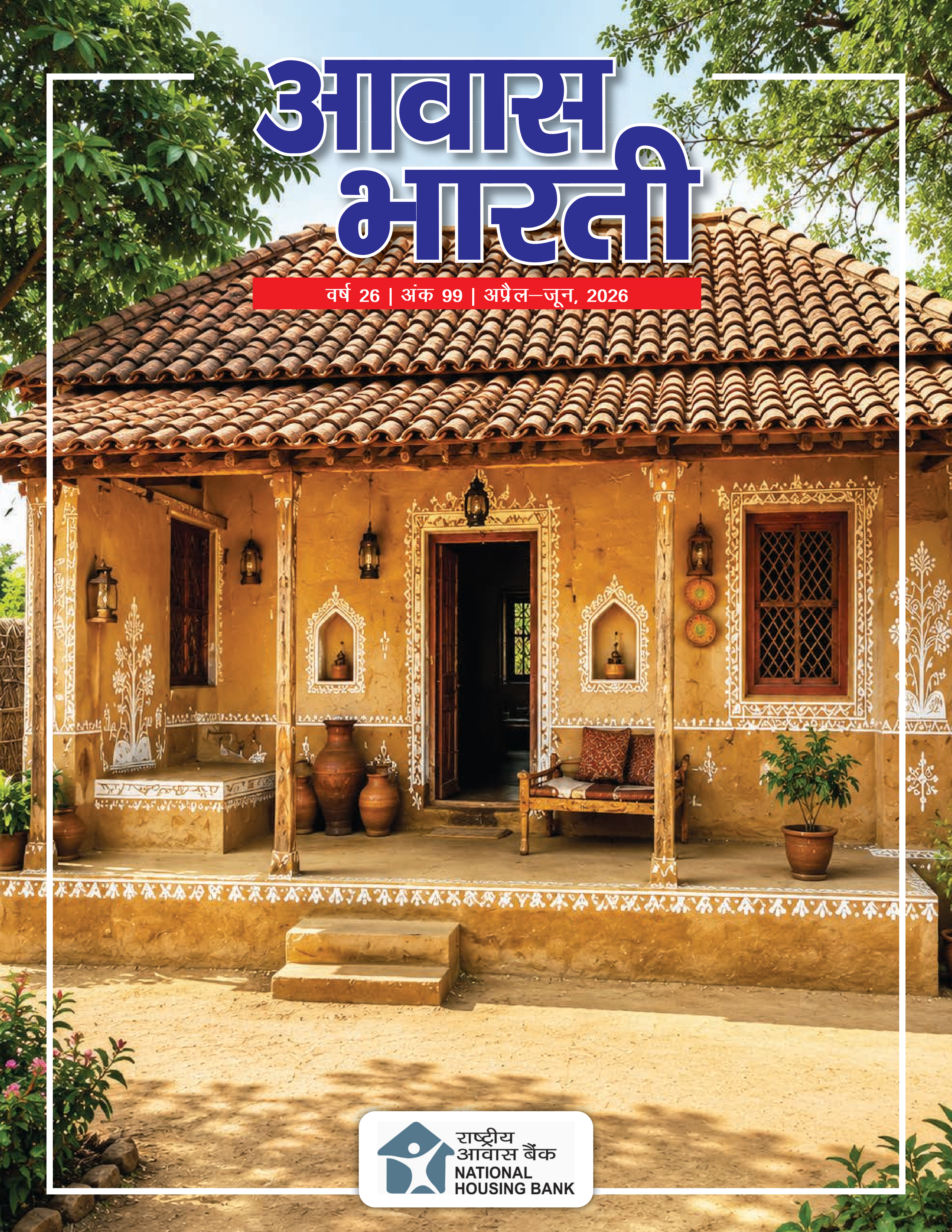


आवास भारती

वर्ष 26 | अंक 99 | अप्रैल–जून, 2026

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

पुरी, ओडिशा में 16 अप्रैल 2026 को आवास वित्त कंपनियों के मुख्य कार्यकारी अधिकारियों की बैठक

आवास भारती

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

पंजी संख्या, दिल्ली इन /2001/6138

वर्ष 26, अंक 99, अप्रैल–जून, 2026

प्रधान संरक्षक
संजय शुक्ला
प्रबंध निदेशक

संपादक
रंजन कुमार बरुन
महाप्रबंधक

सहायक संपादक
शोभित त्रिपाठी
उप प्रबंधक

संपादक मंडल
पीयूष पाण्डेय, उप महाप्रबंधक
प्रभात रंजन, क्षेत्रीय प्रबंधक
दीपाली नंदन प्रसाद, क्षेत्रीय प्रबंधक
तुषार कुमार, प्रबंधक
अंकित पाठक, सहायक प्रबंधक

पत्रिका में प्रकाशित रचनाओं में अभिव्यक्त विचार, मौलिकता एवं तथ्य आदि लेखकों के अपने हैं। संपादक मंडल 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, इंडिया हैबीटेट सेंटर,
लोधी रोड, नई दिल्ली–110003

विषय सूची

विषय **पृष्ठ**

संपादकीय 2
कार्यपालक निदेशक का परिचय.....3
वर्ल्ड अर्बन फोरम.....4
ओडीसा सरकार के साथ बैठक 5
राष्ट्रीय आवास बैंक की व्यावसायिक व अन्य गतिविधियां 6
रेन वाटर हार्वेस्टिंग.....11
जलवायु–अनुकूल आवास : सतत एवं सुरक्षित भविष्य के लिए घरों का निर्माण.....13
भारतीय जीडीपी और रोजगार सृजन: रियल एस्टेट क्षेत्र को अर्थव्यवस्था 17
गृह निर्माण में विशेष सावधानियाँ.....21
हरित भवन आज की प्राथमिकता.....23
रेडी मिक्स कंक्रीट.....27
संगीत के जादू का रहस्य.....29
भारतीय भाषा और हिन्दी.....32
पुस्तकें: ज्ञान, संस्कार और सभ्यता की अमर ज्योति.....34
एक पेड़ माँ के नाम 39
भारतीय बैंकिंग व्यवस्था में प्रौद्योगिकी– संचालित परिवर्तन की भावी संकल्पनाएँ.....41
मकान किराये पर लें या खरीदें! 45
जो मेरे घर कभी नहीं आएँगे 48

रंजन कुमार बरुन
महाप्रबंधक

संपादकीय

मुझे अपने प्रबुद्ध पाठकों के समक्ष अप्रैल – जून 2026 का आवास भारती का 99 वां अंक प्रस्तुत करते हुए हर्ष का अनुभव हो रहा है। यह अंक हमारे सामूहिक प्रयासों, उपलब्धियों एवं सामाजिक मोर्चों पर बैंक की सक्रिय भागीदारी की एक जीवंत झलक प्रस्तुत करता है।

वर्तमान अंक अनेक दृष्टियों से विशेष है। एक ओर इसमें हरित भवन, गृह निर्माण, जलवायु–अनुकूल आवास, वर्षा जल संचयन, रियल एस्टेट क्षेत्र की आर्थिक भूमिका तथा भारतीय भाषाओं के महत्व जैसे समसामयिक विषयों पर सारगर्भित लेख सम्मिलित हैं, वहीं दूसरी ओर पुस्तक संस्कृति, पर्यावरण संरक्षण और संगीत जैसे विषय इस अंक को व्यापक सामाजिक परिप्रेक्ष्य प्रदान करते हैं। हमारा विश्वास है कि विकास तभी सार्थक है जब वह तकनीकी प्रगति के साथ मानवीय संवेदनाओं और सांस्कृतिक मूल्यों का भी संवाहक बने।

राष्ट्रीय आवास बैंक का प्रयास केवल आवास वित्त व्यवस्था को सुदृढ़ करने तक सीमित नहीं है, बल्कि सरकार की प्रमुख आवासीय पहलों के प्रभावी क्रियान्वयन में भी इसकी महत्वपूर्ण भूमिका है। प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत ब्याज सब्सिडी योजना (ISS) तथा ऋण आधारित सब्सिडी योजना (CLSS) के सफल संचालन के माध्यम से बैंक ने लाखों परिवारों के लिए किफायती आवास के स्वप्न को साकार करने में योगदान दिया है। साथ ही, शहरी अवसंरचना विकास निधि (UIDF) के माध्यम से राज्यों में शहरी आधारभूत संरचना के विकास हेतु वित्तीय सहयोग प्रदान कर राष्ट्रीय आवास बैंक समावेशी एवं संतुलित शहरी विकास को भी गति दे रहा है। ये पहलें इस विश्वास को सुदृढ़ करती हैं कि गुणवत्तापूर्ण आवास और सुदृढ़ शहरी अवसंरचना, विकसित भारत की आधारशिला हैं।

वैश्विक पटल पर भी राष्ट्रीय आवास बैंक ने अपनी प्रभावी उपस्थिति दर्ज कराई है। बाकू, अजरबैजान में आयोजित वर्ल्ड अर्बन फोरम में बैंक के प्रबंध निदेशक श्री संजय शुक्ला जी की सहभागिता ने "हाउसिंग द वर्ल्ड सेफ एंड रेजिलिएंट सिटीज एंड कम्युनिटीज" के प्रति हमारी वैश्विक प्रतिबद्धता और दूरदर्शिता को रेखांकित किया। इसके साथ ही, हमारे क्षेत्रीय कार्यालयों ने भी आवास वित्त के क्षेत्र में व्यावसायिक दक्षता बढ़ाने के लिए निरंतर कार्यशालाएं और आवास वित्त से संबंधित प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किए हैं, जो इस क्षेत्र से जुड़े कार्यबल को तकनीकी रूप से सशक्त बना रहे हैं।

संस्था के सामाजिक उत्तरदायित्व को भी इस अंक में विशेष स्थान दिया गया है। अंतर्राष्ट्रीय योग दिवस तथा विश्व रक्तदाता दिवस के अवसर पर आयोजित कार्यक्रम केवल औपचारिक आयोजन नहीं, बल्कि स्वस्थ, जागरूक और संवेदनशील कार्य–संस्कृति के प्रति राष्ट्रीय आवास बैंक की प्रतिबद्धता के प्रतीक हैं।

हमारा सदैव यही प्रयास रहता है कि 'आवास भारती' न केवल बैंक की गतिविधियों का दर्पण बने, बल्कि विचारों और रचनात्मकता की अभिव्यक्ति का एक सशक्त माध्यम भी साबित हो। हमें पूर्ण विश्वास है कि यह अंक आपके लिए ज्ञानवर्धक सिद्ध होगा और आपकी सकारात्मक प्रतिक्रियाएं हमें हमेशा की तरह इस अंक से भी प्राप्त होगी।

(रंजन कुमार बरुन)
महाप्रबंधक

श्री अमरेन्द्र कुमार

कार्यपालक निदेशक का संक्षिप्त परिचय

श्री अमरेन्द्र कुमार ने 13 जुलाई, 2026 को राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्यपालक निदेशक के रूप में आधिकारिक रूप से कार्यभार ग्रहण कर लिया है।

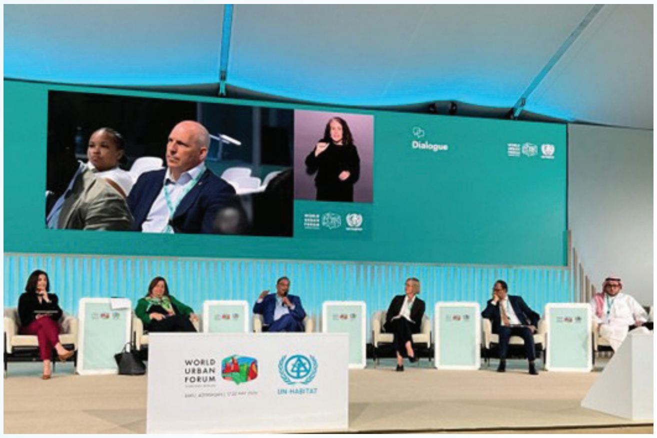
कार्यपालक निदेशक एक अनुभवी बैंकिंग पेशेवर हैं और उन्हें वाणिज्यिक बैंकिंग, व्यावसायिक परिचालन, वसूली, सरकारी व्यवसाय तथा रणनीतिक नेतृत्व के क्षेत्रों में 36 वर्षों से अधिक का समृद्ध और विशिष्ट अनुभव प्राप्त है।

श्री कुमार ने प्रबंधन में स्नातकोत्तर, बैंकिंग एवं वित्त में विशेषज्ञता के साथ–साथ इतिहास और राजनीति विज्ञान में भी स्नातकोत्तर तथा स्नातक की डिग्री प्राप्त की हैं। उन्होंने भारतीय बैंकिंग एवं वित्त संस्थान (आईआईबीएफ) से सर्टिफाइड एसोसिएट ऑफ द इंडियन इंस्टीट्यूट ऑफ बैंकर्स (सीएआईआईबी) की योग्यता प्राप्त करने के साथ–साथ माइक्रोफाइनेंस, ट्रेड फाइनेंस, केवाईसी एवं एएमएल तथा एसएमई–एफबी में विशेषीकृत पेशेवर व्यावसायिक प्रमाण–पत्र भी अर्जित करके अपनी पेशेवर विशेषज्ञता को और मजबूत किया है। इसके अतिरिक्त, उन्होंने भारतीय प्रबंधन संस्थान (आईआईएम), बैंगलोर, इंडियन स्कूल ऑफ बिजनेस (आईएसबी), हैदराबाद तथा फ्रैंकफर्ट स्कूल ऑफ फाइनेंस एंड मैनेजमेंट, जर्मनी जैसे प्रतिष्ठित संस्थानों से कार्यकारी नेतृत्व एवं विशेषीकृत विकास कार्यक्रमों को भी सफलतापूर्वक पूरा किया है।

श्री कुमार ने यूनियन बैंक ऑफ इंडिया में महाप्रबंधक के रूप में कार्य किया है। उन्हें 32 वर्षों का क्षेत्रीय बैंकिंग अनुभव प्राप्त है, जिसके दौरान उन्होंने शाखाओं, ठाणे क्षेत्र एवं अन्धेरी क्षेत्र के क्षेत्रीय प्रमुख तथा कोलकाता जोन के अंचल प्रमुख सहित कॉर्पोरेट कार्यालय में भी विभिन्न महत्वपूर्ण पदों पर नेतृत्वकारी दायित्वों का निर्वहन किया। अपने कार्यकाल के दौरान उन्होंने कॉर्पोरेट कार्यालय में परिचालन, गोल्ड लोन, मिड कॉरपोरेट, सरकारी व्यवसाय एवं संबंध तथा स्ट्रेस्ड एसेट मैनेजमेंट वर्टिकल (एसएएमवी) जैसे प्रमुख विभागों का सफलतापूर्वक नेतृत्व किया।

अपनी रणनीतिक दृष्टि और सहयोगात्मक नेतृत्व के लिए पहचाने जाने वाले श्री कुमार ने व्यावसायिक विकास, परिचालन उत्कृष्टता, परिसंपत्ति गुणवत्ता सुधार तथा सुशासन पर केंद्रित अनेक परिवर्तनकारी पहलों का नेतृत्व किया है। उन्होंने अपनी कार्यशैली से निरंतर नवाचार, जवाबदेही और परिचालन उत्कृष्टता की संस्कृति को बढ़ावा दिया है।

17–22 मई, 2026 तक बाकू, अजरबैजान में वर्ल्ड अर्बन फोरम "हाउसिंग द वर्ल्डः सेफ एंड रेजिलिएंट सिटीज एंड कम्युनिटीज" विषय पर आयोजित किया गया। राष्ट्रीय आवास बैंक के प्रबंध निदेशक, श्री संजय शुक्ला ने इस सम्मेलन में भाग लिया।



राष्ट्रीय आवास बैंक के प्रबंध निदेशक श्री संजय शुक्ला की प्रधानमंत्री आवास योजना 2.0 एवं आवास वित्त पर ओडिशा सरकार के साथ बैठक

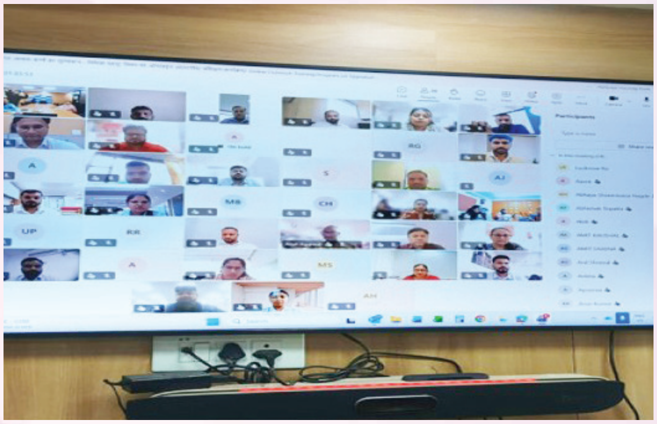
राष्ट्रीय आवास बैंक की व्यावसायिक व अन्य गतिविधियां

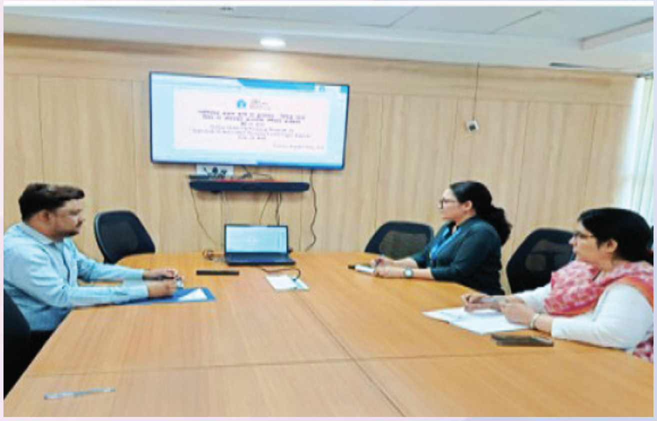
हैदराबाद क्षेत्रीय कार्यालय

बैंक के हैदराबाद क्षेत्रीय कार्यालय द्वारा 12 जून, 2026 को हैदराबाद क्षेत्र में आवास वित्त कंपनियों के अधिकारियों के लिए आदर्श वसूली प्रक्रियाएं, सरफेसी और उचित व्यवहार संहिता (Fair Practices Code) पर एक कार्यशाला का आयोजन किया गया। यह कार्यशाला भारतीय स्टेट बैंक के स्टाफ ट्रेनिंग कॉलेज के फैकल्टी सदस्य श्री कृष्णन दिवाकरन (सहायक महाप्रबंधक) और श्रीमती दीपा बालकृष्णन (वरिष्ठ प्रबंधक) के सहयोग से आयोजित की गई थी।

लखनऊ क्षेत्रीय कार्यालय

राष्ट्रीय आवास बैंक की क्षमता निर्माण और ज्ञान–साझाकरण पहल के एक भाग के रूप में, लखनऊ क्षेत्रीय कार्यालय द्वारा आवास वित्त कंपनियों के लिए 'व्यक्तिगत आवास ऋण का मूल्यांकन – विधिक पहल' विषय पर एक ऑनलाइन आउटरीच/प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किया गया था। इस कार्यक्रम में 30 आवास वित्त कंपनियों के 50 से अधिक अधिकारियों ने भाग लिया। यह एक अत्यंत व्यावहारिक और ज्ञानवर्धक सत्र था, जिसमें विधिक मूल्यांकन मानकों, अनुपालन, विवेकपूर्ण ऋण पद्धतियों और वैध दस्तावेजीकरण की अनिवार्यताओं पर मुख्य रूप से ध्यान केंद्रित किया गया।



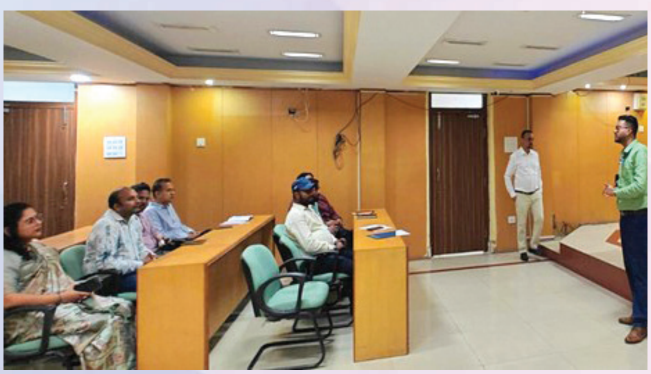


राष्ट्रीय आवास बैंक की व्यावसायिक व अन्य गतिविधियां

रांची क्षेत्रीय कार्यालय

राष्ट्रीय आवास बैंक के राँची क्षेत्रीय कार्यालय ने 25 जून, 2026 को 'क्रेडिट और जोखिम प्रबंधन' पर एक प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किया। इस कार्यक्रम में विभिन्न आवास वित्त कंपनियों के प्रतिभागियों ने भाग लिया। श्री नीरज चतुर्वेदी, मुख्य प्रबंधक, बैंक ऑफ इंडिया एवं श्री सुशील कुमार, सहायक महाप्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक ने भी इस विषय पर अपना अनुभव साझा किए। अंत में क्षेत्रीय प्रबंधक श्री परिचय ने मुख्य अतिथि तथा अन्य प्रतिभागियों का धन्यवाद यापन करते हुए इस कार्यक्रम का समापन किया।

राष्ट्रीय आवास बैंक के राँची क्षेत्रीय कार्यालय ने झारखंड शहरी अवसंरचना विकास कंपनी (जुडको) के लिए 19.06.2026 को शहरी अवसंरचना विकास निधि और परियोजना वित्त पर लोकसंपर्क कार्यक्रम का आयोजन किया। इस कार्यक्रम में जुडको के अधिकारियों और स्टाफ ने भाग लिया। इस कार्यक्रम में बैंक अधिकारियों ने प्रस्तुतियां दी।



राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा 21 जून, 2026 को अंतर्राष्ट्रीय योग दिवस का आयोजन

मुख्यालय, नई दिल्ली

मुख्यालय, नई दिल्ली

रांची क्षेत्रीय कार्यालय

कोलकाता क्षेत्रीय कार्यालय

गुवाहाटी क्षेत्रीय कार्यालय

लखनऊ क्षेत्रीय कार्यालय

मुंबई क्षेत्रीय कार्यालय

पटना क्षेत्रीय कार्यालय

चेन्नई क्षेत्रीय कार्यालय

भोपाल क्षेत्रीय कार्यालय

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा 21 जून, 2026 को अंतर्राष्ट्रीय योग दिवस का आयोजन

तिरुवनंतपुरम क्षेत्रीय कार्यालय

अहमदाबाद क्षेत्रीय कार्यालय

रायपुर क्षेत्रीय कार्यालय

भुवनेश्वर क्षेत्रीय कार्यालय

हैदराबाद क्षेत्रीय कार्यालय

चंडीगढ़ क्षेत्रीय कार्यालय

बेंगलुरू क्षेत्रीय कार्यालय

जयपुर क्षेत्रीय कार्यालय

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा 14 जून, 2026 को विश्व रक्तदाता दिवस का आयोजन

रेन वाटर हार्वेस्टिंग

शिखर बीर
उप प्रबंधक

जल एक मात्र ऐसा कारण है जिसकी वजह से पृथ्वी ग्रह पर जीवन संभव है। इसके बिना जीवन की कल्पना नहीं की जा सकती है। हालांकि, गुजरते समय के साथ–साथ ताजे पानी के स्रोत कम होते जा रहे हैं। संयुक्त राष्ट्र सहित कई वैश्विक एजेंसियों की रिपोर्ट से यह संकेत मिले हैं कि यदि जल की वर्तमान स्थिति में कोई बदलाव नहीं किया गया है और विपरीत उपायों पर ध्यान नहीं दिया जाएगा, तो 2050 तक दुनिया में पानी की खोज सबसे प्रमुख हो जाएगी। वर्षा जल संचयन दीर्घकालिक प्राकृतिक जल जीवन उद्देश्यों के लिए और भविष्य की जरूरतों का ध्यान रखते हुए वर्षा जल को संरक्षित करने में मदद करती है। वर्षा जल संचयन विभिन्न उद्देश्यों के लिए उपयोग किए जाने वाले वर्षा के जल को इकट्ठा करने और संरक्षित करने की एक विधि है जिसका उपयोग भविष्य में भी किया जा सकता है।

यह एक आश्चर्यजनक सत्य है कि भारत में वर्षा के मौसम में एक क्षेत्र में बाढ़ की स्थिति होती है जबकि दूसरे क्षेत्रों में भयंकर सूखा होता है। प्रर्याप्त वर्षा के बावजूद लोग पानी की एक–एक बूंद के लिये तरसते हैं तथा कई जगह संकट की स्थिति भी पैदा हो जाती है। इसका प्रमुख कारण यह है कि हमने प्रकृति प्रदत्त अनमोल वर्षा जल का संचय नहीं किया और वह व्यर्थ में बहकर दूषित जल बन गया। वहीं दूसरी ओर मानवीय लालसा के परिणामस्वरूप भूजल का अंधाधुंध दोहन किया गया परंतु धरती से निकाले गए इस जल को वापस धरती को नहीं लौटाया। इससे भूजल स्तर गिरा तथा भीषणसंकट पैदा हुआ। एक अनुमान के अनुसार विश्व के लगभग 1.4 अरब लोगो को शुद्ध पेयजल उपलब्ध नहीं है। प्रकृति ने अनमोल जीवनदायिनी संपदा जल को हमें एक चक्र के रूप में दिया है। मानव इस जल चक्र का अभिन्न अंग है। इस जल चक्र का निरंतर गतिमान रहना अनिवार्य है। अतः प्रकृति के खजाने से जो जल हमने लिया है उसे वापस भी हमें ही लौटाना होगा, क्यों हम स्वयं जल नहीं बना सकते। अतः हमारा दायित्व है कि वर्षाजल का संरक्षण करें तथा प्राकृतिक जलस्रोतों को प्रदूषण से बचाएँ और किसी भी कीमत पर पानी को बर्बाद न होने दें।

जल संकट को लेकर पूरा विश्व समुदाय चिंतित है। परन्तु इस समस्या के हल के लिये सभी स्तरों पर पूरी जिम्मेदारी व ईमानदारी के साथ एकीकृत प्रयास की आवश्यकता है। जलसंकट को लेकर हमें हाथ–पर–हाथ धरे नहीं बैठ जाना चाहिए। इससे निपटना जरूरी है तभी हमारा आज और कल (वर्तमान एवं भविष्य) सुरक्षित रहेगा। इसके लिये कई वैज्ञानिक तरीके हैं। जिनमें सबसे कारगर तकनीक है– रेन वाटर हार्वेस्टिंग अर्थात वर्षाजल का संचय एवं संग्रह करके इसका समुचित प्रबंधन एवं आवश्यकतानुसार आपूर्ति। इस प्रक्रिया से सम्पूर्ण सृष्टि का हित है क्योंकि जमीन के भीतर जो पानी संचित किया जाएगा उसका इस्तेमाल हम भविष्य में कर सकेंगे। दूसरे शब्दों में हमारा जो प्रकृति ने लिया है वह प्रकृति को ही वापस लौटाना है।

निस्संदेह, वर्षाजल एक अनमोल प्राकृतिक उपहार है जो प्रतिवर्ष लगभग पूरी पृथ्वी को बिना किसी भेदभाव के मिलता रहता है। परन्तु समुचित प्रबंधन के अभाव में वर्षा जल व्यर्थ में बहता हुआ नदी, नालों से होता हुआ समुद्र के खारे पानी में मिलकर खारा बन जाता है। अतः वर्तमान जल संकट को दूर करने के लिये वर्षाजल संचय ही एक मात्र विकल्प है। यदि वर्षाजल के संग्रहण की समुचित व्यवस्था हो तो केवल जल संकट से जूझते शहर अपनी तत्कालीन जरूरतों के लिये पानी जुटा पाएंगे बल्कि इससे भूजल भी रिचार्ज हो सकेगा। अतः शहरों के जल प्रबंधन में वर्षाजल की हर

बूंद को सहेजकर रखना जरूरी है। हमारे देश में प्राचीन काल से ही जल संचय की परम्परा थी वर्षा जल का संग्रहण करने के लिये लोग प्रयास करते थे। इसलिए, कुएँ, बावड़ी, तालाब, नदियाँ आदि पानी से भरे रहते थे। इससे भूजल स्तर भी ऊपर हो जाता था तथा सभी जलस्रोत रिचार्ज हो जाते थे। परन्तु मानवीय उपेक्षा, लापरवाही, औद्योगीकरण तथा नगरीकरण के कारण ये जलस्रोत मृत प्रायः हो गए। कई जलस्रोत तो कचरे के गड्ढे के रूप में बदल गए। कई जलस्रोतों पर अवैध कब्जे हो गए। मिट्टी और गाद भर जाने से उनकी जल ग्रहण क्षमता समाप्त हो गई और साथ ही वे टूट–फूट गए। अभी भी समय है कि उनमें से कई परम्परागत जलस्रोतों को पुनर्जीवित करने का प्रयास करके उन्हें बचाया जा सकता है। वर्षाजल के संचय से इन जलस्रोतों को बचाया बनाया जा सकता है।

वर्षाजल संग्रहण (रेन वाटर हार्वेस्टिंग) का इतिहास काफी पुराना है। विश्व विरासत में सम्मिलित जॉर्डन के पेट्रा में की गई पुरातात्विक खुदाई में ईसा पूर्व सातवीं सदी में बनाए गए ऐसे हौज निकले जिनका इस्तेमाल वर्षाजल को एकत्र करने में किया जाता था। इसी प्रकार श्रीलंका स्थित सिगिरिया में बारिश के पानी को इकट्ठा करने के लिये रॉक कैचमेंट सिस्टम बना हुआ था। यह सिस्टम ईसा पूर्व 425 में बनाया गया था। इसे भी विश्व विरासत में सम्मिलित किया गया है। भारत में राजस्थान प्रदेश के थार क्षेत्र में 4500 वर्ष पूर्व बारिश के पानी को एकत्र करने के प्रमाण हड़प्पा में की गई खुदाई के दौरान पाए गए।

ग्लोबल वार्मिंग दुनिया भर में जलवायु को क्षति पहुँचा रही है। वर्षा का होना प्रकृति में अप्रत्याशित हो गया है जहाँ सामान्य रूप से कुछ क्षेत्र सूखे से पीड़ित हैं, वहीं कुछ ऐसे क्षेत्र भी हैं जो लगातार बारिश की मार झेल रहे हैं। वर्षा से प्रभावित क्षेत्र अतिरिक्त पानी का उपयोग या नियंत्रण करने में असमर्थ हैं, जिससे बाढ़ जैसी स्थिति बन जाती है। वर्षा जल संचयन बाढ़ की समस्या को दूर करने में मदद कर सकता है, जबकि अतिरिक्त जल भंडारण जलीय दुर्लभ क्षेत्रों में जल उपलब्ध कराने में मदद कर सकते हैं। जल प्रबंधन का यह नवीकरणीय स्रोत जल से संबंधित प्रमुख समस्याओं पर काबू पाने में मदद कर सकता है, जो समस्याएँ न केवल अभी के लिए दुनिया को परेशान कर रही हैं बल्कि जो भविष्य में भी वैश्विक आबादी और पर्यावरण पर गंभीर प्रभाव डाल सकती हैं।

इजराइल, सिंगापुर, चीन, ऑस्ट्रेलिया जैसे कई देशों में रेनवाटर हार्वेस्टिंग पर काफी समय से काम हो रहा है। अब समय आ चुका है जबकि भारत में भी इस तकनीक का अनिवार्यतः लागू करने के लिये जन–जागरण को प्रोत्साहन दिया जाये। यह अत्यंत आसान तकनीक है। इसके अंतर्गत वर्षाजल का व्यर्थ बहने से रोककर इसे नालियों/पाइप लाइनों के माध्यम से इस प्रकार संग्रहित किया जाता है ताकि इसका उपयोग फिर से किया जा सके। भूजल भण्डारों में वर्षाजल के द्वारा भण्डारण बढ़ाया जा सकता है। वर्तमान जलसंकट में यह न केवल जरूरी है, बल्कि बेहद सस्ता व फायदेमंद भी है। कुछ दशक पूर्व तक लोग यह मानते थे कि पानी के भण्डारण असीमित हैं और हमें किसी–न–किसी तरीके से भूजल पानी हमेशा मिलता रहेगा। परन्तु पानी के लगातार दोहन से भूजल भण्डार खाली हो गए तथा भूजल स्तर निरंतर नीचे खिसकता चला गया। यदि यही स्थिति रही तो जल्दी ही धरती भूगर्भीय जल भण्डारों से खाली हो जाएगी। अतः अब समय आ गया है कि हम जितना पानी धरती से लेते हैं उतना ही पानी धरती को किसी–न–किसी रूप में लौटाएँ। यह रेनवाटर हार्वेस्टिंग से ही सम्भव है। हमारा दायित्व है कि हम पानी की एक बूंद भी बेकार न जाने दें। इससे हमारे जल–भण्डार भर जाएँगे तथा जलस्तर भी ऊपर पहुँच जाएगा।

"राष्ट्रीय मेल और राजनीतिक एकता के लिए सारे देश में हिन्दी और नागरी का प्रचार आवश्यक है।"

—लाला लाजपत राय

जलवायु-अनुकूल आवास : सतत एवं सुरक्षित भविष्य के लिए घरों का निर्माण

एक घर केवल आज का आश्रय नहीं, बल्कि आने वाले कल की अनिश्चितताओं के बीच भी सुरक्षा, सुकून और सतत जीवन का विश्वास होना चाहिए।

कृष्ण चन्द्र मौर्य
प्रबंधक

प्रस्तावना : बदलते जलवायु परिदृश्य में आवास की नई चुनौती

घर केवल ईंट, सीमेंट और लोहे का ढांचा नहीं, बल्कि सुरक्षा, सम्मान और अपनत्व का प्रतीक है। किंतु जलवायु परिवर्तन ने इस अवधारणा को नई चुनौती दी है। बढ़ते तापमान, अनियमित वर्षा, बाढ़, चक्रवात, सूखा और समुद्र के बढ़ते जलस्तर जैसी घटनाएँ अब सामान्य होती जा रही हैं। ऐसे में यह प्रश्न महत्त्वपूर्ण है कि क्या हमारे घर केवल वर्तमान की आवश्यकताओं को ध्यान में रखकर बनाए जा रहे हैं, या वे भविष्य की जलवायु चुनौतियों का भी सामना कर सकेंगे?

भारत विश्व के सर्वाधिक तीव्र गति से शहरीकरण करने वाले देशों में है। आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय के राष्ट्रीय सतत आवास मिशन (2025) के अनुसार, वर्ष 2011 की 37.7 करोड़ शहरी आबादी आने वाले वर्षों में लगभग 60 करोड़ तक पहुँचने का अनुमान है। साथ ही, भारतीय शहर देश के 70 प्रतिशत से अधिक ग्रीनहाउस गैस उत्सर्जन के लिए उत्तरदायी हैं।

यह परिदृश्य स्पष्ट करता है कि भविष्य की आवश्यकता केवल अधिक आवासों की नहीं, बल्कि ऐसे जलवायु-अनुकूल आवासों की है जो प्राकृतिक आपदाओं के प्रति अधिक सुरक्षित हों, ऊर्जा एवं जल संरक्षण को बढ़ावा दें और पर्यावरण पर न्यूनतम प्रभाव डालते हुए आने वाली

पीढ़ियों के लिए स्वस्थ एवं सुरक्षित जीवन सुनिश्चित करें।

क्या है जलवायु–अनुकूल आवास?

अक्सर यह माना जाता है कि भूकंप या चक्रवात का सामना करने वाला भवन ही जलवायु–अनुकूल होता है, जबकि इसकी अवधारणा इससे कहीं व्यापक है। जलवायु–अनुकूल आवास वह है जो प्राकृतिक आपदाओं के प्रति अधिक सुरक्षित होने के साथ–साथ अत्यधिक गर्मी में भी न्यूनतम ऊर्जा खपत के साथ आरामदायक वातावरण बनाए रखे, जल संरक्षण एवं पुनर्चक्रण को प्रोत्साहित करे, निर्माण से लेकर उपयोग तक पर्यावरण ीय प्रभाव को न्यूनतम रखे तथा अपने निवासियों के स्वास्थ्य, सुरक्षा और जीवन–स्तर को बेहतर बनाए।

अर्थात्, जलवायु–अनुकूल आवास केवल सुदृढ़ भवन नहीं, बल्कि सतत विकास, पर्यावरण संरक्षण और सामाजिक समावेशन का समन्वित मॉडल है।

भारतीय परंपरा में निहित है सतत निर्माण की बुद्धिमत्ता

जलवायु–अनुकूल निर्माण की अवधारणा भारत के लिए नई नहीं है। आधुनिक विज्ञान से बहुत पहले भारतीय स्थापत्य कला ने स्थानीय जलवायु के अनुरूप ऐसे निर्माण सिद्धांत विकसित किए, जिन्हें आज विश्व सस्टेनेबल आर्किटेक्चर के रूप में अपनाने का प्रयास कर रहा है।

राजस्थान की हवेलियों के आँगन, केरल और पूर्वोत्तर की ढलानदार छतें, मोटी मिट्टी या पत्थर की दीवारें, बरामदे, जालियाँ और स्थानीय निर्माण सामग्री भारतीय वास्तुकला की जलवायु–संवेदनशील सोच के उत्कृष्ट उदाहरण हैं। ये संरचनाएँ न्यूनतम ऊर्जा में अधिक तापीय आराम प्रदान करती थीं।

दुर्भाग्यवश, तीव्र शहरीकरण के साथ काँच और कंक्रीट आधारित भवनों का चलन बढ़ा, जिससे एयर कंडीशनिंग पर निर्भरता और ऊर्जा खपत दोनों बढ़ीं। इसलिए समय की आवश्यकता है कि पारंपरिक भारतीय ज्ञान और आधुनिक तकनीक का समन्वय कर ऐसे आवास विकसित किए जाएँ, जो सुविधाजनक होने के साथ–साथ ऊर्जा दक्ष और जलवायु–अनुकूल भी हों।

बढ़ती गर्मी के बीच ऊर्जा दक्ष आवास की आवश्यकता

भारत के अधिकांश शहरों में हीटवेव की तीव्रता और आवृत्ति लगातार बढ़ रही है। कई स्थानों पर ग्रीष्मकालीन तापमान 45 डिग्री सेल्सियस से अधिक पहुँच जाता है, जिससे ऊर्जा की मांग बढ़ती है और जनस्वास्थ्य प्रभावित होता है। IPCC की छठी मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, भवन एवं शहरी क्षेत्र ऊर्जा खपत और ग्रीनहाउस गैस उत्सर्जन में कमी लाने की सर्वाधिक संभावनाओं वाले क्षेत्रों में हैं।

जलवायु–संवेदनशील भवन डिजाइन के लिए भवन का वैज्ञानिक अभिमुखीकरण, प्राकृतिक वायु संचार, ऊष्मा–रोधी छत एवं दीवारें, 'कूल रूफ' तकनीक, छायादार बरामदे, सौर ऊर्जा संयंत्र तथा ऊर्जा दक्ष उपकरण जैसे उपाय अत्यंत प्रभावी हैं। हरित छतें और ऊर्ध्वाधर उद्यान भी भवनों के तापमान को नियंत्रित करने में सहायक सिद्ध होते हैं।

इन उपायों से भवनों के भीतर स्वाभाविक तापीय संतुलन बना रहता है, एयर कंडीशनिंग पर निर्भरता घटती है तथा ऊर्जा की बचत के साथ बिजली व्यय और कार्बन उत्सर्जन में भी उल्लेखनीय कमी आती है।

जल सुरक्षा की शुरुआत घर से

जलवायु परिवर्तन का सबसे बड़ा विरोधाभास यह है कि अनेक शहर वर्षा ऋतु में बाढ़ और कुछ ही महीनों बाद जल संकट का सामना करते हैं। चेन्नई, बेंगलुरु और मुंबई जैसे महानगरों में बार–बार होने वाली शहरी बाढ़ प्राकृतिक जल निकासी तंत्र, झीलों और आर्द्रभूमियों के अतिक्रमण के दुष्परिणामों को स्पष्ट करती है।

ऐसी परिस्थितियों में प्रत्येक आवासीय परियोजना में वर्षा जल संचयन, भूजल पुनर्भरण, अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण, जल–पारगम्य सतहों तथा प्राकृतिक जल निकासी मार्गों एवं आर्द्रभूमियों के संरक्षण को प्राथमिकता दी जानी चाहिए। जल संरक्षण केवल पर्यावरणीय आवश्यकता नहीं, बल्कि भविष्य की जल सुरक्षा की आधारशिला है।

वैश्विक प्रतिबद्धताओं के अनुरूप भारत की दिशा

जलवायु–अनुकूल आवास केवल भारत की घरेलू आवश्यकता नहीं, बल्कि उसकी वैश्विक जलवायु प्रतिबद्धताओं का भी अभिन्न अंग है। यह संयुक्त राष्ट्र के सतत विकास लक्ष्य–11 (SDG–11)–सुरक्षित, समावेशी, लचीले एवं सतत शहरों और मानव बस्तियोंकृकी प्राप्ति में महत्त्वपूर्ण योगदान देता है। साथ ही, सेंदाई फ्रेमवर्क (2015–2030) भी आपदा–रोधी अवसंरचना के विकास पर बल देता है।

भारत ने COP–26 (ग्लासगो, 2021) में वर्ष 2070 तक नेट–जीरो उत्सर्जन का

लक्ष्य निर्धारित किया है। चूँकि भवन क्षेत्र ऊर्जा खपत और कार्बन उत्सर्जन का प्रमुख स्रोत है, इसलिए ऊर्जा दक्ष एवं जलवायु–अनुकूल आवास इस लक्ष्य की प्राप्ति में महत्त्वपूर्ण भूमिका निभा सकते हैं।

इस प्रकार, प्रत्येक ऊर्जा दक्ष और पर्यावरण–अनुकूल आवास न केवल स्थानीय समुदाय की सुरक्षा और जीवन गुणवत्ता को सुदृढ़ करता है, बल्कि भारत की वैश्विक जलवायु प्रतिबद्धताओं को भी मजबूती प्रदान करता है।

हरित आवास वित्त : परिवर्तन का उत्प्रेरक

प्रायः यह माना जाता है कि जलवायु–अनुकूल आवास का निर्माण महँगा होता है। यद्यपि हरित तकनीकों और ऊर्जा दक्ष प्रणालियों को अपनाने में प्रारम्भिक लागत कुछ अधिक हो सकती है, किंतु जीवनचक्र लागत (Life Cycle Cost) के आधार पर यह निवेश दीर्घकाल में अधिक लाभकारी सिद्ध होता है। ऊर्जा एवं जल की बचत, कम रखरखाव लागत और प्राकृतिक आपदाओं से होने वाली क्षति में कमी ऐसे भवनों को आर्थिक रूप से अधिक टिकाऊ बनाती है।

इस दिशा में बैंकों, आवास वित्त कंपनियों तथा अन्य वित्तीय संस्थानों की भूमिका महत्त्वपूर्ण है। ग्रीन होम लोन, रियायती ब्याज दर, दीर्घावधि ऋण और प्रदर्शन–आधारित प्रोत्साहन जैसे वित्तीय उत्पाद जलवायु–अनुकूल आवास को बढ़ावा दे सकते हैं। इसी प्रकार, आपदा–रोधी मानकों का पालन करने वाले भवनों के लिए जोखिम–आधारित बीमा प्रीमियम सुरक्षित एवं गुणवत्तापूर्ण निर्माण को प्रोत्साहित कर सकते हैं।

स्पष्ट है कि जलवायु–अनुकूल आवास केवल वास्तुकला या पर्यावरण का विषय नहीं, बल्कि सतत वित्त (Sustainable Finance) और वित्तीय नवाचार का भी एक महत्त्वपूर्ण क्षेत्र है।

जनभागीदारी : स्थायी परिवर्तन की आधारशिला

किसी भी नीति या तकनीक की सफलता अंततः नागरिकों की सक्रिय भागीदारी पर निर्भर करती है। यदि वर्षा जल संचयन, ऊर्जा संरक्षण, अपशिष्ट पृथक्करण, वृक्षारोपण और सामुदायिक परिसंपत्तियों के संरक्षण को जीवनशैली का हिस्सा बनाया जाए, तो जलवायु–अनुकूल आवास की अवधारणा स्वतः सशक्त होगी।

निवासी कल्याण संघ, नगर निकाय, स्वयंसेवी संस्थाएँ और शैक्षणिक संस्थान जन–जागरूकता एवं सामुदायिक सहभागिता को बढ़ावा देने में महत्त्वपूर्ण भूमिका निभा सकते हैं। अंततः, सतत विकास की वास्तविक सफलता सरकारी प्रयासों और नागरिक सहभागिता के प्रभावी समन्वय में निहित है।

आगे की राह

भविष्य के भारत की आवास नीति का लक्ष्य केवल सभी के लिए आवास तक सीमित न रहकर "सभी के लिए सुरक्षित, सतत एवं जलवायु–अनुकूल आवास'' होना चाहिए। इसके लिए भवन निर्माण उपविधियों में जलवायु जोखिमों को समाहित करना, ऊर्जा दक्ष एवं जल–संरक्षण आधारित निर्माण को बढ़ावा देना, हरित भवन प्रमाणीकरण, स्थानीय जलवायु के अनुरूप वास्तुशिल्प, वित्तीय प्रोत्साहन तथा नगर नियोजन में हरित क्षेत्रों और जल निकायों के संरक्षण को प्राथमिकता देना आवश्यक है। साथ ही, नागरिकों में जलवायु–अनुकूल जीवनशैली के प्रति जागरूकता बढ़ाना भी उतना ही महत्त्वपूर्ण है।

इन प्रयासों से आवास केवल रहने का स्थान नहीं रहेगा, बल्कि पर्यावरण संरक्षण, सामाजिक सुरक्षा और सतत आर्थिक विकास का सशक्त आधार बनेगा।

निष्कर्ष

महात्मा गांधी का यह कथन आज भी उतना ही प्रासंगिक है–

"पृथ्वी प्रत्येक व्यक्ति की आवश्यकता की

पूर्ति कर सकती है, किन्तु किसी एक व्यक्ति के लालच की नहीं।"

तेजी से बढ़ते शहरीकरण और जलवायु परिवर्तन के दौर में भारत को आवास निर्माण की पारंपरिक सोच से आगे बढ़ना होगा। अब आवश्यकता केवल अधिक घर बनाने की नहीं, बल्कि ऐसे जलवायु–अनुकूल आवास विकसित करने की है जो ऊर्जा एवं जल संरक्षण को बढ़ावा दें, प्राकृतिक आपदाओं के प्रति अधिक सुरक्षित हों और भावी पीढ़ियों के लिए स्वस्थ एवं सम्मानजनक जीवन का आधार बनें।

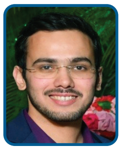
यह लक्ष्य सरकार, नीति–निर्माताओं, नगर नियोजकों, वास्तुविदों, वित्तीय संस्थानों, निर्माण उद्योग और नागरिकों के सामूहिक प्रयासों से ही प्राप्त किया जा सकता है। वैज्ञानिक नियोजन, भारतीय पारंपरिक ज्ञान, आधुनिक प्रौद्योगिकी, हरित वित्त और जनभागीदारी का समन्वय भारत को सतत एवं समावेशी आवास विकास का वैश्विक उदाहरण बना सकता है।

अंततः, किसी राष्ट्र की वास्तविक समृद्धि उसकी इमारतों की ऊँचाई से नहीं, बल्कि उसके नागरिकों की सुरक्षा, जीवन–गुणवत्ता और गरिमा से आँकी जाती है। इसलिए, जलवायु–अनुकूल आवास केवल एक परिवार का आश्रय नहीं, बल्कि विकसित, सुरक्षित और सतत भारत की आधारशिला है।

समस्त भारतीय भाषाओं के लिए यदि कोई एक लिपि आवश्यक हो तो वह देवनागरी ही हो सकती है।

-जस्टिस कृष्णास्वामी अय्यर

भारतीय जीडीपी और रोजगार सृजनः रियल एस्टेट क्षेत्र को अर्थव्यवस्था का इंजन क्यों कहा जाता है?



जयदीप
सहायक प्रबंधक

भूमिका

भारत आज दुनिया की सबसे तेजी से बढ़ती प्रमुख अर्थव्यवस्थाओं में से एक है। वित्त वर्ष 2025–26 में भारत की जीडीपी ने लगभग 7.7 प्रतिशत की दर से वृद्धि दर्ज की है, और इस वृद्धि में सेकेंडरी यानी औद्योगिक क्षेत्र तथा टर्शियरी यानी सेवा क्षेत्र का सबसे बड़ा योगदान रहा है। इन दोनों क्षेत्रों में रियल एस्टेट, वित्तीय सेवाओं और प्रोफेशनल सेवाओं ने दोहरे अंकों की वृद्धि दर हासिल की है। इस पृष्ठभूमि में यह समझना जरूरी हो जाता है कि आखिर रियल एस्टेट क्षेत्र को भारतीय अर्थव्यवस्था का 'इंजन' या 'ग्रोथ इंजन' क्यों कहा जाता है। यह क्षेत्र न केवल जीडीपी में सीधा योगदान देता है, बल्कि करोड़ों लोगों को रोजगार भी प्रदान करता है और सैकड़ों सहायक उद्योगों को गति देता है। इस निबंध में हम रियल एस्टेट क्षेत्र के आर्थिक महत्व, रोजगार सृजन की क्षमता, हाल के रुझानों और सरकार की नीतियों का विस्तृत विश्लेषण करेंगे।

जीडीपी में रियल एस्टेट का योगदान

भारत का रियल एस्टेट क्षेत्र देश की सकल घरेलू उत्पाद यानी जीडीपी में लगभग 7 प्रतिशत का सीधा योगदान देता है। केंद्रीय बजट 2026–27 को इस क्षेत्र के लिए विशेष रूप से महत्वपूर्ण माना जा रहा है, क्योंकि सरकार इस बात को भलीभांति समझती है कि रियल एस्टेट क्षेत्र में की गई नीतिगत पहलें पूरी अर्थव्यवस्था पर व्यापक असर डालती हैं। विशेषज्ञों के अनुसार, वर्ष 2030 तक भारत का रियल एस्टेट बाजार एक ट्रिलियन डॉलर के आंकड़े को छू सकता है, जो मौजूदा आकार से कई गुना बड़ा होगा। तेज शहरीकरण, बढ़ती जनसंख्या, मध्यम वर्ग की क्रय शक्ति में इजाफा और सरकार की अवसंरचना पर बढ़ती खर्च क्षमता, इन सभी कारकों ने मिलकर रियल एस्टेट को एक ऐसा क्षेत्र बना दिया है जो अकेले अर्थव्यवस्था की दिशा तय करने की क्षमता रखता है।

यह याद रखना जरूरी है कि रियल एस्टेट का योगदान केवल प्रत्यक्ष निर्माण गतिविधियों तक सीमित नहीं है। इसमें आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक और खुदरा संपत्तियों का विकास, खरीद–बिक्री, किराया, संपत्ति प्रबंधन और संबंधित वित्तीय सेवाएं भी शामिल हैं। जब कोई नया आवासीय या वाणिज्यिक प्रोजेक्ट शुरू होता है, तो उसके साथ बैंकिंग, बीमा, कानूनी सेवाओं, इंटीरियर डिजाइन और सुरक्षा सेवाओं जैसे कई उप–क्षेत्रों में भी गतिविधि बढ़ जाती है। यही कारण है कि इस क्षेत्र का वास्तविक आर्थिक असर उसके प्रत्यक्ष जीडीपी योगदान से कहीं अधिक व्यापक माना जाता है।

रोजगार सृजन: प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष

रियल एस्टेट क्षेत्र को भारत की अर्थव्यवस्था का इंजन कहे जाने का सबसे बड़ा कारण इसकी विशाल रोजगार सृजन क्षमता है। मौजूदा आंकड़ों के अनुसार, यह क्षेत्र देश में लगभग 7 करोड़ से अधिक लोगों को रोजगार प्रदान करता है, जिससे यह कृषि के बाद देश का दूसरा सबसे बड़ा रोजगार–प्रदाता क्षेत्र बन जाता है। इसमें राजमिस्त्री, बढ़ई, इलेक्ट्रीशियन, प्लंबर और अकुशल श्रमिकों से लेकर आर्किटेक्ट, सिविल इंजीनियर, प्रोजेक्ट मैनेजर, रियल एस्टेट एजेंट और कानूनी सलाहकार तक, हर स्तर के कामगार शामिल हैं।

रोजगार सृजन की यह प्रक्रिया दो स्तरों पर काम करती है। पहला, प्रत्यक्ष रोजगार, जो निर्माण स्थल पर सीधे काम करने वाले मजदूरों और तकनीकी कर्मचारियों को मिलता है। दूसरा, अप्रत्यक्ष रोजगार, जो निर्माण सामग्री बनाने वाली फैक्ट्रियों, परिवहन सेवाओं, फर्नीचर उद्योग और अन्य सहायक क्षेत्रों में उत्पन्न होता है। एक अनुमान के अनुसार, निर्माण क्षेत्र में हर एक रुपये के निवेश से जुड़े क्षेत्रों में भी कई गुना अतिरिक्त आर्थिक गतिविधि उत्पन्न होती है, जिससे रोजगार की एक पूरी शृंखला बनती है। ग्रामीण क्षेत्रों से शहरों की ओर पलायन करने वाले लाखों श्रमिकों के लिए निर्माण क्षेत्र आय का प्रमुख स्रोत बना हुआ है, विशेष रूप से उन लोगों के लिए जिनके पास औपचारिक शिक्षा या तकनीकी प्रशिक्षण नहीं है।

इसके अलावा, रियल एस्टेट क्षेत्र में आने वाले नए रुझान जैसे ग्लोबल कैपेबिलिटी सेंटर, डेटा सेंटर और लॉजिस्टिक्स पार्क भी उच्च–कौशल वाले रोजगार के नए अवसर पैदा कर रहे हैं। केंद्र सरकार ने वर्ष 2030 तक देश में पांच हजार ग्लोबल कैपेबिलिटी सेंटर स्थापित करने का महत्वाकांक्षी लक्ष्य रखा है, जिसे पूरी तरह हासिल किए जाने योग्य बताया गया है। इन केंद्रों के लिए बड़े पैमाने पर वाणिज्यिक कार्यालय स्थान की आवश्यकता होगी, जिससे कार्यालय रियल एस्टेट सेगमेंट में निवेश और रोजगार दोनों में तेजी आने की उम्मीद है।

सहायक और संबद्ध उद्योगों पर प्रभाव

रियल एस्टेट क्षेत्र को अर्थव्यवस्था का इंजन कहे जाने का एक और महत्वपूर्ण कारण इसका 'बैकवर्ड एंड फॉरवर्ड लिंकेज' यानी आगे और पीछे के उद्योगों से गहरा जुड़ाव है। इस क्षेत्र से जुड़े प्रमुख उद्योगों में सीमेंट, स्टील, ईंट–भट्टा, टाइल्स, पेंट, सैनिटरी वेयर, ग्लास, प्लाईवुड, इलेक्ट्रिकल उपकरण और फर्नीचर उद्योग शामिल हैं। जब रियल एस्टेट क्षेत्र में तेजी आती है, तो इन दो सौ से अधिक सहायक उद्योगों में भी मांग और उत्पादन बढ़ जाता है।

उदाहरण के लिए, भारत सीमेंट और स्टील का दुनिया के सबसे बड़े उत्पादकों में गिना जाता है, और इन दोनों उद्योगों की सबसे बड़ी घरेलू खपत निर्माण क्षेत्र से ही आती है। इसी तरह, बैंकिंग और वित्तीय क्षेत्र भी रियल एस्टेट से गहराई से जुड़ा हुआ है, क्योंकि गृह ऋण यानी होम लोन बैंकों के सबसे बड़े कारोबारी क्षेत्रों में से एक है। इस प्रकार रियल एस्टेट क्षेत्र की मजबूती सीधे तौर पर बैंकिंग क्षेत्र की सेहत, विनिर्माण उत्पादन और परिवहन क्षेत्र की गतिविधियों को प्रभावित करती है। यही व्यापक अंतर्संबंध इसे अर्थव्यवस्था का इंजन बनाता है, क्योंकि इसकी गति

पूरी अर्थव्यवस्था की गति को निर्धारित करने में मदद करती है।

2026 के हालिया रुझान और खबरें

वर्ष 2026 में रियल एस्टेट क्षेत्र में कई महत्वपूर्ण रुझान देखने को मिले हैं, जो इस क्षेत्र की बढ़ती अहमियत को दर्शाते हैं। सबसे उल्लेखनीय बात यह है कि संस्थागत निवेश में रिकॉर्ड तेजी दर्ज की गई है। रियल एस्टेट सलाहकार कंपनी वेस्टियन की रिपोर्ट के अनुसार, जनवरी से जून 2026 के दौरान भारतीय रियल एस्टेट क्षेत्र में संस्थागत निवेश 58 प्रतिशत बढ़कर रिकॉर्ड 4.1 अरब डॉलर तक पहुंच गया, जबकि पिछले साल इसी अवधि में यह आंकड़ा 2.6 अरब डॉलर था।

वहीं दूसरी रिपोर्टों के अनुसार, अप्रैल से जून 2026 की तिमाही में ही इस क्षेत्र में लगभग 2.9 अरब डॉलर यानी करीब 25,000 करोड़ रुपये का संस्थागत निवेश हुआ, जो पिछले साल की समान अवधि की तुलना में 70 प्रतिशत अधिक है। कोलियर्स इंडिया के अनुसार इस निवेश में घरेलू और विदेशी दोनों तरह के निवेशकों की समान रूप से मजबूत भागीदारी रही, और पिछली कई तिमाहियों से घरेलू निवेशक कुल निवेश में 40 से 60 प्रतिशत तक का योगदान लगातार दे रहे हैं। यह आंकड़ा पिछले छह वर्षों में पहली छमाही का सबसे बेहतर प्रदर्शन माना जा रहा है, जो वैश्विक अनिश्चितताओं के बावजूद भारतीय रियल एस्टेट बाजार पर निवेशकों के बढ़ते भरोसे को दर्शाता है।

निवेश के सेगमेंट की बात करें तो 2026 की दूसरी तिमाही में डेटा सेंटर्स की हिस्सेदारी सबसे अधिक लगभग 38 प्रतिशत रही, जिसके बाद कार्यालय यानी ऑफिस सेगमेंट का हिस्सा 30 प्रतिशत रहा। यह इस बात का संकेत है कि निवेशकों की रुचि अब पारंपरिक आवासीय संपत्तियों से आगे बढ़कर डेटा सेंटर, लॉजिस्टिक्स और वैकल्पिक संपत्तियों जैसे नए क्षेत्रों की ओर बढ़ रही है। शहरों के लिहाज से देखें तो चेन्नई और बेंगलूरु जैसे शहर निवेश आकर्षित करने में सबसे आगे रहे हैं।

हालांकि आवासीय खंड में तस्वीर थोड़ी मिली–जुली रही है। रियल एस्टेट सलाहकार कंपनी एनारॉक की रिपोर्ट के अनुसार, अप्रैल से जून 2026 के बीच देश के सात प्रमुख शहरों में घरों की बिक्री पिछले साल की समान अवधि की तुलना में लगभग छह प्रतिशत घट गई, जिसकी एक बड़ी वजह बढ़ती संपत्ति कीमतें और घटती किफायती उपलब्धता बताई जा रही है। विशेष रूप से दिल्ली–एनसीआर क्षेत्र में घरों की बिक्री में करीब 40 प्रतिशत तक की गिरावट देखी गई। विशेषज्ञों का मानना है कि 2025 में ऊंची कीमतों के कारण आवासीय बिक्री में सुस्ती आई थी, लेकिन ब्रांडेड डेवलपर्स की मजबूत मांग और भारतीय रिजर्व बैंक की संभावित ब्याज दर कटौतियों के चलते 2026 में मध्यम स्थिरता आने की उम्मीद जताई जा रही है।

इसके साथ ही, टियर–2 शहर भारत के रियल एस्टेट क्षेत्र के भविष्य के रूप में उभर रहे हैं। लखनऊ, नागपुर और कोयंबटूर जैसे शहर नए हॉटस्पॉट बनते जा रहे हैं, जहां बेहतर अवसंरचना, तेज शहरीकरण और बढ़ते रोजगार के अवसरों के चलते निवेश और आवासीय मांग दोनों बढ़ रही हैं। पहले जहां इन शहरों का रियल एस्टेट बाजार मुख्यतः स्थानीय डेवलपर्स तक सीमित था, वहीं अब राष्ट्रीय स्तर की बड़ी रियल एस्टेट कंपनियां भी यहां तेजी से निवेश कर रही हैं और गेटेड कम्युनिटी, स्मार्ट होम तथा हरित क्षेत्रों वाले प्रीमियम प्रोजेक्ट लॉन्च कर रही हैं।

ब्रोकरेज फर्म नोमुरा ने भी भारतीय लिस्टेड रियल एस्टेट डेवलपर्स के लिए मजबूत प्रदर्शन का अनुमान जताया है, जिसमें व्यापक बाजार दबावों के बावजूद ब्रांडेड आवासीय परियोजनाओं की मांग स्वस्थ बनी रहने की बात कही गई है। रिपोर्ट के अनुसार, फिलहाल आपूर्ति और नियामकीय स्वीकृतियां ही सेक्टर के सामने मुख्य चुनौतियां हैं, न कि खरीदारों की मंशा में कमी।

सरकार की नीतियां और सुधार

रियल एस्टेट क्षेत्र की वृद्धि में सरकार की नीतियों की भूमिका बेहद महत्वपूर्ण रही है। रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम यानी रेरा के लागू होने के बाद इस क्षेत्र में पारदर्शिता और जवाबदेही में उल्लेखनीय सुधार हुआ है, जिससे घर खरीदारों का भरोसा बढ़ा है। इसी तरह जीएसटी व्यवस्था ने निर्माण सामग्री और सेवाओं पर कराधान को सरल बनाने का प्रयास किया है। प्रधानमंत्री आवास योजना जैसी योजनाओं के जरिए किफायती आवास क्षेत्र को बढ़ावा मिला है, जिसका लक्ष्य 'सबके लिए आवास' के सपने को साकार करना है।

रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट यानी आरईआईटी के आगमन ने भी इस क्षेत्र में छोटे निवेशकों की भागीदारी को आसान बनाया है, जिससे वाणिज्यिक संपत्तियों में निवेश अब पहले से कहीं अधिक सुलभ हो गया है। केंद्रीय बजट 2026–27 में भी रियल एस्टेट क्षेत्र के लिए कई अहम प्रावधानों की उम्मीद जताई जा रही है, क्योंकि सरकार यह भलीभांति समझती है

कि इस क्षेत्र में की गई नीतिगत पहलें न केवल हाउसिंग सेक्टर को गति देंगी, बल्कि रोजगार सृजन और जीडीपी वृद्धि पर भी सीधा असर डालेंगी।

चुनौतियां

अपनी विशाल क्षमता के बावजूद, भारतीय रियल एस्टेट क्षेत्र कई गंभीर चुनौतियों का सामना कर रहा है। बढ़ती संपत्ति कीमतों और घटती किफायती उपलब्धता के कारण आवासीय बिक्री पर दबाव देखा जा रहा है। इसके अलावा, परियोजनाओं में देरी, जटिल भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया, वित्त की सीमित उपलब्धता और नियामकीय स्वीकृतियों में लगने वाला लंबा समय भी इस क्षेत्र के सामने बड़ी बाधाएं हैं।

- शहरी क्षेत्रों में भूमि की सीमित उपलब्धता और ऊंची कीमतें
- किफायती आवास खंड में मांग और आपूर्ति के बीच असंतुलन
- निर्माण श्रमिकों के लिए सामाजिक सुरक्षा और कौशल विकास की कमी
- परियोजना वित्तपोषण में देरी और नियामकीय मंजूरी प्रक्रिया की जटिलता इन चुनौतियों से निपटने के लिए नीति निर्माताओं, डेवलपर्स और वित्तीय संस्थानों के बीच बेहतर तालमेल आवश्यक है, ताकि इस क्षेत्र की वृद्धि दर को स्थायी और समावेशी बनाया जा सके।

भविष्य की संभावनाएं

आगे की राह देखें तो भारतीय रियल एस्टेट क्षेत्र के लिए संभावनाएं उज्ज्वल नजर आती हैं। तेज शहरीकरण, बढ़ती आय, सरकार की अवसंरचना पर बढ़ता निवेश, और वैश्विक कंपनियों द्वारा भारत में ग्लोबल कैपेबिलिटी सेंटर स्थापित करने की योजनाएं इस क्षेत्र को नई ऊंचाइयों तक ले जाने की क्षमता रखती हैं। विशेषज्ञों के अनुमान के अनुसार वर्ष 2030 तक भारत का रियल एस्टेट बाजार एक ट्रिलियन डॉलर तक पहुंच सकता है, जिसका सीधा अर्थ है कि आने वाले वर्षों में यह क्षेत्र और भी अधिक रोजगार सृजित करेगा तथा जीडीपी में अपना योगदान बढ़ाता रहेगा।

कार्यालय और लॉजिस्टिक्स जैसे गैर–आवासीय क्षेत्रों के आवासीय क्षेत्र की तुलना में बेहतर प्रदर्शन करने की उम्मीद जताई जा रही है। साथ ही, भारतीय रिजर्व बैंक की संभावित ब्याज दर कटौतियां भविष्य में घर खरीदारों के लिए अनुकूल वातावरण बना सकती हैं, हालांकि किफायती उपलब्धता एक गंभीर चिंता का विषय बनी रहेगी।

निष्कर्ष

संक्षेप में कहा जाए तो भारतीय रियल एस्टेट क्षेत्र को अर्थव्यवस्था का इंजन कहना कोई अतिशयोक्ति नहीं है। यह क्षेत्र देश की जीडीपी में लगभग 7 प्रतिशत का सीधा योगदान देता है, कृषि के बाद सबसे अधिक यानी 7 करोड़ से ज्यादा लोगों को रोजगार प्रदान करता है, और सीमेंट, स्टील तथा बैंकिंग जैसे दो सौ से अधिक सहायक उद्योगों को गति देता है। वर्ष 2026 में देखे गए रिकॉर्ड संस्थागत निवेश, टियर–2 शहरों का उभार, और डेटा सेंटर तथा कार्यालय खंड में बढ़ती रुचि यह दर्शाते हैं कि यह क्षेत्र लगातार नए आयाम गढ़ रहा है। हालांकि आवासीय बिक्री में हाल की सुस्ती और बढ़ती कीमतें कुछ चिंताएं भी पैदा करती हैं, फिर भी दीर्घकालिक दृष्टि से भारतीय रियल एस्टेट क्षेत्र की वृद्धि यात्रा जारी रहने की पूरी संभावना है। यदि सरकार, नियामक संस्थाएं और उद्योग जगत मिलकर पारदर्शिता, किफायती आवास और कुशल श्रमशक्ति जैसे मुद्दों पर काम करें, तो यह क्षेत्र आने वाले दशकों में भारत को पांच ट्रिलियन डॉलर से बड़ी अर्थव्यवस्था बनाने के लक्ष्य में एक निर्णायक भूमिका निभा सकता है।

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

—पंडित मदनमोहन मालवीय

गृह निर्माण में विशेष सावधानियाँ

आदित्य शर्मा
उप महाप्रबंधक

व्यक्तिगत मकान बनाने के विचार मात्र से ही आमतौर पर मन में दुविधा सी उत्पन्न होती है लेकिन थोड़ा सा प्रयास करने और सावधानी बरतने से काफी हद तक दूर किया जा सकता है। मकान बनाने वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन के लिए निर्माण के संबंध में कुछ महत्वपूर्ण बातें नीचे दी गई हैं, जिनका पालन करने से मकान न केवल टिकाऊ बनेगा बल्कि निर्माण की लागत में भी कमी आएगी।

नक्शा

सामान्यतः नक्शे का प्रारूप सोच–विचार के साथ तैयार किया जाता है। असल में नक्शा बनाने का अर्थ, उपलब्ध जमीन के आधार पर यह तय करना है कि उसमें रहने–सहने के कमरे, भोजन कक्ष, रसोई, स्नानघर, शौचालय की व्यवस्था कहाँ की जानी है। इसके अलावा इसमें यह भी दिखाया जाता है कि मकान का रुख क्या होगा और उसमें दरवाजे तथा खिड़कियाँ कहाँ–कहाँ बनाई जानी हैं।

मकान बनाने से पहले परिवार के सदस्यों तथा ऐसे व्यक्तियों, जो पहले मकान बना चुके हों, के साथ हर पहलू पर अच्छी तरह से विचार विमर्श करना अत्यंत जरूरी है। ऐसा करने से मकान के संबंध में अंतिम निर्णय लेने में मदद तो मिलेगी ही साथ ही गृह निर्माण की प्रक्रियाओं की भी जानकारी हासिल होगी।

नक्शा बनाने का काम काफी पहले शुरू कर दिया जाना चाहिए। इस काम में वास्तुकार/सिविल इंजीनियर आपके बहुत मददगार हो सकते हैं।

नींव

नींव मकान का महत्वपूर्ण अंग है। जमीन की भारवाहक क्षमता के आधार पर नींव कई प्रकार की हो सकती है। अपनी जानकारी के लिए अड़ोस–पड़ोस से मालूम कर लें की उन्होंने किस प्रकार की नींव बनाई है। यदि संभव हो तो जमीन की सुरक्षित भारवाहक क्षमता जानने के लिए उसकी जाँच करवानी चाहिए, ताकि नींव की कोटि, वास्तविक गहराई, चौड़ाई आदि का निर्धारण किया जा सके। नींव में सीढ़ीनुमा पद्धति से ईंटों की चिनाई की जाती है। नींव की चौड़ाई आमतौर पर 60 से 70 से.मी. रखी जाती है तथा इसमें 1:6 अनुपात के सीमेंट तथा रेत मसाले का इस्तेमाल किया जाता है।

एक या दो मंजिले मकानों के निर्माण में सीमेंट कंक्रीट स्तंभों की कभी कभार ही आवश्यकता पड़ती है। यह पद्धति अपनाने से अतिरिक्त व्यय होता है और इसके आलावा निर्माण कार्य की प्रगति भी धीमी पड़ती है। ऐसे क्षेत्रों में जहाँ बढियाँ किस्म की ईटें उपलब्ध हैं चार मंजिले मकानों का निर्माण कंक्रीट स्तंभों के बिना किया जा सकता है।

जमीन का दीमक रोधी उपचार करना चाहिए ताकि मकान को दीमक से बचाया जा सके।

सीलन रोधी रद्दा

कुर्सी स्तर पर सीलन रोधी रद्दा (डी.पी.सी.) लगाया जाता है ताकि चिनाई हुई ईंटों के माध्यम से जो भूमिगत जल ऊपर आ जाता है, उसे रोका जा सके। यह उपाय करने से दीवारों की सीलन को काफी हद तक रोका जा सकता है। इसके लिए 4 से.मी. मोटा सीलन रोधी रद्दा, सीमेंट, रेत और पत्थर रोड़ी में 1:2:4 के अनुपात से बनाया जा सकता है। इसके ऊपर प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से 1.75 किलोग्राम की दर से 80 से 100 ग्रेड के गर्म बिटुमेन की परत बिछाई जाती है। सीलन रोधी रद्दा लगाना अत्यंत आवश्यक है।

दीवारें

दीवारों का मुख्य काम अधिरचना (स्ट्रक्चर) के भार को नींव तक पहुँचाना तथा मकान में रहने वालों को उष्मीय सुविधा प्रदान करना और उन्हें मौसम के बदलते तेवरों से बचाना तथा अलग जगह आदि प्रदान करना है। दीवारों के निर्माण में ईंट 1:6 सीमेंट रेत के मसाले में लगाई जाती है। अच्छी ईंटों की दीवार को 230 मि.मी. से अधिक रखने की आवश्यकता नहीं होती है।

दीवारों की मजबूती, मूलरूप से इस बात पर निर्भर करती है कि उसमें कितनी मजबूत ईंट इस्तेमाल की गई है तथा सीमेंट–रेत के मसाले का अनुपात क्या रखा गया है। दीवार की भार वहन क्षमता सीमेन्ट और मसाले के अनुपात 1:6 के स्थान पर 1:4 या 1:3 रखने से बढ़ाई जा सकती है।

दीवारों में खाली जगह जैसे जैसे दरवाजे और खिड़कियाँ आदि केवल वहीं बनानी चाहिए जहाँ उनकी आवश्यकता हो। जहाँ तक हो सके खिड़कियाँ तथा दरवाजे जहाँ दीवार मिलती हों, उससे 35 से.मी. दूर बनाए जाने चाहिए ताकि दीवारों में दरारें पड़ने की संभावना को कम किया जा सके। सभी खिड़कियों और दरवाजों के ऊपर प्रबलित सीमेंट कंक्रीट 1:2:4 और कम से कम 2 मुख्य 10 मि.मी. व्याप्त सरिये से बने उपयुक्त आकार के लिंटल डाले जाने चाहिए। लिंटल की मोटाई 150 मि.मी. रखी जा सकती है। यदि इससे ज्यादा दिन तक दीवारों को पानी से अच्छी तरह तराई की जाए तो इसकी मजबूती और बढ़ जाती है। एक बार अच्छी तरह सूख जाने के बाद दीवारों पर 1:6 सीमेंट–रेत के मसाले से प्लास्टर किया जा सकता है। प्लास्टर की भी लगभग एक हफ्ते तक तराई की जानी चाहिए ताकि पर्याप्त मजबूती आ सके।

ऐसे क्षेत्र, जहाँ भूकंप, बाढ़ और चक्रवात आने की संभावना हो वहाँ गृह निर्माण में विशेष सावधानियाँ लेनी चाहिए। भूकंप वाले क्षेत्र में लिंटल स्तर इत्यादि पर कंक्रीट बैंड या दीवारों में खड़े सरिये के प्रचलन से संरचना में बहुत मजबूती आती है। इन बातों के संबंध में इंजीनियर की सलाह ली जानी चाहिए। ऐसे इलाकों में जहाँ ईंटें उपलब्ध न हों वहाँ पर दीवारें पत्थर मिट्टी के ब्लॉकों या अन्य स्थानीय पदार्थों से बनाई जा सकती हैं।

फर्श/छत

फर्शध्छत के निर्माण की सामग्री ज्यादातर स्थानीय रूप से उपलब्ध सामग्रियों पर निर्भर करती है। पत्थर, लकड़ी, ईंटों, स्लेटों, टाइलों आदि से फर्श बनाई जा सकती है।

जलवायु संबंधी परिस्थितियों के आधार पर छत या तो सपाट बनाई जाती है या ढलवाँ। ढलवाँ छत उन इलाकों में अधिक उपयुक्त होती है जहाँ भारी वर्षा होती है या बर्फ पड़ती है।

सपाट फर्श/छत निर्माण के लिए आम प्रचलित पद्धति यह है कि इनका निर्माण प्रबलित सीमेंट कंक्रीट से किया जाए। इस पद्धति में ढूला बाँधा जाता है और तख्त बंदी की जाती है। इस प्रकार बनी सपाट सतह पर लोहे के सरिये बिछाये जाते हैं और बाद में 1:2:4 अनुपात वाला सीमेंट कंक्रीट बिछा कर समतल सतह बनाई जाती है।

गृह निर्माण के लिए इंजीनियर की राय लेना अच्छी बात है तथा फर्शध्छत के लिए डिजाइन भी उन्हीं से बनवाना चाहिए। उपयुक्त डिजाइन तैयार करने के उपरांत वह आपको यह बता सकेगा कि अपेक्षित सरिये का माप क्या होना चाहिए और उसका फासला कितना रखा जाना चाहिए। इसके साथ ही वह आपको इस बारे में भी राय देगा कि फर्श/छत के कंक्रीट स्लैब की मोटाई कितनी होनी चाहिए। ऐसा करने से काफी किफायत की जा सकती है। वरना आमतौर पर जितने सरिये की जरूरत होती है उससे लगभग दुगुना सरिया लगा दिया जाता है। अत्यधिक सरिये के इस्तेमाल से फर्श/छत का भार तो बढ़ता ही है, इसके अलावा यह इंजीनियरी दृष्टिकोण से असुरक्षित भी है। मकान के इन भागों का निर्माण उचित देख–रेख में करवाना चाहिए।

फर्श/छत के स्लैब पर लगभग 10 से 14 दिनों तक प्रतिदिन पानी डालकर उसकी अच्छी तरह तराई की जानी चाहिए। ऐसा करने से स्लैब में वांछित मजबूती आ जाती है। इस कार्य में किसी प्रकार की ढील नहीं दी जानी चाहिए। सही ढंग से तराई करते रहने के फलस्वरूप मकान का जीवन–काल बढ़ने के साथ–साथ दरारें पड़ने की संभावनाएँ भी कम हो जाती हैं।

छत बनने तक मकान के ढाँचे का निर्माण हो चुका होता है। अब आपको मुख्य रूप से लकड़ी के काम, सम्पत्ति, सेवाओं की स्थापना पर खर्च करना होता है। यह व्यय निर्माण लागत के करीबन 55 से 65 प्रतिशत के बीच बैठता है।

उपसंहार

यदि आप घर बनवा रहे हैं तो इंजीनियर की राय अवश्य लें व उसका पालन करें। इस संबंध में आपको कुछ जानकारी निर्माण संबंधी पुस्तकों में भी मिल जाएगी। इस संबंध में बी.एम.टी.पी.सी. ने गृह निर्माताओं के लिए एक निर्देश पुस्तिका व वैकल्पिक सामग्री का प्रकाशन किया है। इस दिशा में किए गए प्रयासों से मकान के रख–रखाव के खर्च में कमी आएगी।

हरित भवन आज की प्राथमिकता

वी. साम्बामूर्ति
भूतपूर्व उप महाप्रबंधक

हरित भवन ऐसे भवन हैं जो पारंपरिक भवनों की तुलना में पानी का कम इस्तेमाल करते हैं, ऊर्जा क्षमता को बढ़ाते हैं, प्राकृतिक संसाधनों को बचाते हैं कम कचरा उत्पन्न करते हैं और रहनेवालों को स्वास्थ्यकर स्थान उपलब्ध कराते हैं। हरित भवन जल्द ही अपने सौर ऊर्जा और जल संरक्षण सुविधाओं के साथ पूरे भारत में एक प्रतिमान बन जाएगा। हरित भवन के मूर्त फायदे के अलावा इसमें अमूर्त फायदे भी होते हैं, जैसे स्वच्छ हवा, स्वास्थ्यवर्धक जीवनशैली, प्राकृतिक रोशनी इत्यादि। हरित आवास मूल्यांकन प्रणाली एक ऐसी मापन प्रणाली है जो नए आवासीय भवनों जिसमें निर्माण श्रेणियों में पृथक आवास, ऊँचे–ऊँचे आवासीय अपार्टमेंट, कच्चे आवास जिसमे वैसे मौजूदा आवास जो आईजीबीसी हरित आवास मानदंड के अनुसार रेट्रोफिट और पुनः अभिकल्पित हो के मूल्यांकन के लिए डिजाइन किया गया है। जैसा कि प्रमुख विकासों में देखा गया है, यह सुनिश्चित है कि हरित भवन/आवास यहाँ ठहरे हैं और शहरीकरणों में एक प्रमुख भूमिका निभाएंगे।

हम अपने भवनों/साइटों में हरित मानकों को अपना सकते हैं और निम्न के माध्यम से योगदान दे सकते हैं–

1. ऊर्जा संरक्षण तकनीक

ऊर्जा संरक्षण के लिए इस्तेमाल होने वाली सबसे आम प्रणालियों में घरेलू कचरा प्रबंधन, सोलर वाटर हीटर का इस्तेमाल, वर्षा जल संरक्षण, बिजली का कम इस्तेमाल करना इत्यादि शामिल है। आसानी से कार्यान्वित करने के लिए कुछ अन्य सामान्य तकनीक भी हैं। आप अपने घर की दीवारों को हल्के रंग से रंगें। अगर आप गहरे रंग से दीवारों को रंगते हैं तो आपको बल्ब या सीएफएल की रोशनी हल्के रंगों में जितनी प्रकाशित होती है, गहरे रंगों में उतने प्रकाश के लिए ज्यादा ऊर्जा की जरूरत होती है। भोजन को रेफ्रिजरेटर में रखने से पहले उसे ठंडा कर लें। पुराने बल्बों की जगह सीएफएल का प्रयोग करें।

खुश्क एवं गर्मी के मौसम में कपड़े ड्रायर में कपड़ा सुखाने की जगह कपड़ों को खुली हवा में सुखाएँ। ऊर्जा बचत का सबसे अच्छा तरीका है कि आप एनर्जी स्टार से प्रमाणित कूलिंग और हीटिंग उपकरण ही खरीदें। अगर आपको थोड़ा सा भोजन गर्म या ठंडा करना हो तो माइक्रोवेव की जगह स्टोव का इस्तेमाल करें और ऊर्जा बचाएँ। आप रेफ्रिजरेटर

के दरवाजे ज्यादा देर तक खोलें न रखें।

2. घर में ऊर्जा की बचत

हम अपने घर में विभिन्न प्रकार से ऊर्जा की बचत कर सकते हैं। अपने घर के खिड़कियों और दरवाजों के चारों ओर वेदर–स्ट्रिपिंग चढ़ाएं और अपने ईंधन की बचत को बढ़ाएँ। खिड़कियों और मुख्य मार्ग आदि में छिद्र को बंद करने के लिए सामग्री का इस्तेमाल किया जाता है। इसका लक्ष्य पानी को घर के अंदर आने से रोकना और पानी को संरक्षित कर उसका फिर से उपयोग करना है। इसका दूसरा उद्देश्य अर्द्धनी हवा को घर के अंदर ही बनाए रखना है ताकि घर को गरम या ठंडा करने के लिए ज्यादा ऊर्जा की खपत न हो। वेदर–स्ट्रिपिंग के प्रयोग से अगर आप पानी गर्म करने के लिए हीटर का प्रयोग करते हैं तो कम तापमान की जरूरत होती है। आप अपने घर और आसपास की जगह पर कम ऊर्जा खपत वाली लाइटें लगाएँ। अगर आप गर्मी के मौसम में अपने कमरे को ठंडा या फिर सर्दी के मौसम में कमरे को गर्म करने के लिए मशीन का इस्तेमाल करते हैं तो मानक कंपनी की ही मशीन का प्रयोग करें जिससे कि ऊर्जा खपत कम से कम हो। ठीक इसी प्रकार आप अपने घर और खिड़की आदि के सामने ऐसे पेड़ लगाएँ जो छायादार तो हों ही साथ ही ज्यादा से ज्यादा ठंडक देते हों। वैसे भी पेड़ हमेशा से प्राकृतिक संतुलन के स्रोत रहे हैं। बहुत से लोग घर से निकलते समय या बिना कारण के पंखा, कूलर, आदि का प्रयोग करते हैं जिससे न सिर्फ ऊर्जा की बर्बादी होती है बल्कि यह पैसे की भी बर्बादी है। अतः यह अच्छा है कि हम घर से निकलते समय बल्ब को बंद करके जाएँ।

3. आप मुफ्त में गर्म पानी प्राप्त कर सकते हैं–

प्रकृति हमेशा से हमारी हर तरह से मदद करती आई है। अगर आप ध्यान दें तो पाएँगे कि सूर्य से अधिक गर्मी और चांदनी रात तथा बारिश के बाद चलने वाली हवा से ज्यादा ठंडक कोई मशीन नहीं दे सकती है। इसी प्रकार अगर हम वाटर हीटर की जगह पानी को खपर के पाइप में रखकर और पाइप को ऐसे फिट करें कि कहीं से भी पानी बहने की जगह न हो तो उसमें जब सूर्य की रोशनी पड़ेगी तो उससे जो पानी गर्म होगा उसे देख वाटर हीटर को जरूर भूल जाएँगे। इसका एक फायदा यह भी है कि बिना बिजली खर्च के आप गर्म पानी प्राप्त कर सकते हैं और वह भी पाइप के द्वारा जहाँ चाहे ले जा सकते हैं।

4. सोलर वाटर हीटर के फायदे

पारंपरिक वाटर हीटर से पानी गर्म करने पर बिजली की खपत तो होती ही है। इसका सबसे बड़ा नुकसान है कि यह वातावरण को प्रदूषित करता है। जबकि सोलर वाटर हीटर से किसी भी प्रकार के प्रदूषण का कोई खतरा नहीं है क्योंकि इसके लिए बिजली या किसी गैस की जरूरत नहीं पड़ती है और यह किसी भी मौसम में काम करता है।

सोलर वाटर हीटर के चलते जहाँ हमारी बिजली की बचत होती है वहीं प्राकृतिक गैस भी बचती है। ये संसार में कहीं भी इस्तेमाल किए जा सकते हैं और इस प्रकार से हम प्रकृति को स्वच्छ रखने में अपना योगदान कर सकते हैं। साथ ही यह पारंपरिक वाटर हीटर से ज्यादा दिनों तक चलता है और इसकी उम्र 15 से 40 साल के बीच होती है।

जब आप इसकी कीमत और फिर इसके उपयोग करने के अनुपात निकालेंगे तो आपको यह जानकर आश्चर्य होगा कि हमें सारी जिंदगी मुफ्त में गर्म पानी मिल रहा है। कुछ लोग कहते हैं कि इसे लगाने में बहुत झंझट है लेकिन यह बिल्कुल गलत बात है। इसे लगाना बहुत ही आसान है। इसमें लगे उपकरण का रख–रखाव सरल तरीके से किया जा सकता है। ज्यादातर सोलर वाटर हीटर में रेडिएटर में अंदरूनी पाइप में बहुत सी पत्तियाँ होती हैं, जिस कारण पानी के रिसाव या रुकावट को देखना आसान होता है। अगर आपको मशीन को सुखाना है तो बस पानी के स्रोत को बंद कर दें। आप प्रत्येक पाइप को अलग–अलग कर सकते हैं और इस प्रकार से सभी पाइपों आसानी से सूखती हैं। इसके बाद उसे रंग दें और फिर उसे लगा दें अगले 24 घंटे में हीटर फिर से काम करना शुरू कर देता है। जबकि पारंपरिक हीटर को ठीक करने की प्रक्रिया बहुत ही जटिल है।

5. जल संरक्षण के आसान तरीके

अगर आप बारिश के मौसम में जल का संरक्षण करते हैं तो आप गर्मी में बाहरी कार्यों के लिए इसका उपयोग कर लगभग 1,300 गैलन पानी बचा सकते हैं। इसी प्रकार अगर आप अपने बगीचे में सुबह के समय पानी डालते हैं तो भी आपके पानी की खपत बहुत हद तक कम हो जाती है। हमारी छोटी–छोटी सावधानी न जाने कितने ही गैलन बर्बाद हो रहे पानी को बचा सकती है। प्रायः देखा गया है कि लोग ब्रश करते समय नल खुला रखते हैं जो कि पानी की बर्बादी है तो और क्या है। आप अगर इस प्रकार की लापरवाही न करें तो लगभग 4 गैलन पानी बचाया जा सकता है। ठीक इसी प्रकार अगर आपके पानी की टंकी, शौचालय में पानी का रिसाव को सही समय पर ठीक कर दिया जाए तो लगभग प्रत्येक वर्ष 13 बिलियन गैलन पानी बच सकता है।

हम चार कपड़े धोते हैं और वाशिंग मशीन में न जाने कितना पानी बर्बाद करते हैं। हमें हमेशा वाशिंग मशीन की क्षमता के अनुसार पूरे कपड़े धोने चाहिए जिससे हम 9,000 गैलन पानी बचा सकते हैं। वैसे भी एक कहावत है कि बूंद–बूंद से ही सागर भरता है और फिर आपने साफ एक्सल का वह प्रयोग तो देखा ही होगा जिसमें महिलाएँ कम पानी का प्रयोग कर पानी को एक जगह इकट्ठा करती हैं। हम बर्तन धोने में भी सही तरीके से पानी के इस्तेमाल से एक साल में लगभग 800 गैलन पानी बचा सकते हैं।

यह तो बात हुई उस पानी की जो कुआँ, तालाब, झरना और भूमिगत स्रोत से आता है। जल के सबसे बड़े स्रोत बारिश को हम कैसे भूल सकते हैं। बारिश का पानी अगर हम इकट्ठा करें तो हमारे पानी का बिल बहुत ही कम आएगा और आप उस पैसे का कहीं और उपयोग कर सकते हैं। आप बारिश का पानी गैलनों में या फिर भूमिगत टंकी बनाकर उसमें इकट्ठा कर लें फिर इसे आप पौधों की सिंचाई और अन्य जगह पूरे साल इस्तेमाल कर सकते हैं। इस प्रक्रिया में आपको जल को इकट्ठा करने के लिए पाइप का सहारा लेना चाहिए या फिर सीधे पानी को घर के चारों ओर डालें ताकि पानी सीधे पौधों में न गिरे और अधिक से अधिक इस्तेमाल हो सके।

एक तरफ हम जल संरक्षण और ऊर्जा बचत कर प्रकृति की रक्षा कर सकते हैं तो दूसरी तरफ कचरे से उत्पन्न होने वाला प्रदूषण है, जिसमें हमें ध्यान देने की जरूरत है। अब आप हम सभी जानते हैं कि अगर हम राष्ट्र स्तर पर, समाज के स्तर पर या इस पर एक साथ काम करने की सोचें तो काफी देर हो जाएगी। इसलिए घर से शुरुआत की जाए तो ज्यादा अच्छा है।

6. घरेलू कचरे का प्रबंधन एवं रिसाइकिल करना

हमें पैकेट बंद खाने का कम से कम इस्तेमाल करना चाहिए, क्योंकि ज्यादातर पैकेट बंद खाने प्लास्टिक के बैग में होते हैं और प्लास्टिक एक ऐसी चीज है जो करोड़ों साल में भी नष्ट नहीं होती है और हमारी मिट्टी को प्रदूषित करती है। इसलिए हमें कचड़े के ढेर का प्रयोग करना चाहिए। इसे रोज निपटाने के लिए घरों में एक कंटेनर में रख दें तो वे प्राकृतिक खाद बन जाएंगे, जिसे मिट्टी में डालकर फिर से उसका उपयोग कर सकते हैं। आमतौर पर हम अपने घरों में जिन उत्पादों का प्रयोग करते हैं उसमें टॉक्सिक की मात्रा बहुत अधिक होती है और यह हवा को प्रदूषित करती है और वे देर–सवेर पानी में मिल जाते हैं। आज विश्व का तापमान बढ़ने और प्रदूषण का स्तर बढ़ने में इनका

भी बहुत बड़ा योगदान है। इसलिए हमें प्राकृतिक और ऑर्गेनिक उत्पादों का ज्यादा इस्तेमाल करना सीखना होगा। इसके साथ ही हमें कचरा प्रबंधन पर भी ध्यान देने की जरूरत है। इसके तहत हमें खतरनाक उत्पादों को ऐसी जगह दे देना चाहिए जो इसका रिसाइकिल करते हों। हमें पुनः इस्तेमाल होने वाले बैग, बैटरी और अन्य सामग्री का इस्तेमाल करना चाहिए। पुराने कपड़े दान में दे देने चाहिए। हमें कागज के बैग, आईसक्रीम के ट्यूब आदि का भी दोबारा प्रयोग करना चाहिए। इसी प्रकार हम अपने बची हुई भोजन को भी रिसाइकिल कर सकते हैं। आप अपने बचे हुए कुछ खाने, चायपत्ती आदि को एक गड्ढे में डालें और फिर उसके ऊपर मिट्टी डाल दें। कुछ दिनों के बाद वे खाद बन जाएंगे जिसे आप बगीचे आदि में डाल सकते हैं। यही कारण है की आजकल कचरे का डिब्बा हर जगह रखा जाता है ताकि गैरजेविक कचरो को अलग किया जा सके। इस प्रकार से हम थोड़े –थोड़े प्रयास से अपने आस–पास को भी साफ रख सकते है और प्रकृति की भी रक्षा कर सकते हैं।

आइए चलते–चलते हम आपको छत के ऊपर जल संरक्षण के बारे में बताते जाएं। अगली बार अगर आप कचराली झील जाएँ तो मंदिर के आसपास गौर से देखें तो आप जल संरक्षण का सबसे आसान और सबसे पुराना तरीका देख सकते हैं। जहां वर्षा के जल को सीधे संरक्षित किया जाता है। ताकि इसका पीने के पानी के रूप में इस्तेमाल हो सके। कर्नाटक के लगभग 23,683 कुओं में पानी के पानी के लिए इसे इस्तेमाल किया जा रहा है। वास्तुकार एवं नगर योजनाकर्ता पल्लवी लाटकर ने पाया की लगातार पानी के बहाव से आसपास के क्षेत्र के जल स्तर का भी ध्यान रखना पड़ता है। हालांकि छत के ऊपर जल संरक्षण के लिए टंकी बनाना बहुत खर्चीला नहीं है और इसकी लागत भी बहुत कम है। यही कारण है कि थाणे में 90 प्रतिशत झीलों के पास भी ऐसी जल संरक्षण प्रक्रिया को ज्यादा सुचारू तरीके से अमल में लाया जा सके।

लाटकर और उनकी टीम ने ही इस नगर निगम परियोजना को एक स्वरूप दिया है। टीएमसी के जनसंपर्क अधिकारी ने बताया कि यह एक पायलट प्रोजेक्ट है और आगे इसके तहत टीएमसी के भवनों में भी छत के ऊपर जल संरक्षण प्रणाली की शुरुआत की जा रही है। लाटकर की टीम के एक सदस्य सचिन बाघमारे बताते हैं कि इस प्रणाली में पीवीसी पाइप को मंदिर के किनारे क्षैतिज अवस्था में लगाया जाता है जिसमें की बरसात के समय छत पर गिरने वाला पानी इस पाइप में एकत्रित हो जाता है। फिर पाइपों का एक सेट खड़े में लगाया जाता है जिससे संग्रहित पानी को वितरित किया जाता है।

हालांकि भारत प्राचीनकाल से ही जल संग्रहण प्रणाली का बखूबी इस्तेमाल करता रहा है, यहाँ तक की हड़प्पा संस्कृति काल में भी जल संग्रहण के प्रमाण मिलते है। आज भी राजस्थान और दक्षिण भारत में टैंको और तालाब में जल संग्रहण किया जाता है। आज अगर हमें जरूरत है तो बस अपनी पुरानी परंपरा को फिर से अपनाने और उसे व्यापक स्तर पर प्रयोग में लाने की।

आज हमारे देश में शहरीकरण के नाम पर बड़े–बड़े भवन भूमिगत जल का दोहन कर रहे हैं भावी संकट की ओर इशारा कर रहा है। हम पानी का इस्तेमाल तो कर रहे हैं लेकिन उसके संरक्षण पर अभी भी हमारा ध्यान उस स्तर तक नहीं पहुंचा है जिसकी जरूरत है। हमें आज ऐसे कुओं की आवश्यकता है जिसमें लंबे समय तक पानी रहता है। ऐसे कुओं का एक फायदा यह भी है कि ये आसपास के जलस्तर को बनाए रखते हैं। ये कुएँ छोटे आकार के होते हैं और बालू की मात्रा ज्यादा होने के कारण पानी को ठंडा भी रखते हैं, इनके मुहाने को ढक कर रखा जाता है और पानी को साफ–सुथरे ढंग से रखा जाता है। फिर जब वर्षा के मौसम में बारिश होती है तो पाइप के द्वारा पानी अंदर जाता है और संग्रहित रहता है और आसपास के जल स्तर को नीचे जाने से रोकता है। फिर बाघमारे बताते है की इस योजना को कार्यान्वित करने के लिए और इसके रख रखाव में ज्यादा पैसे खर्च नहीं होते हैं।

बस मानसून आने से पहले छत को अच्छे से अच्छे से धोना पड़ता है ताकि चिड़िया या अन्य किसी की बीट छत पर न रह जाएं और पेड़ के पत्ते आदि अच्छी तरह से निकाल दिए जाएँ। दूसरी और इस प्रक्रिया में मात्रा 10 प्रतिशत पानी ही वाष्पित होता है। बाघमारे आगे बताते है की लोग नल से पानी पीते समय भी पानी बर्बाद करते है जबकि इस प्रक्रिया के तहत जो पानी नल खुला छोड़ देने या फिर पीते समय नीचे गिरता है वह पाइप के माध्यम से इन कुओं तक चला जाता है और इस तरह हम एक हद तक पानी को पूरी तरह बर्बाद होने से बचा लेते हैं। हमें यह ध्यान रखना चाहिए कि एक बूंद पानी भी बहुत महत्वपूर्ण है। तो चलिए ऊपर बताई बातों को अपना कर अपनी और अपनी प्रकृति की रक्षा करें।

रेडी मिक्स कंक्रीट

राकेश कुमार चुग
भूतपूर्व सहायक महाप्रबंधक

इमारतों को सस्ता और टिकाऊ बनाने की नई निर्माण सामग्री

सबके लिए आवास के सपने को साकार करने के हेतु सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना का शुभारंभ किया गया। इसके अंतर्गत भारी संख्या में घरों का निर्माण किया जा रहा है। घरों के निर्माण के लिए हमें ऐसी सामग्रियों की जरूरत है जिससे कि लागत में कमी आए और गुणवत्ता भी बेहतर हो।

भवन निर्माण के लिए कंक्रीट के महत्व को सभी जानते हैं। साधारणतया कंक्रीट को भवन बनाने की साइट पर ही बनाया जाता है जिसके कारण इसमें सीमेंट, बजरी, रोड़ी और पानी आदि का अनुपात बढ़ता–घटता रहता है। जबकि रेडी मिक्स कंक्रीट को बेहतर नियंत्रण में फैक्टरी में बनाकर गीली हालत में ही ट्रकों द्वारा कार्य स्थल पर भेज दिया जाता है, जिसको साइट पर इस्तेमाल करने से पहले कुछ भी मिलाने की जरूरत नहीं पड़ती। चूँकि सेंट्रल बैचिंग प्लांट बहुत ही कठोर गुणवत्ता नियंत्रण प्रणाली में कार्य करते हैं और मिश्रित कंक्रीट के भेजने के एजीटेटर ट्रकों का इस्तेमाल इसे सेट होने से बचाता रहता है। इस प्रकार से, बनी कंक्रीट को उच्च गुणवत्ता वाले फैक्ट्री निर्मित उत्पाद की श्रेणी में समझा जाता है और इससे बने हुये भवन अधिक टिकाऊ होते है।

रेडी मिक्स कंक्रीट तैयार करने की तकनीक

i) सेंट्रल बैचिंग प्लांट

यह वह इकाई है जहाँ पर कंक्रीट के विभिन्न अवयवों जैसे सीमेंट, बजरी, रोड़ी, पानी और एडमिक्सचरर्स को ठीक–ठीक माप में मिलाया जाता है। नवीनतम बैचिंग प्लांटों में बेहतर गुणवत्ता में कंप्यूटरीकृत नियंत्रण व्यवस्था का इस्तेमाल किया जा रहा है। जरूरत के अनुसार अलग–अलग चक्र में कंक्रीट के अवयवों की मात्रा डिजाईन मिक्स के अनुसार बदली जा सकती है।

ii) परिवहन मिश्रक

मिली हुई ताजी कंक्रीट को घूमने वाले परिवहन मिश्रक की सहायता से विभिन्न

निर्माण कार्य स्थलों तक पहुँचाया जाता है। परिवहन मिश्रक की क्षमता को निर्माण कार्य स्थल विशेष पर कंक्रीट की जरूरत की मात्रा के अनुसार लिया जाता है। परिवहन मिश्रक कंक्रीट को रास्ते में सख्त होने से बचाते हैं।

iii) कंक्रीट पम्प

रेडी मिक्स कंक्रीट के निर्माता आजकल कंक्रीट को सीधे शटरिंग पर पम्प द्वारा डालने की सुविधा प्रदान कर रहे हैं। इन पम्पों से कंक्रीट 100 मीटर ऊँचाई तथा 400 मीटर तक सीधी जमीन पर पम्प की जा सकती है। कंक्रीट आसानी से पम्प हो सके, इसके लिए इसमें प्लास्टिसिजियर्स मिला लिए जाते हैं। इस से पानी की मात्रा भी कम डालनी पड़ती है और कंक्रीट भी टिकाऊ हो जाती है। कंक्रीट को पम्प की सहायता से डालने से श्रमिकों की जरूरत तथा अन्य कठिनाइयों से बचा जा सकता है। इस्तेमाल से निर्माण की गति में तेजी आती है।

रेडी मिक्स कंक्रीट के लाभ

1. गुणवत्ता का आश्वासन

सेंट्रल बैचिंग प्लांट में कंक्रीट के अवयवों को ध्यान में रखते हुए मिक्स डिजाईन तैयार किया जाता है और सारे काम नियंत्रित व्यवस्था में होता है तो गुणवत्ता का होना स्वाभाविक है। कंक्रीट में विभिन्न प्रकार के एडमिक्सर मिलाकर उसके अलग–अलग तरह की उपयोगिताओं को उभारा भी जा सकता है।

2. अवयवों का सही माप

रेडी मिक्स कंक्रीट बनाने से पहले ही अवयवों की स्थिति और साइट की जरूरत के हिसाब से मिक्स डिजाईन कर लिया जाता है और अवयवों की सही –सही मात्रा ही ली जानी है । कंक्रीट के अवयवों की मात्रा सीमेंट की किस्म,बजरी का आकर और स्वरुप पानी आदि का अनुपात आदि परीक्षणों के बाद प्राप्त किया जाता है ।

3. अवयवों का कम बर्बाद होना

कंक्रीट के विभिन्न अवयवों को अच्छी तरीके से पक्के फर्शों या धातु के निर्मित बड़े डिब्बों में रखा जाता है । जिसके कारण बजरी या रोड़ी इत्यादि का जमीन में मिट्टी के साथ मिलने, पानी के बह जाने के कारण बर्बादी बच जाती है। इसके अतिरिक्त, पूर्व निर्धारित डिजायन मिक्स के कारण महंगे तत्व जैसे सीमेंट और एडमिक्सचर की खपत काफी घट जाती है।

4. कई प्रकार की कंक्रीट का उपलब्ध होना

कम्प्यूटर नियंत्रित बैचिंग और प्रत्येक बैच के साथ विभिन्न डिजाईन मिश्रण में परिवर्तन की संभाव्यता के कारण, बनी बनाई कंक्रीट वांछित उच्च ग्रेड और विभिन्न उपयोगों के लिए तैयार की जा सकती है, जबकि यह हाथ से कार्य स्थल पर बनाना संभव नहीं है।

5. श्रमिकों पर कम लागत

रेडी मिक्स कंक्रीट का सीधा फॉर्मवर्क में इस्तेमाल होने से श्रमिकों की जरूरत बिल्कुल कम हो जाती है, जिससे काफी बचत होती है। इस का सबसे अच्छा उपयोग ऐसे कामों में ज्यादा होना चाहिए जहाँ श्रमिकों की जरूरत ज्यादा होती है, जैसे नींवों, कंक्रीट की सड़कों और बाँधों इत्यादि में।

6. अवयवों को रखने में जगह की बचत

यदि पहले से बनाई गई कंक्रीट का इस्तेमाल किया जाए तो परियोजना स्थल पर काम करने के जगह की बचत होती है क्योंकि कंक्रीट के अवयवों की जरूरत नहीं होती। ऐसा होने से सड़कों और फुटपाथों का दुरुपयोग भी नहीं होता और वाहनों के आवागमन में भी बाधा नहीं आती। इससे सामग्री का बिखराव भी कम होता है और नालियाँ और पाइप लाइनें बंद भी नहीं होतीं।

7. शोर और धूल–प्रदूषण का रुकना

रेडी मिक्स कंक्रीट तैयार करने वाले संयंत्र सामान्यतया नगर से बाहर लगाए जाते हैं और इसी कारण वहाँ पर शोर और धूल से होने वाला प्रदूषण भी कम होता है। कच्चे माल का भंडारण मशीनों से होता है, जिससे धूल से होने वाला प्रदूषण बहुत कम होता है।

8. रेडी मिक्स कंक्रीट की लागत

प्रारंभ में जब तक रेडी मिक्स कंक्रीट का उपयोग ज्यादा प्रचलित नहीं होता, तब तक यह कार्य स्थल पर मिश्रित कंक्रीट से लगभग 10% से 15% तक महँगी होगी और जैसे–जैसे इसका उपयोग बढ़ेगा, यह सस्ती होती जाएगी। अगर कच्चे माल की बर्बादी, जगह की बचत, श्रमिकों की बचत और कंक्रीट की गुणवत्ता आदि को देखा जाए तो आज भी स्थल से मिश्रण कंक्रीट से यह सस्ती मानी जाएगी।

रेडी मिक्स कंक्रीट को थोड़ा सस्ता बनाया जा सकता है, अगर इस पर सेल्स टैक्स ना लगाया जाए तथा परिवहन मिश्रक ट्रकों के आवागमन पर यातायात विभाग वालों की रोक–टोक न हो। समय की रफ्तार के साथ रेडी मिक्स कंक्रीट का प्रयोग तेजी से बढ़ रहा है एवं आशा की जाती है कि सरकारी प्रोत्साहनों एवं अन्य उपायों से रेडी मिक्स कंक्रीट का प्रयोग बढ़ेगा एवं यह लागत प्रभावी भी होगा।

संगीत के जादू का रहस्य

मेनका राणा
प्रबंधक

मैं हमेशा से ही संगीत से प्रभावित रही हूं। शायद ही कोई ऐसा प्राणी हो जो इसके प्रभाव से अछूता रहा हो। संगीत की मिठास हर किसी के मन–मस्तिष्क में माधुर्य घोल देती है। जैसे कलम क्रांति लाने की क्षमता रखती है वैसे ही संगीत भी हमें अलग–अलग परिस्थितियों में सामना करने की ऊर्जा एवं शक्ति प्रदान करता है। जैसे कलम की धार से हर कोई वाकिफ है वैसे ही संगीत के प्यार पर हर कोई मोहित है।

सचमुच, कैसा होता हमारा जीवन यदि इसमें संगीत न होता। यकीनन यह समस्त विश्व एक शांत क्षेत्र और जीवन नीरस होता। मेरे लिए तो संगीत औषधि स्वरूप है। संगीत के इस रहस्य, जादू को मैंने हर अवस्था हर परिस्थिति में महसूस किया है। फिर चाहे वह मेरे अंदर एक नया जोश भरने के लिए हो, किसी कार्य के प्रति मेरी रूचि को उभारने के लिए हो, मेरे चित्त को शांत और आनंदमय करने के लिए हो अथवा तनाव से मुक्ति पाने के लिए हो।

संगीत तो हर किसी के जीवन को सूक्ष्म रूप से छूता है। वास्तव में संगीत के जादू का अंदाजा हम इस उदाहरण से ही लगा सकते हैं कि निर्माता राकेश रोशन जी द्वारा निर्देशित फिल्म ''कोई मिल गया'' में भी एक ग्रह को दूसरे ग्रह से संपर्क स्थापित करने के लिए संगीत की ध्वनि को ही उपयुक्त माना गया। यह एक रचनात्मक व्यायाम है जो न केवल दिमाग को अधिकतम प्रयोग में लाती है बल्कि बुद्धि की भी वृद्धि करती है। परंतु कुछ लोग इसके फायदे को स्वीकार नहीं करते या करना नहीं चाहते। इसके महत्व को समझना नहीं चाहते। अभी कुछ दिनों की बात है मेरी एक मित्र से बातचीत हो रही थी। इधर –उधर की बातें करते हुए संगीत का जिक्र आया। मेरे मित्र ने मुझे यह कह कर अचंभे में डाल दिया कि नाच गाना सब बेकार की चीजें हैं। आखिर गला फाड़ना, बेमतलब इधर–उधर हाथ पांव फेंकना और ठुमके लगाना बेकार की हरकतें नहीं तो क्या हैं? मनुष्य चिंतनशील प्राणी है उसे संजीदगी से पेश आना चाहिए और इन शर्मनाक हरकतों से बचना चाहिए। मैं मित्र से सहमत नहीं थी परंतु मेरे पास उस समय उनकी बातों का प्रतिवाद करने के लिए कोई ठोस तर्क नहीं था।

वैसे संगीत और नृत्य का महत्व जग जाहिर है। हाथ कंगन को आरसी क्या? संगीत और नृत्य अगर वास्तव में बेकार होते तो आदि काल से मानव जाति पर इनका इस कदर प्रभाव क्यों है? कुछ धुनें कर्णप्रिय क्यों होती हैं? क्यों गानों के, संगीत के कैसेट्स लाखो की तादाद में

हाथों हाथ बिक जाते हैं? क्यों संगीत के टीवी चैनल और एफएम रेडियो इतने लोकप्रिय हैं? क्यों दर्दभरे गीत हमें रूला जाते हैं और देशभक्ति के गीत हमारे रौंगटे खड़े कर देते हैं ? संगीत के इस जादू का रहस्य क्या है? मेरे मित्र की बात ने मुझे इस प्रश्न का उत्तर ढूंढने को मजबूर कर दिया। चिंतन और अध्ययन से जो मैं समझ पायी उसे आपके साथ बाटना चाहती हूं।

संगीत के तीन प्रमुख अंग हैं सुर, ताल और छंद। तीनों में अलग–अलग जादू दिखाई देते हैं। एक बात गद्य में कही जाए इसका असर इतना नहीं होता। वही बात छंदबद्ध कही जाए तो इसका असर हजार गुना बढ़ सकता है। उदाहरण के तौर पर अगर कोई आपको 1857 के स्वाधीनता संग्राम के बारे में यह बताए कि उस समय अलग–अलग प्रांतों के राजा महाराजा अंग्रेजों की मनमानी से तंग आ गए थे और गुलामी का जुआ गले से उठा कर फेंक देना चाहते थे तो इस बात का आप पर माध्यमिक असर ही होगा। पर अब यही बात जरा छंदबद्ध कविता में सुनिए–

सिंहासन हिल उठे राजवंशों ने भृकुटी तानी थी,
बूढ़े भारत में भी आई फिर से नई जवानी थी,
गुमी हुई आजादी की कीमत सबने पहचानी थी,
दूर फिरंगी को करने की सबने मन में ठानी थी,
चमक उठी सन सत्तावन में वह तलवार पुरानी थी,
बुंदेले हरबोलों के मुख हमने सुनी कहानी थी,
खूब लड़ी मर्दानी वह तो झांसी वाली रानी थी।

छंद से न केवल किसी बात का असर कई गुना बढ़ सकता है पर छंद हृदय में घर कर लेते हैं। जो बात छंद में कही गई हो वह जीवन पर्यंत याद रह सकती है। यह बात आप स्वयं परख सकते हैं। बचपन की कितनी बातें आपको याद हैं? और कुछ याद हो न हो मां की गाई लोरियां, बचपन में सुने गीत और कुछ मनपसंद कविताएं आपको अवश्य याद होंगी। हमारे अपने घर में यज्ञ होता था और वेद मंत्र पढ़ कर आहूतियां दी जाती थीं। हम बच्चे संस्कृत ठीक से न जानते थे पर सुन–सुन कर वे वेद मंत्र हमें कंठस्थ हो गए थे। आज भी कई दशकों बाद जब यज्ञ होता है तो वह वेद मंत्र अपने आप ही मुंह से निकलने लगते हैं। छंद की इस ताकत को हमारे देश में आदिकाल से भलीभांति समझा गया है। हमारे पूर्वजों ने अधिकतर ग्रंथों की रचना मात्राबद्ध पद्यों में की। रामायण, महाभारत, वेद, पुराण और उपनिषद सभी छंदबद्ध श्लोकों में लिखे गए हैं। लगभग एक हजार वर्ष पूर्व अरब विद्वान अलबरूनी भारत आया और उसने इस देश की संस्कृति का विस्तृत अध्ययन किया। अलबरूनी के लेखों में भारतीय लोगों की छंदप्रियता का वर्णन मिलता है। वह लिखता है कि हिंदुओं को अगर किसी विदेशी भाषा में प्राप्त ग्रंथ का अध्ययन करना हो तो वे तुरंत इसका अनुवाद छंदबद्ध संस्कृत श्लोकों में करने लगते हैं छंदों में कही गई बात न केवल आसानी से याद रखी जा सकती है पर ऐसी धरोहर में आसानी से शब्दों की हेरा–फेरी नहीं की जा सकती। इससे छंद में निहित संदेश अक्षुण्ण रहता है और किसी के लिए भी मूल मंत्र में अपनी इच्छानुसार तोड़–मरोड़ करना अत्यंत कठिन होता है। सहस्त्रों वर्षों तक हमारी आध्यात्मिक विरासत पीढ़ी दर पीढ़ी इसी तरह मात्र सुन–सुन कर अथवा अनगिनित व्यक्तियों की स्मृति मंजूषाओं में सुरक्षित रही। छंद न होता तो यह कैसे संभव होता? छंद के कृतज्ञ तो हम हमेशा रहेंगे।

सत्य में भारत एक कवितामय देश है। छंद हमारी रग–रग में रचा बसा है। पर यह प्रश्न फिर भी रहता है कि छंद के जादू का कारण आखिर है क्या। छंद मात्राबद्ध होते हैं और बद्ध भी। छंद और ताल का गहरा रिश्ता है। विख्यात चिंतक विल डूरैंट लिखते हैं कि जीवन के लिए सांसों के आने जाने की और दिल के निरंतर धड़कने की ताल अत्यंत आवश्यक है और इन ध्वनियों का क्रमबद्ध उठना और गिरना हमारे जीवन का अंतरंग हिस्सा है। कह सकते हैं कि यह आंतरिक तालें जीवन का मूल है। अगर डूरैंट का कथन सत्य है, जैसा कि प्रतीत होता है, तो हम यह निष्कर्ष निकाल सकते हैं कि जीवन की इन्हीं अनिवार्य आंतरिक तालों में संगीत के छंद और ताल की कर्णप्रियता जुड़ी हुई हैं क्योंकि जग में जो वस्तु जितनी अधिक अनिवार्य होती है उतनी ही अधिक वह हमें प्रिय लगती है। हम सब संगीत की ताल पर ठुमकते हैं तब एक तरह से अपनी आंतरिक हृदय की धड़कनों का जश्न मनाते हैं।

आजकल छंदमुक्त कविता लिखने की परंपरा भी बढ़ी है। इस नई कविता के रचनाकार कहते हैं कि जब भावनाओं की लहर आती हैं तब भावों को जैसे का तैसा व्यक्त करना चाहिए और इसे छंद में बांधने की कोई आवश्यकता नहीं है। यह तर्क ठीक है पर छंदमुक्त कविता स्मृति में उस तरह रच बस नहीं सकती जैसे कि छंदबद्ध कविता। अगर कवि को पाठकों के दिलोदिमाग पर दीर्घकाल तक राज्य करना हो तो छंद का कोई विकल्प नहीं है।

सुर की भी अपनी महिमा है। विज्ञान का

सोचना है कि प्राणियों में बोली का विकास अवश्य नर मदाओं में प्रजनन की गुहार के लिए हुआ होगा। बोली से गीत का उदगम् हुआ जिसकी प्रेरणा निसंदेह प्रेम से आई। प्रेम क्रीड़ा की अभिव्यक्ति के रूप में नृत्य का विकास हुआ और गीत एवं नृत्य से संगीत का विकास हुआ। महान वैज्ञानिक डारविन का मानना है कि सुर हमारी आंतरिक सहज वृत्तियों से जुड़े हैं। कोयल आदि पक्षियों के मधुर गीतों से हम परिचित हैं। डारविन एक गिब्बन की प्रजाति का भी वर्णन करते हैं जिसके सदस्य कोमल और तीव्र स्वरों सहित संगीत की सभी सुरध्वनियों को क्रमबद्ध निकाल सकते हैं। उनका कहना है कि शायद संगीतमयी ध्वनियों का उदगम बोलचाल में ध्वनि प्रयोग से भी पहले विकसित हुआ होगा। प्राणियों में प्रजनन वृत्ति सबसे शक्तिशाली वृत्ति होती है। जीवन विकास क्रम में वही प्रजातियां जीवित रहती हैं जो कि प्रकृति और पर्यावरण के अनुरूप अपने को ढाल लेती हैं। प्रजनन इसमें एक मूल तंत्र है। जो प्रजातियां बदलते परिपेक्ष में भी प्रजनन द्वारा अपनी संख्या को कायम रख सकती हैं या बढ़ा सकती हैं वही विकास क्रम में सफल रहती हैं वरना डायनोसर प्रजातियों की तरह लुप्त हो जाती हैं। प्रजनन प्रक्रिया में जो भी गुण सहायक होता है वही उस प्रजाति द्वारा पीढ़ी दर पीढ़ी अपना लिया जाता है। उदाहरण के तौर पर अगर किसी प्राणी द्वारा कोई विशेष ध्वनी करने से प्रजनन क्रिया में सहायता मिलती हो तो उस प्रजाति में इस ध्वनि विशेष का विकास होगा। इसी तरह नृत्य जैसे हाव–भाव अगर यौन आकर्षण का कारण बनते हैं जिससे प्रजनन क्रिया को सहायता मिलती है तो ऐसे हाव–भाव पीढ़ी दर पीढ़ी मजबूत होते जाएंगे। इसी सिद्धांत से सुरमय ध्वनी का विकास होता

गया। सुरों का प्रजनन जैसी शक्तिशाली वृत्ति से जुड़ना सुरों के विलक्षण जादू का मूल कारण लगता है। यही कारण है कि किसी भी शक्तिशाली भावना के अतिरेक में उसे व्यक्त करने के लिए अगर भाषा का प्रयोग किया जाए तो वह प्राकृतिक रूप में सुरों में ढल कर निकलती है। वाल्मीकि ने जब रतिक्रिया रत क्रोंच पक्षियों के जोड़े में से एक का व्याघ के तीर से वध होने पर दूसरे पक्षी का विलाप सुना तो उनके हृदय में करूणा की अत्यंत बलशाली तरंग उठी और तब उनके होठों पर सुरबद्ध श्लोक अनायास ही मुखरित हुए। हम देखते हैं कि दुख की चरम सीमा में विलाप भी सुरमय होता है। उस समय यह पता नहीं चलता कि आदमी गा रहा है कि रो रहा है। हम लोग प्रसन्न होते हैं तो गाते हैं, दुखी होते हैं तो भी गाते हैं। भावनाओं के तीव्र वेग को व्यक्त करने के लिए गद्य एक सक्षम माध्यम नहीं है। इसके लिए तो गीत का माध्यम ही अनिवार्य प्रतीत होता है।

गीत सुर और ताल से हमारा नाता बेहद पुराना है। संगीत हमें क्यों अच्छा लगता है नृत्य क्यों लुभाता है और सुर ताल पर हम क्यों थिरकने पर मजबूर हो जाते हैं यह समझने में कठिनाई इसी लिए होती है कि इस जुड़ाव का मुख्य कारण मानव जाति के लाखों वर्षों के विकास से संबंध रखता है। हम इसे महसूस तो करते हैं पर समझाने में अपने को असमर्थ पाते हैं। संगीत का महत्व दिमाग से नहीं जाना जा सकता। यह तो हृदय से ही महसूस किया जा सकता है। अब मुझे अपने मित्र से पुनः मिलने की प्रतीक्षा है। आखिर उन्हें संगीत का रहस्य जो बताना है।

भारतीय भाषा और हिन्दी

शोभित त्रिपाठी
उप प्रबंधक

जैसा कि हम सभी को मालूम है कि भारत न केवल विविध संस्कृति, विविध प्रजातियों से संपन्न एक राष्ट्र है बल्कि यह एक बहु–भाषी राष्ट्र भी है। यहां लगभग 780 भाषाएं बोली जाती है। शायद ही विश्व में कोई और देश होगा जहां भाषा के स्तर पर इतनी विविधता पाई जाती हो। हालांकि कई बार यह विविधता समस्या का कारण भी बन जाती है। चूंकि कई बार हम भाषा को लेकर इतने भावुक, पूर्वाग्रहों से ग्रसित हो जाते हैं कि यह विविधता समस्या का कारण बन जाती है। हालांकि यह इतनी बड़ी समस्या भी नहीं है कि इनका समाधान न हो सके और इसके उदाहरण हैं रूस, स्विट्जरलैंड आदि जैसे देश जिन्होंने अपनी उलझी हुई भाषा समस्या का समाधान बहुत ही खूबी के साथ कर लिया है।

अगर हम अपने संविधान स्वीकृत भाषाओं की बात करें तो हमारी संविधान स्वीकृत 22 आधुनिक भारतीय भाषाओं में से सिंधी, बांग्ला, पंजाबी और उर्दू चार ऐसी भाषाएँ हैं जो अपने ढंग की समर्थ भाषाएँ मानी जा सकती हैं। बंगला में जहां रवींद्रनाथ ठाकुर जैसे विश्वविख्यात और नोबेल पुरस्कार विजेता कवि हो चुके हैं वहीं उर्दू की शीरीनी, फसाहत और बलागत का दुनिया भर में रुतबा है। पंजाबी का भी रचनात्मक साहित्य समृद्ध है। हमारी जो अन्य संविधान स्वीकृत भाषाएँ हैं, उनकी भी सांस्कृतिक महिमा अपरंपार है।

किन्तु एक राष्ट्र के लिए जहां संप्रभुता जरूरी है वहीं इसकी अपनी एक भाषा होनी भी इसकी पहचान हेतु जरूरी मानी जाती है। इसके लिए यह आवश्यक है कि भारत की इन संविधान स्वीकृत भाषाओं में कोई एक भाषा ऐसी हो, जिससे संपर्क भाषा और राष्ट्रभाषा का काम लिया जा सके। इसी दृष्टि से संविधान स्वीकृत भाषाओं के बीच हिन्दी को राष्ट्रभाषा बनाने की बात आती है। सच पूछा जाए तो हिन्दी भाषा की सामर्थ्य और हिन्दी भाषियों की संख्या दोनों ही हिन्दी को केवल भारत की संपर्क भाषा या राष्ट्रभाषा नहीं, बल्कि राष्ट्रसंघ की भाषा बनाने के योग्य है। किन्तु राष्ट्रभाषा या संपर्क भाषा के रूप में हिन्दी को अपनाने के प्रश्न पर हिन्दीतर भाषाभाषी लोगों के अपने ही तर्क हैं। उन्हें इसमें अपनी भाषा और संविधान स्वीकृत हिन्दीतर अन्य भाषाओं के महत्त्व का न्यूनीकरण दिखने लगता है। भाषा संबंधी दृष्टिकोण में स्पष्टता और सुलझाव नहीं रहने के कारण भावुकता से भरी ऐसी आपत्तियों का उठना स्वाभाविक है। वैसे भाषा के तीन मुख्य स्वरूप हैं– प्रयोजनपरक, सांस्कृतिक और ज्ञानात्मक। संस्कृति की भाषा के रूप में हमारे संविधान में स्वीकृत सभी भारतीय भाषाएँ समान महत्त्व रखती हैं। प्रश्न है केवल प्रयोजनमूलकता का और अंतर्राष्ट्रीय स्तर पर भारतीयता की पहचान के लिए अपनी एक समर्थ भाषा के माध्यम से भारत के प्रतिनिधित्व का। जैसा कहा जा चुका है, सांस्कृतिक महिमा और सांस्कृतिक अभिव्यक्ति की दृष्टि से हमारी सभी भाषाएँ समान हैं। किन्तु राष्ट्रीय, अंतर्राष्ट्रीय और राजकीय प्रयोजन के लिए हमें इन भाषाओं के बीच अनेक विदित कारणों से हिन्दी को अपने देश की प्रयोजनमूलक भाषा के रूप में स्वीकार करना है। प्रयोजनमूलक भाषा के रूप में हिन्दी की स्वीकृति को अन्य भारतीय भाषाओं के सांस्कृतिक महत्त्व के न्यूनीकरण के अर्थ में नहीं लिया जाना चाहिए। संविधान स्वीकृत सभी भाषाएँ हमारे लिए संस्कृति की भाषाएँ हैं और हिन्दी भाषा संस्कृति की भाषा होने के साथ ही हमारे लिए प्रयोजन की भाषा भी है।

अफ्रीकी देशों में घाना, नाइजेरिया, केनिया, युगांडा, तंजानिया और जाम्बिया ऐसे उदाहरण माने जा सकते जहाँ अनेक प्रकार की भाषाएँ और बोलियाँ प्रचलित हैं, अंग्रेजी को प्रशासन तथा उच्च शिक्षा के माध्यम एवं संपर्क भाषा के रूप में स्वीकार किया गया है। इसी तरह की बात कुछ दक्षिण–पूर्वी एशियाई देशों में भी हुई है, जिनमें म्यांमार, इंडोनेशिया और थाइलैंड के नाम लिये जा सकते हैं। इन देशों में छात्रों को विश्वविद्यालय में प्रवेश के पूर्व कई वर्षों तक अंग्रेजी की शिक्षा दी जाती है। जैसे, विश्वविद्यालय में प्रवेश के पूर्व म्यांमार में पाँच वर्षों तक, इंडोनेशिया में छह वर्षों तक और थाइलैंड में आठ वर्षों तक अंग्रेजी की शिक्षा दी जाती है। किन्तु पूर्वोक्त अफ्रीकी देशों की तुलना में इन दक्षिण–पूर्व एशियाई देशों की यह विशेषता है कि अंग्रेजी को प्रमुखता देने के बाद भी इन देशों ने अपनी प्रमुख भाषा को ही राष्ट्रभाषा या

राजकाज की भाषा के रूप में स्वीकार किया है। जैसे बर्मा ने ''बर्मीज'' को, इंडोनेशिया ने ''भासा–इंडोनेशिया'' को, लाओस ने ''लाओ'' को, मलेशिया ने ''मलेय'' को, फिलीपाइंस ने ''तगालोग'' को, वियतनाम ने ''वियतानामोज'' को और थाइलैंड ने ''थाई'' को अपनी राष्ट्रभाषा या राजकाज की प्रयोजनमूलक भाषा के रूप में स्वीकार किया है।

इसमें कोई दो मत नहीं कि हिन्दी भारतवर्ष के सर्वाधिक विस्तृत क्षेत्र में बोली जाने वाली भाषा है। देश के संपूर्ण क्षेत्रफल के साठ प्रतिशत भू–भाग में हिन्दी बोली जाती है और इस देश की कुल आबादी के 40 प्रतिशत देशवासी हिन्दी बोलते हैं। इन आंकड़ों से इस देश की भाषाओं के बीच हिन्दी की प्रमुखता स्वतः स्पष्ट है। भाषा–भाषियों की संख्या की दृष्टि से विश्व की भाषाओं के बीच हिन्दी का तीसरा स्थान है और राष्ट्रसंघ के देशों की भाषाओं के बीच हिन्दी का पहला स्थान है। जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है कि क्षेत्रफल या भौगोलिक प्रसार की दृष्टि में भी हिन्दी भाषा कम महत्त्वपूर्ण नहीं है। मारिशस, त्रिनिदाद, सूरीनाम, फिजी, थाईलैंड, बर्मा, स्याम, इंडोनेशिया, नेपाल, दक्षिण अफ्रीका आदि में हिन्दी बोली और समझी जाती है। अभी दुनिया के लगभग 38 देशों में हिन्दी की अच्छी पहुँच है और विदेश के लगभग 94 विश्वविद्यालयों में हिन्दी की पढ़ाई होती है। यदि हम बैंकों में हिंदी के प्रयोग की बात करें तो किसी भाषा का व्यावहारिक प्रयोजनमूलक रूप, जिसकी एक विशिष्ट परिणति राजकाज की भाषा या राष्ट्रभाषा के रूप में होती है, अपने देश के अर्थतंत्र तथा वाणिज्य व्यापार के संस्थानों में अंतः प्रवेश पाए बिना विकसित और बलिष्ठ नहीं हो सकता। अतः भारत के वर्तमान भाषा संदर्भ को दृष्टिगत रखते हुए भारतीयों बैंकों में हिन्दी के माध्यम से कार्य करने की विधि को अपनाना आवश्यक है। इसके लिए बैंकों के कार्य क्षेत्र को दृष्टिगत रखते हुए हमें हिन्दी भाषा का प्रयोग और विकास एक विशेष ''रजिस्टर'' या प्रयुक्ति के रूप में करना होगा। आज के प्रगतिशील युग के अनुसार भारतीय संविधान के आधारभूत आमुख के अनुसार और हमारे लोकतांत्रिक दृष्टिकोण के अनुरूप अब बैंकों के कार्य क्षेत्र, कार्य की प्रकृति और उद्देश्य में भी बदलाव आया है। अब बैंक केवल संचित राशि जमा करने, ऋण देने और लाभांश कमाने वाली संस्था भर नहीं है, बल्कि वह हमारे देश की सामाजिक तथा आर्थिक विकास योजनाओं को कार्यान्वित करने का तथा आम जनता को आर्थिक न्याय पाने के योग्य बनाने का एक सशक्त माध्यम भी बन गया है। अपनी इस नई भूमिका पूरी सामर्थ्य के साथ अदा करने के लिए बैंकों को देश की आम जनता के साथ जुड़ना होगा और समाज के कमजोर या पिछड़े हुए नागरिकों तक भी पूरी तत्परता के साथ जाना होगा। यह एक सर्वविदित मान्यता है कि जनता तक पहुँचने के लिए जनता की भाषा ही सर्वोत्तम माध्यम सिद्ध हुआ करती है। हिन्दी में बैंकों का कारोबार होना और बैंक के अधिकारियों/कर्मचारियों का हिन्दी में यानी जनता की भाषा में प्रशिक्षित होना नितांत आवश्यक है। यह प्रसन्नता की बात है कि हमारे देश के अधिकतर बैंकों ने हिंदी के कार्यालयीन प्रयोग को बढ़ावा देने हेतु कई प्रकार के प्रयास किए हैं। चूंकि बैंक आम जनता से जुड़ी होती है अतः उसके कर्मचारियों को आम जनता से जुड़ने के लिए उसकी भाषा को जानना बहुत जरूरी है। इसी के साथ यह भी आवश्यक हैं कि हम हिंदी के साथ–साथ स्थानीय भाषाओं को भी बढ़ावा देने हेतु निरंतर प्रयास करते रहें और कम से कम भरे जाने वाले फॉर्म को हिंदी अंग्रेजी के साथ–साथ स्थानीय भाषाओं में भरने का भी विकल्प होना चाहिए।

प्रत्येक राष्ट्र को अपनी पहचान के लिए और अंतर्राष्ट्रीय पटल पर अपने स्वतंत्र भाषिक अभिज्ञान के लिए तथा एक मौलिक राष्ट्र के रूप में अपनी अस्मिता को अभिव्यक्ति के लिए एक राष्ट्रभाषा की आवश्कता पड़ती ही है। इसी दृष्टि से हिन्दी को राष्ट्रभाषा के रूप में अपनाने और हिन्दी के माध्यम से अंतर्राष्ट्रीय पटल पर भारत को अपनी पहचान बनाने के लिए यह आवश्यक है कि हम हिन्दी को उसके संपूर्ण प्रदेश के साथ स्वीकार करें और उसकी संभावनाओं का निरंतर विकास करें।

जिस देश में भाषा के स्तर पर इतनी विविधता है उस देश को एक सशक्त राष्ट्रभाषा की प्राप्ति के लिए तथा उस राष्ट्रभाषा के माध्यम से विश्व पटल पर अपनी अलग पहचान बनाने के लिए कई प्रकार की संकीर्णताओं, आंचलिक पूर्वाग्रहों तथा भावुकता से ऊपर उठना होगा। इतना ही नहीं, उस देश के लिए यह भी आवश्यक है कि वह राष्ट्र की एकता को सर्वोपरि महत्त्व देते हुए अपनी भाषा समस्या के समाधान हेतु अपने राष्ट्रीय विवेक को सदैव जागृत रखे। एक राष्ट्र के रूप में अपने संवैधानिक संकल्प और कर्म की एकरूपता के द्वारा अनेक विकल्पों वाली अनिश्चितता या दिशाहीनता अथवा सांस्कृतिक अनिर्णय वाली दशा को शीघ्र समाप्त करें। एक सशक्त राष्ट्र और एक समृद्ध भाषा की ओर अपने कदम बढ़ाएं।

पुस्तकें: ज्ञान, संस्कार और सभ्यता की अमर ज्योति

राजेश कुमार
सहायक प्रबंधक

यदि मानव सभ्यता के समस्त स्मारक ध्वस्त हो जाएँ, इतिहास मौन हो जाएँ और केवल पुस्तकें शेष रह जाएँ, तब भी मानवता स्वयं को पुनः पहचान सकती है।" यही पुस्तकों का चमत्कार है। वे समय की राख में छिपी चिनगारी हैं, जो प्रत्येक युग में नई चेतना का प्रकाश फैलाती हैं। वे केवल शब्दों का विन्यास नहीं, बल्कि अनुभवों का अमृत, विचारों की विरासत और संस्कृति की जीवित आत्मा हैं। मानव जीवन में यदि किसी वस्तु ने सबसे अधिक मौन रहकर सबसे गहरा प्रभाव डाला है, तो वह पुस्तक है। वे समय की सीमाओं को लाँघकर अतीत, वर्तमान और भविष्य के बीच ऐसा सेतु निर्मित करती हैं, जिस पर चलकर मनुष्य स्वयं को, अपने समाज को और समूची मानव सभ्यता को समझने का प्रयास करता है। मनुष्य का शरीर नश्वर है, किंतु उसके विचार यदि पुस्तकों में अंकित हो जाएँ तो वे युगों तक जीवित रहते हैं।

मानव इतिहास का प्रत्येक स्वर्णिम अध्याय किसी न किसी पुस्तक से जुड़ा हुआ है। जिस प्रकार नदी अपने उद्गम से निकलकर अनेक प्रदेशों को जीवन देती है, उसी प्रकार ज्ञान भी पुस्तकों के माध्यम से एक पीढ़ी से दूसरी पीढ़ी तक प्रवाहित होता है। यदि पुस्तकें न होतीं, तो प्रत्येक पीढ़ी को पुनः शून्य से आरंभ करना पड़ता। विज्ञान की खोजें, दर्शन की अनुभूतियाँ, साहित्य की संवेदनाएँ, इतिहास के अनुभव और संस्कृति के मूल्य समय की धारा में विलीन हो जाते। इस दृष्टि से पुस्तकें केवल ज्ञान का भंडार नहीं, बल्कि मानव सभ्यता की सामूहिक स्मृति हैं।

भारत का सांस्कृतिक वैभव इस तथ्य का साक्षी है कि यहाँ पुस्तकों को केवल अध्ययन की सामग्री नहीं, बल्कि पूज्य

धरोहर माना गया। वेदों की ऋचाएँ सहस्राब्दियों तक श्रुति परंपरा में सुरक्षित रहीं और बाद में ग्रंथों के रूप में संकलित हुईं। उपनिषदों ने आत्मा और ब्रह्म के रहस्य उद्घाटित किए, **रामायण** ने मर्यादा का आदर्श दिया, **महाभारत** ने धर्म और नीति के जटिल प्रश्नों का समाधान खोजा, **भगवद्गीता** ने कर्मयोग का संदेश दिया, तो **कौटिल्य का अर्थशास्त्र** राज्य–व्यवस्था और अर्थनीति का अद्वितीय ग्रंथ बना। इन ग्रंथों ने केवल भारत को ही नहीं, विश्व–चिंतन को भी गहराई से प्रभावित किया।

इतिहास इस सत्य का साक्षी है कि जिस समाज ने पुस्तकों का सम्मान किया, वह बौद्धिक रूप से समृद्ध हुआ। भारत के **तक्षशिला** और **नालंदा विश्वविद्यालय** ज्ञान के ऐसे केंद्र थे, जहाँ विभिन्न देशों के विद्वान अध्ययन और संवाद के लिए एकत्र होते थे। विशेषतः नालंदा का पुस्तकालय–धर्मगंज–इतना विशाल था कि उसमें हजारों दुर्लभ पांडुलिपियाँ सुरक्षित थीं। विदेशी यात्री **ह्वेनसांग** और **इत्सिंग** ने उसके वैभव का विस्तार से वर्णन किया है। जब नालंदा का विनाश हुआ, तब केवल भवन नहीं जले, मानवता की अमूल्य बौद्धिक संपदा का भी बड़ा भाग नष्ट हो गया। किंतु विचारों की यही विशेषता है कि उन्हें अग्नि भस्म नहीं कर सकती। वे पुनः पुस्तकों में जन्म लेते हैं और नई पीढ़ियों का मार्ग आलोकित करते हैं।

भारतीय संत परंपरा ने भी पुस्तकों को जीवन–साधना से जोड़ा। यदि भारतीय जनमानस की आत्मा को किसी एक ग्रंथ में अनुभव करना हो, तो **गोस्वामी तुलसीदास** की रामचरितमानस का स्मरण अनिवार्य है। यह केवल धार्मिक ग्रंथ नहीं, बल्कि भारतीय संस्कृति, लोकजीवन, भाषा, नीति, करुणा और आदर्शों का विराट महाकाव्य है। **सूरदास** ने सूरसागर में वात्सल्य और भक्ति को अमर कर दिया, जबकि मीरा के पदों ने आत्मसमर्पण और प्रेम को आध्यात्मिक ऊँचाइयों तक पहुँचाया। इन रचनाओं ने सिद्ध किया कि पुस्तकें केवल बुद्धि को नहीं, हृदय को भी संस्कारित करती हैं।

आधुनिक युग में हिंदी साहित्य ने समाज को नई दृष्टि प्रदान की। **भारतेंदु हरिश्चंद्र** ने साहित्य को राष्ट्रीय जागरण का माध्यम बनाया और आत्मगौरव का मंत्र दिया–

"निज भाषा उन्नति अहै, सब उन्नति को मूल।"

यह केवल भाषा–प्रेम का उद्घोष नहीं था, बल्कि सांस्कृतिक स्वाभिमान की घोषणा थी। **महावीर प्रसाद द्विवेदी** ने साहित्य को सामाजिक उत्तरदायित्व से जोड़ा और हिंदी गद्य को नई दिशा दी। उनके संपादन में सरस्वती पत्रिका ने हिंदी साहित्य को आधुनिक चेतना प्रदान की।

इसी धारा को आगे बढ़ाते हुए **मैथिलीशरण गुप्त** ने भारत–भारती के माध्यम से राष्ट्रीय भावना को स्वर दिया। उनकी पंक्तियाँ–

"हम कौन थे, क्या हो गए हैं और क्या होंगे अभी।"

आज भी आत्ममंथन और राष्ट्रचेतना के लिए प्रेरित करती हैं। **जयशंकर प्रसाद** ने इतिहास के गौरव में वर्तमान का आत्मविश्वास खोजा, जबकि **महादेवी वर्मा** ने करुणा और मानवीय संवेदना को साहित्य की सर्वोच्च गरिमा प्रदान की। उनके निबंध और संस्मरण यह सिखाते हैं कि ज्ञान का सर्वोच्च रूप संवेदनशीलता है।

स्पष्ट है कि पुस्तकें केवल सूचना का माध्यम नहीं हैं, वे मनुष्य के भीतर विचार, विवेक और मूल्य का निर्माण करती हैं। वे हमें यह नहीं बतातीं कि केवल कैसे जिया जाए, बल्कि यह भी सिखाती हैं कि **क्यों और किस उद्देश्य से जिया जाए।** यही कारण है कि मानव सभ्यता की प्रत्येक बड़ी उपलब्धि के पीछे किसी न किसी पुस्तक, विचार या ग्रंथ का मौन योगदान अवश्य रहा है।

यदि भारतीय साहित्य में पुस्तकों की सामाजिक शक्ति का सर्वाधिक सशक्त उदाहरण खोजा जाए, तो **मुंशी प्रेमचंद** का नाम सर्वप्रथम स्मरण होता है। उन्होंने साहित्य को राजमहलों की चकाचौंध से निकालकर खेतों, खलिहानों, झोपड़ियों और सामान्य जनजीवन के बीच प्रतिष्ठित किया। गोदान केवल होरी किसान की कथा नहीं, बल्कि भारतीय ग्रामीण जीवन का जीवंत दस्तावेज है। निर्मला ने दहेज और बाल–विवाह जैसी कुरीतियों पर करारा प्रहार किया, गबन ने मध्यमवर्गीय नैतिक द्वंद्व को उजागर किया और कर्मभूमि ने सामाजिक उत्तरदायित्व का संदेश दिया। प्रेमचंद ने सिद्ध किया कि पुस्तकें केवल मनोरंजन का साधन नहीं, बल्कि समाज के आत्ममंथन का दर्पण और परिवर्तन का माध्यम भी होती हैं। उनके शब्दों में, **"साहित्य समाज का दर्पण ही नहीं, उसका पथ–प्रदर्शक भी है।"**

इसी परंपरा को **रामधारी सिंह 'दिनकर'** ने राष्ट्रीय स्वाभिमान और ओजस्विता से समृद्ध किया। रश्मिरथी, कुरुक्षेत्र और संस्कृति के चार अध्याय जैसी

कृतियाँ केवल साहित्यिक उपलब्धियाँ नहीं, बल्कि भारतीय चिंतन की धरोहर हैं। दिनकर का साहित्य हमें अन्याय के विरुद्ध खड़े होने, आत्मसम्मान बनाए रखने और राष्ट्र के प्रति उत्तरदायित्व निभाने की प्रेरणा देता है। उनकी प्रसिद्ध पंक्तियाँ–

"क्षमा शोभती उस भुजंग को, जिसके पास गरल हो।"

आज भी शक्ति और संयम के संतुलन का संदेश देती हैं। यह पुस्तकों की शक्ति ही है कि वे एक कवि की चेतना को युगों तक जीवित रखती हैं।

आचार्य हजारीप्रसाद द्विवेदी ने भारतीय संस्कृति की गहराइयों को सहज भाषा में अभिव्यक्त किया। कबीर, अशोक के फूल और बाणभट्ट की आत्मकथा जैसी कृतियों में इतिहास, दर्शन और साहित्य का अद्भुत समन्वय दिखाई देता है। उन्होंने यह सिद्ध किया कि संस्कृति केवल अतीत का गौरव नहीं, बल्कि वर्तमान को दिशा देने वाली जीवंत चेतना है।

इसी प्रकार **धर्मवीर भारती** का गुनाहों का देवता प्रेम, त्याग और मानवीय संवेदनाओं की अमर कथा है, जबकि उनका काव्य–नाटक अंधायुग महाभारत के माध्यम से आधुनिक सभ्यता के नैतिक संकटों पर गहन प्रश्न उठाता है। साहित्य का यही स्वरूप पुस्तक को कालजयी बनाता है–वह हर युग में नए अर्थों के साथ पुनः पढ़ी जाती है।

हरिवंश राय बच्चन की मधुशाला ने जीवन–दर्शन को काव्यात्मक सरलता प्रदान की। वहीं **अज्ञेय** ने आधुनिक मनुष्य की स्वतंत्र चेतना, आत्मसंघर्ष और वैचारिक स्वाधीनता को स्वर दिया। **भवानीप्रसाद मिश्र** ने सहज भाषा में जीवन के गहरे सत्य कहे, और **अटल बिहारी वाजपेयी** ने अपनी कविताओं से राष्ट्रभावना तथा अदम्य आशीर्वाद का संचार किया। उनकी प्रसिद्ध पंक्तियाँ–

"हार नहीं मानूँगा, रार नहीं ठानूँगा।"

आज भी विपरीत परिस्थितियों में साहस और धैर्य का संदेश देती हैं। इन सभी साहित्यकारों की कृतियाँ यह प्रमाणित करती हैं कि पुस्तकें केवल ज्ञान का स्रोत नहीं, बल्कि व्यक्तित्व–निर्माण की मौन गुरु होती हैं।

विश्व साहित्य का इतिहास भी पुस्तकों की इसी परिवर्तनकारी शक्ति का साक्षी है। **विलियम शेक्सपियर** ने मानव स्वभाव की जटिलताओं को जिस गहराई से समझा, वह आज भी अप्रतिम है। **लियो टॉल्स्टॉय** ने करुणा, नैतिकता और मानवीय मूल्यों को अपनी रचनाओं

में अमर कर दिया।

पुस्तकों का सबसे बड़ा प्रभाव मनुष्य के व्यक्तित्व पर पड़ता है। वे केवल जानकारी नहीं देतीं, दृष्टि देती हैं। वे मनुष्य को तर्क करना, प्रश्न पूछना, असहमति व्यक्त करना और सत्य की खोज करना सिखाती हैं। एक अच्छी पुस्तक पाठक के भीतर सोई हुई जिज्ञासा को जगाती है और उसे अपने सीमित अनुभवों से परे व्यापक संसार से परिचित कराती है। इसीलिए कहा गया है कि **एक श्रेष्ठ पुस्तक सौ मित्रों के समान होती है, और एक श्रेष्ठ मित्र एक जीवित पुस्तक के समान।**

इतिहास के महान व्यक्तित्वों के जीवन में पुस्तकों का प्रभाव स्पष्ट दिखाई देता है। **स्वामी विवेकानंद** ने वेद, उपनिषद, गीता तथा विश्व–दर्शन का गंभीर अध्ययन किया। उनके विचारों में ज्ञान और कर्म का अद्‌भुत समन्वय था। उनका आह्वान–

"उठो, जागो और लक्ष्य प्राप्ति तक मत रुको।"

आज भी लाखों युवाओं के जीवन का प्रेरणास्रोत है।

भारत के पूर्व राष्ट्रपति **डॉ. ए.पी. जे. अब्दुल कलाम** ने युवाओं से कहा था कि **"महान पुस्तकें महान सपनों को जन्म देती हैं, और महान सपने महान व्यक्तित्वों का निर्माण करते हैं।"** रामेश्वरम् के एक साधारण बालक का भारत के "मिसाइल मैन" और राष्ट्रपति बनने का सफर ज्ञान, अनुशासन और सतत अध्ययन की प्रेरक गाथा है। उनका जीवन यह संदेश देता है कि परिस्थितियाँ नहीं, सीखने की ललक मनुष्य की ऊँचाइयाँ निर्धारित करती है।

स्पष्ट है कि पुस्तकें मनुष्य को केवल विद्वान नहीं बनातीं, वे उसे विनम्र, संवेदनशील, विवेकशील और उत्तरदायी नागरिक भी बनाती हैं। वे हमारे भीतर ऐसे प्रश्न जगाती हैं, जिनके उत्तर खोजते–खोजते हम स्वयं को बेहतर मनुष्य में रूपांतरित कर लेते हैं। यही पुस्तकों की सबसे बड़ी शक्ति है–वे बाहर की दुनिया बदलने से पहले भीतर की दुनिया का निर्माण करती हैं।

आइंस्टीन, मैरी क्यूरी, सी. वी. रमन, जगदीश चंद्र बोस, सत्येंद्रनाथ बोस, होमी भाभा और डॉ. विक्रम साराभाई जैसे वैज्ञानिकों के शोध आज भी विश्वभर के विद्यार्थियों और शोधकर्ताओं के लिए उपलब्ध हैं, क्योंकि वे पुस्तकों, शोध–पत्रों और वैज्ञानिक ग्रंथों में सुरक्षित हैं। प्रत्येक नई खोज पूर्ववर्ती ज्ञान की नींव पर निर्मित होती है। यदि ज्ञान का यह संचय पुस्तकों में सुरक्षित न होता, तो प्रत्येक पीढ़ी को पुनः आरंभिक अवस्था से यात्रा शुरू करनी पड़ती। इसलिए पुस्तकें केवल अतीत की धरोहर नहीं, भविष्य की संभावनाओं की भी संरक्षिका हैं।

आज का युग सूचना–प्रौद्योगिकी, इंटरनेट और **कृत्रिम बुद्धिमत्ता** का युग है। ज्ञान का विशाल संसार अब हमारी हथेली में समा गया है। कुछ ही क्षणों में लाखों सूचनाएँ प्राप्त की जा सकती हैं। परंतु इसी सुविधा ने एक गंभीर प्रश्न भी खड़ा किया है–**क्या सूचना ही ज्ञान है?** उत्तर स्पष्ट है–**नहीं**।

सूचना तथ्य देती है, पुस्तकें दृष्टि देती हैं। सूचना स्मृति को भरती है, पुस्तकें विवेक का निर्माण करती हैं। सूचना यह बताती है कि क्या हुआ, जबकि पुस्तकें यह समझाती हैं कि क्यों हुआ, उसके पीछे कौन–सी ऐतिहासिक, सामाजिक और मानवीय प्रक्रियाएँ कार्यरत थीं, और उनसे हमें क्या सीखना चाहिए। यही कारण है कि डिजिटल माध्यमों की तीव्र गति के बावजूद पुस्तकें आज भी गहन अध्ययन, आलोचनात्मक चिंतन और मौलिक विचार की सबसे विश्वसनीय आधारशिला बनी हुई हैं।

कृत्रिम बुद्धिमत्ता अनेक कार्यों को सरल बना सकती है, किंतु वह अनुभव, संवेदना, नैतिक विवेक और मानवीय कल्पनाशक्ति का स्थान नहीं ले सकती। कोई भी तकनीक **महादेवी वर्मा** की करुणा, **प्रेमचंद** की सामाजिक दृष्टि, **दिनकर** का ओज, **टॉल्स्टॉय** की नैतिक गहराई या **विवेकानंद** के आत्मविश्वास को केवल सूचना के रूप में प्रस्तुत कर सकती है, परंतु उन भावों को आत्मसात करने की क्षमता नियमित अध्ययन और चिंतन से ही विकसित होती है। इसलिए तकनीक और पुस्तकें विरोधी नहीं, बल्कि परस्पर पूरक हैं। तकनीक गति देती है, पुस्तकें गहराई देती हैं।

आज एक और चिंता हमारे सामने है–पठन–संस्कृति का क्षीण होना। मोबाइल स्क्रीन पर बढ़ता समय, त्वरित मनोरंजन और संक्षिप्त सामग्री ने धैर्यपूर्वक पढ़ने की आदत को प्रभावित

किया है। किंतु यह स्मरण रखना होगा कि **जो समाज पढ़ना छोड़ देता है, वह धीरे–धीरे विचार करना भी छोड़ देता है, और जो समाज विचार करना छोड़ देता है, उसका विकास अंततः ठहर जाता है।** इसलिए बच्चों में प्रारंभ से ही पुस्तक–पठन की आदत विकसित करना परिवार, विद्यालय और समाज–तीनों की साझा जिम्मेदारी है।

इस संदर्भ में पुस्तकालयों की भूमिका अत्यंत महत्त्वपूर्ण है। पुस्तकालय केवल पुस्तकों के संग्रहालय नहीं, बल्कि विचारों के लोकतांत्रिक तीर्थ हैं। वहाँ ज्ञान किसी वर्ग, जाति, भाषा या आर्थिक स्थिति का बंधक नहीं होता। जो व्यक्ति विद्यालय या विश्वविद्यालय तक नहीं पहुँच पाता, वह भी पुस्तकालय के माध्यम से ज्ञान की यात्रा आरंभ कर सकता है। इसीलिए विश्व की प्रगतिशील सभ्यताओं ने अपने सार्वजनिक पुस्तकालयों को ज्ञान के मंदिर का सम्मान दिया है।

भारत में भी पुस्तकालयों की समृद्ध परंपरा रही है। आज आवश्यकता है कि प्रत्येक विद्यालय में जीवंत पुस्तकालय हो, प्रत्येक ग्राम पंचायत और नगर में सुलभ वाचनालय विकसित किए जाएँ, पुस्तक मेलों को प्रोत्साहन मिले और बच्चों को खिलौनों के साथ पुस्तकें भी उपहार स्वरूप दी जाएँ। जिस घर में पुस्तकों का सम्मान होता है, वहाँ संवाद, जिज्ञासा और संस्कार स्वतः विकसित होते हैं।

राष्ट्र–निर्माण में पुस्तकों की भूमिका अत्यंत व्यापक है। भारतीय स्वतंत्रता आंदोलन इसका सशक्त उदाहरण है। **लोकमान्य बाल गंगाधर तिलक, महात्मा गांधी, स्वामी दयानंद सरस्वती, भगत सिंह, विनोबा भावे** और अनेक समाज सुधारकों के विचार पुस्तकों के माध्यम से जन–जन तक पहुँचे। इन ग्रंथों ने केवल राजनीतिक स्वतंत्रता की चेतना नहीं जगाई, बल्कि सामाजिक न्याय, स्वदेशी, आत्मनिर्भरता, राष्ट्रीय एकता और नैतिक उत्तरदायित्व की भावना को भी सुदृढ़ किया। इतिहास साक्षी है कि प्रत्येक बड़ी क्रांति पहले विचारों में जन्म लेती है, और विचारों का सबसे सुरक्षित घर पुस्तकें ही होती हैं।

इसी भावना को यह सुप्रसिद्ध श्लोक और अधिक स्पष्ट करता है–

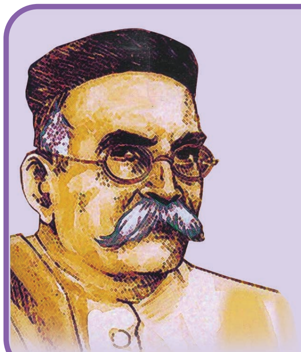
विद्या ददाति विनयं, विनयाद् याति पात्रताम।

पात्रत्वात् धनमाप्नोति, धनात् धर्मं ततः सुखम्

विद्या से विनय, विनय से पात्रता, पात्रता से समृद्धि, समृद्धि से धर्म और अंततः सुख की प्राप्ति होती है। यही पुस्तकों का अंतिम उद्देश्य भी है–मनुष्य को केवल सफल नहीं, बल्कि सार्थक बनाना।

अंततः यह कहना अतिशयोक्ति नहीं होगी कि पुस्तकें मानव जीवन की सबसे मूल्यवान पूँजी हैं। वे केवल ज्ञान का दीप नहीं, बल्कि संस्कारों का स्रोत, संस्कृति की संरक्षिका, सभ्यता की अमर स्मृति और भविष्य की आशा हैं। वे मनुष्य को अज्ञान से ज्ञान, संकीर्णता से उदारता, भ्रम से विवेक और साधारणता से उत्कृष्टता की ओर ले जाती हैं। किसी भी राष्ट्र की वास्तविक शक्ति उसके प्राकृतिक संसाधनों में नहीं, बल्कि उसके जागरूक, अध्ययनशील और विचारवान नागरिकों में निहित होती है–और ऐसे नागरिकों का निर्माण पुस्तकों के सतत् सान्निध्य में ही संभव है।

जब आने वाली पीढ़ियाँ हमारे समय का इतिहास पढ़ेंगी, तब वे हमारी इमारतों, तकनीकों और उपलब्धियों के साथ–साथ यह भी देखेंगी कि हमने अपनी पुस्तकों, पुस्तकालयों और ज्ञान–संस्कृति की कितनी रक्षा की। क्योंकि अंततः वही सभ्यता दीर्घजीवी होती है, जो अपने विचारों को सुरक्षित रखती है।



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

- महावीर प्रसाद द्विवेदी

एक पेड़ माँ के नाम

संकलित – नलिनी अरूण
लेख –आर पी शर्मा

आज 05 जुलाई 2026 है, आज ही मुझे भारत विकास परिषद् की पर्यावरण टीम का सदस्य होने के नाते, मेरी पहल पर सपरिवार और स्थानीय निवासियों के साथ नीम, अशोक पेंडुला, जामुन व बेलपत्र जैसे पौधे रोपित करने – कराने का सौभाग्य मिला। पिछले माह यानि 05 जून 2026 को एक माह पूर्व, विश्व पर्यावरण दिवस मनाया गया। हमारे उत्तर प्रदेश के मुख्यमंत्री श्री योगी आदित्य नाथ जी ने इस अवसर पर एक पेड़ 'माँ के नाम' अभियान की शुरुआत की। यह भी हम सबके लिए प्रेरक रहा। अनेक लोग इस अभियान से प्रेरित होकर या अन्य लोग भी जागरूक होकर इस महान कार्य में योगदान दे रहे हैं।

यह सत्य है कि पर्यावरण को स्वच्छ रखने में पहले से अधिक लोग जागरूक हुए हैं। कम से कम विश्व पर्यावरण दिवस पर सोशल मीडिया, व समाचार पत्र आदि में किसी पर्यावरण संबंधी कार्यक्रम/संगोष्ठी या परस्पर व्हाट्सप्प पर बधाई संदेश देखने को मिलते हैं। सरकार द्वारा भी अनेक योजनाओं पर काम हो रहा है। लेकिन मेरे विचार से यह प्रयास, ऊंट के मुंह में जीरा वाली कहावत सी लगती है। हालांकि, लोगों की पेड़ लगाने प्रवृत्ति बढी है ताकि प्रदूषण कम हो।

दरअसल मेरा निजी रूप में मानना है कि पर्यावरण सुधारने का काम केवल सरकार पर नहीं छोड़ा जा सकता। मेरे गुरूजी ने एक नारा दिया था 'हम सुधरेंगे जग सुधरेगा, हम बदलेंगे, युग बदलेगा'। सूक्ष्म अवलोकन करें तो कुछ अपनी आदत सुधार कर, हम पर्यावरण को सुरक्षित रखने में सहयोग दे सकते हैं। आज भी लोग कूड़ा उठाने वाली सरकारी गाड़ियों के बावजूद भी रात के अंधेरे में पार्को या रोड़ साइड पर कूड़ा फेंकते हैं। सार्वजनिक स्थानों पर थूकते हैं।

पार्को में रात को शराब या पानी की बोतले पीकर छोड़ देते हैं। ट्रेनों में शौचालयों का उपयोग इस दृष्टि से नहीं करते कि कोई अन्य यात्री भी इसका उपयोग कर सकता है। यहाँ तक हवाई यात्रा के दौरान यह कहते सुना कि टायलट उपयोग करने लायक नहीं है। पांच सात मिनट के दूरी के काम के लिए, हम कार या स्कूटर उठा लेते हैं। जबकि पैदल भी जाया जा सकता है। प्लास्टिक पन्नी पर रोक है लेकिन चोरी छुपे बेच रहे हैं तो दूसरी ओर हम लोग भी कपड़े का थैला ले जाना, शान में गुस्ताखी या पुराने जमाने की चीज समझते हैं। कहने का भाव है कि इन छोटी–छोटी चीजों का, हमारे पर्यावरण पर काफी बुरा असर पड़ता है। अपनी आदतें सुधार कर, पर्यावरण को संरक्षित करने में हम सहायक बन सकते हैं। पार्को में पौधों को नुकसान न पहुंचे, ऐसे खेल न खेले, आदि वाहनों का अति आवश्यकता की स्थिति में प्रयोग करें। आदि।

आज भारत की जनसंख्या, खासतौर पर, दिनोदिन बढ़ रही है। जनसंख्या विस्फोट की स्थिति सी है। यह ऐसी समस्या है जिससे शिक्षा, स्वास्थ्य, आवास, पर्यावरण आदि क्षेत्रों पर दबाव पड़ रहा है। वनो की अंधाधुंध कटाई हो रही है। मकान लोगों को देने हैं। लोगों को रोड़ चौड़ी देनी है। सरकार को जनसंख्या नियंत्रण कानून बनाने पर विचार करना चाहिए। नदियों में लोग कचरा बहा रहे हैं। पानी प्रदूषित हो रहा है। दिल्ली की यमुना को ही देख लो, सरकार करोड़ो रूपये खर्च के बावजूद भी अभी पूरी सफाई नहीं हुई। अभी भी लोग आकर उसमें फूल पत्ती आदि डाल रहे हैं। इस संदर्भ में भी कठोर कानून बनना चाहिए।

सार स्वरुप, जीवन है तो समस्याएं भी हैं और रहेंगी। पर्यावरण संरक्षण भी एक गम्भीर चुनौती है। सरकार के अलावा जो हम सहयोग दे सकते हैं, जरूर देना चाहिए। एक पेड़ माँ के नाम लगायें या अपने जन्म दिन आदि पर, अपने और अपने बच्चों के भविष्य को संरक्षित करने के लिए, अपने समाज और देश के विकास में हर सम्भव प्रयत्न करें। हमें समझना होगा कि वैदिक काल में लोग वनस्पतियों व पीपल, आदि पेड़ों की पूजा क्यों करते थे। वस्तुतः पेड़ एक तरह से फेफड़े का काम करते हैं और वैदिक काल में लोग पूजा करते थे। कारबनडाईअक्साईड अवशोषित करते हैं व आक्सीजन देते हैं। वनस्पतियां विभिन्न औषधियों के काम आती थी। गंगा पूजन आदि भी सब पर्यावरण को संरक्षित करने से जुड़े है। मात्र ढकोसला नहीं था।

अंत में यही कहा जा सकता है कि —— पेड़ लगाओ, पर्यावरण बचाओ और जीवन खुशहाल बनाओ।

हिंदी चिरकाल से ऐसी भाषा रही है जिसने मात्र विदेशी होने के कारण किसी भाषा का बहिष्कार नहीं किया।

- डॉ. राजेंद्र प्रसाद

भारतीय बैंकिंग व्यवस्था में प्रौद्योगिकी–संचालित परिवर्तन की भावी संकल्पनाएँ

एक विकसित, समावेशी एवं बुद्धिमान वित्तीय पारितंत्र की ओर

आशीष जैन
क्षेत्रीय प्रबंधक

तकनीक की धड़कनों पर चल रहा है
आज का वित्तीय संसार,
डेटा, बुद्धिमत्ता और नवाचार बन रहे हैं
विकास के आधार।
बदल रही है बैंकिंग की परिभाषा, बदल
रहा है विश्वास का स्वरूप,
भारत गढ़ रहा है ऐसा भविष्य, जहाँ
डिजिटल होगा प्रगति का रूप।

प्रस्तावना

मानव सभ्यता के इतिहास में कुछ परिवर्तन ऐसे होते हैं जो केवल प्रक्रियाओं को नहीं बदलते, बल्कि सोचने, निर्णय लेने और भविष्य की कल्पना करने के तरीकों को भी परिवर्तित कर देते हैं। वर्तमान युग में प्रौद्योगिकी (Technology) ऐसा ही एक परिवर्तनकारी तत्व है, जिसने वैश्विक बैंकिंग व्यवस्था की संरचना, कार्यशैली और उद्देश्य को पुनर्परिभाषित कर दिया है।

भारतीय बैंकिंग प्रणाली, जो कभी शाखाओं, कागजी अभिलेखों और मैनुअल प्रक्रियाओं पर आधारित थी, आज कृत्रिम बुद्धिमत्ता, क्लाउड कंप्यूटिंग, डेटा विश्लेषण, ब्लॉकचेन और डिजिटल भुगतान जैसे नवाचारों के माध्यम से एक नए युग में प्रवेश कर चुकी है। परन्तु यह परिवर्तन केवल डिजिटलीकरण तक सीमित नहीं है, यह उस भविष्य की आधारशिला है जहाँ बैंक केवल वित्तीय संस्थान नहीं, बल्कि बुद्धिमान, पूर्वानुमान आधारित और ग्राहक–केंद्रित डिजिटल सहयोगी बन जाएंगे।

बैंकिंग का बदलता स्वरूप : शाखा से स्मार्ट इकोसिस्टम तक

एक समय था जब बैंकिंग का अर्थ था – लंबी कतारें, पासबुक अपडेट कराना, चेक जमा करना और शाखा में उपस्थित होकर सेवाएँ प्राप्त करना। आज एक स्मार्टफोन बैंक की शाखा बन चुका है।

यूनिफाइड पेमेंट्स इंटरफेस (UPI), आधार आधारित प्रमाणीकरण, डिजिटल केवाईसी, मोबाइल बैंकिंग और इंटरनेट बैंकिंग ने ग्राहक अनुभव को अभूतपूर्व रूप से सरल बनाया है। भारत में प्रतिदिन अरबों रुपये

के डिजिटल लेनदेन यह सिद्ध करते हैं कि देश अब नकदी आधारित अर्थव्यवस्था से डिजिटल अर्थव्यवस्था की ओर तेजी से अग्रसर है।

किन्तु आने वाला दशक इससे भी अधिक क्रांतिकारी होने वाला है।

कृत्रिम बुद्धिमत्ता : भविष्य का बैंकिंग मस्तिष्क

भविष्य में बैंकिंग प्रणाली का सबसे शक्तिशाली आधार कृत्रिम बुद्धिमत्ता (Artificial Intelligence & AI) होगी।

कल्पना कीजिए कि बैंक आपके वित्तीय व्यवहार को समझते हुए स्वयं सुझाव दे–

- कब निवेश करना चाहिए,
- कब ऋण लेना उचित होगा,
- किस प्रकार की बचत योजना आपके लिए लाभकारी होगी,
- और कौन–सा लेनदेन धोखाधड़ी की संभावना रखता है।

AI आधारित प्रणालियाँ लाखों ग्राहकों के व्यवहार का विश्लेषण करके वास्तविक समय में निर्णय लेने में सक्षम होंगी।

- भविष्य के बैंकिंग चैटबॉट केवल प्रश्नों के उत्तर नहीं देंगे, बल्कि ग्राहकों के लिए व्यक्तिगत वित्तीय सलाहकार की भूमिका निभाएँगे। ऋण स्वीकृति की प्रक्रिया, जो वर्तमान में कई स्तरों से गुजरती है, AI की सहायता से कुछ मिनटों में पूरी हो सकेगी।

डेटा : नई अर्थव्यवस्था का स्वर्ण

21वीं सदी में यदि तेल को सबसे मूल्यवान संसाधन माना गया था, तो 22वीं सदी के द्वार पर पहुँचती दुनिया में डेटा उससे भी अधिक महत्वपूर्ण संपत्ति बन चुका है।

बैंकिंग क्षेत्र में विशाल मात्रा में उपलब्ध डेटा ग्राहकों की आवश्यकताओं, जोखिमों और व्यवहार का सटीक चित्र प्रस्तुत करता है।

भविष्य में Predictive Analytics और Big Data Analytics के माध्यम से बैंक–

- ऋण चूक की संभावना का पूर्वानुमान लगाएंगे,
- संभावित निवेशकों की पहचान करेंगे,
- वित्तीय समावेशन के नए क्षेत्रों को चिन्हित करेंगे,
- तथा आर्थिक संकटों के प्रारंभिक संकेतों को समझ सकेंगे।

डेटा आधारित निर्णय प्रणाली बैंकिंग को अधिक सटीक, पारदर्शी और प्रभावी बनाएगी।

ब्लॉकचेन : विश्वास का नया आधार

बैंकिंग की मूलभूत नींव विश्वास (Trust) है। ब्लॉकचेन तकनीक इस विश्वास को तकनीकी रूप से सुदृढ़ बनाने की क्षमता रखती है।

ब्लॉकचेन आधारित लेजर प्रणाली में किसी भी लेनदेन को परिवर्तित करना अत्यंत कठिन होता है। परिणामस्वरूप–

- धोखाधड़ी की संभावना कम होगी,
- दस्तावेज सत्यापन तेज होगा,
- अंतरराष्ट्रीय भुगतान शीघ्र होंगे,
- तथा व्यापार वित्त (Trade Finance) अधिक पारदर्शी बनेगा।

आने वाले वर्षों में ऋण दस्तावेज, संपत्ति अभिलेख तथा स्मार्ट कॉन्ट्रैक्ट्स ब्लॉकचेन प्लेटफॉर्म पर संचालित हो सकते हैं।

डिजिटल मुद्रा और कैशलेस अर्थव्यवस्था

भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा प्रारंभ की गई केंद्रीय बैंक डिजिटल मुद्रा (CBDC) भविष्य की बैंकिंग का महत्वपूर्ण अध्याय है।

डिजिटल रुपया केवल मुद्रा का इलेक्ट्रॉनिक रूप नहीं है, यह भुगतान प्रणाली में एक मौलिक परिवर्तन का संकेत है।

इसके संभावित लाभ हैं–

- त्वरित भुगतान,
- कम लेनदेन लागत,
- बेहतर ट्रैकिंग,
- नकली मुद्रा पर नियंत्रण,
- तथा सरकारी सहायता का लक्षित वितरण।

भविष्य में डिजिटल रुपया भारत को विश्व की अग्रणी डिजिटल अर्थव्यवस्थाओं में स्थापित करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभा सकता है।

ओपन बैंकिंग : सहयोग आधारित बैंकिंग मॉडल

पारंपरिक बैंकिंग व्यवस्था में ग्राहक डेटा बैंक तक सीमित रहता था। भविष्य में ओपन बैंकिंग की अवधारणा इस स्थिति को बदल देगी।

ग्राहक की अनुमति से विभिन्न वित्तीय संस्थाएँ सुरक्षित रूप से डेटा साझा कर सकेंगी।

इससे–

- व्यक्तिगत वित्तीय उत्पाद विकसित होंगे,
- प्रतिस्पर्धा बढ़ेगी,
- नवाचार को प्रोत्साहन मिलेगा,
- तथा ग्राहकों को बेहतर सेवाएँ प्राप्त होंगी।

भारत का अकाउंट एग्रीगेटर फ्रेमवर्क इस दिशा में एक महत्वपूर्ण कदम है।

साइबर सुरक्षा : भविष्य की सबसे बड़ी चुनौती

जैसे–जैसे बैंकिंग डिजिटल होगी, साइबर जोखिम भी बढ़ेंगे।

भविष्य की बैंकिंग व्यवस्था में साइबर सुरक्षा केवल तकनीकी विषय नहीं होगी, बल्कि रणनीतिक आवश्यकता होगी।

कृत्रिम बुद्धिमत्ता आधारित सुरक्षा तंत्र–

- संदिग्ध गतिविधियों की पहचान करेंगे,
- साइबर हमलों का पूर्वानुमान लगाएंगे,
- तथा स्वचालित सुरक्षा प्रतिक्रिया प्रदान करेंगे।

"Zero Trust Architecture" और "Quantum Safe Encryption" जैसी अवधारणाएँ भविष्य की बैंकिंग सुरक्षा का

अभिन्न अंग बन सकती हैं।

वित्तीय समावेशन का नया आयाम

भारत की बैंकिंग यात्रा का सबसे प्रेरणादायक पक्ष वित्तीय समावेशन रहा है।

जन धन योजना, आधार और मोबाइल तकनीक ने करोड़ों नागरिकों को औपचारिक वित्तीय प्रणाली से जोड़ा है।

भविष्य में–

बहुभाषी AI सहायक,

- वॉयस आधारित बैंकिंग,
- ऑफलाइन डिजिटल भुगतान,
- तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए कम लागत वाले डिजिटल समाधान

वित्तीय सेवाओं को समाज के अंतिम व्यक्ति तक पहुँचाने में सहायक होंगे।

इस प्रकार प्रौद्योगिकी केवल सुविधा का माध्यम नहीं, बल्कि सामाजिक समानता का उपकरण भी बनेगी।

हरित बैंकिंग और सतत विकास

भविष्य की बैंकिंग केवल लाभ अर्जन तक सीमित नहीं रहेगी, वह पर्यावरणीय उत्तरदायित्व का भी वहन करेगी।

ग्रीन फाइनेंस, कार्बन ट्रैकिंग और ESG (Environmental] Social and Governance) आधारित मूल्यांकन बैंकिंग निर्णयों का हिस्सा बनेंगे।

डिजिटल प्रक्रियाओं के कारण–

- कागज का उपयोग कम होगा,
- ऊर्जा दक्षता बढ़ेगी,
- तथा पर्यावरणीय प्रभावों का बेहतर आकलन संभव होगा।

इस प्रकार तकनीक और सतत विकास एक–दूसरे के पूरक बनेंगे।

मानव और मशीन : प्रतिस्पर्धा नहीं, सहयोग

अक्सर यह प्रश्न उठता है कि क्या तकनीक बैंक कर्मचारियों का स्थान ले लेगी?

वास्तविकता इसके विपरीत है।

भविष्य में तकनीक दोहराव वाले कार्यों को स्वचालित करेगी, जबकि मानव संसाधनः

- रणनीतिक निर्णय,
- ग्राहक संबंध,

- जटिल समस्याओं के समाधान,
- तथा नवाचार

पर अधिक ध्यान केंद्रित करेंगे।

अतः बैंकिंग का भविष्य "Human versus Machine" नहीं, बल्कि "Human plus Machine" का होगा।

वर्ष 2047 की कल्पना : विकसित भारत की बैंकिंग

स्वतंत्रता के 100 वर्ष पूर्ण होने पर भारत की बैंकिंग व्यवस्था कैसी होगी?

संभवतः—

- बैंक शाखाएँ अनुभव केंद्र (Experience Centres) बन चुकी होंगी।
- अधिकांश सेवाएँ AI आधारित डिजिटल प्लेटफॉर्म पर उपलब्ध होंगी।
- ऋण स्वीकृति मिनटों में होगी।
- डिजिटल रुपया व्यापक रूप से प्रचलित होगा।
- साइबर सुरक्षा स्वचालित एवं पूर्वानुमान आधारित होगी।
- ग्रामीण और शहरी बैंकिंग के बीच का अंतर समाप्त हो चुका होगा।
- वित्तीय सेवाएँ व्यक्तिगत आवश्यकताओं के अनुरूप स्वतः उपलब्ध होंगी।

यह केवल कल्पना नहीं, बल्कि वर्तमान तकनीकी प्रगति की स्वाभाविक दिशा है।

उपसंहार

भारतीय बैंकिंग व्यवस्था एक ऐतिहासिक परिवर्तन के दौर से गुजर रही है। यह परिवर्तन केवल डिजिटल उपकरणों के उपयोग तक सीमित नहीं है, यह विश्वास, पारदर्शिता, दक्षता और मसमावेशन के नए प्रतिमान स्थापित कर रहा है।

कृत्रिम बुद्धिमत्ता, ब्लॉकचेन, डेटा विश्लेषण, डिजिटल मुद्रा और साइबर सुरक्षा जैसी प्रौद्योगिकियाँ भविष्य की बैंकिंग के स्तंभ बनेंगी। परन्तु इस यात्रा की वास्तविक सफलता तभी सुनिश्चित होगी जब तकनीकी नवाचार के साथ मानवीय संवेदनशीलता, नैतिकता और समावेशिता को समान महत्व दिया जाए।

भारत के पास विश्व की सबसे गतिशील डिजिटल अवसंरचना, विशाल युवा शक्ति और नवाचार की अद्भुत क्षमता है। यदि इन शक्तियों का समुचित उपयोग किया जाए, तो वह दिन दूर नहीं जब भारतीय बैंकिंग व्यवस्था केवल देश की आर्थिक प्रगति का आधार नहीं, बल्कि विश्व के लिए एक आदर्श मॉडल बन जाएगी।

प्रौद्योगिकी भविष्य का मार्ग अवश्य प्रशस्त करती है, परन्तु उस मार्ग पर आगे बढ़ने का साहस, दृष्टि और उत्तरदायित्व मनुष्य को ही प्रदान करना होता है। यही भारतीय बैंकिंग के उज्ज्वल भविष्य का वास्तविक मंत्र है।

कलम से कोड तक, शाखा से साइबर स्पेस तक की यह यात्रा,

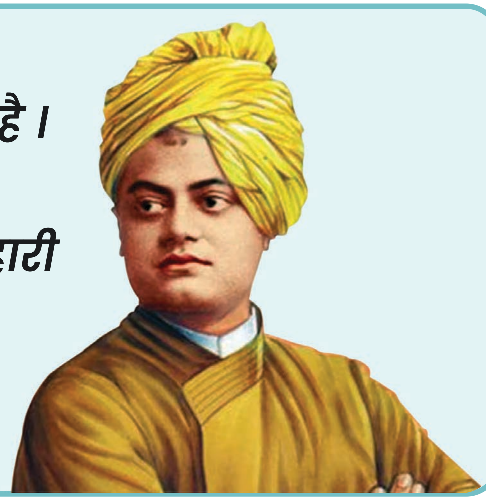
भारतीय बैंकिंग के नवोन्मेषी युग की सशक्त गाथा है।

जहाँ कृत्रिम बुद्धिमत्ता, डेटा और डिजिटल विश्वास का संगम है,

वहीं विकसित भारत के वित्तीय भविष्य का उद्भव है।

तुम्हें अन्दर से बाहर की तरफ विकसित होना है। कोई तुम्हें पढ़ा नहीं सकता, कोई तुम्हें आध्यात्मिक नहीं बना सकता। तुम्हारी आत्मा के अलावा कोई और गुरू नहीं है।

—स्वामी विवेकानंद



मकान किराये पर लें या खरीदें!

संजीव कुमार सिंह
सहायक महाप्रबंधक

सभ्यता के शुरुआत से हमारी तीन मूलभूत आवश्यकताएँ रही हैं और वो हैं रोटी, कपड़ा और मकान। देश में जैसे–जैसे कृषि में लाभ कम होता गया वैसे–वैसे लोगों को नए रोजगार की तलाश में गाँव छोड़कर शहरों की ओर पलायन करने को मजबूर होना पड़ा। इन नव विकसित शहरों की स्थिति ऐसी थी कि यहाँ रोजगार तो था लेकिन रहने के लिए पर्याप्त मकान नहीं थे। अगर हम घर की बात करें तो वह पहले भी एक सपना था और आज भी एक सपना ही है। अगर हम आज के संदर्भ में बात करें तो बड़े–बड़े महानगरों में घर खरीदना अब काफी मुश्किल हो गया है। ऐसे में लोग किराए के मकानों में रहने को मजबूर हैं। कुछ लोगों का मानना है कि अपना घर होना जरूरी है लेकिन प्रॉपर्टी की आसमान छूती कीमतों ने हमें दुविधा में डाल दिया है कि आखिर मकान खरीदना फायदेमंद है या फिर किराए पर ही रहा जाए।

आज अगर आपकी तनख्वाह 50,000/– रुपये से कुछ अधिक है और अगर आप 10 लाख रु. अपने पास से लगाकर मकान खरीदने के लिए 25 लाख रुपये का कर्ज लेते हैं तो उनकी समानुपातिक मासिक किस्त (ईएमआई) तकरीबन 29,000 रुपए बनती है। मकान खरीदने के लिए अगर आपका बजट 35 लाख रुपये भी हो मगर जिस हिसाब से प्रॉपर्टी की कीमतों में आग लगी हुई है, उसे देखकर तो यही लगता है कि इतने बजट के साथ आप दिल्ली के आसपास नोएडा या ग्रेटर नोएडा या फरीदाबाद, गाजियाबाद, रोहतक या पानीपत जैसे किसी इलाके में ही मकान खरीद पाएँगे।

हालांकि रोजाना दफ्तर आने–जाने की

सुविधा को ध्यान में रखते हुए कई लोग मकान खरीदने के बजाय किराये पर मकान लेते हैं। इसकी वजह बताते हुए उनका कहना है कि, "कस्बाई इलाकों में मकान खरीदने का मतलब है रोजाना कई घंटो का सफर कर ऑफिस पहुंचना। इस कारण से अपने ऑफिस के नजदीक मकान किराये पर लेना बेहतर है"। अगर आप 30,000 रुपये किराये पर एक मकान लेते हैं। यदि देखा जाए तो यह उस पूंजी का ब्याज भर रहे जो आप माकन खरीदने में लगाते लेकिन यहाँ पर यह भी ध्यान देने की जरुरत है की यह आपके वेतन का लगभग आधे से ज्यादा हिस्सा सिर्फ मकान के भाड़े में हे जा रहा है । दिल्ली–मुंबई जैसे महानगरों में इतना भाड़ा देकर रहने वाले एक सदस्य की कमाई के हिसाब से घाटे का सौदा है । यदि इसी में पति–पत्नी नौकरी वाले हों, तो कुछ हद तक यह सौदा लाभ का सिद्ध हो सकता है ।

घर खरीदना हो या मकान किराये पर लेना

सालों से लोगों की सोच यही रही है की वे किराये पर मकान लेने के बजाय मकान खरीदना अपनी प्राथमिकता मानते हैं । हालांकि आज की तारीख में प्रॉपर्टी के भाव जिस हिसाब से आसमान छू रहे हैं उसे देखकर तो किराये पर माकन लेना ही एकमात्र विकल्प नजर आता है। एक अध्ययन के अनुसार हाल ही के वर्षो में लगभग सभी महानगरों में जितने मकान किराया के सौदे हुए है वे पिछले सालों के मुकाबले 50 फीसदी अधिक है।

पिछले कुछ समय में मुंबई, दिल्ली,एनसीआर, बेंगलूर और चेन्नई जैसे प्रमुख शहरों में प्रॉपर्टी कीमतें कुछ फीसदी तक घटी हैं । तो क्या इस मौके का लाभ उठाकर मकान की खरीदारी करना सही रहेगा ।

अगर कोई फिलहाल ऊंची ब्याज दरों पर भी आवासीय ऋण ले लेता है तो भी इस कर्ज की मियाद आमतौर पर 15 से साल 20 की होती है और इस अवधी में ऐसे चक्र जरूर आएंगे जब ब्याज दरें नीची होंगी ।

आवासीय सेवाओं के साथ जुड़े विशेषज्ञों का मानना हैं की अगले कुछ महीनो में ही ब्याज दरों के ऐसे निचले चक्र की उम्मीद की जा सकती है। आज के दौर में महंगे होते ऋणों के चलते कमजोर मांग की वजह से डेवलपर 15 से 20 फीसदी की छूट देने को तैयार हैं,बशर्ते एकमुश्त मकान की बड़ी रकम का भुगतान किया जा रहा हो। पर जैसे ही ब्याज दरें नीची होना शुरू होंगी तो मांग में एक बार फिर से तेजी आने लगेगी और प्रॉपर्टी के दाम फिर से चढ़ने लगेंगे।

मगर यह कहना जितना आसान है,करना उतना ही मुश्किल आमतौर पर कोई ग्राहक संपत्ति मूल्य का अधिकतम 80 फीसदी तक कर्ज ले सकता है ।

बाकी 20 फीसदी रकम का एकमुश्त भुगतान अपनी जेब से करना होगा आमतौर पर बैंक किसी की तनख्वाह का 40 फीसदी से अधिक हिस्सा ईएमआई के तौर पर नहीं रखते,पर अगर आपने फ्लोटिंग दर पर कर्ज लिया है तो यह अनुपात घट–बढ़ सकता है ।

अब अगर इस लिहाज से देखा जाए तो आपको अपने लगभग 50,000/–रुपये के वेतन पर लगभग 80 से 20 लाख रुपयों का ऋण प्राप्त हो सकता है, जो उनके 35 लाख के घर पर उन्हें 25 लाख की बजाए केवल 18–20 लाख ही ऋण मिल पायेगा। आपको अपने सपनों के घर को खरीदने के लिए 15–17 लाख रुपये जुटाने होंगे जिसे जुटाने में दो–तीन साल गुजर सकते हैं, शायद तब तक यह 35 लाख का घर 50 लाख की सीमा पर पहुंच जाएगा । ऐसे में घर खरीदना सपना ही रह सकता है । यह कहानी केवल आपकी हमारी नहीं बल्कि हर नौकरी पेशा वाले व्यक्ति की है । जो अपनी पूरी जिन्दगी सपनों का मकान खरीदने की कोशिश करता है, पर उतने पैसे नहीं जुटा पाता और जब तक पैसे जुटते है तब तक कीमतों और ऊपर यानी पहुंच के बाहर निकल जाती है । ऐसी हालत में लोग अपनी पसंद का घर नहीं खरीद पाते और अगर खरीदते है तो बड़े शहरों के उपनगरीय क्षेत्र में।

कीमतों की तुलना

जिन लोगों का नौकरी में स्थानान्तरण होता रहता है, वे अगर अपनी पसंद वाले शहर के अलावा किसी दूसरे शहर में मकान खरीदने जा रहे हो तो उनके लिए एक मकान किराये पर लेना ही सही होगा । क्योंकि मकान की कीमत या खरीदे गए मकान से प्राप्त होने वाला किराया या फिर किराये पर लिए गए मकान के लिए चुकाने वाले किराये के बीच परस्पर तुलना करें तो मकान किराये पर लेना ज्यादा फायदेमंद सौदा है । मान लीजिए आपने मुंबई या दिल्ली जैसे महानगर में लगभग 50–60 रूपए लगाकर एक 2 बीएचके फ्लैट को खरीदते है। यदि आप इसे किराये पर देना चाहेंगे तो आप को बामुश्किल 15–20 हजार रूपए किराया प्राप्त होगा (जिस पर आपको आयकर भी देना होगा)जोकि आपके द्वारा लगाई गई रकम पर 4 प्रतिशत मात्र की वापसी है। जबकि

बैंक में सावधि जमा पर ब्याज 9 से 10 प्रतिशत तक प्राप्त होता है। लेकिन अगर अपनी पसंद का शहर है तो मकान खरीदने में देरी भी नहीं करनी चाहिए क्योंकि दिनोदिन बढ़ती कीमतों के चलते देरी करने का मतलब अधिक कीमत चुकाना है,जो शायद आपकी पहुंच से बहार भी हो सकता है।

यदि कोई व्यक्ति स्थानांतरण के बाद उस शहर में मकान खरीदता है और यदि यह मानता है कि उसका अगला स्थानांतरण होने के बाद वह उस मकान को किराये पर दे देगा तो यह उसकी भूल होगी क्योंकि मकान से प्राप्त होने वाला किराया उसके मकान के मूल्य की बहुत कम होगा जो एक तरह से घाटे का सौदा है। इसलिए किराये से होने वाली आय और मौजूदा प्रॉपर्टी के मूल्य के बीच के अंतर को समझना भी जरूरी है। दिल्ली या मुंबई जैसे शहरों में भी प्रॉपर्टी के दाम इतने अधिक हैं कि किराये से मिलने वाली रकम उसके सामने काफी कम नजर आती है। यह संपत्ति मूल्य का 3 से 5 फीसदी तक हो सकता है। ऐसे में मकान किराये पर लेना, मकान खरीदने की कहीं अधिक फायदेमंद नजर आता है। वहीं बेंगलुरु और पुणे जैसे दूसरे प्रमुख शहरों में किराये से होने वाली आमदनी 4 से 6 फीसदी तक है । बैंक की सावधि जमा की तुलना में फिर भी घाटे का सौदा है।

ठीक इसी तरह आवासीय कर्ज पर ब्याज दरों और किराये में बहुत अधिक अंतर नहीं हो तो कोई खुद का मकान खरीदने के बारे में सोच सकता है इसका मतलब है की वह व्यक्ति जितना किराया चुकाएगा, लगभग उतनी ही रकम ईएमआई के तौर पर अदा कर वह अपना मकान खरीद सकता है। मगर महानगरों में ब्याज दरों (11.5 फीसदी) और किराये से आमदनी (3 से 5 फीसदी) के बीच का अंतर काफी अधिक है और इस कारण से यहां मकान किराये पर लेना बेहतर विकल्प है ।

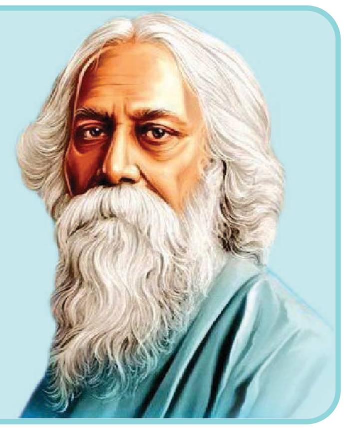
कर छूट

आप चाहे मकान किराये पर लें या फिर खुद का मकान खरीदें, दोनों ही के लिए आपको कर में छूट का लाभ मिल सकता है। ओल्ड टैक्स रिजीम के तहत नौकरीपेशा लोग पूरे साल मकान का जितना किराया चुकाते हैं, उसमें से एचआरए के बराबर की रकम पर कर में छूट हासिल कर सकते हैं। वहीं मकान खरीदने के लिए आवासीय कर्ज लेने पर आयकर की धारा 80 सी के तहत एवं धारा 24बी के तहत कर छूट का लाभ उठा सकते हैं। इस तरह से भी किराये पर मकान लेना घाटे का सौदा नहीं है। लेकिन इसका यह मतलब नहीं है कि मकान ही न खरीदा जाए। अपना मकान होने का अहसास अपने देश में बहुत मायने रखता है। लेकिन मकान उसी शहर में खरीदें, जहाँ आपको अपना पूरा जीवन विशेष रूप से रिटायरमेंट के बाद रहना है।

अगर आज के समय में आप घर खरीदना चाहते हैं तो भू–संपदा बिल आने के बाद इस दिशा में कुछ सकारात्मक होता दिख रहा है और देश भर में भू–संपदा के क्षेत्र में आया बुलबुला फुट चूका है और सरकारी प्रयासों के द्वारा भी विकासकों पर लगाए गए लगाम से भी प्रॉपर्टी की कीमतों में काफी हद तक सुधार की संभावना है। तो हम कह सकते हैं कि अगर सब कुछ ठीक रहा तो बड़े शहर में अपने मकान का आपका सपना पूरा हो सकता है।

उस भाषा को राष्ट्रभाषा के रूप में स्वीकार किया जाना चाहिये जो देश के सबसे बड़े क्षेत्र में बोली जाती हो, अर्थात हिन्दी।

— रवीन्द्रनाथ ठाकुर



श्रद्धांजलिः विनोद कुमार शुक्ल

जो मेरे घर कभी नहीं आएँगे

कविता

जो मेरे घर कभी नहीं आएँगे
मैं उनसे मिलने
उनके पास चला जाऊँगा।
एक उफनती नदी कभी नहीं आएगी मेरे घर
नदी जैसे लोगों से मिलने
नदी किनारे जाऊँगा
कुछ तैरूँगा और डूब जाऊँगा

पहाड़, टीले, चट्टानें, तालाब
असंख्य पेड़ खेत
कभी नहीं आएँगे मेरे घर
खेत-खलिहानों जैसे लोगों से मिलने
गाँव-गाँव, जंगल-गलियाँ जाऊँगा।

जो लगातार काम में लगे हैं
मैं फुरसत से नहीं
उनसे एक जरूरी काम की तरह
मिलता रहूँगा-
इसे मैं अकेली आखिरी इच्छा की तरह
सबसे पहली इच्छा रखना चाहूँगा।

पुरस्कार

राष्ट्रीय आवास बैंक के हैदराबाद क्षेत्रीय कार्यालय को नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति (बैंक और बीमा) हैदराबाद से प्रथम स्थान प्राप्त हुआ।

राष्ट्रीय आवास बैंक के रांची क्षेत्रीय कार्यालय को नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति रांची से राजभाषा के कार्यान्वयन में प्रथम स्थान प्राप्त हुआ।

पंजी. संख्या, दिल्ली इन /2001/6138

नालुकेट्टु

नालुकेट्टु पुराने थरवाडुओं का पारंपरिक मकान है जहाँ कई पीढ़ियाँ रहती थीं। इस प्रकार के भवन मुख्य तौर पर केरल में पाए जाते हैं। परंपरागत वास्तुकला आमतौर पर एक आयताकार संरचना है जहाँ चार दीवारें बीच के आंगन से जुड़ी होती हैं। यह आंगन बिना छत वाला होता है ताकि धूप और रात की चांदनी घरों को रोशन करे। चारों कोने पर चार हॉल होते हैं, उत्तरी कोने वाला हॉल वडक्किनी कहलाता है, पूर्वी हॉल पड़ीञाट्टीनी, पश्चिमी हॉल किञाकनी और दक्षिण हॉल थेक्किनी कहलाता है।

यह वास्तुकला खासतौर पर पारंपरिक थरावाडु के बड़े परिवारों के रहने के लिए बनाया गया था ताकि वे एक ही छत के नीचे रह सकें और मरुमक्कथायम इलाके के आमतौर पर स्वामित्व वाली सुविधाओं का लाभ उठा सकें। इस वास्तुकला में ताथचू शास्त्र या काष्ठकला विज्ञान और परंपरागत वास्तु का प्रभाव है। इन मकानों का नक्शा साधारण होता है। संरचना के आधार पर इनका नाम भी अलग–अलग है। जैसे आठ कमरों और दो केंद्रीय आंगन वाले मकान को एट्टुकेट्टू कहते हैं जबकि सोलह कमरे और चार केंद्रीय आंगन वाले मकान पथिनरुकेट्टु कहलाते हैं। प्रत्येक संरचना ऐसी होती है कि उनपर सूर्य का प्रकाश पड़े। जबकि कुछ अच्छे से डिजाइन किए गए नालूकेट्टू काफी हवादार होते हैं। इस संरचना की एक विशेषता यह है कि भीषण गर्मी में भी इनके अंदर तापमान कम होता है।

पृष्ठ सज्जा एवं प्रिंटिंग: मार्शल एडवर्टाइजिंग कंपनी, नई दिल्ली–110024