हो।
2. टिम्बरक्रीट – कंक्रीट की जगह पर टिम्बरक्रीट का इस्तेमाल करने का प्रचलन हरित आवासों में शुरू हुआ है। टिम्बरक्रीट टिम्बर यानी लकड़ी के बुरादे और कंक्रीट को मिलाकर बनाया जाता है। फर्श निर्माण या ईंट बनाने में टिम्बरक्रीट का इस्तेमाल किया जाता है।



3. हेम्पक्रीट – हेम्प नाम के पौधे के कुछ हिस्सों और कंक्रीट को मिलाकर हेम्पक्रीट बनाया जाता है।
4. ग्रासक्रीट – घास और कंक्रीट को मिलाकर बनाई गई कंक्रीट जो पारंपरिक कंक्रीट के इस्तेमाल को कम करने में उपयोग में लाई जा सकती है। पानी को सोखने और निकासी को बेहतर बनाने के लिए यह अति उपयोगी साबित हो सकती है।
5. ऐशक्रीट – कोयले को जलाने से उत्पन्न होने वाले एक उप-उत्पाद जिसे कोयले की राख कहा जा सकता है, यानी फलाई ऐश से ऐशक्रीट का निर्माण किया जाता है। कंक्रीट में 97 प्रतिशत पारंपरिक घटकों को पुनर्नवीनीकरण सामग्री से बदला जा सकता है।
6. फेरॉक – स्टील के बुरादे से कंक्रीट निर्माण पर शोध किया जा रहा है। स्टील का सामान बनाने में बहुत सा स्टील का बुरादा निकलता है जिसको कंक्रीट के रूप में निर्मित कर उपयोग में लाया जा सकता है। मजबूती में यह सामान्य कंक्रीट से भी बेहतर होगा और परंपरागत कंक्रीट की तुलना में हानिकारक गैसों जैसे कार्बन डाई ऑक्साइड का उत्सर्जन भी कम होगा क्योंकि यह कार्बन के प्रति उदासीन रहती है।
7. कवकजाल – कवकजाल यानी माईसेलियम हरित आवास निर्माण के लिए बहुत काम की चीज है। इसमें कवक और मशरूम की जड़ संरचना शामिल होती है।
8. री-साइकिल्ड प्लास्टिक – रीसाइकिल किए गए प्लास्टिक से बने उत्पाद ग्रीन हाउस गैस उत्सर्जन को कम करते हैं साथ ही प्लास्टिक कचरे को नया उपयोग प्रदान करने में सहायक होते हैं।

हमारे देश में भी हरित आवास के प्रति जागरूकता फैलाई जा रही है। इसके लिए इंडियन ग्रीन बिल्डिंग काउंसिल यानी भारतीय हरित आवास परिषद का गठन वर्ष 2001 में किया गया। इस परिषद का उद्देश्य है वर्ष 2025 तक भारत को हरित आवास के क्षेत्र में विश्व में नेतृत्वकर्ता के रूप में स्थापित करना। भारतीय हरित आवास परिषद के अनुसार हरित आवास वह है जो पारंपरिक इमारतों की तुलना में पानी का कम उपयोग करता है, ऊर्जा दक्षता का अनुकूलन करता है, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण करता है, कम अपशिष्ट पैदा करता है और स्वास्थ्य की दृष्टि से उत्तम स्थान होता है। आई.जी.बी.सी. यानी भारतीय हरित आवास परिषद ने अपने उद्देश्य को प्रसारित करने के लिए विभिन्न प्रकार के रेटिंग प्रणाली विकसित की है, जिसमें नई इमारतों, पुरानी इमारतों, कार्यालय भवनों, आईटी पार्क और शहरों की रेटिंग हरित आवास के पैमाने पर की जाती है। केंद्र और राज्य सरकारों द्वारा आई.जी.बी.सी. द्वारा चलाई जा रही योजनाओं को प्रोत्साहित भी किया जाता है। उदाहरण के लिए जो परियोजनाएं आई.जी.बी.सी. से पर्यावरण के अनुकूल होने का प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेती हैं उन्हें पर्यावरण मंत्रालय भारत सरकार की तरफ से फास्ट ट्रैक सुविधा के अंतर्गत पर्यावरण संबंधी अनापत्ति प्रमाणपत्र जल्दी मिल जाता है। कुछ राज्य सरकारों द्वारा आई.जी.बी.सी. समर्थित परियोजनाओं में फ्लोर एरिया अनुपात में लाभ प्राप्त होता है।



सरकार और प्रशासन तो जागरूक है, लेकिन जब तक हम सब अपने पर्यावरण को लेकर नहीं जागेंगे तब तक अपनी अगली पीढ़ी के लिए एक सुरक्षित और स्वच्छ पर्यावरण नहीं बना पाएंगे। हमें सोचना होगा कि हम अपनी अगली पीढ़ी को किस प्रकार की धरती देना चाहते हैं। पर्यावरण के प्रति जागरूकता का जो स्तर होना चाहिए वो अभी तक हमारे समाज में पर्याप्त रूप से स्थापित नहीं हो पाया है। हर घर को पर्यावरण मित्र के रूप में निर्मित करना होगा। प्राकृतिक संसाधनों का सावधानीपूर्वक उपयोग और दीर्घकालिक सामग्रियों का इस्तेमाल कर ऐसे घर बनाने होंगे जो मजबूत तो हों ही साथ ही हर एक कण में प्रकृति के प्रति उत्तरदायित्व को पूरा करने में सहायक हों।





आवास नीति के माध्यम से जीवन में बदलाव



वै. राजन, महाप्रबंधक
अनुज कुमार गुप्ता, प्रबंधक
कृष्ण चंद्र मौर्य, सहायक प्रबंधक

1. भूमिका

1.1 मनुष्य की तीन बुनियादी जरूरतों में से, घर एक है जो न केवल व्यक्ति के लिए बल्कि उसके परिवार के लिए भी सुरक्षा, रक्षा और आराम प्रदान करता है। इसके अलावा परिवारों में आपसी प्यार बनाए रखने के साथ विपरीत परिस्थितियों एवं प्राकृतिक आपदाओं से भी सुरक्षा प्रदान करता है। घर, कई आसपास की गतिविधियों के साथ घरेलू जीवन के लिए एक केन्द्र के रूप में कार्य करता है। सम्यता के विकास के उपरांत प्रत्येक व्यक्ति का यही प्रयास है कि वह अपने पास उपलब्ध संसाधनों का सम्यक उपभोग करते हुए एक स्थायी, आरामदायक एवं सुरक्षित आवास का निर्माण करे।

1.2 घर को उपभोग की वस्तु के रूप में नहीं माना जाता है, क्योंकि इससे परिवार में रहने की उत्पादकता को बढ़ावा मिलता है और राष्ट्र की घरेलू आय और साथ ही जीडीपी बढ़ जाती है। इसलिए, कई राष्ट्रीय नीतियों का लक्ष्य (i) अपने लोगों के जीवन की गुणवत्ता में सुधार; (ii) घरेलू बचत में सुधार करने के लिए उत्पादकता में वृद्धि; (iii) अर्थव्यवस्था को प्रेरक करने के लिए रोजगार के अवसर पैदा करना; और (iv) मानव विकास सूचकांक में वृद्धि के लिए घर प्रदान करना है।

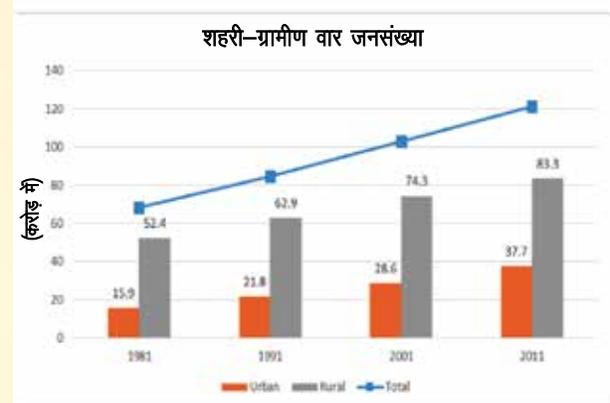
1.3 घर का अधिकार विस्तृत सामाजिक परिवर्तन लाता है, उसको पहचान प्रदान करता है और तत्काल सामाजिक परिवेश के साथ उसको एकीकृत करता है। एक घर-रहित व्यक्ति के लिए, घर का मालिक बनना समाज में आर्थिक सुरक्षा और सम्मान प्रदान करता है। मनुष्य की बुनियादी जरूरतों के अलावा, घर समाज के एक आंतरिक हिस्से के रूप में, सम्पूर्ण सामाजिक-आर्थिक विकास की प्रक्रिया के साथ भी निकटता से जुड़ा हुआ है।

2. भारत में आवास परिदृश्य

2.1 भारत में शहरी आबादी और बढ़ेगी ऐसा अनुमान है, क्योंकि वह स्मार्ट शहरों और औद्योगिकीकरण को बढ़ावा देने के लिए आर्थिक विकास और गरीबी कम करने की सुविधा के एक साधन के रूप में जारी है। निम्नलिखित ग्राफ शहरीकरण में प्रवृत्ति और 1995 में दो (दिल्ली और मुंबई) से 2015 में चार (दिल्ली, मुंबई, चेन्नई और कोलकाता) तक 10 मिलियन या उससे अधिक की आबादी वाले शहरों में वृद्धि को दर्शाता है।

2.2 निम्न और मध्यम आय वर्ग में लोगों का विशाल बहुमत अपना घर लेने में सक्षम नहीं है जब तक कि कीमतें किफायती न हो। शहरीकरण की वजह से आवास की कमी में वृद्धि के कारण शहरों में मध्यम और

निम्न आय के परिवारों के लिए किफायती आवास लेना मुश्किल हो रहा है। जमीन की लागत और बुनियादी इंफ्रास्ट्रक्चर की उपलब्धता भी महंगी हो रही है। परिणामस्वरूप, शहरी क्षेत्रों में निम्न आय वाले परिवारों द्वारा कार्य-स्थलों के पास, मलिन बस्तियों का निर्माण किया जा रहा है। इसलिए, उचित आपूर्ति और मांग पक्ष हस्तक्षेप के माध्यम से कार्य-स्थलों के पास किफायती घर उपलब्ध कराने की स्थिति के समाधान हेतु नीति स्तर में हस्तक्षेप की आवश्यकता है। सभी हितधारकों को अपने प्रयासों में तालमेल रखने की आवश्यकता है, क्योंकि सरकार एकमात्र आवश्यक समाधान प्रदान नहीं कर सकती है। किसी भी बाजार आधारित समाधान को सार्वजनिक और निजी क्षेत्र में निर्माण एजेंसियों को किफायती कीमतों पर आवास की आपूर्ति में सुधार करने और ऋणदाता संस्थानों को किफायती ब्याज दरों पर उधारकर्ता को इन परिवारों को वित्तपोषित करने की आवश्यकता है।



स्रोत : भारत की जनगणना 1981, 1991, 2001 और 2011

स्रोत: यूएन डेटा

2.3 बढ़ती आबादी, बढ़ते शहरीकरण और बढ़ते हुए प्रवासन, आवास की आवश्यकताओं पर दबाव डालते हैं, और हर परिवार के लिए एक सम्यक घर प्रदान करना एक चुनौती है। इस बढ़ती आकांक्षा और अपेक्षा को पूरा करने के लिए, सरकार को आवास नीति विकसित करना जरूरी हो जाता है जो स्पष्ट रूप से टिकाऊ आवास और पर्यावास विकास के लिए प्राथमिकताओं को स्पष्ट करता है। इस उद्देश्य के साथ, भारत सरकार ने आवास नीतियों जैसे वर्ष 1988 और 1992 में राष्ट्रीय आवास नीति, वर्ष 1998 में राष्ट्रीय आवास और पर्यावास नीति और 2007 में राष्ट्रीय शहरी आवास और पर्यावास नीति तैयार की हैं। विभिन्न आवास नीतियों की मुख्य विशेषताएं नीचे दी गई हैं।

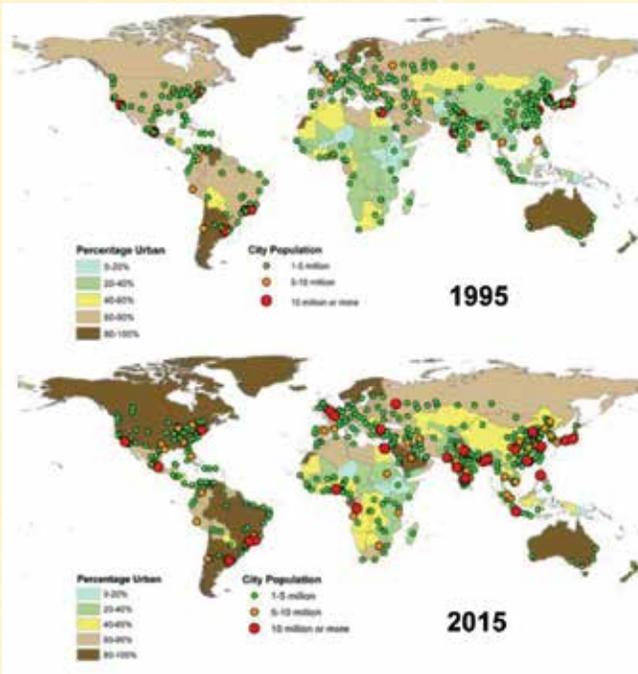
3. राष्ट्रीय आवास नीति, 1988

3.1 यह नीति बेघर एवं वंचित समूह हेतु घर तक पहुंच को प्रोत्साहित करने के लिए प्राथमिकता प्रदान करने की मांग करती है। नीति के मुख्य



क्षेत्रों में शामिल हैं—

- आवास प्रयासों का अधिकतम लाभ उठाने के लिए दबाव एवं बाधाओं को हटाकर एक सक्षम वातावरण का निर्माण करना;
- आवास स्टॉक की सतत वृद्धि प्राप्त करने के लिए आवास में निवेश को बढ़ावा देना;
- जीवन की संपूर्ण गुणवत्ता को अर्जित करने के लिए मानव उपनिवेश के वातावरण को सुधारना
- एक व्यवहार्य एवं सुगम संस्थागत आवास वित्त प्रणाली का विकास करना; तथा
- सहकारी एवं समूह आवास गतिविधियों को प्रोत्साहन देना तथा उसके साथ एनजीओ की भागीदारी को संस्थागत करना।



3.2 रणनीति यह थी कि इसे विभिन्न उपायों के माध्यम से प्राप्त किया जाए। इनमें से कुछ थे – विकसित भूमि को उचित दरों पर उपलब्ध कराना, ग्रामीण एवं शहरी दोनों ही क्षेत्रों में परिवारों को कार्यकाल की सुरक्षा प्रदान करना तथा एक सुसंगत आवास वित्त प्रणाली का विकास करना। यह नीति ग्रामीण आवास तथा स्थिति की जटिलताओं एवं पेचीदगियों को पहचानने पर विशेष जोर देती है।

3.3 यह नीति निधि के प्रवाह को बढ़ाने के साथ ही आवास हेतु संस्थागत वित्त तक गरीबों की पहुंच को सुनिश्चित करने के लिए राष्ट्रीय वित्त प्रणाली के एक अभिन्न अंग के रूप में विशेषीकृत आवास वित्त प्रणाली बनाने की आवश्यकता को उल्लिखित करती है। तदनुसार, राष्ट्रीय आवास बैंक (रा. आ.बैंक) की स्थापना आवास क्षेत्र हेतु एक शीर्ष वित्तीय संस्थान के रूप में संसदीय अधिनियम के माध्यम से हुई थी। इस संबंध में, रा.आ.बैंक ने दो आंशिक दृष्टिकोण लागू किए हैं, जो हैं (i) आवास वित्त हेतु बैंकों के मौजूदा नटवर्क के लिए क्षमता निर्माण पहल, तथा (ii) आवास वित्त हेतु

विशेषीकृत उधार संस्थानों के रूप में नई आवास वित्त कंपनियों को बढ़ावा देना।

4. राष्ट्रीय आवास नीति, 1992

4.1 यह सरकार की भूमिका एक प्रदाता के बदले एक समन्वयक/सहायक के रूप में अधिक होने के प्रमुख बदलाव को उल्लिखित करती है। यह नीति आवास हेतु बाजार में उपलब्ध विकसित भूमि की आपूर्ति बढ़ाने की मांग करती है। यह नीति यह भी इंगित करती है कि ग्रामीण आवास गुणात्मक रूप से शहरी आवास से अलग है। इसका उद्देश्य था—

- संसाधनों का संग्रहण तथा ग्रामीण एवं शहरी दोनों क्षेत्रों में आवास में निवेश के विस्तार की सुविधा प्रदान करने के साथ ही अवसंरचना का उन्नयन एवं संवर्धन;
- नए एवं अतिरिक्त इकाईयों के निर्माण को सहायता प्रदान करने तथा मौजूदा इकाईयों के उन्नयन हेतु आवश्यक बैकअप प्रदान करना;
- भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करना तथा भूमि का अधिकार प्रदान करना;
- विकासशील परियोजनाओं द्वारा ग्रामीण परिवारों का न्यूनतम विस्थापन;
- प्राकृतिक आपदाओं से प्रभावित लोगों के लिए उचित पुनर्स्थापन उपायों का कार्यान्वयन;
- स्थानीय रूप से उपलब्ध सामग्री एवं निर्माण कार्यप्रणाली को बढ़ावा देना; तथा
- जल, स्वच्छता एवं सड़क समेत बुनियादी ढांचागत सेवाओं को प्रदान करना।

4.2 यह शीर्ष एजेंसी के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक को आवास नीति के समग्र ढांचे के भीतर आवास क्षेत्र को पूर्ण रूप से आवास वित्त प्रणाली से जोड़ने तथा विभिन्न आय समूह हेतु आवास वित्त की वृद्धि को विस्तारित करने हेतु सुपुर्द करती है। यह नीति यह भी परिकल्पित करती है कि आवास वित्त प्रणाली असेवित एवं अयोग्य की जरूरतों को पूरा करने के लिए वृहद कवरेज को सुनिश्चित करने के लिए लंबे समय की चुकौती अवधि, अंशांकित भुगतान, प्रक्रिया को सरल बनाकर दीर्घ अवधि में पूर्ण रूप में स्व-वित्त पोषण बनती है। मांग पक्ष हस्तक्षेप हेतु एक सक्रिय खिलाड़ी के रूप में बैंकों एवं आ.वि.कं. के साथ आवास वित्त हेतु रोड मैप उभर कर आया है।

5. राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति, 1998

5.1 यह नीति विशेषकर समाज के कमजोर वर्गों के आवास हेतु अधिक फोकस के रूप में गुणवत्ता एवं किफायत दोनों की महत्ता के साथ “पर्यावास” के पहलू पर अधिक महत्व देती है। प्राथमिक रूप से इस नीति का उद्देश्य है—

- किराये या स्वामित्व आधार पर अतिरिक्त आवास स्टॉक का निर्माण;
- विशेष रूप से कमजोर एवं गरीबों को गुणवत्ता एवं किफायती आवास तथा आश्रय विकल्पों को प्रदान करना;
- नियोजित एवं संतुलित वृद्धि को सुनिश्चित करने के लिए शहरी एवं ग्रामीण उपनिवेश को निर्देशित करना;



- ग्रामीण क्षेत्रों में आवास स्टॉक बढ़ाने के लिए क्रेडिट संग्रहण हेतु पंचायती राज संस्थानों एवं ग्राम सहकारी समितियों को समर्थ बनाना;
- हमारी सांस्कृतिक विरासत, वास्तुकला एवं पारंपरिक कौशल को संरक्षित एवं प्रोत्साहित करना;
- वातावरण के संरक्षण तथा जीवन की बेहतर गुणवत्ता प्रदान करने के लिए उपयुक्त पारिस्थितिकीय मानदंडों का विकास करना एवं लागू करना;
- भूमि, वित्त एवं तकनीक तक पहुंच को सुगम बनाने हेतु विधिक, वित्तीय एवं प्रशासनिक रुकावटों को दूर करना।

5.2 आवास और अवसंरचना समस्याओं से निपटने के लिए नीति के केंद्रीय विषय की निजी क्षेत्र में काफी विस्तृत भूमिका थी। आवास निर्माण के लिए अनुकूल वातावरण बनाने के लिए सरकार ने राजकोषीय रियायतों, विधिक एवं विनियामक सुधारों को पूरा करने की तत्काल आवश्यकता को स्वीकार किया। नगर भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) निरसन अधिनियम, 1999 इस दिशा में आवश्यक प्रोत्साहन प्रदान करता है। विभिन्न पहलों के माध्यम से निजी क्षेत्र को निर्माण गतिविधियों को शुरू करने और सहयोगी अवसंरचना सेवाओं को चलाने और निवेश करने के लिए प्रोत्साहित किया गया।

6. राष्ट्रीय शहरी आवास और पर्यावास नीति, 2007

6.1 शहरी आवास विकास के लिए पहली विशिष्ट नीति, यह सतत् शहरी और पर्यावास विकास के लिए महत्वपूर्ण उद्देश्य के रूप में किफायती आवास पर जोर देती है। इसका फोकस 'क्षेत्रीय योजना दृष्टिकोण' के साथ 'पर्यावास' पर प्रकाश डालने के साथ-साथ सरकार की भूमिका को 'सुगमकर्ता' और 'विनियामक' के रूप में तीव्र करना है। इसके अतिरिक्त, यह नई आवास परियोजनाओं में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी समूह हेतु भूमि के निर्धारण पर भी बल देती है। यह नीति सरकार पर इस बात का जोर देती है कि वह सामाजिक आवास में अपनी भूमिका को बनाए रखे ताकि किफायती आवास आबादी के ईडब्ल्यूएस और एलआईजी वर्गों को उपलब्ध हो सके कराया जा सके क्योंकि उनके पास वहनीयता का अभाव होता है और नगर भूमि बाजारों की कीमतों के सामने वे बेबस होते हैं। नीति के प्रमुख उद्देश्यों में शामिल हैं –

- पर्यावास के सतत् विकास को बढ़ावा देना;
- शहरी गरीबों पर विशेष बल देने के साथ किफायती शहरी आवास को प्रोत्साहित करना;
- आवास और अवसंरचना क्षेत्र में संसाधनों के त्वरित प्रवाह को सक्षम करने के लिए समष्टि आर्थिक नीतियों का विकास करना;
- आवास और शहरी अवसंरचना को बढ़ावा देने के लिए मिलकर उपयुक्त राजकोषीय रियायतें शुरू करना;
- सिद्ध लागत प्रभावी तकनीक और निर्माण सामग्री के उपयोग को बढ़ावा देना;

- "सबके लिए किफायती आवास" के अति महत्वपूर्ण लक्ष्य के अंतर्गत अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर), हस्तांतरणीय विकास अधिकार, इत्यादि, निधियों के बड़े प्रवाह, स्वस्थ परिवेश, प्रभावी ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और ऊर्जा के नवीकरण स्रोतों के उपयोग जैसे स्थानिक प्रोत्साहनों का उपयोग करके शहरी नियोजन, भूमि की वृद्धिशील आपूर्ति पर बल दिया जाता है;
- देश में निर्माण गतिविधियों की निगरानी के लिए आवास क्षेत्र में प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस) की स्थापना करना; तथा
- आवास क्षेत्र में त्वरित वृद्धि और पर्यावास के सतत् विकास के लिए सार्वजनिक, निजी और सहकारी क्षेत्रों के बीच मजबूत भागीदारी को आगे बढ़ाना।

6.2 बैंकों और आ.वि.कं. का कुल बकाया आवास वित्त वर्ष 1996-97 के लगभग 25,000 करोड़ रुपये से वर्ष 2016-17 में 14.6 लाख करोड़ रुपये हो गया है। अवसंरचना उप-क्षेत्रों और विभिन्न करों व राजकोषीय प्रोत्साहनों की सुसंगत मुख्य सूची में किफायती आवास सहित स्थावर संपदा विनियमन और विकास अधिनियम 2016 का मार्ग आवास क्षेत्र को आवश्यक प्रोत्साहन करेगा।

7. निष्कर्ष

7.1 किफायती आवास का प्रावधान राष्ट्र निर्माण की एक महत्वपूर्ण गतिविधि है, जिसकी सही परिभाषा भारतीय रिजर्व बैंक के पूर्व उप-गवर्नर डॉ. राकेश मोहन ने दी है, – "भविष्य की राष्ट्रीय प्रतिस्पर्धा और आर्थिक सफलता शहरों की तुलनात्मक क्षमता पर निर्भर करेगी क्योंकि आवास ऐसा क्षेत्र है जहां रात्रि में नौकरियों की गिनती कम हो जाती है। राष्ट्रीय आर्थिक प्रतिस्पर्धा में आवास की मात्रा, गुणवत्ता, उपलब्धता और वहनीयता एक प्रमुख घटक बन जाती है।"

7.2 आश्रय और विकास परस्पर रूप से सहायक और अन्योन्याश्रित हैं। गरीबी उन्मूलन और रोजगार निर्माण के लिए आवास सरकार की कार्यनीति का एक महत्वपूर्ण हिस्सा है और इसे मानव विकास सूचकांक के एक अभिन्न अंग के तौर पर माना जाता है। इसमें सरकारी और निजी क्षेत्र के सह-भागीदारी सहित आवास और अवसंरचना के विकास के निर्माण और बेहतर करने में कई कलाकारों को पहचानने और उन पर भरोसा करने की वास्तव में जरूरत है, आवश्यकता के आधार पर। सरकार को ऐसी आवासीय कार्यनीति तैयार करने और लागू करने की आवश्यकता होगी जो सकारात्मक परिणामों के साथ विभिन्न कलाकारों को पूरक भूमिका प्रदान करेगी। ऐसा करने के दौरान, असेवित और अल्पसेवित पर विशेष ध्यान देने की आवश्यकता है। भारत सरकार का 2022 तक सबको आवास प्रदान करने का मिशन है देश के आजादी प्राप्त करने के 75 वर्ष होने तक हर परिवार के पास पक्का घर हो। प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी), प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) और ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना आबादी के असेवित और अल्पसेवित वर्गों को व्यापक रूप से कवर करने का लक्ष्य रखती है।





देश में आवास समस्या समाधान के उपाय



श्री राम गोपाल साहू
सहायक प्रबंधक, विजया बैंक, नागपुर

भारत एक विकासशील अर्थव्यवस्था है। इसकी आबादी लगभग 125 करोड़ है। चीन के बाद भारत जनसंख्या के मामले में दूसरे स्थान पर है। गरीबी, अशिक्षा, जागरूकता एवं समाज में उन्नति इसकी प्रमुख चुनौतियां हैं। यहां का व्यक्ति आज भी एक अच्छी जीवन शैली की तलाश करता रहता है। रोटी, कपड़ा और मकान यहां के मूलभूत आधार स्तंभ हैं। रोटी एवं कपड़े की उपलब्धता तो प्राथमिक है किंतु पिछले कुछ वर्षों में देश ने बहुत उन्नति की है। जिसके परिणामस्वरूप रोटी एवं कपड़े की समस्या पर एक प्रकार से लगभग निजात पा लिया गया है। किंतु आज जो सबसे बड़ी समस्या है वो है आवास की समस्या। यह एक बहुत ही ज्वलंत समस्या है। एवं हर व्यक्ति का सपना होता है कि उसका अपना घर हो। जिसमें रहकर वह अपने परिवार के साथ सुखी जीवनयापन कर सके। वर्तमान में घर की समस्या एक विकराल रूप ले चुकी है। अशिक्षा, समाज का पिछड़ापन, परिवारवाद की सोच, प्रवास एवं परिवार नियोजन इसके मुख्य कारण हैं। जिसके परिणामस्वरूप देश की जनसंख्या तेजी से बढ़ी और देश में आवास की समस्या उभर कर सामने आई। आज भी देश के बड़े-बड़े महानगरों में अनुमानित 5 प्रतिशत लोग फुटपाथ पर अपना जीवनयापन कर रहे हैं। भारत में सन् 1987 में अंतर्राष्ट्रीय बेघर की घोषणा हुई एवं 1987 में ही संयुक्त राष्ट्र ने वैश्विक आवास रणनीति को पेश किया और वर्ष 2000 तक प्रत्येक व्यक्ति के लिए उपयुक्त आवास की प्राप्ति मुख्य लक्ष्य रखा।

1996 में भारत ने इस्तांबुल घोषणापत्र पर हस्ताक्षर किए। इसमें संयुक्त राष्ट्र मानव बस्ती घोषणापत्र, 1976 की भूमिका की दुबारा पुष्टि की गई थी, जिसमें उपयुक्त आवास एवं सेवाओं को मूलभूत मानवाधिकारों में रखा गया है और सरकार पर यह सुनिश्चित करने का दायित्व सौंपा गया है।

2001 में जनता के लिए आवास के एजेंडे (द एजेंडा फॉर मास हाउसिंग) जिसमें 2010 तक सभी के लिए घर का लक्ष्य रखा गया था किंतु आज भी हर तीसरा व्यक्ति आवास की समस्या से लड़ रहा है। महानगरों में आवास की समस्या एक विकराल रूप ले चुकी है। आजादी के 70 साल बाद भी कुल आबादी में से लगभग 40 प्रतिशत मलिन बस्ती बेघर हैं जिनका देश के कुल सकल घरेलू उत्पादन में 63 प्रतिशत योगदान असंगठित क्षेत्र का होता है। आज भी देश में फुटपाथ पर रहने वाले बच्चों की संख्या 2 करोड़ है। देश में प्रत्येक बेघर को घर मिले यह सरकार का एकमात्र लक्ष्य होना चाहिए। इसके लिए हमें भागीरथी प्रयत्न करने होंगे। भागीरथी प्रयत्न से तात्पर्य सरकार की आवास से संबंधित योजनाओं का अनुपालन

एवं कार्यान्वयन सतत रूप से हो एवं जन भागीदारी का भी इसमें योगदान हो। तभी इस लक्ष्य को प्राप्त किया जा सकता है। वर्तमान में प्रधानमंत्री आवास योजना, राष्ट्रीय आवास योजना, कुटीर योजना एवं रेरा इस दिशा में सतत कार्य का निष्पादन कर रही हैं। इसके साथ ही देश में लोगों को परिवार नियोजन एवं शिक्षा के बारे में भी सूक्ष्म रूप से जानकारी देनी होगी ताकि तेजी से बढ़ती हुई जनसंख्या पर लगाम लगाया जा सके तथा साथ ही सबके रहने के लिए घर हो उस पर अमल किया जा सके।

- **एक व्यक्ति एक घर** – देश में आवास की समस्या में वृद्धि का एक मुख्य कारण एक आर्थिक रूप से सम्पन्न व्यक्ति का एक से अधिक घरों का होना है। इस तरह के व्यक्ति आर्थिक रूप से बहुत सक्षम होते हैं एवं निवेश करने के उद्देश्य से ये कई घर खरीद लेते हैं। जिससे आम आदमी को आसानी से घर नहीं मिल पाता है एवं समय आने पर ये लोग उन घरों को बेच देते हैं। जिससे कि घरों की कीमतें आसामान छू जाती है। इस प्रकार से निम्न आय वर्ग वाले गरीब आदमी के लिए घर लेना एकमात्र सपना रह जाता है। हमारी सरकार को इस संबंध में कड़े कदम उठाने चाहिए।
- **परिवार नियोजन** – किसी भी समस्या का निदान तभी होता है जब उस विषय पर नियंत्रण हो। अर्थात् सबसे पहले हमें बढ़ती हुई जनसंख्या पर नियंत्रण करना होगा। जिसका एक मात्र उपाय परिवार नियोजन है। लोगों को परिवार नियोजन के बारे में विस्तार से बताना होगा। इसमें महिला एवं बाल विकास विभाग की मुख्य भूमिका है। महिला एवं बाल विकास विभाग का प्रत्येक गांव एवं शहर की जनता से सीधा संबंध होता है। आंगनवाड़ी कार्यकर्ताओं को उनके क्षेत्र के प्रत्येक परिवार से प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष रूप से संबंध होता है। तो इस प्रकार से इस विभाग के कार्यकर्ताओं को सक्रिय रूप से परिवार नियोजन के बारे में विस्तार से बताना होगा एवं इसके लिए साधन भी उपलब्ध कराने होंगे ताकि जनसंख्या वृद्धि को कम किया जा सके जिससे लोगों का घर का सपना साकार हो।
- **हम दो हमारे एक** – आज प्रत्येक नागरिक का कर्तव्य है कि वह हम दो हमारे एक के सिद्धांत पर चले तभी देश की तेजी से बढ़ती हुई आबादी पर नियंत्रण किया जा सकता है। तभी देश के संसाधनों का दोहन समानता से हो सकता है। अगर देश की आबादी इस रफ्तार से बढ़ती गई तो आगे लोगों को आधारभूत सुविधाओं का लाभ मुश्किल से ही मिल पाएगा। इसलिए देश के प्रत्येक नागरिक का कर्तव्य है कि वो परिवार नियोजन करे एवं हम दो हमारे एक के



नियम का पालन करे और ऐसा वह देश के लिए नहीं बल्कि अपने लिए कर रहा है। तभी देश में आवास समस्या हल हो सकती है जब आबादी पर नियंत्रण हो।

- **रोजगार के पर्याप्त अवसर** – हमारा देश युवाओं का देश है किंतु यहां हर युवा के लिए रोजगार नहीं है। गरीबी एवं बेरोजगारी के कारण वह अपनी प्रतिभा से वंचित है। यदि देश में युवा वर्ग को पर्याप्त रोजगार मिलेगा तभी वह अपना विकास कर पाएगा और परिवार के लिए आवास की व्यवस्था करने में सक्षम होगा।
- **संयुक्त परिवार** – हमारे देश में एक समय था जब संयुक्त परिवार की प्रथा थी। परिवार के सभी सदस्य एक साथ एक घर में रहते थे जिससे अधिक घरों की आवश्यकता नहीं थी एवं आपस में प्रेम एवं सद्भावना थी। किंतु धीरे-धीरे समय बदलता गया और लोग एकल परिवार में रहने लगे। यदि परिवार में तीन बेटे हैं तो शादी से पहले से तीनों एक साथ एक घर में रहते थे किंतु तीनों की शादी के बाद अलग-अलग रहने लगे अर्थात् तीन अलग-अलग घरों में। जिससे आवास की समस्या उत्पन्न होने लगी। यदि आज भी संयुक्त परिवार प्रथा को सहृदय अंगीकार किया जाए तो देश में आवास समस्या का एफ सफल समाधान होगा।
- **सामाजिक कॉर्पोरेट का उत्तरदायित्व** – देश में अगर सभी व्यापारिक संस्थाएं एवं अमीर लोग सामाजिक कॉर्पोरेट उत्तरदायित्व के अंतर्गत बीपीएल परिवारों के लिए संयुक्त आवास का निर्माण करें तो गरीब लोगों को सरलता के साथ रहने के लिए छत मिल सकती है।
- **सरकारी योजनाओं का सफल कार्यान्वयन** – प्रधानमंत्री आवास योजना, राजीव गांधी कुटीर योजना एवं शहरी एवं ग्रामीण बस्ती उन्मूलन जैसे कार्यक्रमों का अगर सफल रूप से कार्यान्वयन किया जाए तो काफी हद तक आवास समस्या से निदान पाया जा सकता है। क्योंकि देश में ऐसी कई प्रकार की योजनाएं तो हैं। इनका कार्यान्वयन, एक बड़े पैमाने पर समय निर्धारण एवं जरूरतमंद को ही इसका लाभ मिले तो एक गरीब के लिए छत मिल सकती है।
- **चलित आवास घर** – अमेरिका, जापान, रूस जैसे बड़े-बड़े देशों में चलित आवास घर योजना बड़ी ही सार्थक सिद्ध रही है। यदि हमारे देश में भी इस योजना पर अमल किया जाए तो देश में शहरीकरण के कारण जो भूमि की कमी और कीमतें बढ़ी हैं उस पर नियंत्रण किया जा सकता है। घरों के निर्माण में लगने वाली लागत को कम किया जा सकता है। इस प्रकार से आवास समस्या के निदान में चलित आवास सार्थक सिद्ध हो सकता है।
- **रेरा की भूमिका (रिएल एस्टेट अधिनियम, 2016)** – यह अधिनियम राज्यसभा में 10 मार्च, 2016 को तथा लोकसभा में 15 मार्च, 2016

को पारित हुआ। यह नियम 1 मई, 2017 से संपूर्ण भारत में लागू हो गया है। अब इस नियम के आ जाने से घर खरीदने वालों को एक बड़ी राहत मिली है क्योंकि इसके आ जाने से अब बिल्डरों की मनमानी एवं मनचाही दरों में राहत मिली है। इसके साथ ही आपका घर कब आपको चाहिए उसका प्रावधान भी इस अधिनियम में है। इस प्रकार से रेरा अधिनियम देश में आवास समस्या के निदान के लिए आवश्यक है।

- **भूमि अधिग्रहण कानून** – भूमि अधिग्रहण से तात्पर्य है देश में एक परिवार के लिए आवास हेतु कितनी भूमि की आवश्यकता है। इसका निर्धारण देश के कानून में होना चाहिए। इसके साथ ही एक परिवार के लिए घरों की संख्या भी निर्धारित होनी चाहिए ताकि देश में हर व्यक्ति के लिए आवास का अवसर उपलब्ध हो सके। हर व्यक्ति को उसके आवास के लिए आवश्यकता के अनुरूप भूमि मिल सके। अर्थात् एक व्यक्ति को आवास के लिए भूमि का निर्धारण होना चाहिए। अक्सर यह देखा जाता है कि बड़े-बड़े घराने के लोग आवासीय भूमि का अधिग्रहण मनमाने तरीके से करते हैं जिससे कि आम आदमी को छत नसीब नहीं हो पाती है। इस प्रकार से अगर देश में आवास समस्या का निदान करना है तो भूमि अधिग्रहण की सीमा अवश्य निर्धारित होनी चाहिए।
- **वित्तीय संस्थाओं की तत्परता** – अक्सर यह देखा जाता है कि जब घर निर्माण के लिए आम आदमी ऋण लेने के लिए बैंक जाता है तो उसे अनेक प्रकार की कागजी कार्यवाही से गुजरना पड़ता है। इससे लोग बैंक में गृह निर्माण के लिए ऋण लेने से कतराते हैं। इसलिए सभी वित्तीय संस्थाओं को गृह निर्माण के लिए ऋण सरल एवं सुगम करना चाहिए। जिससे आम आदमी आसानी से वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्त कर सके।

देश में आवास समस्या एक ज्वलंत समस्या है। जिस तरह से देश की आबादी बढ़ रही है उससे तो लगता है कि यह समस्या और भी विकराल हो सकती है। आज हर देशवासी का यह कर्तव्य है कि वह देशहित में आगे आए एवं उतनी ही भूमि का अधिग्रहण करे जितनी उसे आवास के लिए आवश्यक हो। अर्थात् उतनी ही भूमि को खरीदें जितनी आवश्यक हो। संयुक्त परिवार के साथ रहें जिससे कि कम से कम घरों का निर्माण हो। परिवार नियोजन को अंगीकार करें एवं हम दो हमारे एक के नियम का अनुपालन करें। सरकारी योजनाओं के अनुपालन में अपना योगदान दें।

इस प्रकार से देश में आवास समस्या एक ज्वलंत समस्या है। और इसे हमें एक चुनौती के रूप में स्वीकार कर राष्ट्र के निर्माण में अपना योगदान देना चाहिए।





मेरा पहला घर



श्री मनीष झा

सहायक प्रबंधक, विजया बैंक, अहमदाबाद

**पहली ईंट—एक नींव, चौतरफ़ी दीवार—एक बुनियाद
सर पर छत—सुरक्षा का भाव, मेरा पहला घर—मेरा संसार**

किसी को ये दुनिया छोटी लगती है, किसी को ये दुनिया बहुत बड़ी लगती है, परंतु कुछ लोगों को उनका घर ही उनकी दुनिया लगती है। जहां उसका हंसता-खेलता परिवार रहता है। निडर, बख़ौफ, चैन की नींद सोता है। उसका पहला घर भी उसके परिवार का एक हिस्सा होता है, तभी तो—जब भी कोई घर से बाहर निकलता है तो वो उसे पीछे से



पुकारता है। जब तक सब घर पर न लौट आते, वो सबका इंतजार करता है। इसलिए शायद सुबह का भूला भी शाम को अपने घर लौट आता है। शायद इसलिए ही हर व्यक्ति अपने घर को एक 'नाम' भी देता है और घर के बाहर 'स्वीट होम' लिखता है और हर आने जाने वालों का स्वागत करता है।

'मेरा पहला घर' होना एक जीता जागता स्वप्न है। परंतु जैसे ही ये स्वप्न अपना आकार लेने लगता है, अनेक चीजें आंखों के सामने घूमने लगती हैं। घर दो मंजिला होगा या चार मंजिला, दो कमरे का होगा या चार कमरे का, मकान में टाइल्स होगी या मार्बल, किचन पाट वाला होगा या मॉड्यूलर, पार्किंग आगे रहेगी या पीछे, पेड़-पौधों की क्यासी घर के अंदर हो या बाहर, दीवारों का रंग अंदर और बाहर कैसा होगा, दरवाजा पूर्व की ओर होगा या पश्चिम, वास्तु दोष है या नहीं। लाइट्स, फिटिंग, पर्दे

इत्यादि कैसे होंगे। ऐसी अनेक इच्छाएं एवं भ्रातियां जन्म लेने लगती हैं। और जब सारी सुख सुविधाओं से लैस उसका पहला घर बनकर तैयार होता है, तब घर के बाहर खड़े होकर, घर को निहारते हुए, एक लंबी आंठ भरता है और उसके मुंह से एकाएक शब्द निकल जाते हैं— मेरा अपना घर। तब उसे सुखद एहसास की अनुभूति होती है।

जब भी मैं पहले घर की कल्पना करता हूँ, मेरी आंखों के सामने दो मंजर उमड़ आते हैं। एक ओर जो परिवार है जो अपने मां-बाप से बिछड़कर, दूर रहकर अपने लिए नया बसेरा तलाश कर रहा होता है। नए और वीरान शहर में खुद के लिए वो पल, वो जगह ढूँढता है, जहां वो सुकून से रह सके। वो मकान मालिक के ताने भी सुनता है, पड़ोसियों की नोक झोंक भी सहता है, आजाद होकर कैदियों की जिंदगी जीता है। ये वो समय होता है जब उसका मन उसके पहले घर की परिकल्पना सृजन होती है। ये किस्सा लगभग हर उस आम व्यक्ति की है जो पैसे की जुगत में अपना घर बार छोड़ आता है। वो असंख्य परेशानियों का सामना करता है, आमदनी अट्टनी है और खर्चा रुपया पर फिर भी मकान खरीदने के लिए वो दो पैसे की बचत करता है। पहले मकान की कल्पना, पहले से अधिक जिम्मेदार और आत्म संबल बना देती। जिंदगी के हर उतार-चढ़ाव को पार करके जब वो अपना सपना पा लेता है। और उसके इसी सपने और हौसलों को



जगजीत सिंह जी ने अपने गीत-गजल में पिरोकर समझाया है— "यहां महक वफाओं की मोहब्बतों का रंग है, ये घर तुम्हारा ख्वाब है ये घर मेरी उमंग है, ना आरजू पे कैद है ना हौसले पे जंग है, हमारे हौसलों का घर हमारी हिम्मतों का घर, ये तेरा घर ये मेरा घर, ये घर बहुत हसीन है।"



दूसरा मंजर उन बूढ़े मां-बाप का नजर आता है, जहां उसने बच्चों को बड़े होते देखा है, बेटी को घर से विदा होते हुए देखा है और तो और अपने बच्चों को नौकरी की तलाश में घर छोड़ते हुए भी देखा है। अपने बच्चों के चले जाने के बाद, आज भी वो केवल यादों में जी रहे हैं। उनका पहला मकान ही अब भी उसकी खट्टी-मिट्टी यादें हैं। जब भी वे घर के किसी कोने में जाते, उन्हें यादों का झरोखा नजर आता। जब भी वे घर की दीवारों को छूते हैं तो उन्हें एक अजीब सा सुकून मिलता है। शायद



इसलिए वे लोग आज भी थके नहीं हैं न हारे हुए हैं, आज भी अपने बच्चों के लौटने की राह ताकते रहते हैं। शायद ये घर ही उन्हें इतनी शक्ति देता है जो इस अवस्था में भी वो लोग इतने सक्षम एवं संबल हैं।

**बहुत नसीबवाले होते हैं वो,
जिनके सर पर खुद की छत होती है,
वरना कुछ लोगों ने तो सारी जिंदगी,
किराए के मकानों में गुजारी है।**

मेरा पहला घर होने की अनमोल खुशी तो वो व्यक्ति ही अच्छे से बता सकता है, जिसने अपनी सारी जिंदगी किराए के मकानों में गुजारी है। ये लोग उतने सक्षम व संबल भले ही न हो परंतु बहुत ही धैर्यवान व सहनशील होते हैं। ये लोग अपनी सांसें को बेचकर मकान का किराया चुकाते हैं और मुंह से उफ तक नहीं करते। बचपन बीत जाता है, जवानी भी बीत जाती है, बुढ़ापा आने को होता है पर फिर भी पहले मकान का सपना ज्यों का त्यों रहता है और तो और एक ऐसे साये में रहता है जहां हर पल, हर घड़ी, मकान मालिक एहसास कराता है कि ये घर तुम्हारा नहीं, मेरा है। शायद वह मकान मालिक का भी पहला घर हो, जो इतनी ऐब दिखाता है या फिर इसलिए क्योंकि उसका पहला घर चंद पैसे भी कमा के देता है।

कितने कमाल की बात है, जब भी कोई घर बनता है, तो उस से भी कई

परिवारों का घर चलता है। इनमें अधिकांश लोग ऐसे होते हैं जो खुद तो दूसरों के घरों की नींव रखते हैं। परंतु स्वयं अपने पहले घर की नींव नहीं रख पाते। चाहे वह कन्स्ट्रक्शन साइट पर काम कर रहे मजदूर, सुपरवाइजर या इंजीनियर ही क्यों न हो, जो कड़ी मेहनत और पसीना बहा कर, रहने लायक घर मुहैया कराते हैं। परंतु खुद इन सुविधाओं से वंचित रहते हैं। जहां वे अपने पहले घर को तरस रहे होते हैं, तो दूसरी ओर लोग एक के बाद एक अपना घर बदलते रहते हैं।

**घर छोटा हो या बड़ा हो,
एक कमरे का हो या चार कमरे का हो,
पर पहला घर, पहला ही होता है,
चाहे वह नया हो या पुराना हो।**

कितनी विडंबना की बात है, एक तरफ व्यक्ति अपना पहला मकान खरीद रहा होता है, भले ही वह पुराना ही सही, पर उसके लिए पहला होता है। दूसरी तरफ एक परिवार है, जो उस घर को बेच रहा होता है, जोकि



उसका पहला घर होता है। पता नहीं कैसे वो अपने दिल पर पत्थर रखकर, अपने पहले घर को बेचने का फैसला करते होंगे। शायद संसार के बदलते नियम और नवीन इच्छाओं की पूर्ति, उन्हें ऐसा करने पर मजबूर करती होंगी, वरना कोई क्यों अपनी यादों के घोंसलों को छोड़कर नई उड़ान भरना चाहेगा। परंतु उसे वो अनुभूति, वो एहसास मिलना मुश्किल है जो उसके पहले घर के होने पर हुई होगी।

“मेरा पहला घर” एक सुखद एहसास है। यह यादों का कारवां है, जो एक ही बार नसीब होता है। इसका एहसास बिल्कुल वैसा ही होता है जैसे एक दंपति अपने आने वाले शिशु का सपना संजोता है। एक मां खुद को नौ महीने तक सींचती है और हर दुख पीड़ा को सहने के बाद नवजात शिशु को जन्म देती है, जो उनके जीवन को पूर्ण कर देता है। पहले मकान की अनुभूति भी लगभग इस मां की खुशी की तरह है। भले ही पहले घर का इंतजार लंबा हो सकता है, परंतु इस सब का फल हमेशा मीठा होता है।



प्रधानमंत्री आवास योजना - सबके लिए आवास - 2022 तक - एक कारगर योजना



**श्री वी. भरतलवार, वरिष्ठ कार्यकारी अधिकारी
जी.आई.सी. हाउसिंग फाइनेंस लि., पुणे**

दोस्तों, हर किसी का सपना होता है कि उसका अपना एक मकान हो। हमारे देश में बहुत से लोग ऐसा कर पाने में असमर्थ हैं और इसकी सबसे बड़ी वजह है, महंगाई व गरीबी। अमीर लोग तो मकान बना ही लेते हैं, लेकिन आर्थिक तंगी से जूझ रहे लोगों के लिए अपना खुद का घर बनाने का सपना पूरा करना आज के समय में बहुत मुश्किल है।

2011 की जनगणना के मुताबिक भारत की शहरी आबादी में 10 वर्ष के दौरान 9.1 करोड़ की वृद्धि हो गई। जनगणना में अनुमान जताया गया कि 2012 के आरंभ में 187.8 लाख मकानों की कमी हो जाएगी और उनमें से ज्यादातर कमी आर्थिक रूप से कमजोर तबकों (इडब्ल्यूएस) या निम्न आय वर्गों (एलआईजी) में होगी।

सरकारी नियम इन्हीं स्थितियों में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना विधेयक ने विभिन्न उद्देश्यों के लिए भूमि का समुचित इस्तेमाल सुनिश्चित किया और उसका औचित्य भी सिद्ध किया। साथ ही सरकार ने मकान खरीदने वालों के हितों की रक्षा के लिए रियल एस्टेट (नियमन एवं विकास) अधिनियम प्रस्तुत किया। भारतीय मध्यम, निम्न - मध्यम वर्ग और गरीबी की रेखा से नीचे के नागरिकों की आवास संबंधी समस्या हल करने के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना - सबके लिए आवास (शहरी) आरंभ की गई। प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) का उद्देश्य कच्चे और जर्जर मकानों में रहने वाले सभी परिवारों को 2022 तक बुनियादी सुविधाओं वाले पक्के मकान उपलब्ध कराना है। वित्तपोषण की बात करें तो राष्ट्रीय आवास बैंक आवास ऋण कंपनियों को नियंत्रित करता है तो भारतीय रिजर्व बैंक वाणिज्यिक बैंकों और आंशिक सहकारी बैंकों का नियमन करता है। ऋण से जुड़ी सब्सिडी योजनाओं ने उन लोगों को भी मकानों के लिए कर्ज दिलाया है, जिन्हें सामान्य स्थितियों में कर्ज मिल ही नहीं पाता।

वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास को सफल बनाने के लिए सड़क, मेट्रो, रेल, स्कूल, अस्पताल, बाजार और बच्चों के खेलने का स्थान जैसी पर्याप्त आधारभूत सुविधाएं आवश्यक हैं। निर्माण में टिकाऊ और पर्यावरण के अनुकूल सामग्री का प्रयोग भी आज की परिस्थिति में उतना ही महत्वपूर्ण है। हरित प्रौद्योगिकी मकानों को पर्यावरण के अनुकूल बना सकती है और गर्मियों में कृत्रिम कूलर तथा सर्दियों में हीटर इस्तेमाल करने की जरूरत भी खत्म कर सकती है।

स्थायी आवास जीवन तथा परिवार के सुख के लिए बेहद आवश्यक है। ऐसे में सरकार का प्रयास है कि प्रत्येक व्यक्ति के लिए बेहतर आवास और बेहतर जीवन सुनिश्चित हो। आम आदमी के इन्हीं सपनों को साकार करने के उद्देश्य से, हमारे माननीय प्रधानमंत्री श्री नरेंद्र मोदीजी ने भारत में लोगों की आवास से संबंधित मुश्किलों को समझते हुए एक नई कारगर योजना

'प्रधानमंत्री आवास योजना' का शुभारंभ दिनांक 25 जून, 2015 को हरी झंडी दिखाकर किया है। वर्ष 2015 से लेकर 2022 तक इस योजना के तहत 2 करोड़ से ज्यादा मकानों का निर्माण किया जाना अपेक्षित है। पूरा निर्माण वर्ष 2015 से वर्ष 2022 यानी सात वर्षों में किया जाना है।

प्रधानमंत्री आवास योजना के उद्देश्य, लक्ष्य एवं कार्य क्षेत्र -

सबके लिए आवास, आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय द्वारा मिशन मोड में संचालित एक कार्यक्रम है, जिसमें देश जब स्वतंत्रता के 75 वर्ष पूरा करेगा, वर्ष 2022, तब सबके लिए आवास का प्रावधान है।

प्रधानमंत्री ने आवास योजना ग्रामीण व शहरी दोनों के लिए शुरु कर दी है। मिशन का उद्देश्य निम्नलिखित 4 कार्यक्रम घटकों के माध्यम से स्लम (गंदी बस्ती/झोपड़पट्टी) वासियों एवं शहरी गरीबों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है:

- 1) भूमि संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से झुग्गी झोपड़ी वासियों का स्लम पुनर्वास।
- 2) ऋण से जुड़ी ब्याज अनुदान (सब्सिडी) के माध्यम से कमजोर वर्ग के लिए किफायती आवास को प्रोत्साहन।
- 3) सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के साथ भागीदारी में किफायती आवास।
- 4) लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए अनुदान (सब्सिडी)

सबके लिए आवास - का कार्य क्षेत्र (कवरेज) और अवधि

500 श्रेणी - 1 शहरों पर ध्यान केन्द्रित करने के साथ जनगणना 2011 के अनुसार सभी 4041 सांविधिक कस्बों को तीन चरणों में योजना के अंतर्गत लाया जाएगा, जिनका ब्यौरा इस प्रकार है:

- अ) चरण - I: अप्रैल 2015 से मार्च 2017 - राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों से उनकी इच्छा के अनुसार 100 शहरों को योजना के अंतर्गत लाने हेतु।
- ब) चरण - II: अप्रैल 2017 से मार्च 2019 - अतिरिक्त 200 शहरों को योजना के अंतर्गत लाने हेतु।
- स) चरण - III: अप्रैल 2019 से मार्च 2022 - अन्य सभी शेष शहरों को योजना के अंतर्गत लाने हेतु, तथापि, मंत्रालय को उस मामले में पूर्व चरणों में अतिरिक्त शहरों को शामिल करने के संबंध में शिथिलता होगी, जब राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा संसाधन आधारित मांग की जाती है।

सबके लिए आवास योजना के क्रियान्वयन हेतु, वित्तीय सहायता एवं कार्यान्वयन हेतु प्रशासनिक अपेक्षाएं:

सबके लिए आवास कार्य योजना में उस शहरी गरीब की आवास समस्या का समाधान होता है, जिसका स्लमवासी होना अनिवार्य नहीं है। अतः, यह अपेक्षित है कि वर्तमान/पूर्व में संचालित सभी चार कार्यक्रम विकल्पों का जैसे कि, उदाहरण स्वरूप, राजीव आवास योजना, स्लम मुक्त शहर कार्य



योजना व अन्य का क्रियान्वयन हेतु एकीकरण किया जाए। उपरोक्त उद्देश्य का निर्विघ्नता से क्रियान्वयन हेतु आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय द्वारा एच.एफ.ए.पी.ओ. तैयार करने के लिए अपेक्षित कार्यकलापों हेतु 75:25 और पूर्वोत्तर तथा विशेष श्रेणी के राज्यों के मामले में 90:10 अनुपात के आधार पर वित्तपोषण किया जाएगा। संघ शासित प्रदेशों के लिए योजना 100 प्रतिशत केन्द्र प्रायोजित है।

इस संबंध में, आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय राज्यों और शहर की सरकार को आयोजना, अभियांत्रिकी, सामाजिक गतिशिलता, वित्तीय आयोजना, इत्यादि में समुचित कर्मचारियों एवं अधिकारियों की क्षमता बढ़ाने में सहायता प्रदान करेगा। तथा, राज्य और शहर स्तर पर तकनीकी और परियोजना प्रबंधन कक्ष के गठन में सहायता प्रदान करेगा।

सबके लिए आवास योजना के अंतर्गत 'लाभार्थी' एवं 'आवास' की परिभाषा : 'लाभार्थी'

- 1) एक लाभार्थी, पति, पत्नी और अविवाहित बच्चे वाले परिवार।
- 2) लाभार्थी के पास अपने नाम से अथवा उसके परिवार के किसी भी सदस्य के नाम से भारत के किसी भी भाग में पक्का मकान नहीं होना चाहिए।
- 3) ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लाभार्थी मिशन के सभी 4 विकल्पों में सहायता के पात्र हैं, जबकि एलआईजी श्रेणी के लाभार्थी मिशन के केवल सीएलएसएस घटक के अंतर्गत पात्र हैं।
- 4) 3 लाख रुपये तक की वार्षिक आय वाले ईडब्ल्यूएस परिवार की श्रेणी में पात्रता रखेंगे।
- 5) 3 लाख रुपये से 6 लाख रुपये के बीच वार्षिक आय वाले एलआईजी परिवार श्रेणी में पात्रता रखेंगे।
- 6) 6 लाख रुपये से 12 लाख के बीच वार्षिक आय वाले एमआईजी-1 के लिए पात्रता रखेंगे।
- 7) 12 लाख रुपये से 18 लाख के बीच वार्षिक आय वाले एमआईजी-2 के लिए पात्रता रखेंगे।
- 8) अनुसूचित जाति व जनजाति के प्रार्थी पात्रता रखेंगे।
- 9) यदि किसी लाभार्थी ने अन्य किसी भी आवास योजना के अंतर्गत आवास ऋण लिया है एवं ब्याज सहायता प्राप्त की है ऐसे लाभार्थी पात्र नहीं होंगे अथवा फिर से ब्याज सहायता के लाभ के हकदार नहीं होंगे।
- 10) योजना के तहत परिवार की महिला अथवा परिवार के पुरुष मुखिया और उसकी पत्नी के संयुक्त नाम में होना चाहिए। केवल उन मामलों में जहां परिवार में कोई वयस्क महिला सदस्य नहीं हो, आवास पुरुष सदस्य के नाम में किया जा सकता है।

आवास

आवास को सभी मौसम में टिकने वाली एकल इकाई अथवा 30 वर्ग मीटर तक के कारपेट क्षेत्र वाले बहुमंजिले अधोसंरचना में एक इकाई के रूप में परिभाषित किया गया है। जिसमें शौचालय, जल, बिजली इत्यादि जैसी पर्याप्त सेवाएं और अवस्थापना सेवाएं हो तथा जिसका फर्शी/कालीन क्षेत्र (कारपेट क्षेत्र) की सीमा निम्नानुसार हो:-

- ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिए – कोई सीमा नहीं।

- एलआईजी श्रेणी के लिए – कोई सीमा नहीं।
- एमआईजी-1 श्रेणी के लिए – 90 वर्ग मीटर/968 वर्ग फुट
- एमआईजी-1। श्रेणी के लिए – 110 वर्ग मीटर/1183 वर्ग फुट

अन्य शर्तें एवं कार्यप्रणाली –

- इस योजना के अंतर्गत लाभार्थी को आय प्रमाण के रूप में स्व-प्रमाणन हलफनामा प्रस्तुत करना होगा।
- योजना के अंतर्गत लाभार्थी केवल एक घटक का लाभ उठा सकता है।
- योजना के अंतर्गत प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, आवास वित्त कंपनियां क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, राज्य सहकारी बैंक, शहरी सहकारी बैंक अथवा आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय द्वारा निर्धारित की जानेवाली अन्य संस्थाएं शामिल हैं।
- ऋण आधारित सब्सिडी (आर्थिक अनुदान) ई.डब्ल्यू.एस., एल.आई.जी., एम.आई.जी.-1 एवं एम.आई.जी.-2 श्रेणी के लाभार्थियों के लिए क्रमशः अधिकतम रुपये 6.50% दर से रुपये 2.20 लाख, 4% दर से रुपये 2.35 लाख तथा 3% दर से रुपये 2.30 लाख होगा। जो कि उपरोक्त वर्णित प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं के माध्यम से लाभार्थियों के ऋण खाते में जमा कर दी जाएगी।
- पूर्ववर्ती राशि के 70% के उपयोग के पश्चात ऋण से जुड़ी सब्सिडी की अनुवर्ती राशि का भुगतान किया जाएगा।
- योजना के अंतर्गत ऋण का भुगतान अधिकतम 30 वर्षों तक किया जा सकेगा।
- योजना के अंतर्गत जो लाभार्थी सामूहिक सहकारी आवास सोसायटी बनाने की मंशा रखते हैं और अन्य पात्रता संबंधी अपेक्षाओं को पूरा करते हैं, व लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत सब्सिडी का दावा कर सकते हैं।

सारांश :

किफायती आवास आज के समय की सबसे बड़ी चुनौती बन गई है। मकान के लिए योजना बनाना आज की युवा पीढ़ी के लिए अपरिहार्य हो गई है और अपने करियर के आरंभ में उन्हें अक्सर अपने लिए स्थायी घर की तलाश करनी पड़ती है। शहरी क्षेत्रों में जमीन और जायदाद की आसमान छूती कीमतों को पहुंच के बाहर कर दिया है। हमेशा बढ़ने वाले किराए, धोखा देने वाले बिल्डरों, बिना मंजूरी की जमीन के इस्तेमाल, घटिया निर्माण सामग्री आदि के आपूर्ति और मांग के बीच की खाई और बड़ी कर दी है।

उपरोक्त वर्णित तथ्यों से यह सर्व विदित है कि, 'प्रधानमंत्री आवास योजना – सबके लिए आवास-2022 तक' हमारे माननीय प्रधानमंत्री की एक "महत्वाकांक्षी एवं कारगर" परियोजना है। इसके द्वारा समाज के गरीब तबके के लोगों को अपना एक मकान पाने का सपना साकार करने की बीड़ा उठाया गया है।

हम समस्त देशवासियों को, विशेष रूप से जो आवास ऋण के वितरण से संबद्ध हैं, एक अति उत्कृष्ट एवं सुनहरा अवसर प्राप्त हुआ है, कि वे आगे आएँ तथा पूर्ण उत्साह के साथ सरकार के "सबके लिए आवास : 2022 तक योजना" को "कारगर" बनाने में अपना योगदान दें एवं सफल बनाएं।





प्रधानमंत्री आवास योजना - सबके लिए आवास - 2022 तक एक कारगर योजना



**श्री सुमित जोशी, वरिष्ठ प्रबंधक एवं संकाय
बैंक ऑफ बडौदा, बडौदा अकादमी
नई दिल्ली**

प्रधानमंत्री आवास योजना भारत सरकार की एक ऐसी योजना है जिसके माध्यम से नगरों में रहने वाले निर्धन लोगों को उनकी क्रयशक्ति के अनुकूल घर प्रदान किए जाएंगे। सरकार ने 9 राज्यों के 305 नगरों एवं कस्बों को चिन्हित किया है जिनमें ये घर बनाए जा रहे हैं। प्रधानमंत्री आवास योजना केन्द्र सरकार द्वारा संचालित योजना है इस योजना का शुभारंभ 25 जून, 2015 को स्वयं प्रधानमंत्री श्री नरेंद्र मोदी द्वारा किया गया। इस योजना का उद्देश्य 2022 तक सभी को घर उपलब्ध करवाना है, इसके लिए सरकार 20 लाख घरों का निर्माण करवाएगी जिनमें से 18 लाख घर झुग्गी-झोपड़ी वाले इलाके में बनवाए जा रहे हैं और 2 लाख मकानों का निर्माण शहरों के गरीब इलाकों में किया जा रहा है।



यह भारत के विकास की ओर एक व्यापक कदम है। अगर इस दिशा में ईमानदारी एवं लगन के साथ आगे बढ़ें तो सच में अगले सात वर्षों में 2022 तक सभी के पास अपना घर होगा। यह कथन सुनने में ही इतना सुन्दर लगता है, जब इसका मूलरूप सामने होगा तो देश की पूरी छवि ही बदल जाएगी। प्रधानमंत्री श्री नरेन्द्र मोदी ने इस आवास योजना से उन गरीब लोगों को खुशी दी है जिनके दिल में अपना घर बनाने का ख्वाब है लेकिन पर्याप्त धन नहीं है। उन्होंने घर बनाने के लिए दिए जाने वाले ऋण के ब्याज में राहत देने के साथ ही, घर का विस्तार करवाने वाले लोगों को भी इस योजना में शामिल किया है। इसी के साथ अच्छी बात यह भी है कि इस घोषणा में ग्रामीण के साथ-साथ शहर के लोगों का भी पूरा ध्यान रखा गया है। प्रधानमंत्री की इस घोषणा से शहरों में रहने वाले निम्न और निम्न मध्यम वर्ग को सर्वाधिक लाभ मिलेगा।

भारत में आवास आज भी गरीब के लिए दूर का सपना है, तो केन्द्र सरकार ने गरीबों की इस जरूरत को समझते हुए शहरी और ग्रामीण दोनों क्षेत्रों के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना की शुरुआत की है। इस योजना में आवेदन करने की प्रक्रिया, आवास प्राप्त करने के लिए योग्यता और आवास के लिए राशि भुगतान करने की प्रक्रिया बहुत महत्वपूर्ण है। यह आवास योजना आम आदमी की जरूरतों को ध्यान में रखते हुए बनाई गई है।

प्रधानमंत्री आवास योजना की नई शर्तों और छूट के बाद आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग में उम्मीद की एक किरण जागी है। पहले इस योजना में शहरी वर्ग पर ज्यादा जोर था, लेकिन केन्द्र सरकार ने ग्रामीण इलाकों की जरूरत को समझते हुए, ग्रामीण क्षेत्र के लोगों को भी लाभ पहुंचाने का प्रयास किया है।

प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत 29 राज्यों के नाम शामिल किए गए हैं। अभी 2015 से 2017 के बीच 100 शहरों पर काम किया जा रहा है जो कि इन्हीं राज्यों में से है। इनके अलावा इन केंद्र शासित प्रदेशों को भी प्रधानमंत्री आवास योजना में शामिल किया गया है।

प्रधानमंत्री आवास योजना के मुख्य बिन्दु:

- इस योजना के तहत शहरों में आवास निर्माण का प्रयास कर रहे लोगों को बड़ी राहत देते हुए, 9 लाख रुपये के ऋण पर प्रभारित ब्याज पर 4 प्रतिशत की छूट और 12 लाख तक के आवास ऋण पर 3 प्रतिशत की छूट दी गई है।
- इस आवास योजना के तहत ग्रामीण इलाकों में बनाए जाने वाले घरों के लक्ष्य में 33 प्रतिशत की वृद्धि करते हुए ग्रामीण क्षेत्र में रहने वालों को अब इस योजना में शामिल किया जा सकेगा।
- प्रधानमंत्री जी ने आवास ऋण पर लिए जा रहे ब्याज की दरों को भी घटाने की घोषणा की है। इसका लाभ सभी वर्ग के लोगों को मिलेगा।
- इसके अलावा जो लोग ग्रामीण इलाकों में अपने आवास को बढ़ाने के लिए निर्माण करना चाहते हैं या फिर मरम्मत करवाना चाहते हैं, उनको अब इस योजना के तहत 2 लाख रुपये तक के ऋण लेने पर दिए जाने वाले ब्याज में 3 प्रतिशत की छूट दी जाएगी।

क्यों बनाई गई यह प्रधानमंत्री आवास योजना?

- इस योजना का मूल उद्देश्य गरीब और वंचित वर्ग के मकान का सपना पूरा करना है।
- इस योजना में 4 प्रमुख हिस्से हैं, पहले हिस्से में सरकार शहरी क्षेत्रों



में विकसित हुए स्लम को जमीन और अन्य संसाधनों के माध्यम से बेहतर रहवास में बदला जाएगा।

- दूसरे प्रमुख भाग में उन लोगों का ध्यान रखा गया है जो स्लम वासियों से बेहतर स्थिति में हैं और आवास ऋण के माध्यम से मकान का निर्माण करने में सक्षम हैं, ऐसे वर्ग को इस योजना के तहत लोन पर दिए जाने वाले ब्याज में सब्सिडी और किफायती मकान बनाने के लिए प्रेरित किए जाने जैसे लक्ष्य को रखा गया है।
- तीसरे प्रमुख भाग में निजी और सार्वजनिक क्षेत्र की भागीदारी से सरकार सस्ते आवासों का निर्माण करवा रही है और उसे जरूरतमंद लोगों को मुहैया करवा रही है।

प्रधानमंत्री आवास योजना को सरकार द्वारा तीन चरणों में सम्पन्न किया जाएगा:

- पहले चरण में देश के 100 शहरों में आवास योजना के तहत सस्ती दरों पर मकान बनाए जा रहे हैं। इस योजना का पहला चरण अप्रैल 2015 से शुरू किया जा चुका है और इसे पूरा करने के लिए मार्च 2017 तक का समय निर्धारित किया गया था।
- दूसरे चरण में अप्रैल 2017 से शुरू किया गया है। दूसरे चरण में किफायती मकान बनाने के लिए 200 शहरों को जोड़ा गया है। इस चरण को मार्च 2019 तक पूर्ण करने का लक्ष्य रखा गया है।
- तीसरे चरण को अप्रैल 2019 में शुरू किया जाएगा और यह मार्च 2022 तक पूर्ण होगा। इस चरण में शेष बचे शहरों को भी शामिल किया जाएगा।

प्रधानमंत्री आवास योजना को दो भागों में बांटा गया है:-

1. शहरी क्षेत्रों के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना
2. ग्रामीण क्षेत्रों के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) उन लोगों के लिए बनाई गई है जो भारत के शहरी क्षेत्रों में निवास करते हैं और वहीं पर अपने लिए घर का सपना पूरा करना चाहते हैं।

कैसे करें ऑनलाइन आवेदन?

इस योजना के लिए केन्द्र सरकार ने ऑनलाइन आवेदन की व्यवस्था की है, ताकि दूरस्थ लोग भी अपने घर पर बैठे हुए आवेदन कर सकें।

- इस योजना में आवेदन करने के दौरान आवेदक को स्वहस्ताक्षरित घोषणा करनी पड़ेगी कि, उसके अथवा उसके परिवार के किसी सदस्य के नाम पर कोई पक्का मकान नहीं है।
- योजना का आवेदन ऑनलाइन भरने के लिए आवेदक को <http://pmaymis.gov.in/> पेज पर जाना होगा।
- इसके बाद होमपेज पर बने मेनू बार पर सीधे हाथ पर सिटिज़न

असेसमेंट विकल्प पर क्लिक करना होगा।

- इस विकल्प पर क्लिक करने पर पांच विकल्प दिखाई देंगे।
- इसमें से आपको फॉर स्लम ड्वेलर्स या बेनीफिट अंडर अदर 3 कॉम्पोनेंट में से अपनी जरूरत के अनुसार क्लिक करना होगा।
- पहला विकल्प उन लोगों के लिए जो शहरी क्षेत्र में स्थित झुग्गियों में रहते हैं, और दूसरा विकल्प अन्य उन सभी लोगों के लिए है जो अपनी आय की वजह से इस आवास योजना का लाभ उठा सकते हैं।
- इन विकल्पों पर क्लिक करते ही एक नया पेज खुलेगा जिस पर आधार नंबर डालना होगा, आधार नंबर डालते ही सम्पूर्ण जानकारी लेकर आपके सामने दूसरा पेज खुलेगा, जिसमें आपसे संबंधित वह जानकारी सामने होगी जो अपने आधार नंबर लेते समय मुहैया करवाई थी।



- इसके अलावा भी आपको कुछ जानकारियां देकर फॉर्म को सबमित करना होगा। फॉर्म को सुरक्षित बनाने के लिए आखिर में एक कैप्चा भरना होता है।
- इसके बाद अपना फॉर्म सबमित करना होगा, फॉर्म सबमित करते ही एक एप्लीकेशन नंबर जनरेट होगा और यही नंबर आगे की प्रक्रिया के दौरान आपको फाइल ट्रेस करने में काम आएगा। एप्लीकेशन का प्रिंट भी लिया जा सकता है।
- आपने गलती से कोई जानकारी अपने एसेसमेंट फॉर्म में गलत भर दी है तो आप उसे भी दुरुस्त कर सकते हैं।
- इसके लिए आपको एडिट एसेसमेंट फॉर्म पर क्लिक करना होगा और आधार नंबर से जुड़ी जानकारियों के अलावा दूसरी जानकारियों को दुरुस्त कर सकते हैं।
- आप इसी वेबसाइट पर अपने आवेदन की स्थिति भी जांच सकते हैं। इसके लिए आपको आखिरी विकल्प ट्रैक योर असेसमेंट स्टेटस पर जाना होगा।
- खुलने वाली विंडों में आप अपना एप्लीकेशन नंबर डालकर सबमित करने पर आपके आवेदन की स्थिति सामने आ जाती है।



प्रधानमंत्री आवास योजना ग्रामीण

प्रधानमंत्री आवास योजना ग्रामीण गांव में रहने वाले लोगों के लिए बनाई गई है और इस योजना में ग्रामीणों को मकान बनाने की ट्रेनिंग भी मुहैया करवाई जाती है।



कैसे करें आवेदन?

- इस योजना का लाभ उठाने वाले ग्रामीण क्षेत्र में रहते हैं और वहां कम्प्यूटर की उपलब्धता बहुत सीमित होती है इसलिए आवेदन करने के लिए भारत सरकार ने मोबाइल बेस्ड एप बनाया है।
- इस एप की सहायता से ग्रामीण क्षेत्र तके रहने वाले लोग अपने स्मार्ट फोन की सहायता से एप में अपना लॉगिन क्रियेट कर सकते हैं।
- इस एप को आवास एप नाम दिया गया है जो गूगल के प्ले स्टोर से डाउनलोड किया जा सकता है।
- लॉगिन क्रियेट करने के बाद यह एप आपके मोबाइल नंबर पर एक वन टाइम पासवर्ड भेजेगा।
- इसकी मदद से लॉगिन करने के बाद आवश्यक जानकारियां भर कर सबमिट कर सकते हैं।
- साथ ही वह अपने मकान के निर्माण के दौरान मिलने वाली किश्तों को भी ऑनलाइन देख सकता है।
- प्रधानमंत्री आवास योजना ग्रामीण में लाभार्थी को 70 हजार रुपये तक का ऋण किश्तों में उपलब्ध करवाया जाता है।

प्रधानमंत्री आवास योजना में सब्सिडी

प्रधानमंत्री आवास योजना ग्रामीण में गरीब लोगों को आवास बनाने के लिए सरकार 1 लाख 20 हजार रुपये का अनुदान देती है। यह अनुदान चार किश्तों में प्रदान किया जाता है, पहली किस्त नींव डालते वक्त, दूसरी किस्त निर्माण 50 फीसदी होने पर और तीसरी किस्त निर्माण 90 प्रतिशत पूर्ण होने पर और चौथी किस्त निर्माण पूरा करने के बाद दी जाती है। इसके अलावा इस योजना का लाभार्थी 90 दिन के रोजगार के बराबर राशि महात्मा गांधी मनरेगा योजना से ले सकता है। अगर लाभार्थी स्वच्छ भारत अभियान के तहत घर में शौचालय का निर्माण भी करता है तो उसे इसके लिए अलग से 12 हजार रुपये देय है।

प्रधानमंत्री आवास योजना के लिए योग्यता

- इस योजना के लिए आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और अल्प आय समूह में आने वाले लोग ही पात्र हो सकते हैं।
- इसी तरह अल्प आय समूह में वे ही परिवार पात्र माने जाएंगे, जिनकी वार्षिक आय 3 से 6 लाख के बीच होगी।
- लेकिन अपनी आय प्रमाणित करने के लिए व्यक्ति को सरकारी दफ्तर के चक्कर न काटने पड़े, इसके लिए उन्हें अपनी आय से संबंधित हलफनामा प्रस्तुत करना होगा।
- महिलाओं को सशक्त बनाने के लिए इस योजना में यह शर्त जोड़ी गई है कि आवेदन केवल परिवार की महिला के नाम से ही होगा।
- आवेदन करने वाले की आयु कम से कम 21 वर्ष और अधिकतम 55 वर्ष तक होनी चाहिए। इससे कम या अधिक आय वाले व्यक्ति इस योजना का लाभ नहीं उठा सकते।
- अगर आप इन सभी शर्तों को पूरा करते हैं लेकिन आपके घर में किसी भी सदस्य के नाम पर कोई पक्का मकान है तो भी आप इस योजना में आवेदन करने के लिए पात्र नहीं होंगे।



प्रधानमंत्री आवास योजना के लाभ

- प्रधानमंत्री आवास योजना की मदद से एक गरीब घर बनाने में असक्षम व्यक्ति अपना घर बना कर सपनों को पूरा कर सकेगा।
- यह योजना उन लोगों के लिए शुरू की गई है जो बहुत गरीब हैं जिनके पास रहने के लिए घर नहीं है या जो गरीबी रेखा से नीचे हैं।
- शहरी क्षेत्रों में रहने वाले लोगों को 9 लाख रुपए तक के ऋण पर 4% और 12 लाख रुपए तक के ऋण पर 3% की छूट मिलती है।
- ग्रामीण क्षेत्रों में सरकार ने घरों को बनाने में 33% की वृद्धि की है। सरकार ने ज्यादा से ज्यादा आवास ऋण के ब्याज दर को कम किया था ताकि ज्यादा से ज्यादा लोग अपना मजबूत पक्का घर बना सकें।
- जो लोग अपने घरों की मरम्मत करवाना चाहते हैं उन्हें 2 लाख रुपए तक के लोन में 2% की छूट भी दी जाएगी।





हरित आवास



**सुश्री वी. शीबा राव, कार्यकारी अधिकारी,
जी.आई.सी. हाउसिंग फाइनेंस लि., पुणे**

गृह परिषद द्वारा नवीन एवं नवीनीकरण ऊर्जा मंत्रालय के साथ मिलकर आयोजित 8वें गृह सम्मेलन में “फाइनेंसिंग ग्रीन बिल्डिंग” सत्र के दौरान अपने भाषण में आई.एफ.सी. के मुख्य वित्त अधिकारी श्री सुब्रत दत्त गुप्ता ने कहा, “सरकार का जोर बदलाव पर है। साल 2022 तक हम अगर केवल 20 फीसदी इमारतों का “हरित इमारत” के रूप में निर्माण करें, तो करीब 20 लाख हरित घर होंगे, जिससे सालाना 4 करोड़ टन ग्रीन हाऊस गैसों का उत्सर्जन कम होगा, जो करीब सड़क से 8 अरब कारों को हटाने या फिर 43 करोड़ क्यूबिक मीटर पानी बचाने के बराबर है। “नीतिगत हस्तक्षेप नए इमारतों के साथ ही मौजूदा इमारतों के लिए भी आवश्यक है।”

हरित आवास की अवधारणा जो कि स्मार्ट नगर योजना का हिस्सा है, ईको-फ्रेंडली निर्माण से जुड़ी है। इस तरह के भवन आत्मनिर्भर व ऊर्जा-सक्षम होते हैं और बेकार के उपभोग को न्यूनतम करते हैं। इस व्यवहारिक मापदंडों के अलावा हरित आवास एक दार्शनिक विचार की भी नुमाइंदगी करते हैं, जिसमें वास्तु और प्रकृति एक दूसरे के सामंजस्य से काम करते हुए दिखते हैं।

पिछले कुछ दशकों में लोग पर्यावरण के प्रति सजग हो गए हैं, वे अपने घरों की छतों पर सोलर पैनल तक ही सीमित नहीं रह गए हैं, अपितु, अपनी सारी मेहनत नवप्रवर्तनशील मकानों को बनाने में लगे हैं, जो कि, पूरी तरह प्राकृतिक संसाधनों से पर्यावरण के अस्तित्व को बनाए रखने में सहायक है।

आज हमारा देश कई समस्याओं से जूझ रहा है। जिसमें एक महत्वपूर्ण समस्या है घरों की कमी। तेजी से बढ़ती जनसंख्या और उससे कहीं तीव्रता से बढ़ रहे शहरीकरण ने देश में घरों की उपलब्धता की समस्या खड़ी कर दी है। वर्ष 2012-2017 के बीच यह अनुमान लगाया गया था कि भारत में शहरी क्षेत्रों में 18.78 मिलियन घरों की कमी होगी, जबकि ग्रामीण क्षेत्रों में यह संख्या लगभग 43.90 मिलियन होगी।

इस स्थिति में सरकार एवं नीति निर्धारकों के सामने एक महत्वपूर्ण चुनौती है सबके लिए सस्ते घर उपलब्ध कराना (एनबीएच 2015)। इन घरों के निर्माण का सीधा प्रभाव प्रकृति के ऊपर पड़ेगा, क्योंकि इनके निर्माण के लिए आवश्यक पदार्थ की पूर्ति प्रकृति से ही होनी है। इतना ही नहीं इन घरों की एक मूलभूत आवश्यकता होगी बिजली। केन्द्रीय सांख्यिकी

आयोग की 2016 की रिपोर्ट में बताया गया है कि भारत में उपभोग में लाई जाने वाली बिजली का कुल 23 प्रतिशत आवासीय उपयोग में आता है। यह अनुमान किया जा रहा है कि वर्तमान दर के अनुसार वर्ष 2050 तक आवासीय बिजली की मांग में 8 गुना वृद्धि हो जाएगी। अतः ऐसे घरों का विकास और निर्माण आवश्यक है, जो न केवल प्राकृतिक संसाधनों का उपयोग कम या संतुलित तरीके से करें बल्कि उनका पुनर्चक्रण हो सकता हो। उदाहरण स्वरूप उसमें दिन के समय प्राकृतिक रोशनी की सुविधा हो ताकि दिन के समय रोशनी के लिए बिजली का उपयोग न करना पड़े।



इन्हीं समस्याओं को ध्यान में रखते हुए वर्ष 2001 के ऊर्जा संरक्षण कानून के अंतर्गत देश के भवनों के लिए ऊर्जा संरक्षण कोड (ईसीबीसी) विकसित किए गए। हाल ही में ईसीबीसी में समयानुकूल संशोधन किए गए ताकि पर्यावरण अनुकूल अथवा हरित आवास घरों को बढ़ावा दिया जा सके।

ये घर जलवायु परिवर्तन की रफ्तार को नियंत्रित करने में भी सहायता प्रदान कर सकते हैं। जैसा हम सभी जानते हैं कि सम्पूर्ण विश्व जलवायु परिवर्तन के प्रभाव को महसूस कर रहा है, जिसका मुख्य कारक कार्बन डाई आक्साईड है, जो लगभग 55 प्रतिशत वैश्विक तापन के लिए जिम्मेदार है और निर्माण अन्य उद्योगों के साथ 40 प्रतिशत मानव-निर्मित कार्बन उत्सर्जन के लिए जिम्मेदार है, अतः सरकारें और व्यक्ति दोनों पर्यावरण के अनुकूल घरों के निर्माण का कार्य अधिक गंभीरता से ले रहे हैं।

पर्यावरण के प्रति लोगों में बढ़ती जागरूकता के कारण पर्यावरण अनुकूल घरों की अथवा हरित आवास की मांग पिछले कुछ वर्षों में लगातार बढ़ती



रही है, मांग बढ़ने के कारण इस क्षेत्र में नई तकनीकों का विकास भी किया जा रहा है साथ ही पहले से उपलब्ध तकनीकों में भी सुधार हो रहा है। इन तकनीकों में पवन टरबाईन से और पैनेलों तक उच्च दक्षता प्रकाश व्यवस्था, अति कुशल इन्सुलेशन, ग्लेजिंग, जल संरक्षण, रिसाईक्लिंग और बहुत कुछ शामिल है।



हरित भवनों को उनके संरक्षित संसाधन और ऊर्जा कुशल निर्माण सामग्री के साथ एक स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित करने के लिए डिजाइन और निर्माण किया जाता है, जो नवीकरणीय होते हैं। दुनिया भर के लोग घर में रहने का विकल्प चाहते हैं जो उनके लिए स्वस्थ, सुरक्षित और सस्ता है और साथ ही साथ पर्यावरण संरक्षण में भी सहयोगी हो। मौजूदा भवन निर्माण सामग्री के पुनर्नवीनीकरण और पानी का पुनः उपयोग, एक आधुनिक घर के निर्माण और चालू परिचालन के पर्यावरणीय प्रभाव को काफी कम करता है। एक हरित आवास पर्यावरण के अनुकूल इमारत है, जो कुल पर्यावरणीय प्रभावों को कम करने के लिए डिजाइन, निर्माण और संचालित है। घर के कार्बन पदचिह्न को कम ऊर्जा की खपत, जल संरक्षण और अपशिष्ट रिसाईक्लिंग जैसे तरीकों से कम किया जा सकता है। कम पानी, गैस और बिजली का उपयोग करनेवाली दैनिक आदतों में सामान्य उदाहरण है कि हर कोई हरित पर्यावरण में योगदान कर सकता है।

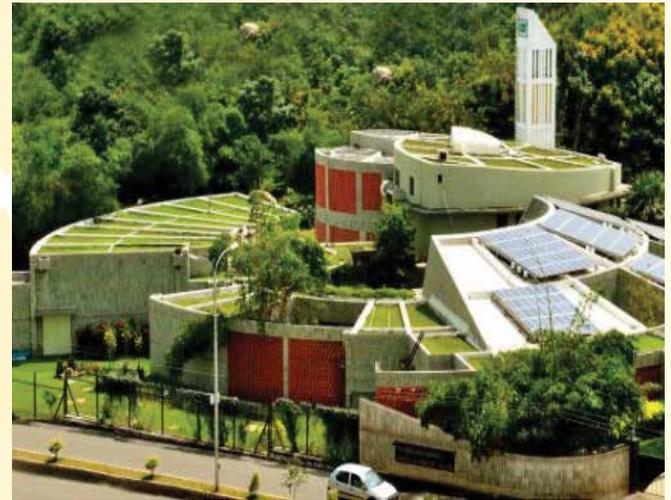
हरित आवास में अपशिष्ट घटाना, रिसाईक्लिंग, स्थानीय और नवीकरणीय सामग्री का उपयोग, अक्षय ऊर्जा स्रोतों का उपयोग और आवास के बेहतर तरीके के कार्यान्वयन को प्रोत्साहित करना। एक ग्रीन हाऊस या हरित आवास की मुख्य पर्यावरणीय विशेषता पीवीसी मुक्त है। पीवीसी या विनाइल, निर्माण में प्रयुक्त सबसे आम और सबसे हानिकारक सामग्री में से एक है। ये रसायन हवा, पानी और खाद्य श्रृंखला में निर्माण कर सकते हैं, जिससे कैंसर, प्रतिरक्षा प्रणाली की क्षति और हार्मोन के व्यवधान जैसे गंभीर स्वास्थ्य समस्याएं हो सकती हैं।

किसी भी हरित आवास की एक प्रमुख विशेषता कम ऊर्जा का उपयोग है। वास्तव में, हरे घर सामान्य घरों से 20 प्रतिशत कम ऊर्जा का उपयोग

करते हैं। जल संरक्षण और रिसाईक्लिंग सिद्धांतों को घर के निर्माण और इसके दैनिक कार्यों के लिए लागू किया गया है।

पर्यावरण अनुकूल घरों और उनसे होने वाले फायदों में निम्न विशेषताएं होती हैं:

- क्ले और कीचड़ के ब्लॉक का इस्तेमाल ईटों के बजाय निर्माण के लिए किया जाता है, जिससे ईट बनाने के समय ऊर्जा के उपभोग में कमी आती है।
- दीवारों को प्लास्टर और पेंट नहीं किया जाता है ताकि सीसा और वोलाटाईल कार्बनिक उत्पादों के उपयोग से बचा जा सके।
- साधारण कोटा टाईलों का उपयोग मोजैक टाईलों के स्थान पर किया जाता है और सौर ऊर्जा आधारित व्यवस्थाएं लगाई जाती हैं।
- दिन के समय रोशनी के लिए सूरज की रोशनी का उपयोग किया जाना चाहिए।
- अपशिष्ट पृथक्करण की व्यवस्था की जानी चाहिए तथा कम्पोस्ट का निर्माण किया जाना चाहिए।
- वर्षा जल संग्रहण की व्यवस्था।
- भूरे जल के पुनर्चक्रण/रिसाईक्लिंग और उपयोग की व्यवस्था ताकि रसोई और कपड़े धोने की मशीन से निकलने वाले दूषित जल का पुनः उपयोग किया जा सके।



- सीमेंट प्लास्टर या पेंट का उपयोग नहीं होने के कारण निर्माण की कीमतों में कमी आना सम्भावित है।
- सौर ऊर्जा आधारित व्यवस्थाएं, वर्षा जल संचयन और भूरा जल पुनर्चक्रण की व्यवस्थाएं की जानी चाहिए।
- केवल उन्हीं उत्पादों का उपयोग किया जाना जो उत्पादित या संरक्षित हो सकते हैं।



- मिट्टी के ब्लॉक का उपयोग ताकि सीमेंट के उपयोग को कम से कम रखा जा सके।
- अच्छी वायु संचरण की व्यवस्था एवं सूरज की रोशनी का अधिकतम उपयोग।
- पूरी तरह सौर ऊर्जा आधारित विद्युत व्यवस्था।
- अपशिष्ट प्रबंधन जिसमें सबसे पहले अपशिष्टों को सूखे एवं गीले में बांटा जाता है उसके बाद सूखे अपशिष्टों को बीबीएमपी को दिया जाता है। जबकि गीले के द्वारा बायो गैस तथा कम्पोस्ट का निर्माण किया जाता है जिसके द्वारा रसोई की आवश्यकताओं की पूर्ति की जाती है।



- वर्षा जल संचयन एवं उपयोग की सुविधा।
- विद्युत का उपयोग कम से कम करने का प्रयास किया जाना चाहिए और पूरे घर में प्राकृतिक रोशनी की व्यवस्था की जानी चाहिए।
- सोलर पैनल और बायो गैस का उपयोग किया जाना चाहिए।
- खाद के रूप में कम्पोस्ट का उपयोग हो सकता है साथ ही बायो गैस प्लांट में बचे अवशेष बेहतरीन खाद होते हैं।
- प्लास्टिक का उपयोग न के बराबर किया जाना चाहिए।
- जल संरक्षण, जिसमें वर्षा जल संचयन से लेकर भूरे जल के पुनः उपयोग तक की गई अलग-अलग व्यवस्थाएं शामिल हैं।

उपरोक्त उदाहरणों के आधार पर हम कह सकते हैं कि एक पर्यावरण अनुकूल घर अथवा “हरित आवास” एक ऐसा घर है जो ऊर्जा खपत कम करता हो अर्थात् उसका कार्बन फुट प्रिंट बहुत ही कम हो (जो नोवेह के टेक्नोइकोसिस्टम के उल्टा काम करता हो), जो पर्यावरण संरक्षण में सहायक हो, प्राकृतिक संसाधनों के दोहन में नहीं बल्कि प्रकृति के साथ मिल कर चलने वाला हो। इस प्रकार के घर न केवल प्रकृति एवं प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण करते हैं बल्कि स्वास्थ्य के दृष्टिकोण से भी उचित है, जो हम “हरित आवास” के घर के उदाहरण से समझा सकते हैं।

उपरोक्त विशेषताओं को ध्यान में रखते हुए जो भवन या आवास निर्माण किए गए हैं, उनके कुछ उदाहरण नीचे प्रस्तुत हैं:-

- **चोकालिंगम मुथिया का घर** – इस घर की सबसे बड़ी विशेषता यह है कि घर पूरी तरह से ऊर्जा स्रोत के आधार पर ऑफ ग्रिड है अर्थात् अपनी ऊर्जा आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए सार्वजनिक विद्युत प्रणाली पर निर्भर नहीं है बल्कि आत्मनिर्भर है।
- **केरल के कुन्नुर जिले में आशा और हरि का घर** – यह घर पर्यावरण अनुकूल घर के सर्वोत्तम उदाहरणों में से एक है। यह एक ऐसा घर है जिसमें 40 डिग्री के तापमान में भी ए.सी., कूलर की बात कौन करे, पंखे की भी जरूरत महसूस नहीं होती।

सारांश :

मेरियम – वेबस्टर के अनुसार पर्यावरण या इको-फ्रेंडली शब्द का शाब्दिक अर्थ पर्यावरण की दृष्टि से हानिकारक नहीं है और इसका पहला ज्ञात उपयोग 1989 में हुआ था, हालांकि पर्यावरण अनुकूल शब्द 1971 से भी पुराना है। इस शब्द का सबसे अधिक उपयोग रहने और अन्य टिकाऊ प्रथाओं में योगदान करने वाले उत्पादों के संदर्भ में किया जाता है। पर्यावरण के अनुकूल उत्पादन भी भूमि, वायु और जल तथा अन्य प्रदूषण को रोकते हैं।

हाल के वर्षों में, पूरी दुनिया के साथ-साथ बहुत से भारतीयों ने भी अपने घरों को टिकाऊ प्रौद्योगिकी का उपयोग करके पर्यावरणीय प्रभाव और वित्तीय परिव्यय दोनों को कम करने के प्रयास शुरू कर दिए हैं। टिकाऊ इमारत में होने वाली वास्तुकला नवाचार के नए तरीकों के विकास में योगदान दे रहा है।

अधिक से अधिक घरों को पर्यावरण अनुकूल और टिकाऊ घरों की ओर झुका रहे हैं, जो अपनी जेब के लिए अच्छे हैं, उनके स्वास्थ्य के लिए अच्छे हैं और वास्तु के लिए भी अच्छे हैं। इन दिनों एक पर्यावरण के अनुकूल घर को किसी अन्य नवनिर्मित आवास से अलग नहीं दिखना चाहिए।

केन्द्र सरकार, राज्य सरकारों एवं अन्य सरकारी संस्थाओं ने हरित औद्योगिकी मकानों को पर्यावरण के अनुकूल, सस्ता एवं टिकाऊ बनाने हेतु कई कारगर योजनाएं आरंभ की है। निश्चित रूप से इन सरकारी योजनाओं के तहत हरित आवास निर्माण के परिकल्पना को साकार करने में सरकारी बैंकों, गैर सरकारी बैंकों तथा अन्य आवास से जुड़े वित्तीय संस्थाओं का गृह ऋण के माध्यम से एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाया जाना अपेक्षित है। हमारे प्रत्यक्ष या परोक्ष रूप से आवास वित्तीय संस्था से जुड़े होने के कारण यह हमारा सामाजिक व नैतिक दायित्व है कि, पर्यावरण अनुकूल “हरित आवास” के निर्माण में हम पूर्ण सहयोग करें तथा संबंधित विभिन्न योजनाओं को कारगर बनाने में और सामाजिक उत्थान में महत्वपूर्ण भूमिका निभाएं।





मेरा पहला घर



सुश्री मोनालिसा दास, सहायक प्रबंधक,
एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि. कॉर्पोरेट, मुंबई

मेरा जन्म सन् 2017 को नरेन्द्रपुर नामक शहर में हुआ, जो कोलकाता में स्थित है। बड़ी मेहनत की है मेरी मालकिन ने मुझे बनाने में। बहुत सालों की मैं तपस्या हूँ जो आज वास्तविकता में बदल चुका है। यदि आप उस बिंदु पर पहुंच गए हैं जहां आप आर्थिक रूप से स्थिर हैं, तो एक सपने सच होने के साथ ही मां और पिताजी को एक नया घर प्राप्त करने में मदद कर सकते हैं। लेकिन यह एक ऐसा निर्णय भी है जो अधिक जटिल है – और अधिक जोखिम भरा – इससे आपको पता चल सकता है।



हां, मैं एक दो कमरों का पलैट हूँ जो आज मेरे मालकिन के माता-पिता का आश्रय बना है। मेरी यात्रा शुरू हुई थी कुछ ईंट और पत्थरों से, जिनको मिलाया गया सीमेंट से, जिससे मेरे शरीर को ढांचा में रूपांतरित किया गया। फिर मेरे शरीर के अंगों पर लगाया गया तरह-तरह के रंग। अंदर की तरफ लगाया गया सारी सुविधा देने वाली वस्तुएं जो इंसान के रहने के लिए आवश्यक है।

अक्सर मालकिन के माता-पिता रात-रात भर बैठकर अपनी दुखद यात्रा के किस्से दोहराते रहते हैं जिसे सुनकर मुझे अपनी मालकिन पर बड़ा गर्व होता है। जैसे कल ही की तो बात है। पिताजी कह रहे थे कि एक जमाना था जब घर का भाड़ा देने की क्षमता उनमें नहीं थी जिसके कारण उन्हें अपनी पुश्तैनी हारमोनियम से हाथ धोना पड़ा था। उसी को बेचकर उन्होंने कुछ पैसों का इंतजाम किया था जिससे कुछ दिनों तक उनके परिवार का गुजारा हुआ। सन् 2009 में छाई आर्थिक अनिश्चितता के कारण उनकी नौकरी चली गई थी और न ही मिलने की कोई आशा की कारण दिख रही थी। जैसे-तैसे दिन बीते थे उनके।

उनकी बेटी यानी मेरी मालकिन ने तब कॉलेज जाना शुरू ही किया था। पर आर्थिक कठिनाईयों ने उन्हें नौकरी करने पर मजबूर कर दिया था। ऊपर से पता है किस विषय को लेकर अध्ययन कर रही थी वह? चार्टर्ड एकाउंटेंसी। अरे! बड़ा ही कठिन विषय है। मुझे कैसे पता? मेरे दाईं तरफ जो तीन कमरे वाले भाई साहब हैं न, उन्होंने बताया मुझे। उनके अंदर जो 3-4 लड़के रहते हैं न, यही विषय की परीक्षा में उत्तीर्ण होने के लिए दिन-रात पढ़ते रहते हैं। हे भगवान! पता नहीं, मेरी मालकिन पर क्या गुजरी होगी उन दिनों में।

शाम तक नौकरी और रात में पढ़ाई – यही जिंदगी थी मेरी मालकिन की। ऐसा ही कुछ बोला माताजी ने। इंसान भी हम जैसे होते हैं विपरीत स्थितियों में। एक घर जैसे बारिश की मौसम में डटकर पानी की तेज छींटों का सामना करता है और फिर तैयार हो जाता है पूस में सर्दी की रातों का मुकाबला करने। वैसे ही इंसान अगर एक बार संकल्प कर ले तो हर मुसीबत उसे और भी मजबूत बना देता है। आखिर में सफलता ने उनके कदम चूमे। नौकरी मिलते ही, उन्हें ख्याल आया मेरा – जो उनके पूरे परिवार का सपना था – एक घर।



वह बात थी जून महीने की एक शाम की। मेरी मालकिन से मेरी भेंट हुई थी। उनकी आंखें देखकर ही मुझे लगा कि मैं उनको भा गया था। वह सोचने लगी थी कि कैसे मुझे संवारा जाए, मेरी सुंदरता और बढ़ाई जाए। उन्होंने मेरे दीवारों को हाथों से सहलाया। तब ही मुझे आभास हो गया था कि मैं उन्हें पसंद हूँ। अब हमारी भेंट बार-बार होने लगी थी। इस बार वह अपने परिवार के साथ आई थीं। मैं निश्चिंत था कि अब तो मैं उनके परिवार में शामिल हो ही जाऊंगा। मैं भी बहुत अकेला था। मुझे भी एक परिवार की आवश्यकता थी। 2 साल हो चुके थे मेरे मकान बनने में।



अभी निर्माता ने मेरा भाव मोल-तोल करना शुरू किया। सौ मजदूरों की मेहनत और निर्माता की पूंजी का उचित मूल्य मिलने वाला था। मालकिन ने कुछ कानूनी दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किए और अब मैं उनका हो चुका था। उनकी मां ने पूछा "इतनी बड़ी रकम तुमने कहां से बंदोबस्त की, बेटी?" मालकिन ने कहा, "अरे! मां फिक्र क्यों करती हो? जब मैं अपना पहला घर खरीदने जा रही थी, तो पहली बात यह आई कि आगे बढ़ें और ऋण के लिए पूर्व योग्य हूं की नहीं। ऐसा जानने के लिए मुझे अपने ऋणदाता के साथ बैठना और विभिन्न प्रकार के ऋणों के बारे में जानने की जरूरत थी। पर हाउसिंग फाइनेंस कंपनी ने मेरा काम बहुत आसान



कर दिया। मैंने अपने सालाना आय की प्रमाण के साथ कुछ और जरूरी कागजात दिए और मेरा ऋण कुछ ही दिनों में पास हो गया। केन्द्र सरकार ने प्रधानमंत्री आवास योजना के क्रेडिट लिंकड सब्सिडी स्कीम के तहत मध्यम आय समूह (एमआईजी) के लिए आवास लोन योजना घोषित कर दी है। सरकार ने अब 2017 में आवास लोन पर ब्याज सब्सिडी प्रदान करने के लिए योजना के क्रेडिट लिंक सब्सिडी घटक के तहत मध्यम आय समूह को शामिल किया है। इस योजना के तहत 2017 में लिए गए आवास लोन पर मासिक किस्त 2000 रुपये तक कम हो जाएगी। नई लोन स्कीम के तहत सरकार ने दो एमआईजी श्रेणियां एमआईजी-। और एमआईजी-।। को शामिल किया है। परिवार के अलावा, अविवाहित और कमाने वाले युवा वयस्क भी एमआईजी लोन योजना के लिए सीएलएसएस के तहत सब्सिडी के लिए आवेदन कर सकते हैं। विधवाओं, एकल कार्यशील महिलाओं, अनुसूचित जाति/ अनुसूचित जनजाति, विकलांग और ट्रांसजेंडर लोगों से संबंधित व्यक्तियों को इस योजना के तहत लोन के लिए प्राथमिकता दी जाएगी। साल 2022 तक "हाउसिंग फॉर ऑल योजना" को सफल बनाने के लिए केन्द्र सरकार ने पहली बार घर खरीद रहे लोगों के लिए होम लोन पर ब्याज सब्सिडी का दायरा बढ़ा दिया है। इसके तहत घर खरीदारों को उनकी आमदनी के हिसाब से अलग-अलग दर पर सब्सिडी मिलेगी। इस स्कीम के तहत अगर आपकी आमदनी सालाना छह लाख रुपए है तो आपके 6 लाख रुपए के होमलोन पर 6.5 फीसदी ब्याज

सरकार देगी। यानी अगर मैंने 9 फीसदी ब्याज पर कर्ज लिया है तो मुझे सिर्फ 2.5 फीसदी ब्याज देना होगा। अगर मैं 20 साल के लिए लोन लेती हूं तो मुझे कुल 2.46 लाख रुपए की बचत होगी। इसी तरह जैसे मेरी सालाना 12 लाख रुपए की आमदनी पर 9 लाख रुपए के होमलोन पर 4 फीसदी ब्याज सब्सिडी मिलेगी।

भवन एवं जमीन जायदाद क्षेत्र में मांग बढ़ाने के लिए सरकार ने पहली बार घर खरीदने वालों के लिए ऋण की ब्याज दर पर आयकर के लिए 50,000 रुपये की अतिरिक्त कटौती का लाभ देने और सस्ते घरों के विकास पर टैक्स प्रोत्साहन का प्रस्ताव किया है। इस योजना को लागू करने का जिम्मा राष्ट्रीय आवास बैंक और हुडको को दिया गया है। राष्ट्रीय आवास बैंक भारत में आवासीय वित्त के लिए सर्वोच्च संस्था है। आवास उद्देश्य से संसाधन जुटाना और आवास हेतु ऋण प्रदान करने के लिए योजनाएं तैयार करता है। ये योजनाएं लागू होने के कारण ही मुझे इतनी आसानी से गृह ऋण मिला और मैं आपका सपना पूरा कर पाई।

अभी आप सोचेंगे की यह सब बातें मुझे कैसे पता चली? कान तो हैं ही नहीं मेरे। लेकिन हवा के तो है। उसने ही मेरे अंदर खेलते हुए ये समाचार दिया मुझे?



आज मेरे मकान से घर बनने की खुशी में उन्होंने पूजा रखी है। पंडित जी ने यज्ञ किया और बहुत सारे लोगों ने भोजन ग्रहण किया। मुझे फूलों और पत्तों से सजाया गया। बड़े ही यत्न से मेरे मालकिन ने अपने माता-पिता के नाम का बोर्ड मेरे मुख यानी दरवाजे पर टांग दिया। वे मेरे अंदर सुरक्षित हैं, महफूज हैं। मैं उनका अधिकार हूं। किसी की खून पसीने का प्रतीक हूं। मेरी यात्रा मकान से शुरू हुई और आज मैं सबका दुलारा 'घर' बन चुका हूं। मैं उनके परिवार का "पहला" जो ठहरा।



राष्ट्रीय आवास बैंक के वार्षिक समारोह-2017 की झलकियाँ



बैंक की हिंदी गतिविधियों की झलकियाँ





प्रधानमंत्री आवास योजना - सबके लिए आवास - 2022 तक - एक कारगर योजना



सुश्री अपराजिता गुप्ता
सहायक प्रबंधक, आंध्रा बैंक, मेरठ

आसमान में मत ढूँढ अपने सपनों को,
सपनों के लिए तो जमीन जरूरी है।
सब कुछ मिल जाए तो जीने का क्या मज़ा,
जीने के लिए एक कमी जरूरी है।

प्रत्येक मनुष्य की 3 मौलिक आवश्यकताएं होती हैं - रोटी, कपड़ा और मकान। किसी भी नागरिक के लिए स्वयं का आशियाना होना किसी स्वप्न से कम नहीं होता। जनगणना 2011 में भारत की कुल आबादी 1,21,08,54,977 पाई गई जिसमें 83,37,48,852 नागरिक ग्रामीण क्षेत्र में तथा 37,71,06,125 नागरिक नगरीय क्षेत्रों में वास करते हैं। नगरीय क्षेत्रों में वास करने वाले

नागरिकों में 9,38,348 लोग आवास रहित हैं अर्थात् उनके पास रहने हेतु आश्रय नहीं है। ये नागरिक अत्यंत दयनीय स्थिति में जीवन व्यतीत करते हैं जिससे वे बीमारियों के तीव्रतापूर्वक शिकार होते हैं। आवास बाढ़, स्थिर पानी के कारण बीमारियों, चोरी व लूट जैसे कारकों से बचाव करता है तथा मनुष्य को सुरक्षित होने का अनुभव कराता है। आवास रहित नागरिकों में विशाल संख्या प्रवासी श्रमिकों की होती है जो झुग्गी, झोंपड़ी तथा कच्चे घरानों में वास करते हैं। ऐसे घर अग्नि तथा अन्य ज्वलनशील पदार्थों की चपेट में मनुष्य तथा बस्तियों को भीषण आघात पहुंचाते हैं। ऐसे नागरिक सदा निराश्रित ही रहते हैं तथा आर्थिक कारकों का भाग नहीं बन पाते। इसके साथ ही भारत में नगरों की आबादी प्रति वर्ष तेजी से बढ़ रही है और 2050 तक यह 814 मिलियन से भी अधिक होने की संभावना है। इसके अतिरिक्त नगरों में स्लम की स्थिति पर विचार किया जाए तो जनगणना 2011 में निम्न आंकड़े प्रस्तुत किए गए हैं:-

कुल				आवास				आवास-सह अन्य उपयोग			
कुल	अच्छी स्थिति में	रहने योग्य	जीर्ण-शीर्ण	कुल	अच्छी स्थिति में	रहने योग्य	जीर्ण-शीर्ण	कुल	अच्छी स्थिति में	रहने योग्य	जीर्ण-शीर्ण
13,749,42	8,031,664	5,163,169	554,591	13,362,204	7,817,670	5,001,807	542,727	387,220	213,994	161,362	11,864

इनमें से जीर्ण-शीर्ण स्लम के आंकड़ों पर गौर किया जाए तो ज्ञात होता है कि नगरों में अनेक नागरिक मात्र छत्र-छाया हेतु स्लम में रहने को विवश हैं किंतु वहां आश्रय की सुविधाएं उपलब्ध नहीं हैं। यह आबादी भी प्रति वर्ष बढ़ती जाती है किंतु वहां सुविधाएं घटती जाती हैं। इतनी विशाल आबादी को सभी आधारभूत सुविधाओं के साथ आश्रय प्रदान करना चुनौतीपूर्ण कार्य होगा। इन सभी आंकड़ों तथा कारकों को ध्यान में रखते हुए आवास और शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय ने संसद के संयुक्त सत्र में 09 जून, 2014 को 'प्रधानमंत्री आवास योजना' की घोषणा की और 17 जून, 2015 को इसे लागू किया गया। इस योजना का मूल उद्देश्य देश की 75वीं आजादी की वर्षगांठ अर्थात् 2022 तक सभी शहरी निर्धन को शौचालय, 24x7 विद्युत आपूर्ति युक्त पक्के घर प्राप्त कराना है।

प्रधानमंत्री आवास योजना की पृष्ठभूमि

भारत में स्लम या अनाश्रित लोगों की आबादी 34% की दर से प्रति वर्ष बढ़ रही है और शीघ्र ही इसके 18 मिलियन पहुंचने का अनुमान है। इसके साथ ही नगरों में 2 मिलियन निर्धन लोग स्लम में वास करते हैं समस्त विश्व में अनाश्रित लोगों की संख्या में भारत को उच्च स्थान प्राप्त है। इन

सभी समस्याओं के समाधान हेतु प्रधानमंत्री आवास योजना की रचना की गई है जिसमें नगरों में वास करने वाले आर्थिक रूप से कमजोर तथा कम आय वाले नागरिकों को बाजारी दर से कम कीमत पर गृह निर्माण करने का सुअवसर प्राप्त होगा। घरानों की पात्रता के अनुसार सरकार 1 लाख से 2.30 लाख तक सहायता प्रदान करेगी। केन्द्र सरकार ने इस योजना हेतु 2 लाख करोड़ की सब्सिडी निर्धारित की है। इस योजना के हितधारक नगरों में वास करने वाले आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग होंगे जिनकी सालाना आय 3 लाख से कम है तथा कम आय वाले नागरिक जिनकी सालाना आय 3 लाख से 6 लाख है। अतः 2022 तक इस योजना के अंतर्गत 2 करोड़ घर निर्मित होने का अनुमान लगाया है।

प्रधानमंत्री आवास योजना निम्न घटकों पर आधारित हैं:

- भूमि को संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से स्लम पुनर्वास
- ऋण आधारित सब्सिडी के माध्यम से कमजोर वर्ग के लिए किफायती आवास का प्रोत्साहन



- सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के साथ भागीदारी में किफायती आवास
- लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए सब्सिडी

प्रधानमंत्री आवास योजना में आर्थिक तौर पर तंग लोग, महिलाएं, अनुसूचित जाति तथा अनुसूचित जनजाति के लोग, विधवाएं, विकलांग तथा वरिष्ठ नागरिक हितधारक होंगे। अक्षम तथा वरिष्ठ नागरिकों के लिए भूमिगत तल पर गृह निर्मित करने की विशेष सुविधा प्रदान की जाएगी। इस योजना का लाभ प्राप्त करने हेतु पंजीकरण कराना अनिवार्य है जिसमें हिताधिकारी के रूप में माता अथवा पत्नी का नाम दर्ज होगा।

प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत सभी लाभार्थियों को 15 वर्ष के लिए 6.5% की सब्सिडी ब्याज दर पर 12 लाख तक ऋण प्राप्त हो सकता है अर्थात् सब्सिडी 12 लाख तक ऋण मूल्य पर प्रदान की जाएगी तथा उससे अधिक मूल्य के ऋण पर बाजारी दर पर ब्याज निर्धारित होगा। प्रत्यक्ष हस्तांतरित लाभ (पहल) योजना के अनुकूल सभी प्रकार की सब्सिडी सीधे ऋण खाते में वितरित की जाएगी। ऋण सहबद्ध सब्सिडी नए घर निर्मित करने तथा पुराने घर के विस्तृत निर्माण कार्यों हेतु उपलब्ध होगी। इसके साथ ही सरकार ने सब्सिडी के योग्य बनने हेतु आर्थिक तौर पर कमजोर वर्ग के लिए 30 वर्ग मीटर तथा लघु आय वर्ग के नागरिकों के लिए 60 वर्ग मीटर न्यूनतम कार्पेट एरिया निर्धारित किया है। धारणीय विकास के सिद्धांत को मद्देनजर रखते हुए इस योजना के अंतर्गत होने वाले सभी गृह निर्माण कार्यों में पर्यावरण हितैषी तकनीकी का उपयोग किया जाएगा।



प्रधानमंत्री आवास योजना का निष्पादन 3 चरणों में किया जाएगा – चरण 1: अप्रैल, 2015 से शुरू होकर मार्च 2017 तक लागू होगा जिसमें 100 शहरों में योजना का क्रियान्वयन होगा, चरण 2: 200 शहरों में अप्रैल 2017 से मार्च 2019 तक लागू होगा तथा तीसरे चरण में अन्य शहरों में अप्रैल 2019 से मार्च 2022 तक योजना कार्यान्वित होगी।

इस योजना में सब्सिडी को उधारदात्री संस्थाओं में वितरित करने तथा इस योजना के सफल कार्यान्वयन की निगरानी हेतु आवास और शहरी विकास निगम (हुडको) तथा राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) को केन्द्रीय एजेंसी बनाया गया है।



आवास ऋण एवं आर्थिक विकास के मध्य संबंध

अर्थशास्त्रियों द्वारा देश में आवास सुविधा की उपलब्धता एवं आर्थिक विकास में प्रत्यक्ष संबंध पाया गया है। आवास की सुविधा में कमी के कारण श्रमिकों की गतिशीलता अवरुद्ध होती है, व्यवसायों की लागत में वृद्धि होती है, नागरिकों में असमानता का स्तर बढ़ता है जिससे अंतः आर्थिक उन्नति प्रभावित होती है। आवास बाजार में नीतिगत निर्णयों को राष्ट्रीय स्तर का मुद्दा समझा जाता है किंतु आवास सुविधा की उपलब्धता तथा मांग प्रत्येक शहर में भिन्न होती है।

आवास क्षेत्र श्रमिक बाजार, बुनियादी संरचना तथा व्यवसाय को प्रत्यक्ष रूप से प्रभावित करता है।



श्रमिक बाजार – आर्थिक उन्नति में श्रमिकों की भूमिका अतुलनीय है। अर्थव्यवस्था में मौजूद ज्ञान के भंडार, प्रतिभा एवं रचनात्मकता उसकी उत्पादकता, नवीनीकरण एवं धारणीय विकास सुनिश्चित करने में अहम भूमिका निभाते हैं। गृह सुविधा के अभाव के कारण जीवन की गुणवत्ता पर



नकारात्मक प्रभाव पड़ता है जिससे अंतः आर्थिक उन्नति प्रभावित होती है। गृह निर्माण कार्य अनेक श्रमिकों को रोजगार प्रदान करता है जिससे बेरोज़गारी जैसी समस्याओं का निवारण होता है। इसके साथ ही, पक्का घराना प्रवासी श्रमिकों को स्थिरता प्रदान करता है जिससे स्थानांतरण एवं अतिप्रजनन पर रोक लगती है।



बुनियादी संरचना – निर्माण कार्य बुनियादी संरचना का विस्तार करने में महत्वपूर्ण कार्य करता है। देश में बुनियादी संरचना की प्रबलता का प्रभाव आर्थिक उन्नति पर पड़ता है। बुनियादी संरचना एक निवेश की भांति है जिसमें शुरुआती लागत अधिक होती है किंतु इसका अंतिम परिणाम आय सृजित करता है। शहरों में बुनियादी संरचना में सुधार लाने से नागरिकों की जीवन की गुणवत्ता में भी सुधार आता है।

व्यवसाय – मांग में वृद्धि होने से व्यापार करने की लागत भी अधिक होती है। गृह सुविधा की गैर उपलब्धि में किराए का मूल्य अधिक हो जाता है तथा श्रमिक अधिक वेतन की मांग करते हैं। इसमें समस्त गृह क्षेत्र में परियोजना की लागत प्रभावित होती है जो गृह निर्माण कार्यों में बाधा उत्पन्न करती है। रियल एस्टेट क्षेत्र आर्थिक उन्नति में भरपूर योगदान देता है। गृह निर्माण कार्यों में ईंट, सीमेंट, स्टील, सरिफ इत्यादि पदार्थों की आवश्यकता होती है। निर्माण कार्यों में वृद्धि होने से लोहा और इस्पात, ईंट के कारखानों में अधिक मांग उत्पन्न होगी जिससे इन सभी उद्यमों को प्रोत्साहन मिलेगा। गृह क्षेत्र 269 अन्य उद्यमों से जुड़ा होता है। अतः जनता को आवास प्रदान करना रियल एस्टेट क्षेत्र तथा समस्त अर्थव्यवस्था के लिए एक सुनहरा अवसर होगा जिससे न केवल मकान अपितु रोजगार के क्षेत्र में भी वृद्धि होगी और देश का समुचित विकास होगा।

उपसंहार

देश की अर्थव्यवस्था में आवास क्षेत्र की महत्ता वर्ष 2008 की वित्तीय आपदा से ज्ञात होती है जब लघु अवधि के लिए गृह क्षेत्र में व्यापार उत्कर्ष से अंत में मंदी जैसा घातक परिणाम देखने को मिला। अनेक अनुसंधानों के अनुसार ओईसीडी राष्ट्रों में मंदी आने से गृह के मूल्य प्रभावित होते हैं। ऐसी मंदी अत्यंत गंभीर होती है तथा अन्य मंदी की परिस्थितियों की अपेक्षा अधिक बेरोज़गारी उत्पन्न करती है। मनुष्य के लिए गृह एक अचल आस्ति है तथा अधिकतम नागरिक अन्य वित्तीय आस्तियों की अपेक्षा गृह जैसी अचल आस्तियों के स्वामी बनने को महत्व देते हैं। अतः इस क्षेत्र को बाहरी खतरों तथा आर्थिक अस्थिरता के प्रकोप से बचाना अति आवश्यक है। समस्त विश्व में गृह क्षेत्र में 15% से 35% निवेश के आंकड़े दर्ज हैं तथा यह क्षेत्र विश्व में लगभग 10% श्रमिकों को रोजगार प्रदान करता है।

रियल एस्टेट बाज़ार में, विशेष रूप में नगरों एवं शहरों में 11 लाख निर्मित घर अनविक्रीत हैं जबकि इन क्षेत्रों में 1.80 करोड़ किफायती घरों की आवश्यकता है। गृह क्षेत्र में मांग और आपूर्ति का अंतर कम करना आवश्यक है क्योंकि वर्तमान में मात्र 3 लाख किफायती घर उपलब्ध हैं। किफायती घर उपलब्ध होने से घर एवं बंधक की मांग में वृद्धि होगी। प्रधानमंत्री योजना के अंतर्गत क्रेडिट सहबद्ध सब्सिडी योजना नई संपत्ति के निर्माण व खरीद हेतु गृह ऋण पर लगभग 100 आधार अंक तक आंतरिक प्रतिलाभ दर कम करेगा जिससे लघु आय समूहों को लाभ होगा।



गृह क्षेत्र देश की जीडीपी में 2 सूत्रों द्वारा योगदान देता है – निजी आवासीय निवेश तथा आवास सेवाओं पर उपभोग व्यय। अतः गृह निर्माण से न केवल बुनियादी संरचना की प्राप्ति होती है अपितु घरानों की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए व्यय देश में खपत व्यय को प्रोत्साहन देता है जिससे देश में आर्थिक उन्नति होती है। इसके साथ ही आवास की सुविधा अनेक सामाजिक लाभ का मार्ग दर्शाती है। आवास का स्वामित्व नागरिकों को प्रत्यक्ष रूप से देश का हितधारक बनाता है। प्रधानमंत्री आवास योजना से माध्यम एवं लघु आय समूहों को भी देश की आर्थिक प्रगति का पात्र बनने का अवसर प्राप्त होगा जिससे न केवल गृह निर्माण अपितु राष्ट्र निर्माण का लक्ष्य पूर्ण होगा।





मेरे सपनों का घर



**श्री राहुल बजलोत्रा, क्षेत्र अधिकारी
जी.आई.सी. हाउसिंग फाइनेंस लि., लुधियाना**

हर मनुष्य के जीवन की बुनियादी आवश्यकताएं रोटी, कपड़ा और मकान है। इन तीनों में से एक की भी कमी के कारण मनुष्य का जीवन अधूरा है। इनमें से 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। परंतु 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 परंतु उनके पास घर नहीं होता, क्योंकि उनके परिवार के सदस्यों के बीच प्रेम, शांति, स्नेह नहीं होता। घर प्रतीक है एकता का, देखभाल का व एक दूसरे के प्रति लगाव का मेरे सपनों का घर ऐसा ही है। मैं बहुत खुश हूँ और सौभाग्य से ये सब कुछ हमारे परिवार में है। मैं अपने घर से बहुत अधिक प्यार करता हूँ। यह मुझे अपने जीवन से अधिक प्यारा है। यदि कभी मुझे अपने घर से कहीं दूर जाना पड़ता है तब मुझे अपने घर की बहुत याद आती है। यही वह समय होता है जब आपको अपने घर का मूल्य पता चलता है।

मेरे माता-पिता, मेरी छोटी बहन और मुझसे मिलकर हमारा परिवार बना है। मेरे दादा जी और दादी जी का देहांत हो चुका है। वह हमेशा मुझे नैतिक शिक्षा की कहानियां सुनाया करते थे। वह बहुत ही धार्मिक थे। वह हमेशा हमारी उन्नति व खुशी के लिए प्रार्थना करते थे। हमारे

परिवार की खुशी का राज हमारे माता-पिता का एक-दूसरे के लिए प्रेम व स्नेह है। मेरा सपना है कि मैं एक ऐसे घर में रहूँ जहां मुझे सुख, शांति व खुशी का अनुभव हो। मेरे विचार में घर का स्थान बहुत महत्वपूर्ण है। अगर मैं अपने घर से सूर्योदय देख सकू तो वह मेरे लिए बहुत भाग्य की बात होगी। मैं शहर के पास होकर शोर शराबे से दूर रहना चाहता हूँ। मैं चाहता हूँ कि मेरा घर एक ऐसी जगह पर हो जहां पास में एक नदी हो, शांत वातावरण हो, हरियाली हो, और शोर न हो व पड़ोसी प्यार वाले, शांत व अच्छे स्वभाव के हों।

मुझे सुबह-सुबह पक्षियों का चहकना बहुत अच्छा लगता है। अगर मैं सुबह पक्षियों की मीठी आवाज़ और खिड़की से अंदर आती सूरज की लुभावनी और सुकून पहुंचाने वाली किरणों के छूने से उठूँ तो मुझे जन्मत जैसा अहसास होगा। हमारा घर भी तो किसी जन्मत से कम नहीं होता।

मुझे सब्जियां और फूल-पौधे उगाने का बहुत शौक है। मेरे सपनों के घर के मुख्य द्वार से अंदर आते ही एक तरफ बगीचा होगा जिसमें मैं अपनी पसंद के टमाटर, भिंडी, नींबू, पपीता और अन्य फल और



सब्जियां उगाऊंगा। घर में उगे हुए ताजे फल और सब्जियों से अच्छा भोजन और क्या हो सकता है। घर में हरियाली हो तो जीवन में भी हरियाली आ जाती है। पेड़-पौधों से घर के अंदर की हवा शुद्ध होगी और सकारात्मकता रहेगी।

मेरे सपनों के घर में मुख्य द्वार से अंदर आते ही एक हॉल होगा जहां टी.वी. होगा और खाने की मेज होगी जहां मैं और मेरे घर के सभी सदस्य एक साथ बैठ कर खाना खाएंगे, बातें करेंगे और जब टी.वी.



देखने का मन होगा तो इकट्ठे बैठ कर टी.वी. देखेंगे। जो सुकून परिवार के सदस्यों के साथ बैठ कर खाना खाने, पल सांझा करने से मिलता है वो और किसी चीज में नहीं मिलता। हॉल में हम अपने पूरे परिवार की तस्वीर लगाएंगे और घर के सभी सदस्यों की कुछ और तस्वीरें लगाएंगे। ये तस्वीरें हमें बीते हुए अच्छे क्षणों की याद दिलाएंगी, जिन्हें याद कर हमारे चेहरे पर बड़ी सी मुस्कान आएगी और हम सब उन पलों की बातें करके खिलखिलाएंगे।



घर में दिन का प्रकाश बहुत जरूरी होता है। मेरे घर के हॉल में खिड़कियां होगी जहां से बाहर का नज़ारा दिखेगा और दिन में प्रकाश से हॉल रोशन होगा। इन खिड़कियों के होने से घर में पूरा वायु-संचार भी रहेगा।

हॉल के एक कोने में सीढियां होगी जो ऊपर के कमरों की ओर जाएंगी। मैं सीढियों की दीवारों पर भी कुछ तस्वीरें और चित्र लगाकर सजाना चाहूंगा। मेरी बहन बहुत अच्छे चित्र बनाती है। मैं उसी की बनाई हुई चित्र लगा कर घर की सुंदरता को बढ़ाऊंगा।

हॉल में एक तरफ अध्ययन कक्ष होगा जहां मैं सचेत रह सकूंगा और अपने काम पर अच्छी तरह से ध्यान दे सकूंगा, क्योंकि जिंदगी में काम का भी बहुत महत्व होता है। आखिरकार पेट तो तभी भरेगा और घर अच्छे से चलेगा।

नीचे दो कमरे होंगे और ऊपर की तरफ भी दो कमरे होंगे जिनका स्थापत्य कला बिल्कुल नीचे के कमरों जैसा ही होगा। मैं अपने कमरे को अपनी पसंद के अनुसार सजाऊंगा और उसमें क्रीम रंग का पेंट करवाऊंगा। हल्के रंगों से मन को शांति और सुकून मिलता है।

मेरा घर जितना अंदर से खूबसूरत होगा, उतना ही बाहर से भी होगा। मेरे घर के बाहर की दीवार को एक बगीचा घेरेगा जिसमें बहुत से पेड़-पौधे होंगे। बाहर टहलते वक्त उन पेड़ों और रंग-बिरंगे पक्षियों के मनमोहक दृश्य की बात ही कुछ और होगी। शाम को इस बगीचे में बैठकर छोटे बच्चों को खेलते हुए और मस्ती करते हुए देखना मुझे अपने बचपन की शरारतों की याद दिलाएगा और मुझे अपने बचपन को फिर से जीने का अहसास होगा।

मेरे अनुसार हर इंसान का एक सपनों का घर होता है जो उसके पूरे जीवनकाल में उसके दिमाग में रहता है। हमारा भाव और हमारी जिंदगी हमारे रहने के स्थान से बहुत प्रभावित होती है। अगर हम ऐसी जगह पर रहते हैं जहां बहुत शोर शराबा, गंदगी और प्रदूषण हो तो हर एक तरफ नकारात्मकता रहती है। दूसरी तरफ अगर हम ऐसी जगह पर रहते हैं जहां बहुत सारी प्राकृतिक सुंदरता हो तो हमारा तन और मन सकारात्मक भाव से भर जाता है। इसीलिए मैं चाहता हूँ कि मेरा घर पर्यावरण की गोद में हो जहां बहुत सारी हरियाली हो, सुंदर पक्षियों की चहचहाहट हो और सूर्योदय का सुंदर दृश्य देखने को मिले।



इसी तरह घर के अंदर भी या तो हम खुशी महसूस करते हैं या तनाव महसूस करते हैं। अगर घर का आंतरिक रंग हल्के और मधुर होंगे तो खुशी और सकारात्मकता का अनुभव होगा।

समग्रता से मेरा घर मेरी भावनाओं, विचारों और व्यक्तित्व को प्रतिबिंबित करेगा। मेरे सपनों के घर का सबसे महत्वपूर्ण हिस्सा मेरा परिवार है। अगर मेरा परिवार मेरे साथ होगा तो ही ये सपनों का घर एक घर होगा, नहीं तो यह सिर्फ एक मकान होगा।





मेरे सपनों का घर



**डॉ. मीना कुमारी, वरिष्ठ प्रबंधक (रा.भा.)
यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, दिल्ली**

हर मानव का सपना होता है घर का। घर न केवल मानव की जरूरतों को पूरा करता है वरन मानव मन को जोड़ने में भी घर की अहम भूमिका है। घर एक संगठित परिवार का ढांचा है। जहां संगठित परिवार अपने मनोकुल घर की साज-सज्जा करता है। रंग-बिरंगे पुष्प, पौधों से घर को संवारता है। अपनी पंसदीदा तस्वीरों से अपनी अभिव्यक्ति को वाणी देता है। ईश्वर की आराधना से घर को पूज्य स्थल बनाता है।

मैंने भी एक सपना देखा था। मेरा घर होगा। जिसे मैं अपने मनचाहे रूप से सजाऊंगी, संवारूंगी, सेवा करूंगी, नई साज-सज्जा दूंगी। किंतु किस्मत के आगे सभी विवश हैं। मैंने भी एक बिल्डर से सोसायटी का मकान सन् 2000 के अंत में बुक किया, किंतु हाय री किस्मत। आज तक घर ही नहीं मिल पाया है। ऋण की किश्ते भरते-भरते आंखे दुःखने लगी हैं। 18 वर्षों के दीर्घ अंतराल के बाद भी मैं घर के लिए तरस रही हूं।

जिस समय मैंने घर बुक किया था उसने कहा था घर अत्याधुनिक सुविधाओं से युक्त होगा। आपको केवल यहां आकर रहना होगा, किंतु जीवन क्षण भंगुर है। मानव मन भी परिवर्तित होता है। यह मैंने इतने वर्षों में जाना। घर की बिल्डिंग बनकर खड़ी है जो टुकर-टुकर सभी को निहारती है। कोई तो मुझे अपनाओ, कोई तो मेरे कमरों में दीप प्रज्वलित करो।

मेरे सपनों का घर स्मरण करते ही लगता है घर में कहीं घंटे की नाद मुखरित हो रही है तो कहीं ढोलक की धाप बज रही है, कहीं संगीत की माधुरी थिरक रही है कहीं हास्य का पुट अपनी छटा बिखेर रहा हो, कहीं नृत्य की झंकार हो रही हो।

घर न केवल मानव मन की आकांक्षाओं का दिग्दर्शक है वरन् तृप्त मन का स्वामी भी है। एक सुंदर सुसज्जित घर मानव के सुप्त मन में नित नयी कल्पनाशीलता, सृजनता का आविर्भाव करता है, घर ही तो है, जहां बैठ कर परिवार के सभी सदस्यों के बीच मतभेद समाप्त होते हैं। सभी अपने व्यक्तिगत सुख-दुख को साझा करते हैं परस्पर वैमनस्य भाव तिरोहित होता है। सभी सदस्यों का प्रफुल्लित व्यवहार चारों ओर सुख-समृद्धि की आभा बिखेरता है। बच्चों की किलकारियां घर को कोलाहल पूर्ण करती हैं। बड़ों का शासन घर को अनुशासित करता है।

मेरे सपनों का घर जिससे उक्त सभी फूल अपनी छटा बिखेर रहे हों पता नहीं कब मेरे आंगन की बहार बनेंगे।

आज नित नई सुविधाएं युक्त मन मोहक छटा लिए बड़ी-बड़ी अट्टालिकाएं

सिर उठाए खड़ी हैं, किंतु उन अट्टालिकाओं में रहने वाले मानव मन एक दूसरे से दूर है। अभी हाल ही में खबर आई थी आई.पी. एक्सटेंशन में एक साथ अठारह घरों में चोरी, क्या आज मानवता विलुप्त हो गई है या हम मेहनत के आगे पंगु हो गए हैं। भारत वर्ष तो प्राचीन काल से ही अपनी उपलब्धियों के लिए प्रसिद्ध रहा है, चाहे विज्ञान का क्षेत्र हो या कला का, पर्यावरण का हो या ज्योतिष का सभी में भारतवर्ष ने संसार को नया दिखलाया है। नालंदा, तक्षशिला विश्वविद्यालय विश्व प्रसिद्ध धरोहर हैं। ब्रह्मगुप्त, आर्यभट्ट जैसे वैज्ञानिकों ने गणित का जादू बिखेरा है। भगवान राम ने घर के सपने को रूपायित किया है। भगवान कृष्ण ने मानव मन में प्रसन्नता का बीज बोया है। मदर टेरेसा ने सेवा भावना की ज्योति जलायी है। विनोबा भावे ने भूदान आंदोलन से सभी को धरती से जोड़ा



है। महात्मा गांधी ने अहिंसा का बीज बोया है। हमारे वेद-पुराण संसार के पथ-प्रदर्शक बने हैं। अतः भारत एक ऐसा कीर्त स्तंभ है जहां युग-युग से ऋषि मुनियों की वाणी, वेद-पुराण संसार का पथ प्रदर्शन कर रही है।

अतः मेरे मन में भी कहीं आशा की डोर बंधी है कि मेरे सपनों का घर मेरा घर होगा, जिसमें ईश्वर की प्रतिध्वनि गूंजेगी, मंत्रोच्चार से वातावरण पवित्र होगा, अनुशासन, प्रेम घर के पुष्प होंगे, परस्पर स्नेह, सौहार्द से जैसे घर के सदस्य बंधे होंगे। परिवार हंसमुख होगा भीतरी एवं बाह्य घर की दीवारे प्रेम का बीज बोयेंगी।

कभी तो पूरी होगी मेरे जीवन की आशा इन्हीं सपनों, भावनाओं को लिए मैं जी रही हूं।

ईश्वर से यही प्रार्थना है वह मेरे सपनों के घर को साकार करें। ईंट, सीमेंट से निर्मित मकान जो घर के रूप में पूर्ण होने को लालायित है, उसे जीवंत करें।





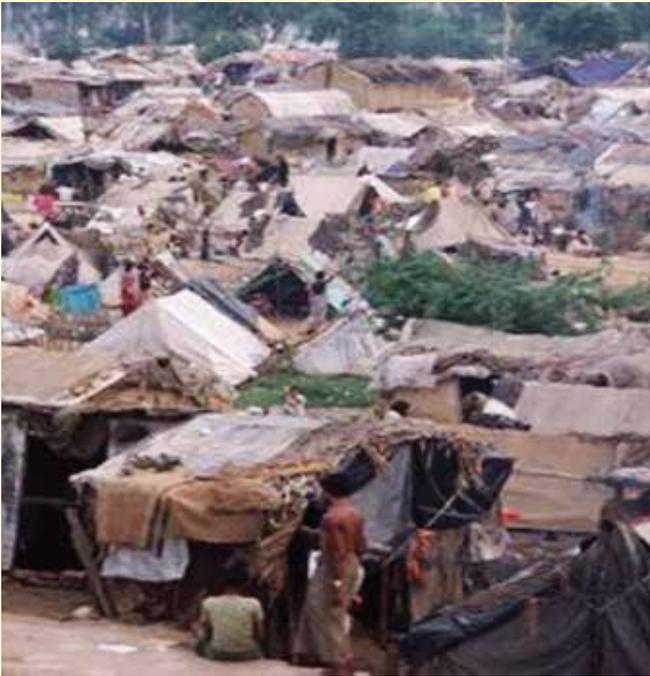
देश में आवास समस्या समाधान के उपाय



सुश्री स्वेता कुमारी, वरिष्ठ प्रबंधक
बैंक ऑफ बड़ौदा, नई दिल्ली

आम आदमी के होते ज्यादा से ज्यादा तीन अरमान :-
“दो वक्त की रोटी, तन पर कपड़ा और हो अपना एक मकान”

आवास एक ऐसी आवश्यकता है जहां मनुष्य अपना और अपने परिवार का जीवन बसर करना चाहता है। आवास मानव की एक बुनियादी आवश्यकता है। प्रत्येक इंसान को आवास उपलब्ध कराना मानव अधिकार जैसा है। जिसे प्राथमिकता के आधार पर उपलब्ध कराने की जिम्मेदारी प्रत्येक मनुष्य, सरकार, नेता, राजनेता पर है।



भारत एक विशाल देश है जहां 50 प्रतिशत की जनसंख्या गरीबी रेखा से नीचे रहती है तथा दिनों दिन बढ़ती हुई जन संख्या निरंतर मूलभूत प्राकृतिक संसाधन पर अत्यधिक भार बना रही है। देश में भी तेजी से शहरीकरण हो रहा है। गांव खाली हो रहे हैं। देश में मूलभूत जरूरतों की समस्याओं में आवास भी एक ऐसी समस्या बन गई है जिसके समाधान के लिए ठोस कदम उठाने की सख्त आवश्यकता आ गई है।

देश में आवास की समस्या न केवल शहरी क्षेत्र में है बल्कि ग्रामीण क्षेत्र में भी विद्यमान है। इस समस्या से निपटने के लिए निम्न उपाय उल्लेखनीय हैं।

1. **सरकारी आवास योजनाएं** – देश की आजादी से लेकर अब तक सरकारों ने आवास समस्या को सुलझाने के लिए लगातार विभिन्न आवास योजना को पारित कर निर्णायक कदम उठाए हैं। जैसे कि राष्ट्रीय आवास नीति, पंचवर्षीय योजनाओं में राशि आवंटित करना, इंदिरा आवास योजना, प्रधानमंत्री आवास योजना, विभिन्न एजेंसी जैसे नेशनल हाउसिंग बैंक, जीवन बीमा, अर्बन हाउसिंग डेवलपमेंट बैंक को आवास हेतु कार्य सौंपा गया है जिसका उद्देश्य देश के सभी व्यक्ति को वहन करने योग्य आवास प्रदान करना है। सरकार ने काफी सारी योजनाएं आरम्भ कर मूलभूत से देश में प्रत्येक व्यक्ति, निर्धन, गरीब इंसान को वहन करने योग्य आसरा देने के लिए बाध्य हैं जरूरत हैं इन योजनाओं को सख्ती से जमीनी स्तर पर लागू करने की।

2. **भ्रष्टाचार की रोकथाम** – देश में बढ़ रहा भ्रष्टाचार सरकारी आवास योजनाओं के अंतर्गत सरकारी कोष का निरंतर दुरुपयोग किया जा रहा है। जिससे कि पिछड़े वर्ग के लोगों को इन नीतियों का लाभ आजादी के 70 वर्ष बाद भी नहीं मिल पा रहा है। मामला इतना गंभीर है कि भ्रष्टाचार भूमाफियों की जननी बन गयी है। आलम ये है कि भूमाफियों ने अपने जाल में सरकारी बाबू, चपरासी, आम आदमी सभी को अपनी गिरफ्त में ले लिया है जिससे दलालों का भी माया जाल बढ़ता जा रहा है और सरकारी आवास योजना असफल होती दिख रही है इसलिए आवश्यकता है कि भ्रष्टाचार के खिलाफ युद्ध स्तर की कार्यवाही की जाए तथा दोषी को सख्त से सख्त सजा दी जाए तथा जिन परियोजनाओं में सार्वजनिक धन का निवेश होता है उन पर सतत निगरानी जरूरी है, जिससे योजना का फल सीढ़ी के निचले पायदान पर खड़े जरूरतमंद इन्सान को मिले।

3. **सस्ते दर पर ऋण व भूमि उपलब्ध हो** – देश में अभी भी वित्तीय समावेशन जड़ पकड़ नहीं पाया है और 30 करोड़ से भी ज्यादा लोग बैंकिंग सेवा से जुड़े हुए नहीं हैं इसलिए जरूरत हैं वित्तीय समावेशन की जिससे सस्ते दर पर गृह निर्माण ऋण गरीबों, जरूरतमंदों को मुहैया करवाया जा सके तथा सरकार गरीब लोगों को सस्ते दाम में ज़मीन उपलब्ध करे जिससे वहन करने योग्य गृह बन पाए।

4. **शहरों का असंतुलित विकास** – शहरों में जनसंख्या के साथ ही बेरोजगारों की भीड़ बढ़ रही है। शहरों के आसपास खेती की जमीन पर बहुमंजिली इमारतें खड़ी हो रही हैं दिल्ली से हरिद्वार, मुरादाबाद, आगरा, जयपुर, चंडीगढ़ पर सड़कों के दोनों तरफ मकान उगते नजर आएंगे। आर्थिक उदारवादी व्यवस्था के बाद लोग गांव से शहरों की तरफ तेजी से पलायन कर रहे हैं और ऐसे ही लोगों को आवास की सबसे ज्यादा



जरूरत हैं। बड़े बिल्डर नए – नए प्रोजेक्ट ला रहे हैं और हजारों की संख्या में आवास बना रहे हैं लेकिन उस से निम्न आयवर्ग के लोगों को लाभ नहीं हो रहा है, क्योंकि डेवलपर्स का जोर लग्जरी घरों के निर्माण पर है जिन में उन्हें ज्यादा फायदा होता है।

पहले हर शहर में गरीबों को सस्ती दर और सरल किस्तों पर आवास उपलब्ध कराने के लिए सरकारी विकास प्राधिकरण बनाए गए थे जिनका कार्य गरीबों के लिए मकान बनवाना था। मकान चाहने वाले लोग ज्यादा थे, इसलिए लॉटरी सिस्टम से घर आवंटित होते थे। लेकिन ठेकेदारों और इंजीनियरों की धांधली से अब तक इस तरह की परियोजनाएं लगभग बंद हो गई हैं और बिल्डरों के हाथ में भवन निर्माण कार्य चला गया है।

परिणाम यह हुआ कि आज महानगरों के सस्ते मकानों में सिर्फ 7 फीसदी और लग्जरी मकानों में 130 फीसदी की वृद्धि हुई है। शहरों में विकास का ऐसा मॉडल तैयार किया जा रहा है कि गरीब महानगरों से भागने को मजबूर हों और वे दूर-दराज जा कर बसे और अभाव का जीवन जीयें व अपनी अगली पीढ़ियों को भी शहर भेजने की भूल न कर सकें। इसलिए जरूरत है कि हर शहर में सरकारी विकास प्राधिकरण को चुस्त-दुरुस्त किया जाए तथा ठेकेदारों और इंजीनियरों की धांधली को रोका जाए जिससे कि गरीबों के लिए वहन करने योग्य गृह बन पाए।

5. बढ़ती जनसंख्या – किसी भी समाज अथवा राष्ट्र की शक्ति उसके जन-समुदाय से बनती है। परंतु किसी भी राष्ट्र के समुचित विकास के विकास के लिए उसकी जन-संख्या का नियंत्रित होना आवश्यक है। राष्ट्र की अर्थव्यवस्था औा उसके संसाधनों के अनुपात में संतुलित जनसंख्या होगी, तभी राष्ट्र खुशहाल रह सकेगा, अन्यथा अधिक जनसंख्या एक विकराल समस्या बन जाती है।

हमारे देश में बढ़ती जनसंख्या भी एक प्रमुख कारण है जो कि आवास की समस्या को और भी जटिल बना रही है। इसलिए जरूरत है जनसंख्या व आबादी को काबू करने की वरना जनसंख्या की रफ्तार के सामने सभी आवास के लक्ष्य धरे रह जाएंगे और आने वाले वर्षों में आवासीय आवश्यकता की यह संख्या लगभग एक हजार करोड़ से भी ज्यादा तक पहुंच सकती है। देश में बढ़ती जनसंख्या को लगाम लगाना बहुत ही जरूरी हो पड़ा है।

6. स्मार्ट सिटी – प्रधानमंत्री मोदी जी की “डिजिटल इंडिया” की परिकल्पना में देश भर में सौ स्मार्ट सिटी बनाने की महत्वाकांक्षी योजना है। मोदी जी ने अपने एक भाषण में कहा है—

“शहर कभी नदी के किनारे बनाये जाते थे, अब वे राजमार्गों के किनारे बसाए जा रहे हैं। पर भविष्य में शहर ऑप्टिकल फाइबर नेटवर्क और अगली पीढ़ी की बुनियादी संरचनाओं की उपलब्धता के अनुसार बसाए जाएंगे।”

इसी पहल पर भारत सरकार ने स्मार्ट सिटी के लिए 2014-15 के बजट में 70.6 अरब रूपए की राशि आवंटित की है।

जरूरत है कि केंद्र सरकार, राज्य सरकारों के साथ विचार-विमर्श करते हुए उन शहरों को चिन्हित करें जिनका विकास किया जा सकता है। कुछ स्मार्ट सिटी भारत में पहले से ही उभर कर आ रही है। उदाहरण के लिए कोच्चि स्मार्ट सिटी, अहमदाबाद में गुजरात इंटरनेशनल फाइनेंस टेक-सिटी (जी.आई.एफ.टी.), छत्तीसगढ़ में नया रायपुर, महाराष्ट्र में लवासा और नई दिल्ली के करीब वेब इन्फ्राटेक की 4,500 एकड़ क्षेत्रफल पर बसी स्मार्ट सिटी।



स्मार्ट सिटी को विकसित करने के लिए हमारी सरकार को विदेशी साझेदारों को भी आमंत्रित करना चाहिए जिससे की देश में स्मार्ट सिटी योजना बड़े महानगरों के साथ-साथ छोटे शहरों में भी निर्माण के वृहद कार्यक्रम का हिस्सा बनें और विकसित हो जाएं जिससे आवास योजना की समस्या हल हो।

देखा जाए तो हमारी सरकार निरंतर समस्याओं के रोग निदान में लगी हुई है। जरूरत है तो सरकार के पहल में हम सभी नागरिकों की भगीदारी की। जब तक प्रत्येक नागरिक इस अभियान से नहीं जुड़ेंगे तब तक पूरी तरह से आवास समस्या से समाधान पाना मुश्किल है। क्योंकि सरकार हम नागरिकों के लिए योजना बनाती हैं और हम नागरिक ही इन योजना के दिशा निर्देश का पालन करके, भ्रष्टाचार में लिप्त होकर जरूरतमंद इंसान को योजना व फल से वंचित कर देते हैं। इसलिए सबसे पहले जरूरत है हमें की हम अपनी इच्छा व मांग को अपने आय के अंदर सीमित रखें जिससे हम भ्रष्ट न हो और भ्रष्टाचार व जनसंख्या को रोकें जिससे कि हर निर्धन, गरीब इंसान को वहन करने योग्य आवास मिल सकें और हमारा देश विकासशील देश से विकसित देश बन जाए।





देश में आवास समस्या समाधान के उपाय



डॉ. रवीन्द्र प्रसाद सिंह
सहायक महाप्रबंधक (राजभाषा)
आईडीबीआई बैंक लि., दिल्ली

‘देश में आवास समस्या, समाधान के उपाय’ जैसा विषय आज अपने देश भारत में एक महत्वपूर्ण विषय है। रोटी, कपड़ा और मकान जैसी त्रि-समस्या आज की नहीं बल्कि सदियों की रही है। आज इस समस्या में एक समस्या और जोड़ी जाए तो वह समस्या है हमारी शिक्षा की। शिक्षा सुधारें, तीनों समस्याएं कमोवेश अपने-आप सुधरती चली जाएंगी। लेकिन भारतीय परिवेश में शिक्षा सुधारने से भी आवास की समस्या का समाधान नहीं दिखता है।

अब सवाल उठता है कि लोगों को आवास की जरूरत क्यों होती है, उसकी आवश्यकता क्यों पड़ती है? आवास की जरूरत इसलिए होती है कि व्यक्ति को पूरे दिन का कार्य निपटाने के बाद थोड़ी सुकून की जरूरत पड़ती है, थोड़े आराम की जरूरत पड़ती है, रक्षा व सुरक्षा की जरूरत पड़ती है, प्राकृतिक आपदाओं से बचे रहने की जरूरत पड़ती है, थक कर सो जाने व फिर नई ऊर्जा प्राप्त कर काम पर जाने की जरूरत पड़ती है, अपने परिवार के साथ संरक्षा-भाव में रहने की जरूरत पड़ती है, पालतू जानवरों से सरोकार बढ़ाने की जरूरत पड़ती है, पड़ोसियों से ताल-मेल बिठाने की जरूरत पड़ती है, सह-अस्तित्व व सहिष्णुता के साथ जीवन बिताने की जरूरत पड़ती है, आदि-आदि।



देश में आवास की समस्या ज्वलंत समस्या है। इस समस्या को सरकार ने गंभीरता से लिया है। आवास की कमी को देखते हुए प्रधानमंत्री श्री नरेंद्र मोदी ने प्रधानमंत्री आवास योजना की आधारशिला रखी है और जिसका उद्देश्य यह है कि जब राष्ट्र वर्ष 2022 में अपना 75वां स्वतंत्रता दिवस मना रहा हो तो राष्ट्र के सभी नागरिकों के पास अपना घर हो। केंद्र सरकार

ने इस उद्देश्य को पूरा करने के लिए एक व्यापक मिशन ‘वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास’ की पहल की है जिसकी मंशा है कि वर्ष 2022 तक सभी पात्र परिवारों अथवा लाभार्थियों को आवास प्रदान किया जाए और इसके लिए सरकार सतत् प्रयत्नशील है। सरकार का यह मिशन दिनांक 17 जून 2015 से लागू भी हो गया है और इसे 31 मार्च 2022 तक कार्यान्वित कर अमलीजामा पहनाया जाना है।

आवास समस्या के समाधान में सरकार ने इस मिशन के तहत कई घटकों में अपना कार्य करना भी शुरू कर दिया है। ‘वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास’ मिशन के जो चार घटक बताए गए हैं वे इस प्रकार हैं—

1. भूमि को संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से स्लम पुनर्वास
2. ऋण आधारित सब्सिडी के माध्यम से कमजोर वर्ग के लिए किफायती आवास को प्रोत्साहन,
3. सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के भागीदारी में किफायती आवास, और
4. लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए सब्सिडी

आवास की आवश्यकता मनुष्यों को आज से नहीं प्रत्युत सभ्यता के प्रारंभ से ही रही है। जंगलों में रहने और झुंड में विचरण करने के साथ ही आवास को महसूसते जनों ने इसकी आधारशिला रखी थी और अपनी पहचान बनाई थी। उन्होंने वृक्षों के नीचे अपना शयनागार बनाया था, तो कभी उन्होंने कंदराओं की शरण ली थी, तो कभी लंबी गुफाओं की मदद ली थी लेकिन सुरक्षा के तमाम पहलुओं के क्रम में कालांतर में उन्होंने सह-अस्तित्व में रहकर छालों, घासों, पुआलों की मदद से झोपड़ी बनानी शुरू की और अपनों को स्थायित्व प्रदान किया और बसना शुरू कर दिया। बस, यहीं आवास की परिकल्पना सामने आई। परिवार, कुनबा, समाज से होते हुए ग्राम को मूर्त रूप मिलना शुरू हो गया। इसी ग्राम में आवास की परिकल्पना साकार हुई जो आज गांवों से होते हुए शहरों, महानगरों तक की आवश्यकता बन गई है। यह साधारण आवश्यकता नहीं प्रत्युत महानगरों की मांग व उसके दबाव को देखते हुए बृहत आवश्यकता है।

रोटी हमारी पहली आवश्यकता है जिस पर हमारी सरकारों ने समय-समय पर अपने-अपने ढंग से, अपनी-अपनी नीतियों से इसे जनता में पूरा करने की कवायद की है। इस पर फिल्मकारों ने भी अपनी दृष्टि डाली है। कालांतर में इसमें एक चीज और जुड़ती है और वह है कपड़ा। खाने को मिल जाए और तन नंगा हो तो हमारी सभ्यता में, हमारे समाज में कहीं-न-कहीं कमी या खोट नजर आती है। इस पर भी विभिन्न सरकारों ने, राजनेताओं ने अपनी योजनाओं के माध्यम से अलग-अलग तरीकों से समय-समय पर जनता की स्थितियों को सुधारने का प्रयास किया है।



कलांतर में आवास भी एक महत्वपूर्ण मुद्दा हमारी सरकारों के लिए हो गया। फिल्मकारों ने भी आवास के महत्व को समझा और इसे अपनी फिल्म का भी विषय बनाया। कालांतर में 'रोटी, कपड़ा और मकान' जैसी सफल फिल्म भी बनी और खूब चली।

हमारे देश में आवास की समस्या विकराल बनी हुई है। गांवों, शहरों, महानगरों में हरने की स्थिति बहुत खराब है। गांवों में लोगों के झोपड़ों में रहने की स्थिति, शहरों में लोगों के सड़कों के किनारे सोने की स्थिति, हाड़-मांस को कपाने वाली भीषण ठंड में टिटुरते लोगों की स्थिति, वर्षा में भीगते लोगों की भाग-दौड़ करते जीवन जीने की स्थिति देख किसका मन द्रवित नहीं होता होगा। आवास की समस्या के समाधान के पीछे इस कारुणिक दृश्य की पृष्ठभूमि तो रही ही होगी। हमारे पथ-प्रदर्शकों ने, राजनेताओं ने इस पर चिंताएं प्रकट की हैं और सरकार की दृष्टि इस पर गई है। केंद्र की यथासमय लागू इंदिरा आवास योजना ने भी इस समस्या के समाधान में अपनी भूमिका निभायी थी। भारत के राज्यों ने भी आवास समस्या को महत्ता दी है और इसके समाधान पर बल दिया है। कहीं लोहिया आवास तो कहीं इसे अन्य नामों से भी पुकारा गया लेकिन सबकी मूल स्थिति रही—आवास की समस्या का निराकरण, सब का मूल भाव रहा— आवास की समस्या का समाधान।

आवास की प्रारंभिक रूप झोपड़ों से आरंभ हुआ और मिट्टी घर से होते हुए खपरैल घर और और फिर उसके मिश्रित रूप होते हुए आज पक्के मकान के रूप में दिखता है। इस पक्के मकान के रूप को आकार देने के लिए उसे बेहतरी प्रदान करने के लिए आज आवास समस्या पर हमारी निगाहें जाती हैं कि आज आवास समस्या का समाधान कैसे हो? मैं आवास समस्या के समाधान पर विभिन्न योजनाओं पर बात नहीं करूंगा। वे योजनाएं तो नेट पर सर्व-सुलभ हैं ही और हर जगह उपलब्ध हैं। मैं बात करूंगा अने विचार की।

शहरों में आवास की समस्या का समाधान इस रूप में हो सकता है कि—

1. जहां जो झोपड़ी में रह रहे हैं उन्हें एक निश्चित स्थान पर नीचे पूरा बाजार बनाकर उन्हें भाड़े पर दुकान देकर व उसके ऊपर उनके लिए आवास बनाकर दिया जाना चाहिए। इसके लिए उन्हें वहां जरूरत की सारी सुविधाएं मुहैया कराई जानी चाहिए। इसे सरकार को कुछ आय भी मिलती रहेगी।
2. जहां सब्जी या रेहड़ी की कच्ची दुकानें हों वहां उनके लिए आगे छोटी-छोटी दुकानें बनाकर दी जानी चाहिए और उसका न्यूनतम किराया लिया जाना चाहिए। इस दुकान के पीछे या ऊपर उनका आवास बनाया जाना चाहिए जहां नागरिक की मूलभूत सुविधाएं उपलब्ध हों। इसमें भाड़े के रूप में सरकार को कुछ-न-कुछ आय भी होती रहेगी।

गांवों में आवास समस्या का समाधान भी हो सकता है। गांवों में पहले

नालियों की स्थिति सुधारी जानी चाहिए। नालियां व्यवस्थित रूप में बनाई जानी चाहिए। आए दिन नालियों के चलते कितनी लड़ाईयां होती रहती हैं। इसके समाधान के बाद पुराने घरों को नया रूप दिया जाना चाहिए। इसके लिए सरकारी योजनाएं, भरपूर राशियां कारगर सिद्ध हो सकती हैं। राशि उठाने के बाद कुछ ऐसा नियम बने कि उन्हें आवास बनाना ही होगा, नहीं तो सरकार से ली गई राशि वापस करनी होगी। यदि कोई ऐसा नहीं करता है तो सरकार कड़ाई से उस पर कार्रवाई करे। आज गांवों में कितनों को देखा गया है कि वे सरकारी धन राशियां निकाल तो लेते हैं लेकिन उनका घर नहीं बनता है, सालों-साल अधूरा पड़ा रहता है। कई बार तो दूसरे की जमीन पर राशि निकाल ली जाती है और उसका दुरुपयोग होता है। इसके लिए सरकारी कर्मचारियों को भी जिम्मेदार ठहराया जाना चाहिए और सजा का प्रावधान किया जाना चाहिए। गांवों में जो जहां कबिलाई समाज जी रहे हैं या जो घुमंतू समाज से हैं, उन्हें भी एक समान जमीन देकर उन्हें व्यवस्थित रूप से खाली जगह पर बसाया जा सकता है। इसके लिए बंजर भूमि का इस्तेमाल किया जा सकता है तथा उन्हें वह जमीन इस रूप में उपजाऊ बनाकर दिया जाना चाहिए ताकि वे भी उस जमीन से कुछ कमाई कर सकें तथा वे सरकार की लाभप्रदता में भी अपना योगदान दे सकें।



सचमुच, आवास समस्या के समाधान पर यदि एक सम्यक दृष्टि अपनाई जाए, व्यवस्थित योजना बनाई जाए और उसे सही मायनों में कार्यान्वित किया जाए तो वह दिन दूर नहीं जब सबके पास अपना आवास होगा। इस विषय पर एक नारा दूं तो सटीक होगा कि 'सबका हो अपना आवास, परिवार सहित करें सब निवास' और इसी ध्येय के साथ राष्ट्रीय आवास बैंक प्रयत्नशील है और हर मोर्चे पर इस मामले में भारत के साथ कदम से कदम मिलाकर चल रहा है, क्योंकि भारत विश्व में नंबर एक बनने की दिशा में अग्रसर है।





प्रधानमंत्री आवास योजना - सबके लिए आवास - 2022 तक - एक कारगर योजना



श्री अभिषेक त्रिपाठी
सहायक प्रबंधक, विजया बैंक., उडुपी

रोटी, कपड़ा और मकान को मनुष्य की प्राथमिक आवश्यकता माना जाता है, और इनमें से भी मकान अति महत्वपूर्ण आवश्यकता है और हमारे देश भारतवर्ष के लिए अति दुर्भाग्यपूर्ण विषय है कि हमारे देश की निम्न वर्गीय जनसंख्या के पास आज भी रहने के लिए उचित आवास की व्यवस्था नहीं है और वे सड़क के किनारे फुटपाथ, झुग्गी झोपाड़ियों या ऐसे ही अन्य किसी स्थान पर अपना जीवन यापन करने को विवश है। इस बात को गंभीरता का अनुमान तो इस आंकड़े से लगाया जा सकता है कि आज भी हमारे देश में आधी से अधिक जनसंख्या के पास अपना आवास नहीं है और वे किराए के आवास में रहकर अपनी आय का अधिकांश भाग किराए के रूप में खर्च करने को विवश है। यद्यपि रोटी और कपड़ा जैसी छोटी



जरूरतें तो मेहनत के सहारे पूरी की जा सकती है पर आवास की जरूरत को पूरा करना आज भी आर्थिक रूप से कमजोर एवं गरीब नागरिकों के लिए चांद तोड़कर लाने के समान है। अपने "एक घर" के सपने को पूरा करने में असमर्थ नागरिकों की प्रमुख समस्या है गरीबी और महंगाई।

आर्थिक तंगी एवं महंगाई से जूझ रहे लोगों के लिए मानीय प्रधानमंत्री श्री नरेंद्र मोदी जी द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना की घोषणा 25 जून, 2015

को की गई जिसका लक्ष्य वर्ष 2022 तक देश के प्रत्येक परिवार के पास "अपना एक घर" के सपने को साकार करना है। इस महत्वाकांक्षी योजना के प्रमुख घटक हैं-

- भूमि का संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से झुग्गी झोपाड़ी में रहने वालों का पुनर्वास।
- ऋण पर अनुदान के माध्यम से कमजोर वर्ग के लिए किफायती आवास को प्रोत्साहन।
- लाभार्थी आधारित आवास निर्माण के लिए अनुदान।
- सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के साथ भागीदारी में किफायती आवास।

इस योजना को निम्न तीन चरणों में पूरा किया जाएगा-

- प्रथम चरण- यह 2015 से 2017 तक चलेगा जिसके अंतर्गत 100 प्रमुख शहरों को लक्ष्य बनाया जाएगा।
- दूसरा चरण- यह अप्रैल 2017 से मार्च 2019 तक चलेगा जिसके अंतर्गत 200 अतिरिक्त शहरों को जोड़ा जाएगा।
- तृतीय चरण- यह अप्रैल 2019 से मार्च 2022 तक चलेगा जिसमें अन्य सभी शहरों को जोड़ा जाएगा।

इस योजना के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस (वार्षिक आय तीन लाख रूपए से कम), एलआईजी (वार्षिक आय 6 लाख रूपए से कम), एमआईजी प्रथम (वार्षिक आय बारह लाख रूपए से कम) एवं एमआईजी द्वितीय (वार्षिक आय अठारह लाख रूपए से कम) आय समूह के नागरिकों को जिनके परिवार के पास संपर्ण भारतवर्ष में अपना स्वयं का आवास न हो, लाभ प्रदान किया जाएगा। महिलाओं को इस योजना से जोड़ने हेतु या तो आवेदन महिला आवेदक के नाम से करना अथवा महिला का नाम संयुक्त रखना होगा। जिसके परिणास्वरूप महिलाओं का मुख्यधारा से जुड़ाव सुनिश्चित किया जा सकेगा। इस योजना का लाभ लेने हेतु आयु सीमा 21 से 55 वर्ष के बीच निर्धारित की गई है। आवेदकों को उनकी आय के आधार पर पात्रता सुनिश्चित कर ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी के अंतर्गत 6.5 प्रतिशत एवं एमआईजी प्रथम तथा द्वितीय के लिए क्रमशः 4 एवं 3 प्रतिशत सब्सिडी प्रदान की जाएगी जिसकी अधिकतम राशि क्रमशः रूपए 2.67 लाख, 2.67 लाख, 2.35 लाख, 2.30 लाख है। इस योजना के अंतर्गत नए भवन निर्माण सहित भवन के विस्तार को भी शामिल किया गया है। ग्रामीण क्षेत्रों में बनाए जाने वाले



घरों के लक्ष्य को भी 33 प्रतिशत बढ़ा दिया गया है जिसका सीधा लाभ ग्रामीण इलाकों के विकास पर पड़ेगा।

इस योजना के लिए आवेदन करने की प्रक्रिया पात्रता सुनिश्चित करने की प्रक्रिया को भी अति सरल बनाया गया है एवं इसका लाभ उठाने के लिए आवश्यक दस्तावेजों की प्रक्रिया को भी काफी सरल बनाया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदन की प्रगति का स्तर भी आसानी से प्राप्त किया जा सकता है। लाभार्थी को प्रदान करने के प्रक्रिया भी काफी सरल एवं तीव्र है जिससे लाभार्थी को अतिरिक्त ब्याज का भुगतान भी नहीं करना पड़ता।



प्रधानमंत्री आवास योजना में गरीबों को आवास बनाने के लिए सरकार 1 लाख 20 हजार रूपए का चार किस्तों में प्रदान करती है पहली किस्त नींव डालते समय तो दूसरी किस्त निर्माण का 50 प्रतिशत पूर्ण होने पर तथा तीसरी किस्त 80 प्रतिशत निर्माण होने पर और चौथी किस्त निर्माण पूरा होने पर मिलती है। इसके अलावा इस योजना का लाभार्थी 90 दिन के रोजगार के बराबर राशि महात्मा गांधी मनरेगा योजना से भी प्राप्त कर सकता है। अगर लाभार्थी शौचालय का निर्माण अतिरिक्त करवाता है तो उसके लिए भी रूपए 12 हजार का प्रावधान किया गया है जिसका सीधा प्रभाव सरकार की एक और महत्वकांक्षी योजना "स्वच्छ भारत अभियान" पर होगा।

इस योजना के अंतर्गत देश के 29 राज्यों एवं 7 केंद्र शासित प्रदेशों को शामिल किया गया है। आवास एवं शहरी विकास निगम (हुडको) एवं राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) को इस योजना के क्रियान्वयन एवं प्रगति की निगरानी हेतु चयनित किया गया है।

इन सभी विशेषताओं से परिपूर्ण यह महत्वकांक्षी योजना इस देश के नागरिकों के आवास के सपने को पूरा करने एवं भू-माफियाओं द्वारा भूमि संसाधनों में काले धन के निवेश को नियंत्रित कर देश के सर्वांगीण विकास को एक नई गति प्रदान करेगी। प्रधानमंत्री आवास योजना के शर्तों एवं छूट के बाद आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग में एक नई उम्मीद जगी है जो नागरिकों के सस्ते एवं किफायती दरों पर अपने घर के सपने को पूरा करने में उनकी सहायता करेगी। रोटी और कपड़ा जैसी मूलभूत जरूरत के अतिरिक्त घर जैसी महत्वपूर्ण जरूरत पूरी होने के बाद देश के विकास को एक नई रफ्तार मिलेगी। आवास की जरूरत पूरी होने से लोगों के जीवन यापन के स्तर में सुधार होगा और उन्हें आर्थिक तंगी से भी निजात पाने में सुविधा होगी जिसके परिणामस्वरूप आगे आने वाली पीढ़ियों में अशिक्षा एवं कुपोषण जैसी समस्याओं का समाधान होगा और देश में शिक्षा का स्तर भी सुधरेगा। इस योजना के अंतर्गत होने वाले भवन निर्माण पर्यावरण के अनुकूल होंगे तथा प्राकृतिक आपदा जैसे भूकंपरोधी मानकों के अनुकूल होंगे जिससे नागरिकों की सुरक्षा सुनिश्चित की जा सकेगी।



इस योजना के सफल क्रियान्वयन होने से हमारे देश के भू-संसाधनों का और भी अच्छा उपयोग हो सकेगा और देश के नागरिकों को आवास के साथ-साथ और भी दूसरी सुविधाएं प्राप्त होंगी। इसके साथ ही भू-माफियाओं पर नियंत्रण होने से देश में भ्रष्टाचार एवं काला धन के नियंत्रण की दिशा में भी एक महत्वपूर्ण सफलता प्राप्त होगी जिस के दूरगामी परिणाम देश को विकास के मार्ग पर आगे ले जाएंगे।

अतएव यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि इस योजना के सफल होने से देश का आर्थिक एवं सामाजिक विकास होगा लोगों का जीवन स्तर सुधरेगा और वे देश की उन्नति में बेहतर तरीके से अपनी सहभागिता सुनिश्चित कर सकेंगे।





मेरे सपनों का घर



**श्री सौरभ मिश्रा, राजभाषा अधिकारी
केनरा बैंक, क्षेत्रीय कर्मचारी प्रशिक्षण
महाविद्यालय, गुड़गांव**

रोटी, कपड़ा और मकान प्रत्येक व्यक्ति की मूलभूत आवश्यकताएं हैं। हर एक व्यक्ति को सर्वप्रथम अपना पेट भरने के लिए रोटी और उसके पश्चात तन ढकने के लिए कपड़ा चाहिए। इन दोनों आवश्यकताओं की पूर्ति के पश्चात मनुष्य का यह एक सपना होता है कि उसे सर ढकने के लिए छत मिल जाये। घर के लिए प्रत्येक व्यक्ति के अलग-अलग सपने होते हैं, व्यक्ति अपनी क्षमता के अनुसार घर बनाने के संबंध में विचार करता रहता है। वह अपनी मासिक आय के अतिरिक्त कहां-कहां से धनराशि प्राप्त कर सकता है, इसका विचार उसके मन में चलता रहता है। हम कह सकते हैं कि सपनों का घर सपनों से भी अधिक सुंदर होता है और सपने वास्तव में पूरे हों ऐसे क्षण भी जिंदगी में कम ही आते हैं। कितनी उत्कंठा, कितना परिश्रम करना पड़ता है, इस सपने को पूरा करने के लिए। इसे बिना विघ्न पूरा कर लेने की तड़प मनुष्य के मन में तब तक बनी रहती है, जब तक वह उसे प्राप्त नहीं कर लेता। लेकिन क्या कोई कार्य बिना किसी विघ्न के पूरा हुआ है? कैसे-कैसे रोड़े, कैसी-कैसी समस्याएं चाहे अनचाहे सामने आ ही जाती हैं। इस सपने को पूरा करने में ऐसा प्रतीत होता है कि जैसे एक यज्ञ करना हो और एक-एक करके हवन पूरा करते जा रहे हों।



मैंने भी अपना सपनों का घर बनाने के लिए सपना देखा था, लेकिन इस महंगाई के दौर में मैं भी घर तब ले पाया जब मैंने बैंक से ऋण प्राप्त किया। इस घर में भी मैं धीरे-धीरे अपनी आवश्यकतानुसार सुविधाओं का विस्तार करता जा रहा हूँ जो मुझे समय के साथ आवश्यक लग रही हैं। शायद समय और परिस्थितियों के अनुसार व्यक्ति की आवश्यकताएं बढ़ती

जाती हैं। वास्तव में जब बैंकों द्वारा आवास निर्माण के लिए सरलता से ऋण प्रदान नहीं होते थे तो एक मध्यम वर्ग का मनुष्य भी बड़ी कठिनाई से बुढ़ापे तक एक मकान का निर्माण कर पाता था। फिर वह यह सोचकर संतोष कर लेता था कि चलो मेरे बच्चों के लिए घर रहने के लिए हो गया।

घर का सपना केवल मनुष्य ही नहीं देखते बल्कि पक्षी भी सुरक्षित घर चाहते हैं। हर जीव की इच्छा होती है कि उसके पास एक ऐसा घर हो जिसमें उसकी सुविधा के लिए आवश्यक वस्तुओं की उपलब्धता हों। उदाहरण के लिए आज का व्यक्ति यदि आर्थिक रूप से थोड़ा ठीक है तो उसकी आशा रहती है कि वह एक ऐसे घर में रहे जहां स्वच्छ वातावरण हो, पास में ही सुबह-शाम सैर के लिए एक खुला मैदान हो, जिसमें उसके बच्चे भी क्रीड़ा का आनन्द उठा सकें। घर की बनावट आकर्षक हो, शौचालय से लेकर रोशनदान और रसोईघर जैसी मूलभूत आवश्यकताएं घर में उपलब्ध होनी चाहिए। वर्तमान में एक समझदार व्यक्ति पृथ्वी पर घट रहे प्राकृतिक संसाधनों को लेकर भी चिंतित हैं इसलिए वह एक ऐसा घर प्राप्त करना चाहता है जिसमें सौर-ऊर्जा का प्रयोग किया जाये। घर में ऐसे संसाधन मौजूद हों जिसमें वर्षा के पानी को एकत्र कर उसका सदुपयोग किया जा सके। घर के पास बाजार, अस्पताल इत्यादि जैसी मूलभूत संसाधनों की उपलब्धता भी होनी आवश्यक है। इससे वह अपने स्वास्थ्य की जांच आवश्यकता अनुसार करा सकता है और अपने व्यस्त समय में से कुछ समय घर की आवश्यक सुविधाओं के लिए प्रयोग कर सकता है। प्रत्येक व्यक्ति यह भी चाहता है कि उसका घर उसके कार्यालय के समीप हो। ताकि उसे कार्यालय और घर के बीच यात्रा करने में अधिक समय व्यतीत न करना पड़े। यातायात के अच्छे संसाधन भी किसी भी सोसाइटी का एक महत्वपूर्ण अंग होता है। घर के आसपास अच्छी सड़कें व प्रसिद्ध भ्रमणीय स्थल व्यक्ति के सपनों के घर के वातावरण में शामिल रहते हैं। सोसाइटी में बिजली व पानी का सुचारु रूप से उपलब्ध होना भी अत्यंत महत्वपूर्ण होता है। अपने बच्चे को अच्छी शिक्षा प्रदान करना प्रत्येक अभिभावक की इच्छा होती है। अतः घर के पास विद्यालय और उच्च शिक्षा के लिए महाविद्यालयों का पास में होना भी सोसाइटी में रहने वाले लोगों के लिए महत्वपूर्ण होता है।

प्रत्येक व्यक्ति का दायित्व

हम ऊपर चर्चा कर चुके हैं कि प्रत्येक व्यक्ति एक सुरक्षित और स्वच्छ वातावरण वाले क्षेत्र में घर का सपना देखता है, लेकिन एक प्रश्न यह भी है कि क्या ऐसा स्थान अपने आप तैयार होता है? जी नहीं, ऐसा स्थान तैयार करते हैं हम लोग। प्रत्येक व्यक्ति को यह चाहिये कि वह जैसा अपना सपनों का घर बनाना चाहता है ठीक वैसा ही वातावरण बनाने का प्रयास करें।



घर बनाने की समस्याएं

घर बनाने के सपने को पूरा करने के लिए व्यक्ति को सर्वाधिक जिस समस्या का सामना करना पड़ता है वह है रुपये की। हालांकि यदि वर्तमान परिवेश में देखें तो यह समस्या विभिन्न बैंकों द्वारा प्रदान किये जा रहे गृह ऋणों ने कम तो की है, परंतु आज भी ऋण लेने की प्रक्रिया उतनी सरल नहीं है जितनी की देखने में लगती है। ऋण प्राप्त करने वाले व्यक्ति की आय को विभिन्न मानकों पर मापा जाता है, जिस स्थान के लिए ऋण दिया जाता है उसकी भी विभिन्न पहलुओं से जांच की जाती है। इस प्रक्रिया में जो समय लगता है वह घर बनाने वाले व्यक्ति के हौसले में कमी ला देता है। समय-समय पर प्राप्त समाचारपत्रों की जानकारी के अनुसार भारतीय रिजर्व बैंक, सरकार और विभिन्न बैंक इस प्रक्रिया को लगातार सरल बनाने का प्रयास कर रहे हैं।



रियलस्टेट में सुधार एक चुनौती

प्रत्येक व्यक्ति अपने व अपने परिवार के सुखद भविष्य के लिए जो प्रयास करता है उसमें वह अपना सर्वश्रेष्ठ प्रदान करता है। आर्थिक समस्याओं के साथ-साथ कई और समस्याओं का व्यक्ति को सामना करना पड़ता है। अक्सर यह देखा गया है कि अपने घर का सपना संजोकर उसे साकार करने की कोशिशों के दौरान बड़ी संख्या में लोग-बाग बिल्डरों और भूमाफिया की चालबाजियों का शिकार होते रहे हैं। उम्रभर की गाढ़ी कमाई लुटाने के बावजूद उन्हें सर छुपाने के लिए छत नसीब नहीं हो पाती। कोई वैधानिक संरक्षण न होने के चलते न्याय की आस में दर-दर भटकने के बावजूद अंत में उन्हें मायूसी ही मयस्सर होती है। हाल में ही भारत सरकार ने ऐसे लोगों के लिए संसद के दोनों सदन में पिछले दिनों पास हुआ रियल एस्टेट बिल यानी भू-संपदा (विनियमन और विकास) विधेयक एक बड़ी उम्मीद लेकर आया है। यह विधेयक काफी समय से लंबित था, जिसे विभिन्न पक्षों से विचार-विमर्श के बाद कुछ संशोधनों के साथ मौजूदा सरकार पारित कराने में कामयाब हुई है। इसके तहत एक नियामक प्राधिकरण बनाया गया है, जिसमें किसी परियोजना की

शुरुआत से पहले बिल्डर को पंजीकरण और उसकी जमीन खरीदने से लेकर अन्य सभी मंजूरीयों का ब्यौरा जमा कराना पड़ता है। यह जानकारी उपभोक्ताओं के लिए सार्वजनिक होती है और वे अपनी पसंद की आवास परियोजना चुन पाते हैं।

रियल एस्टेट बिल को कानून की शकल देने के बाद दावा किया जा रहा है कि इससे उपभोक्ता 'किंग' यानी बादशाह बन जाएगा। इसके अंतर्गत बिल्डर उपभोक्ताओं से वसूली गई रकम का सत्तर फीसद हिस्सा बैंक में अलग से रखा जाएगा और उसका इस्तेमाल सिर्फ निर्माण कार्यों में किया जाएगा। अब तक बिल्डर ग्राहकों से वसूली गई रकम को अपनी दूसरी परियोजनाओं या अन्य निर्माणकार्यों में खर्च करके, लागत बढ़ाने का बहाना बना कर ग्राहकों से अतिरिक्त रकम वसूलते रहे हैं, जिस पर लगाम लगने की आशा है।

हमारे यहां प्रापर्टी डीलर भी बिल्डरों से मिलीभगत करके उपभोक्ताओं को चूना लगाने के लिए कुख्यात रहे हैं। नए कानून के अनुसार उन्हें नियामक प्राधिकरण के पास पंजीकरण कराना होगा और वे प्राधिकरण की पंजीकृत परियोजनाओं में ही फ्लैट या अन्य संपत्तियां बेच पाएंगे। रियल एस्टेट दरअसल खेती के बाद देश में रोजगार देने वाला दूसरा सबसे बड़ा क्षेत्र माना जाता है, लेकिन इसके दोषों को दूर करने की कोशिशें मुल्क में



प्रायः नदारद ही रही हैं। नए कानून से इस क्षेत्र में पारदर्शिता आने की उम्मीद जगी है, अतः इसके स्वागत में मीडिया से लेकर नागरिक समुदाय के बीच गदगद भाव पसरा हुआ है।

हर व्यक्ति को घर प्रदान करने के लिए सरकारों के प्रयास

भारत सरकार व अन्य सभी राज्यों की सरकारों द्वारा गरीबों के लिए, जिनके सर पर छत नहीं है उनके लिए विभिन्न योजनाओं के माध्यमों से घर प्रदान करने की विभिन्न योजनाएं प्रदान की जा रही हैं। इन योजनाओं



के द्वारा देश के उन गरीब तबके को समानता का स्तर प्रदान करने का प्रयास किया जा रहा है जिनकी आर्थिक स्थिति अत्यंत दयनीय है। हर व्यक्ति का अपने जीवन का एक सपना होता ही है कि उसका अपना घर हो। गरीब से गरीब, फुटपाथ पर बैठ करके जूते ठीक करने वाला हो तो भी उसके मन की एक इच्छा होती है कि उसका अपना एक घर हो। आजादी को इतने साल हो गए, क्या हमारे देश के, गरीब को रहने के लिए घर मिलना चाहिए कि नहीं मिलना चाहिए। गरीब परिवार को एक मकान मुहैया होना चाहिए कि नहीं होना चाहिए।

हर किसी का सपना होता है के उसका अपना मकान हो। हमारे देश में बहुत से लोग ऐसा कर पाने में असमर्थ हैं और इसकी सबसे बड़ी वजह है, महँगाई व गरीबी। अमीर लोग तो मकान बना ही लेंगे लेकिन आर्थिक तंगी से जूझ रहे लोगों के लिए अपने खुद के घर बनाने का सपना पूरा करना आज के समय में बहुत मुश्किल है। इसीलिए सरकार प्रधानमंत्री आवास योजना लेकर आई है। इस योजना को शहरी व ग्रामीण क्षेत्र के लोगों के लिए अलग-अलग से चलाया गया है जिनके नाम इस प्रकार हैं –

- प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)
- प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण)



प्रधानमंत्री आवास योजना

माननीय प्रधानमंत्री नरेंद्र मोदी जी ने भारत में लोगों की आवास संबंधित मुश्किलों को समझते हुए एक नयी योजना का शुभारंभ किया। इस योजना का नाम प्रधानमंत्री आवास योजना रखा गया है। इस योजना को 25 जून 2015 को हरी झंडी दी गई थी। वर्ष 2015 से लेकर 2022 तक इस

योजना के तहत मकानों का निर्माण किया जाएगा जो की बहुत ही सस्ती कीमतों पर दिए जाएंगे।

क्या है प्रधानमंत्री आवास योजना?

अपना खुद का घर होना हर किसी की जिंदगी का एक सपना होता है। बहुत से लोग जमीन व प्लैट की बढ़ती हुई कीमतों की वजह से अपना मकान ले पाने में असमर्थ हैं।

आवास योजना का मकसद ऐसे लोगों को अपना घर दिलाना है। इस योजना के तहत बहुत ही जायज दामों पर आप अपना घर ले पाएंगे। इस परियोजना के अंतर्गत 2 करोड़ से ज्यादा मकानों का निर्माण किया जा रहा है। पूरा निर्माण 2015 से 2022 यानी इन 7 सालों के भीतर होगा।

आवास योजना का उद्देश्य

इस मिशन का उद्देश्य 4 कार्यक्रम घटकों के माध्यम से जरूरतमंद परिवारों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है –

- भूमि का संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से स्लमवासियों का स्लम पुनर्वास;
- ऋण से जुड़ी ब्याज सब्सिडी के माध्यम से कमजोर वर्ग के लिए किफायती आवास को प्रोत्साहन;
- सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के साथ भागीदारी में किफायती आवास।
- लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए सब्सिडी।

मूल्यांकन

उपर्युक्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि अपने आवास का निर्माण मनुष्य के जीवन के सपनों में सर्वाधिक महत्वपूर्ण होता है। हम यह भी कह सकते हैं कि विभिन्न लोगों के भिन्न-भिन्न सपने होते हैं परंतु अपना स्वयं का घर बनाने का सपना समान रूप से देखा जाता है। यह सपना कोई भी अकेले नहीं देखता उसके परिवार के सदस्यों की उम्मीदें भी इसमें सम्मिलित होती है। घर में मूलभूत आवश्यकताओं की आपूर्ति जैसे बिजली, पानी, स्वच्छ वातावरण, आवास के पास मैदान, स्कूल, बाजार के साथ-साथ मनुष्य सुरक्षा को सर्वाधिक महत्व देता है ताकि वह अपने परिवार को सुरक्षा प्रदान कर सके। लोगों को सपने का घर प्रदान कराने के लिए भारत सरकार व बैंकों ने मिलकर अनेक प्रकार के आवासीय ऋण प्रदान करने का कार्य प्रारम्भ किया है जिसके द्वारा 2022 तक भारत के प्रत्येक नागरिक को एक घर उपलब्ध कराने का प्रयास किया जा रहा है। ऐसी आशा की जा सकती है कि शीघ्र ही ऐसा समय आयेगा जब भारत में रहने वाले प्रत्येक व्यक्ति के पास एक ऐसा घर होगा जो उसने अपने सपने में देखा होगा।





प्रधानमंत्री आवास योजना - सबके लिए आवास - 2022 तक - एक कारगर योजना



श्री समीर कुमार, विशेष सहायक
देना बैंक, बिहार

प्रधानमंत्री आवास योजना सबके लिए आवास 2022 तक :-

यह एक कारगर योजना है, इसके शीर्षक से ही पता चलता है कि यह एक व्यापक मिशन है। वर्ष 2022 तक सभी के लिए केन्द्र सरकार ने एक व्यापक और सुदृढ़ मिशन "2022 तक सबके लिए आवास शुरू किया है। इस व्यापक और सुदृढ़ मिशन का उद्देश्य बहुत ही गरिमामयी और वृहत रूप में है सभी के लिए आवास 2022 मिशन भारत सरकार के उपरोक्त उद्देश्य की अनुपालन में तथा सक्षम पदाधिकारी के अनुमोदन से शुरू किया गया है। सबके लिये आवास 2022 तक मिशन का उद्देश्य निम्नलिखित कार्यक्रम विकल्पों के माध्यम से स्लमवासियों, ग्रामीण तथा शहरी गरीबों की आवासीय आवश्यकता को पूरा करना है। सर्व विदित है कि भारत में आवास की कमी को सरकार द्वारा गंभीरता से लिया गया है और इसी बात को ध्यान में रखते हुए माननीय प्रधानमंत्री जी ने प्रधानमंत्री आवास योजना की आधारशिला रखी जिसके तहत उनका सपना है कि जब राष्ट्र वर्ष 2022 में अपना 75वां स्वतंत्रता दिवस मना रहा हो तो देश के सभी नागरिकों के पास अपना घर हो। इस उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए केन्द्र सरकार ने व्यापक मिशन वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास की शुरुआत की और यह मिशन वर्ष 2022 तक सभी पात्र परिवार लाभार्थियों को आवास प्रदान करने के लिए है इस मिशन के चार घटक निम्न है:-

घटक (कार्यक्रम विकल्प):

1. लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए सब्सिडी।
2. ऋण से जुड़ी ब्याज सब्सिडी के माध्यम से कमजोर वर्ग के लिए किफायती आवास का प्रोत्साहन।
3. भूमि का संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से सलमवासियों का सलम पुनर्वास।
4. सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के साथ भागीदारी में किफायती आवास।

आवास योजना : कार्यक्षेत्र :-

1. वर्ष 2015-2022 के दौरान सबके लिए आवास मिशन को कार्यान्वित किया जाएगा और यह मिशन वर्ष 2022 तक सभी पात्र परिवारों के

लाभार्थियों को आवास प्रदान करने के लिए राज्यों और संघ राज्य क्षेत्रों के माध्यम से कार्यान्वयन अभिकरणों को केन्द्रीय सहायता प्रदान करेगा।

2. एक लाभार्थी परिवार में पति पत्नी अविवाहित पुत्र और/अथवा अविवाहित लड़कियां शामिल होंगे जिस लाभार्थी परिवार का भारत के किसी भाग में अपने नाम पर अथवा उसके परिवार के किसी भी सदस्य के नाम पर अपना घर नहीं होना चाहिए वही परिवार इस मिशन के अंतर्गत केन्द्रीय सहायता प्राप्त करने का पात्र होगा।
3. मिशन को ऋण से जुड़ी सहायता के संघटक को छोड़ कर केन्द्रीय प्रायोजित स्कीम (सीएसएस) के रूप में कार्यान्वित किया जाएगा। जिसको एक केन्द्रीय क्षेत्र स्कीम के रूप में क्रियान्वित किया जाएगा।
4. यह मिशन अपने सभी घटकों के साथ दिनांक 17.06.2015 से लागू हो गया है और इसको 31.03.2022 तक कार्यान्वित किया जाएगा।

कवरेज और अवधी :

1. इस योजना को तीन चरणों में कवर किया जाएगा जिनका ब्यौरा इस प्रकार है:
चरण 1 - (अप्रैल, 2015 - मार्च, 2017) - राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों से उनकी इच्छुकता के अनुसार 100 शहरों को कवर करने के लिए।
चरण 2 - (अप्रैल, 2017 - मार्च, 2019) - अतिरिक्त 200 शहरों को कवर करने के लिए।
चरण 3 - (अप्रैल, 2019 - मार्च, 2022) - सभी अन्य शेष शहरों को कवर करने के लिए।
अगर मंत्रालय को यदि राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों से संसाधन समर्थित मांग प्राप्त होती है, तो पहले के चरणों में अतिरिक्त शहरों को शामिल करने के संबंध में नम्यता होगी।
2. प्रत्येक घटक के अंतर्गत इस मिशन के तहत निर्मित आवासों का न्यूनतम आकार राष्ट्रीय भवन - संहिता (एनबीसी) में प्रदान किए गए मानकों के अनुरूप होना चाहिए तथापि, यदि भूमि का उपलब्ध क्षेत्रफल एनबीसी के अनुसार आवासों के ऐसे न्यूनतम आकार के भवन-निर्माण की अनुमति न दे और यदि कम आकार के आवास के लिए लाभार्थी की सहमति उपलब्ध हो, तो एसएलएसएमसी के अनुमोदन से राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा क्षेत्रफल के संबंध में उपयुक्त निर्णय



लिया जा सकता है। इस मिशन के अंतर्गत निर्मित अथवा विस्तारित सभी आवासों में अनिवार्य रूप से शौचालय की सुविधा होना चाहिए।

3. यह मिशन बुनियादी सिविक अवस्थापना सहित 30 वर्ग मीटर के फर्शी क्षेत्रफल तक के आवासों के निर्माण में सहायता करेगा राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों को मंत्रालय से परामर्श लेते हुए राज्य स्तर पर आवास के आकार और अन्य सुविधाओं का निर्धारण करने के संबंध में नम्यता होगी परंतु यह केन्द्र से किसी बड़ी हुई वित्तीय सहायता के बिना होगी। स्लम पुनर्विकास परियोजनाओं और भागीदारी में किफायती आवास परियोजनाओं में जल, सफाई, सीवरेज, सड़क, बिजली इत्यादि जैसी बुनियादी सिविक अवस्थापना होनी चाहिए। शहरी स्थानीय निकाय को यह सुनिश्चित करना चाहिए की ऋण से जुड़ी ब्याज सहायता और लाभार्थी आधारित निर्माण में इन बुनियादी सिविक सेवाओं के लिए प्रावधान होना चाहिए।
4. इस मिशन के अंतर्गत आवासों को राष्ट्रीय भवन संहिता और अन्य संगत भारतीय मानक ब्यूरो (बीआईएस) संहिताओं के अनुरूप भूकम्प, बाढ़, चक्रवात, भू-स्खलन इत्यादि के लिए प्रदान की जाती है।

उपलब्ध सहायता :

मिशन को 2015 – 2022 के दौरान कार्यान्वित किया जाएगा और निम्नलिखित कार्यों के लिए शहरी स्थानीय निकायों तथा अन्य कार्यान्वयन एजेंसियों को राज्यों/संघ शासित प्रदेशों के जरिए केन्द्रीय सहायता उपलब्ध कराई जाएगी:

- निजी भागीदारी के जरिए संसाधन के तौर पर भूमि का उपयोग करके मौजूदा झुग्गी वासियों का यथा स्थान पुनर्वास।
- ऋण सम्बद्ध सहायता।
- भागीदारी में किफायती आवास।
- लाभार्थी के नेतृत्व वाले आवास के निर्माण/विस्तार के लिए सहायता।

ऋण सम्बद्ध सहायता घटक का कार्यान्वयन एक केंद्रीय स्कीम के तौर पर किया जाएगा जबकि अन्य तीन घटक केन्द्रीय प्रायोजित स्कीम (सीएसएस) के तौर पर कार्यान्वित किए जाएंगे योजना को तीन चरणों में, 500 श्रेणी-1 शहरों पर शुरुआती फोकस के साथ 4041 सांविधिक कस्बों से युक्त सम्पूर्ण शहरी क्षेत्र को शामिल किया जाएगा। स्कीम के ऋण संबंध सहायता घटक को शुरुआत से ही देश भर में सभी सांविधिक कस्बों में कार्यान्वित किया जाएगा।

भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी) :

भागीदारी में किफायती आवास मिशन का तीसरा घटक है यह एक आपूर्ति आधारित व्यवस्था है। यह मिशन राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों/शहरों द्वारा विभिन्न भागीदारी से बनाए जा रहे आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के आवासों को वित्तीय सहायता प्रदान करेगा। किफायती दर पर ईडब्ल्यूएस

श्रेणी के लिए आवासों की उपलब्धता बढ़ाने हेतु राज्य/संघ राज्य क्षेत्र, अपनी एजेंसियों अथवा उद्योगों सहित निजी क्षेत्र को साथ भागीदारी के माध्यम से, किफायती आवास परियोजनाओं की योजना तैयार कर सकते हैं। ऐसी परियोजनाओं में 1.5 लाख रु. की दर से केन्द्रीय सहायता सभी ईडब्ल्यूएस आवासों के लिए उपलब्ध होगी।

ऋण आधारित ब्याज सब्सिडी योजना :

मिशन में शहरी गरीबों की आवास की जरूरतों के लिए संस्थागत ऋण प्रवाह को बढ़ाने के लिए मांग पक्ष व्यवस्था के रूप में ऋण आधारित ब्याज सब्सिडी घटक का कार्यान्वयन किया जाएगा। पात्र शहरी गरीबों (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी) द्वारा अधिग्रहण, आवास के निर्माण के लिए, लिए गए गृह ऋण पर ऋण आधारित सब्सिडी दी जाएगी।

आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ईडब्ल्यूएस) और निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के लाभार्थी जो बैंको, आवास वित्त कंपनियों और अन्य ऐसे संस्थाओं से गृह ऋण की मांग कर रहे हैं, वे 6.5% की दर पर 15 वर्षों की अवधि के लिए अथवा ऋण अवधि के दौरान, इसमें से जो कम हो, के लिए ब्याज सब्सिडी के लिए पात्र होंगे। ब्याज सब्सिडी का निवल वर्तमान मूल्य (एनपीवी) की 9% की छूट दर पर गणना की जाएगी। ऋण आधारित सब्सिडी केवल 6 लाख रु. तक की ऋण राशि के लिए उपलब्ध होगी और 6 लाख रु. से अधिक का ऋण गैर सब्सिडीकृत दर पर होगा।

लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास का निर्माण अथवा विस्तार :

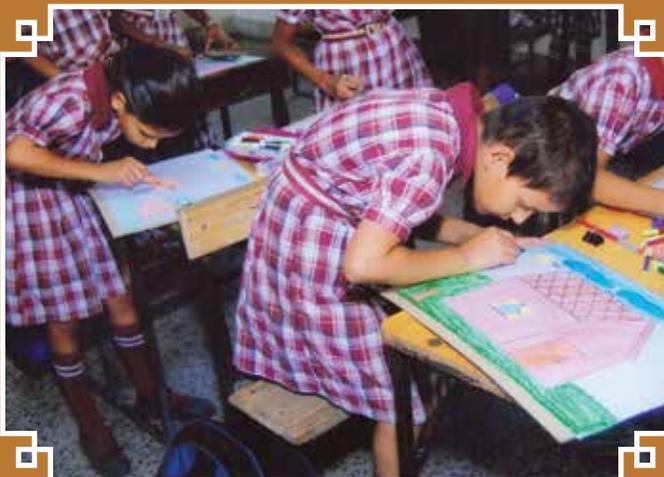
इस मिशन का चौथा घटक मिशन के अन्य घटकों को लाभ लेने में अक्षम लाभार्थियों को शामिल कर स्वयं उनके द्वारा नए आवासों के निर्माण अथवा मौजूदा आवास के सुधार के लिए आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग श्रेणी से संबद्ध वैयक्तिक पात्र परिवारों को सहायता देता है। इस मिशन के अंतर्गत ऐसे परिवार नए आवासों के निर्माण के लिए 1.5 लाख रु. की केन्द्रीय सहायता प्राप्त कर सकते हैं। ऐसे लाभार्थी एचएफपीओए का हिस्सा होना चाहिए।

सर्व विदित है कि भारत में आवास की कमी को सरकार द्वारा गंभीरता से लिया गया है और इसी बात को ध्यान में रखते हुए माननीय प्रधानमंत्री जी ने प्रधानमंत्री आवास योजना की आधारशीला रखी जिसके तहत उनका सपना है कि जब राष्ट्र वर्ष 2022 में अपना 75वां स्वतंत्रता दिवस मना रहा हो तो देश के सभी नागरिकों के पास अपना घर हो। इस उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए केन्द्र सरकार ने व्यापक मिशन वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास की शुरुआत की और यह मिशन वर्ष 2022 तक सभी पात्र परिवार लाभार्थियों को आवास प्रदान करने के लिए है।

इस प्रकार हम देखते हैं जैसा कि नाम से प्रतीत हो रहा है कि प्रधानमंत्री आवास योजना सबके लिए आवास 2022 तक अपने आप में ही बहुत ही बड़ी और कारगर योजना साबित होगी।



राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा विश्व पर्यावास दिवस के अवसर पर
विद्यालय में आयोजित चित्रकला प्रतियोगिता के यादगार पल



आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) - सबके लिए आवास मध्यम आय समूह हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना

आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय ने भारत में शहरीकरण को संभावित वृद्धि देते हुए मध्यम आय समूह के आवास अभिग्रहण/निर्माण (पुनः खरीद सहित) की आवश्यकता और परिणामस्वरूप आवास की मांग को पूरा करने हेतु "मध्यम आय समूह हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना" नामक एक ब्याज सब्सिडी योजना पेश की है। यह योजना केंद्रीय सेक्टर योजना के तौर पर कार्यान्वित भी की जाएगी। प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)- सबके लिए आवास मिशन के तहत मौजूदा सीएलएसएस योजना का नाम बदलकर "आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/अल्प आय समूह हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना कर दिया गया है।

इस योजना की प्रमुख विशेषताएं

- ❖ कवरेज- सांविधिक शहर के संबंध में यथा अधिसूचित योजना क्षेत्र सहित वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार सभी सांविधिक शहर और तदनुसार अधिसूचित शहर।
- ❖ उद्देश्य- आवास अभिग्रहण/निर्माण (पुनः खरीद सहित) हेतु आवास ऋण पर ब्याज सब्सिडी।
- ❖ लाभार्थी- लाभार्थी परिवार में पति, पत्नी और अविवाहित बच्चे शामिल होंगे। कमाई करने वाले व्यस्क सदस्य को (वैवाहिक स्थिति को ध्यान में रखे बिना) अलग परिवार के तौर पर माना जाएगा।
- ❖ पात्रता
 - लाभार्थी परिवार के पास भारत के किसी भी भाग में उसके या उसके परिवार के सदस्य के नाम पर अपना खुद का पक्का मकान नहीं होना चाहिए।
 - विवाहित जोड़े के मामले में, या तो पति या पत्नी या फिर संयुक्त स्वामित्व में दोनों मिलकर एक मकान के लिए पात्र होंगे, हालांकि यह इस योजना के अंतर्गत परिवार के आय मानदंड को पूरा करता हो।
 - लाभार्थी परिवार ने भारत सरकार के किसी भी आवास योजना के अंतर्गत केंद्रीय सहायता प्राप्त नहीं की हो।
- ❖ कारपेट क्षेत्र
 - यह योजना नागरिक बुनियादी ढांचे जैसे कि पानी, शौचालय, स्वच्छता, सीवरेज, सड़क, बिजली आदि सहित आय मानदंड के अनुसार 90 वर्ग मी. (एमआईजी-I) और 110 वर्ग मी. (एमआईजी-II) में आवास अभिग्रहण/निर्माण को सहायता प्रदान करेगी।
- ❖ योजना विवरण
एमआईजी के लाभार्थी निम्नलिखित विशेषताओं के साथ ब्याज सब्सिडी के लिए पात्र होंगे:

विवरण	एमआईजी-I	एमआईजी-II
परिवारिक आय (प्रति वर्ष) रू.	6,00,001-12,00,000	12,00,001-18,00,000
ब्याज सब्सिडी (प्रति वर्ष)	4%	3%
अधिकतम ऋण अवधि (वर्ष में)	20	20
ब्याज सब्सिडी हेतु पात्र आवास ऋण राशि (रू. में)	9,00,000	12,00,000
आवास इकाई कारपेट क्षेत्र	90 वर्ग मीटर	110 वर्गमीटर
ब्याज सब्सिडी के निवल वर्तमान मूल्य गणना हेतु छूट दर	9%	9%

केंद्रीय नोडल एजेंसी:

राष्ट्रीय आवास बैंक
(भारत रिजर्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में)
कोर 5-ए, इंडिया हैबीटेट सेंटर,
लोधी रोड, नई दिल्ली 110003

हाउसिंग एण्ड अर्बन डवलपमेंट कॉर्पोरेशन लि.
(भारत सरकार का उद्यम)
कोर 7-ए, इंडिया हैबीटेट सेंटर,
लोधी रोड, नई दिल्ली 110003

"सबका सपना - घर हो अपना"

राष्ट्रीय आवास बैंक
कोर 5-ए, भारत पर्यवास केंद्र, 3-5 तल, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
वेबसाइट: <http://www.nhb.org.in>



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