

# आवास भारती

वर्ष 22 | अंक 86 | जनवरी-मार्च, 2023



राष्ट्रीय  
आवास बैंक  
NATIONAL  
HOUSING BANK

बैंक द्वारा आयोजित  
स्वच्छता पखवाड़े की कुछ झलकियां  
( दिनांक 16 से 31 जनवरी 2023 तक )





आवास भारती

# आवास भारती

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

पंजी. संख्या, दिल्ली इन / 2001 / 6138

वर्ष 22, अंक 86, जनवरी-मार्च, 2023

## प्रधान संरक्षक

शारदा कुमार होता  
प्रबंध निदेशक

## संरक्षक

राहुल भावे  
कार्यपालक निदेशक

## प्रधान संपादक

विशाल गोयल  
महाप्रबंधक

## संपादक

रंजन कुमार बरुन  
उप महाप्रबंधक

## सहायक संपादक

शोभित त्रिपाठी  
उप प्रबंधक

## संपादक मंडल

अमित सिन्हा, उप महाप्रबंधक  
प्रशांत कुमार राय, सहायक महाप्रबंधक  
सुकृति वाधवा, क्षेत्रीय प्रबंधक  
संजीव कुमार सिंह, प्रबंधक  
रौनक अग्रवाल, उप 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

(भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय)

कोर-5 ए, 3-5 वां तल,  
भारत पर्यावास केंद्र  
लोधी रोड, नई दिल्ली-110003

## विषय सूची

विषय	पृष्ठ
1. राष्ट्रीय आवास बैंक की व्यवसायिक व अन्य गतिविधियां .....	3
2. मकान खरीदने संबंधी सावधानियां .....	14
3. भारत में तीव्र गति यातायात के साधनों की अनिवार्यता .....	16
4. आपदा प्रबंधन और हम .....	18
5. किराये पर मकान देना एवं पट्टा करार का प्रारूप ...	20
6. सूचना प्रौद्योगिकी में हिंदी यूनिकोड का महत्व .....	23
7. गरीबों को आवास उपलब्ध कराने वाली आवास नीति के जरूरी घटक .....	25
8. आवास की मूल संकल्पना .....	27
9. हरित आवास वर्तमान समय की आवश्यकता .....	30
10. सतत शहरी नियोजन की ओर .....	33
11. भारत का प्राचीन शहर - वाराणसी .....	35
12. वर्तमान वैश्विक परिपेक्ष्य में हिंदी की सार्थकता .....	39
13. किराया आवास- आज की जरूरत .....	43
14. आपका स्वर्णिम भविष्य आपके हाथों में .....	46

कुल तकनीकी लेख - 11

कुल सामान्य लेख - 03

कुल योग - 14



## संपादक की कलम से...



प्रिय पाठकगण,

मुझे आपके समक्ष आवास भारती का जनवरी – मार्च का अंक 86 प्रस्तुत करते हुए हार्दिक प्रसन्नता हो रही है। बैंक की हिंदी पत्रिका का प्रकाशन वर्ष 2001 में प्रारंभ हुआ था तब से यह पत्रिका तिमाही आधार पर लगातार प्रकाशित हो रही है एवं पत्रिका ने इन विगत 22 वर्षों में कई कीर्तिमान स्थापित किए हैं। हमें पाठकों का प्यार एवं प्रतिक्रिया प्रेरणास्रोत के रूप में प्राप्त होती रही है।

आप सभी को मालूम है कि कोविड-19 के दौरान देश के बड़े-बड़े शहरों से श्रमिकों का अपने गृह नगरों की तरफ जो पलायन हुआ था यह एक बड़ी समस्या के रूप में देश में ही नहीं विदेश में भी मुद्दे के रूप में भी उभरा था। इस विषय में सरकार के कई मंत्रालयों, विभागों में विचार मंथन हुआ जिससे आने वाले समय में इस प्रकार की परिस्थितियों पर अंकुश लगाया जा सके। इसी का परिणाम रहा कि आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा किराया आवासीय काम्प्लेक्स बनाने के सम्बन्ध में आवश्यक मार्गनिर्देश प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत जारी किया गया। उल्लेखनीय है कि इन मार्गनिर्देशों के तहत बैंक द्वारा संचालित किराया आवास निधि का उपयोग इस प्रकार के काम्प्लेक्स के वित्त निर्माण के लिए किया जा सकता है।

मैं पाठकों का ध्यान आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय के अक्टूबर 2015 में तैयार की गयी शहरी किराया आवासीय नीति के मसौदे की ओर दिलाना चाहूंगा कि किराया आवास (Rental Housing) कई मॉडल्स पर मसौदा नीति बनाकर पेश की गयी है। यह मसौदा नीति आज के परिप्रेक्ष्य में बहुत ही महत्वपूर्ण है क्योंकि अगर आप वर्तमान में देखें तो महिला श्रमिक, स्वास्थ्यकर्मी, सामान्य श्रमिक के साथ-साथ देश की बहुत बड़ी युवा पीढ़ी भी अब एक जगह एक शहर में तीन साल से ज्यादा टिककर काम नहीं करती एवं बेहतर भविष्य की तलाश में उन्हें शहर दर शहर ही क्या दूसरे देशों में भी जाना पड़ता है। मंत्रालय द्वारा जो कई प्रकार के मॉडल्स प्रस्तुत किये गए हैं उनमें केंद्र सरकार, राज्य सरकार के साथ-साथ शहरी स्थानीय निकाय एवं अन्य संस्थानों की किराया आवास नीति के तहत चिन्हित विभिन्न कार्य निष्पादन में क्या भूमिका हो सकती है, उसे बखूबी रेखांकित किया गया है। अगर इन विभिन्न विकल्पों का सही प्रकार से आकलन किया जाय तो एक बात यह सामने आती है कि सरकारी तंत्र के अलावा निजी पक्षों का भी इसमें अहम योगदान रहेगा। यह उल्लेखनीय है कि जिस वर्ग को किराए पर आवास चाहिए उस वर्ग की प्रकृति, आय वर्ग एवं जरूरतों के हिसाब से किराया आवास भवनों का निर्माण किया जाना अपेक्षित है तथा एक बार निर्माण हो जाने के बाद जब इनका उपयोग हो तो इन भवनों के नियमित अनुरक्षण पर ध्यान दिया जाना अतिआवश्यक है जिससे उसमें रहने वालों को एक अच्छे वातावरण में बेहतर आधारभूत सुविधा के साथ जीवन यापन का अवसर मिल सके। मेरा मानना है कि ऐसे भवनों के अनुरक्षण करार योग्यता एवं अनुभव प्राप्त एजेंसियों को दिए जाने चाहिए जिससे गुणवत्ता बनी रहे।

मेरा अनुमान है कि आने वाले समय में किराया आवासों की मांग बहुत तेजी से बढ़ेगी इस सम्बन्ध में जर्मनी, फिनलैंड, कनाडा, यूके, चीन एवं आयरलैंड देश प्रमुख हैं इन देशों में किराया आवास पद्धति काफी सफल रही है। मंत्रालय द्वारा जो किराया आवास की मसौदा नीति बनायी गयी थी उनमें भी इन देशों के अनुभवों का अध्ययन किया गया था।

मुझे उम्मीद है कि इस अंक पर भी आप सभी प्रबुद्ध पाठकों की प्रतिक्रिया हमें प्राप्त होगी जिसके अनुसार हम पत्रिका के आगामी अंकों को और बेहतर बना पाएंगे।

(रंजन कुमार बरुन)

उप महाप्रबंधक एवं संपादक





## राष्ट्रीय आवास बैंक की व्यवसायिक व अन्य गतिविधियां

### राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिसंबर 2022 को समाप्त तिमाही के लिए जारी एनएचबी रेजीडेक्स

राष्ट्रीय आवास बैंक दिसंबर 2022 को समाप्त तिमाही के लिए एनएचबी रेजीडेक्स जारी कर रहा है। आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) वित्तीय वर्ष 2017-18 को आधार वर्ष के रूप में तिमाही आधार पर चुनिंदा 50 शहरों में आवासीय संपत्तियों के मूल्यों में उतार-चढ़ाव को ट्रैक करता है।

प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (एचपीआई@आकलन मूल्य) से एकत्र की गई संपत्तियों के मूल्यांकन मूल्यों 50 शहरों के आधार पर एचपीआई ने एक वर्ष पहले के 4.5% की तुलना में दिसंबर 2022 समाप्त तिमाही में 7.1% की वार्षिक वृद्धि (वर्ष-दर-वर्ष) दर्ज की।

एचपीआई@आकलन मूल्य में वार्षिक परिवर्तन: 21.4% (गांधीनगर) की वृद्धि से लेकर 11.6% (लुधियाना) की गिरावट तक के शहरों में व्यापक रूप से भिन्न है।

50 शहरों में से 44 शहरों ने सूचकांक में वृद्धि दर्ज की जबकि 6 शहरों ने वार्षिक आधार पर गिरावट दर्ज की। देश के सभी आठ प्रमुख मेट्रो अर्थात अहमदाबाद (14.4%), बेंगलुरु (8.0%), चेन्नई (8.7%), दिल्ली (1.8%), हैदराबाद (10.2%), कोलकाता (7.4%), मुंबई (4.4%) और पुणे (7.2%) ने वार्षिक आधार पर सूचकांक में वृद्धि दर्ज की।

क्रमिक (तिमाही-दर-तिमाही) आधार पर, 50-शहर सूचकांक ने पिछली तिमाही में यह 1.2% की तुलना में अक्टूबर-दिसंबर 2022 में 1.5% का विस्तार दर्ज किया। सूचकांक जून-21 से तिमाही-दर-तिमाही आधार पर एक बढ़ती प्रवृत्ति प्रदर्शित कर रहा है।

सूचकांक में शीर्ष 50 शहरों में से 40 शहरों में वृद्धि दर्ज की गई, जिसमें कोच्चि ने 6.4% का उच्चतम अनुक्रमिक सुधार दर्ज किया, जबकि लुधियाना, दिल्ली, देहरादून, नागपुर, नवी मुंबई, रायपुर, भिवाड़ी, विधान नगर, हावड़ा, एवं न्यू टाउन कोलकाता ने तिमाही के दौरान एचपीआई@आकलन मूल्य में अनुक्रमिक गिरावट दर्ज की (लुधियाना में 8.9% की अधिकतम गिरावट दर्ज की गई)।

निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए 50 शहर एचपीआई@बाजार मूल्य की गणना निर्माणाधीन और ऐसी संपत्तियां जो की रहने के लिए तैयार है पर बिकी नहीं है, के लिए उद्धृत मूल्यों के अनुसार गणना की गई, दिसंबर 2022 समाप्त तिमाही में 10.8% की वार्षिक वृद्धि (वर्ष-दर-वर्ष) भी दर्ज की गई, जबकि एक वर्ष पूर्व यह 2.9% थी।

एचपीआई@बाजार मूल्य में वार्षिक भिन्नता 41.2% (लखनऊ) की वृद्धि से लेकर 3.4% (राजकोट) के संकुचन तक थी।

अनुक्रमिक (तिमाही-दर-तिमाही) आधार पर, 50 शहरों के सूचकांक में पिछली तिमाही में 3.7% की तुलना में तिमाही के दौरान 3.1% की वृद्धि देखी गई। निर्माण की बढ़ती लागत संपत्ति की मांग कीमतों पर प्रभाव दिखा रही है।

कोविड-19 के बाद सूचकांकों में निरंतर वृद्धि हुई है। टियर II और टियर III शहरों में सुधार अधिक प्रमुख रहा है।





## आजादी का अमृत महोत्सव के तहत आवास वित्त पर विजयवाड़ा, आंध्र प्रदेश में लोकसंपर्क कार्यक्रम “जनता से जुड़ना”

राष्ट्रीय आवास बैंक ने दिनांक 10-02-2023 को विजयवाड़ा, आंध्र प्रदेश में “जनता से जुड़ना” की थीम के अंतर्गत भारत सरकार के “आजादी का अमृत महोत्सव” के एक भाग के रूप में लोकसंपर्क कार्यक्रम का आयोजन किया। इस कार्यक्रम में श्री एस के होता, प्रबंध निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक, डॉ लक्ष्मीशाह आईएएस, एमडी, एपी राज्य आवास निगम, श्री विजय कुमार, नोडल अधिकारी (आवास, एपीटीआईडीसीओ), श्री नवनीत कुमार, एफजीएम और संयोजक एसएलबीसी एपी, और श्री अमिताभ चटर्जी, डीएमडी कैन फिन होम्स लिमिटेड ने उपस्थित होकर कार्यक्रम की शोभा बढ़ाई।

इस कार्यक्रम में विभिन्न अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के 85 से अधिक अधिकारियों ने भाग लिया। आंध्र प्रदेश राज्य और देश में आवास क्षेत्र से संबंधित विभिन्न मुद्दों और चुनौतियों पर चर्चा की गई। श्री होता ने अल्प आय वर्ग के लोगों के लिए औपचारिक आवास वित्त सुगमता से उपलब्ध हो यह सुनिश्चित करने हेतु वित्तीय संस्थानों को एक साथ आने और तालमेल के साथ काम करने की आवश्यकता को दोहराया। डॉ. लक्ष्मीशाह, आईएएस ने समाज के सभी वर्गों के लिए “सबके लिए आवास” को एक वास्तविकता बनाने हेतु ऋणदाता संस्थाओं और राज्य सरकार के साथ मिलकर काम करने की आवश्यकता के बारे में संबोधित किया।





## पदोन्नत किए गये अधिकारी



उप महाप्रबंधक (स्केल - VI) से महाप्रबंधक (स्केल - VII) में पदोन्नति



श्री सौरव सील

### प्रतीक्षा सूची



श्री अशोक कुमार



श्री अनुज रस्तोगी

सहायक महाप्रबंधक (स्केल - V) से उप महाप्रबंधक (स्केल - VI) में पदोन्नति



श्री विक्रम देव

### प्रतीक्षा सूची



श्री आदित्य शर्मा



सुश्री मोनिका मल्होत्रा





क्षेत्रीय प्रबंधक (स्केल - IV) से सहायक महाप्रबंधक (स्केल - V) में पदोन्नति



श्री मुनीष भुटानी



श्री श्याम सुंदर

प्रतीक्षा सूची



श्री नारायण सहाय

प्रबंधक (स्केल - III) से क्षेत्रीय प्रबंधक (स्केल - IV) में पदोन्नति



श्री राम नारायण चौधरी



सुश्री यशोदा मालवी



सुश्री राजकुमारी कुम्भार



श्री जगदीश

प्रतीक्षा सूची



श्री सचिन शर्मा





उप प्रबंधक (स्केल - II) से प्रबंधक (स्केल - III) में पदोन्नति



श्री आदित्य सौरभ



सुश्री वर्षा जैन



सुश्री अपराजिता जैन



श्री सिद्दीक खान



श्री नित्यानंद



श्री दावर हुसैन

सहायक प्रबंधक (स्केल - I) से उप प्रबंधक (स्केल - II) में पदोन्नति



श्री शोभित त्रिपाठी



श्री शिखर बीर



श्री रौनक अग्रवाल



श्री कुमार अनुराग



श्री अमय कुमार



श्री एम एस श्रीनाथ



श्री सुगाली शिवभरत नायक



श्री सेजाद ईकबाल मेहर



श्री हार्दिक भरतभाई बुध



श्री विष्णु गुप्त अग्रवाल



श्री चन्द्रा तेजा पी.



श्री उत्कर्ष सिंह



श्री सुमित



सुश्री भास्वती चटर्जी



श्री अविनाश यादव





## भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट 2022 का संक्षिप्त विवरण

— प्रस्तुति : एमआरसीपीडी विभाग

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसरण में, बैंक भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट प्रकाशित करता है। रिपोर्ट में पांच अध्यायों के तहत वैश्विक और घरेलू अर्थव्यवस्था, भारत में आवास, आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का परिचालन एवं कार्य-निष्पादन, आवास वित्त कंपनियों में पर्यवेक्षण में विकास और आवास क्षेत्र के लिए भावी परिदृश्य शामिल है।

### अध्याय I – वैश्विक अर्थव्यवस्था बनाम घरेलू अर्थव्यवस्था एवं आवास क्षेत्र का विहंगावलोकन

- अस्थिर वैश्विक परिस्थिति के बावजूद, भारतीय अर्थव्यवस्था लगातार लचीली बनी हुई है और जुलाई-सितंबर 2022 (वित्त वर्ष 23 की दूसरी तिमाही) के दौरान सकल घरेलू उत्पाद 6.3 प्रतिशत (वर्ष-दर-वर्ष) बढ़ा है।
- वित्तीय वर्ष 21-22 के लिए प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण का संचयी संवितरण 34.97 प्रतिशत की वृद्धि दर दर्ज की गई।
- बैंक ने ₹ 13,917 करोड़ (कोविड -19 की पहली लहर) + ₹ 8,112 करोड़ (कोविड -19 की दूसरी लहर) का कुल ₹ 22,000 करोड़ के साथ संवितरण किया।
- 50 शहरों के आवास मूल्य सूचकांक एचपीआई@आकलन मूल्य (एनएचबी रेजीडेक्स) ने एक वर्ष पूर्व 2.7% की तुलना में समाप्त तिमाही सितंबर 2022 में 7.4% की वार्षिक वृद्धि (वर्ष-दर-वर्ष) दर्ज की।
- राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा राज्यों में "जनता से जुड़ना" थीम के तहत लोकसंपर्क कार्यक्रम आयोजित किए गए।

### अध्याय II – भारत में आवास

- राष्ट्रीय आवास बैंक ने केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में, सितंबर 2022 तक 38,976 करोड़ रुपये की सब्सिडी जारी की है, जिससे 16.82 लाख से अधिक परिवार {आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय समूह (एलआईजी) 12.19 लाख + मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) 4.63 लाख} लाभान्वित हुए हैं।
- राष्ट्रीय आवास बैंक ने "आजादी का अमृत महोत्सव" के एक भाग के रूप में, हरित आवास के तहत ऋणों हेतु 100 आधार अंकों की रियायत दी। मौजूदा रियायतें 30 सितंबर, 2023 तक उपलब्ध कराई जाएंगी।
- राष्ट्रीय आवास बैंक ने केएफडब्ल्यू, जर्मनी के साथ साझेदारी में आवास क्षेत्र में ऊर्जा दक्षता को बढ़ावा देना आरंभ किया। ऊर्जा कुशल आवास पुनर्वित्त योजना के तहत, ऊर्जा कुशल इकाइयों के लिए विभिन्न प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा दिए गए 2000 आवास ऋणों के लिए निधियों का उपयोग किया गया, जो कुल ₹ 380 करोड़ (लगभग) थी।
- राष्ट्रीय आवास बैंक ने एजेंस फ्रॉंसेइस डे डेवलपमेंट (एएफडी) के साथ साझेदारी में और यूरोपीय संघ के समर्थन से, अगस्त 2017 में आवासीय क्षेत्र में सनरेफ (प्राकृतिक संसाधनों और ऊर्जा का सतत उपयोग) ग्रीन हाउसिंग इंडिया कार्यक्रम शुरू किया। इसके अंतर्गत, वित्त वर्ष 2021-22 में आवास वित्त कंपनियों को हरित आवास पुनर्वित्त वित्त वर्ष 2020-21 में ₹ 225.00 करोड़ और वित्त वर्ष 2019-20 में ₹ 302 करोड़ से बढ़कर ₹ 344.03 करोड़ हो गया।





## अध्याय III – आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का परिचालन और कार्य-निष्पादन

- जीडीपी अनुपात में आवास ऋण का निवेश तीन दशकों में 2001-02 में 3.2% से 2021-2022 में 10.6% (अंतिम) तक काफी बढ़ गया।
- लगभग 35% आवास ऋण दक्षिणी क्षेत्र में, 31% पश्चिमी क्षेत्रों में, इसके बाद 26% उत्तरी क्षेत्र में केंद्रित थे। बकाया आवास ऋणों में पूर्वी क्षेत्र का योगदान केवल 6% है। इसी तरह की प्रवृत्ति सभी क्षेत्रों में आवास ऋण के संवितरण में देखी गई।
- आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.), सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) और निजी बैंकों (पीवीबी) द्वारा वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के लिए संचयी संवितरण में पिछले वर्ष की प्रथम छमाही की तुलना में वर्ष-दर-वर्ष क्रमशः 42%, 59% और 21% की वृद्धि हुई। चालू वित्त वर्ष की प्रथम छमाही के दौरान संवितरण पिछले वित्तीय वर्ष के पूरे 12 माह के संवितरण (वित्त वर्ष 22 के लिए ₹ 6,74,455 करोड़ के एवज में वित्त वर्ष 23 की प्रथम छमाही के लिए ₹ 3,83,125 करोड़) का 56.81% था, जो वर्ष के दौरान आवास ऋण में महत्वपूर्ण वृद्धि दर्शाता है।

## अध्याय IV – आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण में विकास

- यथा 30 जून, 2022 को, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) की कुल संख्या 95 थी, जिनमें से 9 आवास वित्त कंपनियों को जनता से जमा राशियां स्वीकार करने की अनुमति है; और 6 आवास वित्त कंपनियों सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार नहीं कर रही हैं और सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले विनियामक से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करना आवश्यक है।
- वित्तीय वर्ष 2021-22 के दौरान, राष्ट्रीय आवास बैंक ने कैम्ल्स पद्धति के आधार पर 80 आवास वित्त कंपनियों का स्थलीय निरीक्षण किया है।

- राष्ट्रीय आवास बैंक ने 26 आवास वित्त कंपनियों के लिए नोडल अधिकारी नामित किए हैं और एक प्रभावी पर्यवेक्षी तंत्र सुनिश्चित करने के लिए उन्हें किसी विशेष आवास वित्त कंपनी से संबंधित सभी मामलों के लिए संपर्क के एकल बिंदु (एसपीओसी) के रूप में माना गया है।
- राष्ट्रीय आवास बैंक ने ऑनलाइन मोड के माध्यम से प्रशिक्षण और क्षमता निर्माण कार्यक्रमों का आयोजन किया।
- राष्ट्रीय आवास बैंक ने पर्यवेक्षण तंत्र को मजबूत करने के लिए की गई पहलों के एक भाग के रूप में, स्वचालित डेटा प्रवाह (एडीएफ) और एक्स्टेंसिबल बिजनेस रिपोर्टिंग लैंग्वेज (एक्सबीआरएल) (केंद्रीकृत रिपोर्टिंग और प्रबंधन सूचना प्रणाली (क्रिमिस) पर आधारित) को लागू किया।

## अध्याय V – भावी परिदृश्य

- वित्त वर्ष 2022-23 के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) के लिए 48,000 करोड़ रुपये का बजट आबंटन और मार्च 2024 तक प्रधानमंत्री आवास योजना ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) की निरंतरता और प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी (पीएमएवाई-यू) 31 दिसंबर 2024 तक ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) के अलावा अन्य तीन घटक देश भर के ग्रामीण और शहरी दोनों क्षेत्रों में निम्न लागत वाले घर बनाने हेतु किफायती आवास घटक को बढ़ावा देने की संभावना है।
- किफायती दरों पर क्षेत्र के लिए सतत चलनिधि की उपलब्धता, निम्न मध्यस्थता लागत के लिए प्रौद्योगिकी को अपनाना और श्रृंखला के निचले हिस्से में आबादी को व्यवधान मुक्त वितरण क्षेत्र के सतत विकास की कुंजी है।
- राष्ट्रीय आवास बैंक ने श्रृंखला के निचले हिस्से में किफायती ऋण के प्रवाह को प्रोत्साहित करने हेतु, ग्रामीण और शहरी आवास दोनों के तहत ईडब्ल्यूएस उधारकर्ताओं को किफायती आवास निधि (Affordable Housing Fund) के अंतर्गत 100% तक पुनर्वित्त सुविधा प्रदान की।

विस्तृत अध्ययन के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट, 2022 को बैंक की वेबसाइट [www.nhb.org.in](http://www.nhb.org.in) के प्रकाशन खण्ड पर जाकर देखा जा सकता है।





## बजट 2023-24 की मुख्य विशेषताएं

— प्रस्तुति : एमआरसीपीडी विभाग

केंद्रीय बजट ने 7 प्राथमिकताओं को सूचीबद्ध किया है और ये प्राथमिकताएं अमृतकाल के दौरान 'सप्तऋषि' के रूप में हमारा मार्गदर्शन कर रही है। ये प्राथमिकताएं 1) समावेशी विकास 2) अंतिम व्यक्ति तक पहुंचना 3) अवसरचना एवं निवेश 4) सक्षमता को सामने लाना 5) हरित विकास 6) युवा शक्ति 7) वित्तीय क्षेत्र है।

- **कृषि के लिए डिजिटल पब्लिक इन्फ्रास्ट्रक्चर:** खुले स्रोत, खुले मानक और अंतर-प्रचालन योग्य लोक हित के रूप में कृषि के लिए डिजिटल पब्लिक इन्फ्रास्ट्रक्चर का निर्माण किया जाएगा।
- **कृषि वर्धक निधि (एग्रीकल्चर एक्सीलरेटर फंड):** एक कृषि त्वरक निधि की स्थापना कृषि पद्धतियों को बदलने, उत्पादकता एवं लाभप्रदता को बढ़ाने के लिए आधुनिक प्रौद्योगिकियां को लाकर ग्रामीण क्षेत्रों में युवा उद्यमियों द्वारा एग्री-स्टार्ट-अप को प्रोत्साहित करने हेतु की जाएगी।
- **कपास की फसल की उत्पादकता बढ़ाना:** अतिरिक्त लंबे रेशेदार कपास की उत्पादकता बढ़ाने के लिए सरकार पब्लिक प्राइवेट भागीदार (पीपीपी) के माध्यम से कलस्टर-आधारित और वैल्यू चेन दृष्टिकोण अपनाएगी।
- **आत्मनिर्भर बागवानी स्वच्छ पौध कार्यक्रम:** 2,200 करोड़ रुपये के परिव्यय से हाइ वैल्यू बागवानी फसलों के लिए रोग-मुक्त, गुणवत्तापूर्ण पौध सामग्री की उपलब्धता को बढ़ावा देना।
- **मिलेट के लिए वैश्विक केंद्र 'श्री अन्न':** भारत को 'श्री अन्न' के लिए एक वैश्विक केंद्र बनाने के लिए, भारतीय बाजरा अनुसंधान संस्थान, हैदराबाद को सर्वश्रेष्ठ पद्धतियों को साझा करने के लिए उत्कृष्टता केंद्र के रूप में बढ़ावा दिया जाएगा।
- **कृषि ऋण:** पशुपालन, डेयरी और मत्स्य पालन पर ध्यान देने के साथ कृषि ऋण लक्ष्य को बढ़ाकर 20 लाख करोड़ रुपये किया जाएगा। सरकार मछुआरों, मछली विक्रेताओं और एमएसएमई की गतिविधियों को और सक्षम बनाने के लिए 6,000 करोड़ रुपये के लक्षित निवेश के साथ पीएम मत्स्य संपदा योजना की एक नई उप-योजना शुरू करेगी।
- **सहकारिता:** 'सहकार से समृद्धि' के विजन को हासिल करने के लिए एक नए सहकारिता मंत्रालय का गठन किया गया था। इस विजन को साकार करने के लिए, सरकार ने 2,516 करोड़ रुपये के निवेश से 63,000 प्राथमिक कृषि ऋण सोसाइटियों (पीएसीएस) के कम्प्यूटरीकरण का कार्य शुरू किया है।
- **चिकित्सा एवं नर्सिंग कॉलेज:** 2014 से स्थापित मौजूदा 157 मेडिकल कॉलेजों के साथ सह स्थान में 157 नए नर्सिंग कॉलेज स्थापित किए जाएंगे। 2047 तक सिकल सेल एनीमिया का उन्मूलन करने के लिए मिशन शुरू किया जाएगा। फार्मास्यूटिकल्स में अनुसंधान और नवाचार को बढ़ावा देने के लिए उत्कृष्टता केंद्रों के माध्यम से एक नया कार्यक्रम शुरू किया जाएगा।
- **अध्यापकों का प्रशिक्षण:** जिला शिक्षा एवं प्रशिक्षण संस्थानों को जीवंत उत्कृष्टता संस्थानों के रूप में विकसित किया जाएगा। गुणवत्तापूर्ण पुस्तकों की उपलब्धता को सुगम बनाने के लिए बच्चों और किशोरों के लिए राष्ट्रीय डिजिटल पुस्तकालय की स्थापना की जाएगी। महामारी के समय की अधिगम क्षति को पूरा करने के लिए राष्ट्रीय पुस्तक न्यास, बाल पुस्तक न्यास को भौतिक पुस्तकालयों को गैर-पाठ्यचर्या संबंधी शीर्षक प्रदान करने और उनकी पुनःपूर्ति करने के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा।
- **आकांक्षी जिले और ब्लॉक कार्यक्रम:** सरकार ने हाल ही में





स्वास्थ्य, पोषण, शिक्षा, कृषि, जल संसाधन, वित्तीय समावेशन, कौशल विकास और आधारभूत अवसंरचना जैसे विभिन्न डोमेनों में अनिवार्य सरकारी सेवाओं की पूर्ण उपलब्धता के लिए 500 ब्लॉकों को कवर करते हुए आकांक्षी ब्लॉक कार्यक्रम शुरू किया है।

- **प्रधानमंत्री पीवीटीजी विकास मिशन:** विशेष रूप से संवेदनशील जनजातीय समूहों (पीवीटीजी) की सामाजिक-आर्थिक स्थितियों में सुधार लाने के लिए सुरक्षित आवास, स्वच्छ पेयजल और स्वच्छता आदि के साथ पीवीटीजी परिवारों को परिपूर्ण करने के लिए प्रधानमंत्री पीवीटीजी विकास मिशन शुरू किया जाएगा। अगले 3 वर्षों में 15,000 करोड़ रुपये की राशि उपलब्ध कराई जाएगी।
- **सूखा प्रवण क्षेत्र के लिए जल:** कर्नाटक के सूखा प्रभावित केंद्रीय क्षेत्र में संधारणीय सूक्ष्म सिंचाई प्रदान करने के लिए 5,300 करोड़ रुपये की केंद्रीय सहायता दी जाएगी।
- **पीएम आवास योजना:** पीएम आवास योजना के लिए परिव्यय 66% बढ़ाकर 79,000 करोड़ रुपये से अधिक किया जा रहा है।
- **अवसंरचना और निवेश:** पूंजी निवेश परिव्यय को 33% से बढ़ाकर 10 लाख करोड़ रुपये किया जा रहा है, जो कि सकल घरेलू उत्पाद का 3.3% होगा। केंद्र के 'प्रभावी पूंजीगत व्यय' का बजट 13.7 लाख करोड़ रुपए रखा गया है, जो जीडीपी का 4.5% होगा।
- **राज्य सरकारों को पूंजीगत निवेश के लिए सहायता:** सरकार ने 1.3 लाख करोड़ रुपये के बढ़े हुए परिव्यय के साथ अवसंरचना में निवेश को बढ़ावा देने के लिए राज्य सरकारों को 50 वर्ष के ब्याज मुक्त ऋण को 1 और वर्ष के लिए जारी रखने का निर्णय लिया है।
- **रेलवे:** रेलवे के लिए 2.40 लाख करोड़ रुपये का पूंजीगत परिव्यय प्रदान किया गया है, जो अब तक का सर्वाधिक

परिव्यय है और 2013-14 में किए गए परिव्यय का लगभग 9 गुना है।



- निजी स्रोतों से 15,000 करोड़ रुपये सहित 75,000 करोड़ रुपये के निवेश के साथ पत्तनों, कोयला, इस्पात, उर्वरक और खाद्यान्न क्षेत्रों के लिए शुरू से अंत तक संपर्क साधने के लिए 100 महत्वपूर्ण परिवहन अवसंरचना परियोजनाओं को प्राथमिकता पर लिया जाएगा। क्षेत्रीय हवाई कनेक्टिविटी में सुधार लाने के लिए 50 अतिरिक्त हवाईअड्डे, हेलीपोर्ट, वाटर एयरोड्रोम और एडवांस लैंडिंग ग्राउंड को पुनरुद्धार किया जाएगा।
- **शहरी बुनियादी संरचना विकास निधि (यूआईडीएफ) की स्थापना प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र की उधारी न्यूनता के उपयोग के माध्यम से की जाएगी, जिसे राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा प्रबंधित किया जाएगा और सार्वजनिक एजेंसियों द्वारा टीयर 2 और टीयर 3 शहरों में शहरी अवसंरचना के सृजन हेतु उपयोग किया जाएगा। सरकार इस उद्देश्य के लिए प्रति वर्ष 10,000 करोड़ रुपये उपलब्ध कराएगी।**
- **व्यापार करने में और सुगमता:** 39,000 से अधिक अनुपालन कम कर दिए गए हैं और 3,400 से अधिक कानूनी प्रावधानों को अपराधमुक्त कर दिया गया है। सरकार ने 42 केंद्रीय अधिनियमों में संशोधन के लिए जन विश्वास विधेयक पेश किया है।



- **कृत्रिम बुद्धिमत्ता (आर्टीफिशिएल इंटेलीजेंस) के लिए उत्कृष्टता केंद्र:** "मेक ए-आई इन इंडिया और मेक ए-आई वर्क फॉर इंडिया" के विजन को साकार करने के लिए शीर्ष शैक्षणिक संस्थानों में कृत्रिम बुद्धिमत्ता के लिए उत्कृष्टता के 3 केंद्र स्थापित किए जाएंगे।
- **राष्ट्रीय डाटा शासन नीति:** स्टार्ट-अप्स और शिक्षाविदों द्वारा नवाचार और अनुसंधान को बढ़ावा देने के लिए, राष्ट्रीय डाटा शासन नीति लाई जाएगी, जिससे स्रोत रहित डाटा तक पहुंच बनाने में मदद मिलेगी। प्राधिकरणों, विनियामकों, बैंकों आदि के साथ दस्तावेजों को सुरक्षित रूप से ऑनलाइन स्टोर करने और साझा करने के लिए एमएसएमई, बड़े व्यवसाय और चौरिटेबल ट्रस्ट द्वारा उपयोग के लिए एक एंटीटी डिजिटलॉकर स्थापित किया जाएगा।
- **हरित विकास:** माननीय प्रधानमंत्री ने पर्यावरण के प्रति जागरूक जीवन शैली को बढ़ावा देने के लिए 'लाइफ' या पर्यावरण के लिए जीवनशैली के लिए एक दृष्टिकोण दिया है। भारत 2070 तक 'पंचामृत' और निवल-शून्य कार्बन उत्सर्जन के लिए आगे बढ़ रहा है। 19,700 करोड़ रुपये के परिव्यय के साथ राष्ट्रीय हरित हाइड्रोजन मिशन शुरू किया गया था। एमओपीएनजी द्वारा ऊर्जा संक्रमण और निवल-शून्य उद्देश्यों और ऊर्जा सुरक्षा की दिशा में प्राथमिकता प्राप्त पूंजीगत निवेशों के लिए 35,000 करोड़ रुपये प्रदान किए गए हैं।
- **गोबरधन स्कीम:** चक्रीय अर्थव्यवस्था को बढ़ावा देने के लिए गोबरधन (गैल्वनाइजिंग ऑर्गेनिक बायो-एग्रो रिसोर्सिज धन) स्कीम के तहत 500 नए 'अवशिष्ट से आमदनी' संयंत्र स्थापित किए जाएंगे। इनमें 10,000 करोड़ रुपये के कुल निवेश पर बायोगैस (सीबीजी) संयंत्र शामिल होंगे।
- **भारतीय प्राकृतिक खेती बायो-इनपुट संसाधन केंद्र:** अगले 3 वर्षों में, केंद्र 1 करोड़ किसानों को प्राकृतिक खेती अपनाने के लिए सहायता देगी। इसके लिए 10 हजार बायो-इनपुट रिसोर्स केंद्र स्थापित किए जाएंगे। बजट 2021-22 में उल्लिखित वाहन स्कैपिंग नीति को आगे बढ़ाने के उपायों की घोषणा की गई है।
- **युवा शक्ति:** युवाओं को सशक्त करने और 'अमृत पीढ़ी' को उनके सपनों को साकार करने में मदद करने के लिए सरकार ने राष्ट्रीय शिक्षा नीति तैयार की है। अगले 3 वर्षों के भीतर लाखों युवाओं को कौशल प्रदान करने के लिए प्रधानमंत्री कौशल विकास योजना 4.0 शुरू की जाएगी। ऑन-जॉब प्रशिक्षण, उद्योग साझेदारी और उद्योग की जरूरतों के साथ पाठ्यक्रमों के संरेखण पर जोर दिया जाएगा। अलग-अलग राज्यों में 30 स्किल इंडिया इंटरनेशनल सेंटर स्थापित किए जाएंगे। तीन वर्षों में 47 लाख युवाओं को वृत्तिका सहायता प्रदान करने हेतु राष्ट्रीय प्रशिक्षुता प्रोत्साहन योजना के तहत डायरेक्ट बेनिफिट ट्रांसफर शुरू किया जाएगा।
- **एमएसएमई के लिए ऋण गारंटी:** एमएसएमई के लिए संशोधित ऋण गारंटी योजना 1 अप्रैल, 2023 से 9,000 करोड़ रुपये के निवेश के माध्यम से प्रभावी होगी। यह 2 लाख करोड़ रुपये के अतिरिक्त संपार्श्विक-मुक्त गारंटीकृत ऋण को सक्षम करेगा। इसके अतिरिक्त, ऋण की लागत करीब 1% कम हो जाएगी।
- **वित्तीय और अनुषंगी सूचनाओं के केंद्रीय रिपोजिटरी के रूप में काम करने के लिए राष्ट्रीय वित्तीय सूचना रजिस्ट्री की स्थापना की जाएगी।** यह ऋण के कुशल प्रवाह की सुविधा प्रदान करेगा, वित्तीय समावेशन को बढ़ावा देगा और वित्तीय स्थिरता को बढ़ावा देगा।
- **आजादी का अमृत महोत्सव मनाने हेतु एक बार की नई लघु बचत योजना, महिला सम्मान बचत प्रमाणपत्र, मार्च 2025 तक 2 साल की अवधि के लिए उपलब्ध कराया जाएगा।** यह आंशिक निकासी विकल्प के साथ 7.5% की निश्चित ब्याज दर पर 2 वर्ष की अवधि के लिए महिलाओं या लड़कियों के नाम पर 2 लाख रुपये तक की जमा सुविधा प्रदान करेगा।





- **वरिष्ठ नागरिक:** वरिष्ठ नागरिक बचत योजना के लिए अधिकतम जमा सीमा 15 लाख रुपये से बढ़ाकर 30 लाख रुपये की गई है। मासिक आय खाता स्कीम के लिए अधिकतम जमा सीमा एकल खाते के लिए 4.5 लाख रुपये से बढ़ाकर 9 लाख रुपये और संयुक्त खाते के लिए 9 लाख रुपये से बढ़ाकर 15 लाख रुपये की जाएगी।
- **राज्यों को 50 वर्ष का ब्याज मुक्त ऋण:** राज्यों को 50 वर्ष की अवधि का ऋण 2023-24 के भीतर पूंजीगत व्यय पर खर्च करना है।
- **बजट अनुमान 2023-24:** उधारी के अलावा कुल प्राप्तियां और कुल खर्च क्रमशः 27.2 लाख करोड़ रुपये और 45 लाख करोड़ रुपये रहने का अनुमान है। कुल कर प्राप्तियां 23.3 लाख करोड़ रुपये रहने का अनुमान है। सकल बाजार उधारी का अनुमान 15.4 लाख करोड़ रुपये है। **राजकोषीय घाटा सकल घरेलू उत्पाद का 5.9% रहने का अनुमान है। माननीय वित्त मंत्री महोदय ने 2025-26 तक राजकोषीय घाटे को सकल घरेलू उत्पाद के 4.5% से नीचे लाने के लिए दोहराया।**
- **व्यक्तिगत आयकर:** नई कर व्यवस्था में छूट की सीमा बढ़ाकर 7 लाख रुपये कर दी गई है। नई कर व्यवस्था के तहत वेतनभोगी वर्ग और पारिवारिक पेंशनभोगी सहित पेंशनभोगियों को मानक कटौती का लाभ दिया गया है। प्रस्ताव के अनुसार वेतनभोगी व्यक्ति को 50,000 रुपये और पेंशनभोगी को 15,000 रुपये की मानक कटौती मिलेगी। 15.5 लाख रुपये या उससे अधिक की आय वाले प्रत्येक वेतनभोगी व्यक्ति को उपरोक्त प्रस्तावों से 52,500 रुपये का लाभ होगा। नई कर व्यवस्था में ₹ 2 करोड़ से अधिक की आय के लिए व्यक्तिगत आयकर में उच्चतम अधिभार दर को 37% से घटाकर 25% कर दिया गया है। गैर-सरकारी वेतनभोगी कर्मचारियों की सेवानिवृत्ति पर अवकाश

नकदीकरण पर कर छूट की सीमा को 3 लाख रुपये से बढ़ाकर 25 लाख रुपये कर दिया गया है। नई आयकर व्यवस्था को प्रयोज्य कर व्यवस्था बना दिया गया है।



हालांकि, नागरिकों के पास पुरानी कर व्यवस्था का लाभ उठाने का विकल्प बना रहेगा। नई व्यक्तिगत आयकर व्यवस्था के तहत, नई कर दरें ₹ 3 लाख तक की आय वालों के लिए शून्य कर, ₹ 3-6 लाख के लिए 5%, ₹ 6-9 लाख के लिए 10%, ₹ 9-12 लाख के लिए 15%, ₹ 12-15 लाख के लिए 20%, और ₹ 15 लाख और उससे अधिक के लिए 30% है।

- **अप्रत्यक्ष कर प्रस्ताव:** कर दरों की संख्या में कमी के साथ सरलीकृत कर संरचना, अनुपालना भार को कम करने और कर शासन प्रणाली में सुधार लाने में मदद करती है। वस्त्रों और कृषि को छोड़कर वस्तुओं पर बेसिक सीमा शुल्क दरों की संख्या को कम कर 21 से 13 कर दी गई है।
- **कर परिवर्तनों के प्रभाव:** कर में इन परिवर्तनों के परिणामस्वरूप लगभग ₹ 38,000 करोड़ का राजस्व छोड़ दिया जाएगा, जबकि लगभग ₹ 3,000 करोड़ का राजस्व अतिरिक्त रूप से जुटाया जाएगा। इन प्रस्तावों के कारण कुल राजस्व लगभग ₹ 35,000 करोड़ सालाना है।

**बजट :** वित्त वर्ष 2023-24 के लिए सरकार द्वारा जारी बजट को [www.indiabudget.gov.in](http://www.indiabudget.gov.in) पर देख जा सकता है।

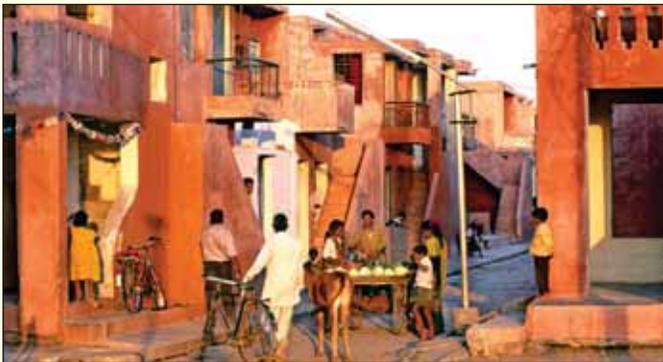


## मकान खरीदने संबंधी सावधानियां

— प्राची पुनिया  
सहायक महाप्रबंधक

इंसान का पहला सपना एक मकान खरीदने का होता है ताकि उसमें उसका परिवार सुख एवं संतुष्टि के साथ रहते हुए राहत महसूस कर सके। व्यक्ति के लिए मकान केवल मकान नहीं बल्कि एक घर होता है जहां परिवार के सभी रिश्ते पनपते हैं, इसके साथ ही एक घर इंसान की अपनी पहचान एवं अस्तित्व भी होता है। यह घर या मकान उसे आड़े समय में न केवल आश्रय देता है, बल्कि एक आरिष्ट के रूप में आर्थिक संकट के समय ऋण प्राप्ति का साधन भी होता है।

किसी व्यक्ति के लिए पहला मकान खरीदना किसी सपने के साकार होने जैसा होता है, लेकिन जब चीजें योजनानुसार नहीं होतीं तो यह सपना डरावना सा हो जाता है। अक्सर देखा जाता है कि लोग मदद के अभाव में मुश्किलों से घिर जाते हैं। मिसाल के तौर पर मकान खरीदने से पहले अगर गूढ़ बातों को समझने के लिए कानूनी सलाहकार की सेवा ली जाए तो इससे काफी मदद मिलती है। हालांकि इसके लिए आपको कुछ शुल्क अदा करना पड़ेगा, लेकिन जहां लाखों करोड़ों रुपये दांव पर लगे होते हैं वहां कुछ हजार रुपये खर्च करने से परहेज नहीं करना चाहिए। यहां पर कुछ अन्य बातें भी



ध्यान देने योग्य हैं, जिनकी मकान खरीदने से पहले जांच-पड़ताल अवश्य करनी चाहिए। यथा:

**क्षमता से अधिक खरीदारी** — कई बार देखा गया है कि कुछ लोग

यह जाने बिना कि उन्हें कितनी रकम उधार मिल सकती है, मकान खरीदने का सौदा कर लेते हैं। अगर बैंक ने ऋण पहले ही स्वीकृत कर दिया है तो भी इससे कुछ खास प्लैट खरीदते समय, उनके एजेंट द्वारा बताई गई मदद नहीं मिलती है क्योंकि बैंक ऋण की रकम तय करने से पहले सभी कागजात एवं अन्य दस्तावेजों आदि की जांच करते हैं। मिसाल के तौर पर अगर उधार लेने वाले की देय किस्त हाथ में आने वाले वेतन का 40-50 प्रतिशत पार कर जाती है तो बैंक ऋण नहीं देते हैं।

मकान खरीदने वाले लोग अक्सर एक और गलती कर बैठते हैं। वे अक्सर बेसिक मूल्य पर ध्यान देते हैं और सौदा कर लेते हैं। वे प्लैट की चुकता की जाने वाली कुल कीमत ध्यान नहीं रखते हैं जिनका भुगतान उन्हें अपनी जेब से करना होता है। बैंक प्लैट या मकान की वास्तविक लागत (बेसिक प्राइस) पर ही ऋण देते हैं। अतिरिक्त खर्च का वहन खरीदार को ही करना होता है। इनमें स्टॉप ड्यूटी, पंजीयन और कार पार्किंग के खर्च शामिल हैं जिनके मद में लाखों का भुगतान करना होता है। जो एक आवास/प्लैट की कुल कीमत का लगभग 10-12 प्रतिशत तक होता है। कई बार तो कुछ बिल्डर रजिस्ट्री होने के साथ मेंटेनेंस चार्ज भी लेने लगते हैं फिर चाहे खरीददार ने कब्जा लिया हो या नहीं। सबसे अहम बात यह है कि बिल्डरों के भ्रामक विज्ञापनों पर लोग प्रायः पूरा ध्यान केंद्रित नहीं करते हैं।

**कानूनी मदद नहीं लेना** — अधिकतर खरीदार कानूनी मदद लेने से भी कतराते हैं। जायदाद से जुड़े कागजात के अध्ययन के लिए कानूनी सलाह लेनी जरूरी है। कानूनविद लेकिन मकान खरीद के समझौते की विवेचना बेहतर तरीके से कर सकते हैं। यह भी ध्यान रखना जरूरी है कि समझौता एक तरफा नहीं है तथा बिल्डर और खरीदार इससे लाभान्वित होते हैं। प्रायः देखा गया है कि मकान खरीदार अक्सर पता कागजात सत्यापित करने पर अत्यधिक समय और धन की बरबादी करते हैं। जबकि इस स्थिति से बचने के लिए उन्हीं से कानूनी सलाह लेनी चाहिए क्योंकि इससे समझौते की छुपी विकसित बातें समझने में खासी मदद मिलती है। कागजात की





पेचीदगी के आधार पर यह शुल्क 5,000 रुपये से 40,000 रुपये तक हो सकता है। लिहाजा, इतने बड़े निवेश पर कानूनी सलाह लेने को तवज्जो दी जानी चाहिए।



अक्सर यह भी देखा गया है कि लोग बिल्डरों से मकान/फ्लैट खरीदते समय, उनके एजेंट द्वारा बताई गई बातों पर विश्वास करते हैं और एजेंट की मीठी-मीठी बातों में फंसकर सौदा कर लेते हैं। कई बार लोग बिल्डर द्वारा उपलब्ध कराए गए विवरणों को विस्तार से नहीं पढ़ते व उनके पास पढ़ने का समय नहीं होता या फिर एजेंट पढ़ने का मौका नहीं देते। वे कह देते हैं कि इसमें सब वही बातें हैं जो अभी-अभी मैंने बताई है। बस आप एक-दो लाख अग्रिम दीजिए और फार्म में यहां-यहां दस्तखत कर दीजिए, बाकी फार्म मैं भर लूंगा। आप ले-आउट देखें और पसंद करें। वही फ्लैट आपको मिलेगा।

लेकिन बाद में पता चलता है कि फ्लैट का फ्लोर बदल गया या फ्लैट की लोकेशन बदल गई या फिर टावर बदल गया। ये लोग खरीददार को बताते हैं कि ऐसा वास्तु दोष निकालने के लिए किया गया है। उपभोक्ता के पास कोई विकल्प नहीं होता और वह समझौता कर लेता है।

**सुपर बिल्ट अप एरिया पर न जाएं** – कई बिल्डर विज्ञापनों में कहते हैं कि बेचे जाने वाला फ्लैट 1,000 वर्गफुट का है। लेकिन बाद में जाकर पता चलता है कि 1,000 वर्गफुट के तहत सीढ़ी, गलियारा और लिफ्ट भी शामिल होते हैं। लिहाजा, यह जानना जरूरी है कि उपयोग होने लायक क्षेत्रफल कितना है। सुपर बिल्ट-अप और कार्पेट एरिया के अंतर को लोडिंग कहते हैं। बिल्डर हमेशा लोडिंग निश्चित सीमा से अधिक नहीं होने की बात कहते हैं। खरीदार को इस दावे की जांच जरूर करनी चाहिए। कई बार खरीदार 1000 वर्ग फुट के पैसे चुकाता है जबकि उसको लगभग 900 वर्ग फुट जगह में ही मिलता है।

**विवादित परियोजना में निवेश** – बिल्डर अपनी जमीन पर मकान बनाते हैं लेकिन कभी-कभी यह भूमि विवाद के साए में आ जाती है। हाल ही में ग्रेटर नोएडा एवं नोएडा एक्सटेंशन इलाके में फ्लैट/घर खरीदने वालों के साथ ऐसा ही हुआ। करीब 500,000 लोगों ने कृषि भूमि में मकान खरीद लिया और बाद में पता चला कि यह विवादित भूमि थी। सरकार ने मुकदमें का निपटारा करने के लिए वहां रहने वाले लोगों और डेवलपर्स से जुर्मने के तौर पर किसानों को नया मुआवजा एवं विकसित प्लॉट देने का निर्णय लिया, फलतः बिल्डरों ने फ्लैट की कीमत डेढ़ से दो गुना तक महंगे कर दिए हैं। अभी भी कई क्षेत्रों के किसान हाइकोर्ट से स्टे लेकर विकास में बाधाएं खड़ी कर रहे हैं। यानि कि समस्या का समाधान अब भी नहीं हो पाया है। स्थिति इतनी फंस चुकी है कि जायदाद बेच भी नहीं सकते हैं। लेकिन मजेदार बात यह है कि बिल्डर अभी भी सरकार एवं कानून को धता बताकर रोज नई परियोजनाएं प्रारंभ कर रहे हैं। खुले आम ग्राहकों को पूरी जानकारी न देकर मकानों/फ्लैटों की बुकिंग कर रहे हैं। हिंदी/अंग्रेजी समाचार पत्रों में बड़े-बड़े विज्ञापन दे रहे हैं और साथ में जल्द ही मूल्यों में बढ़ोतरी की पंक्ति भी हाइलाइट करते हैं। मूल्य बढ़ने के भय से खरीददार स्वयं सतही जांच-पड़ताल के बाद सौदा कर रहे हैं। सरकार या कोई प्राधिकरण इसमें हस्तक्षेप नहीं कर रही। जबकि ऐसी विवादित परियोजनाओं की खरीद-फरोख्त पर सख्ती से रोक लगाई जानी चाहिए। चूंकि ऐसा प्रायः तब तक नहीं होता जब तक कि कोई पक्ष सरकार/प्राधिकरण के संज्ञान में नहीं लाता, फलतः पूरे देश भर में ऐसे खरीद-फरोख्त चलते रहते हैं।

**झांसे में न जाएं** – मकान खरीदारों को लुभावनी बातों जैसे भारी छूट की पेशकश, हॉलिडे पैकेज या मुफ्त में सोने के सिक्के, ब्रांडेड फर्नीचर और मॉड्युलर किचन की पेशकश की जाती हैं लेकिन कभी-कभी यह भूमि विवाद में आ जाती है। छोटे शहरों में ऐसा देखने को मिलता है। उन मकानों से भी परहेज करना चाहिए, जो पूरी तरह कटे होते हैं और जायदाद की कीमतों में बढ़ोतरी के लिहाज से उपयुक्त नहीं होते हैं। इसलिए खरीददारों को चाहिए कि वे मकान/फ्लैट खरीदने से पहले पूरी जांच-पड़ताल करें, यदि संभव हो तो कानूनी सलाह प्राप्त करें और साथ ही वहां के स्थानीय प्राधिकरणों से पता कर लें कि वे परियोजनाएं स्वीकृत मापदंडों के अनुरूप बनी हैं या नहीं। एक आम आदमी के सपनों के घर में उसके जीवन भर की कमाई लग जाती है।



## भारत में तीव्र गति यातायात के साधनों की अनिवार्यता

— नितिन अग्रवाल,  
प्रबंधक

हम सभी जानते हैं कि मानव की मूल आवश्यकता रोटी, कपड़ा और मकान है। लेकिन इन तीनों को पाने के लिए इंसान के पास मुद्रा यानि कि धन होना जरूरी है। यह धन अच्छी कृषि कारोबार या रोजगार व नौकरी से ही प्राप्त हो सकता है। देश की आजादी के बाद से भारत की सारी अर्थव्यवस्था शहर केन्द्रित होती चली गई। हालांकि हम भारत को आज भी कृषि प्रधान देश कहते हैं लेकिन कृषि के क्षेत्र में अपेक्षित प्रगति नहीं की जा सकी। परिणामस्वरूप शहरों की ओर पलायन बढ़ने लगा।

शहर सदा से मनुष्य के आकर्षण का केन्द्र रहे हैं लेकिन अब ये ग्रोथ के इंजन बन चुके हैं। यहां की 5 फीसदी जमीन पर दुनिया का आधा उत्पादन हो रहा है। ग्रामीण क्षेत्रों के मुकाबले शहरों में लोगों की आय और वस्तुओं का अधिक उपभोग आकर्षण का काम करता है। आज समय कि मांग है कि अगर शहरों को गांवों से रेल नेटवर्क या अन्य गति के यातायात साधनों के जरिये जोड़ दिया जाए तो इस भीड़ को कम किया जा सकता है। ऐसा होने पर लोग गांव छोड़े बिना भी अपनी आय बढ़ा सकेंगे। इसके अलावा गांव से शहर की खाद्यान्न, फल-फूल, साग-भाजी की आवाजाही बढ़ेगी, जिसका असर गांव के कृषि पर निर्भर लोगों की आय बढ़ाने पर होगा और इस प्रकार से पूरे देश की समूची अर्थव्यवस्था पर पड़ेगा।

आज के दौर में तीव्र साधनों ने वैश्विक-देशों की दूरी को घटा दिया है और उदारीकरण के इस दौर में शहरों के फैलाव ने नीति-निर्माताओं की चिंताओं की चिंता बढ़ा दी है। हर शहर या महानगर अपने आसपास की उपजाऊ जमीन को निगल रहा है। अब तो बड़े शहर अथवा महानगर आपस में मिलकर विशाल व्यावसायिक केन्द्र बन रहे हैं। जैसे भारत में दिल्ली के इर्दगिर्द एनसीआर, जापान में नगोया ओसका-क्योटो और चीन में हांगकांग, शेनजेन, ग्वांझाऊ। ये विशाल व्यावसायिक क्षेत्र संपदा एवं समृद्धि के अगुवा बनकर उभरे हैं। उदाहरण के लिए चोटी के 25 शहरों के हिस्से में इनकी आधी संपत्ति आती है। भारत और चीन की भी आधी संपत्ति इनके पांच

बड़े महानगरों में ही स्थित है। लेकिन जिस गति से शहरों में भीड़ बढ़ रही है उस गति से यहां सुविधाओं में इजाफा नहीं हो रहा है। आज शहरों में इन्फ्रास्ट्रक्चर की भारी कमी हो रही है, जिसमें पेय जल, जल-मल निकासी, यातायात के अल्प साधन, तेजी से बढ़ते वाहन एवं बढ़ता प्रदूषण, भारी आवास की कमी, स्वास्थ्य सुविधाओं की कमी जैसी अनेक समस्याएं खड़ी हो रही हैं। यही कारण है कि शहरों की पहचान समस्या स्थलों के रूप में की जाने लगी है।

आज हालत यह है कि एक ओर महानगरों के दड़बेनुमा कमरों में भीड़ बढ़ती जा रही है। दूसरी ओर गांवों कस्बों के लाखों घरों में ताले जड़े हैं। बिहार पूर्वी उत्तर प्रदेश, हिमाचल प्रदेश, उत्तराखंड तथा राजस्थान व केरल के कई गांवों में केवल औरत बच्चे व बूढ़े बचे हैं, युवा मर्द कमाई के लिए शहरों में पलायन कर चुके हैं। ऐसे में यदि गांवों व कस्बों और शहरों के बीच आवाजाही को तेज सस्ता और आसान बना दिया जाए तो न सिर्फ शहरों में भीड़ कम होगी, बल्कि देश का समावेशी विकास भी होगा। विश्व बैंक ने अपने आकलन में माना है कि ग्रामीण और शहरी इलाकों में यातायात की व्यवस्था जितनी सुगम होगी, अर्थव्यवस्था को उतना ही अधिक फायदा होगा। इसका एक नमूना जापान में देखा जा सकता है। यहां जापान की राजधानी टोक्यो में हर रोज 80 लाख लोग आकर काम करते हैं और चले जाते हैं तो यह कमाल वहां की फर्रटेटदार और वक्त की पाबंद रेल का ही है। "जहां चाह है वहां राह है" के आधार पर चलकर हाल ही के वर्षों में चीन ने भी अपने पेइचिंग एवं शंघाई जैसे महानगरों को तीव्रगति की रेलों एवं विशाल हाई वेज के द्वारा जोड़ा है और उसने दुनिया के सामने इन्फ्रास्ट्रक्चर के विकास का एक नया उदाहरण प्रस्तुत किया है।

मान लीजिए कि आप कानपुर, लखनऊ, इलाहाबाद, बरेली, हरिद्वार, देहरादून या फिर चंडीगढ़, कोटा, बनारस या अमृतसर जैसे किसी शहर में रहते हैं। रोज दिल्ली आना-जाना ऐसा ही हो, जैसे दिल्ली में ही घर से दफ्तर आना-जाना। यानि कि 300 या 400 कि.मी. का आना-जाना सिर्फ डेढ़ दो घंटे में हो जाए। अगर किसी तरह ऐसा हो जाए तो न जाने कितने लोग दिल्ली में बसने का झंझट छोड़ देंगे।





लेकिन इसके लिए कम से कम चार सौ किलोमीटर प्रतिघंटे की रफ्तार से चलने वाली ट्रेनों की जरूरत पड़ेगी। 2006 में स्पेन की सीमेंस बोलरोई गाड़ी 404 प्रति घंटा की रफ्तार दिखाई तो चीन ने उसको पछाड़ते हुए सीआरएच-3 गाड़ी चलाई जो 416 किलोमीटर की रफ्तार पर चल सकती है। जापान की बिना पहियों वाली मैगलेव रेल तो 581 किलोमीटर की रफ्तार दिखा चुकी है।

धीमी रफ्तार के साथ कई और बाधाएं भी भारतीय रेलवे को लंगड़ा बना देती है। रेलवे संरक्षा पर गठित अनिल काकोदर समिति ने अपनी रिपोर्ट में इसकी बदहाली की पुष्टि की है। रिपोर्ट के मुताबिक जगह-जगह टूट-फूट चुके रेलवे ट्रैक से लेकर असुरक्षित डिब्बों और अपनी उम्र पार कर चुके पुलों के कारण रेलवे वक्त से काफी पीछे छूट चुकी है। नई तकनीक के अभाव में पुराने ढंग के ट्रैक, कोच और वैगनों से काम चलाया जा रहा है।

फिलहाल रेलवे जिस तरह वोट बैंक की राजनीति का जरिया बनी हुई है और पिछले दस-बारह सालों से यात्री किरायों में अपेक्षित किराये भी नहीं बढ़ाए गए हैं, उससे बहुत उम्मीद नहीं बंधती। उदाहरण के लिए पिछले दस सालों में थोक मूल्य सूचकांक 300 फीसदी बढ़ा है, लेकिन रेलवे का किराया लगभग वहीं है। माल भाड़े से यात्री किराए की भरपाई की गलत परंपरा भी रेलवे की कंगाली का कारण बनी है। रेलवे में धन की कमी के कारण यात्रीगण की सुरक्षा खतरे में पड़ी हुई है यहां तक कि वैगन और कोचों के लिए नए कारखाने नहीं खड़े हो रहे रेलवे स्टेशनों के नजदीक माल जमा करने और चढ़ाने-उतारने की सुविधाओं वाले लॉजिस्टिक पार्कों की कमी है। देश में कंटेनर ढुलाई भी बेहद महंगी और धीमी है। लगभग एक दशक पूर्व संकल्पित फ्रेट कोरिडोर सुस्त गति से निर्मित हो रहे हैं, जिन्हें माल भाड़े की ढुलाई हेतु तैयार करने में शायद एक दशक और लगेगा।

आज के दिन रेल यात्रियों को सफर में हर कदम पर कठिनाइयों से जूझना पड़ता है। टिकट खिड़की से लेकर मंजिल तक पहुंचने की तकलीफ त्योंहारों और गर्मी की छुट्टियों में कई गुना बढ़ जाती है। परेशानी के इस पीक सीजन में बच्चों, बुजुर्गों, बीमारों को लेकर यात्रा करना किसी दुर्गम चोटी फतह करने जैसा होता है। देश के लाखों गांवों-कस्बों को तीव्रगामी गाड़ियों से जोड़ने और रेल यात्रा को सुहाना सफर बनाने का लक्ष्य अभी हासिल होगा। जब राष्ट्रीय

स्तर पर एक समग्र नीति बने। दुर्भाग्यवश, भारतीय रेल एक अरसे से जारी केन्द्र में गठबंधन राजनीति का शिकार बन चुकी है। सहयोगी दलों से बनने वाले रेल मंत्री दूरदर्शी नहीं होते और वे रेलवे के दीर्घकालिक सुधार के बजाय अपनी पार्टी और अपने प्रदेश के हितों से आगे नहीं बढ़ पाते। कमजोर राजनीतिक इच्छाशक्ति एवं धन की "कमी" तभी दूर की जा सकती है जब सभी दल पारदर्शिता के साथ देश की अवसंरचना एवं तीव्र गति यातायात जैसे विषयों पर चर्चा करें एवं सुयोग्य एवं दूरदर्शी कार्यपालक नियुक्त करें। दिल्ली मेट्रो रेल एवं ई श्रीधरन एक उदाहरण पेश कर चुके हैं। यदि सरकार एवं निजी क्षेत्र की भागीदारी से ऐसी दूरदर्शी, दीर्घकालिक एवं दीर्घना परिियोजनाओं को क्रियान्वित किया जाए तथा निवेशकों को भरोसा दिलाया जाए कि देश हित में लिया गया कोई निर्णय नहीं बदल जाएगा फिर चाहे सरकार किसी भी दल या पार्टी की बने निश्चित ही ऐसी परिियोजनाओं को क्रियान्वित किया जा सकता है एवं भारत में इन्फ्रास्ट्रक्चर, निवेश एवं उभरती अर्थव्यवस्था को तीव्रगति की पटरी पर दौड़ाया जा सकता है। इसी प्रकार यदि अच्छे राष्ट्रीय राज मार्ग बने हो जहां 150-200 किमी. की रफ्तार से गाड़ियां दौड़ाने की सुविधा हो तो लोग कारपूल या बसों/टैक्सियों या चार्टर्ड बसों द्वारा 100 से 200 किमी. के दायरे में रोजाना आसानी से आ जा सकते हैं। उन्हें बड़े महानगरों में ऊंची कीमत पर मकान खरीदकर महंगी खाद्य सामग्रियां खरीदने की परेशानी नहीं उठानी पड़ेगी। इसके साथ ही गांव या कस्बे में रहने वाले को अपने गांव/कस्बे के साथ-साथ शहरों में (दोहरे) मकान नहीं बनाने पड़ेंगे।

सरकार को इस दिशा में गंभीरता से विचार करते हुए अगले 100 वर्षों की स्थिति को ध्यान में रखकर विकास की योजनाओं को बनाकर अवसंरचनाओं को तैयार करना चाहिए। गांव कस्बों में पक्की सड़कें, पेयजल विद्युत एवं बेहतर संचार सुविधाएं उपलब्ध करानी चाहिए। जरूरत है सभी दलों/पार्टियों व सरकारों को देश के व्यापक एवं समग्र विकास के बारे में सोचने की।

**"कौन कहता है आसमा में सुराख हो नहीं सकता।  
बस एक पत्थर जरा तबियत से तो उछालो यारों।"**



## आपदा प्रबंधन और हम

— संजीव कुमार सिंह,  
प्रबंधक

पिछले कई दिनों तक देशभर में अनेक राज्यों में तमाम स्थानों पर स्थानीय तौर पर ऐसे अभ्यास गए थे ताकि आपदा प्रबंधन को सफल बनाया जाए। लेकिन जिस तरह से यह अभ्यास किए गए उससे न तो किसी तक खतरे से लड़ने का संकल्प दिखता था, न ही आम जनता इसे कोई विशेष गंभीर काम मान रही है। किसी कल्पित स्थिति और वास्तविक आपदा में बहुत बड़ा अंतर साफ दिख रहा था। फिर भी ऐसे अभ्यास आवश्यक होते हैं क्योंकि आपदाएं पूछ कर नहीं आतीं। वे ऐसे मेहमानों की तरह होती हैं। जिनके आने की हमें उम्मीद ही नहीं होती। वे सही अर्थों में अतिथि होती है प्रायः वे द्वार पर आ जाती है और हम थोड़ी देर लिए भौचक्के से रह जाते हैं और हमारे मुंह से निकल पड़ता है, हे भगवान यह क्या हुआ! फिर आपाधापी, भागदौड़ आरंभ होती है खाना तैयार नहीं, सब्जी नहीं, चाय समाप्त हो गई हैं आदि। लेकिन आपदा तैयारी के लिए समय ही नहीं देती, बस आ जाती है और लपेट से बचने के लिए समय नहीं देती, बस आ जाती है और लपेट लेती है।

हमारे देश में हर प्रकार ही आपदाएं आती ही रहती हैं, प्रकृतिक और मानवजनित दोनों। हमारा देश ही इतना बड़ा और भौगोलिक स्तर पर अत्यंत विविधतापूर्ण है कि हमारी आपदाएं भी विविध होती हैं। कहीं पानी अधिक बरसता है और भयंकर बाढ़ आती है तो कहीं पानी बरसता ही नहीं तो सूखा पड़ता है। भूकंप भी हमारे लिए अनजानी आपदा नहीं है। महामारी, अग्निकांड, दंगा, रेल दुर्घटना तो आए दिन की बातें हैं। आतंकवादियों द्वारा नियोजित दुर्घटनाएं भी आज की नई आपदा बन चुकी है जो हर रोज विश्व के किसी कोने में कहीं न कहीं घटती रहती है। दुर्भाग्य की बात है कि जब भी कभी कोई आपदा देश के किसी क्षेत्र को घेरती है तो हम अक्सर सोए हुए पाए जाते हैं। हमारे हाथ-पांव फूल जाते हैं या हमारे पास साधन ही नहीं होते कि सफलतापूर्वक सामना कर पाएं।

सामान्यतया यह बिल्कुल सच है कि आपदाएं पूछ कर नहीं आती, लेकिन यह पूरा सच नहीं है क्योंकि विकास के नाम पर बहुत-सी आपदाओं के कारण हम स्वयं ही बनाते हैं। नदियां बरसात में हर साल किनारा लांघ जाती है, यह हमारा हजारों सालों का अनुभव है,

लेकिन हम अगर आजादी के साठ वर्षों में भी पानी के प्रबंध की कोई कारगर रणनीति नहीं बना पाए तो यह हमारा दोष है। जंगलों के



लगातार कटने से नंगी धरती, पानी को नहीं संभाल पाती और बरसात का सारा पानी तेजी से बाढ़ के रूप में निकल जाता है इस पानी के निकल जाने के बाद भयंकर सूखा पड़ता है जिसके दोषी हम ही हैं। हम बहुत हद तक यह भी जानते हैं कि सूखा किस क्षेत्र में आने का खतरा है। फिर भी अगर नहीं रोक पाते या सूखा पड़ने पर उचित प्रबंध नहीं कर पाते तो किसी और को कसूरवार नहीं ठहरा सकते। लेकिन प्राकृतिक आपदाओं के बारे में भी पूरी तरह यह नहीं कहा जा सकता कि वे कोई चेतावनी नहीं देतीं, वे समय रहते दस्तक नहीं देतीं। भूकंप ही ऐसी आपदा है जिसके बारे में आज हम पहले से कोई भविष्यवाणी नहीं कर सकते। अभी भूगर्भ विज्ञान ने इतनी प्रगति नहीं की है कि हम बता सकें कि किसी क्षेत्र में कब भूकंप आएगा और वह कितनी तीव्रता का होगा। लेकिन हम इतना जान पाए हैं कि हमारे देश में किस-किस क्षेत्र में भूकंप की आशंका है। इस तरह का मानचित्र हमारे पास है जिसमें हमने देश को भूकंप संभावनाओं की दृष्टि से विभाजित किया है। लेकिन क्या हमने इन संवेदनशील इलाकों में इस बात का प्रबंध भी किया है कि भूकंप आने की स्थिति में विनाश कम से कम हो? दिल्ली भी भूकंप की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र है। यहां पर किए गए अभ्यास में इस बात का भी ध्यान रखा





गया था कि अगर दिल्ली में सात अंक की तीव्रता का भूकंप आए तो क्या करें। लेकिन क्या इस बात का आकलन सरकार ने किया है कि अगर दिल्ली में आठ अंक की या अधिक तीव्रता का भूकंप आए तो दिल्ली के कितने बहुमंजिले भवन धराशायी हो जाएंगे और उनसे होने वाली, जनहानि कितनी होगी? बहुमंजिले भवन ही नहीं, दिल्ली महानगर के पुराने क्षेत्र की तंग गलियों वाली बस्तियां भी कितनी सुरक्षित हैं, यह आकलन भी कहाँ है?

इस मामले में जितनी सरकारी मशीनरी उदासीन है, उससे ज्यादा कहीं हमारे नेता एवं उच्चाधिकारीगण उदासीन हैं। दिल्ली के अधिकांश गांवों एवं अवैध कालोनियों में बहुमंजिले इमारतें साधारण दीवारों पर बनी होती हैं। साधारण आरसीसी पिलर पर छह-सात मंजिलें मकान आसानी से देखा जा सकता है। जो छह या सात रिक्टर स्केल के भूकंप पर ही धराशायी हो सकते हैं। यदि दैवयोग से कभी भूकंप आ जाता है तो इन गांवों एवं अनियमित कालोनियों में होने वाली तबाही अवर्णनीय होगी। इन गांवों एवं कालोनियों में दस बारह फुट की गलियां भी नहीं हैं, कहीं-कहीं पर तो सिर्फ 5 या 6 फुट चौड़ी गलियां हैं। मकानों के छज्जे आपस में टकरा रहे हैं। किसी भी आपदा में एंबुलेंस या अग्निशमन की गाड़ियों का प्रवेश करना तो दूर यहां श्री व्हीलर एवं साइकिल रिक्शे घुसना भी असंभव होगा।

इस सबके बावजूद वोट की राजनीति के चलते तथा प्रजातंत्र की दुहाई देकर सभी पार्टियां, दल एवं सभी सरकारें आंख बंद किए बैठी हैं। आसन्न खतरों की विभीषिका को जानते हुए भी मौन हैं और शूतुरमुर्ग की तरह खतरे से बचाव खोजने की बजाए, बालू के ढेर में



सिर घुसाकर बैठे हैं। किसी भी सरकार ने दूरदर्शिता को दिखाते हुए आसन्न परिस्थितियों से बचाव के बारे में सोचने एवं आकलन करने

की दिशा में काम नहीं किया। बस दिखावे के तौर पर कुछ बजट रखकर अभ्यास जैसी रस्मी कवायदें की जा रही हैं।

भारत जैसे देश में जब तक महानगरों के विकास की नीति में ही व्यापक बदलाव नहीं आता तब तक उस कवायद का कोई लाभ नहीं होगा। विकास के नाम पर प्राकृतिक चेतावनियों को अनदेखा करना न तो वैज्ञानिक है और न सार्वजनिक हित में है। विकास मानव की सुख सुविधा के लिए आवश्यक है लेकिन आर्थिक विकास का प्राकृतिक वास्तुस्थितियों से मेल रखना भी आवश्यक है, और मानव के ही हित में है। विकास के नाम पर नदियों की दुर्दशा या जंगलों का ह्रास, महानगरों का बेतरतीब फैलाव तो हो रहा है पर इसके विकल्प पर कोई विचार तक नहीं किया गया कि इसकी क्षतिपूर्ति कैसे हो। साफ है कि प्राकृतिक आपदाओं को अधिक विनाशकारी बनाने में भी मानवजनित कारणों का हाथ होता है।

प्रकृति तो बहुत धीमी गति से काम करती है, क्योंकि कार्यक्रम युगों के होते हैं जबकि मानव सब कुछ जल्दी-जल्दी करना चाहता है। उसके कार्यक्रम शायद ही कभी सौ साल के लिए होते हों। अक्सर कुछ दशकों के लिए होते हैं। जब हम कहीं परमाणु संयंत्र लगाते हैं भले ही हमारा उद्देश्य बिजली बनाना ही क्यों न हो, हम एक आपदा की संभावना को जन्म देते हैं। आपदा सामान्य बिजलीघर से हो सकती है लेकिन सामान्य दुर्घटना और आपदा में अंतर तो मात्रा और तीव्रता का होता है। परमाणु संयंत्र में विस्फोट एक भयंकर आपदा कारण बन सकता है। जब लोग परमाणु संयंत्र लगाने का विरोध करते हैं तो उनके दिमाग में रूस के चेर्नोबिल और हाल ही में जापान के क्षतिग्रस्त फुकुशिमा संयंत्र के उदाहरण होते हैं। इसलिए आपदा प्रबंधन की उपयोगिता तभी होगी जब दूरगामी प्राकृतिक बदलावों की अनदेखी न करें और विकास के नाम पर ऐसी स्थितियां न पैदा करें जो आपदाओं को निमंत्रण देती हों।

पहाड़ी प्रदेशों में पर्यटन एवं विकास के नाम पर जंगलों को काटकर कंक्रीट के जंगल खड़ा करना भी एक प्राकृतिक असंतुलन की दिशा में बढ़ता कदम है। धीरे-धीरे इन बदलावों के कुपरिणाम भी दिखने लगे हैं। हमें जल्द ही संतुलित एवं संयमित विकास को अपनाने की दिशा में विचार करना होगा ताकि आने वाली पीढ़ियों को एक सुरक्षित भविष्य एवं संसाधित पृथ्वी सौंप सकें।





## किराये पर मकान देना एवं पट्टा करार का प्रारूप

— जी.एन. सोमदेव,  
भूतपूर्व उप महाप्रबंधक

देश की तीव्र आर्थिक प्रगति, तेजी से बढ़ते शहरीकरण, गांवों से शहरों की ओर रोजाना शिक्षा, सुअवसर की तलाश में हो रहा पलायन तथा शहरों में आवास की कमी के कारण प्रायः लोगों को अपना निजी मकान बनाने में काफी समय लग जाता है। यह समय 10 से 20 वर्षों तक लंबा भी हो सकता है। ऐसे में लोगों को किराये के मकानों में रहना पड़ता है। भारत जैसे देशों में अपना मकान बनाना एक आम आदमी के लिए किसी परियोजना से कम नहीं होता है। और प्रायः एक पीढ़ी का जीवन और कमाई केवल एक मकान बनाने में लग जाता है।

अपना मकान बनाना जितना दुष्कर कार्य होता है, उससे ज्यादा मुश्किल होता है मकान का रख-रखाव करना। मकान से जहां एक छत सिर छुपाने को मिल जाती है। वही बहुत सारी निरंतर जारी रहने वाली जिम्मेदारियों निभाने की परेशानी मिल जाती है जैसे कि बिजली, पानी, टेलीफोन आदि के बिल और प्रापर्टी टैक्स आदि का भुगतान। इन जिम्मेदारियों को निभाने के लिए लोग प्रायः आय अर्जित करने हेतु मकान किराये पर देते हैं। प्रायः लोग मकान किराये देने से पहले कई महत्वपूर्ण पहलुओं पर विचार नहीं करते जो कि आवश्यक हैं। हम यहाँ पर एक पट्टा (करारनामों) का प्रारूप प्रस्तुत कर रहे हैं—

### किराये पर मकान देने के लिए पट्टा प्रारूप:

(रु. 100/- स्टॉम्प पेपर पट्टेदार खरीदेगा)

पट्टेदार : (जो मकान किराये लेगा)

पट्टाकर्ता : (गृहस्वामी)

पट्टा : करार

यह पट्टा करार (शहर का नाम) में दिनांक..... को पट्टाकर्ता श्री..... जिस अभिव्यक्ति का अर्थ होगा तथा एक और उसमें सभी वारिस, उत्तराधिकारी, विधिमान्य प्रतिनिधि, निष्पादक, नाम निदेशिती एवं समानुदेशिती शामिल होंगे और श्री..... (किरायेदार) जिसे पट्टेदार कहा जाएगा, के बीच किया जाता है।

अतः पट्टाकर्ता मकान का पता..... पर निर्मित भवन का अगला /पिछला हिस्सा या दोनों हिस्से पट्टेदार को किराए पर देने के लिए

सहमत है। आज इस समझौते में निम्नलिखित करार किया जाता है:

1. पट्टेदार प्रत्येक माह की 7 तारीख को या उससे पहले पट्टाकर्ता को किराये के लिए..... रूपए..... प्रत्येक माह अग्रिम रूप में भुगतान करेगा। इस संबंध में पट्टेदार पट्टाकर्ता को अपने स्वयं के बैंक खाता से 11 अग्रिम चेक सौंपेगा। पट्टाकर्ता अपने आप पट्टेदार के बैंक से किराया वसूल कर सकेगा। बैंक कमीशन पट्टेदार वहन करेगा। पट्टेदार चेक का स्टॉम्प पेमेंट नहीं करेगा या बीच में खाता नहीं बंद करेगा।
2. पट्टेदार वास्तविक खपत के आधार पर अगले/पिछले किरायेदार के सहयोग से विद्युत प्रभार का भुगतान करेगा। यदि वह पूरे मकान में अपने परिवार के साथ रहता है तो विद्युत प्रभार स्वयं भरेगा। विद्युत का कनेक्शन सीधे खंबे से कभी नहीं लेगा। यदि करता है तो विद्युत मंडल की कार्रवाई के लिए वह खुद जिम्मेदार होगा।
3. पट्टेदार को दिनांक..... से ..... तक ग्यारह माह की अवधि के लिए पट्टा दिया जाता है।
4. पट्टेदार केवल स्वयं के रिहायशी प्रयोजन के लिए उक्त तक परिसर का इस्तेमाल करेगा। परिवार के सदस्यों की सीमा सीमित रखेगा। कोई अन्य व्यक्ति स्थाई/अस्थायी तौर पर रहते हुए पाया जाता है तो विचार-विमर्श कर किराया बढ़ाया जा सकेगा। न्यूनतम बढ़ोतरी 500 रु. होगी। किसी प्रकार का दुरुपयोग होने पर पट्टेदार को मुकदमे का खर्चा, दंड, जुर्माना, मुआवजा आदि सहित सभी परिणाम वहन करने पड़ेंगे।
5. पट्टा नवीनीकरण की कार्रवाई दोनों पक्षों की सहमति होने पर करने की जिम्मेदारी पट्टेदार की होगी। पट्टा नवीनीकृत के समय कुछ नई शर्तें इस पट्टा करार में जुड़ सकती हैं। किराया बढ़ाया जा सकता है।
6. पट्टे का नवीनीकरण ग्यारह (11) माह की अवधि पूरे होने पूर्व कराना पट्टेदार की जिम्मेदारी है।





7. पट्टेदार इस परिसर को या इसके कुछ हिस्से को किसी अन्य को किसी भी हालत में किराए पर नहीं देगा। पट्टेदार के साथ उक्त परिसर में निम्नलिखित व्यक्ति ही निवास करेंगे। तथापि व्यक्तियों से ज्यादा निवास नहीं करेंगे। किसी भी फेरबदल करने में पट्टेदार को पट्टाकर्ता की अनुमति प्राप्त करनी होगी। इस परिसर में 2 परिवार साथ नहीं रह सकेंगे। परिवार का विवरण निम्नवत है

क्रम सं.	नाम पिता/पति का नाम	उम्र	पट्टेदार से संबंध	व्यवसाय
1.				

8. पट्टेदार पट्टाकर्ता की लिखित सहमति के बिना इमारत ढांचे में कोई भी परिवर्तन या बदलाव नहीं करेगा। नक्शे जुड़नार में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। पट्टेदार स्थानीय प्राधिकारियों के नियमों एवं विनियमों का पालन करेगा। पट्टेदार उक्त परिसर में निरीक्षण या मरम्मत कार्य के लिए यथा आवश्यकतानुसार किसी उपयुक्त समय पर पट्टाकर्ता को या उसके एजेंट को प्रवेश की अनुमति देगा। साथ ही यदि कोई विधि अधिकृत अधिकारी/ कर्मचारी किसी दस्तावेजी कार्रवाई के आधार पर मकान का निरीक्षण करन चाहेगा, तो इसकी अनुमति देनी होगी।

9. रोज की मामूली मरम्मत जैसे फ्यूज बल्ब, नलकों में रिसाव आदि पट्टेदार को अपने खर्चे पर करनी होगी। मकान की साफ-सफाई रखने की पूरी जिम्मेदारी पट्टेदार की होगी।

10. पट्टे पर दिए गए परिसर को खाली करने के लिए दोनों को एक माह का नोटिस देना अनिवार्य होगा। पट्टेदार मकान में ताला बंद कर यदि 3 दिन से ज्यादा समय के लिए बाहर जाता है पट्टाकर्ता को सूचित करेगा। वह देखरेखकर्ता को भी सूचित करेगा। मुख्य गेट की चाबी उसके सुपुर्द करेगा।

11. पट्टेदार परिसर को ग्यारह माह के पूर्व खाली नहीं करेगा।

12. पट्टेदार एडवांस (अग्रिम) के रूप में ..... रूपए पट्टाकर्ता को देगा। अग्रिम पर ब्याज देय नहीं है। एक माह का नोटिस नहीं होने पर या फिर ग्यारह माह पूर्व मकान खाली करने पर एडवांस जब्त होगा।

13. पट्टेदार अपने मूल निवास की जानकारी देगा, साथ में प्रमाण स्वरूप दस्तावेज देगा।

14. पट्टेदार उक्त परिसर में कंडिका 7 में लिखित व्यक्तियों के अलावा किसी अन्य को रहने नहीं देगा। पट्टेदार भवन में ट्रैक्टर, ट्राली, ट्रक या बड़े वाहन खड़े नहीं करेगा। परिसर के बाहर भी इन वाहनों को खड़ा नहीं करेगा।

15. पट्टेदार करार पर अपना फोटो लगाएगा। फोटो एवं करार पर अपने हस्ताक्षर आर-पार करेगा।

16. पट्टेदार अपने पूर्व मकान मालिक का नाम पता बताएगा उसका मोबाइल नं.....अन्य संपर्क सूत्र बताएगा।

17. पट्टेदार अपनी आय सिद्ध करते हेतु विधिमान्य दस्तावेज प्रस्तुत करेगा। अपनी पहचान सिद्ध करने हेतु दस्तावेज देगा।

18. पट्टेदार भवन में पशु-पक्षी नहीं पालेगा।

19. पट्टेदार इस बात का ध्यान रखेगा कि आस पड़ोस के लोगों को ध्यान में रखते हुए अपने व्यवहार में/आचरण में शालीनता रखेगा।

20. पट्टेदार भवन में साफ-सफाई का ध्यान रखेगा। छत पर कचरा या सामान नहीं रखेगा। बाहर नाली की सफाई कराता रहेगा। पट्टेदार दरवाजे, खिड़की आदि में टूट-फूट का जिम्मेदार होगा। पट्टेदार कूलर आदि लगाने हेतु लोहे की जालियां खिड़कियों से नहीं निकालेगा।

21. पट्टेदार अपराधिक प्रवृत्ति के या अपराधी को भवन में प्रवेश नहीं देगा। वह स्वयं भी कोई अपराध नहीं करेगा। अपने परिवार के सदस्यों को भी अपराध और अपराधियों से दूर रखेगा। भवन में कोई हथियार या मादक पदार्थ नहीं रखेगा।

22. किसी शंका समाधान या अन्य परिस्थितिवश पट्टाकर्ता सफाई/कटाई कराता रहेगा। आवश्यकता पड़ने पर पट्टेदार एवं उसके साथ रहने वाले अन्य सदस्यों के आचरण/किसी अपराधिक रिकार्ड आदि की पुलिस जांच करा सकेगा।

23. पट्टेदार किसी अप्रिय या खराब छवि वाले व्यक्ति को भवन प्रवेश नहीं देगा।





24. पट्टेदार अन्य पट्टेदारों से मधुर संबंध रखेगा। विवाद की स्थिति में पट्टाकर्ता का निर्णय मान्य होगा।
25. पट्टेदार पट्टाकर्ता की आज्ञा बिना टेलिफोन नहीं लगाएगा। मोबाइल कनेक्शन इस मकान के पते पर या इस पट्टे के आधार पर नहीं लेगा। पट्टाकर्ता की लिखित अनुमति अनिवार्य है।
26. पट्टेदार किसी को बिना पुलिस जांच के नौकर नहीं रखेगा।
27. पट्टेदार अपने घनिष्ठ दो व्यक्तियों के नाम पते देगा जो उसके रिश्तेदार न हो।
1. श्री..... 2. श्री.....
28. पट्टेदार संदर्भ हेतु ऐसे दो व्यक्तियों के नाम पते देगा जो उसके रिश्तेदार हों।
1. श्री..... 2. श्री.....
29. पट्टेदार मासिक/वार्षिक पानी के बिल की राशि परस्पर बांटकर अपना हिस्सा देगा।
30. पट्टेदार किराए के चेक बाउंस होने पर मुकदमे का भागीदार होगा। अतः वह अपने बैंक खाते में किराए की रकम तक राशि जरूर रखेगा ताकि चेक बाउंस न हों। चेक बाउंस होने पर हर बार 500/- रूपए की राशि किराए के अतिरिक्त देगा।
31. पट्टेदार किराए की राशि हेतु निम्न व्यक्ति को जमानतदार रखता है।
- श्री.....(नाम व पता) फोन नंबर.....
32. पट्टेदार इस पट्टेदारी के बदौलत बैंक से लोन/वित्तीय संस्थानों से सहायता या कर्ज नहीं लेगा। न ही इस मकान का पता देकर क्रेडिट कार्ड बनायेगा। बैंक एकाउंट भी नहीं खोलेगा। ऐसा वह अपने परिवार के सदस्यों के लिए भी नहीं कर सकेगा।
33. पट्टेदार सामने का मेन गेट हमेशा बंद रखेगा। छत के ऊपर कोई भी गंदगी नहीं फैलाएगा। छत बिल्कुल साफ होनी चाहिए। छत पर कोई भी खेल नहीं खेलेगा और नहीं खिलायेगा।
34. पट्टेदार पुलिस वेरिफिकेशन (साक्ष्यांकन) कराकर देगा जिसमें परिवार के सभी सदस्यों का वेरिफिकेशन/सत्यापन पुलिस द्वारा आवश्यक है।
35. पट्टेदार मकान और परिसर में दीमक एवं मच्छर आदि न हो इसका पूरा ख्याल रखेगा। स्वयं के खर्चे पर कीटनाशक छिड़केगा।
36. पट्टेदार टंकी का नल बंद रखेगा। आवश्यक पानी ही उपयोग करेगा। बाकी समय नल बंद रखेगा ताकि प्लॉट/प्लैट में पानी न भरें।
37. पट्टेदार अपने घर से किसी अन्य को किसी भी कार्य के लिए बिजली-पानी नहीं देगा। बिजली के मीटर से छेड़-छाड़ नहीं करेगा।
38. पट्टेदार मकान के फलदार एवं गैर फलदार पेड़ों की नियमित सफाई/कटाई कराता रहेगा।
39. पट्टेदार को अपना नेम प्लेट लगाने की इजाजत नहीं होगी। पट्टाकर्ता का नेम प्लेट ही लगा रहेगा।
40. पट्टेदार अपने इलेक्शन कार्ड/पुराने राशन कार्ड/पहचान पत्र की हस्ताक्षरित प्रति सौंपेगा।
41. पट्टेदार मकान में डेक, लाउड स्पीकर, रेडियो तेज आवाज से नहीं बजायेगा। मकान को किसी भी शादी/सगाई/गौने/भजन मंडली के लिए इस्तेमाल नहीं करेगा।
42. यदि अपवाद स्वरूप पट्टेदार पट्टे की शर्तों के बावजूद मकान का विशेष प्रयोजन हेतु इस्तेमाल करना चाहता है, तो उसे इसके लिए पट्टाकर्ता से लिखित में अनुमति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
- इस करार के साक्ष्य में दोनों पक्षों की ओर से निम्नलिखित साक्षियों की उपस्थिति में इस पट्टा करार पर आज दिनांक को विधिक रूप दिया गया तथा दोनों पक्षों एवं साक्षियों ने अपने-अपने हस्ताक्षर किए।
1. श्री.....हस्ताक्षर  
पता..... पट्टेदार हस्ताक्षर
1. श्री..... हस्ताक्षर  
पता..... पट्टेदार हस्ताक्षर





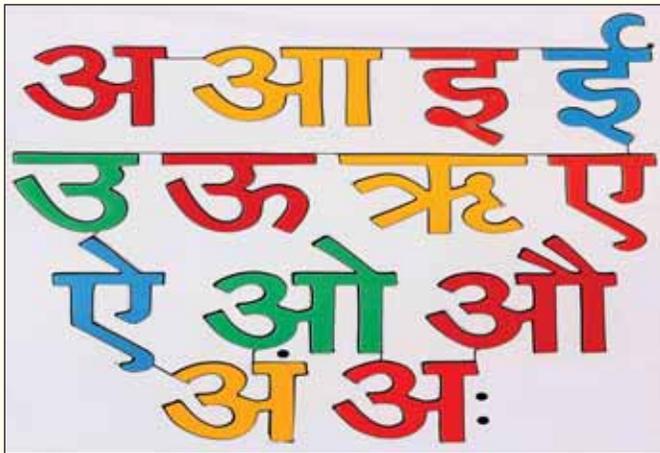
## सूचना प्रौद्योगिकी में हिन्दी यूनिकोड का महत्व

— प्रभात रंजन,  
प्रबंधक

पिछले दशक में सूचना प्रौद्योगिकी का विस्तार अपनी चरम पर हुआ है और इसके विस्तृत विस्तार से भारत का बैंकिंग सेक्टर भी अछूता नहीं है। आज लगभग भारत के हर कोने में मौजूद बैंक शाखा कोर बैंकिंग सेवा नामक आयुध से लैस है, जिसे सकल करने का सबसे बड़ा जरिया है, कम्प्यूटर।

जैसा कि हम जानते हैं कि कम्प्यूटर की आधारभूत भाषा अंग्रेजी होती है, चूंकि कम्प्यूटर का अविष्कार विदेश में हुआ था। भारत में प्रौद्योगिकी क्रांति के बाद कम्प्यूटर का उपयोग हर क्षेत्र में बड़े पैमाने पर होता रहा है। और हमारी मॉडर्न बैंकिंग प्रणाली भी इसी पर निर्भर है। अभी हाल तक कम्प्यूटर पर सिर्फ अंग्रेजी भाषा का ही प्रयोग होता आया था। परन्तु भारत सरकार के विभिन्न राजभाषा संबंधित प्रयासों के फलस्वरूप आज हमारी राजभाषा हिन्दी का प्रयोग भी कम्प्यूटरों पर किया जाने लगा है एवं आजकल विभिन्न ऑपरेटिंग सिस्टम भी अन्तर्निहित हिन्दी भाषा के साथ बाजार में प्रस्तुत किए गए हैं। और आज सिर्फ हिन्दी ही नहीं विभिन्न क्षेत्रीय भाषाएं भी कम्प्यूटर पर इस्तेमाल की जाने लगी है।

हम कम्प्यूटर पर इंग्लिश में लिखे मेन्यू डायलॉग बॉक्स और दूसरी इन्फोरमेशन को देखने-पढ़ने के आदी हो चुके हैं। स्टार्ट बटन दबाने



पर खुलने वाला मेन्यू इसका उदाहरण है। विंडोज-इंटरनेट एक्सप्लोरर कंट्रोल पैनल आदि में भी मेन्यू बटन, बॉक्स, हेल्प और सपोर्ट आदि

अंग्रेजी में ही होता है। कम्प्यूटर के ऑपरेटिंग सिस्टम में अंग्रेजी को देखते देखते हम उसी को स्वाभाविक समझने लगते हैं: लेकिन विंडोज के साथ होने वाले हमारे कम्प्यूटेशन की भाषा अंग्रेजी के अलावा हिन्दी में भी हो सकती है और वो जरिया है यूनिकोड का होना। यूनिकोड क्या है? आइए समझते हैं:—

पिछले दो दशकों में कम्प्यूटर पर गैर-अंग्रेजी भाषाओं में काम आसान बनाने के लिए बदलाव आए हैं। सबसे बड़ा बदलाव आया यूनिकोड नामक इनकोडिंग सिस्टम से। जब भी कोई व्यक्ति कम्प्यूटर खरीद कर लाता है, तो उसमें हिन्दी में काम शुरू करने से पहले कुछ सेटिंग्स की जरूरत पड़ती है। यहां पर कुछ लोग पूछेंगे कि क्या हिन्दी फॉन्ट डायलॉग बॉक्स बंद करें। डालने से ही कम्प्यूटर में काम करना सम्भव है? यूनिकोड के आने तक सब ऐसा ही करते थे, लेकिन गैर यूनिकोड फॉन्ट में टाइप की जाने वाली सामग्री सिर्फ दिखती हिन्दी में है, असल में वह कम्प्यूटर में अंग्रेजी में ही स्टोर हो जाती है। जबकि यूनिकोड हिन्दी में लिखे दस्तावेज स्टोर भी हिन्दी में ही किए जाते हैं और उन्हें इंटरनेट पर भेजते समय फॉन्ट के साथ में भेजने की जरूरत नहीं होती। यूनिकोड अलग-अलग ऑपरेटिंग सिस्टम जैसे मैकनटोस और लाइनेक्स पर भी पढ़े जा सकते हैं। अगर आप चाहें तो नियमित रूप से हिन्दी भाषा का प्रयोग मानक के तौर पर कर सकते हैं। हिन्दी के प्रयोग के लिए आपको निम्नलिखित बिन्दुओं का पालन करना होगा:—

अगर आपके कम्प्यूटर में विंडोज XP ऑपरेटिंग सिस्टम है तो आप निम्नलिखित तरीके से हिन्दी भाषा का प्रयोग अपने दैनिक काम काज में कर सकते हैं (इन ऑपरेटिंग सिस्टम में भाषाई फाइलें पहले से ही मौजूद हैं इसलिए हिन्दी को सक्रिय करते समय सीडी नहीं मांगी जाती। इनमें एक मिनट में हिन्दी में काम शुरू किया जा सकता है)

1. Start Control Panel>Clock, and Region> Region and Language पर क्लिक कर Region And Language डायलॉग बॉक्स खोलें।

अब Keyboards and Languages टैब पर क्लिक करें और फिर Change Keyboards--- बटन दबाएं।

अब दिखने वाले डायलॉग बॉक्स में add बटन दबाएं जिससे भाषाओं



की लिस्ट दिखाई देने लगेगी। यहां Hindi (India) को चुनें और फिर सूचना वहां दिए के निशान पर क्लिक कर Devnagari & Inscript की-बोर्ड को चुनें। आप चाहें तो वहां मौजूद दूसरे की-बोर्ड Hindi Traditional या US को भी चुन सकते हैं भारत का मानक की-बोर्ड इनस्क्रिप्ट है। हालांकि कुछ लोग पुराने ढंग से टाइप करने के लिए Hindi Traditional और रोमन के जरिए हिंदी टाइप करने के लिए US की-बोर्ड को इस्तेमाल करते हैं। बस OK बटन दबाएं और लैंग्वेज बार में हिंदी हाजिर है।

अगर आपके पास विंडोज विस्टा अथवा विंडोज 7 मौजूद है तो भी आप निम्नलिखित तरीकों से भी हिंदी भाषा का प्रयोग बड़ी आसानी से कर सकते हैं:-

1. विंडोज XP में a Start > Control Panel>Date Time, Language and Regional Options> Regional & Language Options>Language मे Tab पर जाए और अब Install Files for complex Scripts पर क्लिक करने के बाद Apply बटन दबाएं।
2. अब खुलने वाले डायलॉग बॉक्स में दिखाया जाएगा कि आप अपने कंप्यूटर में इंडिक और कुछ दूसरी भाषाओं की फाइलें कॉपी करने जा रहे हैं। इस पर OK करें।
3. इस पर आपसे इन्स्टॉलेशन सीडी मांगी जाएगी। इसके बाद कंप्यूटर सीडी से कुछ फाइलों को कॉपी करेगा।

4. यह प्रोसेस पूरा होने पर इसी टैब में ऊपर दिया Details का बटन दबाएं और Add बटन पर क्लिक करें। अब खुलने वाले छोटे डायलॉग बॉक्स में अलग-अलग स्क्रिप्ट्स की लिस्ट होगी, जिसमें हिंदी को चुनें अब वह बटन दबाकर Regional & Language Options वाला डायलॉग बॉक्स बंद करें।

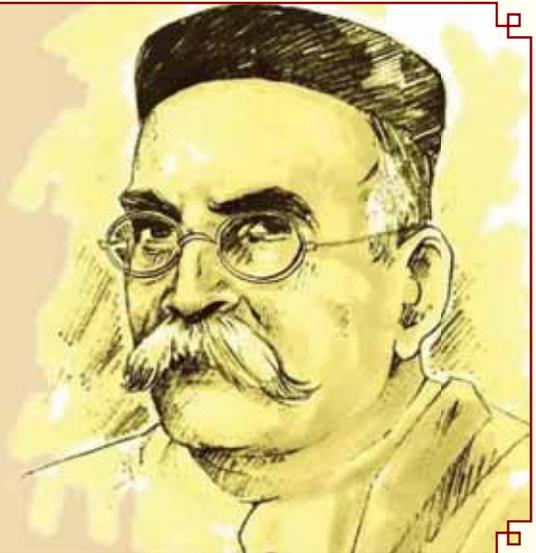
विंडोज टास्क बार पर EN और HI वाला ऑप्शन दिखाई देने लगेगा। यानि हिंदी यूनिकोड सक्रिय हो चुका है।

**नोट:** अगर लैंग्वेज बार दिखाई न द तो Start > Control Panel>Date, Time, Language and Regional Options> Regional & Language Options>Languages Tab> Details 43 Language Bar-- बटन पर क्लिक करें। यहां दिखने वाले Show the Language Bar on the Desktop ऑप्शन के सामने बॉक्स पर टिक कर OK करें और फिर से OK दबाकर डायलॉग बॉक्स बंद करें। लैंग्वेज बार दिखने लगेगा।

अतः राजभाषा हिन्दी के विस्तृत उपयोग एवं आधुनिक युग में अंग्रेजी को टक्कर देने के लिए यूनिकोड बहुत महत्वपूर्ण है एवं यूनिकोड अपनी उपयोगिक सरलता के चलते बड़े पैमाने पर प्रयोग होने का दमखम रखता है। उम्मीद है, भविष्य में भी यूनिकोड का प्रयोग बढ़ेगा एवं हिन्दी तथा अन्य क्षेत्रीय भाषाओं के उपयोग की जरूरतों के मुताबिक अपने आप को ढालकर यूनिकोड भारतीय भाषाओं के लिए मील का पत्थर साबित होगा।

“आप जिस तरह बोलते हैं, बातचीत करते हैं, उसी तरह लिखा भी कीजिए। भाषा बनावटी नहीं होनी चाहिए।”

— महावीर प्रसाद द्विवेदी





## गरीबों को आवास उपलब्ध करने वाली आवास नीति के जरूरी घटक

— जगदीश,  
क्षेत्रीय प्रबंधक

भारत वर्ष में गरीबों को आवास उपलब्ध कराने की बहुत आवश्यकता है। हमारे देश में गरीबों को आवास उपलब्ध कराना एक बहुत बड़ी चुनौती है और यह चुनौती केवल भारत में ही नहीं भारत जैसी सभी विकासशील अर्थव्यवस्थाओं में विद्यमान है। रोटी, कपड़ा और मकान मनुष्य की मूलभूत आवश्यकता है। मानव के विकास के प्रथम चरण से ही आवास की आवश्यकता रही है। इसलिए मकान की समस्या आज की नहीं है यह तो अत्यंत पुरानी है।

यदि आकड़ों की ओर ध्यान दे तो भारत के शहरों में करीब 2 करोड़ 47 लाख मकानों की आवश्यकता है। अब यह संख्या दिनोंदिन बढ़ती जा रही है। इसमें से 99 प्रतिशत आवासों की कमी आर्थिक रूप से पिछड़े वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के लोगों में है। भारत में आवास उपलब्ध कराने के लिए केंद्र सरकार व राज्य सरकारें अपनी-अपनी आवास नीति बनाती हैं।

यदि मेरे विचार से आवास नीति के घटकों की बात की जाए तो इसमें कई घटक हो सकते हैं जैसे (1) जमीन का आबंटन (2) किफायती निर्माण सामग्री का प्रयोग (3) सरकारी एवं निजी क्षेत्र की भागीदारी (4) सस्ते वित्त ऋण उपलब्ध कराना (5) सस्ते मकानों के नये-नये मॉडल बनाना।



मेरे विचार से गरीबों को आवास उपलब्ध कराने के लिए जो भी नीति बनाई जाये उसमें सबसे अधिक यह ध्यान रखा जाये कि

गरीबों की पहचान सही तरीके से की जाये क्योंकि प्रायः ऐसा देखा गया है कि गरीबों की स्कीमों से गरीबों को ही पूरा लाभ नहीं मिलता, बल्कि काफी पैसे वाले लोग, एवं सरकारी अधिकारी वर्ग इस तरह की स्कीमों में अपने व अपने रिश्तेदारों के नाम पर आबंटन करवाते हैं।

मेरे विचार से आवास नीति बनाते समय यह ध्यान रखा जाना चाहिए कि बड़े शहरों में तो ऊंची इमारतें बनायी जाएं व छोटे शहरों में प्लॉट / बने बनाये मकानों का आबंटन किया जाये। यह आंकलन व्यक्तिगत स्तर व सामुहिक स्तर पर किया जा सकता है। जहां भी प्लॉटों का आबंटन किया जाये यह प्रावधान किया जाना चाहिए कि अगले कुछ समय पर उस प्लॉट पर मकान बनाया जायेगा व आबंटिती व्यक्ति उस मकान में रह रहा है। अन्यथा यह आबंटन रद्द कर दिया जायेगा। यदि आबंटन सामुहिक स्तर पर है, तो यह ध्यान अवश्य दिया जाना चाहिए कि उस सामुहिक आबंटन में ऐसे लोग हिस्सेदार न हों जो गरीब न हों, तथा आवास बनने व उसमें रहने की अवधि निर्धारित की जाये।

सस्ती निर्माण सामग्री का प्रयोग मेरी राय में केंद्रीय व राज्य सरकारें सस्ती निर्माण सामग्री बनाने के लिए अनुसंधान प्रयोगशालाएं स्थापित करें। जिनसे सस्ती एवं सामान्य उपलब्धता वाली निर्माण सामग्री पर ध्यान देकर, जनता को उसकी सूचना उपलब्ध कराई जाए। जैसे कि विद्युत ताप गृहों से निकलने वाली राख से ईंटों का निर्माण करना (इस तरह की ईंटों की निर्माण लागत काफी कम होती है व वजन में भी हल्की रहती हैं), राजस्थान में कोटा विद्युत ताप गृह से निकलने वाली राख से ईंटें बनाई जाती हैं। जो राख से होने वाले प्रदूषण से तो बचाती ही हैं साथ ही साथ किफायती निर्माण सामग्री भी उपलब्ध कराती हैं।

गरीबों को आवास उपलब्ध कराने में सरकारी तंत्र पूरी तरह सफल नहीं हो पाया है, न ही यह इतनी बड़ी जिम्मेदारी को अकेले उठा पा रहा है। इसलिए यह जरूरी है कि आज के मौजूदा दौर में सरकारी



एवं निजी क्षेत्र मिल कर भागीदारी करें व आवास बनायें। जैसे कि सरकारी क्षेत्र जमीनों का आबंटन करे व निजी क्षेत्र को सस्ते दामों पर जमीन प्रदान करे। ऐसी शर्त लागू करे, जैसे कि कुल मकानों में से 35-40 प्रतिशत मकान केवल आर्थिक रूप से पिछड़े व निम्न आय वर्ग के लोगों के लिए सस्ते दाम पर उपलब्ध कराया जाए। सरकारी तंत्र निजी क्षेत्र की सहायता से इस तरह काफी मकान बनवा कर गरीबों को सस्ते दामों पर उपलब्ध करवा सकते हैं। कई बार इसमें निर्माण सामग्री पर लगने वाले करों में भी छूट दी सकती है जिससे निर्माण लागत घट सकती है।

मकान के क्रय में एक बहुत बड़ी पूंजी एक साथ लगती है। गरीब तो क्या सामान्य एवं मध्यम वर्ग के व्यक्ति भी इतनी बड़ी रकम एक साथ नहीं पाते हैं। ऐसे में जरूरत है तो आवास ऋण की जो गरीबों को सस्ते उपलब्ध कराये जाते हैं। केंद्रीय व राज्य सरकार अपनी-अपनी स्कीम बनाकर ऐसे ऋण उपलब्ध करायें। ताकि गरीब व्यक्ति को आसानी से ऋण मिले। इसी तरह ऋणों पर पूंजी अनुदान व ब्याज अनुदान भी दिया जाये ताकि मकान का ऋण चुकाने की समान मासिक किस्त कम हो सके। इस तरह की स्कीमें शहरी गरीबों को मकान उपलब्ध कराने में काफी सहायक हो सकती है।

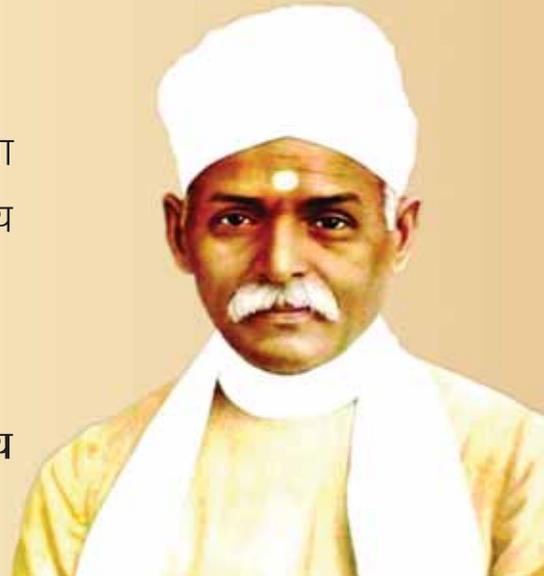
मकानों के नये-नये मॉडल तैयार करना जो कि सस्ती लागत में बन जाते हैं, जिनमें दीवारों एवं प्लॉट का अनुपात कम हो ताकि कम खर्चा हो और सस्ता मकान तैयार हो सके।

सरकारी बैंक, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक तथा निजी क्षेत्र के बैंक गरीब एवं निर्धन वर्ग को आवास ऋण देने में न के बराबर रुचि दिखाते हैं। इन सभी का लक्ष्य नौकरी पेशा वर्ग या व्यावसायिक कार्पोरेट जगत होता है क्योंकि इस वर्ग को दिए गए ऋण की वसूली में जोखिम न के बराबर होता है। गरीब एवं निर्धन वर्ग के पास जमानत देने के लिए न तो अपनी जमीन जायदाद या मकान होता है और न ही कोई पक्की व सरकारी नौकरी, जिसके परिणाम स्वरूप बैंकों को ऋण वसूली जोखिम पूर्ण दिखता है। मेरे विचार से सरकार को एक ऐसा संस्थान खड़ा करना चाहिए जो आवास वित्त संस्थानों के जोखिम को घटाने में मददगार हो और वह संस्थान गरीब एवं निर्धन वर्ग के लिए एक जमानतदार के रूप में काम करे। रा.आ. बैंक के नेतृत्व में जल्द ही एक ऐसा न्यास स्थापित करने की योजना है जो गरीब एवं निर्धन वर्ग के लिए एक जमानतदार की भूमिका निभाएगा। ऐसा होने पर बैंक एवं आवास वित्त कंपनियां समाज के निचले वर्ग को आसानी से ऋण उपलब्ध करा सकेंगे, क्योंकि ऋण वसूली का भरोसा रहेगा। इस आवास के क्षेत्र में एक नई क्रांति आ सकती है।



“हिंदी भाषा एक ऐसी सार्वजनिक भाषा है, जिसे बिना भेद-भाव प्रत्येक भारतीय ग्रहण कर सकता है।”

— पंडित मदनमोहन मालवीय





## आवास की मूल संकल्पना

— अमर सिंह सचान,

भूतपूर्व अनुबंधित राजभाषा अधिकारी



आश्रय या मकान एक सार्वभौतिक बुनियादी जरूरत है जो रोटी और कपड़े के बाद तीसरी अनिवार्य आवश्यकता है। आज दुनिया भर के विभिन्न अंतर्राष्ट्रीय मंचों एवं मानव अधिकार संगठनों के द्वारा आवश्यक मानवीय आवश्यकताओं को पूरा करने की जोरदार मांग उठाई जा रही है। इसमें आश्रय या घर की जरूरत को पहली श्रेणी में माना गया है और यह उतना ही जरूरी माना गया है जितना कि पानी एवं खाद्य जरूरतों को। यह विचार सही भी है कि सभी को गरिमा के साथ जीने का अभिन्न अधिकार है। आज दुनिया भर के अधिकतर देश सेना एवं सुरक्षा के नाम पर अपने राजस्व का एक बहुत बड़ा हिस्सा खर्च कर रहे हैं जबकि उनके देश के बहुसंख्यक नागरिक आवास एवं खाद्य जैसी मूल-भूत जरूरतों से वंचित हैं। सभी देशों की आबादी का एक बड़ा भाग आवास की कमी से जूझ रहा है। इसलिए यह अति आवश्यक हो जाता है कि सभी देश एक साथ मिलकर आवास की जरूरतों को संबोधित करने के लिए कटिबद्ध होकर हल की तलाश करें।

यहाँ पर यह बात स्पष्ट एवं सत्य है कि आवास के क्षेत्र में एक ओर जहां व्यापक निवेश की आवश्यकता है, वहीं पर यह भी उतना ही सत्य है कि इससे आय एवं रोजगार के असीम अवसर पैदा होते हैं।



आवास निर्माण के साथ-साथ सीमेंट, स्टील व ईंट निर्माण के क्षेत्र प्रत्यक्ष रोजगार के अवसर बनते हैं। जिसके कारण ही अप्रत्यक्ष रूप

से बेघर मिलने पर अनेक कुटीर एवं गृहउद्योगों को पनपने का अवसर मिलता है एव इनकी गुणवत्ता में भी सुधार होता है फकत: प्रतियोगिता पूर्ण बाजार मे टिके रहने का आधार मिलता है।

भारत में भी आवास की गंभीर समस्या है। एक अनुदेश की लगभग 40 प्रतिशत जनसंख्या आवास विहीन है और वे झुग्गी या झोपड़पट्टी जैसी गंदी बस्तियों में जीवन गुजारने के लिए मजबूर होते हैं। इन बस्तियों में एक पूरा संयुक्त परिवार एक झोपड़ी में जीवन गुजारता है। शहरों में इन झुग्गी बस्तियों की स्थिति बहुत ही अमानवीय है क्योंकि ये बस्तियां रेलवे ट्रैकों, सड़कों या गंदे नालों अथवा नदी के किनारों पर बनाते हैं जहाँ न तो ठीक से सूरज की धूप पहुंचती है और बल्कि सारे साल सीलन, बदबू सहन एवं कूड़ा कचरा इन्ही गंदी बस्तियों द्वारा खुली नालियों में बहता हुए गड्डों में भरा रहता है जहाँ मक्खी मच्छर पनपते हैं और कुत्ते एवं भैंसे आदि लोटती रहती है। इन सब का परिणाम यहाँ पर तपेदिक (टी.बी.), मलेरिया, खांसी एवं त्वचा रोग पनपते हैं और शहर का अधिकतर श्रमिक वर्ग यहाँ पर अमानवीय परिस्थिति में जीने के लिए मजबूर होता है।

देश की आजादी के बाद जहाँ रक्षा, भारी उद्योग विद्युत परियोजनाओं आदि पर व्यापक रूप से नीति बना कर ध्यान दिया गया: वहीं आवास की समस्या एवं आवास नीति पर उतना ध्यान नहीं दिया गया। देश राष्ट्रीय आवास नीति 1998 के अंतर्गत ग्रामीण आवास नीति पर पर्याप्त ध्यान नहीं दिया गया। इसके पूर्व भी शहरों में विकास प्राधिकरणों की स्थापना तो हुई, परन्तु उनमें गरीब एवं निम्न आयवर्ग के लोगों के लिए पर्याप्त धन नहीं दिया। अल्प सेवित एवं असेवित वर्ग के लिए कुछेक योजनाएं प्रारंभ की गईं, परन्तु ये भी उनकी पहुंच से बाहर थी, फलतः इन योजनाओं का लाभ भी मध्य एवं निम्न मध्य वर्ग ने उठाया और जहाँ कहीं पर गरीब एवं निम्न आयवर्ग को सरकार के प्रयासों से कुछ आवास प्राप्त हुए वे बहुत जल्द ही पैसों के लालच एवं गरीबी की मार से बचने के लिए अपने आवासों को बेचकर पुनः झुग्गी बस्तियों की शरण में जा पहुंचे।

ग्रामीण क्षेत्र हो या शहरी इलाके यहाँ पर्याप्त आवास का तात्पर्य सिर्फ



चार दीवारों एवं एक छत मात्र से नहीं है। यह चीजें कमोवेश तो हर झुग्गी वासी को प्राप्त हो जाती है फिर चाहे वे कच्ची मिट्टी की हो या खपरैल की छते हो। एक घर या आवास का तात्पर्य है पानी,



बिजली एवं सफाई जैसी बुनियादी सुविधाएं एवं स्वच्छ ईंधन आपूर्ति, स्वास्थ्य की देखभाल, शिक्षा एवं आजीविका के अवसर के साथ-साथ परिवहन की सुविधाओं एवं सेवाओं का उपयोग। जहाँ पर सब के साथ एक सम्मानजनक जीवन के लिए एक उत्पादक संचालन का परिवेश भी उपलब्ध होना अनिवार्य है। आवास के आस-पास नीतिकारों एवं योजनाकारों तथा समाज के हित साधकों को संयुक्त प्रयास करके इन चीजों को जुटाना चाहिए, ताकि वहाँ के निवासियों का समग्र विकास सुनिश्चित हो सके। इसके साथ ही वहाँ पर उपलब्ध संसाधनों के संतुलित उपयोग को सुनिश्चित किया जाए तथा समाज के कमजोर आर्थिक एवं गरीब वर्ग के लिए भागीदारी को भी सुनिश्चित बनाया जाए।

वहनीय आवास के अंतर्गत बनने वाले घर गरीबों की खरीद क्षमता अनुसार विकसित किए जाने चाहिए, परन्तु ऐसा करते हुए उसकी गुणवत्ता एवं प्रौद्योगिकी के साथ खिलवाड़ नहीं किया जाना चाहिए। यह सर्व विदित है कि गरीब एवं कमजोर आर्थिक वर्ग के लिए वहनीय घर/आवास उपलब्ध कराना केवल कोरी संकल्पना मात्र नहीं है, बल्कि यह कार्य अद्वितीय चुनौतियों एवं संभावनाओं से भरपूर है।

हमारे देश का बहुतायत ग्रामीण क्षेत्र निम्न वित्त या गरीब वर्ग में ही आता है। जिनके पास अपने घर के नाम पर कच्चा घर या घास फूस अथवा खरपैल के झोपड़े हैं। ग्रामीण क्षेत्र के निवासियों की आय नियमित नहीं होती है और कृषि पर टिकी आजीविका भी मानसून की आमद पर निर्भर करती है। बदलते पर्यावरण के कारण वे अतिवृष्टि

या अनावृष्टि के शिकार होकर भी बाढ़ की मार झेलते हैं तो कभी सूखे की जिसका परिणाम यह होता है कि आवास के लिए उनके पास पर्याप्त धन नहीं होता है। यदि इन इलाकों में कारखाने, उद्योग धंधे या गृह/कुटीर उद्योग का सहारा मिले तो वे कृषि के अलावा दूसरों विकल्पों से जीवन यापन कर सकते हैं। फलतः उनकी आय में वृद्धि होगी जो उनकी क्रय क्षमता को बढ़ा कर जीवन स्तर को बेहतर बनाएगी और वे आवास बनाने के लिए ऋण लेने व उसे चुकाने में सक्षम बन पाएंगे।

भारत जैसे देश में सभी के लिए किफायती एवं गुणवत्ता पूर्ण आवास सुनिश्चित करने के लिए चहुँमुखी प्रयासों को तेज करने की आवश्यकता है। इसमें एक ओर जहाँ बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों को आगे आना होगा, वहीं दूसरी तरफ विकास को बढ़ाने के लिए विभिन्न उद्योगों को स्थापित कर उस क्षेत्र की आवश्यकता एवं वहाँ के स्थानीय उत्पादों को ध्यान में रखते हुए उद्योगों को स्थापित करने के लिए प्रोत्साहित करने की आवश्यकता होगी। इन सभी प्रयासों में भारत सरकार के साथ-साथ राज्य सरकारों, गैर सरकारी संस्थानों, सहकारिताओं को ईमानदारी से प्रयास करते हुए आगे बढ़ना होगा तथा सरकारी क्षेत्र में आनेवाली बाधाओं को हटाकर जन-जन को इस आंदोलन से जोड़ना होगा।

आवास समस्या से निपटने के लिए सामुदायिक भागीदारी, पंचायती राज प्रणाली की भागीदारी, सार्वजनिक संस्थाओं की भागीदारी को एक साथ विस्तारित करने की आवश्यकता है। शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्र में अभी भी ऐसी तमाम जनसंख्या रहती है। जिनको जमीन का मालिकाना हक नहीं है, वे भूमि हीन हैं और निर्धन एवं सीमांत (हाशिये की) समाज व्यवस्था में पड़े हैं, फलतः वे सरकार/बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों द्वारा प्रारंभ की गई छूट या सहायता योजना का फायदा नहीं उठा पाते हैं। इसमें स्थानीय राज्य सरकारें और पंचायतें एक महत्वपूर्ण भूमिका निभा सकती हैं। आवास के लिए भूमि के उपयोग एवं प्रबंधन की दिशा में तुरंत कार्यवाही किए जाने की आवश्यकता है। भारत जैसे विकासशील देशों में ग्रामीण स्तर पर बिजली, पानी, सड़क, शिक्षा एवं चिकित्सा जैसी मूल भूत सुविधाओं की कमी के साथ-साथ रोजगार के पर्याप्त अवसर न उपलब्ध होने के कारण वहाँ के निवासी शहरों की ओर पलायन कर जाते हैं और अपने पीछे बच्चों महिलाओं एवं वृद्ध वर्ग को छोड़ जाते हैं। यह एक तरह का अनुत्पादक वर्ग होता है जो मनी आर्डर की संस्कृति पर जीवनयापन करता है। पीछे छूट





गए लोग अवसर आने पर कृषि कार्य उतने बढ़िया ढंग से नहीं कर पाते, जितना कि किया जाना चाहिए। सीमित आय होती है और आय उत्पादन के दूसरे साधन नहीं होते, फलतः आवास की मरम्मत व रखरखाव भी मुश्किल से कर पाते हैं और पक्का मकान या उत्पादकता पूर्ण मकान बनाना दूर की बात होती है। यदि आवास के लिए पर्याप्त जमीन का टुकड़ा हो जिसमें स्वयं के परिवार के साथ पशु पालने एवं घरेलु बगीचा लगाने की पर्याप्त जगह हो तो हरी सब्जियों की आपूर्ति कायम रह सकती है और उन्हें पैसे बचत करने में मदद मिल सकती है।

यदि उत्पादक आवास की संकल्पना को साकार रूप मिले तो ग्रामीण पलायन रुकने के साथ-साथ स्थानीय कौशल या हुनर के उपयोग के अवसर निकलेंगे। वे लोग अपने उत्पादों को आसानी से बाजारों तक पहुंचा सकते हैं। इसके अंतर्गत साधारण से दूध उत्पादन से लेकर डेयरी के अन्य उत्पाद, सब्जी उत्पादन, टोकरी, चटाई आदि घरेलू उद्योग, दरी उद्योग एवं कपास एवं सूत (खादी) बुनने के उद्योग पलायन रुकेगा। यदि ग्रामीणों का शहरों की ओर पलायन रुकेगा तो शहरों में तेजी से बढ़ती जनसंख्या एवं तेजी से बढ़ रही झोपड़पट्टी या झुग्गी बस्तियों की वृद्धि में रोक लगेगी और शहरों में झुग्गी बस्तियों में रहने वालों अर्थात् गरीब एवं निम्न आयवर्ग की आवास की समस्या को सुलझाने में मदद मिलेगी।

ग्रामीण क्षेत्रों में परंपरागत आवास निर्माण सीधे-सीधे पर्यावरण के क्षरण से जुड़े हैं। कच्ची मिट्टी के मकानों में छतों के लिए बड़े-बड़े पेड़ों की कटाई कर लट्टे लगाना पड़ता है फलस्वरूप प्राकृतिक संसाधन का दोहन होता है और पर्यावरण की क्षति होती है। ग्रामीणों की इस समस्या को भी नजर अंदाज नहीं किया जा सकता है। आवास के साथ-साथ प्राकृतिक वास के विकास के लिए भी काम

करना होगा जिसके लिए कौशल पूर्ण प्रबंधन की आवश्यकता एवं ग्रामीण समाज की जागरूकता जरूरी है।



आवास की बात करने पर यह बातें सामने उभर कर आती हैं कि समाज के समग्र विकास के द्वारा ही मूल समस्याओं एवं जरूरतों से निपटा जा सकता है। किसी क्षेत्र के विकास हेतु रोटी, कपड़ा और मकान जितना जरूरी है आज उतनी ही जरूरी है बिजली पानी, सड़कें, चिकित्सा एवं शिक्षा। यदि हम आवास की बात करते हैं तो आज आवास के लिए उपयुक्त डिजायनों की आवश्यकता है जो वहाँ के निवासियों की सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, नैतिक जरूरत के साथ-साथ भू-भौतिकी, जलवायु, पर्यावरण संसाधनों एवं आजीविका से भी जुड़ी हों। इन सबके साथ आपदा संरक्षी टिकाऊपन एवं सुरक्षा, स्वास्थ्य एवं पर्यावरण की दृष्टि से उपयुक्त, स्थायी, सस्ता एवं बुनियादी सुविधाओं से लैस हो। ऐसा तभी संभव हो सकता है जब इसमें समुदाय, समाज, पंचायतें, स्थानीय एवं राज्य सरकारें तथा केंद्र सरकार आदि एक साथ मिलकर काम करें। ऐसा करना कोई मुश्किल काम नहीं है, बस जरूरत है एक सुदृढ़ इच्छाशक्ति की।

“वही भाषा जीवित और जाग्रत रह सकती है जो जनता का ठीक-ठीक प्रतिनिधित्व कर सके और हिंदी इसमें समर्थ है।”

— पीर मुहम्मद मूनिस





## प्रस्तावना

विज्ञान अभी तक जितने भी ग्रहों की खोज कर पाया है उनमें से अब तक केवल पृथ्वी पर ही जीवन है। प्रकृति ने पृथ्वी को हर प्रकार से जीवन के अनुकूल बनाया है लेकिन मानव ने अपने लालच के लिए पृथ्वी को अपने गैर जरूरी हितों को साधने के लिए प्रयोग किया। इसके दुष्परिणाम आज हमारे सामने हैं। आज स्थिति ये हो गई है कि इस इकलौते जीवनदायी ग्रह में कई शहर जीवनयापन के योग्य नहीं रह गए हैं। इस जीवनदायी ग्रह की इस हालत का कारण केवल और केवल मानव का लालच ही है। महात्मा गांधी ने कहा था कि पृथ्वी हर मनुष्य की जरूरत को पूरा कर सकती है, परंतु पृथ्वी मनुष्य के लालच को पूरा नहीं कर सकती है। मनुष्य का ये लालच धीरे-धीरे हमें जीवन देने वाली पृथ्वी का गला घोट रहा है। इसी लालच ने पृथ्वी पर वायु प्रदूषण, जल प्रदूषण, ध्वनि प्रदूषण जैसे कारकों को जन्म दिया है। पृथ्वी पर बढ़ रहे इस प्रदूषण का जिम्मेदार हर व्यक्ति को तो नहीं ठहराया जा सकता लेकिन यदि इसकी रोकथाम के लिए हर व्यक्ति आगे नहीं आता तब तक पर्यावरण को स्वस्थ रखना असंभव-सा है। केवल सरकारें ही इसकी जवाबदेही लें और पर्यावरण रक्षण के उपायों के लिए काम करें ये सही नहीं है। पर्यावरण के लिए प्रत्येक व्यक्ति को अपनी जिम्मेदारियों के प्रति जागरूक होना पड़ेगा। इस दिशा में ग्रीन हाउसिंग अथवा हरित आवास को बढ़ावा देना एक सार्थक कदम है। ये बिल्कुल ऐसा ही जैसे हर व्यक्ति पर्यावरण सुधार की शुरुआत अपने घर से करे। शहरी क्षेत्रों में जैसे-जैसे प्रवास बढ़ा वहां आबादी बढ़ती गई पेड़ साफ कर दिए गए और उनकी जगह गगनचूंबी इमारतें खड़ी होती गईं। हरित आवास हमारी इस भूल को थोड़ा सुधारने का एक अवसर देता है, जहां हम तय करते हैं कि व्यक्ति जहां रहे उस घर को और उसके आसपास के क्षेत्र को हरा-भरा बनाए रखे।

राष्ट्रीय आवास बैंक ने भारत में हरित आवास परियोजनाओं को बढ़ाने के लिये उद्देश्य से सनरेफ (SUNREF) हाउसिंग इंडिया कार्यक्रम को शुरू करने के लिये फ्रेंच डेवलपमेंट एजेंसी (एफडीए) और यूरोपीय संघ के साथ हाथ मिलाया है। सनरेफ (SUNREF & Sustainable

## हरित आवास वर्तमान समय की आवश्यकता

— आशीष जैन,  
क्षेत्रीय प्रबंधक



Use of Natural Resources and Energy Finance) हाउसिंग इंडिया, राष्ट्रीय आवास बैंक को € 112 मिलियन का वित्तपोषण करेगा जिसमें एफडीए के माध्यम से € 100 मिलियन तथा यूरोपीय संघ द्वारा € 12 मिलियन का वित्तपोषण किया जाएगा। राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ क्रेडिट सुविधा और अनुदान समझौतों पर जुलाई 2017 में हस्ताक्षर किये गए थे।

हरित आवास एक विचार है जिसका समय आ गया है। दरअसल, यह पर्यावरण के अनुकूल जीवन जीने की नई शैली है। यह पहली बार नहीं है कि राष्ट्रीय आवास बैंक देश में हरित आवास को बढ़ावा देने के लिये विदेशी फंडों का लाभ उठा रहा है। पाँच साल पहले, राष्ट्रीय आवास बैंक ने जर्मनी केकेएफडब्ल्यू के साथ € 50 मिलियन की धनराशि के लिये करार किया था। राष्ट्रीय आवास बैंक, सनरेफ कार्यक्रम के माध्यम से, ग्रीन हाउसिंग सेक्टर के लिये बैंकों और आवास वित्त निगमों के माध्यम से वित्तपोषण प्रदान करेगा। € 100 मिलियन का ऋण तीन साल की अवधि के लिये उपलब्ध होगी, जो जुलाई 2017 से शुरू हुई है। राष्ट्रीय आवास बैंक 2018 से 2022 के मध्य इसके वितरण करने की उम्मीद करता है। भारतीय आवास क्षेत्र के विकास की पृष्ठभूमि में जहाँ 2030 तक 70 प्रतिशत आवास इकाइयों का निर्माण किया जाना है, इस परियोजना का उद्देश्य पर्यावरण पर नकारात्मक प्रभाव को कम करना है। यह ऐसे हरित आवासीय भवनों के विकास को प्रोत्साहित करना चाहता है, जो ऊर्जा, जल और भवन





निर्माण सामग्री के उपयोग में अधिक कुशलता प्रदर्शित करते हैं।

## ईको फ्रेंडली घर

मेरियम-वेबस्टर के अनुसार, पर्यावरण अनुकूल या ईको-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 हरे रहने और अन्य टिकाऊ प्रथाओं में योगदान करने वाले उत्पादों के सन्दर्भ में किया जाता है, पर्यावरण के अनुकूल उत्पाद भी भूमि, वायु और जल तथा अन्य प्रदूषण को रोकते हैं।

हाल ही में भारत सरकार ने देश में आवास की कमी को दूर करने के लिये कई महत्वाकांक्षी परियोजनाएँ प्रस्तावित कीं और उनमें से कई पर कार्य प्रारम्भ भी हो चुका है जिसमें शामिल हैं: 2022 तक सभी के लिये घर (शहरी) मिशन, अटल शहरी सुधार एवं कायाकल्प मिशन (अमृत) और स्मार्ट सिटी परियोजना। इन घरों के निर्माण का सीधा प्रभाव प्रकृति के ऊपर पड़ेगा क्योंकि इनके निर्माण के लिये आवश्यक पदार्थ की पूर्ति प्रकृति से ही होनी है। इतना ही इन घरों की एक मूलभूत आवश्यकता होगी बिजली। केन्द्रीय सांख्यिकी आयोग की 2016 की रपट 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 2005 तक आवासीय बिजली की माँग में 8 गुना वृद्धि हो जाएगी। अतः ऐसे घरों का विकास और निर्माण आवश्यक है जो न केवल प्राकृतिक संसाधनों का उपयोग कम या सन्तुलित तरीके से करें बल्कि उनका पुनर्चक्रण हो सकता हो। उदाहरणस्वरूप उसमें दिन के समय प्राकृतिक रोशनी की सुविधा हो ताकि दिन के समय रोशनी के लिये बिजली का उपयोग न करना पड़े।

इन्हीं समस्याओं को ध्यान में रखते हुए वर्ष 2001 के ऊर्जा संरक्षण कानून के अन्तर्गत देश के भवनों के लिये ऊर्जा संरक्षण कोड (ईसीबीसी) विकसित किये गए। हाल ही में ईसीबीसी में समयानुकूल संशोधन किये गए हैं ताकि पर्यावरण अनुकूल घरों को बढ़ावा दिया जा सके।

पर्यावरण के प्रति लोगों में बढ़ती जागरूकता के कारण पर्यावरण

अनुकूल घरों की माँग पिछले कुछ वर्षों में लगातार बढ़ती रही है, माँग 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 टरबाइन, सौर पैनलों तक, उच्च दक्षता प्रकाश व्यवस्था, अति कुशल इन्सुलेशन, ग्लेजिंग, जल संरक्षण, रीसाइक्लिंग और बहुत कुछ शामिल हैं।

हरित भवनों को उनके संरक्षित संसाधन और ऊर्जा कुशल निर्माण सामग्री के साथ एक स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित करने के लिये डिजाइन और निर्माण किया जाता है जो नवीकरणीय होते हैं। दुनिया भर के लोग घर में रहने का विकल्प चाहते हैं जो उनके लिये 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 ढाँचा पर्यावरणीय अनुकूल ईमारत है, जो कुल पर्यावरणीय प्रभावों को कम करने के लिये डिजाइन, निर्माण और संचालित है। घर के कार्बन पदचिन्ह को कम ऊर्जा की खपत, जल संरक्षण और अपशिष्ट रीसाइक्लिंग जैसे तरीकों से कम किया जा सकता है। पारिस्थितिकी के अनुकूल ऐसी प्रथाओं को सन्दर्भित करता है जो किसी को प्राकृतिक संसाधनों के अवशोषण के प्रति अधिक जागरूक बनाता है। कम पानी, गैस और बिजली का उपयोग करने वाली दैनिक आदतों में सामान्य उदाहरण है कि हर कोई हरित पर्यावरण में योगदान कर सकता है।

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 दिये हैं। टिकाऊ इमारत में होने वाली उछाल वास्तुकला नवाचार के नए तरीकों के विकास में योगदान दे रहा है।

ग्रीन घरों में अपशिष्ट घटाना, रीसाइक्लिंग, स्थानीय और नवीकरणीय सामग्री का उपयोग, अक्षय ऊर्जा स्रोतों का उपयोग और आवास के बेहतर तरीके के कार्यान्वयन को प्रोत्साहित करना। एक ग्रीन हाउस का 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 गम्भीर स्वास्थ्य समस्याएँ हो सकती हैं।

किसी भी पर्यावरण घर 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 रीसाइक्लिंग सिद्धान्तों को घर के निर्माण और इसके दैनिक कार्यों के लिये लागू किया गया है। जल बुद्धिमान भूनिर्माण गर्मियों में शीतलन की छाया प्रदान करने के लिये आस-पास के पत्ते बना सकते हैं, जिससे ऊर्जा-सूखा वातानुकूलन की आवश्यकता कम हो सकती है। किसी भी पर्यावरण अनुकूल घर 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 रीसाइक्लिंग सिद्धान्तों को घर के निर्माण और इसके दैनिक कार्यों के लिये लागू किया गया है। जल बुद्धिमान भू-निर्माण गर्मियों में शीतलन की छाया प्रदान करने के लिये आस-पास के पत्ते बना सकते हैं, जिससे ऊर्जा-सूखा वातानुकूलन की आवश्यकता कम हो सकती है।

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

इस प्रकार के घर न केवल प्रकृति एवं प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण करते हैं बल्कि स्वास्थ्य के दृष्टिकोण से भी उचित हैं, जो हम आशा और हरि के घर के उदाहरण से समझ सकते हैं। एक घर को हम पर्यावरण अनुकूल घर तब मान सकते हैं जब उसमें निम्नलिखित विशेषताएँ हों:

1. सीमेंट का कम-से-कम उपयोग।
2. पारम्परिक ऊर्जा स्रोतों से तैयार किये गए विद्युत का कम-से-कम उपयोग हो या ऊर्जा के क्षेत्र में लगभग अथवा पूर्ण स्वावलम्बी हो, इसके लिये सौर ऊर्जा और बायो गैस का उपयोग करना उचित है तथा जिन स्थानों पर वायु की गति 15 किमी प्रति घंटे से ज्यादा हो वहाँ पवन चक्कियों का उपयोग हो सकता है।

3. अपशिष्टों का समुचित निस्तारण हो जिसके लिये उसे गीले एवं सूखे में तथा जैविक तथा अजैविक में विभाजित किया जा सकता है। पर्यावरण अनुकूल घरों में सामान्य तौर पर अजैविक अपशिष्ट उत्पादित नहीं होते हैं।
4. खाद के रूप कम्पोस्ट का उपयोग हो सकता है साथ ही बायो गैस प्लांट में बचे अवशेष बेहतररीन खाद होते हैं।
5. प्लास्टिक का उपयोग न के बराबर करना।
6. जल संरक्षण, जिसमें वर्षाजल संचयन से लेकर भूरे जल के पुनः उपयोग तक की कई अलग-अलग व्यवस्थाएँ शामिल हैं।

## उपसंहार

हरित आवास यानी ग्रीन हाउसिंग आज की आवश्यकता बन गई है। अपने घर को उसके आस-पास के क्षेत्र को हरा भरा बनाना इसकी जिम्मेदारी लेना ही हरित आवास का लक्ष्य है। आज इसके प्रति जागरूकता भी बढ़ रही है रियल एस्टेट कंपनियाँ आज सोसाइटी बसाने से पहले इस बात का ख्याल रख रही हैं। इसके अलावा हम चाहें तो व्यक्तिगत तौर पर भी अपने घर के आस पास हरियाली बनाए रख सकते हैं। यदि संभव हो तो घर के आसपास ही पेड़-पौधे लगाए जा सकते हैं और यदि ऐसा नहीं संभव हो पाता है तो अपने आवास के 5 किमी. के दायरे में किसी पार्क में, स्कूल में अस्पताल में या ऐसी खुली जगह पर जहाँ संभव हो हम पेड़ लगा सकते हैं। इसके साथ ही यह तय किया जा सकता है कि हर व्यक्ति किन्हीं पांच या दस पौधों से दोस्ती करे और उनके पेड़ बनने तक उनका ख्याल रखे। पेड़ लगाना प्रदूषण के विरुद्ध एक कारगर उपाय है। इसे हमें अपने जीवन में उतारना होगा इस दिशा में हरित आवास एक अनुकरणीय कदम है। हरित भवन प्रौद्योगिकी को बढ़ावा देने और इसे जनता के लिए वहनीय बनाने की आवश्यकता है। सरकार को हरित अपार्टमेंट के महत्व के बारे में लोगों में अधिक जागरूकता लाने के लिए आवश्यक कदम उठाने चाहिए। उन्हें उन लोगों के लिए भी प्रोत्साहन प्रदान करना चाहिए जो हरित प्रौद्योगिकी को अपना रहे हैं। उम्मीद है, इस लेख ने आपको कुछ अंतर्दृष्टि दी है कि हरित भवन क्या हैं और कार्बन पदचिह्न और ऊर्जा खपत को कम करने के लिए उनका उपयोग कैसे किया जाता है। तो दो बार क्यों सोचें? टिकाऊ भारत के भविष्य के लिए हरित बनें।





## सतत शहरी नियोजन की ओर

— कृष्ण चन्द्र मौर्य,  
उप प्रबंधक



भारत दुनिया की सबसे तेजी से बढ़ती अर्थव्यवस्थाओं में से एक है, और इसकी वृद्धि इसके शहरों से प्रेरित है। अध्ययनों से यह भी पता चला है कि 2030 तक भारतीय शहरों का भारत के सकल घरेलू उत्पाद में 70% योगदान करने की संभावना है। विश्व बैंक के अनुसार, भारत को अपनी तेजी से बढ़ती शहरी आबादी की मांगों को पूरा करने के लिए अगले 15 वर्षों में 840 बिलियन अमरीकी डालर का निवेश करने की आवश्यकता होगी।

ये निष्कर्ष देश के शहरीकरण की घातीय दर में परिलक्षित होते हैं। हालांकि यह महान आर्थिक विकास की दिशा में एक मोड़ है, लेकिन यह जीवनक्षमता के संबंध में चुनौतियों का एक सेट भी लेकर आता है। उन चुनौतियों में गहराई से जाने से शहरीकरण के ढांचे के भीतर एक अंतर्निहित सीमा का पता चलता है।

शहरीकरण अपने आप में कोई समस्या नहीं है, लेकिन अरक्षणीय और अनियोजित शहरीकरण सामाजिक-आर्थिक समस्याएं पैदा करने के लिए बाध्य है। इन समस्याओं का योजनाबद्ध और वैज्ञानिक तरीके से मुकाबला करने की जरूरत है।

### भारत शहरी क्षेत्र को एक विकास इकाई के रूप में कैसे पहचानता है?

- शहरीकरण पर राष्ट्रीय आयोग (1988) के निर्माण के साथ 1980 के दशक में भारत की पहली अखिल भारतीय शहरी दृष्टि व्यक्त की गई थी।
- भारतीय संविधान अपने राज्य नीति के निर्देशक सिद्धांतों और 74वें संशोधन अधिनियम 1992 के माध्यम से भारत के शहरी क्षेत्र में लोकतांत्रिक विकेंद्रीकरण (नगर पालिका) के लिए एक स्पष्ट जनादेश स्थापित करता है।
- इसके अतिरिक्त, स्थानीय निकायों पर 15वें वित्त आयोग की रिपोर्ट में नगर प्रशासन संरचनाओं को आर्थिक रूप से सशक्त बनाने की आवश्यकता पर जोर दिया गया है।

### शहरी विकास से संबंधित हाल की पहलें क्या हैं?

- शहरी कायाकल्प और शहरी परिवर्तन के लिए अटल मिशन (AMRUT)
- प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी (PMAY-U)

- क्लाइमेट स्मार्ट सिटीज असेसमेंट फ्रेमवर्क 2.0
- ट्यूलिप (TULIP)—द अर्बन लर्निंग इंटरनशिप प्रोग्राम
- आत्मानिर्भर भारत अभियान

### भारत के शहरी क्षेत्र से संबंधित प्रमुख चुनौतियाँ क्या हैं?

- **कुशल परिवहन का अभाव** — सामाजिक स्थिति के नाम पर लोग निजी परिवहन का अधिक प्रयोग करना पसंद करते हैं। कारों पर निर्भरता के परिणामस्वरूप सड़कों पर भीड़भाड़, प्रदूषण और शहरों में यात्रा के समय में वृद्धि हुई है।
  - इसके अलावा, भारतीय शहरों में वाहनों की बढ़ती संख्या को ज्वलनशील ईंधन पर अत्यधिक निर्भरता के कारण जलवायु परिवर्तन के आवश्यक चालक के रूप में देखा जाता है।
- **मलिन बस्तियाँ और अवैध बस्तियाँ** — शहरी क्षेत्रों में जीवन यापन की उच्च लागत होती है, लेकिन अधिकांश लोग जो ग्रामीण से शहरी क्षेत्रों में जाते हैं, वे इस तरह के जीवनयापन को वहन करने की स्थिति में नहीं होते हैं। यह स्थिति प्रवासियों के लिए सुरक्षित आश्रय के रूप में मलिन बस्तियों के विकास की ओर ले जाती है।
  - विश्व बैंक के अनुसार, भारत में मलिन बस्तियों में रहने वाली आबादी कुल शहरी आबादी का 35.2% बताई गई है।
  - मुंबई में धारावी को एशिया की सबसे बड़ी झुग्गी बस्ती माना जाता है।
- **पर्यावरणीय गुणवत्ता में गिरावट** — शहरीकरण पर्यावरणीय गिरावट के प्रमुख कारणों में से एक है। सीमित स्थानों में लोगों की भीड़ हवा की गुणवत्ता को कम करती है और पानी को दूषित करती है।
  - भवनों और कारखानों के निर्माण के लिए वनों और कृषि भूमि का विनाश भूमि की गुणवत्ता को खराब करता है।
  - घरेलू अपशिष्ट, औद्योगिक बहिःस्राव और अन्य अपशिष्ट जो सीधे नदियों में प्रवाहित किए जाते हैं, जल की गुणवत्ता को कम करते हैं।
  - इसके अलावा, शहरी क्षेत्र के बाहर कचरे के पहाड़ भारत



के किसी भी महानगरीय शहर की पहचान बन गए हैं।

- **सीवरेज की समस्या** – तेजी से शहरीकरण से शहरों का अनियोजित और अव्यवस्थित विकास होता है और इनमें से अधिकांश शहर अक्षम सीवेज सुविधाओं से ग्रस्त हैं।
  - अधिकांश शहरों में सीवेज अपशिष्ट के उपचार की समुचित व्यवस्था नहीं है। भारत सरकार के अनुसार भारत में उत्पन्न सीवेज का लगभग 78% अनुपचारित रहता है और इसे नदियों, झीलों या समुद्र में बहा दिया जाता है।
- **अर्बन हीट आइलैंड** – शहरी क्षेत्रों की पहचान फुटपाथ, इमारतों और अन्य सतहों के घने संकेंद्रण से होती है जो गर्मी को अवशोषित और बनाए रखते हैं।
  - यह ऊर्जा की लागत (जैसे, एयर कंडीशनिंग के लिए), वायु प्रदूषण के स्तर और गर्मी से संबंधित बीमारी और मृत्यु दर को बढ़ाता है।
- **शहरी बाढ़** – भूमि की कीमतों में वृद्धि और शहर के केंद्रों में सीमित भूमि के परिणामस्वरूप, भारतीय शहरों और कस्बों में नए विकास निचले इलाकों में हो रहे हैं, जो अक्सर झीलों, आर्द्रभूमि और नदियों पर अतिक्रमण कर रहे हैं।
  - प्राकृतिक जल निकासी प्रणालियां कम प्रभावी हो गई हैं, जिसके परिणामस्वरूप शहरी बाढ़ आ गई है।
  - ठोस अपशिष्ट प्रबंधन की कमी भी वर्षा जल के अवरोधन के कारण बाढ़ और जल-जमाव में योगदान करती है।
- **यूएलबी की अप्रभावी कार्यप्रणाली** – यद्यपि संविधान द्वारा उल्लिखित शहरी स्थानीय निकायों के कार्यों की एक विस्तृत श्रृंखला है, उन कार्यों को पूरा करने के लिए आवश्यक राजस्व केंद्र और राज्य सरकारों पर निर्भर है।
  - यूएलबी को सौंपी गई शक्तियों, उत्तरदायित्वों और निधियों के बीच असंतुलन और समयबद्ध लेखापरीक्षाओं की कमी के परिणामस्वरूप उनका अप्रभावी कार्यकरण होता है।

## आगे का रास्ता क्या होना चाहिए?

- **संगठित शहरी नियोजन** – शहरी मुद्दों के लिए प्रभावी समाधानों की ओर संरेखित करने की आवश्यकता है जिसमें हरित बुनियादी ढांचा, सार्वजनिक स्थानों का मिश्रित उपयोग और सौर और पवन जैसे वैकल्पिक ऊर्जा स्रोतों का उपयोग शामिल हो सकता है।
  - संगठित शहरी नियोजन लोगों के कल्याण को बेहतर

बनाने में मदद कर सकता है और उनके शहरी क्षेत्रों और आस-पड़ोस को स्वस्थ, अधिक कुशल स्थानों में आकार दे सकता है।

- किराया और बेहतर शहर प्रबंधन के लिए और अधिक नवोन्मेषी विचार विकसित किए जाने चाहिए।
- सार्वजनिक-निजी भागीदारी को भी आमंत्रित किया जाना चाहिए।
- **शहरी रोजगार गारंटी** – शहरी क्षेत्रों को शहरी गरीबों को बुनियादी जीवन स्तर प्रदान करने के लिए मनरेगा जैसी योजना की आवश्यकता है।
  - राजस्थान में इंदिरा गांधी शहरी रोजगार गारंटी योजना शुरू की गई है जो इस दिशा में एक अच्छा कदम है।
- **हरित परिवहन** – भारत के शहरी क्षेत्र में हरित गतिशीलता प्राप्त करने के लिए, सार्वजनिक परिवहन पर पुनर्विचार और पुनर्निर्माण किया जाना चाहिए, जिसमें ई-बसें शुरू करना, बस कॉरिडोर बनाना और बस रैपिड ट्रांजिट सिस्टम का उपयोग करना शामिल है।
- अनौपचारिक शहरी अर्थव्यवस्था का औपचारिककरण – प्रवासी श्रमिकों के हित में प्रवासियों के डेटा को संकलित करने और शहर की विकास गतिविधियों में उपयोग करने की आवश्यकता है।
  - इसके अलावा, श्रम मंत्रालय का प्रस्तावित असंगठित कामगार सूचकांक संख्या कार्ड भी कार्यबल को औपचारिक बनाने में मदद करेगा।
- सतत विकास का लोकतंत्रीकरण – शहर के विकास के "आर्थिक" दृष्टिकोण की प्रचलित वरीयता को एक स्थायी दृष्टिकोण से बदलना होगा, जिसमें पारिस्थितिक और सामाजिक विचार शामिल हैं।
  - तदनुसार, शासन में नागरिकों की भागीदारी से सतत विकास को भारत में स्थानीय स्तर पर लोकतांत्रित करना होगा, जैसे कि हर शहर में सहभागी बजट का उपयोग किया जाना चाहिए, स्थानीय रूप से सबसे उपयुक्त उपकरणों का चयन करना चाहिए और सबसे जरूरी मुद्दों को लक्षित करना चाहिए।
  - किसी भी विकासात्मक गतिविधि से संबंधित स्थानीय स्तर पर स्थिरता प्रभाव आकलन (एसआईए) अनिवार्य होना चाहिए।





## भारत का प्राचीन शहर - वाराणसी



— रंजन कुमार बरुन,  
उप महाप्रबंधक

भारत के उत्तर प्रदेश राज्य के पूर्वी भाग में पवित्र गंगा नदी के तट पर यह शहर स्थित है। यहां पर गंगा नदी ने अर्धचन्द्राकार आकृति ली हुई है। यह शहर भौगोलिक रूप से 82.56 डिग्री पूर्व से 83.03 डिग्री पू. देशांतर एवं 25 डिग्री 14 डिग्री उत्तर- 23 से 235 उत्तरी अक्षांस रेखाओं के बीच स्थित है। चूंकि यह जिला उत्तरी गंगा मैदान में स्थित है अतः यहां भूमि समतल एवं उपजाऊ है।

वाराणसी को बनारस या काशी के नाम से भी जानते हैं इसे हिन्दुओं का सबसे पवित्र शहर माना जाता है और ऐसी मान्यता है कि जो व्यक्ति यहां पवित्र गंगा में स्नान कर लेता है उसके सारे पाप धुल जाते हैं। मान्यताओं के अनुसार यह विश्व का सर्वाधिक प्राचीन शहर है जो अभी तक आबाद है। बीबीसी के सुप्रसिद्ध पत्रकार एवं लेखक मार्क ट्विन कहते हैं, "बनारस शहर इतिहास से भी अधिक प्राचीन परंपराओं से अधिक प्राचीन तथा किंवदंतियों से भी अधिक पुराना है और यदि इन सबको एक साथ रखा जाए तो यह उन सबसे भी दो गुना अधिक प्राचीन है।

वाराणसी या बनारस नाम पड़ने के पीछे यह माना जाता है कि यह शहर वरुना एवं असी नदियों के साथ गंगा नदी के संगम पर स्थित होने के कारण वरुना असी अर्थात् वरुनासी से उत्पन्न होकर वाराणसी या बनारस बना है। कहते हैं प्राचीन काल में वरुना नदी को वाराणसी भी कहा जाता था। ऋग्वेद में इस शहर का नाम कासी/काशी के रूप में संदर्भित किया जाता है। स्कंध पुराण में कसिखंडा के रूप वर्णित किया है।

**जनश्रुतियां एवं इतिहास :-** जनश्रुतियों के अनुसार इस शहर की स्थापना हिन्दुओं के आदि देव भगवान श्री शिवजी ने हजारों वर्ष पूर्व की थी। इसीलिए इसे शिव की नगरी के रूप में हिन्दुओं का सबसे पवित्रतम शहर माना जाता है। बहुत सारे हिन्दू प्राचीन ग्रंथों—जैसे कि ऋग्वेद, स्कंध पुराण, रामायण एवं महाभारत आदि में इसके बारे में जिक्र किया गया है। कई सारे देशी-विदेशी विद्वानों का मानना है कि यह शहर तब बसाया गया होगा, जब पहली बार भारत में आर्य आए।

भगवान शिव जी उस समय जंबू दीप (प्राचीन भारत) के सबसे लोक नायक थे। उसी दौरान उन्होंने वाराणसी को अपना कार्यस्थल तथा आर्यों का स्वागत किया। उन्होंने आर्यों एवं तत्कालीन निवासियों के



बीच संबंधों का प्रगाढ़ करने के लिए महाराज दक्ष की कन्या 'सती' से विवाह किया और सती की मृत्यु के पश्चात की हिमालयराज की पुत्री 'पार्वती' से विवाह किया था जो दो सभ्यताओं के बीच मैत्री का सबसे बड़ा उदाहरण था।

सामान्यतः विद्वानों का मानना है कि यह शहर 8 से 10 हजार वर्ष प्राचीन है। एक तरफ जहां ऋग्वेद, रामायण, महाभारत एवं स्कंध पुराण में इसका वर्णन मिलता है, वहीं दूसरी ओर गौतम बुद्ध को ज्ञानबोध होने के बाद सारनाथ (वाराणसी के निकट) प्रथम संबोधन का स्थल है। जिसके ऐतिहासिक प्रमाण उपलब्ध है। इसके साथ ही चीनी यात्री ह्वेनसांग ने अपने यात्रा विवरण में शहर को एक धार्मिक, शैक्षणिक एवं सांस्कृतिक केन्द्र के रूप में वर्णित किया है।

**धार्मिक नगरी :-** बनारस हिन्दुओं के लिए एक पवित्र तीर्थ और कई मायनों में पवित्रतम स्थल है। इस शहर में प्रतिवर्ष एक करोड़ से अधिक तीर्थ यात्री आते हैं। यहां का प्रमुख पवित्र तीर्थ स्थल काशी विश्वनाथ का मंदिर है जहां भगवान शिव के 12 ज्योतिर्लिंगों में से एक यहां स्थापित है। हिन्दुओं की मान्यता है कि इस तीर्थ स्थल में शिवलिंग के दर्शन और गंगा स्नान से सारे पापों से मुक्ति मिल जाती है और बनारस में मरने वाले व्यक्ति की आत्मा सीधे स्वर्ग को जाती है तथा व्यक्ति को जीवन-मृत्यु के चक्र से छुटकारा मिल जाता है।



बनारस को हिन्दू शक्ति पीठ के रूप में भी मानते हैं। कहते हैं कि देवी सती के कान का कुंडल जहां गिरा था, वहीं पर विशालाक्षी मंदिर स्थित है। इसके साथ स्वयं पवित्र गंगा नदी को भी शक्ति का अवतार माना जाता है। आदि शंकराचार्य ने काशी में हिन्दूवाद पर मंडन मिश्र के साथ शास्त्रार्थ किया था तथा यहीं पर रहकर हिन्दू धर्म के बारे में व्याख्या लिखी थी। यहां शैव एवं वैष्णव संप्रदाय के लोग एक साथ रहते हैं।

बनारस बौद्धों के लिए भी एक प्राचीन एवं पवित्र तीर्थ स्थल है। बनारस के निकट ही सारनाथ है जहां भगवान बुद्ध ने अपने पहला उपदेश दिया था। यहां अशोक से पूर्व का धार्मिक स्तूप है तथा अशोक कालीन शिलालेख आदि स्थित है। हिन्दुओं एवं बौद्धों के साथ-साथ वाराणसी जैनियों के लिए भी एक प्रसिद्ध तीर्थ स्थल है। माना जाता है कि यही पर जैनियों के तेइसवें तीर्थंकर पार्श्वनाथ जी का जन्म हुआ था।

**पवित्र घाट :-** बनारस अपने घाटों के लिए भी प्रसिद्ध है। यहां गंगा किनारे लगभग 100 घाट स्थित हैं। यहां पर बहुत सारे घाट मराठा शासकों के दौरान बनाए गए। ये अधिकतर घाट गंगा स्नान के लिए बनाए गए, जबकि कुछेक घाट अंतिम संस्कार अर्थात् दाह-संस्कार के लिए प्रयोग किए जाते हैं। यहां पर कुछ घाट सार्वजनिक हैं तो कुछ निजी भी हैं। पूर्व काशी नरेश के घाट को शिमला या कालीघाट कहते हैं। यहां के कुछ घाटों का बहुत अधिक धार्मिक एवं कर्मकांडी महत्व है। जैसा कि दशाश्वमेध घाट, मणिकर्णिका घाट, सिंधिया घाट, मनमंदिर घाट, ललिता घाट आदि।

दशाश्वमेध घाट विश्वनाथ मंदिर से सटा हुआ तथा अपूर्व एवं चमत्कारिक महत्व का है। इसके साथ कई किंवदंतियां जुड़ी हैं जिनमें से एक यह कि भगवान ब्रह्मा जी ने भगवान शिव के स्वागत के लिए इसका निर्माण किया था। यहां पर ब्रह्मा जी ने 10 अश्व यज्ञ में बलिदान किए थे। यहां पर प्रतिदिन पुजारियों का एक दल भगवान शिव, गंगा जी, सूर्य, अग्नि एवं पूरे ब्रह्माण की अग्निपूजा (आरती) करते हैं।

मणिकर्णिका घाट के बारे में दो-किंवदंतियां प्रचलित हैं। एक के अनुसार भगवान शिव ने अपने चक्र से एक गड्ढा खोदा और विभिन्न तपस्याओं के श्रम के पसीने से उसे भर दिया। जिसे भगवान विष्णु देख रहे थे जिसमें उनके कान का कुंडल गिर पड़ा। दूसरी किंवदंती

के अनुसार भगवान शिव प्रायः अपने भक्तों की पुकार सुनकर चले जाते थे,

अतः उन्हें रोकने के लिए देवी पार्वती ने गंगा में अपना कुंडल गिरा दिया ताकि उसे दूढ़ने के चक्कर में शिव जी देवी पार्वती को छोड़कर नहीं जाएंगे। कहते हैं कि भगवान शिव आज तक उसे दूढ़ रहे हैं। प्राचीन कथाओं के अनुसार इसी मणिकर्णिका घाट के स्वामी (डोम) के पास दानवीर एवं सत्यवादी राजा हरिश्चन्द्र ने नौकरी की थी। आज भी यहां पर मृत शरीरों का दाह संस्कार किया जाता है।

इसके अलावा मराठा शासन काल में सिंधिया घाट बना जो सिद्ध क्षेत्र कहलाता है। यहां अग्निदेवता का जन्म हुआ था। लोग वीर पुत्र की कामना के लिए यहां आते हैं। महाराजा जयसिंह ने 1770 में मनमंदिर घाट बनाया था। इस घाट पर सोमेश्वर लिंग का मंदिर है। नेपाल के राजा ने वाराणसी के उत्तर क्षेत्र में ललिता घाट बनवाया था। जहां काठमांडू की शैली में भगवान विष्णु का गंगा-केशव मंदिर स्थित है। इसके अलावा आमेर के राजा मानसिंह द्वारा निर्मित मन-सरोवर घाट, दरभंगा के महाराजा द्वारा निर्मित दरभंगा घाट तथा रामचरित मानस की रचना स्थली के रूप में तुलसीघाट स्थित हैं।

**मंदिर :-** वाराणसी को यदि "मंदिरों की नगरी" कहा जाए तो गलत न होगा। लगभग हर चौराहे के आस-पास एक मंदिर अवश्य स्थित है। इनमें से कुछेक विशाल मंदिर बनारस के इतिहास के साक्षी रहे हैं—

**काशी विश्वनाथ मंदिर :-** इसे विश्वनाथ मंदिर या गोल्डन टेंपल के नाम से ही जानते हैं। जहां प्राचीन विश्वनाथ मंदिर स्थित था, उसे मुगल बादशाह औरंगजेब ने तुड़वा दिया था और उसकी जगह पर एक विशाल मस्जिद बनवा दी थी। जिसके कारण आज भी हिन्दू-मुस्लिम के बीच तनाव की स्थिति पैदा हो जाती है। मंदिर का वर्तमान स्वरूप 1780 में इंदौर की महारानी अहिल्याबाई होल्कर के नेतृत्व में बना जो मस्जिद के साथ गंगा के तट पर निर्मित किया गया। विश्वेश्वर या विश्वनाथ हिंदुओं के लिए पवित्रतम मंदिर है तथा यहां पर स्थापित विश्वनाथ महत्व का माना जाता है। इस मंदिर के आगे सन् 1785 तत्कालिन गर्वनर जनरल वारेन हेस्टिंग्स के अनुरोध पर कलेक्टर मोहम्मद इब्राहिम ने नौबत खाना बनवाया था। 1839 में पंजाब के महाराजा रणजीत सिंह ने दो गुब्बों को सोने से मढ़वाया था।





**दुर्गा मंदिर :-** इसे "मंकी टेंपल" के नाम से भी जानते हैं। इसे 18वीं शताब्दी में बनाया गया था। इसका नाम मंकी मंदिर पड़ने का कारण मंदिर परिसर में भारी संख्या में बंदरों की उपस्थिति का होना है। जनश्रुति के अनुसार दुर्गा की वर्तमान प्रतिमा मानवनिर्मित नहीं है, बल्कि स्वयं धरती से प्रकट हुई थी।

**संकट मोचन मंदिर :-** यह मंदिर श्रीराम भक्त श्री हनुमान जी के लिए अर्पित है और स्थानीय लोगों में बहुत लोकप्रिय है। यहां पर धार्मिक एवं सांस्कृतिक त्यौहार मनाए जाते हैं। प्रतिदिन आरती समय सुबह एवं शाम को भारी संख्या में भक्त एकत्र होते हैं।

**मानस मंदिर :-** यह मंदिर संत श्री तुलसीदास की अमरकृति श्री रामचरित मानस की स्मृति के रूप में बनाया गया है। इस मंदिर में संगमरमर के पत्थरों पर रामचरित मानस की चौपाइयों एवं दोहों को उंकेर कर तैयार किया गया है। स्थानीय भक्तों के देश-विदेश के यात्री इसके दर्शन के लिए अवश्य आते हैं।

**व्यास मंदिर : रामनगर —** एक लोकप्रिय पौराणिक कथा के अनुसार जब व्यास ऋषि को वाराणसी नगर में भीख नहीं मिली तो उन्होंने श्राप देने की ठान ली। लेकिन तभी एक घर से, जहाँ शिव एवं पार्वती मानव वेश में रह रहे थे, इतनी भिक्षा व्यास ऋषि को प्राप्त हुई कि मारे खुशी में अपना शाप ही भूल गए। हालांकि व्यास जी के क्रोधी स्वभाव के कारण शिवजी ने व्यास जी को काशी में रहने से वंचित कर दिया, फलस्वरूप वे गंगा की दूसरी तरफ रामनगर में रहे जहाँ मंदिर स्थित है।

**बिरला मंदिर या न्यूविश्वनाथन मंदिर :-** इस मंदिर का निर्माण बिरला औद्योगिक घराने के राजा बिरला द्वारा काशी विश्वनाथ मंदिर की प्रतिकृति के रूप में किया गया। इस मंदिर को महामना मदनमोहन मालवीय की नियोजनानुसार वाराणसी हिन्दू विश्वविद्यालय परिसर में बनाया गया। यह मंदिर सभी वर्ग, धर्म एवं जाति के लोगों के लिए खुला रहता है।

**भारत माता मंदिर :-** वाराणसी में स्थित भारतमाता मंदिर एक ऐसा मंदिर है जो भारत माता को समर्पित है। यह मंदिर महात्मा गाँधी काशी विद्यापीठ परिसर में स्थित है। इस मंदिर को बाबू शिवप्रसाद गुप्त ने बनवाया और 1936 में महात्मा गाँधी के करकमलों द्वारा उद्घाटित किया गया। यहाँ पर संगमरमर के पत्थर पर उंकेरी गई

भारतमाता की मूर्ति है तथा उसमें अखंड भारत का एक मॉडल (मानचित्र) है जिस पर पहाड़ नदिया मैदान एवं समुद्र चिन्हित है।

**वाराणसी की कला एवं साहित्य :-** वाराणसी का कला एवं साहित्य में उत्कृष्ट स्थान है। महान चिकित्सक एवं सुश्रुत संहिता के लेखक श्री सुश्रुत की कर्मभूमि बनारस थी संस्कृत व शास्त्रों के परम विज्ञान मंडन मिश्र यहीं पैदा हुए थे जिन्होंने आदि शंकराचार्य से शास्त्रार्थ किया था। यहां पर भारत के अनेक महान संत कवि एवं लेखक पैदा हुए हैं। इस शहर में संत तुलसीदास ने श्री रामचरितमानस जैसे उत्कृष्ट ग्रंथ की रचना की। यही नहीं यहां 15वीं शती में स्नुस्मृति के टीकाकार कुलुका भट्ट तथा हिन्दी भाषा के खड़ी बोली स्वरूप के प्रणेता एवं जनक भारतेन्दु हरिश्चन्द्र पैदा हुए। इसके बाद जयशंकर प्रसाद, आचार्य शुक्ल, मुंशी प्रेमचंद, जगन्नाथ प्रसाद, रत्नाकार, देवकी नंदन खत्री, हजारीप्रसाद द्विवेदी, वागीश शास्त्री, बल्देव उपाध्याय, सुदामा पांडे (धूमिल) एवं विद्यानिवास मिश्र आदि पैदा हुए।

इसके अलावा कला प्रेमी इतिहासकार राय कृष्णदास, उनके बेटे आनंदकृष्णा, संगीतकार ओमकारनाथ ठाकुर, रविशंकर, बिस्मिल्लाह खां गिरिजा देवी, सिद्धेश्वरी देवी, लालमणि मिश्रा उनके पुत्र गोपाल शंकर मिश्रा, कंठे महाराज, एम.वी. कालवित्त, सितारादेवी, गोपीकृष्ण, किशनमहाराज, राजन व साजन मिश्र, महादेव मिश्र तथा अनेकों लोग वाराणसी के संगीत को सजीव बनाए हुए हैं। यहां पर देसी, कजरी, चेतीमेला, बुढवामंगल जैसे अनेक संगीतपूर्ण उत्सवों का आयोजन किया जाता है।

## अन्य दर्शनीय स्थल

**सरस्वती भवन :-** (रामनगर किले में) रामनगर किले में स्थित सरस्वती भवन में अनेक हस्तलिपियां, विशेष रूप से धार्मिक महत्व की कृतियां उपलब्ध है। यहां पर तुलसीदास जी की हस्तलिपियां उपलब्ध है।

**जंतर-मंतर वाराणसी :-** जयपुर के महाराज जयसिंह ने 1737 में यहां जंतर-मंतर का निर्माण कराया। महाराजा जयसिंह विज्ञान एवं तकनीकी के साथ-साथ खगोलविज्ञान दीवाने थे, तभी तो उन्होंने जयपुर, मथुरा, दिल्ली, उज्जैन के क्रम में बनारस में भी वेधशाला स्थापित कराई।

**रामनगर का किला :-** अंग्रेज शासकों ने 1910 में वाराणसी को अलग



राज्य घोषित कर दिया और रामनगर को राजधानी बनाया गया। रामनगर किले में काशी नरेश आज भी रहते हैं। इस किले को अठारहवीं शताब्दी में चुनार बालू पत्थरों से बनाया गया था। यह मुगल शैली में बना है। इसके अलावा महाराजा चेत सिंह द्वारा शिवाला घाट पर बनवाया गया वेत सिंह पलैस भी दर्शनीय है। रामनगर किला एवं संग्रहालय में वाराणसी एवं वाराणसी के राजसिंहासन का इतिहास विद्यमान है। वाराणसी के आस-पास कई एक दर्शनीय एवं प्रसिद्ध स्थल हैं जैसे सारनाथ, कौशांबी, कुशीनगर तथा विन्ध्याचल।

**शैक्षणिक संस्थान :-** उत्तर भारत में वाराणसी प्राचीन काल से ही कला, संगीत, संस्कृति एवं शिक्षा का केन्द्र रहा है। वाराणसी में आज भी तीन विश्वविद्यालय स्थित हैं—

**(क) बनारस हिन्दू विश्वविद्यालय :** बनारस हिन्दू विश्वविद्यालय की स्थापना श्रीमती एनीबिसेंट के सहयोग से पं. मदनमोहन मालवीय ने सन् 1916 में की थी और इसके लिए तत्कालीन काशी नरेश ने 1350 एकड़ (5.5 वर्ग किमी.) भूमि प्रदान की थी। इस विश्वविद्यालय में भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान तथा चिकित्सा विज्ञान संस्थान के साथ-साथ 128 स्वतंत्र शिक्षण विभाग हैं। यह विश्व के तीन सबसे विशाल आवासीय शिक्षण संस्थानों में से एक है।

**(ख) संपूर्णानंद संस्कृत विश्वविद्यालय :** सन् 1791 में गर्वनर जनरल लार्ड कार्नवालिस ने संस्कृत कालेज की स्थापना की थी, जो कि वाराणसी का पहला कॉलेज था। इसके पहले प्राचार्य संस्कृत के प्रोफेसर जेमेयर, आईसीएस थे भारत के स्वतंत्र होने के पश्चात इसे संपूर्णानंद संस्कृत विश्वविद्यालय के रूप में प्रतिस्थापित किया गया।

**(ग) महात्मा गाँधी काशी विद्यापीठ :** यह एक डीम्ड एवं चार्टर्ड विश्वविद्यालय है, जिसे गाँधी जी के नाम से जोड़ने के साथ गाँधीवादी सिद्धांतों के अनुपालन के साथ संचालित किया जाता है।

इसके अतिरिक्त सेंट्रल इंस्टीट्यूट ऑफ हायर तिब्बतियन स्टडीज (सेंट्रल यूनीवर्सिटी ऑफ तिब्बतियन स्टडीज) सारनाथ में स्थित है, जो कि एक डीम्ड यूनीवर्सिटी है और परंपरागत तिब्बतियन अध्ययन को आधुनिक ढांचे में पिरोकर सिखाता है। इसके साथ ही शहर में अनेक डिग्री कॉलेज तथा संस्कृत ज्योतिषविज्ञान तथा धार्मिक शिक्षण की संस्थाएं हैं। यहां पर जामिया सलाफिया नामक एक सलाफी इस्लामिक संस्थान भी है।

**उद्योग-धंधे :** वाराणसी में अनेक लघु उद्योग एवं कुटीर उद्योग हैं जिसमें वाराणसी रेशमी साड़ी निर्माण के साथ-साथ गलीचा उद्योग हस्तशिल्प प्रमुख है। बनारसी पान एवं बनारसी खोया बहुत लोकप्रिय है। इनसे सबसे जुड़े अनेक कुटीर उद्योग चलते हैं फलतः वाराणसी बाल श्रमिकों का गढ़ है। यहां की निर्मित रेशमी साड़ियां विश्व प्रसिद्ध हैं जिनकी सुन्दरता एवं सुकोमलता देखते ही बनती है। आज इन साड़ियों में तरह-तरह के डिजायन एवं जरी के काम मशहूर हैं। इन साड़ियों को तीज-त्यौहारों एवं विवाह तथा अन्य उत्सवों में पहना जाता है।

वाराणसी में रेलवे इंजन के निर्माण का एक डीजल लोकोमोटिव का बहुत बड़ा कारखाना है जहां के निर्मित इंजन देश ही नहीं विदेशों में भी लोकप्रिय हैं।

**परिवहन :** रेल-वाराणसी रेलमार्ग से भारत के लगभग सभी बड़े शहरों से जुड़ा है। वैसे तो वाराणसी सर्वप्रथम 1862 में कलकता से रेलमार्ग से जुड़ा था जिसे ईस्ट इंडिया कंपनी ने बनाया था। आजकल वह उत्तर रेलवे का प्रमुख जंक्शन एवं रेलवे स्टेशन है।

**सड़कें :** यह शहर सम्राट अशोक एवं मौर्य कालीन शासकों के समय से सड़क मार्गों से जुड़ा था, जिसे 16 शताब्दी में शेरशाह सूरी के द्वारा पुनः ठीक कराया गया और शहशाह सूरी मार्ग बना जिसे बाद में ग्रांड ट्रंक रोड ने नाम से जाना गया है। आज वह शहर राष्ट्रीय राजमार्ग-2 एवं राष्ट्रीय-7 से जुड़ा है। यह शहर दिल्ली - कलकता के साथ-साथ जबलपुर, नागपुर, हैदराबाद, बैंगलोर, मदुरै एवं कन्याकुमारी तक सड़क मार्ग से जुड़ा है।

**वायुयान :** वाराणसी वायुयान सेवा से भी जुड़ा है। दिल्ली-कलकता मार्ग पर चलने वाली कई उड़ानें वाराणसी से होकर जाती हैं। इसके अलावा यह शहर चेन्नई, मुंबई, खजुराहो, बैकाक, बैंगलोर, कोलंबो एवं काठमांडू से भी सीधी उड़ानों से जुड़ा है। स्थानीय हवाई अड्डा बाबतपुर एयरपोर्ट के नाम से है जो शहर से 25 किमी. दूर स्थित है।

**स्थानीय यातायात के साधन :** शहर के अंतर्गत स्थानीय यातायात साधन के रूप में बसें, टैप्पो, तिपहिया वाहनों के साथ-साथ साइकिल रिक्शे प्रचुरता से उपलब्ध हैं। गंगा नदी में भ्रमण हेतु स्थानीय छोटी नावें एवं स्टीमर सेवाएं उपलब्ध रहती हैं।





## वर्तमान वैश्विक परिप्रेक्ष्य में हिंदी की सार्थकता

— राम नारायण चौधरी,  
क्षेत्रीय प्रबंधक



शीतयुद्ध की समाप्ति के उपरान्त अधिकांश देशों की सामाजिक, राजनीतिक व आर्थिक नीतियों में विश्वव्यापी परिवर्तन के लक्षण दिखाई देने लगे। उदारीकरण, निजीकरण तथा भूमण्डलीकरण (एलपीजी) ने विश्वव्यापी क्रांतिकारी परिवर्तन को जन्म दिया। विश्व व्यापार संगठन के निर्देशों ने दुनिया के देशों में अधिक-से-अधिक सुधार तथा खुलेपन की नीति अपनाने हेतु बाध्य किया। परिणामतः देशों की सीमाएं सिकुड़ने लगीं तथा विश्व तीव्र गति से बाजारीकरण और उपभोक्तावादी संस्कृति की ओर उन्मुख होता गया। एक अरब से अधिक जनसंख्या तथा बहुराष्ट्रीय कंपनियों हेतु विशाल बाजार वाला हमारा देश भारत, ऐसी वैश्विक अनिवार्यता वाली आंधी से अपने को अक्षुण्ण नहीं रख सका। इस प्रकार भारत ने भी भूमण्डलीकरण की सीमा में बंधते हुए आर्थिक उदारीकरण वाली नीतियां अपनायीं। बहुराष्ट्रीय तथा अन्य विदेशी कंपनियों हेतु भारतीय बाजार धीरे-धीरे खुलते गए। यहां प्रत्यक्षतः — अप्रत्यक्षतः इसके प्रभाव से कई परिवर्तन दिखाई दिए। देश-विदेश के करोड़ों लोगों की भाषा हिंदी पर भी इसका प्रभाव दिखाई देने लगा।

**एल.पी.जी. हिंदी के लिए खतरा ?** — अंग्रेजी, क्षेत्रीयतावाद भाषा एवं वोट बैंक की राजनीति के नीचे पहले से ही अभिशप्त सी रही जन-जन व एकता की भाषा हिंदी, इस भूमण्डलीकरण की चकाचौंध



में पहले से ज्यादा असुरक्षित हो गई। भूमण्डलीकरण, उदारीकरण व निजीकरण (एलपीजी) ने सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी), बिजनेस

प्रोसेसिंग आउटसोर्सिंग (बीपीओ) कॉल सेंटरों, उच्च तकनीकी शिक्षा संस्थानों, बैंकिंग व बीमा आदि क्षेत्रों में रोजगार के अनगिनत लुभावने अवसर उत्पन्न कर दिये। मुख्यतः अंग्रेजी भाषा की प्रधानता वाली इन नौकरियों का एक अवसर नवयुवकों तथा अभिभावकों को अंग्रेजी का आकर्षण अपनी तरफ खींचता गया जो वर्तमान में भी जारी है। देशी भाषाओं तथा मुख्यतः हिंदी को सबसे ज्यादा इसकी कीमत चुकानी पड़ रही है। गांव स्तर से ही अंग्रेजी माध्यम वाले निजी विद्यालयों में तथा सरकारी स्कूलों में भी प्राथमिक स्तर से अंग्रेजी की पढ़ाई आरम्भ की गई। अंग्रेजी माध्यम वाले विद्यालय देश भर में शहरों से गांवों तक कुकुरमुत्ते की तरह पनपने लगे। परिणामतः, आंकड़ों के अनुसार, बिहार, उत्तर प्रदेश, मध्य प्रदेश जैसे हिंदी मातृभाषा वाले राज्यों में लगभग 30 प्रतिशत छात्र माध्यमिक स्तर पर हिंदी में असफल हो रहे हैं। शिक्षित युवा वर्ग हिंदी जानते हुए भी अंग्रेजी में बोलने का प्रयास करते हैं। हिंदी में बोलना गंवारपन व असभ्य तथा अंग्रेजी में बोलना शिक्षित जैसे अनुभव करते हैं। इस प्रकार प्रतीत होता है कि भूमण्डलीकरण की इस दौड़ में हिंदी पर खतरे के बादल मंडरा रहे हैं। परन्तु बुद्धिजीवियों, विश्लेषकों व समीक्षकों का बहुत बड़ा वर्ग भूमण्डलीकरण को वर्तमान विश्व में हिंदी की प्रासंगिकता तथा यथार्थता हेतु अच्छा संकेत तथा भविष्य मानते हैं। उनके अनुसार, राजभाषा एवं राष्ट्रभाषा हिंदी को भूमण्डलीकरण से कहीं ज्यादा हमारी मानसिकता, सोच, सरकार की नीतियों एवं उनकी उदासीनता जैसे रोगों से खतरा है। यही रोग हमारी राष्ट्रभाषा हिंदी को चारदीवारी के अंदर घुटन महसूस करा रहा है जबकि फिजी, मॉरीशस, सूरीनाम, त्रिनिदाद तथा दक्षिण अफ्रीका, नेपाल आदि देशों में बसे लाखों प्रवासी भारतीय मातृभाषा के रूप में हिंदी का व्यवहार करते हैं।

**वर्तमान विश्व तथा हिंदी** — विभिन्न जनभाषाओं के संगम से जन्मी तथा देश के अधिकांश भागों में बोली जाने वाली करोड़ों लोगों की भाषा हिंदी की सर्वव्याप्तता ही आज भी उसकी जीवंतता है। नए आर्थिक उदारीकरण के युग में लगभग समूचे संसार से अब समाजवादी या जनवादी अर्थव्यवस्था लगभग विदा हो चुकी है। नए तंत्र "बाजारीकरण" के युग में "लाभप्रदता" की महत्ता दिन-प्रतिदिन नए



आयाम को छूने को अग्रसर है। बहुराष्ट्रीय एवं देशी कंपनियों, निर्माता अपने उत्पाद या सेवाओं का विपणन (मार्केटिंग) घर-घर में जन-जन तक विज्ञापन तथा अन्य माध्यमों द्वारा पहुंचाना चाहते हैं। भारत अर्थव्यवस्था के मामले में विश्व की चौथी बड़ी तथा क्रयशक्ति के मामले में भी बड़ी अर्थव्यवस्थाओं में से एक है तथा इसमें लगातार सीढ़ी-दर-सीढ़ी प्रगति हो रही है। इस विशाल बाजार में उत्पादों की खपत हेतु कंपनियों को सर्वाधिक संख्या में बोली, समझने तथा जानने वाली भाषा की जरूरत महसूस हुई। अंग्रेजी आज भी अभिजात्यों, उच्च शिक्षित मध्यम वर्गों तथा कार्यालयों तक सीमित भाषा है। गांधी जी ने जिस प्रकार कांग्रेस की नीतियों एवं संदेश को गांव-गांव, जन-जन तक पहुंचाने हेतु हिंदी का सहारा लिया था तथा इसमें सफल भी हुए। बड़े-बड़े निर्माता, उद्योगपति तथा बहुराष्ट्रीय कंपनियों गांधी जी की राह पर चलते हुए हिंदी की प्रासंगिकता तथा महत्ता को समझते हुए इसे अपनाने हेतु विवश हुए। ये बात सही है कि इन कंपनियों में उच्च तथा मध्यम दर्जे के पदों पर ज्यादा अंग्रेजी जानने वाले आसीन हैं लेकिन इनकी संख्या ग्राहकों की तुलना में नगण्य है।

जनभाषा होने के कारण अथवा कामकाज की सहज सरल तथा मनभावन भाषा होने की वजह से हिंदी में दिए जाने वाले विज्ञापन आज अत्यन्त लोकप्रिय हैं। "हर कदम पर आपके साथ (भारतीय स्टेट बैंक "जिंदगी के साथ भी, जिंदगी के बाद भी (भारतीय जीवन बीमा निगम), "जियो तो सिर उठाके (एचडीएफसी), "ये दिल मांगे मोर" (पेप्सी), "ठण्डा मतलब कोला" (कोका कोला), "लाइफबॉय है जहां, तन्दुरुस्ती है वहां (लाइफबॉय)", "मच्छरों का दुश्मन, सेहत का दोस्त" (मॉर्टिन) "पहला प्यार" (फेयर एंड लवली) आदि जैसे हिंदी में अनगिनत विज्ञापन लोगों के दिलो-दिमाग पर छा गए। ये विज्ञापन कंपनियों के उत्पादों की बिक्री तथा लाभप्रदता को बढ़ाने में रामबाण की तरह कारगर सिद्ध हो चुके हैं। समाचार-पत्र, रेडियो, टीवी चैनल, इंटरनेट जैसे माध्यम ने इस क्षेत्र में अपना महत्वपूर्ण योगदान दिया है। हिंदी ने इन क्षेत्रों का फलने-फूलने में अहम भूमिका प्रदान की है। देश में हिंदी रेडियो एवं टी.वी. चैनलों की बाढ़ सी आ गई है। इस प्रकार हिंदी रोजगार की संख्या में भी भारी वृद्धि कर रही है। अंग्रेजी टीवी चैनलों में भी कई विज्ञापन आज हिंदी में ही दिखाई देते हैं। ये टीवी चैनल तथा आधुनिक मीडिया विज्ञापन से होने वाली आय पर मुख्यतः निर्भर है। इसने टीवी पर प्रसारित प्रोग्रामों तथा विज्ञापनों को लुभावना बनाने तथा दर्शकों की संख्या में वृद्धि के उद्देश्य से हिंदी को क्लास लैंग्वेज

की जगह मास लैंग्वेज बनाने में उल्लेखनीय योगदान दिया है। अंग्रेजी के अनेकों शब्द धड़ल्ले से हिंदी में प्रयोग किए जा रहे हैं।

विश्व में सबसे ज्यादा फिल्में भारत के फिल्म उद्योग "बॉलीवुड से रिलीज होती हैं। इनमें सबसे ज्यादा हिंदी की फिल्में होती हैं। भारत में ही नहीं, विश्व के कई देशों में हिंदी फिल्मों के दर्शक भारी संख्या में हैं। विदेशी होटलों, रेस्टोरेन्ट में हिंदी के गाने सुनने को मिल जाते हैं। अंतर्राष्ट्रीय फिल्म समारोह के माध्यम से हिंदी की लोकप्रियता दिन-प्रतिदिन बढ़ती जा रही है। विदेशी तथा अंग्रेजी फिल्मों की बड़ी संख्या हिंदी में डब (अनुवाद) होने लगी है। जुरासिक पार्क, टाइटेनिक जैसी अंग्रेजी फिल्मों के हिंदी संस्करण ने इसकी लोकप्रियता तथा व्यापार को चरम सीमा तक पहुंचा दिया। आगे आने वाली अंग्रेजी फिल्मों का हिंदी संस्करण हॉलीवुड तथा अन्य देशों के लिए सफलता की कहानी बन सकती है। इस प्रकार हिंदी की सार्थकता को हम वर्तमान विश्व में नजरंदाज नहीं कर सकते हैं

बैंक एवं वित्तीय संस्थाएं, हिंदी के द्वारा जन-संपर्क व जनता में प्रचार-प्रसार किए जाने पर विशेष जोर दे रही हैं। किसी भी तहसील या राजमार्ग आदि पर हम विभिन्न बैंकों द्वारा मकान/आवास ऋण उपभोक्ता वस्तुओं पर ऋण या जमाराशियों की आकर्षक योजनाओं की ओर ध्यानाकृष्ट करने वाले विज्ञापन देखे जा सकते हैं। इसी परिप्रेक्ष्य में बैंकिंग, बीमा, वित्तीय कारोबार आदि से जुड़ी कंपनियों, फार्मों, आदि द्वारा अपना पूंजी आधार बढ़ाने की दृष्टि से सार्वजनिक निर्गम (पब्लिक ईश्यू) लेकर जनता के बीच जाना भी विशेष उल्लेखनीय है। वे 'सार्वजनिक निर्गम' के फार्मों को हिंदी में भी छपवाते हैं, क्योंकि देश का विशाल हिंदी भाषी समाज या क्षेत्र उनका बाजार है। हिंदी में अनुवादित फार्मों ने शेयर बाजार, बीमा क्षेत्र आदि में लोगों की उत्सुकता बढ़ाई है। बैंकों के इसी प्रकार के फार्म अंग्रेजी तथा हिंदी में छपे होते हैं। ये बैंक अपना विशाल बाजार खोजने हेतु देश के कोने-कोने तक शाखाएं खोलेंगे। मजबूत आधारभूत संरचना तथा तकनीकियों के बावजूद हिंदी भाषा की महत्ता को नजरंदाज करके वे कभी भी सफल नहीं हो सकते हैं। सैमसंग, एलजी, नोकिया, जैसे इलैक्ट्रॉनिक उपकरण तथा मोबाइल बनाने वाली कंपनियां अपने मैनुअल अंग्रेजी के अलावा हिंदी में भी छपवाती हैं। एयरटेल, वोडाफोन, एमटीएनएल, आइडिया जैसी दूरसंचार सेवाएं उपलब्ध कराने वाली बड़ी कंपनियां अंग्रेजी के साथ-साथ हिंदी में ग्राहक सेवा एवं एस. एम. एस. सुविधाएं उपलब्ध करा रही हैं। हिंदी में कंप्यूटरों पर कार्य





करना तथा इंटरनेट सर्फिंग करना आसान हो गया है। सॉफ्टवेयर प्रोग्राम के जरिए हिंदी से अंग्रेजी व अंग्रेजी से हिंदी में अनुवाद आसान हो गया है। इसके पीछे सबसे बड़ा कारण है— हिंदी जानने वाले ग्राहकों



की भारी संख्या भारत में क्रिकेट की लोकप्रियता के पीछे समाचार-पत्र, रेडियो तथा टेलीविजन का बहुत बड़ा योगदान है। हिंदी में प्रसारित होने वाली जोशीली व आकर्षक कमेंट्री तथा समाचार-पत्रों में छपने वाले क्रिकेट, ओलम्पिक व अन्य खेलों से संबंधित समाचारों का बेसब्री से इंतजार रहता है। इस स्थिति में हिंदी की महत्ता व उपयोगिता को तनिक भी नजरंदाज नहीं किया जा सकता है।

भारत एक उभरती हुई विश्व शक्ति है। ऐसे में भारत की सभ्यता, संस्कृति, समाज एवं तीव्र गति से आसमान को छूती अर्थव्यवस्था ने भारत तथा भारत की भाषाओं के संबंध में अधिकांश देशों के विद्यार्थियों तथा विद्वानों की जिज्ञासाएं बढ़ाई हैं। भारत की भाषाएं मुख्यतः हिंदी को सीखे व जाने बिना लोगों की उत्कंठा व जिज्ञासा अधूरी ही रह जाएगी। भारत के बाहर लगभग सौ से अधिक विश्वविद्यालयों में हिंदी की विधिवत शिक्षा दी जा रही है। भारत के बाहर हिंदी जानने वाले मॉरीशस, फिजी, गुयाना, दक्षिण अफ्रीका, नाइजीरिया में प्रवासी भारतीय ही नहीं हैं बल्कि संयुक्त राज्य अमेरिका, इंग्लैंड आदि देशों में बसे प्रवासी भारतीयों के अलावा अन्य लोगों की संख्या लाखों में है। इन देशों के अलावा अन्य देशों में भी हिंदी वैश्वीकरण के साथ विस्तृत हो रही है। अपनी भाषा में अभिव्यक्ति तथा उसके व्यापक प्रचार-प्रसार की इच्छा ने विदेशी हिंदी प्रेमियों को हिंदी पत्रकारिता की ओर उन्मुख किया। विदेशों में भी कई हिंदी पत्र निकल रहे हैं जो बड़ी संख्या में छपते हैं। ये पत्रादि इन्हीं लोगों द्वारा बनाए गए संगठन तथा सामूहिक प्रयास से संभव हो सका है। इस क्षेत्र में दिन-प्रतिदिन हो रही प्रगति हिंदी तथा उसके प्रसार के लिए शुभ संकेत है। विदेशी हिंदी विद्वानों द्वारा लिखित कुछ रचनाएं तो भारतीय विश्वविद्यालयों

के पाठ्यक्रमों में स्थान प्राप्त कर हिंदी साहित्य में अपना विशिष्ट स्थान बना चुकी है। विदेशी विद्वानों ने हिंदी सीखने तथा इसमें परिपक्वता हासिल करने के बाद भारतीय साहित्य और विशेषकर हिंदी साहित्य के अनुवाद जर्मन, फ्रेंच, अंग्रेजी में कर हिंदी में रचित कल्पनाओं, अभिव्यक्ति तथा विचारधाराओं को फैलाया है। इस क्षेत्र में विश्व हिंदी सम्मेलन, भारत सरकार द्वारा हिंदी के प्रचार-प्रसार हेतु अन्य देशों को मिलने वाले अनुदान व सहायता, विदेशी छात्रों को हिंदी सीखने हेतु मिलने वाली छात्रवृत्तियां तथा अन्य सुविधाओं का योगदान उल्लेखनीय है। इस क्षेत्र में अनेक विदेशी विद्वानों— जर्मनी के डॉ. लोदार लुत्से, नीदरलैंड्स के थियो डेमस्ती, संयुक्त राज्य अमेरिका के डॉ. लोथार आदि के योगदान सराहनीय हैं।

अब अनेक विदेशी सरकारें भी भारत में अपनी स्वीकार्यता तथा संबंध प्रगाढ़ बनाने तथा जनसंवाद स्थापित करने के दृष्टिकोण से आजकल काफी प्रयास कर रही है। राजकपूर द्वारा अभिनीत हिंदी फिल्मों ने 'भारत तथा सोवियत संघ की मित्रता में प्रगाढ़ता प्रदान की थी। रेडियो तेहरान, जापान रेडियो, रेडियो सीलोन (श्रीलंका), चाइना रेडियो इंटरनेशनल, जर्मनी के कालोन शहर से प्रसारित हिंदी सेवा विदेशी रेडियो स्टेशन से रूप से वहां के स्थायी प्रस्तोता द्वारा सुनी जा सकती है। आज भी बीबीसी हिंदी (लंदन) तथा वॉयस ऑफ अमेरिका (वाशिंगटन, जैसे रेडियो स्टेशन लोगों के दिलों— दिमाग तथा हृदय में, खासकर ग्रामीण इलाकों में अपने करीबी दोस्त की तरह बसे हुए हैं। सभी हिंदी समाचार माध्यम तथा आधुनिक मीडिया बदलते समय के साथ-साथ हिंदी को आगे बढ़ाने तथा इसकी सार्थकता को बढ़ाने में प्रयत्नशील हैं।

विश्व भर में आयोजित होने वाले विश्व सम्मेलनों ने हिंदी के विस्तार हेतु कई पहले की हैं। हाल ही में न्यूयार्क (यूएसए) में आयोजित 8वें विश्व हिंदी सम्मेलन में संयुक्त राष्ट्र महासचिव श्री बान की मून ने हिंदी के प्रति गहरा प्रेम जताते हुए कहा कि हिंदी विश्व के लोगों को तथा उनकी संस्कृतियों के जोड़ने तथा सह-संबंध स्थापित करने में सेतु का कार्य कर रही है। संयुक्त राष्ट्र संघ की आधिकारिक भाषा हेतु हिंदी की मांग जोरों पर है, जो औचित्य पूर्ण है। यह विश्व की दूसरी सर्वाधिक बोली जाने वाली भाषा है करोड़ों लोगों की बोली के साथ सौतेला व्यवहार निंदनीय है। इस बदलते हुए वैश्विक वातावरण में भारत से बाहर हिंदी का प्रसार पहले से अधिक हुआ ही है, देश के भीतर भी इसने नयी भूमिका में अपने प्रभाव दिखाने शुरू कर दिए



हैं। विदेशी कंपनियों के लिए विज्ञापन एजेंसियों, सर्वेक्षण कंपनियों, किसानों तथा ग्रामीण उपभोक्ता वर्ग की सहायता के लिए हिंदी में कॉल सेंटरों की स्थापना हिंदी के लिए आने वाले समय में उपलब्ध होने वाले अनेक नए अवसरों के कुछ महत्वपूर्ण उदाहरण हैं।

आंकड़ों में हिंदी – हिंदी, चीनी भाषा के बाद बोली जाने वाली विश्व की दूसरी सबसे बड़ी भाषा है। जबकि एक शोध के अनुसार हिन्दी विश्व की सर्वाधिक बोली जाने वाली भाषा है (ऐसा लेख पत्रिका में प्रकाशित हो रहा है) लगभग 50 करोड़ लोग भारत में या बाहर के देशों में हिंदी बोलते हैं जबकि लगभग 80 करोड़ लोग हिंदी समझते हैं। यूनाइटेड किंगडम में हिंदी अंग्रेजी के बाद दूसरी बड़ी एशियाई भाषा है। खाड़ी देशों में भी लगभग ऐसी ही स्थिति है। लगभग 78 प्रतिशत भारतीयों की प्रथम अथवा द्वितीय भाषा हिंदी ही है। 70 से 85 प्रतिशत दूरदर्शन समाचार हिंदी में ही प्रसारित होते हैं। मध्यपूर्व, अफ्रीका, रूस, सुदूर पूर्व के खाड़ी के देशों में हॉलीवुड फिल्मों से ज्यादा हिंदी फिल्मों लोगों द्वारा पसंद की जाती हैं। हिंदी की विश्वव्यापी लोकप्रियता की वजह से विदेशी टीवी चैनल हिंदी में भी कई तरह के प्रोग्राम प्रसारित करते हैं। दक्षिण भारतीय राज्यों के लोगों द्वारा अब हिंदी के प्रतिदिन बढ़ता उत्साह हिंदी के सुखद भविष्य हेतु मील का पत्थर सिद्ध होगा। उपरोक्त महत्वपूर्ण आंकड़े वर्तमान विश्व में हिंदी की सार्थकता को अपने आप बयां करते हैं।

**कैसे बढ़े हिंदी की सार्थकता** – बदलते विश्व परिदृश्य के इस दौर में भी हिंदी की प्रासंगिकता बनाए रखने के लिए हमें अपनी मानसिकता में सुधार करने की आवश्यकता है। हिंदी का विकास तथा प्रतिष्ठा हम नागरिकों तथा सरकार की नीतियों पर निर्भर करता है। देश में सर्वाधिक 'बोली तथा समझी जाने वाली यह भाषा कोई पिछड़ी हुई भाषा नहीं है। यह एक समृद्ध भाषा है। तकनीकी शिक्षा के क्षेत्र में हिंदी में अधिकाधिक तथा प्रामाणिक साहित्य एवं शब्दकीय जानकारी उपलब्ध कराने की जिम्मेदारी सरकार की है। सरकारी तथा निजी विद्यालयों में दोहरी शिक्षा पद्धति को हटाने हेतु सरकार को हस्तक्षेप करना जरूरी है। निजी विद्यालयों में भी हिंदी तथा हिंदी में सहायक विषय संस्कृत पर पर्याप्त ध्यान देना चाहिए। राजभाषा पखवाड़ा सितम्बर माह की जगह हर महीने प्रत्येक दिन दृढ़ संकल्प, पूरे मनोयोग तथा उत्तरदायित्व के साथ मनाना होगा। हिंदी को रोजगारपरक भाषा बनाकर बच्चों तथा युवाओं को हिंदी सीखने हेतु प्रेरित किया जाना चाहिए। टूटी-फूटी हिंदी बोलने वालों का मजाक

उड़ाने की जगह उत्साह बढ़ाना चाहिए ताकि वे लगन व उत्सुकता से सीखें।

अंग्रेजी व अन्य भाषाओं को सीखना प्रशंसनीय कदम है। परन्तु हिंदी के लिए अनेक नई भूमिकाएं तय करनी होंगी। अंग्रेजी भाषा के बहुत से शब्द हिंदी में धड़ल्ले से प्रयोग हो रहे हैं। हिंदी में संवाद करने, पढ़ने- लिखने में गंवारपन तथा असम्य की जगह हमें गर्व महसूस करते हुए इसके प्रचार-प्रसार में योगदान देने होंगे। हिंदी की मुख्य बाधक अंग्रेजी में धाराप्रवाह संवाद करना विद्वत्ता की पहचान नहीं है। हर दृष्टि से संपूर्ण व्यक्तित्व को निखारना तथा संपूर्ण होना सम्य है। हिंदी इसमें कहीं भी बाधक नहीं है। तो फिर हम हिंदी जानते हुए हिंदी की उपेक्षा क्यों करें ? राष्ट्रभाषा का सम्मान करना हमें चीनी, जर्मन तथा जापानी लोगों से सीखनी चाहिए। हिंदी को विश्वव्यापी प्रचार-प्रसार में समय-समय पर होने वाले अंतर्राष्ट्रीय सम्मेलनों में हिंदी में व्याख्यान तथा भाषण से हम अपनी आवाज समूचे विश्व तक पहुंचा सकते हैं। पूर्व प्रधानमंत्री श्री अटल बिहारी वाजपेयी संयुक्त राष्ट्र महासभा में हिंदी में भाषण देकर देश तथा देश की राष्ट्रभाषा को गौरवान्वित कर चुके हैं। सोनिया गांधी ने हिंदी सीखी है तथा महत्वपूर्ण जनसभाओं को हिंदी में सम्बोधित करती आ रही हैं क्योंकि वह हिंदी की सार्थकता व उपयोगिता को भलीभांति समझती हैं। भविष्य में भी ऐसे ही कदम बहुत लोगों को उठाने होंगे। हिंदी को और सरल तथा लचीली बनाने की आवश्यकता है ताकि क्लास लैंग्वेज से ये मास लैंग्वेज बन सके। देश में हिंदी राजभाषा विभाग के नियमों व उद्देश्यों को कागजी कार्रवाई से उठाकर वास्तविक धरातल पर लाना होगा। हिंदी अधिकारियों तथा राजनेताओं को हिंदी सम्मेलन में भाग लेना, विश्व भ्रमण न मानकर उसके लक्ष्य व उद्देश्य को ईमानदारी से आगे बढ़ाना है। "घर दही तो बाहर दही" वाली कहावत को चरितार्थ करने हेतु हम सभी नागरिकों को पूरे मनोयोग, तत्परता तथा उत्साह के साथ प्रयास करने होंगे। दूसरे शब्दों में, यदि हिंदी हमारे यहां ही उपेक्षित होगी तो बाहर हिंदी की सार्थकता को कैसे कायम रख पाएंगे। यदि हम भारतीय उसे सम्मान देंगे तो दूसरे भी उसे सम्मान देंगे।

भूमण्डलीकरण के इस युग में हिंदी के सामने आने वाली नई चुनौतियों का सामना करने हेतु अगर हम स्वयं तैयार हों तो न सिर्फ देश में आ रहे नए अवसरों को हिंदी के साथ भुनाने में सक्षम होंगे, बल्कि अंतर्राष्ट्रीय स्तर पर भी हिंदी को नई प्रतिष्ठा मिलेगी।





## किराया आवास- आज की जरूरत



— सौरभ शेखर झा,  
पूर्व अनुबंधित अनुवादक

जिस प्रकार औद्योगिक क्रांति ने हमारी सामाजिक व्यवस्था को बदल दिया, ठीक उसी प्रकार शहरीकरण भी अपने साथ बहुत सारे परिवर्तन लेकर आया। भारत, जो कभी कृषि प्रधान और गांवों का देश माना जाता था. वहां औद्योगिक क्रांति ने अपने पैर पसारने शुरू कर दिये और देश में हर तरफ परिवर्तन की बयार चल पड़ी। कल-कारखानों के लगने का निःसंदेह हमें बहुत फायदा हुआ है। देश ने प्रगति की ऐसी रफ्तार पकड़ी जिसे हम सिर्फ सपनों में या फिर पश्चिमी देशों में ही देख रहे थे लेकिन इसके कुछ दुष्परिणाम भी निकले। मसलन कल-कारखानों के लगने से देश के कुछ भाग तेजी से विकसित होने लगे और आदमी दो बीघा जमीन को छोड़ फिर से नई जगह रोटी, कपड़ा और मकान की जद्दोजहद में जुट गया। शहरीकरण होने से जहां रोजगार के अवसर बढ़े, वहीं उनका केंद्रीकरण हो गया और लोग जल्दी से जल्दी अमीर होने के खाब संजोए अपने गांव, घर को छोड़ शहरों में आने लगे। यहां रोजगार तो मिल गया लेकिन, यही आदमी एक बार फिर एक मकान के लिए संघर्ष करता नजर आया। ऐसे में किराए पर मकान का नया चलन शुरू हुआ। जिसने जहां एक ओर गांवों से आए लोगों को रहने के लिए एक आश्रय दिया, तो वहीं शहरों के मकान मालिकों के लिए



आय का माध्यम बन गया। लेकिन विडंबना यह थी कि जिस तेजी से लोग गांवों को छोड़ शहर की ओर आये, ये शहर उस वेग को सहने को तैयार नहीं हो पाए।

यहीं से नए मकानों के बनने का दौर प्रारंभ हुआ और बीसवीं शताब्दी के शुरुआती वर्षों में आवास निवेश की दृष्टि से एक लोकप्रिय माध्यम बन गया। दिल्ली, मुंबई जैसे महानगरों के भू-स्वामी अपना अतिरिक्त धन भवन-निर्माण में निवेशित करने लगे। जिससे जहां एक ओर उनकी संपत्ति के भाव में वृद्धि हुई, वहीं दूसरी ओर उन्हें किराए के रूप में नियमित आय भी होने लगी। इसका एक फायदा यह भी हुआ कि जो लोग घर खरीद नहीं सकते थे उन्हें भी किराये पर एक आश्रय नसीब हो गया। हालांकि आवासीय कमी की हालात में, विश्व युद्ध के परिणाम स्वरूप (युद्ध) किराया प्रतिबंध आदेश के कारण हालात फिर से बदतर होने लगे। जल्द ही अस्थाई तौर पर लागू होने वाले इस आदेश को किराया नियंत्रण का कानूनी जामा पहना दिया गया। किराया नियंत्रण कानून के तौर पर यह विभिन्न राज्यों में लागू तो हो गया, लेकिन इसे काफी आलोचनाओं का सामना करना पड़ा क्योंकि यह अधिनियम पूर्णतः किराएदारों के बचाव के लिए था और यह अधिनियम किराया राशि को लेकर मौन था। इस कानून के आधार पर भू-स्वामियों के लिए व्यवहारिक तौर पर किराएदार को बेदखल करना असंभव था।

इस कानून के कारण हालात ऐसे हो गए कि दशकों तक किराया नियंत्रकों के द्वारा किराया नियतन फॉर्मूला की जटिल प्रक्रिया द्वारा 'उचित किराया और मानक किराया' के नाम पर कम से कम किराया दिया जाता रहा परिणामस्वरूप भू-स्वामियों के लिए अब यह सौदा गले की हड्डी साबित होने लगा और देश भर में किराएदार मकान खाली नहीं करने के दसियों बहाने अपनाते लगे। अधिकतर बड़े भारतीय शहरों में ऐसा माना जाता था कि मकान के रखरखाव का जिम्मा मकान मालिक का है, क्योंकि वे ही किराए के रूप में इसका फायदा ले रहे हैं। जबकि कई बार ऐसी स्थिति पैदा हुई जहां किराएदार कई सालों से मकान मालिक को किराया ही नहीं दे रहे और ना ही घर खाली कर रहे हैं। जिसके कारण शहरों की हालत खराब होने लगी। कहीं मकान मालिक मनमाना किराया वसूलने लगे तो कहीं किराएदार मकानों पर जबरदस्ती जमाने लगे। स्थिति बहुत ही दयनीय और हताशापूर्ण होने लगी। हालात यहां तक पहुंच गए कि



जमीन के मालिक नए क्षेत्रों में किराए पर जमीन या घर देने से हिचकिचाने लगे। इस तरह भू-संपदा के क्षेत्र में निवेश की रफ्तार धीमी पड़ गई।

पहले भूसंपदा में निवेश और अन्य संपत्ति वर्ग में निवेश में मूलभूत अंतर यह है कि पहले में आवधिक आधार पर राजस्व (रिवेन्यू) आता है तो वहीं दूसरे में रिवेन्यू के साथ ही पूंजी में भी बढ़ोतरी होती है। हालांकि यह भारत जैसे देश के लिए एक आदर्श स्थिति नहीं हो सकती, जहां एक ओर आवास की भारी कमी है और दूसरी ओर अनेकों अपार्टमेंट्स में ताले लगे हुए हैं। यह सब हुआ हमारी चुनी हुई सरकारों की वजह से, जिन्हें हमने चुना तो है कि वे देश में विकास की गाड़ी को आगे बढ़ाए, लेकिन उन्होंने बाजार विकृति का ऐसा बीज बोया जिसने ग्रामीण भारत को विकास की पटरी से उतार दिया और भारत (ग्रामों) और इंडिया (शहरी) के बीच इतनी चौड़ी खाई बन गई है कि उसे पाटना अब नामुमकिन ही लग रहा है। समय-समय बहुत से मंचों पर इस बात पर चर्चा होती रही है कि किराया नियंत्रण कानून कहीं न कहीं अपनी उपयोगिता को खोता जा रहा है भूमंडलीकरण के बाद से इसमें आमूल-चूल परिवर्तन की आवश्यकता है। एक ऐसे कानून की जरूरत है जिससे भूस्वामी और किराएदार के बीच रिश्तों में खटास को कम किया जा सके।

भारत सरकार ने अपने बहुप्रचारित जवाहरलाल नेहरू ग्रामीण योजना के द्वारा सुदूर इलाकों में भूसंपदा के क्षेत्र में विकास को बढ़ावा देने



की कोशिश की है। लेकिन यह दुर्भाग्य है कि इसका फायदा सिर्फ उन्हीं राज्यों को मिला जहां कि सरकारों ने नए किराया कानून को अपनाया है। भारत सरकार की राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति

किराया आवास के ऐसे पहलू को प्रोत्साहित करती है जिसके तहत किसी भी आवास इकाई का किराया भू-स्वामियों और किराएदारों के बीच आपसी करार के अनुसार तय होना चाहिए। सरकार को सिर्फ सुविधाकरता के रूप में अपनी भूमिका अदा करनी चाहिए। हालांकि, उनकी खुद की उल्लिखित नीति विरोधात्मक है। सरकार नया प्रारूप आवासीय काश्तकारी कानून लेकर आई है जिसमें फिर से पुरानी अवधारणा किराया नियतन को अपनाने की बात कही गई है जिसमें सरकारी तंत्र (मशीनरी) हस्तक्षेप किया करेगी। प्रथमदृष्टया यह देखने में बिल्कुल अतार्किक लगता है, जिसके कारण भारत सरकार की नीयत अस्पष्ट लग रही है।

सरकार किराया आवास को लेकर जिस प्रकार की उत्सुकता दिखा रही है वह स्वागतयोग्य कदम है। लेकिन इस ओर सरकार के उद्देश्य का अस्पष्ट होना मन में आशंका भी उत्पन्न करता है कि कहीं फिर से पुराने हालात ना हो जाए। संगठित किराया आवास के पक्ष में जो विचार दिए गए हैं, वे हैं—

- लोगों को आसानी से आवास उपलब्ध कराएगा जो आज के उच्च दामों वाले बाजार में अपना मकान खरीदने का सपना नहीं देख सकते हैं।
- उन लोगों के लिए अच्छा सौदा होगा जो नौकरी के चक्कर में पूरे साजो-सामान के साथ एक शहर से दूसरे शहर जाते हैं।
- उन छात्रों के लिए अच्छा है जो सुदूर देहातों या दूसरे शहरों से पढ़ने के लिए दिल्ली, मुंबई जैसे महानगरों में आते हैं और होस्टल का खर्च उठाने में सक्षम नहीं हैं।
- कुछ चीजों को छोड़ दें तो शहरों में यह अकेली औरत या वृद्ध महिलाओं के लिए भी सुरक्षित स्थान के तौर पर रहने के लिए उपयुक्त आश्रय है क्योंकि यहां की आबादी घनी होती है।

किराया आवास के लोकप्रिय होने के और भी कई कारण हैं। मसलन इसके लिए ज्यादा पैसों की जरूरत नहीं है, कम पैसों में ज्यादा अच्छा काम हो जाता है और किराएदार जब भी चाहे मकान छोड़ सकता है और उसे दूसरे शहर जाने से पहले ज्यादा सोच विचारने की जरूरत नहीं पड़ती है। भू-स्वामियों के लिए यह हमेशा ही फायदे का सौदा बना रहता है। आज के समय में जब कि बहुराष्ट्रीय कंपनियां छोटे





शहरों की ओर अपना रुख कर रही है। ऐसे में लाजमी है कि इसमें काम करने वाले कार्मिको या कार्यपालको जिसमें ज्यादा संख्या युवाओं की होती है और जो आरामदायक आशियाने की तलाश में रहते हैं,



के लिए ऐसे शहरों में अपने पसंदीदा स्थल को पाने की संभावना ज्यादा रहती है। छोटे शहरों के भू-स्वामी अपनी जमीन में आवास, पार्किंग आदि अत्याधुनिक सुविधाओं से लैस मकान तैयार कर ज्यादा से ज्यादा फायदा कमा सकते हैं तो वहीं किराएदारों को यह फायदा होगा कि उन्हें कम पैसों में सभी सुविधाएं मिल जाती है, जिसे पाने के लिए उन्हें बहुत पैसा खर्च करना पड़ जाता। अतः संगठित आर्थिक गतिविधि के तौर पर किराया आवास सभी पणधारकों के लिए फायदे का सौदा हो सकता है।

वैश्विक स्तर पर ज्यादातर विकसित देशों में किराया आवास का प्रतिशत भारत से कहीं अधिक है। उदाहरण के लिए बर्लिन में कुल आवास में से किराया आवास 90 प्रतिशत है, रोटर्डम में 50 प्रतिशत और न्यूयॉर्क में 55 प्रतिशत बैंकॉक में नजदीकी आवास, किराया आवास का प्रतिशत लगभग 40 है। अगर बात हम अपने देश की करें तो यह मात्र 25 प्रतिशत है। विश्व के ज्यादातर हिस्सों में, वहां की सरकारों ने किराया आवास के लिए विस्तृत नीतियां तैयार की हैं। जहां सरकारें आम लोगों के लिए किराया खुद की योजनाओं के माध्यम से तैयार कर रही हैं और ऐसी योजनाओं पर छूट भी दी जा रही है। भारत को जरूरत है तो बस इन देशों से सीखने की। वैसे मुम्बई नगरपालिका क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण ने अच्छा प्रयास किया है जहां सार्वजनिक-निजी भागीदारी प्रारूप पर किराया आवास का निर्माण किया जा रहा है। कुछ अग्रणी औद्योगिक घरानों ने भी किराया आवास के क्षेत्र में कार्य प्रारंभ किया है। यह बात दीगर है कि इसका उतना अच्छा परिणाम अभी तक देखने को नहीं मिला है।

सरकार द्वारा संचालित राजीव आवास योजना इस ओर एक आशा की किरण उपलब्ध करा रही है। सरकार का स्लम मुक्त शहरों का सपना इस योजना की कामयाबी पर निर्भर करता है। इस योजना में किराया के लिए भी प्रधान है। यह प्रयोग अभी अपने शुरुआती स्तर पर है लेकिन यह कुछ गंभीर चिंताओं को भी उपन्न करता है: मसलन संपत्ति का स्वामित्व, रख-रखाव, दीर्घावधि मरम्मत और पुनर्निर्माण बीमा जोखिम न्यूनीकरण मुकदमा आदि समय किराए पर मकान लेना दिक्कतों को बढ़ाने वाला है। सरकारी विभाग और उपक्रम अपने कर्मचारियों को आवास किराया भत्ता के द्वारा किराया सुविधा प्रदान कर रहे हैं। हालांकि आज के समय में सरकारी भत्ता को सरकारी आवास पर खर्च करने से कहीं अच्छा है अपने घर को खरीदने के लिए एचआरए को ईएमआई के भुगतान के तौर पर उपयोग किया जाए। इस तरह किराये पर रहने का चलन धीरे-धीरे कम हो सकता है।

इसके अतिरिक्त भारत में अमेरिका की तरह उचित किराया कानून नहीं है। मकान मालिक जहां एक ओर तानाशाही रवैया अपनाता है तो वहीं किराएदार के पास उसे मानने के अलावा कोई ज्यादा विकल्प नहीं बचता है। जनसंख्या के हिसाब से मकानों की संख्या कम होने के कारण किराया हमेशा अधिक रहता है। उस पर से मकान मालिक हर साल किराया वृद्धि की बात कहता है। कई बार तो सामान तक बाहर फेंकने की धमकी दी जाती है। यह बड़ी चुनौती है और किराएदार कुछ ज्यादा कर नहीं सकता। दूसरी तरफ मकान मालिकों की शिकायत की अलग ही कहानी होती है। उनका कहना होता है कि हम क्या कर सकते हैं जब कि स्थानीय निकाय या आयकर विभाग ज्यादा पैसा वसूलने की ताक में लगा रहता है। वहीं मकान मालिकों को यह भी डर सताता रहता है कि कहीं किराएदार ज्यादा दिनों तक ठहर गया तो उसके मकान पर कब्जा ही न कर ले। अंत में निष्कर्ष यही निकलता है कि आज के परिदृश्य में जब कि सरकार किराया आवास को सुव्यवस्थित ढंग से प्रोत्साहित करने में कहीं न कहीं ढील दे रही है, ऐसे में मालिक और किराएदार दोनों का भय के माहौल में जीना और एक दूसरे को शक की निगाह से देखना नई बात नहीं है। वैसे आशा है कि सरकार की आवासीय योजनाएं और नई किराया आवास नीति सभी परेशानियों को दूर कर विश्वास का माहौल पैदा करने में सहायक होगी।



## आपका स्वर्णिम भविष्य आपके हाथों में

— विजय कुमार राठी,  
पिता, राधिका मूना

आपका स्वर्णिम भविष्य आप ही के हाथों में हैं। कुछ घरेलू नुस्खे जो पूर्व में दादा-दादी, नाना-नानी के द्वारा या घर के बुजुर्गों के तर्जुबे द्वारा आप अपने स्वास्थ्य को ठीक रख सकते हैं। सुखमय जीवन जीने के लिए अपने तन व मन को स्वस्थ रखें। स्वस्थ तन में ही स्वस्थ मन रहता है। अतः सुख के इच्छुक को जहाँ तक हो सके रात को जल्दी सोकर प्रातः जल्दी जाग जाना चाहिये। Early to bed, Early to Rise, it makes Healthy, Happy wise- उत्तम समय प्रातः 4.00 से 5.30 बजे तक — इसे ब्रह्म मुहूर्त कहते हैं। रात्रि में सोने का समय 9.00 से 12.00 बजे तक, ताकि शरीर को सुख और आराम मिलता है, प्रातः काल जागकर शान्ति पूर्वक बिस्तर पर बैठ जाये तथा हाथ जोड़कर प्रभु का स्मरण करें। फिर अपने हाथ के दर्शन करें।

**कराग्रे वसते लक्ष्मी कर मध्ये सरस्वति।**

**कर मूले स्थितो गोविन्द प्रभात कर दर्शन।।**

तत्पश्चात् निम्न, 'लोक का उच्चारण करते हुये पृथ्वी माता का वंदन करके फिर धरती पर पांव रखें।

**समुद्र वसने देवी पर्वत स्तन मंडिते।।**

**विष्णु पत्नी नमस्तुभ्यं पाद स्पर्श क्षमश्चमेव।।**

प्रातः काल उठते ही बिना कुल्ला किये रात्रि में रखा जल (जार में, यदि हो सके तो ताबें के जार का) 1 से 4 गिलास का सेवन करें। तत्पश्चात् शौच आदि से निर्मल होकर दातून या अन्य पेस्ट से मंजन करें। स्वस्थ रहने के लिए नित्य प्राणायाम, व्यायाम व खुले में 1-2 किलोमीटर टहलें। प्राणायाम में कपालभाति और अनुलोम — विलोम 10 मिनट करने का प्रयास करें। आरोग्य और मन की प्रसन्नता के लिए प्रातः जल्दी स्नान करें। उसे ऋषि स्थान कहते हैं। सूर्योदय के समय किया गया स्नान मनुष्य स्नान माना गया। उसके बाद असुर स्नान होता है। इसलिए नित्य जितनी जल्दी हो सके उतनी जल्दी स्नान करें। जीवन में सौ काम छोड़कर पहले भोजन करें। शरीर को स्वरूप व मस्त रखने के लिए भोजन करना हमारे जीवन में एक अति महत्वपूर्ण कार्य है। अतः शास्त्र करते हैं:— सौ काम छोड़कर पहले

समय पर भोजन करें,

**शतं विहाय भोक्तव्यं, सहस्रं स्नानमाचरेत**

**लक्षं विहाय दातव्यं कोटिं त्यक्त्वा हरिं भजेत**

अर्थ: जीवन में सौ काम छोड़कर पहले भोजन करें, हजार काम छोड़कर स्नान और लाख काम छोड़कर दान व परोपकार तथा करोड़ों काम छोड़कर हरि का स्मरण करें। उत्तम खाये अन्न तो बने स्वस्थ तन-मन तथा कहा भी जैसा खाया अन्न वैसा पर्ये मन अर्थात् अन्न पौष्टिक तथा शाकाहारी शुद्ध होना चाहिये। भोजन ताजा ही करना चाहिए, बासी नहीं। भोजन शुद्ध, सात्विक तथा पवित्र हो। भोजन को खूब चबा चबाकर खायें। भोजन के तुरंत बाद पानी कभी नहीं पियें। इससे जठराग्नि शीतल हो जाती है। तब भोजन पेट में पचता नहीं बल्कि सड़ता है और वह कई रोगों का घर बन जाता है। भोजनान्ते विषं-वारि। इसलिए भोजन के एक घंटे के बाद पानी पीयें। मध्याह्न भोजन के बाद 15-20 मिनट लेट कर विश्राम करें (यदि हो सके) इससे आपको कार्य क्षमता में वृद्धि होती है। शाम के भोजन के बाद 1-2 कि.मी. पैदल चलने का प्रयास करें।

भोजन करते समय हमेशा जितनी भूख हो उससे हमेशा कुछ कम ही खायें क्योंकि हर समय थोड़ी सी भूख बने रहने में ही स्वस्थ, सुन्दर और प्रसन्न रहने का रहस्य छिपा है। (diet cures more than doctors) इस एक नियम के पालन से आप कई प्रकार की बीमारियों के प्रकोप से बच जायेंगे। फल तथा कच्ची व हरी सब्जियाँ, अंकुरित पदार्थों का सेवन अधिक करें। भोजन की थाली में एक कण भी जूठा नहीं छोड़ना चाहिए, क्योंकि हर अन्नकण ब्रह्म का ही स्वरूप होता है।

❖ अब आईये कुछ छोटे छोटे टिप्स अपने अनुभवी बुजुर्गों के बताये हुये हमारे दैनिक जीवन को आनन्दमय बनाने हेतु अति आवश्यक है:—

स्नानगृह में आप सरसों के तेल की शीशी अवश्य रखें। स्नान करते समय आप सरसों का तेल अपनी हथेली में थोड़ा सा लें, उसे आप उंगली से अपनी नाभि में भर लें, तत्पश्चात् अपनी नाक में दो-दो बूंद





डालकर उसे साँस से ऊपर खींचें, फिर दोनों हथेली में मलकर अपने घुटनों पर 20 बार एक तरफ 20 बार दूसरी तरफ मल लें। इसे नाभि में लगाने पर कभी हॉट फट्टेंगें नहीं, नाक से ऊपर खींचने पर कभी जुकाम नाक द्वारा पकड़े नहीं। घुटनों पर लगाने से कभी घुटनों में दर्द नहीं होगा, ना ही घुटने बदलवाने की नौबत आयेगी। यह कार्य सभी 40 वर्ष से ऊपर वालों को अवश्य करने चाहिए। साथ ही हफ्ते में एक बार सरसों के तेल का लेप नाभि के चारों तरफ अवश्य लगायें, चूंकि नाभि ऐसा केन्द्र बिन्दु है, जिससे हमारे शरीर की 60,000 हजार नसें जुड़ी होती है। अतः सभी नसें इससे क्रियाशील रहेगी। साथ ही हफ्ते में एक बार तेल को पैरों के नखों में भी भरें, जिससे आपके चेहरे पर ताजगी रहेगी तथा झुर्रियां भी नहीं पड़ेगी।

❖ **प्रत्येक घर के रसोई घर में यह चीजें अवश्य होती है – काली मिर्च, हल्दी, हींग, सोंठ, अजवाइन, मैथी दाना, लौंग, सेंधा नमक, सरसों का तेल, अदरक, प्याज, शहद विभिन्न बीमारियों में इनके कुछ छोटे-मोटे उपाय हम आपको बता रहे हैं:**

- **सूखी खांसी या रात को खांसी आना**— सूखी खांसी में पान के सादे पत्ते में एक ग्राम अजवाइन रखकर चबा चबा कर इसे निगलने से सूखी खांसी मिटती है। केवल अजवाइन भी एक दो ग्राम (छोटा चम्मच) खाकर ऊपर से गर्म पानी पीकर सो जाने से सूखी खांसी तथा दमा और श्वास रोग में शीघ्र लाभ होता है। फेफड़ों के रोगों में अजवाइन का प्रयोग करने से कफ की उत्पत्ति कम होती है। अजवाइन का सेवन कफ नष्ट करके फेफड़े मजबूत करता है व छाती के दर्द में लाभ पहुंचाता है।
- **रामबाण नुस्खा** — नजला, कम सूखी खांसी के लिए हींग 209 ग्राम, सोंठ 20 ग्राम और शहद 50 ग्राम मिलाकर एक पेस्ट बना लें, इस मिश्रण को दिन में 3 बार खायें। बच्चों को आधा चम्मच दें। यह नुस्खा सूखा कफ, खांसी, बंद नाक में फायदा करता है।
- **खाज खुजली** — सौ ग्राम नारियल के तेल (शुद्ध) में 15 ग्राम कपूर को भली प्रकार मिलाएं इसे खुजली के स्थान पर लगाएं, खुजली खत्म हो जाएगी। विशेषतः इस तेल के मिश्रण को कैंसर के मरीज, जिसकी त्वचा का रंग काला पड़ गया है तथा जले हुये व्यक्ति की त्वचा पर भी लगाने से त्वचा का रंग निखर जाता है।

- **सफेद दाग** — 1 भाग गेरू और चार भाग बाकुची को पीस लें। आवश्यकतानुसार गौमूत्र में या जल में पीसकर दागों पर लगाकर 10 मिनट तक धूप में बैठना चाहिये, इस क्रिया को करने से दाग का रंग त्वचा के रंग में बदलने लगता है। बाकुची पंसारी की दुकान पर मिल जाती हैं।

- **पथरी का निस्तारण** — 50 ग्राम कुलथी की दाल (पंसारी की दुकान में मिल जाती है) यह पहाड़ी दाल भी कह लाती है, को 250 मि.ली. पानी में भिगोकर रात में रख दें। सुबह उस पानी को पी लें, फिर पानी में भीगों कर रख दें, शाम को फिर उसका पानी पी लें। इस प्रकार इस दाल का पानी 2 हफ्ते तक पीते रहें। इससे पथरी कटकर कर पेशाब के रास्ते निकल जायेगी। यह प्रयोग 15 दिन तक कर सकते हैं। साथ में पहाड़ी नीबू का रस का भी सेवन करें। इस दाल पकाकर खाया जा सकता है।

❖ **हमारे शरीर के महत्वपूर्ण अंगों की सफाई के संबंध में कुछ नुस्खे**

- **स्वस्थ लिवर के लिए** — 20 ग्राम काली किशमिश और 1 ग्लास पानी लेकर मिक्सर में जूस बनाकर सुबह खाली पेट 15 दिनों तक सेवन करने से लिवर की सफाई होती है।
- **स्वस्थ किडनी के लिए** — हरा धनिया 40 ग्राम 1 ग्लास पानी मिक्सर में पीस कर के सुबह खाली पेट लीजिए। इसे 10 दिनों तक पीने से किडनी की सफाई होती है। और हमारी किडनी स्वस्थ रहती है।
- **स्वस्थ हृदय के लिए** — 60 ग्राम अलसी को मिक्सर में पीस लीजिए फिर सुबह शाम खाली पेट 10-10 ग्राम की मात्रा में सेवन से हमारा हृदय स्वस्थ रहता है। यह उपाय 9 माह तक करना चाहिए।
- **स्वस्थ दिमाग के लिए** — बादाम और अखरोट 2 नग लेकर रात को 1 ग्लास पानी में भिगोकर सुबह खाली पेट सेवन करें। 2 माह तक सेवन करने से दिमाग स्वस्थ होगा।
- **स्वस्थ फेफड़ों के लिए** — 2 चम्मच शहद, 2 चम्मच नींबू का रस 2 चम्मच अदरक का रस सभी चीजों को मिक्स करके सुबह खाली पेट सेवन करने से फेफड़े साफ होंगे और स्वस्थ हो जायेंगे। 20 दिन तक प्रयोग करें।





- ❖ आंवला अमृतफल है। इसके सेवन करने से यह केवल बुढ़ापे से दूर रखकर आपके यौवन की पूर्ण सुरक्षा करता है, बाकी सर्वप्रकार के हृदय रोग तथा स्वप्नदोष आदि यौन रोग एवं श्वेतप्रदर के निवारण में जबरदस्त रामबाण का काम करता है। आंवला उच्चकोटि का रसायन है। इससे दांत मजबूत होते हैं। बाल काले व चमकदार हो जाते हैं। हाई ब्लड प्रेशर दूर हो जाता है। पाचन शक्ति बढ़ती है। आँवले को चूर्ण के रूप में या सादे रूप में खा सकते हैं। त्रिफला चूर्ण का सेवन हफ्ते में एक बार अवश्य करें। इसमें 1:2:4 के अनुपात में आंवला का चूर्ण होता है।
  - ❖ बादाम का तेल व आंवले के रस को बराबर मात्रा में मिलाकर रात को सिर की मालिश करें। इससे सफेद बाल भी काले होने लगेंगे।
  - ❖ मखाना में बहुत मात्रा में कैल्शियम पाया जाता है अतः इसका सेवन हड्डियों को मजबूत करता है।
  - ❖ अंजीर को भिगोकर खाने से शरीर में हीमोग्लोबिन बढ़ता है। भीगा अंजीर आयरन का भी बेहतरीन स्रोत होता है। यह कैल्शियम पोटेशियम और मैग्नीशियम से भी भरपूर होता है। जो हड्डियों को मजबूती देता है।
  - ❖ कंलौजी का तेल सुबह खाली पेट एक कप में आधा से एक चम्मच 205 मि.लि गर्म पानी या काली चाय (बगैर दूध) के साथ लेने से डायबिटीज में बहुत फायदेमन्द है। इसका सेवन इसी प्रकार रात्रि को सोते समय भी कर सकते हैं। इससे इन्सुलिन बनता है। इससे पाचन शक्ति बढ़ती है। यह सभी बीमारियों में लाभप्रद है।
  - ❖ मेथी दाना – इसको भिगोकर खाने से बड़े हुये कोलेस्ट्रॉल को कंट्रोल करने में मदद मिलती है। इसमें एंटी ऑक्सीडेंट गुण होते हैं। साथ ही इम्यूनिटी बढ़ाने में मदद करती है।
  - ❖ अखरोट की गिरी दिमाग के लिए एक अच्छा टॉनिक है।
  - ❖ पिंड खजूर का सेवन पेट के लिए फायदेमंद होता है।
  - ❖ सीने में जलन होने पर गुड़ और जीरे का पानी पीना चाहिए इससे सीने की जलन कुछ ही देर में ठीक हो जाती है।
  - ❖ हल्दी, नमक और सरसों के तेल को मिलाकर पेस्ट बनाकर मंजन करें। इससे आपके दांतों में कीड़े मर जाते हैं।
  - ❖ कान के दर्द हो तो प्याज का रस निकाल कर गुनगुना गरम कर कान में डाल दें, दर्द में आराम मिलेगा।
  - ❖ रात को काली मिर्च के 5 से 12 तक दाने चबाकर गरम दूध पीकर सो जाये, सुबह जुकाम में आराम मिलेगा।
  - ❖ पानी पीने का सही वक्त क्या है:-
    - 3 गिलास सुबह उठने के बाद – अंदरूनी ऊर्जा को बढ़ाता है।
    - 1 गिलास नहाने के बाद – ब्लड प्रेशर का खात्मा करता है।
    - 2 गिलास खाने से 30 मिनट पहले – हाजमे को दुरस्त करता है।
    - आधा गिलास सोने से पहले – हार्ट अटैक से बचाता है।
  - ❖ स्वस्थ रहने के लिए तलवों की नित्य मालिश करें, शीतकाल में सरसों का तेल, बरसात में तिल्ली का तेल, गर्मी में नारियल के तेल से मालिश करें। इससे अनेकों रोगों से बचा जा सकता है।
  - ❖ स्वस्थ रहने के लिए एक अच्छी पुस्तकों का अध्ययन करें।
  - ❖ एक्यूप्रेसर के प्वाइंट की जानकारी भी ग्रहण करें, ताकि वक्त जरूरत पर छोटी मोटी बीमारियों को स्वयं ठीक कर सकें। जैसे सर्वाइकल पेन, सिरदर्द, माइग्रेन पेन, बाईटा आने पर प्रेशर प्वाइंट से तुरन्त उपचार।
- अपने चिकित्सक स्वयं बने, बीमारी और दवा से बेहतर है रोकथाम। छोटी-छोटी समस्याओं में दवाओं का सेवन ना करें, सही खानपान करें, हर रोग का निदान। कुछ समय शरीर के लिए भी निकालिए। शरीर की आवाज सुनिए, यह सब कुछ बतायेगा। इसमें हर समस्या का समाधान दिया हुआ है। स्वस्थ रहे, मन को प्रफुल्लित रखें, तनाव मुक्त रहे। यही है स्वस्थ रहने का सार। इस प्रकार अपने आप को स्वस्थ रख सकते हैं! चिन्ता का त्याग करें, क्योंकि एक चिन्ता अनेक दोष-व्याधि उत्पन्न करती है। कबीर दास जी का दोहा-
- चिन्ता ऐसी डाकिनी, काट कलेजा खाए।  
वैध विचार क्या करें, कहाँ तक दवा लगाए।**



बैंक के कार्यपालक निदेशक, श्री वी. वैदीश्वरन  
एवं महाप्रबंधक, श्री राकेश अवस्थी  
की सेवानिवृत्ति पर आयोजित विदाई समारोह  
की कुछ झलकियां





## टोडा झोपड़ी

ऐसा माना जाता है कि टोडा नाम की उत्पत्ति "टड" शब्द से हुई है। जोकि टोडा लोगों के पवित्र वृक्ष टड से लिया गया है। टोडा लोग एक छोटे से देहाती समुदाय के लोग है जो दक्षिण भारत के सुदूर नीलगिरी पठार में रहते हैं। टोडा लोग कई नामों से जाने जाते हैं जैसे टूडास, टूडावान और टोडर। ये केवल नीलगिरी क्षेत्र में ही मुख्तः रहते हैं। टोडा लोग छोटे टोडा झोपड़ी में रहते हैं जिसका आकार एक चित्र एमलेट की तरह होता है। जिसमें खिड़कियां बिल्कुल भी नहीं होती है। आमतौर पर टोडा झोपड़ियां 10 फीट (3 मीटर) ऊंची, 18 फीट (5.5 मीटर) लंबी और 9 फीट (2.7 मीटर) चौड़ी होती है। ये झोपड़ियां बेल से बंधी बांस से बनी और छप्पर युक्त होती है। प्रत्येक झोपड़ी अबद्ध चट्टानों की चार दिवारी से बंधी होती है। आमतौर पर झोपड़ी के आगे और पीछे का हिस्सा चपटे पत्थरों से बना होता है। झोपड़ी में आगे की ओर एक छोटा सा प्रवेश द्वार होता है जो लगभग 3 फीट (90 से.मी) चौड़ा और 3 फीट (90 से.मी) लंबा होता है।

आपको टोडा झोपड़ी के अंदर जाने के लिए झुकना और आगे की ओर खिसकना पड़ता है। यह छोटा द्वार उस झोपड़ी में रहने वालों को जंगली जानवरों के हमले से बचने के लिए बनाया गया है। टोडा झोपड़ी के सबसे आगे के भाग में भित्ति चित्र को दर्शाया जाता है। जोकि टोडा कला का एक रूप है जो अपने आप में दर्शनीय है।

टोडा झोपड़ियों की आकृति को सहयोग देने के लिए और संरचना को सुदृढ़ रखने के लिए धनुषाकार मोटे बांस के उपयोग से खास धनुष की आकृति दी जाती है। जबकि पतले बांस आपस में गुथे होता है। ताकि झोपड़ी के पूरे ढांचे को सहयोग मिले और बाहरी छप्पर के लिए सूखी घास का उपयोग किया जाता है। कई टोडा झोपड़ियां मिल कर टोडा गांव बनाती है। जिसे टोडा मंड के रूप में भी जाना जाता है। जहां जनजातीय रीति-रिवाजों और उससे संबंधित गतिविधियों को करने के लिए एक मुखिया चुना जाता है। हालांकि अब कई टोडा लोगों ने अपने परंपरागत झोपड़ियों की जगह कंक्रीट के मकान बनाने शुरू कर दिये। कुछ समय पहले परंपरागत झोपड़ियों के निर्माण हेतु एक आंदोलन चलाया गया है तथा पिछले दशक 40 नई झोपड़ियां बनाई गई है।

### प्रधान कार्यालय

राष्ट्रीय आवास बैंक, कोर 5-ए, भारत पर्यावास केंद्र, 3-5 तल, लोधी रोड नई दिल्ली- 110003  
टेली : 011-3918 7000 वेबसाइट : <http://www.nhb.org.in>



### क्षेत्रीय एवं क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालय

नई दिल्ली, मुम्बई, अहमदाबाद, बँगलूरु, हैदराबाद, कोलकाता, भोपाल, चेन्नई, लखनऊ, गुवाहाटी