



• वर्ष: 61
• अंक 09
• कुल पृष्ठ: 68
• सितंबर 2017
• भाद्रपद-आश्विन, शक संवत् 1939

योजना

दरें: वार्षिक: ₹ 230 द्विवार्षिक: ₹ 430, त्रिवार्षिक: ₹ 610

✉ yojanahindi@gmail.com 🌐 www.yojana.gov.in, www.publicationsdivision.nic.in 📄 http://www.facebook.com/yojanahindi

प्रधान संपादक: दीपिका कच्छल

संपादक: ऋतेश पाठक

संपादकीय कार्यालय

648, सूचना भवन, सीजीओ परिसर,

लोधी रोड, नयी दिल्ली-110 003

दूरभाष (प्रधान संपादक): 24362971

संयुक्त निदेशक (उत्पादन): वी के मीणा

उप निदेशक (प्रसार एवं विज्ञापन):

पद्म सिंह

आवरण: गजानन पी. धोपे

पत्रिका मंगवाने, सदस्यता, नवीकरण, पुराने अंकों की प्राप्ति एवं एजेंसी आदि के लिए मनीऑर्डर/डिमांड ड्राफ्ट/पोस्टल आर्डर 'अपर महानिदेशक, प्रकाशन विभाग' के नाम से बनवा कर निम्न पते पर भेजें:

उप निदेशक (प्रसार एवं विज्ञापन)

प्रकाशन विभाग, कमरा सं. 48-53

भूतल, सूचना भवन, सीजीओ परिसर

लोधी रोड, नयी दिल्ली-110003

दूरभाष: 011-24367453

ईमेल: pdjuicir@gmail.com

सदस्य बनने अथवा पत्रिका मंगाने के लिए हमारे निम्नलिखित विक्रय केंद्रों पर भी संपर्क किया जा सकता है। साथ ही हमारी वेबसाइट तथा योजना हिन्दी के फेसबुक पेज पर भी संपर्क किया जा सकता है।

- योजना का लक्ष्य देश के आर्थिक विकास से संबंधित मुद्दों का सरकारी नीतियों के व्यापक संदर्भ में गहराई से विश्लेषण कर इन पर विमर्श के लिए एक जीवंत मंच उपलब्ध कराना है।
- योजना में प्रकाशित लेखों में व्यक्त विचार लेखकों के अपने हैं। जरूरी नहीं कि ये लेखक भारत सरकार के जिन मंत्रालयों, विभागों अथवा संगठनों से संबद्ध हैं, उनका भी यही दृष्टिकोण हो।
- प्रकाशित विज्ञापनों की विषयवस्तु के लिए योजना उत्तरदायी नहीं है।
- योजना में प्रकाशित आलेखों में प्रयुक्त मानचित्र व प्रतीक आधिकारिक नहीं हैं, बल्कि सांकेतिक हैं। ये मानचित्र या प्रतीक किसी भी देश का आधिकारिक प्रतिनिधित्व नहीं करते हैं।



इस अंक में

- **संपादकीय** 7
- शहरी क्षेत्रों में किफायती आवास
- **दुर्गा शंकर मिश्र** 9
- भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास व पुनर्स्थापन
- **अम्लानज्योति गोस्वामी** 15
- **गौतम भान**
- किफायती आवास वित्तपोषण
- **चरण सिंह** 19
- **विशेष आलेख**
- रियल एस्टेट क्षेत्रक विनियमन
- **रंजीत मेहता**..... 23
- रेरा: क्रियान्वयन की चुनौतियां
- **प्रवीण शुक्ल** 27
- महात्मा गांधी का आह्वान: करो या मरो
- **ए अन्नामलाई** 31
- **संकल्प से सिद्धि** 34
- **फोकस**
- भारत: दमदार लोकतंत्र के 70 साल
- **बाल्मीकि प्रसाद सिंह** 37
- गांवों के अनुकूल आवासन
- **समीरा सौरभ**
- **राहुल सिंह** 43
- पर्यावरण अनुकूल आवास
- **धीप्रज्ञ द्विवेदी** 49
- अकेली महिलाओं को चाहिए आवास गारंटी
- **माधवी श्री** 53
- आशियाने के सपने को पूरा करने की चुनौती
- **सतीश सिंह** 57
- **क्या आप जानते हैं?** 61

प्रकाशन विभाग के विक्रय केंद्र

शहर	पता	पिनकोड	दूरभाष
नयी दिल्ली	सूचना भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड	110003	011-24367260
दिल्ली	हाल सं. 196, पुराना सचिवालय	110054	011-23890205
नवी मुंबई	701, सी- विंग, सातवीं मंजिल, केंद्रीय सदन, बेलापुर	400614	022-27570686
कोलकाता	8, एसप्लानेड ईस्ट	700069	033-22488030
चेन्नई	'ए' विंग, राजाजी भवन, बंसल नगर	600090	044-24917673
तिरुअनंतपुरम	प्रेस रोड, नयी गवर्नमेंट प्रेस के निकट	695001	0471-2330650
हैदराबाद	कमरा सं. 204, दूसरा तल, सीजीओ मीनार, कवादिगुड्डा सिकंदराबाद	50080	040-27535383
बंगलुरु	फर्स्ट फ्लोर, 'एफ' विंग, केंद्रीय सदन, कोरामंगला	560034	080-25537244
पटना	बिहार राज्य कोऑपरेटिव बैंक भवन, अशोक राजपथ	800004	061-22683407
लखनऊ	हॉल सं-1, दूसरा तल, केंद्रीय भवन, क्षेत्र-एच, अलीगंज	226024	0522-2225455
अहमदाबाद	अंबिका कॉम्प्लेक्स, फर्स्ट फ्लोर	380007	079-26588669
गुवाहाटी	मकान सं. 4, पेंशन पारा रोड, गुवाहाटी	781003	030-2665090

हिंदी, असमिया, बांग्ला, अंग्रेजी, गुजराती, कन्नड़, मलयालम, तमिल, तेलुगु, मराठी, उड़िया, पंजाबी तथा उर्दू में एक साथ प्रकाशित



आपकी राय



ज्ञान का खजाना योजना

सबसे पहले मैं योजना परिवार के सारे सदस्यों को कोटि कोटि नमन व धन्यवाद देता हूँ। इतनी अच्छी पत्रिका जो ज्ञान का खजाना है और उनसे भी बढ़िया जो लेखकों के अपने विचार व्यक्त करने की शैली है। जो एक ही बार में अमृत के समान हमारे मस्तिष्क में घुल जाता है। समाज के हर एक वर्ग, हर एक व्यक्ति विशेष को यह पुस्तक समर्पित है।

हमें पूरा विश्वास है कि आगे भी आप अपना प्यार हमारे भारतवर्ष के सभी नागरिकों को देते रहेंगे।

मैं जन जागृति समिति का संस्थापक हूँ। इसका उद्देश्य है, शिक्षा के साथ समाज कल्याण। मैंने अपने कार्यालय में योजना को हर महीने अनिवार्य कर दिया है और हमारे कार्यालय में सभी लोग इसे सबसे ज्यादा पढ़ते हैं और चर्चा करते हैं।

मैं लोगों को योजना पढ़ने की सलाह देता हूँ और छात्रों को योजना पत्रिका निःशुल्क उपलब्ध करवाता हूँ।

— दयाल भाई

हरधोवा, कुरुम्बा, चन्द्रपुरा,
बोकारो, झारखंड-828403

व्यक्तित्व विकास में सहायक

सामाजिक सुरक्षा पर केंद्रित योजना का जुलाई, 2017 का अंक पढ़ा। अंक से सिविल सेवा परीक्षा के सामान्य अध्ययन पत्र के लिए उपयोगी जानकारी मिली। मुझे लगता है कि इस पत्रिका के नियमित अध्ययन से सामान्य अध्ययन के एक बड़े हिस्से को कवर किया जा सकता है। यह पत्रिका ज्ञान में वृद्धि करने के साथ-साथ व्यक्तित्व विकास में भी सहायक है। सामाजिक सुरक्षा एक ऐसी व्यवस्था है, जिसके अंतर्गत समाज के असहाय व वंचित वर्ग को सुरक्षा प्रदान की जाती है। सामाजिक सुरक्षा से कोई भी लोकतांत्रिक सरकार पीछे नहीं हट सकती है।

समाज के असहाय व वंचित वर्ग को सामाजिक सुरक्षा के माध्यम से ही विकास की मुख्यधारा में शामिल कर लोकतंत्र को सशक्त किया जा सकता है। इसी को ध्यान में रखकर हमारे संविधान निर्माताओं ने संविधान के भाग 4 में वर्णित 'राज्य की नीति के निदेशक तत्व' के अंतर्गत अनुच्छेद 41 और 43 में सामाजिक सुरक्षा से संबंधित उपबंध किए। संविधान के भाग 4 के अंतर्गत अनुच्छेद 41 कहता है कि राज्य अपनी आर्थिक क्षमता के अनुसार बेकारी, बुढ़ापा

और निःशक्तता को सहायता प्रदान करने के लिए प्रभावी नियम बनाएगा।

इसी भाग के अनुच्छेद 43 में कहा गया है कि राज्य, उपयुक्त विधान या आर्थिक संगठन द्वारा या किसी अन्य रीति से कृषि या उद्योग के लिए या अन्य प्रकार के सभी कर्मकारों को काम, निर्वाह मजदूरी, शिष्ट जीवन स्तर और अवकाश का संपूर्ण उपभोग सुनिश्चित करने का प्रयास करेगा। स्पष्ट है कि संविधान में भी लोगों को सामाजिक सुरक्षा प्रदान किया गया है। संघ सरकार व राज्य सरकारें संविधान के दिशा-निर्देशों के अनुसार सामाजिक सुरक्षा के अनेक कार्यक्रमों को संचालित कर रही हैं। मसलन, इंदिरा गांधी वृद्धावस्था पेंशन योजना, इंदिरा गांधी राष्ट्रीय विधवा पेंशन योजना, अटल पेंशन योजना, प्रधानमंत्री फसल बीमा योजना, कन्या विवाह योजना, नई मंजिल, नई रौशनी योजना आदि।

निष्कर्षतः कहा जा सकता है कि भारत लोकतान्त्रिक मूल्यों को संरक्षित करते हुए निरंतर विकास के पथ पर अग्रसर है। हमें पूर्ण विश्वास है कि हम शीघ्र ही गरीबी, बेरोजगारी, अशिक्षा, जातिवाद, क्षेत्रवाद, आतंकवाद, नक्सलवाद जैसी समस्याओं से

आजाद होकर एक 'नये भारत' का निर्माण करेंगे।

— **अमित कुमार गुप्ता**
रामपुर नौसहन, हाजीपुर,
वैशाली (बिहार)

ज्ञान का अपूर्व भण्डार

वैसे तो योजना पत्रिका आरंभ से ही ज्ञान का खजाना रही है, पिछले कई वर्षों से इस पत्रिका ने ऐसी गंभीरता धारण की है कि प्रत्येक अंक बहुमूल्य हो गया है। इसे पढ़कर समझने व आत्मसात करने के लिए कम से कम एक महीना तो चाहिए ही।

योजना का जून अंक पढ़ा। सचमुच देश का भविष्य इस बात पर निर्भर करता है कि आपके पास युवा शक्ति कितनी है। लेकिन महज युवा शक्ति के होने मात्र से तो सारी चीजें सहज नहीं हो जातीं। युवा सशक्तीकरण पर केंद्रित पत्रिका के इस अंक का संपादकीय बखूबी इसी तथ्य की ओर संकेत करता है।

युवाओं में जब तक कौशल विकास नहीं होगा, वे स्वयं सक्षम होकर दूसरों को काम देने लायक नहीं बनेंगे, तब तक विकास की बात करना भी बेमानी है।

युवाओं में यह संदेश जाना चाहिए कि उन्हीं के हाथों में देश का भविष्य सुरक्षित है। इस बात की पहल की जानी चाहिए कि उद्यमिता को बढ़ावा दिया जाए। इसके साथ यह भी सुनिश्चित किया जाए कि समाज के प्रत्येक तबके के युवा को भागीदारी मिले, विशेषकर नारी शक्ति को भी बढ़ावा दिए जाने की आवश्यकता है।

दरअसल पिछले वर्षों में जैसी स्थितियां बनीं, उनसे जनमानस में यही संदेश गया है कि सरकारी योजनाएं बड़े शोर-शराबे के साथ प्रारंभ तो होती हैं और उनका ढोल भी बहुत पीटा जाता है, पर अंततः उनकी पोल खुलते देर नहीं लगती और हाथ आते हैं ढाक के तीन पात।

तो किया ये जाना चाहिए कि चाहे योजना छोटी हो या बड़ी, प्रत्येक स्तर पर उसका क्रियान्वयन सुनिश्चित किया जाए और तीन या छह महीने में योजना का आकलन किया जाए जिससे उपजने वाले दोषों का निवारण कर उन योजनाओं में नयी ऊर्जा भरी जा सके, ताकि अपेक्षित परिणाम मिलें।

युवा पीढ़ी पर आधारित यह एक सशक्त

अंक है। ईश्वर से पत्रिका के दीर्घायु होने की कामना के साथ अगले अंक की प्रतीक्षा में...

— **रजनीश त्रिवेदी**

श्री गुलाबराय मोंटेसरी सीनियर सेकेंडरी
स्कूल, नैनीताल रोड, बरेली
(उत्तर प्रदेश) 243122

श्रम की महत्ता को समझना जरूरी

जुलाई 2017 (विशेषांक) सामाजिक सुरक्षा को जल्द ही पढ़ने का, मनन करने का अवसर मिला। सामाजिक सुरक्षा का प्रण सरकार, समाज, सहयोग, समन्वयता को दर्शाता है। बेटियों को रक्षित करने की जरूरत है। किसी भी समाज के लिए वृद्धजन-अवस्था नहीं बल्कि स्तम्भ है। दिव्यांग इस धरा के अमूल्य धरोहर हैं, इन्हें सम्मान की जरूरत है। महिलाओं के साथ अन्याय नहीं होना चाहिए। 'श्रम' की महत्ता को समझना जरूरी है। बेघरों एवं अनाथ बच्चों पर भी ध्यान दिया जाना चाहिए। बुजुर्गों के लिए सुरक्षा, साथ, सहयोग, सम्मान की जरूरत है। पत्रिका में दी गई टोपोग्राफी की जानकारी एक अद्यतन जानकारी है।

— **देवेश त्रिपाठी**

दिग्विजयनाथ एल.टी. प्रशिक्षण
महाविद्यालय, सिविल लाइन्स,
गोरखपुर (उ.प्र.) 273009

जीएसटी पर टूटा भ्रमजाल

योजना पत्रिका के हर अंक में भारत सरकार की योजनाओं से अपने पाठकों को अवगत करा उन्हें विश्लेषणात्मक नजरिया प्रदान करने का सफल प्रयास ही इस पत्रिका की पहचान है।

अगस्त का अंक बहुचर्चित विषय 'जीएसटी' पर केंद्रित है। अगस्त के आवरण पृष्ठ जिसमें नेपथ्य से राष्ट्र ध्वज झांक रहा है। स्वयं ही वस्तु एवं सेवा कर का महत्व बता देता है। भारत की संघीय व्यवस्था में प्रत्येक राज्य द्वारा जीएसटी को सर्वसम्मति से स्वीकार कर लेना भी अपने आप में अनूठा उदाहरण है। एक राष्ट्र एक कर पर एक राष्ट्र का एक मत होना भी अपने आप में सराहनीय है।

जीएसटी जिसे देश की आजादी जितना ऐतिहासिक बनाने के लिए 1 जुलाई, 2017 को भव्य प्रदर्शन और विराट लॉचिंग करके सरकार इस पल को यादगार लम्हा बनाने में सफल रही। जीएसटी के आने से युवाओं को इस क्षेत्र में रोजगार मिलेगा वहीं तकनीक से

परहेज करने वाले व्यापारियों को भी तकनीक का दामन थामना होगा। एक राष्ट्र एक कर से राष्ट्र की व्यवस्था भी संगठित होगी। इस अंक में जीएसटी के विभिन्न पक्षों पर तथ्यात्मक विचार प्रस्तुत कर उपभोक्ता और व्यापारी को होने वाली मुश्किल और आसानी से भी अवगत कराया।

योजना पत्रिका का विषय के प्रति तटस्थ रूख के कारण ही एक पाठक को विषय की संपूर्ण जानकारी प्राप्त होती है। इस अंक में महिला के संदर्भ में जीएसटी का विश्लेषण जैसा विषय कुछ अछूता रह गया। जीएसटी की घोषणा के बाद जिस तरह से चौखटे के उस पार से विरोधी स्वर सुनाई दिए थे ऐसे में तथ्यात्मक सुदृढ़ता के साथ इस विषय पर भी पत्रिका में विचार होना चाहिए था यह मेरी व्यक्तिगत राय है अन्यथा जीएसटी के सारे भ्रमजालों को साफ कर तथ्यात्मक विचारों को स्थापित करने में योजना पत्रिका का महत्वपूर्ण योगदान है।

— **राखी**

रामानुजन महाविद्यालय
दिल्ली

पत्रिका अनमोल

मैं योजना को नियमित रूप से पढ़ता रहा हूँ। अगस्त माह की योजना को नए कलेवर में देख के बहुत प्रसन्नता हुई। मैं एक सिविल सर्विस का प्रतियोगी छात्र हूँ, हमारे लिए ये पत्रिका अनमोल है क्योंकि इसमें सभी विषयों को जो समाज से संबंध रखते हैं, उन्हें अत्यंत सारगर्भित भाषा में समझाया जाता है। इस अमूल्य प्रकाशन के लिए पूरा प्रकाशन विभाग बधाई का पात्र है। अगस्त 2017 के अंक में जीएसटी पर लिखे लेख बहुत ही शिक्षाप्रद थे। स्वतंत्र भारत के सबसे बड़े कर सुधार ने कहीं न कहीं भारत को एक देश एक कर और एक बाजार के लक्ष्य के निकट लाकर खड़ा कर दिया है। उम्मीद है ये जीएसटी देश में अप्रत्यक्ष कराधान में परिवर्तन लाएगा। यह अप्रतिम सुधार भारतीय अर्थव्यवस्था में सतत वृद्धि लाने की क्षमता रखता है।

इस रोचक और ज्ञानप्रद अंक के संपादन हेतु हृदय से धन्यवाद।

— **प्रभात कुमार मिश्र**

लखनऊ विश्वविद्यालय
ग्राम: चकतारा, पोस्ट: जहांगीरगंज
अम्बेडकर नगर (यूपी)

Think
IAS... 



 Think
Drishti

सिविल सेवा परीक्षा की तैयारी को समर्पित मासिक पत्रिका



करेंट अफेयर्स टुडे

वर्ष 3 | अंक 3 | कुल अंक 27 | सितंबर 2017 | ₹ 100

मुख्य परीक्षा विशेष

भारतीय राजव्यवस्था

तथा

आपदा और आपदा प्रबंधन

प्रमुख आकर्षण

महत्त्वपूर्ण लेख

टू द पॉइंट

ऑडियो आर्टिकल

टॉपर्स की डायरी

करेंट अफेयर्स से जुड़े

संभावित प्रश्न-उत्तर

पी.टी. एक्सप्रेस



करेंट अफेयर्स अब नए अंदाज़ में...

- ☑ समसामयिक मुद्दों पर आधारित महत्त्वपूर्ण लेख।
- ☑ आगामी मुख्य परीक्षा के लिये सामान्य अध्ययन पर महत्त्वपूर्ण सामग्री।
- ☑ प्रारंभिक और मुख्य परीक्षा के लिये प्रत्येक महीने सामान्य अध्ययन के विभिन्न खण्डों के रिवीजन के लिये 'टू द पॉइंट' सामग्री।
- ☑ प्रमुख पत्र-पत्रिकाओं (साइंस रिपोर्टर, डाउन टू अर्थ, इकॉनमिक एंड पोलिटिकल वीकली, द हिन्दू आदि) के महत्त्वपूर्ण लेखों का सारांश।
- ☑ मुख्य परीक्षा के लिये समसामयिक मुद्दों पर आधारित प्रश्न और उनके उत्तर।
- ☑ तैयारी कर रहे अभ्यर्थियों के लिये प्रेरणादायक कॉलम।
- ☑ इंटरव्यू की तैयारी के लिये महत्त्वपूर्ण सामग्री।

पत्रिका का सैम्पल निःशुल्क पढ़ने के लिये हमारी वेबसाइट:

www.drishtias.com पर विज़िट करें।



To Subscribe, Call - 8130392351, 8130392359

For business/advertising enquiry, Call - 8130392355

Web : www.drishtias.com, Email : info@drishtipublications.com

YH-643/5/2017

सबके लिए आवास

सि र पर छत वह सपना है, जिसकी चाहत हर मनुष्य को होती है। अमीर और मशहूर लोग अपने लिए आलीशान मकान बनाते हैं, लेकिन गरीब व्यक्ति अपने और अपने परिवार के लिए आसरा भर दूँढता है, चाहे वह प्लास्टिक का टेंट ही क्यों न हो।

एक समय था, जब भारत में मकान कोई समस्या ही नहीं था। संयुक्त परिवार की व्यवस्था का मतलब था पूरे परिवार के लिए एक मकान और परिवार के सभी सदस्य उसी मकान में रहते थे। रोजगार की तलाश में शहरों की ओर पलायन शुरू होने के कारण पहली बार किसी परिवार के लिए मकान की समस्या उत्पन्न हुई। एकल परिवार की व्यवस्था शुरू होने से स्थिति और बिगड़ गई क्योंकि माता-पिता और बच्चे एक दूसरे से अलग रहने लगे। शहरी इलाकों में लोगों का घनत्व बढ़ने से झुगियों और अवैध कब्जे वाली जमीन पर बनी बस्तियों में रहने वाले लोगों की संख्या भी बढ़ गई।

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

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

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

बुनियादी ढांचा मकानों का एक अन्य महत्वपूर्ण आयाम है। 2022 तक सबके लिए आवास को सफल बनाने के लिए सड़क, मेट्रो रेल, स्कूल, अस्पताल, बाजार और बच्चों के खेलने के स्थान जैसी पर्याप्त आधारभूत सुविधाएं आवश्यक हैं। निर्माण में टिकाऊ और पर्यावरण के अनुकूल सामग्री का प्रयोग भी आज की परिस्थिति में उतना ही महत्वपूर्ण है। डिजाइन इस प्रकार की होनी चाहिए, जो सुनिश्चित करे कि मकान समय और प्रकृति के प्रकोप झेल लेगा। हरित प्रौद्योगिकी मकानों को पर्यावरण के अनुकूल बना सकती है और गर्मियों में कृत्रिम कूलर तथा सर्दियों में हीटर इस्तेमाल करने की जरूरत भी खत्म कर सकती है। स्मार्ट सिटी मिशन और अटल नवीकरण एवं शहरी परिवर्तन मिशन (अमृत) का लक्ष्य ऐसे शहरों को बढ़ावा देकर इन समस्याओं को दूर करना है, जिन शहरों में मूलभूत बुनियादी ढांचा हो और नागरिकों को स्वच्छ तथा टिकाऊ पर्यावरण मिले एवं सेवाओं की बेहतर गुणवत्ता की राह में आने वाली बाधाएं दूर हो सकें।

स्थायी आवास जीवन तथा परिवार के सुख के लिए बेहद आवश्यक है। ऐसे में सरकार का प्रयास है कि प्रत्येक व्यक्ति के लिए बेहतर आवास और बेहतर जीवन सुनिश्चित हो।





घर के खरीददारों के लिए खुशखबरी

जीएसटी के अंतर्गत घरों पर कर देयता कम है।



सीबीईसी एवं राज्यों को कई शिकायतें मिली हैं कि चूँकि जीएसटी के अंतर्गत निर्माणाधीन प्लेट, काम्लेक्स इत्यादि के मामले में वर्क कॉन्ट्रैक्ट सेवा पर कर की दर 12% है, इसलिए जो लोग प्लेट बुक कर के कुछ भुगतान 1 जुलाई, 2017 से पहले कर चुके हैं, उन्हें 1 जुलाई, 2017 के बाद की देय राशि पर अधिक कर का भार सहने के लिए कहा जा रहा है। यह जीएसटी कानून के विरुद्ध है, जैसा कि नीचे स्पष्ट किया गया है।

- जीएसटी के अंतर्गत प्लेट, काम्लेक्स एवं भवनों / बिल्डिंगों के निर्माण पर पहले लगने वाले अनेक केन्द्रीय एवं राज्य करों की तुलना में जीएसटी का भार कम है।
- भवन निर्माण में लगने वाली अधिकतर सामग्री पर पहले 12.5% की दर से केन्द्रीय उत्पाद शुल्क देय था। सीमेंट पर कर की दर और भी अधिक थी। भवन निर्माण सामग्री पर अधिकतर राज्यों द्वारा 12.5% से लेकर 14.5% की दर से वैट लगाया जाता था। इसके अलावा निर्माण सामग्री पर राज्यों द्वारा प्रवेश कर भी लगाया जाता था। सर्विस टैक्स के भुगतान हेतु इन सभी करों के इनपुट टैक्स क्रेडिट का लाभ नहीं मिलता था। कंपोजीशन स्कीम के अंतर्गत देय वैट के भुगतान हेतु भी इन सभी करों का लाभ प्राप्त नहीं था। अतः पहले प्लेट के मूल्य में करों पर कर का भार भी शामिल रहता था।
- परिणामस्वरूप, निर्माण सामग्री पर केन्द्रीय उत्पाद शुल्क, वैट, प्रवेश कर इत्यादि जो बिल्डरों द्वारा दिया जाता था, उसे प्लेट के मूल्य में शामिल कर ग्राहक से वसूला जाता था। चूँकि यह प्लेट के मूल्य में शामिल था, यह ग्राहक को दिखाई नहीं पड़ता था।
- पहले प्लेट, मकान या ऑफिस के कंसट्रक्शन पर सर्विस टैक्स की दर 4.5% थी। इसके अतिरिक्त कंपोजीशन स्कीम के अंतर्गत 1% वैट भी देय था। खरीददारों को दिखने में कर की दर 5.5% लगती थी। कुछ राज्यों तथा शहरों में कंपोजीशन स्कीम के अंतर्गत वैट की दर 2% या उससे भी ज्यादा थी वहां क्रेता को दिखने वाला कर केवल 6.5% लगता था। किन्तु उपभोक्ता प्लेट की लागत में शामिल इनपुट टैक्स का भार और करों पर लगने वाले कर को जान नहीं पाता था।
- जीएसटी के अंतर्गत परिस्थिति भिन्न है। जीएसटी के अंतर्गत लागू 12% रेट को ऑफसेट करने के लिए पूरा इनपुट क्रेडिट उपलब्ध है। परिणामस्वरूप सन्निहित (एम्बेडेड) इनपुट टैक्स प्लेट की लागत का हिस्सा नहीं होने चाहिए। जीएसटी की लागू 12% दर का भुगतान उपलब्ध इनपुट क्रेडिट से ही पूरा हो जाना चाहिए और इसी कारण से बिल्डरों को बचे हुए इनपुट टैक्स क्रेडिट का रिफंड उपलब्ध नहीं है।
- बिल्डरों से उम्मीद की जाती है कि वे जीएसटी के अंतर्गत घटे हुए कर के भार का फायदा कीमत / किशत कम करके क्रेताओं तक पहुँचाएंगे। सभी बिल्डरों / कंसट्रक्शन कंपनियों को सलाह दी जाती है कि वे निर्माणाधीन प्लेट्स के लिए उपभोक्ताओं से जीएसटी लागू होने के बाद देय किशत (सभी करों सहित) की अधिक राशि ना मांगें।
- इस कानूनी स्पष्टीकरण के उपरांत भी अगर कोई बिल्डर ऐसा करता है तो इसे जीएसटी कानून की धारा 171 के अंतर्गत मुनाफाखोरी (प्रोफ़ीटियरिंग) माना जायेगा।

dap 15502/13/0144/1718



माल और सेवा कर - अच्छा है सरल है

जीएसटी संबंधित किसी भी जानकारी के लिए askgst_gov पर दृवीट करें
www.cbec.gov.in, www.cbec-gst.gov.in



केन्द्रीय उत्पाद एवं सीमा शुल्क बोर्ड और
राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के वाणिज्यिक कर विभाग



शहरी क्षेत्रों में किफायती आवास

दुर्गा शंकर मिश्र



सबके लिए आवास मिशन के आरंभ से ही लगभग 24 लाख मकानों को मंजूरी मिली है। लगभग 10 लाख मकानों का निर्माण आरंभ हो चुका है। अभी तक जिन 5,147 परियोजनाओं पर विचार हुआ है, उन पर लगभग 1,27,810 करोड़ रुपये का व्यय होना है, जिसमें 37,270 करोड़ रुपये की केंद्रीय सहायता शामिल है। सीएलएसएस के अंतर्गत 31 जुलाई, 2017 तक 48,863 नए मकानों के लिए 962 करोड़ रुपये की सब्सिडी जारी की गयी है

शहर आर्थिक वृद्धि और नये तौर-तरीकों को गति देते हैं। शहरी भारतीयों की अब देश की आबादी में एक-तिहाई हिस्सेदारी है और वे देश के सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) का 60 प्रतिशत से अधिक तैयार करते हैं।¹ आवास भारतीय अर्थव्यवस्था के लिए महत्वपूर्ण क्षेत्र है क्योंकि यह 269 अन्य उद्योगों से जुड़ा हुआ है। आवास क्षेत्र के विकास का रोजगार सृजन, सकल घरेलू उत्पाद की वृद्धि और अर्थव्यवस्था में खपत के तरीके पर सीधा प्रभाव पड़ता है।²

दुनियाभर में यह लगातार महसूस किया जा रहा है कि टिकाऊ आवासीय एवं शहरी विकास का जीवन की गुणवत्ता और लोगों के सामाजिक तथा आर्थिक कल्याण पर महत्वपूर्ण प्रभाव होता है। इसी कारण आवास को पर्यावास-3 के लिए नया शहरी एजेंडा 2016 के केंद्र में रखा गया है।³ सतत और आपदा प्रतिरोधी आवास को *सेन्दाई प्रारूप* (2015)⁴ और जलवायु परिवर्तन पर *पेरिस समझौते* (2016)⁵ से संबंधित संकल्प पूरे करने में महत्वपूर्ण कारक माना गया है। सतत विकास के लक्ष्यों के लक्ष्य 11 का उद्देश्य 6 शहरों तथा मानव बस्तियों को समावेशी, सुरक्षित, मजबूत तथा टिकाऊ बनाना है। भारत ने भी लोगों की सामाजिक-आर्थिक स्थितियों को सुधारने में आवास का महत्व स्वीकार किया है और उसी के अनुसार 2022 तक *सबके लिए आवास* का अभियान आरंभ किया है।

यह देखते हुए इस आलेख को पांच हिस्सों में बांटा गया है। परिचय के बाद दूसरे हिस्से में आवास का परिदृश्य और चुनौतियों

पर चर्चा की गई है। तीसरे हिस्से में नीति तथा सरकारी कार्यक्रमों के जरिये हस्तक्षेप पर नजर डाली गई है। चौथे हिस्से में आवास को अन्य अभियानों के साथ जोड़े जाने पर ध्यान रखा गया है। अंतिम हिस्से में निष्कर्ष दिया गया है।

आवास परिदृश्य और चुनौतियां

शहरों में मकानों की कमी पर पूर्ववर्ती आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय द्वारा गठित तकनीकी समूह, 2012-17 (टीजी-12) के अनुसार 187.8 लाख मकानों की कमी है।⁷ इनमें से आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के पास ही 105.5 लाख मकानों की कमी है यानि कुल कमी में उनकी 56.2 प्रतिशत हिस्सेदारी है। कम आय वर्ग वालों (एलआईजी) के पास 74.1 लाख अथवा 39.4 प्रतिशत और मझोले तथा उच्च आय वर्ग वालों के पास 8.2 लाख या 4.4 प्रतिशत मकानों की किल्लत है। स्पष्ट है कि ज्यादातर कमी किफायती क्षेत्र यानी ईडब्ल्यूएस और एलआईजी वर्गों में है। शहरी मकानों की 76 प्रतिशत किल्लत तो दस राज्यों में ही है। ये राज्य हैं उत्तर प्रदेश, महाराष्ट्र, पश्चिम बंगाल, आंध्र प्रदेश, तमिलनाडु, बिहार, राजस्थान, मध्य प्रदेश, कर्नाटक और गुजरात (टीजी 12, 2012)। यह चुनौती बड़े स्तर पर निर्माण गतिविधियां आरंभ कर अर्थव्यवस्था को बल देने का अवसर भी प्रदान करती है।

टीजी-12 रिपोर्ट में 187.8 लाख मकानों की कमी बतायी गयी थी, लेकिन भारत की जनगणना के अनुसार 2011 में शहरों में 110.7 लाख मकान खाली पड़े थे। इससे आवास बाजार में मांग तथा आपूर्ति बेमेल

लेखक भारत सरकार के शहरी एवं आवास मंत्रालय में सचिव हैं। केंद्र और राज्य सरकारों में कई पदों पर काम कर चुके हैं। इनके राष्ट्रीय/अंतरराष्ट्रीय पत्रिकाओं, पुस्तकों में विकास प्रशासन, लोक प्रशासन और प्रशासन से संबंधित विषयों पर कई पत्र प्रकाशित हो चुके हैं। ईमेल: seey-mhupa@nic.in

सरकार ने सुधार के ऐसे कई उपाय किये हैं, जिन्होंने किफायती आवास क्षेत्र को निवेश का आकर्षक ठिकाना बना दिया है। रियल एस्टेट विनियामक अधिनियम, प्रत्यक्ष विदेशी निवेश के उदार नियम, रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट और वस्तु एवं सेवा कर जैसे कुछ ऐतिहासिक सुधार हैं।

होने की बात स्पष्ट होती है। साथ ही उच्च आय वर्ग में मकान आवश्यकता से अधिक हैं, जबकि ईडब्ल्यूएस और एलआईजी वर्गों में 95 प्रतिशत मकानों की किल्लत है। इसके अलावा अनुमान बताते हैं कि 2011 में 2.76 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर⁸ वाली देश की शहरी आबादी 2050 तक बढ़कर 81.4 करोड़ तक⁹ पहुंच सकती है। इससे खास तौर पर गरीबों की बढ़ती आबादी को मकान तथा बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने में बड़ी चुनौती आएगी। इससे बेघर लोगों तथा कम समय के लिए घर छोड़ने वालों की संख्या भी बढ़ सकती है। जमीन की ऊंची कीमतें गरीबों को झुग्गी-झोपड़ियों में रहने या शहर के बाहर जमीन पर कब्जा करने के लिए मजबूर करती हैं। इसकी वजह से बेतरतीब और अनियोजित विकास होता है। किफायती मकानों का बाजार बढ़ाना है तो विकसित और निर्विवाद जमीन की कमी, निर्माण की बढ़ती लागत, निजी क्षेत्र की सहभागिता नहीं होने, व्यावहारिक किराया बाजार की कमी, गरीबों को आवास ऋण उपलब्ध नहीं होने जैसी चुनौतियों से निपटना होगा। सस्ती निर्माण सामग्री और निर्माण पद्धतियों में होने वाली नई तकनीकी खोजों को बाजार में हाथोंहाथ नहीं लिया जाता। लंबी और थकाऊ मंजूरी प्रक्रिया, पर्यावरण मंजूरी, निर्माण उपनियमों में स्पष्टता की कमी और मास्टर प्लान का क्रियान्वयन जैसी नियामकीय बाधाएं भी हैं।

विविध कार्यक्रम, नीतियां और सुधार

आजादी के बाद से भारत सरकार ने गरीबों को मकान दिलाने के लिए कई नीतियां और कार्यक्रम चलाए हैं। इनमें औद्योगिक कामगारों और आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए एकीकृत सब्सिडी युक्त आवासीय योजना (1952), कम आय वर्ग आवासीय योजना (1956), झुग्गी सुधार/उन्मूलन योजना (राष्ट्रीय

स्तर पर 1956 में आरंभ और 1972 में समाप्त), शहरी झुग्गियों का पर्यावरणीय सुधार (1972), राष्ट्रीय झुग्गी विकास कार्यक्रम (1996), आवास एवं आश्रय उन्नयन योजना (नेहरू रोजगार योजना के तहत 1989 में आरंभ और 1997 में समाप्त), रैनबसेरा (1988-89) शामिल हैं। बीस लाख मकानों के कार्यक्रम, वामबे (2001-02 में आरंभ वाल्मीकि अंबेडकर आवास योजना), जेएनएनयूआरएम (जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन), राजीव आवास योजना, राजीव ऋण योजना और सबसे अंत में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) भी इन्हीं में हैं। साथ ही विभिन्न मंत्रालयों ने इस क्षेत्र में काम करने के लिए अपने-अपने कार्यक्रम तैयार किए हैं।¹⁰ आरंभ में की गई ज्यादातर पहलों का कुल प्रभाव सीमित ही रहा क्योंकि झुग्गियां लगातार बढ़ती गयी हैं।

सरकार ने किफायती आवास की चुनौतियों से निपटने के लिए कई नीतिगत उपाय भी किए हैं। पहली राष्ट्रीय आवास नीति की घोषणा 1988 में हुई। केंद्र में सरकार बदलने के बाद 1994 में संशोधित नीति आई। 1998 में नई आवास एवं पर्यावास नीति की घोषणा की गई, जिसमें आवास के पूरक के रूप में पर्यावास पक्ष पर अधिक जोर दिया गया था। इस नीति में कुछ प्रमुख ऐतिहासिक उपायों की परिकल्पना थी, जैसे शहरी भूमि उच्चतम सीमा एवं नियमन अधिनियम को समाप्त करना तथा रियल एस्टेट में प्रत्यक्ष विदेशी निवेश (एफडीआई) बढ़ाना। किंतु ये सभी नीतियां साधारण थीं और ग्रामीण तथा शहरी दोनों क्षेत्रों में लागू होती थीं।

2007 में एक नई नीति राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति की घोषणा की गई। इस नीति में सभी के लिए किफायती आवास का लक्ष्य प्राप्त करने हेतु विभिन्न प्रकार की सार्वजनिक-निजी साझेदारी को बढ़ावा देने की बात कही गई। नीति में नई आवासीय परियोजनाओं में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्गों के लिए जमीन अलग करने पर जोर दिया गया। नीति में केंद्र सरकार, राज्य सरकारों, स्थानीय निकायों, बैंकों, आवास वित्त संस्थाओं तथा सरकारी एजेंसियों के लिए अलग-अलग भूमिकाएं सोची गई थीं। आवास क्षेत्र की बढ़ती चुनौतियों को महसूस कर अब सरकार इस नीति में संशोधन करना चाहती है।

निजी क्षेत्र की अधिक सहभागिता की आवश्यकता पहचानकर सरकार ने राष्ट्रीय सार्वजनिक निजी साझेदारी नीति भी तैयार की है। नीति में विभिन्न श्रेणियों में निजी क्षेत्र की मदद से ढेरों परियोजनाएं क्रियान्वित करने के सिद्धांत तय किए गए हैं। किराये के मकानों की जरूरत स्वीकार कर आदर्श किरायेदारी अधिनियम के साथ राष्ट्रीय शहरी किराया आवासीय नीति भी तैयार की गई है ताकि शैशवावस्था में चल रहे किराये के मकानों के औपचारिक बाजार को तेजी दी जा सके।

सरकार ने सुधार के ऐसे कई उपाय किये हैं, जिन्होंने किफायती आवास क्षेत्र को निवेश का आकर्षक ठिकाना बना दिया है। रियल एस्टेट विनियामक अधिनियम (रेरा), प्रत्यक्ष विदेशी निवेश (एफडीआई) के उदार नियम, रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट (रीट) और वस्तु एवं सेवा कर (जीएसटी) जैसे कुछ ऐतिहासिक सुधार हैं। 1 मई, 2017 को लागू किया गया रera उचित, पारदर्शी सौदों के जरिये असंगठित रियल एस्टेट क्षेत्र का नियमन करता है, जिससे निवेशकों का भरोसा बढ़ता है और ग्राहकों के हित सुरक्षित रहते हैं। 1 जुलाई, 2017 को लागू जीएसटी का लक्ष्य संघीय कर बाधाओं को दूर कर एक एकीकृत बाजार तैयार करना है, जिसमें कर की पारदर्शिता और पूर्वानुमान की क्षमता भी हो तथा आपूर्ति शृंखला की क्षमता भी बढ़ जाए।

कारोबार को सुगम बनाने के लिए जरूरी कदम जैसे तेज मंजूरी एवं अनुमति, एकल खिड़की मंजूरी प्रणाली, भवन योजना के लिए स्वचालित मंजूरी प्रणाली और संपत्ति के स्वामित्व का प्रमाणन आरंभ किए गए हैं ताकि लागत और समय ज्यादा लगने से परियोजनाओं पर प्रभाव नहीं पड़े। इसके अतिरिक्त सरकार ने किफायती आवास को बुनियादी ढांचे का दर्जा प्रदान किया है, जिससे परियोजनाओं के लिए सस्ता ऋण

1 मई, 2017 को लागू किया गया रera उचित, पारदर्शी सौदों के जरिये असंगठित रियल एस्टेट क्षेत्र का नियमन करता है, जिससे निवेशकों का भरोसा बढ़ता है और ग्राहकों के हित सुरक्षित रहते हैं।

मिल जाएगा और बदले में खरीदारों को कम कीमत पर मकान मिलेंगे। बुनियादी ढांचे के दर्जे से आपूर्ति के मोर्चे पर बहुत लाभ मिलेगा क्योंकि इससे किफायती मकानों के क्षेत्र में निजी निवेश की आवक को बढ़ावा मिलेगा।

2016-17 और 2017-18 के बजट में आयकर अधिनियम की धारा 80-आईबीए के अंतर्गत प्रत्यक्ष लाभ अंतरण जैसी वित्तीय रियायतों, एफडीआई और ईसीबी प्रस्तावों में ढिलाई तथा कारपेट एरिया की परिभाषा के मानकीकरण जैसे कदमों से अनुकूल वातावरण तैयार करने की बुनियाद रखी गयी।

केंद्र ने प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अंतर्गत नयी व्यापक ऋण से जुड़ी सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) के जरिये ऋण के क्षेत्र में महत्वपूर्ण सुधार किए हैं ताकि इसके लाभ ईडब्ल्यूएस और एलआईजी वर्गों से भी आगे तक पहुंचना सुनिश्चित हो सकें। उसने सीमांत निधि लागत पर आधारित उधार दर (एमसीएलआर) भी आरंभ की है ताकि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा दरों में की जाने वाली कटौती का लाभ मकान खरीदने वालों को जल्द से जल्द मिले।

नया शहरी आवास मिशन

माननीय प्रधानमंत्री ने सभी को 2022 तक आवास प्रदान करने के लिए जून, 2015 में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) आरंभ की। योजना में शहरी स्थानीय निकायों (यूएलबी) और क्रियान्वयन करने वाली अन्य एजेंसियों को राज्यों/केंद्रशासित प्रदेशों के जरिये केंद्रीय सहायता देने का प्रावधान है। कार्यक्रम के चार घटक हैं: ऋण से जुड़ी सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) तथा अन्य तीन केंद्र प्रायोजित योजनाएं: वर्तमान झुग्गियों का उसी स्थान पर निजी सहभागिता के जरिये पुनर्वास कराना, साझेदारी में किफायती आवास और व्यक्तिगत आवास निर्माण अथवा विस्तार के लिए लाभार्थी आधारित सब्सिडी।

सहकारी संघवाद की भावना के अनुरूप मिशन में राज्यों को अपने यहां मकानों की मांग पूरी करने के लिए चारों अंगों में से सर्वश्रेष्ठ विकल्प चुनने की छूट दी गयी है। परियोजना का खाका तैयार करने तथा मिशन के दिशानिर्देशों के अनुरूप मंजूरी प्रदान करने की प्रक्रिया राज्यों के जिम्मे कर दी गयी है ताकि परियोजनाएं तेज गति से तैयार हो सकें, मंजूर हो सकें और क्रियान्वित की जा सकें।

तालिका 1: पीएमएवाई के घटकों की विशेषताएं

आईएसएसआर	• जमीन का संसाधन के रूप में प्रयोग				
बीएलसी	• निजी साझेदारी से				
	• भारत सरकार से 1 लाख रुपये प्रति आवास का अनुदान				
	• आवश्यकता पड़ने पर अतिरिक्त एफएसआई / टीडीआर / एफएआर राज्य / केंद्रशासित प्रदेश देंगे				
एएचपी	• मकान की जरूरत वाली ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिए				
	• नए मकान के निर्माण अथवा पुराने मकान के विस्तार के लिए भारत सरकार से 1.5 लाख रुपये प्रति मकान का अनुदान				
सीएलएसएस	• सरकारी एजेंसियां समेत निजी क्षेत्र अथवा सार्वजनिक क्षेत्र के साथ				
	• किफायती आवासीय परियोजना में 1.5 लाख रुपये प्रति ईडब्ल्यूएस आवास की केंद्रीय सहायता				
	• ईडब्ल्यूएस, एलआईजी और एमआईजी को ब्याज में छूट	ईडब्ल्यूएस	एलआईजी	एमआईजी-1	एमआईजी-2
	परिवारिक वार्षिक आय	3 लाख रुपये तक	3 से 6 लाख रुपये	6 से 12 लाख रुपये	12 से 18 लाख रुपये
	ब्याज छूट	6.5 प्रतिशत	6.5 प्रतिशत	4 प्रतिशत	3 प्रतिशत
	कार्पेट एरिया	30 वर्गमी	60 वर्गमी	90 वर्गमी	110 वर्गमी

स्रोत: आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, 2017

पिछले कार्यक्रमों के क्रियान्वयन से सबक लेते हुए पीएमएवाई में पूरी तरह लचीलापन है, मांग पर आधारित दृष्टिकोण है और सभी के लिए मकान योजना के तहत प्रत्येक यूएलबी के लिए अलग समग्र कार्ययोजना है।

उसी स्थान पर झुग्गी का पुनर्विकास (आईएसएसआर) योजना के तहत निजी डेवलपर्स को जमीन तथा सीमांकित जमीन के एक हिस्से को बेचकर कमजोर आय वाले परिवारों विशेषकर झुग्गीवासियों के लिए मकान बनाने हेतु प्रोत्साहन दिया जा रहा है। झुग्गियों के पुनर्विकास तथा पुनर्वास के साथ योजना के क्रियान्वयन के दौरान लाभार्थियों को अस्थायी आवास देने और बाद में आवंटित मकानों में लाभार्थियों की पुनर्स्थापना सुनिश्चित करने का जिम्मा निजी डेवलपर का है, जो इसे आवास के प्रति समावेशी दृष्टिकोण देता है।¹¹ जिस झुग्गी का पुनर्विकास हो जाता है, उसे शहरी स्थानीय निकाय गैर अधिसूचित कर देते हैं। पात्रता वाले झुग्गीवासियों (निजी जमीन पर बनी झुग्गियों को छोड़कर) को मकान उपलब्ध कराने के लिए राज्यों को औसतन 2 लाख रुपये प्रति आवास का झुग्गी पुनर्वास अनुदान प्राप्त होता है।¹²

ऋण से जुड़ी सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) के अंतर्गत आरंभ में कमजोर वर्गों को ही आवास ऋण पर सब्सिडी दी गयी है। 2017 में सीएलएसएस का दायरा एक वर्ष के लिए बढ़ा दिया गया और एमआईजी वर्ग को भी उसमें शामिल कर दिया गया। किंतु ब्याज सब्सिडी की दर ऋण की राशि के आधार पर 3 और 4 प्रतिशत तक सीमित कर दी गई (तालिका 1)। ऋण नये निर्माण अथवा कमरे जोड़ने के लिए लिया जाता है। ईडब्ल्यूएस (30 वर्ग मीटर तक)/एलआईजी (60 वर्ग मीटर तक) श्रेणियों के लिए 15 वर्ष तक की अवधि वाले आवास ऋणों पर 6.5 प्रतिशत की ब्याज सब्सिडी दी जाती है। यह सब्सिडी केवल 6 लाख रुपये तक के ऋण पर ही दी जाती है।¹³ आवास एवं शहरी विकास निगम (हुडको) और राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) जैसी केंद्रीय स्तर की नोडल एजेंसियां सब्सिडी को ऋणदाता संस्थाओं तक पहुंचाने और प्रगति पर नजर रखने के लिए जिम्मेदार हैं।

अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप (एएचपी) के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस आवासों को वित्तीय सहायता तब दी जाती है, जब वे सार्वजनिक/निजी हितधारकों के साथ साझेदारी

तालिका 2: पीएमएवाई की स्थिति (31 जुलाई, 2017 को)

राज्य/केंद्रशासित प्रदेश का नाम	विचार हेतु प्रस्ताव	अब तक निवेश*	केंद्रीय सहायता*	निर्माण हेतु आवास
आंध्र प्रदेश	207	24839.86	6324.29	420386
बिहार	180	3911.18	1454.39	88371
छत्तीसगढ़	69	2964.39	517.05	35357
गोवा	-	1.46	0.36	20
गुजरात	174	10377.68	2256.15	156493
हरियाणा	5	341.22	227.53	4474
हिमाचल प्रदेश	36	221.92	96.58	4897
जम्मू-कश्मीर	44	292.32	104.23	6250
झारखंड	184	3031.89	1264.06	81725
कर्नाटक	842	9251.19	3342.43	203145
केरल	106	1082.55	517.52	32642
मध्य प्रदेश	368	19452.61	4411.51	286949
महाराष्ट्र	49	14144.68	2069.00	133043
ओडिशा	116	2663.78	976.66	59525
पंजाब	329	1214.90	604.41	42905
राजस्थान	65	3190.45	790.19	44763
तमिलनाडु	1634	11945.24	5087.18	334801
तेलंगाना	146	5003.44	1253.12	83094
उत्तर प्रदेश	256	3262.07	1339.13	78727
उत्तराखंड	41	516.52	203.52	8072
पश्चिम बंगाल	153	5903.72	2184.70	144862
योग (उपरोक्त राज्य)	5004	123613.09	35024.02	2250501
अरुणाचल प्रदेश	5	98.16	78.44	1606
असम	47	1247.78	548.89	36577
मणिपुर	24	679.52	396.72	26451
मेघालय	8	32.23	11.51	764
मिजोरम	9	222.92	165.29	10552
नागालैंड	13	335.03	229.27	13560
सिक्किम	1	1.95	0.65	43
त्रिपुरा	24	1267.49	722.57	45972
योग (पूर्वोत्तर राज्य)	131	3885.09	2153.34	135525
अंडमान-निकोबार	3	53.96	9.14	609
चंडीगढ़	-	1.29	0.21	10
दादर-नगर हवेली	1	39.32	15.12	946
दमन-दीव	2	5.06	2.11	136
दिल्ली	-	50.18	8.91	468
लक्षद्वीप	-	-	-	-
पुडुचेरी	6	162.81	58.01	3866
योग (केंद्रशासित प्र.)	12	312.63	93.49	6035
कुल योग	5147	127810.81	37270.84	2392061

* करोड़ रुपये

स्रोत: आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, 2017

में बनाए जाते हैं। केंद्रीय सहायता 1.5 लाख प्रति ईडब्ल्यूएस आवास की दर से प्रदान की जाती है।¹⁴ राज्य कम कीमत सुनिश्चित करने के लिए कारपेट एरिया का प्रति मीटर बिक्री मूल्य (ऊपरी सीमा) तय करता है। प्रोत्साहन के रूप में राज्य अन्य रियायतें भी दे सकते हैं, जैसे सब्सिडी देना, भूमि और स्टांप शुल्क से छूट देना। ऐसी परियोजनाओं में विभिन्न श्रेणियों के लिए मकानों का मिश्रण भी हो सकता है, लेकिन इसे केंद्रीय सहायता देने पर विचार तभी किया जाएगा, जब कम से कम 35 प्रतिशत मकान ईडब्ल्यूएस श्रेणी के होंगे।

लाभार्थी आधारित आवास निर्माण (बीएलसीएच) के तहत नये मकानों के निर्माण के लिए अथवा पुराने मकानों की मरम्मत के लिए ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के पात्र व्यक्तियों तथा परिवारों को 1.50 लाख रुपये की केंद्रीय सहायता प्रदान की जाती है। लाभार्थी को जरूरी दस्तावेज के साथ आवेदन जमा कर यूएलबी से संपर्क करना होगा। ऐसे सभी आवेदनों के आधार पर यूएलबी एकीकृत शहरवार आवासीय परियोजना तैयार करता है।¹⁵

मिशन के आरंभ से ही लगभग 24 लाख मकानों को मंजूरी मिली है। लगभग 10 लाख मकानों का निर्माण आरंभ हो चुका है। अभी तक जिन 5,147 परियोजनाओं पर विचार हुआ है, उन पर लगभग 1,27,810 करोड़ रुपये का व्यय होना है, जिसमें 37,270 करोड़ रुपये की केंद्रीय सहायता शामिल है। सीएलएसएस के अंतर्गत 31 जुलाई, 2017 तक 48,863 नए मकानों के लिए 962 करोड़ रुपये की सब्सिडी जारी की गई है (तालिका 2)। अभी तक जिन परियोजनाओं पर विचार हुआ है, उनमें सबसे अधिक आंध्र प्रदेश में हैं। उसके बाद तमिलनाडु, मध्य प्रदेश और कर्नाटक हैं (तालिका 2)। इन परियोजनाओं की स्थिति, वृद्धि एवं क्रियान्वयन की समीक्षा राज्य/केंद्रशासित प्रदेश के साथ नियमित रूप से की जाती है। मंजूर हुए मकानों की प्रगति को बेहतर डिजाइन और तकनीकी समाधानों के जरिये तेज किया जा रहा है। जियो-टैगिंग और आधार से जुड़े सभी लाभों के जरिये बीएलसी की निगरानी की जा रही है।

नई, टिकाऊ एवं आधुनिक निर्माण पद्धतियां ईजाद करने के लिए पीएमएवाई-यू के तहत तकनीकी सब-मिशन स्थापित किया

गया है। यह गुणवत्तायुक्त निर्माण, हरित प्रौद्योगिकियों, विभिन्न भू-जलवायु क्षेत्रों के अनुरूप परिवर्तनीय डिजाइन का खाका तैयार करने में मदद करता है और तेजी से निर्माण में भी सहयोग करता है। यह निर्माण के आपदा रोधी एवं टिकाऊ रणनीतियां अपनाने में तथा कुछ मामलों में उनका स्तर बढ़ाने में विभिन्न एजेंसियों और नियामकीय तथा प्रशासनिक निकायों के साथ समन्वय करता है। योजना में स्थानीय परिस्थितियों के अनुरूप मकानों का खाका अपनाने और निर्माण तकनीकों के रूप में आपदारोधी प्रौद्योगिकियां इस्तेमाल करने को बढ़ावा दिया जाता है। मकानों की बढ़ती मांग पूरी करने के लिए योजना में स्थानीय स्तर पर बनी ईंटों जैसी निर्माण सामग्री और प्लाई ऐश जैसी किफायती तकनीकों के प्रयोग का भी प्रावधान है।¹⁶ योजना में ऊर्जा दक्षता के एकीकरण के दिशानिर्देश अपनाये जाते हैं ताकि अधिक टिकाऊ और समग्र किफायती मकान तैयार हो सकें। 13 राज्यों में प्रदर्शन के लिए नई तकनीक का प्रयोग कर मकान बनाए जा रहे हैं ताकि उनके प्रभाव का प्रचार किया जा सके।

आवासीय मिशन व अन्य शहरी मिशन

शहरी योजनाओं के एकीकरण से शहर स्वयं को आवश्यक सामाजिक एवं भौतिक बुनियादी ढांचे से युक्त मकानों की मांग और भी तेजी से पूरी करने योग्य बना सकेंगे।

स्मार्ट सिटी मिशन (एससीएम) शहरी विकास मंत्रालय का प्रमुख मिशन है, जिसका लक्ष्य उन शहरों को बढ़ावा देना है, जिनमें मूलभूत बुनियादी ढांचा उपलब्ध होता है और स्मार्ट तरीकों का प्रयोग कर अपने नागरिकों को अच्छी गुणवत्ता का जीवन प्रदान किया जाता है।¹⁷ स्मार्ट सिटी प्रस्तावों के अंतर्गत आवास को हस्तक्षेप के प्रमुख क्षेत्रों में माना गया है। क्षेत्र आधारित विकास स्मार्ट सिटी का प्रमुख घटक है, जिससे झुग्गियों समेत वर्तमान क्षेत्रों (पुनर्संयोजन एवं पुनर्विकास) को बेहतर तरीके से नियोजित क्षेत्रों में बदलना होता है ताकि पूरे शहर के जीवन स्तर में सुधार हो सके। स्मार्ट सिटी के कई प्रस्तावों में आवास को क्षेत्र आधारित विकास के अंतर्गत शामिल किया गया है और उसे पीएमएवाई (शहरी) के साथ जोड़ने का प्रस्ताव है।

अटल नवीकरण एवं शहरी परिवर्तन मिशन (अमृत) प्रत्येक परिवार को पानी की

आपूर्ति एवं सीवेज कनेक्शन प्रदान करने, खुले क्षेत्र को बेहतर बनाने और मोबिलिटी संबंधी सुविधाओं के जरिये प्रदूषण कम करने का प्रयास करता है ताकि मकानों को मूलभूत बुनियादी ढांचा मिल सके। इस मिशन में देश के 500 शहर शामिल हैं।¹⁸ इस योजना के साथ एकीकरण से आवश्यक बुनियादी ढांचा तैयार करने में मदद मिलेगी।

स्वच्छ भारत अभियान (शहरी) का लक्ष्य खुले में शौच बंद कराना, हाथ से कचरा साफ करने पर रोक लगाना और आधुनिक एवं वैज्ञानिक नगरीय ठोस कचरा प्रबंधन तकनीकें अपनाना है। मकानों के भीतर ही शौचालयों के निर्माण अभियान का अभिन्न अंग है। पीएमएवाई को स्वच्छ भारत

सभी को 2022 तक आवास प्रदान करने के राष्ट्रीय संकल्प को पूरा करने के लिए विभिन्न स्तरों पर सभी पक्षों का क्षमता निर्माण करना जरूरी शर्त है। मिशन के क्रियान्वयन में विभिन्न हितधारकों के बीच अच्छी पद्धतियों तथा प्रदर्शन का प्रचार किया जाना चाहिए। राज्यों को इसमें महत्वपूर्ण भूमिका निभानी होगी क्योंकि आवास एवं शहरी विकास संविधान के अंतर्गत राज्य का विषय है।

अभियान के साथ जोड़ने से यह सुनिश्चित होगा कि स्वच्छता से जुड़ी बुनियादी सुविधाएं प्राप्त हो सकें।¹⁹

दीनदयाल उपाध्याय अंत्योदय योजना-राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन (डे-एनयूएलएम) के अंतर्गत शहरी बेघरों को आश्रय प्रदान करने की योजना से यह सुनिश्चित होता है कि शहरी बेघरों को बुनियादी सुविधाओं वाले स्थायी आश्रय मिल सकें। शहरी बेघरों में भी असुरक्षित वर्गों की आवश्यकताओं की विशेष पूर्ति भी इसका उद्देश्य है।

राष्ट्रीय शहरी स्वास्थ्य मिशन (एनयूएचएम) में शहरी जनसंख्या की स्वास्थ्य संबंधी आवश्यकताएं पूरी करने पर ध्यान दिया जाता है। इसमें भी आवश्यक प्राथमिक स्वास्थ्य सेवाएं प्रदान कर और

उपचार पर निजी खर्च कम कर शहरी गरीबों पर विशेष ध्यान दिया जाता है। इस मिशन को पीएमएवाई से मिलाने पर सर्वांगीण विकास में मदद मिलेगी।

निष्कर्ष

सभी को 2022 तक आवास प्रदान करने के राष्ट्रीय संकल्प को पूरा करने के लिए विभिन्न स्तरों पर सभी पक्षों का क्षमता निर्माण करना जरूरी शर्त है। मिशन के क्रियान्वयन में विभिन्न हितधारकों के बीच अच्छी पद्धतियों तथा प्रदर्शन का प्रचार किया जाना चाहिए। राज्यों को इसमें महत्वपूर्ण भूमिका निभानी होगी क्योंकि आवास एवं शहरी विकास संविधान के अंतर्गत राज्य का विषय है। इन नीतियों के माध्यम से राज्यों को समग्र आवासीय कार्य योजना तैयार करनी चाहिए, जिसमें इस महत्वाकांक्षी काम को पूरा करने के लिए जरूरी वातावरण तैयार करने हेतु सही संवैधानिक और कानूनी ढांचे स्पष्ट रूप से परिभाषित हों। आवासीय क्षेत्र में नई पहलों पर विशेष ध्यान दिए जाने की आवश्यकता है। शहरी क्षेत्रों में किफायती मकानों की मांग पूरी करने के लिए किफायती आवास के तरीकों और तेज गति वाले निर्माण की तकनीकों का बड़े स्तर पर इस्तेमाल करना होगा। इससे सुनिश्चित होगा कि भारत की स्वतंत्रता की 75वीं वर्षगांठ तक सभी को आवास प्रदान करने का माननीय प्रधानमंत्री का सपना पूरा हो तथा इसके लिए सरकारों (केंद्र, राज्य एवं स्थानीय निकाय) और निजी क्षेत्र की पूरी प्रतिबद्धता भी हो। □

संदर्भ

- **भारत सरकार (2012):** शहरों में मकानों की किल्लत पर तकनीकी समूह की रिपोर्ट, आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय तथा राष्ट्रीय भवन संगठन
- आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, भारत सरकार, प्रधानमंत्री आवास योजना, सभी के लिए आवास (शहरी) - योजना दिशानिर्देश, भारत सरकार:2015
- आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, भारत सरकार, प्रधानमंत्री आवास योजना, सीएलएस के लिए सभी के लिए आवास दिशानिर्देश, 2015
- शहरी विकास मंत्रालय, भारत सरकार, स्मार्ट सिटी दिशानिर्देश, 2016
- शहरी विकास मंत्रालय, भारत सरकार, अमृत दिशानिर्देश, 2016
- शहरी विकास मंत्रालय, भारत सरकार, स्वच्छ भारत दिशानिर्देश, 2016

- राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2007
- शिरीष बी पटेल, (2016): अफोर्डेबल हाउसिंग मस्ट बी डिस्ट्रीब्यूटेड एंड इनक्लूसिव, द हिंदू, <http://www.thehindu.com/news/cities/mumbai/affordable-housing-must-be-distributed-and-inclusive/article8088463.ece> पर उपलब्ध (10 अगस्त, 2017 को देखा गया)
- भारत के महापंजीयक, भारत सरकार (1991, 2001, 2011): प्राथमिक जनगणना सार, 1991, 2001, 2011, भारत की जनगणना
- भारत के महापंजीयक, भारत सरकार (2001, 2011): मकान, पारिवारिक सुविधाएं एवं संपत्तियां, 2001, 2011, भारत की जनगणना
- योजना तथा वास्तुकला विद्यालय, राष्ट्रीय संसाधन केंद्र, शहरी गरीबों के लिए किफायती आवास, नई दिल्ली, 2009
- स्वनीति इनीशिएटिव, 2016: हाउसिंग फॉर ऑल: रिसर्च पॉलिसी पेपर, http://www.swaniti.com/wp-content/uploads/2016/07/Housing_For_all.pdf
- टेरी, यूएसएड, 2016: (नीति सार), <http://www.teriuniversity.ac.in/wash/pdf/Policy-20Brief-Swacch-20Bharat-20Mission-Final-020316.pdf>
- संयुक्त राष्ट्र आर्थिक एवं सामाजिक कल्याण विभाग (2014): 'वर्ल्ड अर्बनाइजेशन प्रॉस्पेक्ट्स: द 2014 रिविजन'

टिप्पणियां

- आर्थिक समीक्षा, 2016-17, पृष्ठ 300
- <http://www.iimb.ernet/sites/default/files/u201/Housing-20Market-20in-20India.pdf>
- <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Habitat-III-New-Urban-Agenda-10-September-2016.pdf>
- https://www.unisdr.org/files/43291_sendaiframeworkfordren.pdf
- http://unfccc.int/eparis_agreement/items/9444.php
- http://niti.gov.in/writereaddata/files/Mapping-SDGs-20V19-Ministries-20Feedback-20060416_0.pdf
- ये अनुमान जनगणना तथा मकानों की स्थिति एवं शहरी झुगियों पर एनएससओ के 65वें दौर के सर्वेक्षण के नतीजों पर आधारित हैं, जिसमें उपयोग नहीं होने, भीड़ अधिक होने और बेघर परिवार जैसे कारक थे। कम आय वर्ग वाले वर्ग में मकानों की अधिक किल्लत होने की बात ध्यान में रखते हुए 2012 में टीजी-12 ने कुल किल्लत में राज्यों की हिस्सेदारी के आधार पर किल्लत को शहरी क्षेत्रों में गरीबी की रेखा के नीचे के परिवारों और शहरी क्षेत्रों में कच्चे मकानों वाले परिवारों की कुल संख्या के औसत के आधार पर बांटा। अतीत में राष्ट्रीय स्तर पर मकानों की किल्लत को शहरी परिवारों के अनुपात में बांट दिया जाता था।
- भारत की जनगणना, 2001 और 2011
- संयुक्त राष्ट्र आर्थिक एवं सामाजिक कल्याण

- विभाग, जनसंख्या प्रभाग (2014), वर्ल्ड अर्बनाइजेशन प्रॉस्पेक्ट्स: द 2014 रिविजन
- राष्ट्रीय संसाधन केंद्र, योजना तथा वास्तुकला विद्यालय, शहरी गरीबों के लिए किफायती आवास, नई दिल्ली, 2009
- पटेल, 2016, <http://www.thehindu.com/news/cities/mumbai/Affordable-housing-must-be-distributed-and-inclusive/article14308415.ece>
- रिसर्च पॉलिसी पेपर: हाउसिंग फॉर ऑल, 2016, http://www.swaniti.com/wp-content/uploads/2016/07/Housing_For_all.pdf
- आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, सीएलएस के लिए सभी के लिए आवास दिशानिर्देश, 2017, http://moud.gov.in/upload/uploadfiles/files/4CLSS_EWS_LIG_English_Guidelines_wb.pdf
- <http://www.indianeconomy.net/splclassroom/348/what-is-housing-for-all-by-2022-mission/>
- आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, सभी के लिए आवास दिशानिर्देश, 2015, <http://hudco.org/writereaddata/PMAY.pdf>
- प्रधानमंत्री आवास योजना के दिशानिर्देश, 2015 स्मार्ट सिटी के दिशानिर्देश, <http://smartcities.gov.cityGuidelines>
- शहरी विकास मंत्रालय, अमृत दिशानिर्देश, 2016, <http://moud.gov.in/cms/amrut.php>
- स्वच्छ भारत मिशन के दिशानिर्देश, 2017, <http://www.swachhbharaturban.in/sbm/home/#/SBM>

SARVODAYA IAS

सामान्य अध्ययन

भारतीय अर्थव्यवस्था

by

A.K. ARUN

Batch Starts in Every Month

SPECIAL FOCUS ON

- Daily Answer Writing
- Current Topics पर विशेष चर्चा
- Syllabus का समयबद्ध अध्ययन

303, A-10/11, TOP FLOOR BHANDARI HOUSE, MUKHERJEE NAGAR, DELHI-09

9773-71-72-00, 8130-95-39-63

YH-673/3/2017



भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास व पुनर्स्थापन

अम्लानज्योति गोस्वामी
गौतम भान



भूमि अधिग्रहण अधिनियम उस रणनीति का एक अंग भी है जो देश में सभी के लिए किफायती आवास को कार्यान्वित करने के लिए तैयार की गई है। स्थान संबंधी मुद्दा भी इसमें प्रबल है जो नई आवासीय इकाइयों में ऑक्ज्यूपेंसी की दर को सुधारने के लिए जरूरी है, विशेष रूप से जीविकोपार्जन के अवसरों से संबंधित होने के कारण। नये सुनियोजित विकास के लिए व्यापक रणनीति के अंग के रूप में किफायती आवासीय क्षेत्र का निर्माण अर्ध शहरी और शहरी विकास के लिए जरूरी है। शहरों के भीतर बसे क्षेत्रों की मौजूदा आवासीय इकाइयों पर ध्यान केंद्रित होना चाहिए

भू मि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन (एलएआरआर) नीति तथा सबके लिए आवास के बीच महत्वपूर्ण संबंध है। खास तौर से योजनाबद्ध विकास के लिए जमीन के अभाव और भारत में पर्याप्त, किफायती आवास की भारी कमी के संदर्भ में यह और प्रासंगिक है।

पिछले आधिकारिक अनुमानों के मुताबिक, शहरी इलाकों में लगभग 190 लाख आवासीय इकाइयों की कमी है (कुंडू समिति, 2012)। इसी से पता चलता है कि 80 प्रतिशत कमी (लगभग 150 इकाइयों) का कारण घर का अभाव नहीं, बल्कि मौजूदा इकाइयों का अपर्याप्त होना है। मौजूदा समय में प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमए) का उद्देश्य 2022 तक 200 लाख नई इकाइयों का निर्माण करना है। आंकड़े बताते हैं कि हमारे देश के लगभग 56 प्रतिशत ग्रामवासी या 10 करोड़ से अधिक ग्रामीण परिवार भूमिहीन हैं। इन दोनों आंकड़ों को साथ-साथ देखना महत्वपूर्ण है, पर ऐसा शायद ही कभी किया जाता है। भारत में भूमि सुधार सुनिश्चित न करने की ऐतिहासिक विफलता से ही ग्रामीण-शहरी और भूमि अधिग्रहण की खंडित राजनीति देखने को मिलती है।

शहरी क्षेत्रों में किफायती आवास पर नीति निर्धारण किस प्रकार किया जाए? हमारे पास तीन मानदंड हैं। पहले दो हैं, आवास की प्रचुरता और उसका किफायती होना। ये दोनों नीतिगत विमर्श में शामिल हैं। इस बात पर विचार किया जा रहा है कि

कम-आय वाले परिवारों को कैसे परिभाषित किया जाना चाहिए, एक किफायती आवास का आकार और लागत क्या है और किस प्रकार की सेवाएं और सामग्री प्रचुरता को पारिभाषित करती हैं। हालांकि तीसरे मानदंड पर ज्यादा ध्यान नहीं दिया जा रहा। यह मानदंड किफायती आवास के स्थान से जुड़ा हुआ है। मतलब आवास कितना जीवनक्षम है। जीवनक्षमता को ऐसे भी समझा जा सकता है कि सरकारी नीतियों के माध्यम से तैयार किए जाने वाले घरों में कितने लोग रहने जाना चाहते हैं। इस प्रकार यह मानदंड लागत या लाभ से आगे का मामला है। अगर केंद्र या राज्य का लक्ष्य यह है कि लोगों को अधिक से अधिक बसाया जाए और उनकी ऑक्ज्यूपेंसी दर बढ़े (पिछली नीतियों के तहत बनाए गए हर तीन मकानों में केवल एक मकान में कोई रहने गया है) तो जीवनक्षमता पर अधिक ध्यान दिया जाना चाहिए।

कम आय वाले समूहों के लिए जीवनक्षमता के तीन पहलू इस प्रकार हैं:

- क) रोजगार और आजीविका के साथ जीवनक्षमता का संबंध (यानी जहां लोग काम करते हैं, वहीं रहना चाहते हैं);
- ख) कनेक्टिविटी (व्यापक तौर पर सार्वजनिक परिवहन तक पहुंच के संदर्भ में) और
- ग) भौतिक और सामाजिक संरचनाओं तक पहुंच (यानी समुदाय, स्कूल, अस्पतालों, आदि तक)।

अगर इन पहलुओं, विशेषकर रोजगार और आजीविका के साथ उसके संबंध

अम्लान ज्योति गोस्वामी मानव पुनर्वास भारतीय संस्थान (आईआईएचएस) पर कानूनी और विनियामक प्रमुख हैं। ये शहरी भूमि विनियामक की राजनीतिक अर्थव्यवस्था से जुड़े शासन से जुड़े विषयों पर काम करती हैं। ईमेल: agoswami@ihs.co.in

गौतम भान आईआईएचएस में अकादमिक और अनुसंधान प्रमुख हैं। ये गरीबी की राजनीति, भारतीय शहरों में असमानता और विकास पर केंद्रित आवासन, सामाजिक सुरक्षा, शासन और शहरी नियोजन जैसे विषयों पर काम करते हैं। ईमेल: gbhan@ihs.co.in

पर विचार नहीं किया जाता, तो कोई भी किफायती आवास नीति अपने अपेक्षित परिणाम तक नहीं पहुंच सकती। स्थान या भौगोलिक निकटता को अनदेखा करने का मतलब है कि हम मकान को सिर्फ आवासीय इकाई के रूप में देख रहे हैं। इसकी बाकी सुविधाओं और पहलुओं के बारे में नहीं सोच रहे हैं। किफायती आवास सुनिश्चित करने के लिए भूमि अधिग्रहण मामले की पड़ताल अहम है। यदि भूमि अधिग्रहण विधेयक को सिर्फ गरीब शहरी आबादी को शहरों के बाहर बसाने का उपाय भर समझा जाएगा तो यकीनन ऊंची ऑक्सीपेंसी दर को हासिल करने या सुनियोजित ग्रामीण, शहरी और ग्रामीण-शहरी विकास को सुनिश्चित करने का बड़ा सवाल अनुत्तरित रह जाएगा।

इसलिए महत्वपूर्ण सवाल सिर्फ यह नहीं कि शहरी इलाकों में किफायती आवास के पुनर्विकास हेतु भूमि अधिग्रहण अधिनियम का उपयोग कैसे किया जाए। यह भी महत्वपूर्ण है कि भूमि अधिग्रहण या पूलिंग (जो व्यावहारिक हो) का उपयोग करके सभी के लिए आवास का लक्ष्य पूरा किया जाए। साथ ही अंदरूनी अपग्रेडेशन, क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी, लाभार्थी द्वारा गृह सुधार जैसी कई अन्य रणनीतियों पर भी कार्य किया जाए। इसमें ग्रामीण और शहरी दोनों क्षेत्र शामिल हैं।

सबसे पहले आइए देखें कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम क्या कहता है। भूमि अधिग्रहण अधिनियम निम्नलिखित उद्देश्यों के लिए 'सार्वजनिक प्रयोजन' से अधिग्रहण की अनुमति देता है:

- ऐसे आय समूहों के लिए आवास की परियोजना, जिन्हें उपयुक्त सरकार द्वारा समय-समय पर निर्दिष्ट किया जा सकता है [धारा 2 (1) (घ)]
- ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों में कमजोर वर्गों हेतु आवासीय उद्देश्यों के लिए गांवों में या शहरी क्षेत्रों में किसी स्थान के विकास या सुधार या भूमि के प्रावधान के लिए परियोजना बनाना [धारा 2 (1) (ङ)]
- गरीब या भूमिहीनों या प्राकृतिक आपदाओं से प्रभावित क्षेत्रों में रहने वाले व्यक्तियों या सरकार द्वारा किसी

भी योजना के कार्यान्वयन के कारण विस्थापित या प्रभावित व्यक्तियों हेतु आवासीय उद्देश्य के लिए परियोजना [धारा 2 (1) (च)]

दूसरे शब्दों में, भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों में सभी के लिए किफायती पर्याप्त आवास सुनिश्चित करने के उद्देश्य से सर्वोपरि अधिकार के तहत भूमि अधिग्रहण संभव है। उपरोक्त सभी मामलों में, भूमि अधिग्रहण, क्षतिपूर्ति और नियम एवं शर्तों से संबंधित प्रावधान लागू होंगे। इसके अलावा, जहां सरकार पीपीपी या निजी मोड के माध्यम से इस तरह के उद्देश्यों के लिए भूमि अधिग्रहित करती है, वहां सहमति से संबंधित प्रावधान (पीपीपी में 70 प्रतिशत, निजी कंपनियों में 80 प्रतिशत) और सामाजिक प्रभाव मूल्यांकन से संबंधित नियम भी लागू होते हैं। इसका मतलब यह है कि ऐसे सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए

ग्रामीण भूमिहीनों की स्थिति पर तत्काल ध्यान दिए जाने की जरूरत है। भूमि अधिग्रहण अधिनियम को एक कानूनी उपाय के रूप में इस्तेमाल करके, इस बड़े समूह की समस्याएं दूर करनी चाहिए। इसमें भूमिहीनों के लिए कृषि फॉर्म का प्रावधान भी है।

भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया को लंबी कानूनी प्रक्रियाओं से गुजरना पड़ता है। हालांकि सार्वजनिक प्रयोजन की परिभाषा में किफायती आवास वाली परियोजनाओं को शामिल किया जाना प्रशंसनीय है लेकिन इस उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण के सफल उदाहरण कम ही हैं। अक्सर अन्य सार्वजनिक उद्देश्यों जैसे संरचनात्मक परियोजनाएं, कूटनीतिक उद्देश्य वाली परियोजनाएं ही नीतिगत विमर्श में प्रबल रहती हैं।

इसके अतिरिक्त जहां भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अंतर्गत भूमि ली जाती है, आरएंडआर के प्रावधान न्यूनतम संरचनात्मक सुविधा (आवास इकाई सहित) प्रदान करने की बात करते हैं, खासकर सर्वोपरि अधिकार के तहत भूमि अधिग्रहण के परिणामस्वरूप विस्थापन की स्थिति में। यह अधिग्रहण विस्थापित लोगों से संबंधित है तथा यह कम

आय वाले शहरी समूहों या ग्रामीण भूमिहीनों को आवास उपलब्ध कराने से अलग है। यहां तक कि विस्थापित भूमिहीन परिवारों को पहले अधिनियम के तहत प्रभावित परिवार की निश्चित शर्तों को पूरा करना होता है। इसके दायरे में जमीन के मालिक के साथ-साथ वे लोग भी आते हैं जिनकी आजीविका अधिग्रहण से प्रभावित होती है। इनमें खेतिहर मजदूर, काश्तकार, बटाईदार, कारीगर, वनवासी और शहरी निवासी भी शामिल हैं जो तीन वर्षों से उस जमीन पर रह रहे हैं और जिनकी मुख्य आजीविका पर असर पड़ा है। वैसे यह करना भी आसान नहीं है।

अगर सरकार पूलिंग के विकल्प (यानी सर्वोपरि अधिकार के तहत भूमि अधिग्रहण न करना) को चुनती है तो यह सुनिश्चित करना जरूरी है कि भूमि के पुनर्विकास में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी/किफायती आवास के लिए पर्याप्त व्यवस्था हो, साथ ही इसके बुनियादी सुविधाएं और रोजगार के अवसर भी शामिल हों। हालांकि, जमीन की पूलिंग या अधिग्रहण के प्रयासों से जुड़ी राजनीति की वजह से यह व्यावहारिक रूप से कठिन है। अक्सर हाशिए पर मौजूद लोगों को इससे बहुत कम लाभ प्राप्त होता है। इसके अतिरिक्त पूलिंग में केवल जमीन के मालिक को पुनर्विकसित भूमि का हिस्सा मिलता है। पूलिंग से भूमिहीन को किफायती आवास मिले, इसके लिए विशेष नीति निर्धारण की जरूरत है जो यह सुनिश्चित करे कि पूलिंग में पुनर्विकास के बाद समान क्षेत्रों में किफायती आवास को शामिल किया जाए।

इस तरह दो चुनौतियां हमारे सामने हैं। पहली यह कि हमें किफायती आवास के लिए भूमि अधिग्रहण और पूलिंग के इस्तेमाल में होने वाली कठिनाइयों को दूर करना चाहिए और ऐसी नीतियों का निर्माण करना चाहिए जो इस अंतराल को भर सकें। दूसरी बात यह है कि किफायती आवास के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों को प्रयोग न करने की पारंपरिक हठ को छोड़ना चाहिए।

हमें यह भी समझना चाहिए कि पीएमएवाई किस प्रकार के उपाय करना चाहती है और किस प्रकार के उपाय नहीं

करना चाहती। पीएमएवाई निम्नलिखित चार क्षेत्रों पर केंद्रित है:

- क) संसाधन के रूप में भूमि का उपयोग करते हुए निजी डेवलपर्स द्वारा पुनर्विकास, जहां निजी क्षेत्र को अतिरिक्त टीडीआर/एफएआर प्रदान किया जा सकता है ताकि परियोजनाओं को वित्तीय सब्सिडी से व्यवहारिक बनाया जा सकता है;
- ख) किफायती आवास को बढ़ावा देने के एक उपाय के रूप में कमजोर वर्गों के लिए क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी;
- ग) केंद्रीय सहायता के साथ पीपीपी मोड में किफायती आवास का निर्माण, जहां 35 प्रतिशत मकानों का निर्माण ईडब्ल्यूएस श्रेणी के तहत किया जाए;
- घ) लाभार्थी द्वारा निजी आवास के निर्माण के लिए सब्सिडी।

इसका अर्थ यह है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम के सार्वजनिक प्रयोजन के प्रावधानों को सैद्धांतिक रूप से किफायती आवास के लिए इस्तेमाल किया जा सकता है। पर उन्हें सहमति, आरएंडआर, मुआवजा, सामाजिक प्रभाव आदि की शर्तों को पूरा करना होगा, जो विस्थापित/प्रभावित परिवारों से संबंधित हैं। इसके अतिरिक्त विशेष सार्वजनिक उद्देश्य, यानी किफायती आवास, वास्तव में हासिल किए जाने की आवश्यकता है (यानी भूमि को निजी उद्देश्यों या प्रयोजनों में इस्तेमाल नहीं किया जाना चाहिए)। नई आवासीय इकाइयों के निर्माण के माध्यम से आवास की कमी को लक्षित करना इस आलेख की मूल भावना है। यदि भूमि अधिग्रहण अधिनियम और पूलिंग के जरिए किफायती आवास के लिए भूमि तलाशने का काम नहीं किया गया तो आवासीय इकाइयों का निर्माण भौगोलिक अर्था में परिधीय क्षेत्रों में ही किया जाता रहेगा। इस तरह हमें हमेशा *जीवनक्षमता* वाली चुनौती का सामना करना पड़ेगा, जिसका जिज्ञा हम ऊपर कर चुके हैं। साथ ही पूर्ववर्ती आवास नीति के समान इन मकानों में *ऑक्ज्यूपेंसी* दर हमेशा कम रहेगी।

इसका विकल्प यह है कि मौजूदा भूमि का ही प्रयोग किया जाए— उस भूमि का जिसमें अस्थायी आवास स्थित हैं। यहां पीएमएवाई एक मॉडल प्रस्तावित करती है,

इसे मूल स्थान अपग्रेडेशन के लिए नहीं, मूल स्थान पुनर्विकास के लिए तैयार किया जाए। सैद्धांतिक रूप से इन दोनों में फर्क इतना है कि पहले में मौजूदा ढांचे को हटाया नहीं जाता, बल्कि बुनियादी सेवाओं और संरचनाओं में सुधार किया जाता है, जबकि दूसरे में मौजूदा ढांचे को हटाकर नया ढांचा तैयार किया जाता है। मूल स्थान पुनर्विकास मौजूदा निम्न आय वर्ग वाले आवासों के दायरे में नहीं आता। इसका अर्थ यह है कि बिना अपग्रेडेशन के, नई जमीन को तलाशने की जरूरत बनी रहेगी। इसके अतिरिक्त पीएमएवाई में ऐसे परिवारों को शामिल नहीं किया गया है, जिनके पास पक्के मकान (या बारहमासी आवासीय इकाइयां) हैं। दूसरे शब्दों में पक्के मकानों का इंफ्रीमेंटल अपग्रेडेशन- विकास या मूल स्थान अपग्रेडेशन (पुनर्विकास नहीं) पीएमएवाई के तहत नहीं आता।

रांची और जयपुर के बीच फर्क यह है कि एक स्थान पर शहरी स्तर पर भूमि आरक्षित की गई है तो दूसरे स्थान पर परियोजनाओं में सुविधाएं दी गई हैं। दोनों को साथ-साथ चलाया जा सकता है लेकिन यह विचार किया जाना भी जरूरी है कि शहरी स्तर पर भूमि के प्रयोग को पुनर्निर्दिष्ट किए बिना परियोजनागत सुविधा का असर उतना नहीं होता।

ऐसे अनेक राज्य हैं जो इस कमी को दूर करने के लिए विविध दृष्टिकोण से विभिन्न प्रकार की नीतियां तैयार कर रहे हैं। विभिन्न राज्यों के अनेक उदाहरणों से पता चलता है कि सभी के लिए किफायती और पर्याप्त आवास सुनिश्चित करने के लक्ष्य को किस प्रकार साधा जा रहा है। उदाहरण के लिए कर्नाटक की 2016 की किफायती आवासीय नीति के सात मॉडल हैं :

- क) लाभार्थी द्वारा मकान का विकास,
- ख) लाभार्थी द्वारा नए मकान का निर्माण,
- ग) मूल स्थान अपग्रेडेशन,
- घ) मूल स्थान पुनर्विकास,
- ङ) प्लॉटों और मकान एवं सेवाओं वाले स्थानों का विकास करना,
- च) ग्रुप हाउसिंग और टाउनशिप परियोजनाएं और

छ) साझेदारी में किफायती ग्रुप हाउसिंग। पीएमएवाई इनमें से केवल तीन मॉडल, घ), च) और छ) से संबद्ध है।

फिर हमें कैसे आगे बढ़ना चाहिए? हमें भारत के शहरी आवास संकट का आकलन करना होगा। इसमें बड़े शहरों के साथ-साथ उन छोटे कस्बों और शहरों को शामिल किया जाना चाहिए जिनका तेजी से विस्तार हो रहा है। इस संकट को दूर करने के लिए सिर्फ भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत प्रयास नहीं किए जाने चाहिए बल्कि मौजूदा भूमि उपयोग को समान रूप से और कारगर तरीके से फिर से दिशा दी जानी चाहिए। मौजूदा नई परियोजनाओं में किफायती आवासीय इकाइयों को आरक्षित रखने के लक्ष्य को कार्यान्वित किया जाना चाहिए। सबसे महत्वपूर्ण यह है कि नई शहरी परियोजनाओं में किफायती आवासीय क्षेत्रों के सृजन को शामिल किया जाए जो यह सुनिश्चित करे कि उसका एक निश्चित हिस्सा किसी दूसरे कार्य के लिए प्रयोग नहीं किया जाएगा। यह भी तय किया जाना चाहिए कि मिश्रित आवासीय निर्माण हो ताकि किफायती आवासीय इकाइयां अलग-थलग न पड़ जाएं। उदाहरण के लिए राजस्थान के कोटा और जोधपुर में किफायती आवासीय नीति (2015) में ऐसे ही एक मॉडल को अपनाया गया है। वहां निजी डेवलपर ने वर्तमान में खाली/अनुपयुक्त लैंड पार्सल पर 75 प्रतिशत किफायती आवासीय इकाइयों का निर्माण किया है जिसके बदले उसे फ्री सेल्स यूनिट के लिए 25 प्रतिशत भूमि डेवलप करने का लाभ मिला है। रांची मास्टर प्लान 2037 में किफायती आवासीय क्षेत्रों के लिए भूमि के आनुपातिक हिस्से को अधिसूचित किया गया है। रांची और जयपुर के बीच फर्क यह है कि एक स्थान पर शहरी स्तर पर भूमि आरक्षित की गई है तो दूसरे स्थान पर परियोजनाओं में सुविधाएं दी गई हैं। दोनों को साथ-साथ चलाया जा सकता है लेकिन यह विचार किया जाना भी जरूरी है कि शहरी स्तर पर भूमि के प्रयोग को पुनर्निर्दिष्ट किए बिना परियोजनागत सुविधा का असर उतना नहीं होता।

किफायती आवासीय उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों का प्रयोग किस प्रकार किया जाए, इसे संपूर्ण

परिप्रेक्ष्य में समझा जाना चाहिए। अधिनियम के नियम एवं शर्तें विस्थापित ग्रामीण परिवारों के पर्याप्त पुनर्वास को सुनिश्चित करती हैं। पर ऐसी किफायती आवासीय नीति बनाने की भी जरूरत है जोकि शहरी क्षेत्रों में रहने वाले उन लोगों को आवास मुहैया कराए जिन्हें इनकी जरूरत है। फिर भी, अगर इस अधिनियम का लक्ष्य योजनागत विकास करना है तो जीवनक्षमता के मानदंड को ध्यान में रखते हुए यह प्रयास भी किया जाना चाहिए कि ऐसे पुनर्विकास से नए रोजगार सृजित हों और संरचनात्मक सुविधाओं में सुधार हो। अन्यथा अधिग्रहण के प्रयास बड़े पैमाने पर अलगाव पैदा करेंगे।

ग्रामीण भूमिहीनों की स्थिति पर तत्काल ध्यान दिए जाने की जरूरत है। भूमि अधिग्रहण अधिनियम को एक कानूनी उपाय के रूप में इस्तेमाल करके, इस बड़े समूह की समस्याएं दूर करनी चाहिए। इसमें भूमिहीनों के लिए कृषि फॉर्म का प्रावधान भी है। हालांकि सर्वोपरि अधिकार के तहत सार्वजनिक प्रयोजन के लिए अधिग्रहण

कम ही किया गया है क्योंकि इसके लिए पुनर्वितरण किए जाने की जरूरत होती है। ठीक वैसे ही जैसे भूमि सुधार। मध्य प्रदेश एक ऐसा अपवाद है जोकि आवास गारंटी कानून प्रदान करता है (जिसमें ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि फॉर्म भी शामिल हैं)। यह स्वागतयोग्य कदम है।

बहरहाल, यह स्पष्ट है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम उस रणनीति का एक अंग भी है जोकि देश में सभी के लिए किफायती आवास को कार्यान्वित करने के लिए तैयारी ठीक है। स्थान संबंधी मुद्दा भी इसमें प्रबल है जोकि नई आवासीय इकाइयों में ऑक्यूपेंसी की दर को सुधारने के लिए जरूरी है, विशेष रूप से जीविकोपार्जन के अवसरों से संबंधित होने के कारण। नए सुनियोजित विकास के लिए व्यापक रणनीति के अंग के रूप में किफायती आवासीय क्षेत्र का निर्माण अर्ध शहरी और शहरी विकास के लिए जरूरी है। इसी प्रकार इस बात पर ध्यान दिया जाना चाहिए कि शहरों के भीतर बसे क्षेत्रों की मौजूदा आवासीय इकाइयों पर नीति नियंताओं

का ध्यान केंद्रित हो और उन्हें बढ़ावा मिले। सर्वोपरि अधिकार के तहत भूमि अधिग्रहण या पूलिंग टाइप लैंड के उपयोग का वर्तमान रिकॉर्ड गंभीर है। वास्तविक स्थितियों के मद्देनजर इस सार्वजनिक प्रयोजन पर विचार करने और कार्यान्वयन की जरूरत है। □

संदर्भ

- कुंडू, ए. (2012): रिपोर्ट ऑफ द टेक्निकल ग्रुप ऑन अर्बन हाउसिंग शॉर्टेज 2007-12। नई दिल्ली: भारत सरकार
- सामाजिक-आर्थिक और जातिगत जनगणना 2011: ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार <http://secc.gov.in/reportlistContent> पर उपलब्ध
- देब, ए. (2016): वायबिलिटी ऑफ पब्लिक प्राइवेट पार्टनरशिप इन बिल्डिंग अफोर्डेबल हाउसिंग इन इंडिया, हुडको-एचएसएमआई, अंक 17, संख्या 1, शेल्टर
- भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन में उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013
- पीएमएवाई योजना के दिशानिर्देश, भारत सरकार, मार्च 2016
- पीएमएवाई योजना में संशोधन, भारत सरकार, 27 जून, 2017

भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास व पुनर्स्थापन अधिनियम 2013

- भूमि अधिग्रहण अधिनियम को भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास व पुनर्स्थापन अधिनियम 2013 में *निष्पक्ष क्षतिपूर्ति व पारदर्शिता के अधिकार* का नया नाम दिया गया। नए अधिनियम ने 1894 में ब्रिटिश शासन के दौरान लागू लगभग 120 वर्ष पुराने कानून की जगह ले ली है।
 - नया अधिनियम सिर्फ उन्हीं मामलों से संबंधित है जहां भूमि का अधिग्रहण केंद्र या राज्य प्राधिकारी द्वारा किसी सार्वजनिक उद्देश्य हेतु किया जाएगा।
 - इसके तहत निजी परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु भूमि के मालिकों के 80 प्रतिशत तथा सार्वजनिक-निजी परियोजनाओं के लिए भूमि के मालिकान के 70 प्रतिशत की सहमति अपेक्षित है।
 - यह प्रभावित लोगों को पर्याप्त वित्तीय क्षतिपूर्ति प्रदान करते हुए औद्योगिकीकरण, आवश्यक आधारभूत सुविधाओं के विकास तथा शहरीकरण हेतु भूमि अधिग्रहण के लिए पारदर्शी प्रक्रिया तैयार करने की दिशा में प्रयासरत है।
 - यह किसानों, भूमिहीन मजदूरों, दलितों व आदिवासियों के हितों को प्राथमिकता देता है।
 - बहुविध फसल वाली भूमि का अधिग्रहण तब तक नहीं किया जाएगा जब तक वह अंतिम संसाधन न हो। जहां कहीं भी बहुफसली भूमि का अधिग्रहण किया जाता है, कृषि उद्देश्यों के लिए समतुल्य क्षेत्र का विकास किया जाएगा। राज्य को चाहिए कि वह कृषि भूमि के क्षेत्र की सीमा तय करे जिसका अधिग्रहण किसी भी निर्दिष्ट राज्य में किया जा सके।
 - यह बिक्री की जगह डेवलपर्स को भूमि के लीज का प्रावधान भी प्रस्तुत करता है ताकि भूमि का स्वामित्व उसके वास्तविक मालिक के पास बना रहे और वे लीज किराए के रूप में नियमित आय प्राप्त कर सकें। लीज की शर्तें राज्य सरकार द्वारा भूमि के प्रकार, स्थिति, बाजार दर के हिसाब से तय की जाएं।
 - यह अधिनियम अधिग्रहण, अवार्ड, क्षतिपूर्ति तथा पुनर्वास से जुड़े मसलों को स्पष्टतः प्रतिपादित करता है और साथ ही, जिलाधीक्षकों के विवेकाधिकारों को समाप्त करता है।
 - नए अधिनियम के अधिकार क्षेत्र से बाहर वाले 13 केन्द्रीय अधिनियमों को इस कानून के प्रभावी होने के एक वर्ष के भीतर क्षतिपूर्ति व पुनर्वास तथा पुनर्निर्बटान पैकेज के प्रावधानों का अनुपालन करना होगा।
 - जहां भूमि का अधिग्रहण शहरीकरण हेतु किया जाता है, विकसित भूमि के 20 प्रतिशत को आरक्षित कर लिया जाएगा और इसे इस परियोजना से प्रभावित परिवार को, उनके जमीन तथा अधिग्रहण व विकास की लागत के सामान राशि के समानुपात में दिया जाएगा।
- संविधान में संदर्भित पांचवीं अनुसूची के तहत अनुसूचित क्षेत्र में अधिग्रहण हेतु ग्राम सभा की सहमति अनिवार्य है।



किफायती आवास वित्तपोषण

चरण सिंह



सरकार ने रियल एस्टेट सेक्टर को प्रत्यक्ष विदेशी निवेश के लिए खोल दिया है जहां टाउनशिप, बिल्ट-अप इंफ्रास्ट्रक्चर, निर्माण विकास परियोजनाओं तथा स्वचालित रूट से रियल एस्टेट में 100 प्रतिशत एफडीआई की अनुमति है। विदेशी एजेंसियां भी हाउसिंग फॉर ऑल को अपना समर्थन दे रही हैं। यूएनडीपी किफायती आवास की दिशा में सरकार के साथ काम करने के लिए कृतसंकल्प है। भारत के लिए विश्व बैंक ने एलआईजी हेतु सतत आवासन वित्त के विस्तार की दृष्टि से राष्ट्रीय आवास बैंक के माध्यम से संसाधनों को पहुंचाया है

आवास किसी भी अर्थव्यवस्था का एक महत्वपूर्ण अंग होता है क्योंकि इसका लगभग 270 अन्य उद्योगों के साथ घनिष्ठ अन्तर्सम्बन्ध है। आवासन क्षेत्र के विकास का रोजगार के अवसरों, जी.डी.पी. में वृद्धि, तथा अर्थव्यवस्था के उपभोग स्वरूप पर सीधा प्रभाव पड़ता है। देश में आवासन के विकास हेतु एक पूर्ण विकसित आवासन वित्त बाजार की आवश्यकता है, भारत में आवासन वित्त बाजार दूसरे देशों की तुलना में अभी अपनी आरंभिक अवस्था में ही है। आवासन वित्त लेखा की बकाया राशि चीन में 12 प्रतिशत, मलेशिया में 29 प्रतिशत, स्पेन में 46 प्रतिशत तथा अमेरिका में 80 प्रतिशत की तुलना में भारत में मात्र 8 प्रतिशत है।

शहरीकरण के साथ आवासन वित्त बाजार में वृद्धि होने की संभावना है। भारत में शहरीकरण बहुत तेजी से हो रहा है, 2011 में जो 31 प्रतिशत था संभावना है कि 2030 में बढ़कर 41 प्रतिशत हो जाएगा अर्थात् 2011 में शहरों में निवास करने वाले लोगों की संख्या जो 36 करोड़ थी वह बढ़ कर 60 करोड़ तक हो जाएगी। अतः भारत के लिए प्रमुख नीतिगत चिंता आवासन इकाइयों की मांग और आपूर्ति के बीच बढ़ता अंतराल तथा इसके परिणामस्वरूप आवास वित्त समाधानों की आवश्यकता है। किसी भी देश के संतुलित तथा सतत फंडिंग मॉडल हेतु किफायती आवास अत्यंत महत्वपूर्ण है। वर्तमान बाजारोन्मुख मॉडल अधिकतर उच्च आय वर्ग वाले लोगों की आवश्यकताओं को ही पूरा करता है। इसके विपरीत आर्थिक रूप से कमजोर (ईडब्ल्यूएस) तथा निम्न आय वर्ग (एलआईजी) और झुग्गीवासियों की संस्थागत

वित्तीय स्रोतों तक पहुंच का अभाव है।

भारत में आवासन वित्त बाजार का यदि आवासन इकाइयों की मांग और आपूर्ति की दृष्टि से विश्लेषण किया जाए तो विशेषकर शहरी क्षेत्रों में जमीन के अभाव के चलते यह काफी जटिल है। आर्थिक समृद्धि के स्तर में सुधार के साथ-साथ आवासन की मांग में भी वृद्धि होती है। घरों की आपूर्ति देशभर में फैले निजी तथा सरकारी बिल्डरों, डेवलपर्स और निर्माण कंपनियों के द्वारा होती है। केंद्र तथा राज्य सरकारें अपने दो नियामकों रिजर्व बैंक ऑफ इंडिया तथा राष्ट्रीय आवास बैंक के माध्यम से सहयोग प्रदान करता है। आवासन वित्त बाजार पर घरेलू तथा विदेशी व्यावसायिक बैंकों का प्रभुत्व है। इसके अतिरिक्त सहकारी बैंक तथा आवासन वित्त कंपनियां, स्व-सहायक समूह, माइक्रो फाइनेंस संस्थाएं और एनजीओ भी हैं। आरबीआई व्यावसायिक बैंकों और आंशिक रूप से सहकारी बैंकों का नियमन करती है (साधारणतः जिनका नियमन राज्य सरकारें करती हैं) जबकि एनएचबी आवासन वित्त कंपनियों का नियमन करती है।

भारत में किफायती आवास

भारत में किफायती आवासीय नीति का आरम्भ स्वतंत्रता के तुरंत पश्चात शरणार्थियों के पुनर्वास के दौरान हुआ था। 1957 में व्यक्तिगत तथा सहकारी आधार पर ऋण देने के लिए ग्रामीण आवास कार्यक्रम की शुरुआत हुई। बाद में 1970 के आरम्भ में हाउसिंग-साइट्स-कम-कंस्ट्रक्शन सहायता का आरम्भ हुआ जिसे 1974 में राज्य सरकारों को सौंप दिया गया था। इंदिरा आवास योजना जो औपचारिक रूप से 1985 में आरम्भ हुई

लेखक भारतीय प्रबंधन संस्थान, बंगलूर में पूर्णकालिक अतिथि अध्यापक हैं। ये पूर्व में भारतीय रिजर्व बैंक, मुंबई में अनुसंधान निदेशक, वाशिंगटन डीसी स्थित आईएमएफ में वरिष्ठ अर्थशास्त्री और बंगलूरु स्थित भारतीय प्रबंधन संस्थान में अर्थशास्त्र के आरबीआई चेरर प्रोफेसर रहे हैं। ईमेल: charansingh@iimb.ac.in

क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी योजना

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) की दिशा में 2022 तक मिशन के अंतर्गत सबके लिए आवास तथा एलआईजी और मिडल इनकम ग्रुप (एमआईजी) हेतु क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी योजना तैयार की गयी है। सीएलएसएस का उद्देश्य भारत में आवास की मांग का संवर्धन है। इस योजना का उद्देश्य संपत्ति का निर्माण अथवा अधिग्रहण तथा वर्तमान घरों में कमरों, शौचालय और रसोई का परिवर्धन है। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए इसमें 6.5 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी तथा एमआईजी जिनकी आय 12 लाख से कम है (एमआईजी-1) के लिए 4 प्रतिशत और 12-18 लाख के आय वर्ग वाले एमआईजी (एमआईजी-2) के लिए सब्सिडी 3 प्रतिशत होगी। सब्सिडी की परिगणना हेतु अधिकतम ऋण राशि ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए 6 लाख, एमआईजी-1 के लिए 9 लाख और एमआईजी-2 के लिए 12 लाख होगी। हालांकि इस योजना का उद्देश्य घरों का स्वामित्व बढ़ाना और निम्न आय वर्ग वाले तथा मध्यम आय वर्ग वाले लोगों को सस्ते घरों का विकल्प प्रदान करना है, तथापि इसके अंतर्गत महिलाओं और समाज के कमजोर वर्ग के लोगों में आवास स्वामित्व को विकसित करने का प्रयास भी किया जायेगा। उदाहरणतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएस उस परिवार को दी जाती है जिसका मुखिया कोई महिला हो अथवा जिसमें किसी परिवार के मुखिया पुरुष और उसकी पत्नी का नाम संयुक्त रूप से शामिल हो। एमआईजी योजना के अंतर्गत विधवा और अकेली कामकाजी स्त्रियों को विशेष प्राथमिकता दी जाती है। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए सीएलएसएस की स्थिति में मैनुअल स्कर्वेजर्स, ट्रांसजेंडर्स और दिव्यांग व्यक्तियों को भी प्राथमिकता दी जाएगी। इस योजना का आधार घर बनाने से जुड़े दबावों को कम करना तथा समाज के एक बड़े वर्ग को लाभान्वित करना है।

स्रोत: आवास मंत्रालय तथा शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, भारत सरकार

थी, उसकी उत्पत्ति क्रमशः 1980 तथा 1983 में ग्रामीण और भूमिहीन लोगों के रोजगार हेतु चलाई जाने वाली योजनाओं से हुई थी। केंद्र सरकार ने 25 जून, 2015 को 2022 तक सबके लिए आवास का शुभारम्भ किया है। इसका लक्ष्य शहरी क्षेत्रों में 2022 तक 2 करोड़ अतिरिक्त घर उपलब्ध करवाना है। 2022 तक 3 करोड़ पक्के घरों के निर्माण के उद्देश्य से ग्रामीण क्षेत्रों में इस योजना का शुभारंभ 1 अप्रैल, 2016 को किया गया है।

किफायती आवास में शहरी तथा ग्रामीण भारत के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना सम्मिलित है। इसके अंतर्गत निजी सहभागिता के द्वारा भूमि के संसाधन के रूप में प्रयोग करते हुए वर्तमान झुग्गीवासियों का पुनर्वास; ईडब्ल्यूएस तथा एलआईजी हेतु क्रेडिट लिंकिंग सब्सिडी (बॉक्स-1); परस्टेटल एजेंसियों सहित निजी तथा सरकारी बैंकों की सहभागिता से सस्ते आवास; और ईडब्ल्यूएस के व्यक्तियों के लिए घरों के निर्माण/विस्तार हेतु लाभार्थी सब्सिडी शामिल है। पीएमएवाई को शहरी स्थानीय निकायों तथा राज्य एवं केंद्र शासित प्रदेशों के माध्यम से अन्य क्रियान्वयन एजेंसियों को केंद्रीय सहायता प्रदान करके लागू किया जाएगा।

संस्थाओं की भूमिका

सरकार की भूमिका आवासीय इकाईयों के सेवा प्रदाता के स्थान पर बाजार सुविधाकर्ता

के रूप में अधिक है। ऐतिहासिक दृष्टि से देखा जाए तो 1951 से आरम्भ होने वाली पंचवर्षीय योजनाओं में आवासीय सेक्टर को प्रमुख स्थान दिया गया है। अतः नेशनल बिल्डिंग ऑर्गेनाइजेशन (एनबीओ) को 1954 में स्थापित किया गया था और आवासन एंड अर्बन डेवलपमेंट कारपोरेशन लिमिटेड (हुडको) की स्थापना 1970 में हुई थी ताकि आवास की कमी की समस्या से निपटा जा सके।

राष्ट्रीय आवास बैंक की स्थापना 1988 में आवास वित्त संस्थाओं को प्रोत्साहित करने हेतु एक प्रमुख एजेंसी के रूप में की गयी थी। केंद्रीय तथा राज्य सरकारें आवासन क्षेत्रों में कर छूट देती आयी हैं। बहुत सी राज्य सरकारों ने कानून पारित करके अभावग्रस्त व्यक्तियों के हितों की रक्षा और किराये की दृष्टि से संपत्ति के निर्माण को प्रोत्साहित करने का प्रयास किया है। सरकार ने रियल एस्टेट सेक्टर को प्रत्यक्ष विदेशी निवेश के लिए खोल दिया है जहां टाउनशिप, बिल्ट-अप इन्फ्रास्ट्रक्चर, निर्माण विकास परियोजनाओं तथा स्वचालित रूट से रियल एस्टेट में 100 प्रतिशत एफडीआई की अनुमति है। रिजर्व बैंक ने आवासन क्षेत्र में कई उपाय किये हैं और उसे ऐसे व्यावसायिक बैंकों की आवश्यकता है जो प्राथमिकता सेक्टर के अंतर्गत आवासन में संवर्धित डिपॉजिट की निर्धारित राशि कर्ज दे सके जिसमें सहकारिता

सहित व्यक्ति और अन्य भी सम्मिलित हों। रिजर्व बैंक प्राथमिकता सेक्टर की देनदारी में विशिष्ट आवासन कंपनियों द्वारा जारी बैंक बांड के रूप में किये गये निवेश की गणना भी करता है। अन्य उपाय जैसे कि 2004 से मॉर्गेज बैंकड सिक्क्योरिटीज (एमबीएस) के रूप में किया गया निवेश आवासन के लिए जमा धन का प्रबंध करता है जिससे आवासन में जोखिम कम होता है और कम ब्याज दरों के कारण गृहऋण को प्रोत्साहन मिलता है। विदेशी एजेंसियां भी हाउसिंग फॉर ऑल को अपना समर्थन दे रही हैं। यूएनडीपी किफायती आवास की दिशा में सरकार के साथ काम करने के लिए कृतसंकल्प है। भारत के लिए विश्व बैंक ने एलआईजी हेतु सतत आवासन वित्त के विस्तार की दृष्टि से राष्ट्रीय आवास बैंक के माध्यम से संसाधनों को पहुंचाया है।

अंतरराष्ट्रीय अनुभव

कई आनुभविक अध्ययनों के अनुसार अमेरिका तथा यूरोप में हालिया वित्तीय संकट के लिए आवासन को उत्तरदायी माना जा रहा है। आवासीय वित्त का किसी भी देश के वित्तीय स्थायित्व से सीधा संबंध होता है तथा आवासन में होने वाले उतार-चढ़ाव अक्सर प्रणालीगत वित्तीय दबावों से संबंधित होते हैं। अमेरिका, स्पेन, आयरलैंड और इंग्लैंड के नये अनुभवों के अनुसार यह स्पष्ट है कि आवासन के क्षेत्र में अचानक आने वाली तेजी से बैंकिंग संकट और उत्पादन में सतत गिरावट आती है। वास्तव में उन्नत और उभरते हुए बाजारों में यह रुझान एक समान है। इस बात के मद्देनजर कि आवासन बस्ट बहुत गंभीर होते हैं और मंदी का कारण बनते हैं, आवासीय वित्त बाजारों का विशेष रूप से विश्लेषण होना चाहिए।

विकसित देशों में आवासीय वित्त बाजारों का इतिहास 200 वर्षों से भी अधिक पुराना है, जैसे कि डेनिश मॉर्गेज लॉन्डिंग प्रणाली 1795 और जर्मन प्रणाली 1769 में आरम्भ हुई थी। इसके विपरीत उभरते हुए बाजारों में आवासीय वित्त की प्रमुख विशेषता कवर्ड बॉन्ड्स तथा मॉर्गेज सिक्क्योरिटीज होती है जिनका एलटीवी अनुपात 80 प्रतिशत अथवा उससे अधिक और जिनकी अवधि 20 वर्ष अथवा उससे भी अधिक होती है। अधिकतर मामलों में आवासन ऋण पूर्व भुगतान पर जुर्माने के प्रावधान के साथ लचीले होते हैं। अमेरिका को छोड़ कर लगभग सभी विकसित देशों में

सरकारें एलआईजी के लिए किरफायती आवास उपलब्ध करवाने हेतु औपचारिक जनादेश का पालन करती हैं। यूरोप महाद्वीप में एक अनूठी प्रणाली के अंतर्गत आवास ऋण के उद्देश्य से सविदात्मक बचत को ही सब्सिडी के रूप में प्रयोग किया जाता है। अर्धविकसित देशों में (केवल चेक गणतंत्र, हंगरी, पोलैंड, और रूस के अतिरिक्त) आवासन बाजार के प्रमुख कर्जदाता बैंक होते हैं और कवर्ड बॉन्ड्स वहां मान्य नहीं हैं। मॉर्गेज आधारित सिक्योरिटी चिली, मलेशिया और मेक्सिको को छोड़ कर अन्यत्र दुर्लभ है जहां एलटीवी अनुपात 60-110 प्रतिशत है और ब्याज दरें लचीली हैं। अधिकतर मामलों में कर छूट, सब्सिडी और प्रोविडेंट फंड के पूर्व भुगतान के रूप में सरकारी सहायता उपलब्ध होती है।

विकसित तथा अर्धविकसित देशों में गृह स्वामित्व को प्रोत्साहित करने की दृष्टि से नियमित सरकारी हस्तक्षेप होता है। अमेरिका, जापान, दक्षिण कोरिया और जर्मनी में सरकार सब्सिडी के रूप में आवासीय वित्त बाजार को समर्थन देती है। मलेशिया में सरकार विशेष मॉर्गेज लिक्विडिटी सुविधा उपलब्ध करवाती है। ब्राजील, चीन, इंडोनेशिया, सिंगापुर और थाईलैंड में सरकारी संस्थाएं मॉर्गेज बाजार में प्रमुख भूमिका निभाती हैं। विभिन्न देशों में विभिन्न योजनाएं, नीतियां और साधनों के द्वारा किरफायती आवास परियोजनाओं को वित्तीय सहायता प्रदान की जाती है। डेनमार्क, सिंगापुर तथा स्वीडन में सभी नागरिकों के लिए किरफायती आवास की उपलब्धि प्रमुख लक्ष्य हैं। इसके विपरीत मलेशिया, कनाडा और अमेरिका जैसे देशों में किरफायती आवास एलआईजी के लिए माने जाते हैं जिन्हें विभिन्न कारणों से पारम्परिक आवासन बाजार से निष्कासित किया जाता रहा है। अमेरिका में संघीय सरकार किरफायती आवास की सभी योजनाओं के लिए फंड उपलब्ध करवाती है, जबकि कनाडा में ऐसी परियोजनाओं में वित्तीय सहायता के लिए स्थानीय अधिकारियों की अधिक भूमिका होती है। अमेरिका में सरकार डेवेलपर्स को समावेशी आवास हेतु संपत्ति के अनुभाग को सौंपने की अनुमति प्रदान करके प्रोत्साहित करती है। बाजार आधारित लाभ जैसे कि लाभार्थी बोनस, परमिट तथा परमिट वेवर और त्वरित आवेदन प्रक्रिया का लाभ उन डेवेलपर्स को दिया जाता है जो

इन योजनाओं में भाग लेते हैं। कनाडा में नॉन-प्रॉफिट डेवेलपर्स को सरकार विकास खर्च में छूट और परमिट में प्राथमिकता देती है। नीदरलैंड में सरकार ने एक विशेष फंड बनाया है जो गारंटर की भूमिका निभाता है और आवासन एसोसिएशंस को सिक्योरिटी प्रदान करता है। नीदरलैंड में ही निम्न आय वर्ग की आवासीय सहायता सब्सिडी युक्त किराये के रूप में ही प्रदान की जाती है और स्पेन में संपत्ति के स्वामित्व पर भी सब्सिडी दी जाती है।

सिंगापुर में सरकार किरफायती आवास उपक्रम को एक बचत योजना के द्वारा प्रायोजित करती है। बांग्लादेश में सरकार ग्रामीण क्षेत्रों में आवासन ऋण प्रदान करने के लिए ग्रामीण बैंकों तथा अन्य माइक्रोफाइनांस संस्थान के अतिरिक्त रिसेटलेमेंट कैम्पों का भी आयोजन करती है। मेक्सिको में किरफायती आवास के लिए कर्मचारियों के वेतन में से योगदान करना अनिवार्य है।

निष्कर्ष

भारत में आवासन वित्तीय बाजार में काफी अंतराल है जिसे अधिकतर केंद्र सरकार द्वारा पूरा किया जाता है। पिछले वर्षों में आवासन क्षेत्र में वित्तीय सहायता सरकार और रिजर्व बैंक के द्वारा प्रदान की जाती है। आवासन बाजार में बहुत से खिलाड़ी हैं परन्तु उनमें से कुछ न तो नियमित हैं और न ही उनका निरीक्षण किया जाता है। वैश्विक अनुभव यह सुझाता है कि घरों की कीमतों और आवासन क्रेडिट परस्पर संबंधित हैं। एलटीवी अनुपात और घरों की कीमतों में उछाल के परिमाण में सकारात्मक संबंध है जो इस आशंका की पुष्टि करता है कि उच्च लेवरेज का घरों की कीमतों पर बुरा प्रभाव पड़ता है। हालांकि यदि आवास ऋण अनियमित सेक्टर से उद्भूत होता है तो जोखिम और भी अधिक है। अतः यह आवश्यक है कि अच्छी कार्य प्रणाली और निरीक्षण के ठोस मानकों से आवासन वित्तपोषण (फाइनेंस) सेक्टर के खिलाड़ियों के नियमन और जोखिम प्रबंधन को बेहतर बनाया जा सकता है।

आवासन क्षेत्र में अधिकतर लोगों की जीवनभर की जमापूंजी दांव पर लगी होती है अतः केंद्रीय और राज्य सरकारों को आवासन वित्त के क्षेत्र में संवेदनशीलता बरतनी चाहिए। आवासन सेक्टर में नियमन अथवा निरीक्षण

के अभाव में आवासन क्षेत्र की कई क्रियाएं जिसमें वित्तपोषण भी शामिल है, पारदर्शी नहीं हैं। अतः आवासन बाजार में पारदर्शिता लाने के लिए इन खिलाड़ियों पर एक समान नियमों को लागू करना और उनका मानकीकरण जरूरी है जिसमें उपभोक्ता को अंतिम रूप से दिए जाने वाले लीज अनुबंध भी शामिल हैं। आवासन चूंकि राज्य का विषय है अतः राज्य स्तर पर वर्तमान कानूनों को सशक्त करने और नए कानून बनाने की आवश्यकता है।

भविष्य की योजनाओं की रूपरेखा बनाना अत्यंत आवश्यक है। भारत को प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत आगामी पांच वर्षों में पांच करोड़ घरों के निर्माण/समर्थन की जरूरत है। हाल ही में आरम्भ की गयी सीएलएसएस योजना से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी/एमआईजी श्रेणी के अंतर्गत घरों की मांग बढ़ने की संभावना है। इसके लिए जरूरी वित्तीय संसाधनों हेतु योजना बनाने और इस पर विचार करने की आवश्यकता है कि ऋण की अधिकतर राशि बैंकों द्वारा ही दी जाएगी अथवा उन्हें किसी अन्य स्रोत के द्वारा स्थानांतरित किया जाएगा। यदि अन्य स्रोतों की बात होती है तो विचारणीय है कि यह स्रोत कौन से होंगे और कौन इनका नियमन व निरीक्षण करेगा? इस संदर्भ में माइक्रो फाइनेंस संस्थाओं और स्थानीय निकायों की भूमिका की भी जांच करनी होगी। इतना ही नहीं अन्य सामग्री जैसे कि सीमेंट, स्टील, रेत, लोहा, बिजली के उपकरण तथा लकड़ी इत्यादि के उत्पादन और आपूर्ति संबंधी योजनाओं की भी आवश्यकता पड़ेगी। उत्तर प्रदेश और महाराष्ट्र जैसे राज्यों में जहां घरों की सबसे अधिक कमी है, किरफायती आवास हेतु भूमि की उपलब्धता पर भी विचार करना होगा।

निष्कर्षतः यही कहा जा सकता है कि राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था के लिए आवासन फाइनेंस एक महत्वपूर्ण मुद्दा है, आवासन संबंधी संस्थाओं जैसे कि हुडको, एनएचबी और एनबीओ को सशक्त बनाना जरूरी है और उन्हें भारत में आवासन विकास के क्षेत्र में गहन शोध हेतु प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है। इसी प्रकार केंद्रीय और राज्य सरकारों को आवासन फाइनेंस हेतु योजनाएं बनानी चाहिए क्योंकि उन्नत आवासन क्षेत्र एक सशक्त राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था सुनिश्चित कर सकता है और इसमें आने वाली गिरावट आर्थिक मंदी, बेरोजगारी और विपत्ति को न्योता देती है। □

www.afeias.com

IAS की Free तैयारी

IAS की परीक्षा के निःशुल्क मार्गदर्शन के लिए डॉ. विजय अग्रवाल की वेबसाइट

इस पर आपको मिलेगा -

- प्रतिदिन ऑडियो लेक्चर
- अखबारों पर समीक्षात्मक चर्चा
- परीक्षा सम्बन्धी लेख
- आकाशवाणी के समाचार
- वीडियो
- नॉलेज सेंटर
- अखबारों की महत्वपूर्ण कतरनें
- फ्री मॉक-टेस्ट।

सुनिए डॉ. विजय अग्रवाल का
लेक्चर रोजना

लॉग ऑन करें- www.afeias.com

डॉ. विजय अग्रवाल
की पुस्तक

**‘आप IAS
कैसे बनेंगे’**

आई.ए.एस. की परीक्षा में सफल होने के सूत्र

**आप
IAS
कैसे
बनेंगे**

डॉ. विजय अग्रवाल

₹195/-

यह किताब IAS की तैयारी करने वालों के लिए एक
‘चलता-फिरता कोचिंग संस्थान’ है।

सभी प्रमुख पुस्तक-विक्रेताओं के यहाँ उपलब्ध



इतिहास रजनीश राज

निःशुल्क कार्यशाला

4 Sept.

6PM

11 Sept.

9AM

प्रथम दो कक्षाएं निःशुल्क

Best Marks and Best Ranks



गौरव कुमार रैंक: 31
अंक: 310/500



हेमन्त सती रैंक: 88
अंक: 278/500



सुनील शर्मा रैंक: 237
अंक: 285/500

विशेषताएं

सर्वांगीण
अध्ययन

बहुस्तरीय
उत्तर लेखन

समयबद्ध
कोर्स समापन

सर्वोत्तम
परिणाम

Online Classes available @
www.neostencil.com/sihantaias

अधिक जानकारी के लिए 8743045487 पर व्हाट्सएप करें या
हमारी वेबसाइट www.sihantaias.com देखें

Plot No. 8-9, Flat No. 301-302, Ansal Building, Comm. Complex, Dr. Mukherjee Nagar, Delhi -9
Ph:011-42875012 ☎ 8743045487



रियल एस्टेट क्षेत्रक विनियमन

रंजीत मेहता



केंद्र सरकार ने सबके लिए आवास मिशन, जिसे प्रधानमंत्री आवास योजना भी कहा जाता है, के तहत 305 शहरों व नगरों को चिह्नित किया है। इसके अंतर्गत वर्ष 2022 तक शहरी गरीबों के लिए 2 करोड़ घर बनाने का लक्ष्य है। कम लागत / वहनीय आवास के लिए मानदंड 30/60 वर्ग मीटर के बिल्टअप क्षेत्र से बदलकर 30/60 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र हो गया है और इस तरह निम्न लागत-वहनीय आवास सेगमेंट निर्माताओं (बिल्डर्स) के लिए अधिक लाभप्रद और खरीदारों के लिए अधिक आकर्षक है

रि

यल एस्टेट सेक्टर में पारदर्शिता लाने और उपभोक्ता हितों की रक्षा में मदद के लिए रियल एस्टेट सेक्टर को विनियमित करने की आकांक्षा के साथ 10 मार्च, 2016 को विधेयक पारित किया गया। इस अधिनियम को रियल एस्टेट (विनियम व विकास) अधिनियम 2016 कहा गया। यह जम्मू व कश्मीर को छोड़कर पूरे देश पर लागू है। भारत में यह 1 मई, 2017 से प्रभावी है। इस अधिनियम का उद्देश्य विनियामक व निर्णायक प्राधिकरण का गठन कर रियल एस्टेट सेक्टर को विनियमित व प्रमोट करना और इस तरह पारदर्शिता तथा क्रेता के हित को सुनिश्चित करना है।

रियल एस्टेट अधिनियम के आने से पूर्व, रियल एस्टेट के खरीदारों को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 की परिभाषा के तहत रखा जाता था या उसके पास दीवानी न्यायालय में अपना आवेदन ले जाने का विकल्प था। सभी को एक नजर से देखना हमेशा ही प्राकृतिक न्याय के विरुद्ध होता है और इस तरह क्रेता या संभाव्य क्रेता को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के अर्थ के तहत उपभोक्ता के रूप में व्यवहृत करने पर उनकी समस्याओं के त्वरित व उपयुक्त समाधान में व उन्हें न्याय दिलाने में सिर्फ कठिनाई ही आएगी।

अधिनियम की जरूरत तथा भारत में रियल एस्टेट : एक अवलोकन

रियल एस्टेट क्षेत्रक में चार उप क्षेत्र शामिल हैं: आवास, रिटेल (खुदरा), आतिथ्य तथा वाणिज्य। इस सेक्टर की संवृद्धि कॉरपोरेट वातावरण की संवृद्धि तथा कार्यालय स्थान के

साथ-साथ शहरी व अर्द्धशहरी आवास की मांग पर निर्भर है।

प्रधानमंत्री का सपना है कि 2022 तक सबका अपना आवास हो। आर्थिक स्थितियों में सुधार से रियल एस्टेट हेतु मांग बढ़ सकती है क्योंकि आवास भारतीय परिवारों के बीच पसंदीदा निवेश है। भारत में समग्र शहरी आवास की मांग 2019 तक लगभग डेढ़ करोड़ इकाइयों तक बढ़ने की संभावना है। कुशमैन वेकफील्ड रिपोर्ट के अनुसार, शीर्ष 8 शहर इस समग्र मांग में 34 लाख इकाइयों का योगदान देंगे। शीर्ष 8 शहरों में दिल्ली-एनसीआर 872,000 इकाइयों के अपने हिस्से का योगदान देगा। यह एनसीटी, गुडगांव, नोएडा, गाजियाबाद व फरीदाबाद तक फैला होगा। शीर्ष 8 शहरों में से, मध्य आय-समूह (एमआईजी) मांग का प्राथमिक नियंत्रक होगा और 2019 तक 41 प्रतिशत या 14 लाख इकाइयों के लिए जिम्मेदार होगा। एमआईजी प्रवर्ग के लक्ष्य के निकट एलआईजी प्रवर्ग इसी अवधि के दौरान इन आठ शहरों में 13 लाख इकाइयों का योगदान करेगा।

रियल एस्टेट सरकार के लिए रोजगार सृजन, पूंजी आगमन तथा राजस्व सृजन हेतु अपनी व्यापक संभावनाओं की वजह से भारतीय अर्थव्यवस्था के लिए काफी महत्वपूर्ण है। यह भारत की जीडीपी में लगभग 9.5 प्रतिशत का योगदान करते हुए तेजी से उभरता हुआ क्षेत्र है। राष्ट्रीय कौशल विकास निगम (एनएसडीसी) के अनुसार 2013-2022 के दौरान मानव संसाधन अपेक्षाओं में अधिकतम उठान दर्ज करते हुए रियल एस्टेट सेक्टर भारत में प्रमुख रोजगार सर्जक बनने को तैयार है।

लेखक पीएचडी चैंबर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री में प्रधान निदेशक हैं। इन्होंने राष्ट्रीय जल नीति, जोलेस्टिक क्षेत्र, दिल्ली मास्टर प्लान, भूमि अधिग्रहण बिल, रियल एस्टेट विनियामक बिल, आवासन क्षेत्र, तेल व गैस, नवीकरणीय ऊर्जा, विद्युत जैसे अवसंरचनात्मक से जुड़े विषयों के अलावा अन्य विषयों पर व्यापक लेखन किया है। ईमेल: ranjeetmehta@gmail.com

केन्द्र सरकार ने सबके लिए आवास मिशन, जिसे प्रधानमंत्री आवास योजना भी कहा जाता है, के तहत 305 शहरों व नगरों को चिह्नित किया है, इसके अंतर्गत वर्ष 2022 तक शहरी गरीबों के लिए 2 करोड़ घर बनाने का लक्ष्य है।

तकरीबन 265 अनुषंगी उद्योगों के फॉरवर्ड-बैकवर्ड लिंकेज के साथ, भारतीय रियल एस्टेट सेक्टर हाल के समय में तेजी से कदम बढ़ा रहा है और भारतीय अर्थव्यवस्था में सर्वश्रेष्ठ योगदान करने वाले एक क्षेत्र के रूप में उभरा है। इस सेक्टर ने विश्व भर की विकसित अर्थव्यवस्थाओं के मध्य बिखरे हुए और असंगठित स्वरूप से उठकर *संरचित तथा संगठित* होते हुए अपना रूपान्तरण जारी रखा है। वैश्विक परिदृश्य में भारत के बढ़ते वर्चस्व का सकारात्मक प्रभाव पड़ा है जिससे इस क्षेत्र से अपेक्षाएं व इसका दायित्व बढ़ा है।

केन्द्र सरकार ने सबके लिए आवास मिशन, जिसे प्रधानमंत्री आवास योजना भी कहा जाता है, के तहत 305 शहरों व नगरों को चिह्नित किया है। इसके अंतर्गत वर्ष 2022 तक शहरी गरीबों के लिए 2 करोड़ घर बनाने का लक्ष्य है। कम लागत / वहनीय आवास के लिए मानदंड 30/60 वर्ग मीटर के बिल्टअप क्षेत्र से बदलकर 30/60 वर्गमीटर कारपेट क्षेत्र हो गया है और इस तरह निम्न लागत-वहनीय आवास सेगमेंट निर्माताओं (बिल्डर्स) के लिए अधिक लाभप्रद और खरीदारों के लिए अधिक आकर्षक है। बिल्ट-अप क्षेत्र से कारपेट एरिया में बदलाव के साथ खरीदारों को अधिक विस्तृत जगह मिलेगी और निर्माता (बिल्डर) खरीदारों के बड़े हिस्से को संपत्ति को बेच सकने में समर्थ होगा। सिर्फ 4 महानगरों की नगरपालिकाओं के मामले में 30 वर्गमीटर की सीमा लागू होगी, महानगरों के आसपास वाले क्षेत्रों समेत देश के बाकी सभी हिस्सों में 60 वर्गमीटर की सीमा लागू होगी।

चिह्नित किए गए शहरों व नगरों में से 74 मध्य प्रदेश में, 42 ओडिशा में, 40 राजस्थान में, 36 छत्तीसगढ़ में, 30 गुजरात में, 34 तेलंगाना में, 19 जम्मू व कश्मीर में और 15-15 केरल तथा झारखंड में हैं। संस्थापन

प्रलेख (एमओए) पर हस्ताक्षर करने वाले अन्य राज्य हैं: आंध्र प्रदेश, बिहार, मणिपुर, मिजोरम, नगालैंड, उत्तराखंड। इस मिशन में वर्तमान में 2.9 करोड़ कार्यबल लगा हुआ है, जिसमें 2030 तक 3.8 करोड़ कार्यबल की आवश्यकता होगी और इस तरह इसमें प्रमुख रोजगार सर्जक क्षेत्र होने की संभावना है।

इस पृष्ठभूमि में, आवास क्रंताओं को विवेकहीन डेवलपर्स से बचाने के लिए भारत सरकार द्वारा रियल एस्टेट (विनियम व विकास) अधिनियम, 2016 नामक महत्वपूर्ण क़ानून 1 मई 2017 को लाया गया। हमें अपने देश के बेहद महत्वपूर्ण रियल एस्टेट सेक्टर के भरोसे को कायम रखने के लिए आरईआरए की आवश्यकता थी। रियल एस्टेट सेक्टर हमारे देश में प्रमुख राजस्व सर्जकों में से एक है और इसे किसी विनियामक प्राधिकरण या कुछ पारदर्शी सरकारी प्राधिकरणों की आवश्यकता थी ताकि डेवलपर्स पर नजर रखी जा सके। आरईआरए खरीदारों व डेवलपर्स दोनों के लिए एक साझा मंच प्रदान करेगा और उन जोखिमों को कम करेगा जिनका सामना अब तक लोग करते आ रहे थे। यह अनुमान है कि आरईआरए कुछ आवास खरीदारों के लिए नई उम्मीद लाएगा, इस सेक्टर को पारदर्शी बनाएगा और भारतीय रियल एस्टेट मार्केट में निवेश करने के लिए निवेशकों के आत्मविश्वास को बढ़ाएगा। यहां इस अधिनियम की कुछ प्रमुख विशेषताएं दी जा रही हैं।

आरईआरए: प्रमुख विशेषताएं

- यह अधिनियम वाणिज्यिक व आवासीय रियल एस्टेट दोनों प्रोजेक्ट्स को विनियमित करता है।
- अधिनियम रियल एस्टेट लेन-देनों के अवलोकन हेतु राज्यों व केन्द्रशासित प्रदेशों में रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण का गठन करेगा।
- अधिनियम के अनुसार रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स तथा रियल एस्टेट एजेंट्स का प्राधिकरण के साथ पंजीकरण अनिवार्य है।
- यह रियल एस्टेट एजेंट्स, संविदाकारों, आर्किटेक्ट, संरचनागत इंजीनियरों आदि के साथ-साथ प्रमोटर, प्रोजेक्ट, लेआउट योजना, भूमि स्थिति, अनुमोदन, करार समेत सभी पंजीकृत परियोजनाओं

के ब्योरों के प्रकटीकरण को अनिवार्य करता है।

- विनियामक से रजिस्ट्रेशन के बौर और स्थानीय प्राधिकरणों से सभी अनुमोदन प्राप्त किए बिना किसी प्री-लांच की अनुमति नहीं है। सभी अधूरी परियोजनाएं विनियमन के अधीन हैं।
- अधिनियम 500 वर्गमीटर से अधिक वाले या आठ अपार्टमेंट (राज्य अपनी अपेक्षाओं को कम कर सकता है) वाले सभी परियोजनाओं को कवर करता है।
- प्राधिकरण भ्रामक विज्ञापनों की स्थिति में उपभोक्ताओं को *मुआवजा* दे सकता है।
- डेवलपर्स को विगत पांच वर्षों में शुरू की गई परियोजनाओं, खत्म और निर्माणाधीन दोनों ही के संक्षिप्त ब्योरे और परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति प्रदान करनी होगी। इन ब्योरों को विनियामक की वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जाए ताकि क्रंता सचेत निर्णय ले सके।
- अधिनियम के अनुसार कारपेट क्षेत्र का प्रकटीकरण अनिवार्य है।
- रियल एस्टेट अधिनियम ने परियोजना के समय पर पूरा होने के लिए परियोजना के निर्माण लागत को पूरा करने हेतु बिल्डर्स के लिए खरीदारों से जुटाई गई राशि के 70 प्रतिशत हिस्से को 15 दिनों के भीतर किसी अनुसूचित बैंक के साथ एक एस्करो खाते में जमा करने को अनिवार्य किया है।
- निर्णय लेने वाले अधिकारियों व अपील प्राधिकरणों के जारी विवादों के निपटान हेतु फास्ट ट्रैक विवाद निपटान प्रणाली

आरईआरए खरीदारों व डेवलपर्स दोनों के लिए एक साझा मंच प्रदान करेगा और उन जोखिमों को कम करेगा जिनका सामना अब तक लोग करते आ रहे थे। यह अनुमान है कि आरईआरए कुछ आवास खरीदारों के लिए नई उम्मीद लाएगा, इस सेक्टर को पारदर्शी बनाएगा और भारतीय रियल एस्टेट मार्केट में निवेश करने के लिए निवेशकों के आत्मविश्वास को बढ़ाएगा।

अधिनियम के कार्यान्वयन से संपत्ति के खरीदार परियोजना से संबंधित ब्योरों की जांच ऑनलाइन कर सकेगे। वे निर्माण की प्रगति की जांच भी कर सकेगे और समय पर इसके पूरा न होने की स्थिति में शिकायत भी दर्ज कर सकेगे।

स्थापित करने की आवश्यकता है।

- अधिनियम दीवानी न्यायालयों को वहां परिभाषित मसलों को उठाने से प्रतिबंधित करती है। हालांकि उपभोक्ता न्यायालयों को रियल एस्टेट मसलों पर सुनवाई की अनुमति है। देश भर में 644 उपभोक्ता न्यायालय हैं। शिकायत निपटान हेतु और अधिक रास्ते बनाने से खरीदारों के लिए मुकदमा लागत कम होगी।
- प्रमोटर्स को परियोजना के दो तिहाई खरीदारों की सहमति के बिना योजना व रूपरेखा में बदलाव की अनुमति नहीं है।
- यदि प्रमोटर अपनी संपत्ति को पंजीकृत नहीं करता है, तो उसे दंडस्वरूप परियोजना के 10 प्रतिशत का भुगतान करना होगा। यदि वह आरईआरए (रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण) द्वारा जारी आदेश का उल्लंघन करता है तो उसे तीन वर्ष तक का कारावास हो सकता है तथा या उसे परियोजना के अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत के अतिरिक्त शुल्क का भुगतान करना होगा। यदि बिल्डर अधिनियम के किसी अन्य प्रावधान का उल्लंघन करता है, तो उसे परियोजना के अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक के अतिरिक्त शुल्क का भुगतान करना होगा। एजेंट के लिए प्रावधानों के उल्लंघन की अवधि के दौरान रु. 10,000/- प्रतिदिन का दंड है। अपील प्राधिकरणों के आदेशों का उल्लंघन करने की स्थिति में इसमें रियल एस्टेट एजेंट्स व खरीदारों के लिए एक वर्ष के कारावास की सजा भी शामिल है।
- उपभोक्ता न्यायालय को संपर्क करने की अनुमति खरीदारों के लिए बड़ी राहत है क्योंकि देश भर में कुल 644 उपभोक्ता न्यायालय हैं। यह खरीदारों के लिए निम्न लागत पर शिकायत निपटान की

सुविधा देगा।

- अधिनियम की एक अन्य प्रमुख विशेषता चूक या देरी की स्थिति में प्रमोटर व खरीदारों के लिए समान ब्याज दर प्रभारित करने का प्रस्ताव है। पहले यह प्रावधान बिल्डर्स के पक्ष में था।
- अधिनियम ने प्रमुख इकाई/संपत्तियों के आवंटन के तीन माह के भीतर आवंटित संघ का गठन अनिवार्य किया है ताकि निवासी पुस्तकालय तथा कॉमन हॉल जैसी सामान्य जरूरतों को पूरा कर सके। साथ ही, यदि खरीदार संपत्ति में कोई संरचनागत कमी पाता है तो वह अधिग्रहण के एक वर्ष के भीतर विक्रय पश्चात सर्विस हेतु डेवलपर से संपर्क कर सकता है।

अधिनियम के कार्यान्वयन से संपत्ति के खरीदार परियोजना से संबंधित ब्योरों की जांच ऑनलाइन कर सकेगे। वे निर्माण की प्रगति की जांच भी कर सकेगे और समय पर इसके पूरा न होने की स्थिति में शिकायत भी दर्ज कर सकेगे। चूंकि यह अधिनियम रियल एस्टेट विनियामकों की स्थापना राज्य स्तर पर करता है अतः विनियामक के साथ पंजीकृत आवासीय व वाणिज्यिक परियोजनाओं को ही बेचा जा सकता है। हालांकि डेवलपर्स समुदाय का कहना है कि परियोजनाओं को तभी समय पर पूरा किया जा सकता है यदि नागरिक विभागों समेत पूरी व्यवस्था, जो कि अनुमोदन देता है और परियोजना के लिए आधारभूत संरचना तैयार करता है को समान रूप से जिम्मेदार बनाया जाए।

निष्कर्षतः अधिकांश विशेषज्ञों का मानना है कि यह अधिनियम इस सेक्टर की आवश्यकता के अनुरूप पारदर्शिता लाएगा। इससे परियोजना में फंड का प्रवाह बढ़ाने में मदद मिलेगी। अब तक नियमों को अधिसूचित करने वाले 23 राज्यों में उत्तर प्रदेश, गुजरात, ओडिशा, आंध्र प्रदेश, महाराष्ट्र, मध्य प्रदेश, बिहार, छत्तीसगढ़, राजस्थान, उत्तराखंड, असम, झारखंड, पंजाब, तमिलनाडु, कर्नाटक, एनसीटी दिल्ली, अंडमान व निकोबार, चंडीगढ़, दादर नागर हवेली, दमन दीव, लक्षद्वीप, पुडुचेरी व हरियाणा शामिल हैं।

आरईआरए विधानमंडल द्वारा भारत की

अविनियमित किन्तु महत्वपूर्ण रियल एस्टेट सेक्टर, (जो न सिर्फ भारतीय जीडीपी में योग देता है बल्कि अरबों लोगों को रोजगार देता है), को विनियमित करने का एक प्रयास है। आरईआरए रियल एस्टेट कंपनियों में और अधिक पारदर्शिता व जवाबदेही लाने में मदद करेगा और किसी भी धोखाधड़ी तथा मिथ्या निरूपण से खरीदारों की सुरक्षा को सुनिश्चित करेगा।

इसके अलावा, 2022 तक सबके लिए आवास नामक सरकारी मिशन में निवेश हेतु निजी क्षेत्र से बड़ी राशि की आवश्यकता है। रियल एस्टेट सेक्टर परियोजनाओं के लिए फंड जुटाने में प्रयासरत है क्योंकि कंपनियां बड़े ऋण की समस्या से जूझ रही हैं। यह सही दिशा में उठाया गया कदम है। यह उपभोक्ताओं के साथ-साथ ईमानदारी से व्यवसाय करने वाले डेवलपर्स के हित में होगा। अमेरिका व ऑस्ट्रेलिया जैसे विश्व बाजारों को देखने पर पता चलता है कि उन्हें

रियल एस्टेट विनियामक अधिनियम विधानमंडल द्वारा भारत की अविनियमित किन्तु महत्वपूर्ण रियल एस्टेट सेक्टर (जो न सिर्फ भारतीय जीडीपी में योग देता है बल्कि अरबों लोगों को रोजगार देता है) को विनियमित करने का एक प्रयास है। आरईआरए रियल एस्टेट कंपनियों में और अधिक पारदर्शिता व जवाबदेही लाने में मदद करेगा और किसी भी धोखाधड़ी तथा मिथ्या निरूपण से खरीदारों की सुरक्षा को सुनिश्चित करेगा।

आवास में बड़े पैमाने पर एफडीआई प्राप्त होता है क्योंकि वहां इस क्षेत्र में पारदर्शिता है। रियल एस्टेट उद्योग ने भी इस अधिनियम का स्वागत किया है। हालांकि उन्हें लगता है कि परियोजनाओं को मंजूर करने वाले सरकारी प्राधिकारियों को इस क़ानून में शामिल नहीं करने की वजह से अनुमोदन प्रक्रिया में देरी हो सकती है। अंततः रियल एस्टेट सेक्टर उच्च पारदर्शिता व लोगों की आकांक्षाओं में बेहतर उपभोक्ता संवेदनाओं से प्रेरित अर्थव्यवस्था में नवीकृत विश्वास तथा निम्न आवास ऋण दरों वाले एक नयी परंपरा की शुरुआत का गवाह बनेगा।

You Deserve the Best...

I
A
S



P
C
S

Committed to Excellence
ISO 9001 Certified

IAS-2016 में चयनित GS World के छात्रों को हार्दिक शुभकामनाएं...



Ganga Singh
(Roll No. 0078265)
Rank 33rd



Hemant Sati
(Roll No. 0441143)
Rank 88th



Dhawal Jaiswal
(Roll No. 0807519)
Rank 445th



Ashutosh Kr. Rai
(Roll No. 0576755)
Rank 500th

And Many More...

M.D.: Niraj Singh

Our Faculty

Divyasen Singh (Co-ordinator)

Manikant Singh | Alok Ranjan | Rameshwar | Dr. Abhishek | Deepak Kumar | Dr. S.S. Pandey
Dr. Manjesh Kumar | Dr. V.K. Trivedi | V. K. Tripathi | Srikant Bhagat | Dr. Adarsh Kumar | Ashirwad Singhal
Rajesh Mishra | K.B. Yadav | Dharmendra (Ranchi) | Eng. Manish Singh and S.P. Pandey

Guest Faculty : Prof. Pushpesh Pant (JNU)

दिल्ली केन्द्र

सामान्य अध्ययन

Foundation Batch

OPEN
SEMINAR

18 SEPT.
08:30 AM

लखनऊ केन्द्र

General Studies (Gateway Batch)

05 Sept.
8:30 AM/ 6:00 PM

27 Sept.
8:30 AM/ 6:00 PM

इलाहाबाद केन्द्र

Complete Preparation For IAS/PCS
GS Foundation Batch

12 Sept. 26 Sept.
08:00 am 05:00 pm

जयपुर केन्द्र

Complete preparation for
IAS/RAS Foundation Batch

13 Sept.
8 am / 3 pm

DELHI CENTRE

705, 2nd Floor, Main Road,
Mukherjee Nagar, Delhi-110009
Ph.: 011-27658013, 7042772062/63

ALLAHABAD CENTRE

GS World House, Stainly Road,
Near Traffic Choraha, Allahabad
Ph.: 0532-2266079, 8726027579

LUCKNOW CENTRE

A-7, Sector-J, Puraniya Chauraha
Aliganj, Lucknow
Ph.: 0522-4003197, 8756450894

JAIPUR CENTRE

Hindaun Heights 57, Shri Gopal Ngr,
Near Mahesh Ngr Police Station,
Jaipur Ph. :9610577789, 9680023570

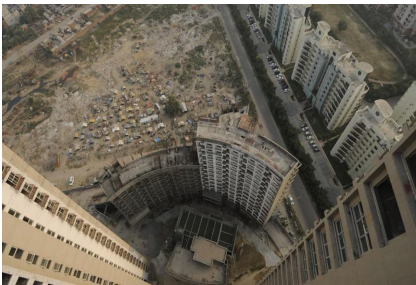
<http://www.gsworldias.com> || <http://facebook.com/gsworld1> || 9654349902

YH-684/3/2017



रेरा: क्रियान्वयन की चुनौतियां

प्रवीण शुक्ल



रियल एस्टेट सेक्टर में एक अनुमान के अनुसार करीब 5 लाख से 10 लाख अभिकर्ता काम करते हैं, विदेशों में ये एजेंट पंजीकृत होते हैं पर भारत में इन असंगठित अभिकर्ताओं को अभी तक किसी नियमन में बांधा नहीं जा सका था। पंजीकृत अभिकर्ता से काफी हद तक धोखाधड़ी, झूठे दावों पर बिक्री आदि की समस्या से निपटा जा सकेगा, इससे निवेशकों में सेक्टर के प्रति विश्वास बढ़ेगा जिससे भवन निर्माता और अभिकर्ता दोनों को ही फायदा मिलेगा

रि यल एस्टेट सेक्टर आजादी के बाद से ही बड़ा अपारदर्शी सेक्टर माना जाता रहा है। ऐसा माना जाता है कि काले धन का सबसे बड़ा निवेश रियल एस्टेट सेक्टर में ही होता है। यह सेक्टर ना केवल लाखों की तादाद में बेनामी सम्पत्तियों की समस्या से जूझ रहा है बल्कि नित नए प्रारम्भ होने वाली भवन निर्माण की परियोजनाओं के खत्म होने की लंबी प्रक्रिया इस सेक्टर को पीछे की तरफ धकेले हुए थी। परियोजनाओं में विलम्ब, क्षेत्रफल वृद्धि, जमीन अधिग्रहण की अपूर्ण प्रक्रिया से कीमतों में वृद्धि, जरूरी सुविधाओं के अभाव, नियमों के पूर्ण ना होने की वजह से बैंक द्वारा ऋण देने से इंकार आदि की समस्याओं के खिलाफ आवंटित यत्र-तत्र प्रदर्शन करते रहते थे। कुल मिलाकर कहें तो इस सेक्टर के नियामक के आने से पहले इसको अनेक विसंगतियों ने घेर रखा था।

आवंटियों को हो रही असुविधा के चलते मई, 2008 में आवास मंत्रालय ने रियल एस्टेट के नियमन हेतु एक प्रारूप तैयार किया, जिसको साल 2011 में राज्यों के आवास मंत्रियों द्वारा केंद्रीय कानून की शक्ति में लाने का अनुरोध किया गया। इसी वर्ष इस प्रारूप को कानून मंत्रालय के पास नियम-कानून की बारीकियों पर काम करने के लिए भेज दिया गया। साल 2013 में इसे राज्यसभा में 'रियल एस्टेट विधेयक 2013' के रूप में पेश किया गया, जहां से उसे स्थायी समिति के पास भेज दिया गया। दिसंबर 2015 में कुछ संशोधनों के साथ

यह रियल एस्टेट विधेयक 2015 के रूप में पुनः राज्यसभा की सेलेक्ट कमेटी और फिर केंद्रीय कैबिनेट के अनुमोदन हेतु भेज दिया गया। उसके तत्पश्चात् तीन माह के बाद रियल एस्टेट (नियमन एवं विकास) विधेयक (रेरा) को मार्च 2016 में राज्यसभा ने पारित कर दिया गया। उसके तुरंत बाद मार्च 2016 में ही लोकसभा और महामहिम राष्ट्रपति ने भी इसको अपनी स्वीकृति प्रदान कर दी। अप्रैल 2016 में 59 प्रावधानों के साथ रera की अधिसूचना जारी कर दी गयी। उसके साल भर बाद अप्रैल 2018 में इसके 32 अन्य प्रावधानों को जोड़कर रera को 1 मई 2017 से लागू कर दिया गया।

रियल एस्टेट नियमन प्राधिकरण (रेरा) के मूल में जो उद्देश्य हैं उसमें रियल एस्टेट के असंख्य निवेशकों के हितों की रक्षा के साथ-साथ निवेश का ऐसा पारदर्शी माहौल तैयार करना है जिससे मकान-दुकान के निर्माण करने वाले उद्यमी पूंजी निवेश कर सकें। इसके साथ ही कोशिश की गई कि कायदे साफ-सुथरे हों, समय सीमा में चीजें तय की जा सकें, पूंजी का विभिन्न गतिविधियों में इस्तेमाल ना हो, ग्राहकों, निवेशकों की समस्याओं का समाधान एक मंच से हो सके आदि आदि। केंद्र सरकार की अधिसूचना के अनुसार रera की जो भूमिका रखी गई है उसके तहत भवन निर्माण की परियोजनाओं और भवन निर्माण के अभिकर्ताओं (एजेंट) का पंजीकरण, भवन निर्माताओं के लिए बाध्यकारी नियम जिसमें जमीन या भवन का बीमा, जमीन या भवन के स्वामित्व

लेखक आर्थिक विश्लेषक हैं। संप्रति सेंटर फार सिविलाइजेशनल स्टडीज में शोधार्थी हैं। ज्यूरिख विश्वविद्यालय में अंतर्राष्ट्रीय संस्थाओं का अध्ययन करने के बाद आईसीआईसीआई बैंक के साथ मिलकर छोटे कारोबारियों के लिए माइक्रोफाइनेंस के क्षेत्र में काम कर चुके हैं। आर्थिक विषयों पर विभिन्न पत्र-पत्रिकाओं में नियमित लेखन। ईमेल: prathak.batohi@gmail.com

विलेख (टाइटल) की जांच, परियोजना के विलम्ब होने पर मुआवजा और रेरा आवंटियों के अधिकार एवं जिम्मेदारी आदि नियामक की होगी।

इस केंद्रीय रेरा के तहत ना केवल नई भवन निर्माण परियोजनाएं अपितु ऐसी समस्त चल रहीं परियोजनाओं को भी शामिल किए जाने का प्रावधान है जहां परियोजना को पूर्णता प्रमाणपत्र नहीं मिला है। भवन निर्माताओं को 1 मई से 31 जुलाई 2017 की 3 महीने की अवधि के दौरान अपनी परियोजनाएं पंजीकृत करवानी थी। इसके लिए केंद्र ने सभी 29 राज्यों से रेरा को 31 जुलाई 2017 तक लागू करने का निवेदन किया जिसके बाद करीब 15 राज्यों और सभी केंद्र शासित प्रदेशों ने इसको 31 जुलाई तक लागू कर दिया जबकि 14 राज्य इसको लागू कर पाने में असफल रहे। हालांकि जिन 14 राज्यों में यह लागू नहीं हो पाया है उनमें से भी अधिकतर राज्य इसकी अधिसूचना जारी कर चुके हैं। रेरा को जिन 15 राज्यों ने लागू भी किया है उनमें केंद्रीय रेरा कानूनों को थोड़ा हल्का करके पुनर्व्याख्यायित किए जाने की आशंका नजर आ रही है।

इसकी प्रक्रिया को बेहद ही सामान्य किया गया है, रेरा के तहत भवन निर्माता अपने दस्तावेज प्राधिकरण के पास जमा करवाकर अपनी परियोजना को पंजीकृत करवाएंगे। इस पंजीकरण के लिए सभी राज्यों में अंतिम तारीख 31 जुलाई 2017 तय की गई थी, इस दौरान करीब 8 हजार से ज्यादा परियोजनाओं का पंजीकरण निवेदन रेरा की राज्य इकाइयों को प्राप्त हो चुका है। गौरतलब है कि जो परियोजनाएं पंजीकृत नहीं होंगी या जिस पर ब्याज या जुर्माना या मुआवजा आदि के विवाद तैयार होंगे ऐसी स्थिति में रेरा के फैसलों पर न्यायिक समीक्षा केवल प्रथम श्रेणी के न्यायिक अधिकारी द्वारा ही की जा सकेगी।

रेरा के तहत 500 वर्ग मीटर से ऊपर समस्त भवन निर्माण योजनाओं का नियमन किया जाएगा जिसमें भवन निर्माताओं को आवंटियों से प्राप्त भुगतान का 70 फीसदी पैसा अलग बैंक खाते में रखना होगा, जहां पर प्रोजेक्ट निर्माणाधीन हैं और निर्माण या विकास पर जहां खर्च किया जा चुका है वहां बची हुई भुगतान की राशि का 70 फीसद

अलग बैंक खाते में रखना होगा। रेरा के तहत यह प्रावधान किया गया है कि भवन निर्माता भवन अथवा जमीन का सबसे पहले बीमा करवाएंगे। बीमा करने वाली कम्पनियां जाहिर है कि माप जोख, जमीन के टाइटल आदि की अच्छे से तपतीश करके ही बीमा करेंगी इस प्रकार रेरा के अधिकारी भवन निर्माता द्वारा जमीन के दस्तावेजों का पुनर्निरीक्षण की प्रक्रिया से बच जाएंगे। रेरा के प्रावधानों के तहत यह भी सुनिश्चित किया गया है कि सारे नक्शे आर्किटेक्ट द्वारा अनुलेखित किया जाए, छोटे से छोटे बदलाव को भी आर्किटेक्ट के द्वारा सत्यापित करने पर ही भवन निर्माताओं की परियोजनाएं पंजीकृत की जाएंगी। इस तरह रेरा के तहत भवन निर्माण की परियोजनाओं के लिए भवन निर्माताओं, इंजीनियरों एवं आर्किटेक्टों को पूर्ण रूप से जिम्मेवार बनाया गया है।

रेरा के तहत रियल एस्टेट अभिकर्ताओं का न केवल पंजीकरण किए जाने का प्रावधान है वरन् उन्हें बिना पंजीकृत जमीन जायदाद की खरीद बेचने के काम को नहीं करने का भी स्पष्ट निर्देश है। उनसे यह भी अपेक्षा इस कानून के तहत है कि वे जमीन इमारतों के साथ मिलने वाली सुविधाओं या सेवाओं का गलत आख्यान नहीं करेंगे।

रेरा के तहत आवंटियों को कई सारे अधिकार मिल जाएंगे, उन्हें परियोजना की चरणबद्ध, समयबद्ध प्रगति की सूचना राज्य की रेरा इकाइयों की वेबसाइट अथवा निर्माता से मिल जायेगी, उसी प्रकार परियोजना के आधिकारिक दस्तावेज जिसमें स्वीकृत नक्शा एवं स्वीकृत योजना, पानी-बिजली-सड़क-सीवर की योजना के विषय में जानकारी मिल सकेगी। नियम शर्तों के अनुरूप काम ना होने की वजह से कोई अपनी राशि वापस चाहता होगा, तो उसे ब्याज सहित उसकी राशि लौटाने का प्रावधान भी इस नियामक के तहत दिया जाएगा। हालांकि इसमें एक-एक समस्या हो सकती है, मान लीजिये जमीन या अपार्टमेंट के दाम गिर जाएं और निवेशक अपना निवेश वापस मांग कर किसी अन्य सस्ती हो चुकी परियोजना में लगाना चाहे तो यह इस नियम

का दुरुपयोग होगा, रिफंड के इस प्रावधान पर बेहद ध्यान से चलना होगा। इन सब अधिकारों के बाद आवंटियों की कुछ जिम्मेदारियां भी तय की गई हैं, जिसमें समय-समय पर भुगतान के अलावा पूर्णता प्रमाण-पत्र के प्राप्त होने के 2 महीने के अंदर उन्हें सम्पत्ति का कब्जा लेकर उसे जल्द से जल्द हस्तांतरण विलेख पंजीकृत कराना होगा, उन्हें अन्य आवंटियों के साथ मिलकर एक संस्था या मंडली या ऐसी ही कोई समकक्ष समिति बनाकर भवन के सार्वजनिक क्षेत्र, जरूरी दस्तावेज व अन्य सुविधाओं के प्रबंधन की व्यवस्था आदि करना होगा।

रेरा के तहत रियल एस्टेट अभिकर्ताओं का न केवल पंजीकरण किए जाने का प्रावधान है वरन् उन्हें बिना पंजीकृत जमीन जायदाद की खरीद बेचने के काम को नहीं करने का भी स्पष्ट निर्देश है। उनसे यह भी अपेक्षा इस कानून के तहत है कि वे जमीन इमारतों के साथ मिलने वाली सुविधाओं या सेवाओं का गलत आख्यान नहीं करेंगे। रियल एस्टेट सेक्टर में एक अनुमान के अनुसार करीब 5 लाख से 10 लाख अभिकर्ता काम करते हैं, विदेशों में यह एजेंट पंजीकृत होते हैं पर भारत में इन असंगठित अभिकर्ताओं को अभी तक किसी नियमन में बांधा नहीं जा सका था। पंजीकृत अभिकर्ता से काफी हद तक धोखाधड़ी, झूठे दावों पर बिक्री आदि की समस्या से निपटा जा सकेगा, इससे निवेशकों में सेक्टर के प्रति विश्वास बढ़ेगा जिससे भवन निर्माता और अभिकर्ता दोनों को ही फायदा मिलेगा। कुछ मानक और मूलभूत जानकारियों के साथ ही भविष्य में अभिकर्ताओं का पंजीकरण हो सकेगा यह बिल्कुल आईआरडीए द्वारा बीमा अभिकर्ताओं जैसा ही हो जाएगा।

31 जुलाई तक के आंकड़ों के अनुसार अभिकर्ताओं ने पंजीयन को गम्भीरता से नहीं लिया है, लाखों की संख्या वाले असंगठित अभिकर्ताओं में से मात्र 70 अभिकर्ताओं ने ही अभी तक पंजीयन कराया है। वैसे अभिकर्ताओं को इससे समस्या नहीं हो, ऐसा भी नहीं है, ज्यादातर अभिकर्ता बिक्री का 1 से 2 प्रतिशत मेहनताना पाते हैं जबकि किसी प्रकार के जोखिम पर उन पर कड़ा हर्जाना लगाने का प्रावधान है। अभिकर्ताओं को अभी स्पष्ट पंजीयन की जानकारी भी नहीं है मगर

उनके व्यवसाय को वे रोक नहीं सकते ऐसे में अभिकर्ताओं तक पहुंचने के लिए सरकार को विशेष प्रयत्न करने होंगे।

ऐसा नहीं है कि रेरा के विषय में सब पक्षों में सहमति है, मुम्बई के भवन निर्माताओं ने इसके कुछ प्रावधानों के खिलाफ कोर्ट का रुख किया है। यह भवन निर्माता मौजूदा भवन निर्माण परियोजनाओं के पंजीयन और उन पर रेरा के तहत लागू किए जा रहे नए प्रावधानों के खिलाफ हैं। उनके अनुसार 95 प्रतिशत तक पूर्ण हो चुकी भवन निर्माण परियोजना में नयी शर्तें लगाना पूर्ववर्ती किए गए बिक्री समझौते का हनन है। भवन निर्माता इसमें आपराधिक प्रावधान लगाने के भी खिलाफ हैं, साथ ही हर परियोजना के 70 फीसद भुगतान को रेरा की निगरानी वाले खाते में जमा करने के प्रावधान को भी अव्यावहारिक मानते हैं। वे कभी-कभी होने वाले विलम्ब को इसमें शामिल नहीं करने के भी खिलाफ हैं, कई बार मजदूर या माल की कमी या अन्य कारणों से भी परियोजना प्रभावित होती है जहां भवन निर्माता का वश नहीं होता परन्तु रेरा सिर्फ एक वर्ष का अतिरिक्त समय सिर्फ और सिर्फ फोर्स मेजियोर (प्राकृतिक आपदा, न्यायिक प्रतिबंध, सरकारी रोक आदि) की स्थिति में ही देता है। भवन निर्माताओं को विलम्ब की स्थिति में उपभोक्ताओं, निवेशकों को भारतीय स्टेट बैंक की ऋण देने की सबसे कम ब्याज दर में 2 प्रतिशत अतिरिक्त ब्याज जोड़कर ब्याज के रूप में उपभोक्ता को 45 दिन के भीतर देना होगा।

जहां एक तरफ रेरा और जीएसटी की वजह से रियल एस्टेट असंगठित क्षेत्र से

जहां एक तरफ रेरा और जीएसटी की वजह से रियल एस्टेट असंगठित क्षेत्र से संगठित होने की तरफ कदम बढ़ाएगा वहीं पहले से ही मंदी झेल रहे रियल एस्टेट सेक्टर में जीएसटी की वजह से जमीन या भवनों की कीमतों में इजाफा हो जाएगा।

पहले से ही मंदी झेल रहे रियल एस्टेट सेक्टर में जीएसटी की वजह से सर्विस टैक्स 5 से 7 प्रतिशत की दर से बढ़कर 12 प्रतिशत होने की वजह से जमीन या भवनों की कीमतों में इजाफा हो जाएगा।

भवन निर्माण में आवश्यक वस्तुएं जैसे सीमेंट पेंट, प्लास्टर, टाइल्स, वाल फिटिंग सब पर टैक्स बढ़ कर 28 प्रतिशत हो गए हैं तो वहीं ईंटों, सरियों पर टैक्स आंशिक रूप से कम हुआ है इसके साथ ही माल दुलाई में भी सर्विस टैक्स कम हुआ है जिसके परिणाम दूरगामी होंगे। रियल एस्टेट सेक्टर में टैक्स बढ़ोतरी और रेरा की शर्तों पर होने वाले अतिरिक्त खर्च को भी अब आवंटियों को ही देना पड़ेगा जिसका निवेशकों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। रेरा के आने पर अन्य पड़ने वाले असर में से एक यह भी है कि छोटे भवन निर्माताओं का आपस में गठजोड़ या अधिग्रहण होना शुरू हो गया है, इसी प्रकार कुछ छोटे भवन निर्माताओं ने बड़े भवन निर्माताओं को अपनी परियोजनाओं को सौंपने का विचार किया है। इससे इस सेक्टर में एकत्रीकरण की सम्भावनाएं बढ़ गई हैं जिससे आनेवाले दिनों में नियमन और सुचारू ढंग से हो पाएगा।

कुल मिलाकर रियल एस्टेट सेक्टर में रेरा की वजह से अच्छे बदलाव होंगे पर कुछ

बातों पर रेरा अब भी स्पष्ट नहीं है जिनपर आने वाले दिनों में काम किया जाना बाकी है। आवंटियों की सबसे महत्वपूर्ण शिकायत रहती है कि बिक्री अनुबंध के दस्तावेज पूरी तरह से भवन निर्माता अपने पक्ष में रखते हैं, रेरा के प्रावधान इस पर स्पष्ट नहीं है। रेरा के तहत भवन निर्माता छोटे-मोटे बदलाव कर सकते हैं, इसमें 'छोटे-मोटे' को परिभाषित करने में दिक्कत आएगी।

इसी प्रकार 5 साल तक भवन में कोई कमी आती है तो आवंटी इसकी शिकायत कर सकता है पर ऐसे में यह कौन तय करेगा कि शिकायतकर्ता के रखरखाव की कमी से समस्या तैयार हुई है या निर्माण की प्रक्रिया में दोष की वजह से समस्या तैयार हुई है? जमीन या भवन को बेचने की गरज से उसमें निवेश करने वाला निवेशक मंदी के समय चाहता है कि वह पंजीयन से बच जाए क्योंकि पहला टाइटिल ट्रांसफर मुफ्त या कम दर वाला होता है। इसके चलते वो किसी ग्राहक को बेच कर मुनाफा कमाना चाहे तो ऐसे में भवन निर्माता कैसे उस निवेशक पर पूर्णता प्रमाण-पत्र मिलने के मात्र 2 महीनों में जमीन-जायदाद का पंजीयन करने के लिए बाध्य करेगा? अगर भवन निर्माता से विज्ञापन के माध्यमों अथवा अन्य संचार सेवाओं के जरिए भेजे गये किसी विषय पर त्रुटिपूर्ण जानकारी चली गयी हो तो भवन निर्माता कैसे उस त्रुटी पर विवाद या पेनल्टी से बच पाएंगे? ऐसे अनेक प्रश्न हैं जो आने वाले दिनों में राज्यों की रेरा इकाइयों को देखने-सुनने को मिलेंगे इन सबके बावजूद रेरा का आगमन रियल एस्टेट के लिए शुभकर होगा ऐसी उम्मीद की जा सकती है। □

योजना आगामी अंक

अक्टूबर 2017

नया भारत

आपकी राय
व सुझावों की
प्रतीक्षा है...





CHANAKYA IAS ACADEMY®



CHANAKYA
IAS ACADEMY

Nurturing Leaders of Tomorrow

24 Years of Excellence, Extraordinary Results every year, 3000+ selections in IAS, IFS, IPS and other Civil Services so far...

SINCE-1993

A Unit of CHANAKYA ACADEMY FOR EDUCATION AND TRAINING PVT. LTD.

under the direction of **Success Guru AK Mishra**

IAS 2018

Upgraded Foundation Course™

A Complete solution for Prelims, Mains & Interview

- Special modules on administrative traits by Success Guru AK Mishra & retired civil servants
- Intensive Classes with online support
- Offline/ Online test series for Prelims & Mains
- Pattern proof teaching
- Experienced faculty
- Hostel assistance

Separate classes in Hindi & English medium

Batches Starting From

10th August, 10th September, 10th October - 2017

Weekend Batches & Postal Guidance
Also Available

To Reserve your seat - Call: 1800-274-5005 (Toll Free)

www.chanakyaiasacademy.com | enquiry@chanakyaiasacademy.com

HO/ South Delhi Centre: 124, 2nd Floor, Satya Niketan, Opp. Venkateswara College, Near Dhaula Kuan, Delhi-21, Ph: 011-64504615, 9971989980/ 81

North Delhi Centre: 1596, Outram Line, Kingsway Camp, Delhi-09, Ph: 011-27607721, 9811671844/ 45

Our Centres

Ahmedabad: 301, Sachet III, 3rd Floor, Mirambika School Road, Naranpura, Ph: 7574824916
 Allahabad: 10B/1, Data Tower, 1st Floor, Patrika Chauraha, Tashkand marg, Civil Lines, Ph: 9721352333
 Chandigarh: S.C.O. 45 - 48, 2nd Floor, Sector 8C, Madhya Marg, Ph: 8288005466
 Guwahati: Building No. 101, Maniram Dewan Road, Silpukhuri, Near SBI evening branch, Kamrup, Ph: 8811092481
 Hazaribagh: 3rd Floor, Kaushaliya Plaza, Near Old Bus Stand, Ph: 9771869233
 Indore: 120, 1st Floor, Veda Business Park, Bhawarkuan Square, AB road, Ph: 8818896686
 Jammu: 47 C/C, Opposite Mini Market, Green Belt, Gandhi Nagar, Ph: 8715823063
 Jaipur: Felicity Tower, 1st Floor, Plot no- 1, Above Harley Davidson Showroom, Sahakar Marg, Ph: 9680423137
 Ranchi: 1st Floor, Sunrise Forum, Near Debuka Nursing Home, Burdhan Compound, Lalpur, Ph: 9204950999, 9771463546
 Rohtak: DS Plaza, Opp. Inderprastha Colony, Sonipat Road, Ph: 8930018880
 Patna: 304, 3rd Floor, above Reliance Trends, Navyug Kamla Business park, East Boring Canal Road, Ph: 8252248158
 Pune: Millennium Tower, 4th Floor, Bhandarkar Road, Deccan Gymkhana, Ph: 9067975862, 9067914157
 Dhanbad (Information Centre): Univista Tower, Near Big Bazaar, Saraidhela, Ph: 9771463546

चेतावनी

छात्रों/अभ्यर्थियों को पत्रद्वारा आगाह किया जाता है कि कुछ असम्बद्ध संस्थाएं ऐसे टेडमार्क/टेडनेम का इस्तेमाल कर रही हैं जो चाणक्य आईएसएस एकेडमी/चाणक्य एकेडमी (1993 से सबसे गुरु एकेडमी के मार्गदर्शन में प्रोन्नत) के टेडमार्क/टेडनेम के समरूप/भ्रामक समान हैं। हम इसके द्वारा यह घोषणा करते हैं कि ये संस्थाएं हमसे सम्बद्ध नहीं हैं तथा ऐसी संस्थाओं के विरुद्ध कानूनी कार्रवाई पहले से ही शुरू कर दी गयी है। सभी छात्रों को नामांकन कराने के पूर्व ऐसी एकेडमी/अध्ययन केन्द्र/संस्थान की प्रामाणिकता की पुष्टि कर लेनी चाहिए और अनुरोध किया जाता है कि समरूप/भ्रामक रूप से समान टेडमार्क/टेडनेम के तहत हो रही ऐसी किसी भी गतिविधि के बारे में 09650299662/3/4 पर फोन कर तथा info@chanakyaacademygroup.com पर ईमेल भेजकर हमें सूचित करें।

YH-715/2017



महात्मा गांधी का आह्वान: करो या मरो

ए अन्नामलाई



गांधी जी के नेतृत्व में जो जन जागृति हुई, उसके प्रति असम्मान जाहिर करते हुए यह तर्क भी दिया गया कि दूसरे विश्व युद्ध के दौरान अंग्रेजों की जेब इतनी खाली हो गई थी कि उसने भारत को आजाद कर दिया, लेकिन ऐसा नहीं था। अंग्रेज सरकार तो भारत को एक ऐसे उपनिवेश की तरह बरकरार रख सकती थी, जो उसकी अर्थव्यवस्था की बहाली के लिए एक बड़े बाजार की तरह काम कर सके। गांधी ने उस तर्क को भी खारिज कर दिया कि तोड़-फोड़ और भूमिगत गतिविधियों ने स्वतंत्रता आंदोलन को मजबूती दी और देश को आजाद करने में अहम भूमिका निभायी

मा

ननीय प्रधानमंत्री जी ने 30 जुलाई को *मन की बात* में अगस्त महीने को *क्रांति का महीना* कहा था। उन्होंने कहा था, 'सहज रूप से यह बात हम बचपन से सुनते आए हैं और उसका कारण है... 1 अगस्त, 1920 को *असहयोग आन्दोलन* और 9 अगस्त, 1942 को *भारत छोड़ो आन्दोलन* प्रारंभ हुए, जिसे *अगस्त क्रांति* के रूप में जाना जाता है और 15 अगस्त, 1947 को देश आजाद हुआ। एक प्रकार से अगस्त महीने में अनेक घटनाएं आजादी की तारीख के साथ विशेष रूप से जुड़ी हुई हैं। इस वर्ष हम *भारत छोड़ो* आन्दोलन की 75वीं वर्षगांठ मनाने जा रहे हैं। लेकिन बहुत कम लोग इस बात को जानते हैं कि *भारत छोड़ो* का नारा डॉ. यूसुफ़ मेहर अली ने दिया था। हमारी नई पीढ़ी को जानना चाहिए कि 9 अगस्त, 1942 को क्या हुआ था।'

माननीय प्रधानमंत्री ने यह भी कहा कि "आजादी की ललक के साथ देशवासी जुड़ते रहे, जूझते रहे, झेलते रहे... इतिहास के पन्ने भव्य भारत के निर्माण के लिए हमारी प्रेरणा हैं। आजादी के हमारे वीरों ने त्याग, तपस्या, बलिदान दिए हैं, उससे बड़ी प्रेरणा क्या हो सकती है।" *भारत छोड़ो आन्दोलन* भारतीय स्वतंत्रता आन्दोलन का एक महत्वपूर्ण संघर्ष था।

1942 में गांधीजी ने ब्रिटिश शासन के खिलाफ *भारत छोड़ो* और भारतवासियों को *करो या मरो* जैसे ताकतवर और ऐतिहासिक नारे देकर ब्रिटिश शासनों को चुनौती दी थी। 8 अगस्त 1942 को उन्होंने मुंबई से यह ऐतिहासिक आह्वान किया था।

हिंसा के बीच मुंबई में

1939 में दूसरा विश्वयुद्ध शुरू हुआ। तत्कालीन वायसरॉय लिनलिथगो ने भारत में

निर्वाचित प्रांतीय सरकारों से सलाह किए बिना घोषणा कर दी कि 3 सितंबर 1939 को भारत जर्मनी से युद्ध करेगा। कांग्रेस ने इसका विरोध किया। कांग्रेस की कार्यकारी समिति ने बैठक में चर्चा की और सुझाव दिया कि वह तभी अंग्रेजी हुकूमत का सहयोग करेगी, जब *केंद्रीय भारतीय राष्ट्रीय कांग्रेस* का गठन किया जाएगा और यह प्रतिबद्धता जताई जाएगी कि युद्ध के बाद भारत को स्वतंत्र कर दिया जाएगा।

सरकार ने इस पर चुप्पी साध ली। लॉर्ड लिनलिथगो ने केवल सलाहकार समिति के गठन का प्रस्ताव रखा जो कामकाज में सलाह प्रदान करेगी। असंतुष्ट कांग्रेस ने 22 अक्टूबर 1939 को अपना त्यागपत्र प्रस्तुत किया। गांधी जी 1933 से रचनात्मक गतिविधियों में व्यस्त थे, वे विशेष रूप से छुआछूत के खिलाफ अभियान चला रहे थे। कांग्रेस के फैसले के बाद वे सक्रिय राजनीति में लौटने को विवश हो गए।

ब्रिटेन, युद्ध और कांग्रेस

गांधी जी और कांग्रेस ब्रिटिश सरकार के प्रस्ताव से संतुष्ट नहीं थे। इसमें कहा गया था कि युद्ध के बाद भारतीयों की एक प्रतिनिधि इकाई नया संविधान बनाने के लिए गठित की जाएगी। इसलिए गांधी जी ने व्यक्तिगत सत्याग्रह शुरू कर दिया। व्यक्तिगत सत्याग्रह की प्रकृति सीमित, सांकेतिक और हिंसा विरोधी थी और इसके माध्यम से चुने हुए व्यक्तियों को सार्वजनिक तौर पर यह घोषणा करनी थी कि ब्रिटेन के युद्ध के प्रयासों की किसी तरह से भी (न सैनिकों और न धन के जरिए) मदद नहीं की जाएगी। एकमात्र प्रयत्न यह होगा कि अहिंसक आंदोलन के जरिए सभी युद्धों का विरोध किया जाए। सत्याग्रहियों का चुनाव महात्मा गांधी को करना था। आचार्य विनोबा भावे सबसे पहले व्यक्ति थे, जिन्होंने



वर्धा में 17 सितंबर 1940 को सत्याग्रह का प्रस्ताव दिया और उन्हें तीन महीने के कारावास की सजा दी गई। जवाहरलाल नेहरू दूसरे सत्याग्रही थे और उन्हें चार महीने की कैद की सजा मिली। यह व्यक्तिगत सत्याग्रह 15 महीने तक जारी रहा।

विंस्टन चर्चिल की अगुवाई वाली ब्रिटिश सरकार परेशान हो गई। दक्षिण पूर्वी एशिया में जापानियों द्वारा अप्रत्याशित आक्रमण को रोकना उसके लिए बहुत जरूरी था। उसने स्टेफोर्ड क्रिप्स को भारत भेजा। क्रिप्स के रूप में दूत का चयन करना चतुराईपूर्ण और राजनयिक दृष्टिकोण से उपयोगी था। उन्होंने इस मिशन के लिए शाकाहारी, समाजवादी और भारत के साथ सहानुभूति रखने वाले व्यक्ति को चुना था। भारत में इस मिशन को *क्रिप्स मिशन* कहा गया।

क्रिप्स 22 मार्च 1942 को भारत पहुंचे और गांधी जी सहित कांग्रेस के नेताओं से मिले। गांधी जी इस प्रस्ताव से निराश थे और उन्होंने इसे पोस्ट डेटेड चेक का नाम दिया। उन्होंने क्रिप्स से अगले हवाई जहाज से लौट जाने को कहा। क्रिप्स 12 अप्रैल को बैरंग लौट गए।

व्यावहारिक विकल्प

अमेरिकी लेखक लुई फिशर, गांधी को समझने के लिए सेवग्राम, वर्धा में रहे। उन्होंने जिन्ना सहित अन्य सभी नेताओं से भी मुलाकात की। गांधी जी ने अमेरिका के राष्ट्रपति फ्रैंकलिन डी. रूजवेल्ट को एक पत्र लिखा और लुई फिशर से उसे सुरक्षित उन तक पहुंचाने को कहा। गांधी ने इस पत्र में कहा, 'अपने प्रस्ताव को पक्का करने के लिए मैंने सुझाव दिया है कि यदि मित्र देशों को यह आवश्यक लगता है, तो वे अपने खर्च पर भारत में अपने सैनिकों को तैनात कर सकते हैं लेकिन अपनी आंतरिक

व्यवस्था बरकरार रखने के लिए नहीं। ऐसा वे जापानी आक्रमण को रोकने और चीन को बचाने के लिए कर सकते हैं। जहां तक भारत का संबंध है, उसे अमेरिका और ग्रेट ब्रिटेन जैसी स्वतंत्रता चाहिए। संधि के तहत मित्र देशों की सेनाएं भारत में बरकरार रह सकती हैं, लेकिन उस स्वतंत्र भारत सरकार के बनने के बाद, जिसे भारत की जनता किसी बाहरी प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष हस्तक्षेप के बिना भारत चुनेगी।'

इस दौरान ब्रिटिश शासन का प्रचार तंत्र तेजी से काम करता रहा और अमेरिका के सामने गांधी, नेहरू, आजाद की गलत छवियां प्रस्तुत करता रहा, लेकिन उसी दौरान अमेरिका में एक समूह ऐसा भी था जोकि राष्ट्रपति की लॉबी के साथ गांधी जी के अभियानों पर समर्थन जुटा रहा था।

भारत छोड़ो

महात्मा गांधी ने भारत छोड़ो आंदोलन के एक दिन पहले 7 अगस्त, 1942 को एक भाषण के जरिए ब्रिटिश सरकार को *भारत*

'ऐसे बहुत से लोग हैं जिनके दिलों में अंग्रेजों के खिलाफ नफरत है। मैंने लोगों को कहते सुना है कि वे अंग्रेजों से आजिज आ चुके हैं। सामान्य लोगों के दिमाग में ब्रिटिश सरकार और अंग्रेजों में कोई फर्क नहीं। उनके लिए दोनों एक बराबर हैं। इन लोगों के लिए जापानियों का आक्रमण कोई मायने नहीं रखता। उन्हें लगता है कि इसका मतलब मालिकों का बदल जाना है लेकिन यह खतरनाक बात है। आपको ऐसी बातों को अपने दिमाग ने निकाल देना चाहिए।'

– महात्मा गांधी (7 अगस्त, 1942 को)

छोड़ो का रास्ता दिखाया। भारत में ब्रिटिश राज का अंत करने के लिए भारत छोड़ो आंदोलन अंतिम फैसला था। हालांकि इस भाषण के माध्यम से उन्होंने ब्रिटिश शासन के खिलाफ एक अहिंसक युद्ध छेड़ा लेकिन अपने दृष्टिकोण में वे बहुत सतर्क थे। प्रस्ताव पेश करते हुए गांधी जी ने कहा, 'प्रस्ताव के बारे में चर्चा करने से पहले, मुझे आपके सामने एक या दो चीजें रखनी हैं। मैं चाहता हूँ कि आप दो चीजों को बहुत स्पष्ट रूप से समझें और उन्हें उसी दृष्टिकोण से देखें जिस नजरिए से मैं उन्हें आपके सामने रख रहा हूँ। ऐसे लोग हैं जो मुझसे पूछते हैं कि क्या मैं वही व्यक्ति हूँ जो 1920 में था या फिर मुझमें कोई बदलाव आया है। अगर आप ऐसे सवाल पूछते हैं तो आप सही हैं। मैं आपको बता सकता हूँ कि मैं वही इंसान हूँ जो मैं 1920 में था। एकमात्र अंतर यह है कि मैं उस समय की तुलना में ज्यादा मजबूत हूँ।'

'ऐसे बहुत से लोग हैं जिनके दिलों में अंग्रेजों के खिलाफ नफरत है। मैंने लोगों को कहते सुना है कि वे अंग्रेजों से आजिज आ चुके हैं। सामान्य लोगों के दिमाग में ब्रिटिश सरकार और अंग्रेजों में कोई फर्क नहीं। उनके लिए दोनों एक बराबर हैं। इन लोगों के लिए जापानियों का आक्रमण कोई मायने नहीं रखता। उन्हें लगता है कि इसका मतलब मालिकों का बदल जाना है लेकिन यह खतरनाक बात है। आपको ऐसी बातों को अपने दिमाग ने निकाल देना चाहिए।'

गांधी जी ने लोगों को इस अभियान से जुड़ने के लिए आमंत्रित किया। उन्होंने कहा, 'मेरे लोकतंत्र में प्रत्येक व्यक्ति खुद का मालिक होगा। मैंने अधिकतर देशों का इतिहास पढ़ा है और ऐसा कोई प्रयोग नहीं देखा जहां अहिंसक तरीके से लोकतंत्र की स्थापना की गई हो। जब आप यह समझ जाएंगे, तब हिंदू और मुसलमानों के अंतर को भूल जाएंगे।'

'हमारी लड़ाई पूर्ण रूप से भारत की आजादी और स्वशासन की अहिंसक लड़ाई है। हिंसक लड़ाई में एक सफल जनरल राजा का तख्तापलट करता है और तानाशाही की स्थापना होती है।' गांधी जी ने स्पष्ट किया कि कांग्रेस के नेतृत्व में उनकी योजना अहिंसक क्रांति के जरिए सत्ता पर कब्जा करना नहीं है। उनकी योजना संबंधों का रूपांतरण करना है।

माननीय प्रधानमंत्री ने उस दिन *मन की बात* में उल्लेख किया था, 'महात्मा गांधी के आह्वान पर लाखों भारतवासी *करो या मरो* के

मंत्र के साथ अपने जीवन को संघर्ष में झोंक रहे थे। देश के लाखों नौजवानों ने अपनी पढ़ाई छोड़ दी थी, किताबें छोड़ दी थीं। आजादी का बिगुल बजा, वे चल पड़े थे। 9 अगस्त को महात्मा गांधी ने 'भारत छोड़ो आंदोलन' का आह्वान किया, तो अंग्रेज सल्तनत ने सभी बड़े नेताओं को जेल में डाल दिया।'

दुर्भाग्यपूर्ण हिंसा

गांधी जी का अहिंसक अभियान निशाने पर था। ब्रिटिश सरकार इस अभियान को कुचल देना चाहती थी। उसने अभियान शुरू होने से पहले ही यह तय कर लिया था कि इसका दमन कैसे किया जाए। जब उसे यह संदेश प्राप्त हुआ कि अखिल भारतीय कांग्रेस समिति (एआईसीसी) ने भारत छोड़ो प्रस्ताव को मंजूरी दे दी है, तो उसने सभी प्रांतीय गवर्नरों, मुख्य आयुक्तों और राजनीतिक अध्यक्षों से कहा कि वे योजनानुसार पूरे भारत में व्यवस्थित तरीके से कार्रवाई करें। गांधी जी और कार्यकारिणी समिति, अखिल भारतीय कांग्रेस समिति और प्रांतीय समिति के सभी सदस्यों को गिरफ्तार करने का आदेश दे दिया गया। सरकार द्वारा यह घोषणा की गई कि कार्यकारिणी समिति, अखिल भारतीय कांग्रेस समिति और प्रांतीय समिति गैरकानूनी संगठन हैं और उनके कार्यालय एवं धन को जब्त कर लिया जाए। अंग्रेज सरकार ने सभी प्रकार के प्रदर्शनों, आंदोलनों, जन बैठकों और जुलूसों का बलपूर्वक दमन किया। बिना कोई कारण बताए अंग्रेज अधिकारी किसी को भी गिरफ्तार कर लेते और मार्शल लॉ के तहत जेल में डाल देते।

गांधी जी के भाषण के चौबीस घंटे के अंदर कांग्रेस के लगभग सभी नेताओं को नजरबंद कर दिया गया। उन्होंने तय किया कि बाकी का आंदोलन ऐसे ही चलाया जाएगा। परिणाम यह हुआ कि कुछ जगहों पर आंदोलन हिंसा में बदल गया। लोगों ने सरकारी कार्यालयों में तोड़-फोड़ की। संचार व्यवस्था को नष्ट कर दिया।

इसका नतीजा यह हुआ कि ब्रिटिश सरकार भड़क गई। उसने इस तोड़-फोड़ के लिए गांधी जी को दोषी ठहराया। उसने कहा कि हिंसा का प्रयोग करके गांधी जी और कांग्रेस ब्रिटिश शासन को उखाड़ने की कोशिश कर रहे हैं। उसने यह भी कहा कि अराजकता के खिलाफ उसने जो कार्रवाई की, वह जरूरी थी। इस पर गांधी जी बहुत दुखी हुए। अंग्रेजी हुकूमत के खिलाफ संघर्ष के लिए उन्होंने अहिंसा को एक शक्तिशाली राजनीतिक उपकरण के रूप

में इस्तेमाल करने का प्रयोग किया था। लेकिन उन्हें अपने लोगों ने निराश किया। उन्होंने 10 फरवरी, 1943 से 3 मार्च, 1943 के दौरान पुणे के आगा खान पैलेस में दुखी होकर 21 दिनों के लिए उपवास रखा। यहां उन्हें अपने साथियों के साथ नजरबंद किया गया था।

हिंसा का उग्र रूप

गांधी जी के उपवास का संदेश लोगों तक पहुंचा। एक भूमिगत कार्यकर्ता और बाद के वर्षों में गांधी स्मारक निधि के अध्यक्ष रहे आर. आर. दीवाकरनार ने उस अवधि में अपनी दुविधा इस प्रकार बताई थी, 'मुझे लगा कि यह सब विध्वंसक गतिविधियां, और यहां तक कि भूमिगत होना, गांधीवाद नहीं है। हालांकि मैं न तो भूमिगत होने का समर्थक था और न ही उसमें सक्षम, फिर भी कार्यकर्ताओं का साथ देने और उनका मार्गदर्शन करने के लिए मैंने ऐसा किया था। मैंने जोर देकर कहा कि हालांकि सरकारी संपत्ति को नुकसान पहुंचाना

गांधी जी जानते थे कि हिंसा की लपटें आम लोगों तक जरूर पहुंचेंगी। पहले हिंसा का प्रयोग स्वतंत्रता सेनानी करेंगे और बाद में अंग्रेज सरकार। भूमिगत होने की वजह से और संचार के साधनों के बिना इन हालात पर काबू पाना आसान नहीं था। अतः 28 जुलाई, 1944 को गांधी जी ने घोषणा की कि सभी भूमिगत गतिविधियां हिंसा के ही समान हैं।

हमारा उद्देश्य था और यह अनिवार्य भी था, लेकिन फिर भी कार्यकर्ताओं को चेतावनी दी गई कि वे इस बात का पूरा ध्यान रखें कि सामान्य लोगों को हिंसा का शिकार न बनाया जाए। इस बात के लिए हर संभव कोशिश की जानी चाहिए।'

गांधी जी जानते थे कि हिंसा की लपटें आम लोगों तक जरूर पहुंचेंगी। पहले हिंसा का प्रयोग स्वतंत्रता सेनानी करेंगे और बाद में अंग्रेज सरकार। भूमिगत होने की वजह से और संचार के साधनों के बिना इन हालात पर काबू पाना आसान नहीं था।

28 जुलाई, 1944 को गांधी जी ने घोषणा की कि सभी भूमिगत गतिविधियां हिंसा के ही समान हैं। उन्होंने भूमिगत कार्यकर्ताओं से कहा कि वे सामने आएँ, खुद को अंग्रेज सरकार के हवाले कर दें और गिरफ्तारी दे दें।

दूसरे विश्वयुद्ध का हिंसक समापन

6 और 9 अगस्त 1945 को हिरोशिमा और नागासाकी पर अमेरिका ने बमबारी की और लाखों लोगों की त्रासद मृत्यु के साथ दूसरा विश्व युद्ध समाप्त हुआ। मित्र राष्ट्रों की जीत हुई थी। ब्रिटेन ने अपने क्षेत्रों की रक्षा की थी। अब उन्हें भारत के विषय पर निर्णय लेना था। जिस तरह से ब्रिटेन ने नमक सत्याग्रह और भारत छोड़ो आंदोलन के दौरान भारतीयों के साथ व्यवहार किया था, उससे ब्रिटिश शासन की छवि भारत के भीतर और दूसरे देशों में खराब हुई थी। अधिकतर लोग गांधी जी और भारतीय स्वतंत्रता संग्राम के पक्ष में थे।

गांधी जी के नेतृत्व में जो जन जागृति हुई, उसके प्रति असम्मान जाहिर करते हुए यह तर्क भी दिया गया कि दूसरे विश्व युद्ध के दौरान अंग्रेजों की जब इतनी खाली हो गई थी कि उसने भारत को आजाद कर दिया लेकिन ऐसा नहीं था। अंग्रेज सरकार तो भारत को एक ऐसे उपनिवेश की तरह बरकरार रख सकती थी, जो उसकी अर्थव्यवस्था की बहाली के लिए एक बड़े बाजार की तरह काम कर सके। गांधी ने एक और तर्क को खारिज कर दिया कि तोड़-फोड़ और भूमिगत गतिविधियों ने स्वतंत्रता आंदोलन को मजबूती दी है और देश को आजाद करने में अहम भूमिका निभाई।

उत्कृष्ट राजनेता

आखिरकार ब्रिटेन ने भारत में कैबिनेट मिशन भेजने का फैसला किया। जिस तरह से गांधी जी ने परिकल्पना और भविष्यवाणी की थी, भारत की आजादी ने एशिया और अफ्रीका के अधिकांश उपनिवेशों के लिए स्वतंत्रता का मार्ग प्रशस्त किया। संयुक्त राज्य अमेरिका के द्वािंशतवार्षिक कार्यक्रम के अवसर पर फिलाडेल्फिया में महारानी एलिजाबेथ ने कहा, 'हमने अठारहवीं शताब्दी में अमेरिकी उपनिवेशों को सिर्फ इसलिए गंवा दिया क्योंकि हमारे पास यह जानने की राजनीतिक मर्मज्ञता नहीं थी कि किसी वस्तु को, जिसे रखना असंभव हो, छोड़ने का सही समय और तरीका क्या होना चाहिए।' गांधी जी ने अहिंसा के माध्यम से अंग्रेजों को वह राजनीतिक मर्मज्ञता प्रदान की और ऐसा अनुकूल माहौल तैयार किया कि अंग्रेजों ने सही समय पर प्रतिष्ठा और सम्मान के साथ भारत छोड़ा। उन्होंने भारतीय लोगों से कहा था, करो या मरो। एक सच्चे नेता की तरह महात्मा ने वह किया और मृत्यु को गले लगाया। □

संकल्प से सिद्धि

मन की बात: प्रधानमंत्री का राष्ट्र को संबोधन

(प्रमुख तथ्य: 30 जुलाई, 2017)

जीएसटी

जीएसटी को लागू हुए एक महीना हो गया है और इसके लाभ दिखने लगे हैं। मुझे बहुत प्रसन्नता और संतोष होता है जब कोई गरीब व्यक्ति पत्र लिखकर मुझे कहता है कि जीएसटी से किस तरह उसकी जरूरत की चीजों के दाम कम हुए हैं और सामान सस्ता हुआ है। अगर पूर्वोत्तर में, दूरदराज के पहाड़ी इलाके में अथवा जंगल में रहने वाला कोई व्यक्ति यह लिखता है कि शुरुआत में उसे जीएसटी के बारे में डर लगता था कि यह कैसे काम करता है लेकिन अब, जब वह इसे समझने लगा है तो लगता है कि चीजें पहले से आसान हो गई हैं।

भारत छोड़ो

अगस्त 'क्रांति' का महीना होता है। सहज रूप से यह बात हम बचपन से सुनते आए हैं और उसका कारण है... एक अगस्त 1920 को असहयोग आंदोलन प्रारंभ हुआ, 9 अगस्त 1942 को भारत छोड़ो आंदोलन प्रारंभ हुआ जिसे अगस्त क्रांति के रूप में जाना जाता है और 15 अगस्त 1947 को देश आजाद हुआ। एक तरह से अगस्त महीने में अनेक घटनाएं हमारे स्वतंत्रता आंदोलन के इतिहास के साथ करीबी से जुड़ी हुई हैं।

इस वर्ष हम भारत छोड़ो आंदोलन की 75वीं वर्षगांठ मनाते जा रहे हैं। 1857 से 1942 तक जो आजादी की ललक के साथ देशवासी जूझते रहे, झेलते रहे, लड़ते रहे, इतिहास के पन्ने भव्य भारत के निर्माण के लिए हमारी प्रेरणा हैं। ये वह समय था जब अंग्रेजी सत्ता के विरोध में भारतीय जनमानस हिन्दुस्तान के हर कोने में (गांव हो, शहर हो, पढ़ा हो, अनपढ़ हो, अमीर हो गरीब हो) हर कोई कंधे से कंधा मिलाकर 'भारत छोड़ो आंदोलन' का हिस्सा बन गया था। 1857 से 1942 आजादी की वह ललक जन-जन तक पहुंची और 1942 से 1947 - ये पांच वर्ष संकल्प के जरिए सफलतापूर्वक सिद्धि प्राप्त करने की खातिर जनता के लिए अभिन्न बन गए देश की आजादी का कारण बन गया। ये पांच वर्ष वास्तव में निर्णायक वर्ष थे।



नया भारत

अब मैं आपको इस गणित के साथ जोड़ना चाहता हूं। 1947 में हम आजाद हुए। आज 2017 है। हमें आजाद हुए 70 वर्ष हो चुके हैं। जैसे 1942 से 1947 तक संकल्प के जरिए सिद्धि प्राप्त करने के निर्णायक पांच वर्ष थे। मैं देख सकता हूं कि 2017 से 2022 का समय संकल्प के जरिए सिद्धि प्राप्त करने का एक नया वर्ग है। हमें 15 अगस्त 2017 को संकल्प पर्व के रूप में मनाना चाहिए और 2022 में आजादी की 75वीं वर्षगांठ मनाते हुए हम निश्चित रूप से इस संकल्प को सिद्धि में बदल लेंगे।

जिस प्रकार 1942 से 1947 तक के पांच वर्ष देश की आजादी के लिए निर्णायक थे, उसी प्रकार 2017 से 2022 तक के पांच वर्ष भी हो सकते हैं और भारत के भविष्य के लिए निर्णायक भूमिका निभाने वाले हैं। हमें 2017 को 'संकल्प वर्ष' बनाना होगा। अगस्त के इस महीने में हमें साथ मिलकर ये संकल्प लेने होंगे: गंदगी-भारत छोड़ो; गरीबी-भारत छोड़ो; भ्रष्टाचार-भारत छोड़ो; आतंकवाद-भारत छोड़ो; जातिवाद-भारत छोड़ो; सांप्रदायिकता-भारत छोड़ो। 'करो या मरो' आज की जरूरत नहीं है, इसके बदले नव भारत के निर्माण के लिए संकल्प लेना, साथ मिलकर काम करना, परिरक्षित करना तथा अपनी पूरी ताकत के साथ लगातार काम करना है। आइए इस संकल्प के साथ जिएं और इसके लिए कोशिश करें। इस 9 अगस्त से एक व्यापक अभियान संकल्प से सिद्धि की शुरुआत करें। नव भारत के लिए प्रत्येक भारतीय, सामाजिक संगठन, स्थानीय स्व-शासित संस्था, स्कूल, कॉलेज, विभिन्न संगठन सभी को कोई न कोई संकल्प लेना चाहिए।

प्रधान सेवक

मेरे प्यारे देशवासियों, देश का 'प्रधान सेवक' होने के नाते 15 अगस्त को मुझे यह अवसर मिलता है कि मैं लाल किले की प्राचीर से अपने देश से बात कर सकूं। मैं सिर्फ एक निमित्त मात्र हूं। लाल किले से कोई व्यक्ति नहीं बोलता, बल्कि यह मेरे

संकल्प से सिद्धि

125 करोड़ देशवासियों की आवाज है जो लाल किले से प्रतिध्वनित होती है। मैं उनके सपनों को आवाज देने की कोशिश करता हूँ।

सामाजिक सुधार के रूप में उत्सव

मैं आपसे एक और बात कहना चाहता हूँ। भारत की अर्थव्यवस्था अपने आप में सामाजिक अर्थशास्त्र का एक तत्व है और हमें कभी इसे कमतर नहीं समझना चाहिए। हमारे त्योहार, हमारे उत्सव केवल खुशी और आनंद के अवसर नहीं हैं। हमारे त्योहार अपने आप में सामाजिक सुधार के अभियान भी हैं। त्योहार हमारे संबंधों में मिठास घोलते हैं, परिवार में एकजुटता की गर्मजोशी लाते हैं और समाज में भाईचारे को बढ़ावा देते हैं। ये व्यक्ति को समाज से जोड़ते हैं। यह स्वयं से समूह की ओर ले जाने वाली प्राकृतिक यात्रा है और 'मैं' को 'हम' में बदलने का अवसर मिलता है। जब हम दीपावली में मिट्टी का दीया जलाते हैं, तो यह केवल रोशनी का त्योहार नहीं होता जो पूरे घर को रोशन करता है बल्कि यह सीधे उन गरीब परिवारों से जुड़ता है जो मिट्टी के दिए बनाते हैं। सामुदायिक गणेशोत्सव को सार्वजनिक उत्सव के रूप में मनाने का विशेष महत्व है। लोकमान्य तिलक जी ने इस महान परंपरा की शुरुआत की थी तथा इस वर्ष सामुदायिक गणेशोत्सव की 125वीं वर्षगांठ है। 125 वर्ष और 125 करोड़ देशवासी! लोकमान्य तिलक जी ने जिस मूल भावना से समाज की एकता और समाज जागरुकता के लिए सामूहिकता के संस्कार हेतु सार्वजनिक गणेशोत्सव शुरु किया था, हमें तिलक जी की सोच के अनुसार सामुदायिक गणेशोत्सव को मनाने के नए तरीके सोचने होंगे। किस तरह हम उस भावना को और मजबूत बनाएं तथा साथ ही पर्यावरण की रक्षा के लिए पर्यावरण अनुकूल गणेश प्रतिमाएं स्थापित करने का संकल्प करें।

बेटी बचाओ, बेटी पढ़ाओ

हम लोग लगातार देख रहे हैं कि शिक्षा का क्षेत्र हो, आर्थिक क्षेत्र हो, सामाजिक क्षेत्र हो, खेलकूद हो-सभी क्षेत्रों में बेटियां देश



का नाम रोशन कर रही हैं, नई ऊंचाइयां छू रही हैं। एक राष्ट्र होने के नाते हमें अपनी बेटियों पर गर्व है। हाल ही में हमारी बेटियों ने महिला विश्व कप में बेहतरीन प्रदर्शन किया है। ऐसा पहली बार हुआ है जब हमारी बेटियां विश्व कप में सफल नहीं हो पाई तो सवा सौ करोड़ देशवासियों ने इस हार को अपने कंधों पर लिया, अपनी बेटियों पर इसका बोझ नहीं डाला। इतना ही नहीं, उनके बेहतरीन प्रदर्शन के लिए उनकी प्रशंसा की, उनका गुणगान किया। मैं इसे स्वस्थ और सुखद बदलाव मानता हूँ तथा मैंने इन बेटियों से कहा कि ऐसा सौभाग्य सिर्फ आप लोगों को मिला है तथा यह भूल जाइए कि आपकी पराजय हुई है। आप फाइनल मैच नहीं जीत पाई हों लेकिन आपने 125 करोड़ देशवासियों का दिल जीता है। वास्तव में हमारी युवा पीढ़ी, विशेष रूप से हमारे देश की बेटियां, देश का नाम रोशन करने के लिए बहुत कुछ कर रही हैं। मैं फिर एक बार हमारे देश की युवा पीढ़ी, विशेष रूप से हमारी बेटियों को हार्दिक शुभकामनाएं और बधाई देता हूँ।

अगस्त क्रांति

मेरे प्यारे देशवासियों, मैंने फिर से आपको 'अगस्त क्रांति',

9 अगस्त, 15 अगस्त का दिन स्मरण कराया और मैं एक बार फिर आपको 2022, भारत की आजादी के 75वें वर्ष का स्मरण कराता हूँ। प्रत्येक देशवासी को एक संकल्प लेना चाहिए, प्रत्येक देशवासी को इस संकल्प को पूरा करने के लिए 5 वर्षों की रूपरेखा बनानी चाहिए। हम सबको मिलकर अपने देश को नई ऊंचाई पर ले जाना है। हमें इसके लिए अथक प्रयास करने होंगे। चलिए मिलकर प्रयास करें। हमें इस विश्वास के साथ आगे बढ़ना है कि देश की नियति, भविष्य उज्वल होगा।





माल और सेवा कर



विभिन्न माध्यमों से प्राप्त जीएसटी दरों से संबंधित प्रश्नों की समीक्षा कर प्रायः पूछे गए प्रश्नों का एक संकलन तैयार किया गया है।

क्रम सं.	प्रश्न	उत्तर	क्रम सं.	प्रश्न	उत्तर																				
1.	लाख या शेल्के की वृद्धियां का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	लाख या शेल्के की वृद्धियां हेडिंग 7117 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इन पर जीएसटी की दर 3% है।	17.	कपास के बीज के तेल से तैयार टिकिया का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	कपास के बीज के तेल से तैयार टिकिया, जोकि पानी के जीव जैसे कि श्रिम्य और प्रॉन के आहार, पोल्ट्री आहार और मवेशी के आहार है, पर जीएसटी शून्य है। कपास के बीज के तेल से तैयार टिकिया, जिनका अन्य उपयोग है, पर जीएसटी की दर 5% है।																				
2.	कुल्मी का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	कुल्मी हेडिंग 2105 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 18% है।	18.	पोर्टेबल और मोबाइल टॉयलेट पर जीएसटी दर क्या है?	प्री-फैब्रिकेटेड इमारतें, जिनमें पोर्टेबल और मोबाइल टॉयलेट भी आते हैं हेडिंग 9406 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इन पर जीएसटी की दर 18% है।																				
3.	सोलर पैनल मारुटिंग स्ट्रक्चर का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	<ul style="list-style-type: none"> लोहे या इस्पात के स्ट्रक्चर हेडिंग 7308 के अंतर्गत वर्गीकृत है और अल्युमिनियम के स्ट्रक्चर 7610 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इन पर जीएसटी की दर 18% है। सोलर पैनल मारुटिंग स्ट्रक्चर, इस आधार पर कि वो किस धातु से बने है, हेडिंग 7308 या 7610 के अंतर्गत वर्गीकृत होंगे और इन पर जीएसटी की दर 18% है। 	19.	आयातित कोयले पर जीएसटी क्षतिपूर्ति उपकरण (कम्पनसेशन सेस) की दर क्या है?	आयातित कोयले पर जीएसटी क्षतिपूर्ति उपकरण की दर 400 रु. प्रति टन है।																				
4.	इडली डोसा बैटर (मीला गुंथा आटा) का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	इडली डोसा बैटर (मीला गुंथा आटा) [बतौर खाद्य सामग्री मिश्रण], हेडिंग 2106 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 18% है।	20.	मोबाइल हेण्डसेट की बैटरी के लिए एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	मोबाइल हेण्डसेट की बैटरी, हेडिंग 8506 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 28% है।																				
5.	मक्के के दानों का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	मक्का (बीज क्वालिटी), हेडिंग 1005 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी शून्य है।	21.	इमली का एचएसएन कोड और इस पर जीएसटी दर क्या है?	<ul style="list-style-type: none"> इमली (ताजा), हेडिंग 0810 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी शून्य है। इमली (सूखी), हेडिंग 0813 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 12% है। 																				
6.	साड़ी और धोती का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	साड़ी और धोती उनकी निर्माण सामग्री के आधार पर अलग-अलग हेडिंग में वर्गीकृत है और इन पर जीएसटी की दर निर्भर लिखित है:	22.	इमली के कर्नेल के लिए एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	इमली का कर्नेल, हेडिंग 1207 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी शून्य है।																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>घटक रेशा</th> <th>विवरण</th> <th>एचएसएन कोड</th> <th>जीएसटी दर</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>रेशम</td> <td>रेशम का वोवन फेब्रिक-साड़ियाँ</td> <td>5007</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>कपास</td> <td>200 जीएसएन तक का फेब्रिक</td> <td>5208</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>200 जीएसएन से अधिक का फेब्रिक</td> <td>5209</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>मैनमेड फिलामेंट्स यार्न</td> <td>किसी भी जीएसएन का</td> <td>5407 या 5408</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	घटक रेशा	विवरण	एचएसएन कोड	जीएसटी दर	रेशम	रेशम का वोवन फेब्रिक-साड़ियाँ	5007	5%	कपास	200 जीएसएन तक का फेब्रिक	5208	5%		200 जीएसएन से अधिक का फेब्रिक	5209	5%	मैनमेड फिलामेंट्स यार्न	किसी भी जीएसएन का	5407 या 5408	5%	23.	इमली कर्नेल पाउडर के लिए एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	इमली का कर्नेल पाउडर, हेडिंग 1302 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 18% है।
घटक रेशा	विवरण	एचएसएन कोड	जीएसटी दर																						
रेशम	रेशम का वोवन फेब्रिक-साड़ियाँ	5007	5%																						
कपास	200 जीएसएन तक का फेब्रिक	5208	5%																						
	200 जीएसएन से अधिक का फेब्रिक	5209	5%																						
मैनमेड फिलामेंट्स यार्न	किसी भी जीएसएन का	5407 या 5408	5%																						
7.	फिल्टर और वाटर प्यूरिफायर का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	फिल्टर और प्यूरिफायर, हेडिंग 8421 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इन पर जीएसटी की दर 18% है।	24.	बालों के रबड़ बैंड के लिए एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	हेयर रबड़ बैंड, हेडिंग 4016 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 28% है।																				
8.	ऑर्गेनिक सर्फेस एक्टिव एजेंट्स का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	<ul style="list-style-type: none"> ऑर्गेनिक सर्फेस-एक्टिव प्रोडक्ट्स या प्रिपरेशंस या एजेंट्स, हेडिंग 3401 या 3402 के अंतर्गत वर्गीकृत है। साबुन: साबुन में इस्तेमाल के लिए तैयार ऑर्गेनिक सर्फेस एक्टिव प्रोडक्ट्स और सामग्रियाँ, बार, टिकिया, सोचे में तैयार पीस या आकृतियाँ जो कि हेडिंग 3401 (अपवाद: 3401 30) के अंतर्गत वर्गीकृत है, उन पर जीएसटी की दर 18% है। अन्य ऑर्गेनिक सर्फेस एक्टिव प्रोडक्ट्स और तैयार सामग्रियाँ, जोकि सब-हेडिंग 3401 30 के अंतर्गत और ऑर्गेनिक सर्फेस एक्टिव एजेंट्स और तैयार सामग्रियाँ, जोकि हेडिंग 3402 के अंतर्गत वर्गीकृत है, उन पर जीएसटी की दर 28% है। 	25.	खारी और हार्ड बटर के लिए एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	खारी और हार्ड बटर, हेडिंग 1905 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इन पर जीएसटी की दर 18% है।																				
9.	राखी पर जीएसटी दर क्या है?	<ul style="list-style-type: none"> पूजा सामग्रियाँ, कलावा (रखा सूत्र) सहित, जीएसटी छूट प्राप्त है। इसलिए यदि राखी कलावा (रखा सूत्र) के रूप में है, तो जीएसटी शून्य होगा। अन्य किसी राखी को उसकी निर्माण सामग्रियों के आधार पर वर्गीकृत किया जाएगा और तदनुसार जीएसटी लगेगा। 	26.	खोया/मावा के लिए एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	खोया/मावा दूध के गाढ़े रूप होने की वजह से हेडिंग 0402 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इन पर जीएसटी की दर 5% है।																				
10.	नेल पॉलिश पर जीएसटी दर क्या है?	नेल पॉलिश (चाहे बड़ी मात्रा की पैकिंग में, जैसे 50 से 100 लीटर तक या रिटेल पैक में हों), हेडिंग 3304 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 28% है।	27.	किसी दवा कम्पनी के प्रिंटेड पेपरबोर्ड मोनो कार्टन/डब्ली पर जीएसटी की दर क्या है और नॉन-कॉरुगेटेड कार्टन और कॉरुगेटेड कार्टन के लिए जीएसटी दर क्या है?	<ul style="list-style-type: none"> कॉरुगेटेड पेपर या पेपर बोर्ड के कार्टन, बॉक्स और केस, हेडिंग 4819 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इन पर जीएसटी की दर 12% है। नॉन-कॉरुगेटेड पेपर और पेपरबोर्ड के फोल्डिंग कार्टन, बॉक्स और केस, हेडिंग 4819 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इन पर रजिड्युअल एन्ट्री क्र. सं. 453 के तहत जीएसटी की दर 18% है। 																				
11.	गीले खजूर की जीएसटी दर और एचएसएन कोड क्या है?	गीले खजूर, हेडिंग 0804 के अंतर्गत वर्गीकृत हैं और इस पर जीएसटी की दर 12% है।	28.	किसी किसान द्वारा सप्लाय की गई हेडिंग 2401 के अंतर्गत आने वाली तम्बाकू की पत्तियों पर रिवर्स चार्ज के आधार पर 5% जीएसटी लगाता है। तम्बाकू की पत्तियों का क्या अर्थ है?	जीएसटी की 5% दर वाले तम्बाकू के पत्ते का अर्थ है, तम्बाकू पत्ते या तम्बाकू के पत्ते के कतरन या तम्बाकू के पत्ते की शिखाएँ।																				
12.	पालतू जानु के आहार का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	कुत्ते या बिल्ली का आहार, हेडिंग 2309 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर रजिड्युअल एन्ट्री क्र. सं. 453 के तहत जीएसटी की दर 18% है।	29.	इसबगोल के बीजों के लिए एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	<ul style="list-style-type: none"> इसबगोल बीज, हेडिंग 1211 के अंतर्गत वर्गीकृत है। ताजे इसबगोल बीजों पर जीएसटी शून्य है। इसबगोल बीज सूखे या फ्रोजन हों तो जीएसटी 5% है। 																				
13.	निर्यात प्रोत्साहन लाइसेंस, जैसे एमईआईएस, एसईआईएस और आईईआईएस की विक्री का वर्गीकरण और जीएसटी दर क्या है?	एमईआईएस आदि, हेडिंग 4907 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 12% है।	30.	इसबगोल की मूसी का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	इसबगोल मूसी, हेडिंग 1211 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 5% है।																				
14.	पैट के लिए काटे गए 1.2 मीटर फेब्रिक और शर्ट के लिए काटे गए 2.5 मीटर फेब्रिक का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	निर्दिष्ट फेब्रिक पर जीएसटी की दर 5% है, चाहे वह कट पीस के रूप में हो या नहीं।	31.	गिरी और सूखे नारियल का एचएसएन कोड और जीएसटी दर क्या है?	<ul style="list-style-type: none"> नारियल, ताजे या सूखे, छिलका लगा या छीला हो, हेडिंग 0801 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी शून्य है। एचएसएन की विवरणात्मक टिप्पणियों के अनुसार, इस हेडिंग में गिरी, नारियल का सूखा गुदा शामिल नहीं है, जिससे नारियल तेल (1203) निकाला जाता है। गिरी, हेडिंग 1203 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 5% है। 																				
15.	मार्बल पाउडर, पत्थर और अनसैचुरेटेड रेजिन से तैयार, हाथ से बनी सजावटी मूर्तियाँ एवं सजावटी कलाकृतियों का वर्गीकरण और जीएसटी दर क्या है?	मार्बल की चीजें (जिनमें मार्बल पाउडर, पत्थर और अनसैचुरेटेड रेजिन से तैयार चीजें शामिल हैं), हेडिंग 6802 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इन पर जीएसटी की दर 28% है।	32.	फुटवियर जिसका खुदरा विक्री मूल्य 500 रु. से अधिक नहीं है (बशर्त यह खुदरा विक्री मूल्य फुटवियर पर ऐसे अंकित या एम्बॉज किया हो कि भिरे नहीं) तो 5% जीएसटी लगाता है। क्या इस खुदरा विक्री मूल्य में जीएसटी शामिल है?	<ul style="list-style-type: none"> लीगल मेट्रोलाजी (वैकेज्ड माल) नियम, 2011 के अनुसार, खुदरा विक्री मूल्य (आरएसपी) वह अधिकतम मूल्य है जिसपर किसी वैकेज्ड माल को ग्राहक को बेचा जा सकता है और इसमें सभी कर शामिल हैं। इसी लिये, किसी पैक पर अंकित खुदरा विक्री मूल्य में जीएसटी शामिल है। फुटवियर पर जीएसटी 5% होगा यदि आरएसपी प्रति जोड़ा 500 रु. से अधिक न हो। जीएसटी 18% होगा यदि आरएसपी प्रति जोड़ा 500 रु. से अधिक हो। हालाँकि, जीएसटी ट्रांज़ैक्शन मूल्य पर देय होगा। 																				
16.	अरेकानट/सुपारी के लिए जीएसटी दर क्या होगा?	<ul style="list-style-type: none"> ताजा अरेकानट/सुपारी, हेडिंग 0802 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी शून्य है। सूखा अरेकानट/सुपारी, हेडिंग 0802 के अंतर्गत वर्गीकृत है और इस पर जीएसटी की दर 5% है। 	33.	रेडीमेड कपड़ों का विक्री मूल्य यदि प्रति कपड़ा 1000 रु. से अधिक न हो तो 5% जीएसटी लगाता है। रेडीमेड कपड़ों का विक्री मूल्य यदि प्रति कपड़ा 1000 रु. से अधिक हो तो 12% जीएसटी लगाता है। एक सपलायर कैसे निर्धारित करे कि रेडीमेड कपड़ों पर किस दर से जीएसटी लगेगा?	<ul style="list-style-type: none"> नोटिफिकेशन में विक्री मूल्य का अर्थ ऐसे रेडीमेड कपड़ों का ट्रांज़ैक्शन मूल्य है न कि खुदरा विक्री मूल्य। इसका अर्थ यह है कि यदि कोई थोक विक्रेता प्रति पीस 950 रु. के ट्रांज़ैक्शन मूल्य पर रेडीमेड कपड़े खुदरा विक्रेता को बेचता है तो ऐसे रेडीमेड कपड़ों पर जीएसटी 5% होगा। हालाँकि, यदि खुदरा विक्रेता ऐसे रेडीमेड कपड़े प्रति पीस 1100 रु. पर बेचता है तो ऐसे रेडीमेड कपड़ों पर जीएसटी 12% होगा। 																				
			34.	चॉकलेट 'वंदेश' बंगाली मिट्टी पर क्या जीएसटी दर है?	वंदेश में चॉकलेट हो या नहीं, जीएसटी की दर 5% है।																				

डिस्कलेमर : उपरोक्त उत्तर केवल शैक्षणिक और मार्गदर्शन के उद्देश्य हेतु हैं तथा इनकी कोई कानूनी वायदा नहीं है।
अधिक जानकारी के लिए कृपया देखें <http://www.cbec.gov.in>; www.cbec-gst.gov.in



भारत: दमदार लोकतंत्र के 70 साल

बाल्मीकि प्रसाद सिंह



गत 70 वर्षों में भारत ने विकास के पथ पर लंबा सफर तय किया है। भारत की लोकतांत्रिक व्यवस्था भी निरंतर मजबूत हो रही है। भारत का राजनीतिक नेतृत्व, नीति निर्माता और उद्यमी भारत को एक शक्तिशाली राष्ट्र बनाने की दिशा में प्रयासरत हैं। ऐसे में सुरक्षा, शिक्षा, स्वास्थ्य और रोजगार क्षेत्र में अनेक चुनौतियां विद्यमान हैं। इनसे तभी निपटा जा सकता है, जब शासन और प्रशासन के सभी अंग समभाव और सौहार्द से कार्य करें

लं बे समय तक चले आंदोलन के बाद 70 साल पहले स्वतंत्रता के साथ नए युग की शुरुआत हुई, भारत के कालजयी इतिहास का स्वर्णिम अध्याय, जिसे 'नियति से मुलाकात' कहना उपयुक्त होगा, ने लोकतंत्र को अपनाया और सामाजिक, आर्थिक व राजनीतिक न्याय को सुरक्षित रखने का स्वप्न देखा।

पांच हजार वर्ष पुरानी सभ्यता वाले लोकतांत्रिक भारत के 70 वर्षों को समझने का प्रयास कैसे किया जाए। भारत की विशिष्टता और इसके समाज व राजनीति की विविधता, विकास व इसके परिणाम के विभिन्न पहलुओं को समझने में कठिनाई पैदा करता है। यह कार्य उस व्यक्ति के लिए और भी मुश्किल हो जाता है, जो 1942 में स्वतंत्रता सेनानियों के घर पैदा हुआ हो और देश के प्रशासन, जिला, राज्य तथा राष्ट्रीय स्तरों पर योजनाओं व कार्यक्रमों के निर्माण व कार्यान्वयन की दिशा में सक्रिय प्रतिभागी रहा हो... फिर भी पूरी विनम्रता के साथ मैंने इस दुष्कर कार्य को स्वीकार किया है।

भारत का संविधान, जिसके निर्माण में बी.आर. अम्बेडकर ने इसके ड्राफ्टिंग समिति के अध्यक्ष के रूप में दूरदर्शी नेतृत्व किया, 26 जनवरी, 1950 को लागू हुआ।

संविधान ने हमें लोकतंत्र व इसकी संस्थाओं के जरिए भारत की अवधारणा के निर्माण हेतु भव्य आधार दिया है। हम इसी रास्ते पर लगातार बढ़ते आए हैं और हमने कई सारी उपलब्धियां अर्जित की हैं। कई सारे कार्य पूरे किए जाने हैं और कई सारी कमियां व खामियां अब भी हैं जिन्हें दूर किया जाना है।

उपलब्धियां

हमारी कई सारी उपलब्धियां हैं, जिनमें से इन चार का विशेष रूप से उल्लेख अपेक्षित है:

पहला, भारत ने लोकप्रिय संप्रभुता को अपनाया है, जिसका अभिप्राय जनता के जरिये चुने गए प्रतिनिधियों द्वारा चलाया जाने वाला शासन है। इतिहास में यह पहली बार हुआ है कि भारत में लोकतांत्रिक व्यवस्था स्थापित की गई है। (अतीत में बिहार के वैशाली तथा बौद्ध संघ में लोकतंत्र के अनुभव के बावजूद) आज भारत न सिर्फ विश्व का सबसे बड़ा बल्कि सबसे अधिक प्रभावी लोकतंत्र भी है।

देश में एक व्यक्ति, एक वोट तथा एक वोट, एक मूल्य की व्यवस्था को शुरू करने के लिए महत्वपूर्ण व साहसी निर्णय लिया गया। सार्वभौमिक मताधिकार ने शक्ति का हस्तांतरण अंतिम जन तक किया और इससे लाभों के समेकन में मदद मिली। लोकतंत्र भारत के प्रशासन के केंद्र में है। भारत में लोकतंत्र की स्थापना ने कई चिंतकों खासकर पश्चिम में, जहां लोकतंत्र के लिए आर्थिक विकास, उच्च साक्षरता स्तर और एक भाषी जैसी शर्तों का पूरा होना अनिवार्य था, के पारंपरिक नजरिए को चुनौती दी। हालांकि भारतीय लोकतंत्र गरीबी, निरक्षरता व विविधताओं के बीच उभरा है। यह अवश्य कहा जाना चाहिए कि इसका श्रेय भारतीय जनता और इसके स्वतंत्रता सेनानियों को जाता है कि उन्होंने न सिर्फ विविधता से पूर्ण व निर्धन समाज में लोकतंत्र की स्थापना की बल्कि इसे सफल व स्थायी, जीवंत व परिणामोन्मुख बनाया।

लेखक सिक्किम के पूर्व राज्यपाल, प्रतिष्ठित लेखक, विचारक व लोक सेवक हैं। पूर्व में वर्ल्ड बैंक के कार्यपालक निदेशक और राजदूत भारत सरकार के गृह सचिव व संस्कृति सचिव रह चुके हैं। इन्होंने कई पुस्तकें भी लिखी हैं। ईमेल: bpsias@gmail.com

भारतीय लोकतंत्र की विशिष्टता यह है कि यहां चुनाव नियमित अंतराल पर निष्पक्ष तरीके से सार्वजनिक मताधिकार के आधार पर कराए जाते हैं और यहां शक्ति का स्थानान्तरण एक राजनीतिक दल या उनके गठबंधन से दूसरे दल की ओर नियमित रूप से होता रहता है। भारत की निर्वाचन प्रक्रिया काफी सरल और लोगों द्वारा समझे जाने योग्य है। इसमें कोई आश्चर्य नहीं है कि लोकतंत्र भारतीय निर्वाचन प्रक्रिया की मजबूती की संस्थागत अभिव्यक्ति बन गया है।

भारत की एक अन्य खासियत राजनीति में आम जन की बढ़ती हिस्सेदारी है। शहरी के साथ-साथ ग्रामीण क्षेत्रों में राजनीति की चर्चा बढ़ रही है। लोग अपने राजनीतिक अधिकारों व अवसरों की कद्र करते हैं और पंचायत, विधानसभा व लोकसभा चुनावों में अपने वोट का प्रयोग करते हैं।

भारतीय लोकतंत्र की सबसे उल्लेखनीय उपलब्धि देश को एकीकृत करना रहा है और इसमें सरदार पटेल ने काफी कम समय में रियासतों का भारतीय संघ में विलय करा कर महत्वपूर्ण भूमिका निभाई। तब से ही हम देश की एकता को बनाए रखने और लोकतांत्रिक संस्थाओं को कार्यशील बनाए रखने में समर्थ हुए हैं। भारत के विभाजन के कारण बड़ी संख्या में लोग मारे गए और उतनी ही बड़ी संख्या में लोगों का विस्थापन हुआ। संवैधानिक लोकतंत्र की संरचना ने अतिवादी संगठनों को भारतीय गणराज्य को कमजोर करने से रोका है।

दूसरा, भारतीय लोकतांत्रिक व्यवस्था ने व्यवस्था प्रबंधन में आर्थिक अन्तर्वस्तु की शुरुआत की। इस नजरिए की सबसे बड़ी जीत यह हुई कि 1947 से बढ़ती आबादी के बावजूद भारत में पर्याप्त अन्न उत्पादन होता है। कल्पनाशील नीतियों को अपना कर भी यह सुनिश्चित किया गया कि देश के प्रत्येक नागरिक के लिए भोजन उपलब्ध है और इसके लिए गरीबी रेखा से नीचे के व्यक्तियों के लिए कम कीमत पर भोजन जैसे कार्यक्रमों और मनरेगा और अखिल भारतीय बैंकिंग प्रणाली द्वारा समर्थित एक साझा बाजार जैसे कार्यक्रमों के तहत रोजगार वाले कार्यक्रमों की बड़ी भूमिका है। इस दिशा में वस्तु एवं सेवा कर (जीएसटी) को लाना एक महत्वपूर्ण पड़ाव है।

भारत का राजनीतिक नेतृत्व, नीति निर्माता और कारोबारी मस्तिष्क 21वीं सदी में देश को प्रमुख आर्थिक शक्ति बनाने की मजबूत आकांक्षा से प्रेरित हैं। पर्याप्त विदेशी विनिमय भंडार तथा उभरते सैंसेक्स आंकड़ों के साथ आर्थिक वृद्धि की उच्च दर ने उनमें आत्मविश्वास का संचार किया है। इक्विटी पर विशेष ध्यान देते हुए उच्च वृद्धि दर हासिल करना भारत का लक्ष्य है। हालांकि ये दो उद्देश्य सदा विरोधाभासी नहीं होते, परन्तु द्वंद्व तब उभरता है जब सीमित संसाधन को गरीब व वंचित तबके की आवश्यकताओं को अनदेखा करते हुए उभरते मध्य वर्ग या कारोबारी घरानों की जरूरतों को पूरा करने में लगा दिया जाता है।

तीसरा, हमारा संविधान सिद्धांतों के दो भिन्न समूहों, जिनका समानता पर निर्णायक असर है, के प्रति प्रतिबद्ध है। पहला, सभी के लिए समान अवसर का सिद्धांत है और

पिछले कई दशकों में गठित भारतीय लोकतंत्र की विभिन्न सार्वजनिक संस्थाएं मसलन न्यायपालिका, चुनाव आयोग, लेखापरीक्षा प्रणाली और कुछ सार्वजनिक निकाय लोकतांत्रिक प्रक्रिया को मजबूत कर रही हैं। सामान्य जन को प्रदत्त सूचना का अधिकार उनके सशक्तीकरण की दिशा में एक और महत्वपूर्ण कदम है।

दूसरा शैक्षिक व सामाजिक वंचन के निवारण का सिद्धांत है। सरकारी नियोजन में हमारी अधिमानी नीतियां आरंभ में अनुसूचित जाति व अनुसूचित जनजातियों के लोगों तक सीमित थीं। 1990 में भारत सरकार द्वारा मंडल आयोग की रिपोर्ट को स्वीकार किए जाने के पश्चात अन्य चिह्नित पिछड़े वर्ग के लोगों को भी आरक्षण दिया जाने लगा।

सकारात्मक कार्रवाई के कई लाभों में से एक दलित व पिछड़े तबके के लोगों को अवसरों का वितरण रहा। सामान्यतः गरीब व निम्न सामाजिक स्थिति वाले अभिभावकों के बच्चों को छोटी नौकरियां मिलती हैं और परिणामस्वरूप उन्हें कम वेतन मिलता है। सभी स्तरों पर नौकरियों में आरक्षण ने यह सुनिश्चित किया कि दलित व पिछड़े परिवार के बच्चे भी आईएएस व आईपीएस जैसी

अखिल भारतीय सेवाओं में चुने जाने लगे। हालांकि इसका लाभ अब तक निर्धन व निम्न सामाजिक स्थिति के परिवारों के समग्र समुदाय को नहीं मिल सका है।

संविधान द्वारा प्रदत्त सकारात्मक कार्रवाई की योजना में, सरकार को न सिर्फ अनुसूचित जाति व अनुसूचित जनजाति के लिए सामाजिक व शैक्षिक रूप से पिछड़े लोगों बल्कि महिलाओं व बच्चों के उत्थान हेतु भी विशेष प्रावधान बनाने के लिए अधिकृत किया गया है। विगत 70 वर्षों के दौरान इस संबंध में कई महत्वपूर्ण कदम उठाए गए हैं। इनमें से एक कदम स्थानीय निकायों में महिलाओं के लिए सीटों का आरक्षण है। और भी कई कदम उठाए जाने हैं।

हम ऐसे समय में जी रहे हैं जहां अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति तथा अन्य पिछड़ा वर्ग को संविधान में दी जाने वाली सहूलियतों के मद्देनजर कई अन्य समुदाय इन छूटों की मांग कर रहे हैं। इस दिशा में न सिर्फ आन्दोलन और विरोध किए गए बल्कि कभी कभी आरक्षण मांगने वाले समुदाय की ओर से सड़कों पर हिंसा भी की गई। सशक्तीकरण के ये सभी संवैधानिक कदम एक रूपरेखा के भीतर हैं, जहां स्वयं पुनरीक्षा व सुधारात्मक उपायों की जरूरत है ताकि इन कदमों का लाभ उन तक जरूर पहुंचे, जिन्हें इसकी जरूरत है। विचारणीय सवाल सिर्फ यह नहीं है कि सरकारी नियोजन में आरक्षण ने किस सीमा तक स्थितियों को बेहतर किया है, बल्कि यह भी है कि पिछड़े वर्ग के वंचित तबकों को यह कैसे लाभान्वित करेगा, क्योंकि आरक्षण का लाभ वे परिवार उठा रहे हैं, जो इस तबके के भीतर समृद्ध परिवार हैं।

चौथा, पिछले कई दशकों में गठित भारतीय लोकतंत्र की विभिन्न सार्वजनिक संस्थाएं मसलन न्यायपालिका, चुनाव आयोग, लेखापरीक्षा प्रणाली और कुछ सार्वजनिक निकाय लोकतांत्रिक प्रक्रिया को मजबूत कर रही हैं। सामान्य जन को प्रदत्त सूचना का अधिकार उनके सशक्तीकरण की दिशा में एक और महत्वपूर्ण कदम है।

क्या भारतीय लोकतंत्र की स्थिरता और सफलता भारतीय संस्कृति व धरोहर की बहुलतावादी प्रकृति को प्रदर्शित करता है। क्या इसका कारण भारतीय स्वाधीनता

आन्दोलन के नेताओं की क्षमता को बताया जा सकता है। क्या यह भारत के संविधान की वजह से है? भारत सरकार के नेताओं की वजह से प्राप्त यह सफलता राज्य की सफलता भी है। मेरी नजर में इन सभी घटकों ने भारतीय लोकतंत्र की स्थिरता व सफलता में योग दिया है। दरअसल भारत की सांस्कृतिक मजबूती, जिसने इस लम्बे समय में सहनशीलता को अर्जित किया है और अलग अलग विचारों को जगह दी है, ने लोकतांत्रिक सस्थाओं को उभरने के लिए उर्वर जमीन दी है।

देशों के समूह में भारत का उदय इसके लोकतंत्र का सम्मान है और इसकी विविधता का जश्न है। इसकी उपलब्धियां राजनीतिक व आर्थिक स्वतंत्रता पर आधारित है। हालांकि भारत को अभी मीलों आगे जाना है।

चुनौतियां

भारतीय राजनीतिक अर्थव्यवस्था कई चुनौतियों का सामना कर रही है। इन चुनौतियों में सुरक्षा व न्याय, गरीबी उन्मूलन, रोजगार सृजन, शिक्षा व स्वास्थ्य सेवा में सुधार तथा भ्रष्टाचार व राजनीति का अपराधीकरण शामिल हैं।

सुरक्षा व न्याय

प्रत्येक नागरिक के जीवन व संपत्ति की सुरक्षा सरकार का प्राथमिक दायित्व है।

भारतीय गणराज्य आपराधिक तत्वों की ओर से गंभीर चुनौतियों का सामना कर रहा है। जम्मू व कश्मीर में जिहादी आतंकवाद तथा भारत के अन्य हिस्सों में इसका प्रसार; पूर्वोत्तर में बगावत; भारत के मुख्य भूभाग में तेजी से फैलती नक्सल आन्दोलन की जमीन लोकतांत्रिक प्रशासन को गंभीर चुनौती दे रहे हैं। सौभाग्य से जिहादी आतंकवाद के खिलाफ राष्ट्रीय जागृति फैली हुई है और भारत सरकार को इस संकट से सख्ती से निबटना चाहिए। भारत के पूर्वोत्तर में हो रही बगावत मुख्यतः नागालैंड, मणिपुर व असम में है और ये राज्य केंद्र के पूर्ण समर्थन में लोकतांत्रिक रूप से चुनी गई सरकारों द्वारा संचालित हैं। भारत के केन्द्रीय स्थलों में फैले नक्सल आन्दोलन गरीब व स्थानीय तबके में लोकप्रिय है। नक्सलियों ने माओ की विचारधारा, जो कि लोकतांत्रिक व्यवस्था व भारतीय संविधान के विरोध में है, को अपनाया है। वे हिंसा व राजनीतिक शक्ति

को बलपूर्वक हासिल करने में यकीन करते हैं। जरूरी है कि केंद्र व राज्य सरकार के नेतृत्व में इस समस्या से समन्वयपूर्ण तरीके से निपटा जाए।

न्याय इस बात पर जोर देता है कि नागरिक को अपने अधिकारों का ज्ञान होना चाहिए साथ ही उसे उस फोरम के बारे में भी पता होना चाहिए, जहां वह समाधान के लिए संपर्क कर सकें। वास्तव में ऐसे कई नागरिक हैं जिन्हें अपने अधिकारों का बोध नहीं है, या जो अपने अधिकारों के लिए लड़ नहीं सकते और न ही यह पता है कि कहां से मदद ली जाए। ऐसे नागरिकों के लिए कानूनी कार्रवाई, लंबाई व लागत के अलावा इनकी पेचीदगी भी एक चुनौती है। उदाहरण के लिए 2016 के आखिर में, उच्च न्यायालय व अधीनस्थ न्यायालयों में 2.8 करोड़ से अधिक मामले लंबित हैं। इसलिए व्यवस्थागत समाधान को सशक्त किए जाने की जरूरत है। इसी बीच जरूरतमंद नागरिकों

सबसे प्रमुख चुनौती युवाओं के लिए रोजगार का सृजन है। भारत में 18-35 वर्ष के आयु समूह में 80 करोड़ लोग हैं, जो बाकी सभी देशों से ज्यादा है। प्रति माह 10 लाख युवा कार्यबल में शामिल होने के पात्र हो जाते हैं।

को तत्काल सहयोग देने के लिए तदर्थ उपाय किए जाने की जरूरत है।

गरीबी उन्मूलन

गत 70 वर्षों के दौरान लाखों लोग गरीबी रेखा से ऊपर उठा कर मध्य वर्ग में शामिल हुए हैं और अभी भी देश की 130 करोड़ आबादी में से लगभग 20 करोड़ लोग गरीबी रेखा के नीचे हैं। उत्तर व पूर्व के बड़े व गरीब राज्यों में गरीबी रेखा के नीचे वाले लोगों की संख्या अधिक है। जरूरी है गरीबी रेखा से नीचे वाले लोगों की सही सूची बनाई जाए और उसे दर्ज किया जाए। उन्हें प्रत्यक्ष आर्थिक मदद दे पाना तब संभव हो सकेगा। यह आर्थिक मानदंड धर्म व जाति की सीमाओं, अमीर व गरीब राज्यों तथा शहरी व ग्रामीण क्षेत्रों सभी पर लागू होगा।

यदि भारत अपने युवाओं को गुणवत्तापूर्ण शिक्षा व कौशल प्रदान कर पाने में सफल होता

है, तो लोकतांत्रिक व्यवस्था काफी सशक्त होगी। आज, युवाओं के पास विश्व स्तरीय इंजीनियरिंग कॉलेजों व नक्सल अभियानों में से एक को चुनने का विकल्प है। नक्सल अभियान वाले विकल्प को समाप्त किए जाने तथा अपराधियों को सजा दिए जाने की जरूरत है।

क्या भारत का लोकतंत्र इन महत्वपूर्ण समस्याओं का समाधान करेगा? इन समस्याओं में सेवा सुपुर्दगी प्रणालियों में सुधार; नीति निर्माण प्रणाली में वंचित समुदाय को शामिल करने तथा उन्हें कौशल प्रशिक्षण देना शामिल है ताकि वे बाजार प्रणाली का लाभ उठा सकें।

रोजगार

यह सबसे प्रमुख चुनौती है जिसका सामना भारतीय राजनीतिक अर्थव्यवस्था कर रही है, वह युवाओं के लिए रोजगार का सृजन है। भारत में 18-35 वर्ष के आयु समूह में 80 करोड़ लोग हैं, जो बाकी सभी देशों से ज्यादा है। प्रति माह 10 लाख युवा लड़के व लड़की वर्कफोर्स (कार्यबल) में शामिल होने के पात्र हो जाते हैं। तीव्र आर्थिक विकास के बावजूद नौकरियों की उपलब्धता नौकरी के आकांक्षी लोगों के अनुपात में नहीं है- एक ऐसी स्थिति जिसे लोग *रोजगार विहीन विकास* कहते हैं। विनिर्माण व सेवा क्षेत्र में नई प्रौद्योगिकी के आगमन से स्थिति और जटिल होने वाली है। खास तौर पर उत्तर व पूर्व के राज्यों में *तकनीकी रूप से बेरोजगार युवाओं* की बड़ी संख्या समस्या को बढ़ाएगी।

संवृद्धि के यांत्रिक नजरिए के अनुसार बड़ी आबादी नियति मानी जाती है। लेकिन इससे समृद्धि तब तक नहीं आती जब तक युवा वर्ग शिक्षित व कौशल युक्त न हो और नये रोजगार सृजित न किए जाएं। यदि हम युवाओं को गुणवत्तापूर्ण शिक्षा व कौशल नहीं प्रदान कर पाएंगे, तो भारत का जनांकिकीय लाभांश राज्य की स्थिरता की दिशा में बड़ी चुनौती बन सकता है।

शिक्षा व स्वास्थ्य

युवाओं को रोजगार के अलावा भारत को बच्चों को गुणवत्तापूर्ण शिक्षा तथा सभी को स्वास्थ्य सेवा सुविधा प्रदान करने की दिशा में तेजी से काम करना होगा। इसके अलावा, सरकार को कार्यरत लोगों, वृद्ध जन, बच्चों, बीमार व गरीब लोगों के लिए

स्वास्थ्य सेवा सुविधाओं के प्रावधानीकरण पर विशेष ध्यान देना होगा। स्वास्थ्य शिक्षा पर खर्च राशि का लाभ हालांकि समृद्ध लोगों द्वारा अधिक उठाया जा रहा है। ऐसे क्षेत्र, जहां गरीब रहते हैं, वहां के विद्यालय व स्वास्थ्य केंद्र सुचारू रूप से कार्यशील नहीं होते।

कई अध्ययन बताते हैं कि भारत के बच्चों में पर्याप्त संभावना व बुद्धिमत्ता होती है, लेकिन उनकी गुणवत्तापूर्ण प्राथमिक व माध्यमिक विद्यालय तक पहुंच नहीं हो पाती। दुर्भाग्यवश हमारे अधिकतर सरकारी विद्यालय समुचित रूप से कार्य नहीं कर रहे हैं। शिक्षकों की भर्ती और शिक्षकों की अनुपस्थिति इन विद्यालयों की स्थिति के लिए जिम्मेदार है। परिणामस्वरूप सरकारी विद्यालयों में पढ़ रहे 10 वर्ष तक के बच्चों की आधी संख्या वह उद्घरण भी नहीं पढ़ पाती, जो सात वर्षों के बच्चों के लिए होता है। कई शिक्षक अपने पद के योग्य नहीं हैं। पाठ्यक्रम काफी जटिल है। प्रणाली को और अधिक जवाबदेह बनाने के लिए शिक्षकों को उनकी प्रतिभा पर नियुक्त किया जाना चाहिए न कि उनके राजनीतिक संबंधों के आधार पर। प्राइवेट विद्यालयों में स्थिति फिर भी बेहतर है परन्तु वे काफी महंगे हैं और ग्रामीण क्षेत्रों में हैं भी नहीं।

यह याद रखा जाना चाहिए कि स्कूली व उच्च, दोनों शिक्षा के लिए भारत सदियों तक उत्कृष्ट केंद्र रहा है। भारतीय सभ्यता को विश्व भर की गरिमामयी सभ्यताओं में से एक बनाने की दिशा में इसकी महत्वपूर्ण भूमिका रही है। आज, देश को मानवीय ज्ञान के महत्वपूर्ण क्षेत्रों में नवोन्मेषिता हेतु अपने उच्च शिक्षा केन्द्रों को मजबूत करने की आवश्यकता है।

देश की स्वास्थ्य सेवा की स्थिति भी काफी लचर है। कई क्षेत्रों में खासकर ग्रामीण इलाकों में, जहां देश की 70 प्रतिशत आबादी निवास करती है, में हालत और भी बदतर है। यह सच है कि शहरों में कई निजी अस्पताल और क्लिनिक हैं और उनमें बेहतर चिकित्सा सेवा उपलब्ध है। ग्रामीण क्षेत्रों में कुशल प्राथमिक स्वास्थ्य सेवा को बेहतर किए जाने की जरूरत है। यह ग्रामीण क्षेत्रों में क्लिनिक खोल कर और स्वास्थ्य आईटी प्रणालियों के समुचित विकास से संभव है। देश में चिकित्सा स्नातकों व नर्सों की जरूरत तेजी से बढ़ रही है और इसे गंभीरता से लिया

जाना चाहिए।

सौभाग्य से भारत सरकार ने नई शिक्षा नीति व स्वास्थ्य नीति बनाने की दिशा में कदम उठाए हैं। इन्हें इनके महत्त्व के हिसाब अपनाया व कार्यान्वयित किया जाना चाहिए। वास्तव में, यह भारत की बड़ी समस्या है और इसे गंभीरता से सुलझाया जाना है। लोगों को सेवाओं की गुणवत्तापूर्ण सुपुर्दगी सुनिश्चित करने की दिशा में अच्छी तरह से तैयार प्रबोधन प्रणाली से काफी मदद मिलेगी।

भ्रष्टाचार व राजनीति का अपराधीकरण

राजनीतिक प्रक्रिया का अपराधीकरण और राजनेताओं, लोक सेवकों और कारोबारी घराने की मिलीभगत का लोकनीति के निर्माण व प्रशासन पर बुरा प्रभाव पड़ रहा है।

भारत के लोकतांत्रिक प्रशासन के लिए सबसे बड़ी समस्या अपराधी और ताकतवर लोग हैं जो बड़ी संख्या में विधानसभा व

भारत सरकार ने नई शिक्षा नीति व स्वास्थ्य नीति बनाने की दिशा में कदम उठाए हैं। इन्हें इनके महत्त्व के हिसाब अपनाया व कार्यान्वयित किया जाना चाहिए। वास्तव में, यह भारत की बड़ी समस्या है और इसे गंभीरता से सुलझाया जाना है।

लोकसभा में शामिल हो रहे हैं। राजनीतिक संस्कृति ऐसी बनती जा रही है जहां व्यक्तिगत लाभ व पैसे कमाने की आकांक्षा के रूप में विधानसभा व लोकसभा की सदस्यता को मार्ग बनाया जा रहा है। सादा जीवन व जन कल्याण की दिशा में सेवा का गांधीवादी मूल्य तेजी से गायब होता जा रहा है। चुनाव आयोग व संसद इस समस्या से चिंतित हैं। यह काफी महत्वपूर्ण है कि एक सख्त कानूनी व्यवस्था अपनाई जाए और उसे शीघ्र प्रभावी किया जाए।

भारत में भ्रष्टाचार का बढ़ता स्तर प्रशासन की गुणवत्ता को सुधारने की दिशा में सबसे बड़ी बाधा है और समावेशी विकास की राह की रुकावट है। हालांकि मानवीय लालच निश्चय ही भ्रष्टाचार को बढ़ावा दे रहा है, तथापि दोषी को सजा देने के लिए संरचनात्मक प्रोत्साहन और कमजोर प्रवर्तन प्रणाली, सेवाप्रदाता के रूप में सरकार का एकाधिपत्य, अविकसित कानूनी रूपरेखा,

सूचना की कमी और नागरिकों के अधिकारों की कमजोर धारणा ने ही भारत में भ्रष्टाचार को बढ़ावा दिया है। हमें और प्रभावी व्यवस्था की जरूरत है जो दोषी को शीघ्र सजा दे और लोक सेवकों, उद्यमियों व राजनीतिज्ञों समेत ईमानदार नागरिकों की प्रतिष्ठा व सम्मान की रक्षा कर सके।

संभावनाएं और भविष्य का नजरिया

इस बात की प्रबल संभावना है कि आने वाले दशकों में भारत आर्थिक, सैन्य व सांस्कृतिक सन्दर्भों में अपने को मजबूत करेगा। खेल से लेकर अंतरिक्ष तक मानवीय गतिविधियों के हर क्षेत्र में भारत के उभार को पहचान मिल रही है। प्रगति व विकास का रास्ता हालांकि भारत के पड़ोस व यहां स्थित सामाजिक चुनौतियों की वजह से आसान नहीं है। हम विदेश नीतियों में शामिल होना वहन नहीं कर सकते और ना ही राजनीति, शिक्षा तथा स्वास्थ्य सेवा में और अधिक सुविधाओं के लिए वंचित समूह की मांग को अनदेखा कर सकते हैं। साथ ही, हमें अपनी सैन्य व रणनीतिक क्षमताओं को मजबूत करना है।

जनसांख्यिकी, संस्कृति, शहरीकरण व मानव जागृति के विस्तार के संबंधों में इतिहास काफी तेजी से बढ़ रहा है। अपेक्षाओं में उल्लेखनीय वृद्धि के साथ हुए ये सभी बदलाव अनापेक्षित चुनौतियां खड़ी करेंगे। भारतीय नेतृत्व को विभिन्न आर्थिक, सामाजिक, सांस्कृतिक व बाहरी क्षेत्रों में नीति विकल्प बनाने की जरूरत है ताकि हम प्रौद्योगिकी नवोन्मेषिता, समस्या समाधान कौशल तथा राजनीतिक दृष्टिकोण हेतु अपनी क्षमताओं व सामर्थ्य को पुनर्जीवित कर सकें। राजनीति, मीडिया, अकादमिक जगत, विचारकों के श्रेष्ठ जन के पास समस्याओं को पुनर्परिभाषित करने और पब्लिक डिबेट को फिर से चालू करने का सामर्थ्य है।

महात्मा गांधी चाहते थे कि हम सभी एक ऐसे भारत के लिए काम करें जहां सबसे गरीब व्यक्ति भी इस देश को अपना देश मान सके। एक ऐसा भारत जहां वर्ग विभेद न हो, एक ऐसा भारत जहां सभी समुदाय सौहार्द के साथ रह सकें।

लोकतंत्र विकास व प्रशासन की नई विशेषताओं को परिभाषित कर रहा है। लोकतंत्र गत सात दशकों के दौरान आवधिक चुनावों से परे विकास कार्यक्रमों

में हितधारकों की प्रतिभागिता और सुशासन की ओर बढ़ा है।

समावेशी समाज के निर्माण के लिए धैर्य व दृढ़ता की अपेक्षा है। इस दिशा में मुश्किल कार्य समाज के हाशिये के तबके के लोगों को और अधिक उत्पादक बनाने के लिए मजबूत करना है। इस दिशा में, भारत को शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, शहरी परियोजना, जन परिवहन, कचरा प्रबंधन और ग्रामीण आवास के क्षेत्रों में नवोन्मेषिता की जरूरत है। हालांकि हमें नए उपाय की खोज की आवश्यकता नहीं है तथापि नई तकनीक को भारतीय स्थितियों के अनुरूप विकसित किया जाना चाहिए। इस परिदृश्य में, मैं सिर्फ 'जुगाड़' तकनीक की बात नहीं कर रहा बल्कि मौलिक उपायों की बात कर रहा हूँ।

अंतरिक्ष, कम्प्यूटर सॉफ्टवेयर, ऑटोमोबाइल घटकों, नई दवाओं, व स्वास्थ्य सेवा सुविधाओं के क्षेत्रों में भारत ने कई नए खोज किए गए हैं। उदाहरण के लिए, भारतीय अंतरिक्ष अनुसंधान संगठन का कार्यनिष्पादन वैश्विक मानदंडों के अनुरूप है। भारतीय शहरों व गांवों में इंटरनेट की बढ़ती पहुंच प्रगति की राह का एक और महत्वपूर्ण उदाहरण है।

एक देश और एक सभ्यता के रूप में सिंधु घाटी सभ्यता के दिनों से कई नई राहों को बनाने का हमारा इतिहास रहा है। चिकित्सा, योग व प्राकृतिक चिकित्सा, तर्क व शास्त्रार्थ, दार्शनिक अनुसंधान व सूत्र की दिशा में हमारी नवोन्मेषिता जगजाहिर है। सौभाग्य से ये सारी विशेषताएं कम्प्यूटर युग में उत्कृष्टता हासिल करने में भी मददगार हैं।

सरकार में, बाजार में व सिविल सोसायटी (नागरिक समाज) में नए कदम उठाए जा रहे हैं। सामाजिक तथा राजनीतिक प्रक्रिया को देश के भीतर के भद्रजनों की प्रकृति को बदलते हुए जोड़ा जा रहा है।

विकास व धर्मनिरपेक्षता को साथ-साथ चलना चाहिए। दूसरे के नजरिए के साथ-साथ उसकी आस्था का सम्मान भारत की विरासत का महत्वपूर्ण हिस्सा रहा है। हमारी संस्कृति की विशेषता, जिसे मैं बौद्ध नजरिया कहता हूँ, भारत को देशों के समूह में सम्मान के साथ खड़ा करती है और यही वह विशेषता है जिसने संसार के सभी प्रमुख धर्मों को जगह दी है।

हमने जिस तरीके से एक बहुलतावादी

समाज को न सिर्फ अंगीकार किया बल्कि उसे अपने जीवन में शामिल किया है, इस नजरिए से संसार भारत की ओर देख रहा है। हमारे अनुभव, हमें समाज के अल्पसंख्यकों व पिछड़े तबकों की ओर संवेदनशील बनाते हैं। हमें यह मानना चाहिए कि सिर्फ एक लोकतांत्रिक, धर्मनिरपेक्ष भारत ही अपने लोगों और विश्व के लोगों का भी भरोसा हासिल कर सकता है।

इस सभ्यता की मजबूती का मूल्यांकन विभाजन पैदा करने वाले रीति रिवाजों, नजरियों व आस्थाओं को चुनौती देने और दूर करने की इसकी क्षमता से किया जा सकता है। भारतीय सभ्यता ने समय-समय पर पुनरुत्थान की अपनी क्षमता को साबित किया है।

मेरा मानना है कि जब तक भारतीय समाज व राजनीति साहित्य व कला, विज्ञान

जरूरी है कि भारत छोड़ो आन्दोलन के समय जैसी एकता खासकर युवाओं में अवश्य होनी चाहिए। आइए नव भारत के सपने को साकार करने के लिए कार्ययोजनाओं को मूर्त रूप प्रदान करें। नीति आयोग को राज्यवार कार्ययोजना तैयार करना चाहिए, मुख्यमंत्रियों की बैठक आयोजित करनी चाहिए और अनुमोदित योजनाओं का सख्त प्रबोधन करना चाहिए।

तथा प्रौद्योगिकी में रचनात्मक मानस को बढ़ावा देता रहेगा और लोकतांत्रिक संस्थाओं, समावेशिता और न्याय को बढ़ावा देता रहेगा, भारत की वर्षों पुरानी सभ्यता नवीकृत होती रहेगी।

मूल्यों के वृहत्तर परिप्रेक्ष्य में, *इंडिया जो कि भारत है* अपनी संतानों को सादा जीवन, मजबूत पारिवारिक स्नेह और मतभिन्नता के प्रति उदारता, आध्यात्मिक अन्वेषण, पारिस्थितिकी के प्रति सम्मान जैसे मूल्य प्रदान करता है। भारत का संविधान इन मूल्यों को और बेहतर करते हुए 'व्यक्ति के शासन' के बजाय 'क़ानून के शासन' की मजबूत रूपरेखा तैयार करता है।

सबका साथ सबका विकास का नारा काफी सटीक है। इसे लोकतंत्र व कानून के शासन के उन सभी मूल्यों व सिद्धांतों को

अपने में शामिल करना है, जिसे भारत का संविधान अपने नागरिकों को देता है और जिसका पालन सरकार द्वारा किया जाना है। कल का भारत गरीबी, भूख व निरक्षरता के अभिशाप से मुक्त होगा।

उम्मीद

प्रधानमंत्री नरेंद्र मोदी ने 15 अगस्त, 2017 को लाल किले की प्राचीर से देश की जनता को दिए अपने संबोधन में उम्मीद जताई है कि 2017-2022 तक के अगले पांच वर्षों में *नव भारत* का निर्माण संभव होना चाहिए। इसके लिए गरीबी व भ्रष्टाचार का उन्मूलन तथा सरकारी योजनाओं के कार्यान्वयन की प्रभावहीनता को दूर करने की जरूरत है। इस दिशा में यह जरूरी है कि *भारत छोड़ो आन्दोलन* के समय जैसी एकता खासकर युवाओं में अवश्य होनी चाहिए। आइए नव भारत के सपने को साकार करने के लिए कार्ययोजनाओं को मूर्त रूप प्रदान करें। नीति आयोग को राज्यवार कार्ययोजना तैयार करना चाहिए, मुख्यमंत्रियों की बैठक आयोजित करनी चाहिए और अनुमोदित योजनाओं का सख्त प्रबोधन करना चाहिए।

आखिर में

मैं इस आलेख को अपनी किताब 'द ट्वेंटी फ़र्स्ट सेंचुरी: जीओ-पॉलिटिक्स, डेमोक्रेसी एंड पीस' (रटिलज: न्यूयार्क-लन्दन) के उद्धरण से समाप्त करना चाहूंगा: "मुख्य समस्या यह है कि क्या भारत प्रगति के पथ पर अग्रसर है? क्या हम वाकई बेहतर प्रशासन की ओर बढ़ रहे हैं? मैं उत्तर देते हुए आशावादी हूँ। राजनीतिक नेतृत्व, प्रशासनिक संस्थाओं की स्थिति, न्यायपालिका की स्वतंत्र प्रकृति, सक्रिय मीडिया, जीवंत सिविल सोसायटी तथा अन्य संस्थाएं मुझे उम्मीद देते हैं। यह आशावाद इस बात पर भी आधारित है कि भारत की जनता खासकर युवा वर्ग अपने प्रशासन को जन आकांक्षाओं व जरूरतों के प्रति संवेदनशील बनाना चाहता है, राजनीतिक कार्यपालकों, उद्योग जगत की प्रमुख हस्तियों और सरकारी सेवकों को इस ओर ध्यान देना चाहिए। आखिर में वह बात जिससे समझौता नहीं किया जा सकता कि सरकार, सिविल सोसायटी और बाजार को मिल कर काम करना होगा, यह तभी संभव है जब हमारे पास लोकतंत्र, संस्कृति व प्रशासन के बीच समभाव हो, सौहार्द हो।" □

PATANJALI

पढ़िये उनसे जिनकी प्रामाणिकता एवं श्रेष्ठता निर्विवाद है तथा जिनसे हिन्दी माध्यम के साथ-साथ अंग्रेजी माध्यम के टॉपर्स ने भी पढा है।

- प्रतिदिन 20 प्रश्नों का टेस्ट • करेंट इवेंट पर साप्ताहिक कक्षाएं • संपूर्ण विषयवस्तु की गुणवत्तापूर्ण एवं समयबद्ध तैयारी
- विषय विशेषज्ञों द्वारा परीक्षापयोगी अध्यापन • पूछे गए प्रश्नों एवं संभावित प्रश्नों की व्यापक विवेचना

सामान्य अध्ययन

फाउंडेशन बैच प्रारंभ

निःशुल्क कार्यशाला

23 Aug | 6:30 pm

दर्शनशास्त्र

सबसे बेहतर वैकल्पिक विषय

16

निःशुल्क कार्यशाला

Aug. 9:00 AM

इतिहास

(वैकल्पिक विषय)

श्री सुजीत सिंह

17

निःशुल्क कार्यशाला

Aug. 3:00 PM

भूगोल

(वैकल्पिक विषय)

श्री जे० शंकर

बैच जारी 3:00 PM

तुलना करें, तुलना से श्रेष्ठता का पता चलता है।

DELHI CENTRE

202, 3rd Floor, Bhandari House
(above Post Office) Dr. Mukherjee Nagar, Delhi-09
Ph.: 011-43557558, 9810172345

JAIPUR CENTRE

31, Satya Vihar, Lal Kothi, Near Jain
ENT Hospital, New Vidhan Sabha, Jaipur
Ph.: 9571456789, 9680677789

GWALIOR CENTRE

32/1296, Krishna Tower,
Phool Bagh Chaurara, Gwalior (MP)
Ph.: 0751-4073458, 9584392158

YH-697/2017



गांवों के अनुकूल आवासन

समीरा सौरभ
राहुल सिंह



वर्ष 2022 तक सभी के लिए आवास योजना के अंतर्गत प्रत्येक वर्ष ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 40 लाख घरों का निर्माण किया जाएगा। सरकार ने वर्ष 2016-17 से लेकर 2018-19 की अवधि के लिए 81,975 करोड़ रुपये की वित्तीय लागत से एक करोड़ घरों के निर्माण के लिए मंजूरी प्रदान कर दी है। सरकार का यह कदम प्रधानमंत्री के विजन वर्ष 2022 तक सभी के लिए आवास की दिशा में उठाया गया महत्वपूर्ण कदम है

आवासहीनता विश्वभर में एक बढ़ती हुई समस्या है। अफ्रीका, लैटिन अमेरिका और एशिया में आवासहीनता की समस्या तेजी से बढ़ रही है। ये सभी वैसे देश भी हैं जिनमें जनसंख्या भी तेजी से बढ़ रही है। मनुष्य के लिए भोजन और कपड़े के बाद आधारभूत जरूरतों में से एक रहने के लिए स्थान है। आवासहीन व्यक्ति वह होता है जो आवास को प्राप्त नहीं कर पाता है या नियमित और सुरक्षित आश्रय को बनाए रखने के लिए सक्षम नहीं होता। भारत का वैश्विक आर्थिक कद बढ़ने के बावजूद यहां 10 लाख से भी अधिक बेघर लोग रहते हैं। 2011 की जनगणना के अनुसार, भारत में 17.7 लाख या देश की कुल जनसंख्या के 0.15 प्रतिशत लोग आवासहीन थे। अर्थात् वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, भारत में आवासहीन लोगों की संख्या 17,73,040 है, जिनमें से 52.9 प्रतिशत शहरी क्षेत्रों में और 47.1 प्रतिशत ग्रामीण क्षेत्रों में रहते हैं। ये आंकड़े उस परिभाषा के आधार पर दिये गये हैं जो किसी व्यक्ति या परिवार को आवासहीन के रूप में पहचानती है, यदि वे छत वाले मकान में नहीं रहते हैं। भारत में 1 करोड़ 87 लाख घरों की कमी है जबकि भारत में कुल घरों की संख्या 5 करोड़ 20 लाख से बढ़कर 7 करोड़ 84 लाख (जनगणना 2011 के अनुसार) हो गई है। वर्तमान में भारत के समक्ष सभी गंभीर चुनौतियों में से

सर्वाधिक गंभीर चुनौती उचित आश्रय स्थान प्रदान करने की है। गरीबी उन्मूलन के लिए सभी के लिए आवास एक महत्वपूर्ण कारक है। भारत में, लगभग तीन चौथाई जनसंख्या ग्रामीण क्षेत्रों में निवास करती है। शहरी क्षेत्रों और बस्तियों में आवासहीनता की समस्या अपर्याप्त ग्रामीण आवास या ग्रामीण रोजगार के अवसरों की कमी के कारण और अधिक बढ़ जाती है। पर्याप्त आवास की समस्या ग्रामीण क्षेत्रों में बहुत अधिक है जहां पर बड़ी संख्या में गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले (बीपीएल) लोग रहते हैं।

स्वतंत्रता के बाद शरणार्थियों के पुनर्वास के लिए तत्काल शुरु किया गया था। वर्ष 1960 तक, भारत के विभिन्न हिस्सों में लगभग 5 लाख परिवारों को घर प्रदान किये गये हैं।

दिनांक 1 जनवरी 1996 से लागू *इंदिरा आवास योजना* एक स्वतंत्र कार्यक्रम था जिसका लक्ष्य गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले (बीपीएल) गृहस्थों की आवास संबंधी जरूरतों का समाधान करना था। यद्यपि *इंदिरा आवास योजना* कार्यक्रम ने ग्रामीण आवास की कमी को महत्वपूर्ण रूप से कम किया था लेकिन इस योजना के कार्यान्वयन के 30 साल बाद भी ग्रामीण आवास मामले में कमी बनी हुई है। इसलिए, पर्याप्त संख्या में आवास की जरूरत और महत्व को समझते हुए, भारत सरकार ने वर्ष 2022 तक सभी के लिए *आवास* प्रदान करने को लेकर

समीरा सौरभ भारत सरकार के ग्रामीण विकास मंत्रालय में मनरेगा निदेशक के पद पर कार्यरत हैं। इन्होंने ब्रिक्स, जी 20, अंतर्राष्ट्रीय श्रम संगठन और आईओआरए जैसे अंतर्राष्ट्रीय मंचों पर देश का प्रतिनिधित्व किया है। अंतर्राष्ट्रीय बहुपक्षीय और आर्थिक संबंधों, अंतर्राष्ट्रीय सहयोग और अंतर्राष्ट्रीय श्रम मामलों तथा विकास अर्थशास्त्र में इनकी विशेष रुचि है। ईमेल: sameera.saurabh@gmail.com
राहुल सिंह व्यवसाय परामर्शदाता और विशेषज्ञ हैं। जन नीति, मार्केटिंग और अंतर्राष्ट्रीय एवं भारतीय अर्थव्यवस्था के व्यवसाय और सामाजिक क्षेत्र के आंकड़ों के विश्लेषक हैं। ईमेल: singh.rahul@gmail.com

प्रतिबद्धता दिखाई है। सरकार की प्रतिबद्धता को पूरा करने और ग्रामीण आवास अंतरालों से निपटने के लिए *इंदिरा आवास योजना* को दिनांक 1 अप्रैल 2016 से *प्रधानमंत्री आवास योजना-ग्रामीण (पीएमएवाई-जी)* के रूप में पेश किया गया है। हाल ही में *प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई)* ने आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ईडब्ल्यूएस) और निम्न आय समूह (एलआईजी) के साथ-साथ मध्यम आय समूहों की आवास संबंधी जरूरतों को पूरा करने के लिए अपने कार्य क्षेत्र का विस्तार किया है। सरकार की महत्वाकांक्षी योजना वर्ष 2022 तक सभी के लिए आवास का लक्ष्य, शहरी क्षेत्रों में दो करोड़ किफायती घरों और ग्रामीण क्षेत्रों में तीन करोड़ किफायती घरों का निर्माण करना है। *आवास योजना* को *मनरेगा* और *स्वच्छता कार्यक्रम* से भी जोड़ा जाएगा जिससे कि घरों में निकासी सुविधा जैसी बेहतर सुविधाएं भी प्रदान की जा सकें। वर्ष 2022 तक सभी के लिए आवास योजना के अंतर्गत प्रत्येक वर्ष ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 40 लाख घरों का निर्माण किया जाएगा। सरकार ने वर्ष 2016-17 से लेकर 2018-19 की अवधि के लिए 81,975 करोड़ रुपये की वित्तीय लागत से एक करोड़ घरों के निर्माण के लिए अपनी मंजूरी प्रदान कर दी है। सरकार का यह कदम प्रधानमंत्री के विजन वर्ष 2022 तक सभी के लिए आवास की दिशा में उठाया गया महत्वपूर्ण कदम है। सामाजिक/आर्थिक जाति गणना (एसईसीसी) 2011 के अंतिम आंकड़ों के अनुसार, भारत में लगभग चार करोड़ ग्रामीण गृहस्थ आवासहीनता की समस्या का सामना कर रहे हैं।

प्रधानमंत्री आवास योजना ग्रामीण (पीएमएवाई-जी) के अंतर्गत वर्ष 2016-17 से लेकर 2018-19 तक की अवधि के प्रथम चरण में एक करोड़ घरों के निर्माण का लक्ष्य रखा गया है। सभी राज्यों और संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा एसईसीसी 2011 के आंकड़ों के आधार पर स्थायी प्रतीक्षा सूचियों का सत्यापन और उन्हें अंतिम रूप दिए जाने के बाद वर्ष 2022 तक इसके अगले चरण के लिए लक्ष्यों को निर्धारित किया जाएगा। इस लक्ष्य की प्राप्ति के लिए तकनीकी सहायता प्रदान करने की खातिर राष्ट्रीय स्तर पर ग्रामीण

आवास के मद्देनजर राष्ट्रीय तकनीकी सहायक एजेंसी (एनटीएसए) की स्थापना भी की जाएगी। इस कार्यक्रम के लिए बजटीय सहायता और राष्ट्रीय कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक (नाबार्ड) से ऋण के रूप में पर्याप्त वित्तीय संसाधनों को उपलब्ध करा दिया गया है। विलंबित भुगतानों की समस्याओं को सुलझाने और तेजी से परियोजना को पूरा करने के लिए *प्रत्यक्ष लाभ अंतरण (डीबीटी)* के अंतर्गत इलेक्ट्रॉनिक हस्तांतरण के रूप में सहायता इसकी एक अन्य विशिष्टता है। *एमआईएस-आवास सॉफ्ट स्क्रीम* के माध्यम से समेकित ऑनलाइन मॉनिटरिंग भी कराई जाएगी। किसी भी प्रकार के विलंब को कम करने के लिए घरों का निरीक्षण और भूखंडों की टैगिंग की सुविधा वाले एक मोबाइल

पीएमएवाई-जी के अंतर्गत, लाभार्थी कोपक्के घर के निर्माण के लिए मैदानी इलाकों में 1.20 लाख रुपये, पहाड़ी राज्यों, दुर्गम इलाकों और आईएपी जिलों में 1.30 लाख रुपये की एक यूनिट सहायता प्रदान की जाती है। जिन क्षेत्रों में सामग्रियों की खराब उपलब्धता, खराब कनेक्टिविटी, प्रतिकूल भू-आकृतिक और जलवायवीय परिस्थितियों आदि कारकों के कारण निर्माण की लागत अधिक है उन क्षेत्रों के लिए सहायता की मात्रा भिन्न है।

एप-आवास ऐप की भी व्यवस्था की गई है। प्रशिक्षण, मूल्यांकन और प्रमाणीकरण का एक कार्यक्रम प्रशिक्षित ग्रामीण मजदूरों की संख्या बढ़ाने में भी मददगार साबित होगा।

पीएमएवाई-जी के अंतर्गत, लाभार्थी को पक्के घर के निर्माण के लिए मैदानी इलाकों में 1.20 लाख रुपये, पहाड़ी राज्यों, दुर्गम इलाकों और आईएपी जिलों में 1.30 लाख रुपये की सहायता प्रदान की जाती है। जिन क्षेत्रों में सामग्रियों की उपलब्धता का अभाव, खराब कनेक्टिविटी, प्रतिकूल भू-आकृतिक और जलवायु परिस्थितियों आदि कारकों के कारण निर्माण की लागत अधिक है उन क्षेत्रों के लिए सहायता की मात्रा भिन्न है। राज्य के भीतर किसी क्षेत्र को दुर्गम घोषित करने का कार्य राज्य सरकारों द्वारा किया जाएगा।

घरों के निर्माण के लिए लाभार्थियों को वित्तीय सहायता प्रदान करने के साथ-साथ, उपलब्ध संसाधनों के भीतर गुणवत्ता वाले घरों का समयबद्ध निर्माण पूरा सुनिश्चित करने के लिए यह अनिवार्य है कि लाभार्थियों को सामग्रियों और संसाधनों की जरूरतों का चरणबद्ध ब्यौरा, स्थानीय रूप से उचित घरों के डिजाइनों के विभिन्न विकल्प, लागत प्रभावी निर्माण प्रौद्योगिकियों की जागरूकता, निर्माण सामग्री की खरीद के लिए सुविधा, घर निर्माण के लिए प्रशिक्षित मजदूरों की पर्याप्त संख्या में उपलब्धता आदि जैसी महत्वपूर्ण सहायता सुविधाएं प्रदान की जाएं।

सहायता सेवा के प्रावधान के लिए निम्नलिखित क्षेत्रों में कार्यवाही की जरूरत होगी:

1. लाभार्थियों को संवेदनशील बनाना
2. आवास डिजाइन अध्ययन का विकास और प्रावधान
3. मजदूरों का प्रशिक्षण और कौशल प्रमाणीकरण
4. निर्माण सामग्री की खरीद
5. वृद्ध एवं निशक्त लाभार्थियों को सहायता
6. 70,000 तक का ऋण बैंकों से प्रदान करने की सुविधा

नवाचार रणनीतियां

सभी के लिए आवास में नवाचारी रणनीतियों के लिए सभी राज्यों से उम्मीद है कि वे लाभार्थियों को उनके निवास क्षेत्र के अनुकूल उचित प्रौद्योगिकी का प्रयोग करके उसे स्थानीय स्थितियों के अनुसार आवास डिजाइनों के विकल्पों का एक समूह प्रदान करेंगे। मुख्य आवास डिजाइन में स्वच्छ भोजन पकाने के लिए एक समर्पित स्थान, शौचालय के लिए स्थान और नहाने के लिए स्थान भी शामिल होना जरूरी है। घर की दीवारें और छत इतनी मजबूत होनी चाहिए कि वे लाभार्थी के निवास क्षेत्र की जलवायु संबंधित परिस्थितियों को सहन कर पाएं और उसमें भूकंप, चक्रवात, बाढ़ आदि सहन करने योग्य आपदा के अनुसार लचीली विशिष्टताएं (जहां भी आवश्यक हो) भी शामिल हों। आवास डिजाइन में निम्नलिखित विशेषताएं भी शामिल हों जिन्हें लाभार्थी द्वारा संसाधनों की उपलब्धता के आधार पर अपने घर में बाद में शामिल किया जा सके।

- आजीविका संबंधी कार्यकलापों के लिए पर्याप्त स्थान
- वर्षा जल संरक्षण प्रणाली
- आंगन

वर्ष 2018-19 तक एक करोड़ घरों के निर्माण के लिए पीएमएवाई-जी कार्यक्रम की कुल लागत 1,30,075 करोड़ रुपये है। यह लागत भारत सरकार और राज्य सरकारों के बीच में 60:40 के अनुपात में साझा की जाएगी। उत्तर पूर्वी राज्यों और तीन हिमालयी राज्य जम्मू एवं कश्मीर, हिमाचल प्रदेश और उत्तराखंड की स्थिति में, लागत साझा करने की संरचना का अनुपात 90:10 होगा। संघ राज्य क्षेत्रों (यूटी) के संबंध में सरकार पूर्ण लागत प्रदान करेगी।

इस कार्यक्रम की कुल लागत का केंद्रीय हिस्सा 81,975 करोड़ रुपये बैठता है जिसमें से 60,000 करोड़ रुपये की लागत को बजटीय सहायता से पूरा किया जाएगा और 21,975 करोड़ रुपये नाबार्ड से ऋण के माध्यम से पूरे किये जाएंगे। इसे 2022 के पश्चात् बजटीय अनुदानों के माध्यम से चुकाया जाएगा।

राज्य ग्राम पंचायत खंड अथवा जिले के रूप में एक यूनिट का उपयोग करते हुए संतुप्तता दृष्टिकोण को अपना सकते हैं। एसएजीवाई ग्राम पंचायतों, अर्बन क्लस्टरों, खुले में शौच मुक्त ग्राम पंचायतों और महिलाओं के लिए दीनदयाल उपाध्याय राष्ट्रीय ग्रामीण आजीविका योजना (डेवाई-एनआरएलएस) स्वयं सहायता समूहों के माध्यम से मजबूत सामाजिक पूंजी वाली ग्राम पंचायतों को भी प्राथमिकता दी जाएगी। संतुप्त का दृष्टिकोण देख-रेख, मजदूरों और सामग्रियों की उपलब्धता तथा समावेशी आवास योजना में सुधार करता है।

विकलांग (दिव्यांग) (समान अवसर, अधिकारों का संरक्षण और पूर्ण भागीदारी) अधिनियम, 1995 में विकलांगजनों के लिए सामाजिक सुरक्षा की व्यवस्था की गई है। तदनुसार, पीएमएवाई-जी स्कीम में जिन लाभार्थियों को सहायता प्रदान की जानी होगी, उन सभी के बीच पारस्परिक प्राथमिकता का निर्धारण करने में दिव्यांग सदस्य वाले गृहस्थों और निशक्त युवा सदस्य वाले गृहस्थों को वंचितता के हिसाब से अंक प्रदान किए जाएंगे जिससे कि ऐसे गृहस्थों को घरों का

आवंटन करते समय प्राथमिकता प्रदान की जा सके। निशक्तजन अधिनियम, 1995 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए राज्य जहां तक संभव हो, यह सुनिश्चित करेगा कि राज्य स्तर पर लाभार्थियों का 3 प्रतिशत निशक्तजनों के बीच में से हो।

सरकार ने पीएमएवाई-जी के अंतर्गत लाभार्थियों को 1 वर्ष में निर्धारित 100 दिनों से भी अधिक कार्य दिवसों के नियम के मद्देनजर घरों के निर्माण के कार्य के लिए मनरेगा रोजगार कार्ड धारकों को संलग्न करने की भी अनुमति दी है। इससे घरों का तेजी से निर्माण पूरा हो पायेगा और ग्रामीण संकट के समय में अधिक कार्य की इच्छा रखने वाले मनरेगा कार्ड धारकों को अतिरिक्त आय भी प्राप्त हो पाएगी।

वर्ष 2018-19 तक एक करोड़ घरों के निर्माण के लिए पीएमएवाई-जी कार्यक्रम की कुल लागत 1,30,075 करोड़ रुपये है। यह लागत भारत सरकार और राज्य सरकारों के बीच में 60:40 के अनुपात में साझा की जाएगी। उत्तर पूर्वी राज्यों और तीन हिमालयी राज्य जम्मू एवं कश्मीर, हिमाचल प्रदेश और उत्तराखंड की स्थिति में, लागत साझा करने की संरचना का अनुपात 90:10 होगा। संघ राज्य क्षेत्रों (यूटी) के संबंध में सरकार पूर्ण लागत प्रदान करेगी।

इसके अलावा, जहां तक संभव हो, कुल फंड में से 15 प्रतिशत फंड ग्राम सभा द्वारा मान्यता प्राप्त एसईसीसी 2011 के अनुसार कवर किए जाने वाले गृहस्थों के लिए राष्ट्रीय स्तर पर अल्पसंख्यकों की खातिर निर्धारित की जाएगी। अल्पसंख्यकों के लिए लक्ष्यों का आवंटन जनगणना 2011 के आंकड़ों के अनुसार संबंधित राज्य/संघ राज्य क्षेत्र में ग्रामीण अल्पसंख्यक जनसंख्या के अनुपातिक आधार पर दिया जाएगा। यद्यपि, ग्राम सभा द्वारा एसईसीसी आंकड़े के सत्यापन के आधार पर स्थायी प्रतीक्षा सूची को अंतिम रूप दिये जाने के पश्चात प्रत्येक राज्य/संघ राज्य क्षेत्र में अल्पसंख्यकों के लक्ष्य को उस आधार पर पुनः आकलित किया जाएगा। राष्ट्रीय अल्पसंख्यक आयोग

अधिनियम 1992 की धारा 2(ग) के अंतर्गत अधिसूचित अल्पसंख्यक को अल्पसंख्यक अनुदान के विरुद्ध लाभ प्राप्त करने के लिए पात्र समझा जाएगा।

कार्यान्वयन सहायता प्रणाली

ग्रामीण आवास के लिए राष्ट्रीय तकनीकी सहायता एजेंसी: सभी के लिए आवास के लक्ष्य को प्राप्त करने में, तकनीकी सहायता प्रदान करने के लिए ग्रामीण आवास के लिए राष्ट्रीय स्तर पर राष्ट्रीय तकनीकी सहायता एजेंसी (एनटीएसए) की स्थापना की जा रही है। इस एजेंसी का काम गुणवत्तापूर्ण निर्माण को सुनिश्चित करना, कार्यान्वयन की निगरानी करना, अतिरिक्त बजटीय वित्त का प्रबंधन, सूचना शिक्षा और संचार (आईईसी) गतिविधियां, ई-गवर्नेंस समाधान का विकास एवं प्रबंधन करना, आंकड़ा विश्लेषण, प्रशिक्षण एवं कार्यशालाओं का आयोजन करना, राज्य/संघ राज्य सरकारों द्वारा पहचानी गई तकनीकी सुविधा केंद्र की कार्यप्रणाली के संबंध में निगरानी और सुविधा प्रदान करना।

योजनाओं का समेकन

घरों के निर्माण के लिए सहायता प्रदान करने के अतिरिक्त आधारभूत सुविधाएं प्रदान करने के लिए राज्य और केंद्र सरकारों दोनों की मौजूदा योजनाओं का समेकन सुनिश्चित किया जाना जरूरी है। विभिन्न योजनाएं जिन्हें आधारभूत सुविधाओं को प्रदान करने के लिए समेकित रूप में लागू किया जाना जरूरी है, वे इस तरह हैं:

1. शौचालय के निर्माण को पीएमएवाई-जी के तहत घर का अभिन्न अंग बनाया गया है। लाभार्थियों को शौचालय की सुविधा स्वच्छ भारत मिशन-ग्रामीण (एसबीएम-जी), मनरेगा या किसी अन्य समर्पित वित्त संसाधन के माध्यम से प्रदान की जाएगी। इस योजना के अंतर्गत घरों को पूरा बना हुआ तभी माना जाएगा जब उसमें शौचालय का निर्माण किया गया होगा।

2. पीएमएवाई-जी लाभार्थी को मनरेगा के साथ समेकित करने में उसके घर के निर्माण के लिए वर्तमान दरों पर 90 दिनों का (पहाड़ी राज्यों, दुर्गम क्षेत्रों और आईएपी जिलों में 95 दिन) अकुशल मजदूरी रोजगार प्रदान करना अनिवार्य है। पीएमएवाई-जी के आवास-सॉफ्ट और एमजीएनआरईजीएस के

नरेगा-सॉफ्ट दोनों एमआईएस के बीच सर्वर से लेकर सर्वर तक एकीकरण कर लिया गया है जिससे आवास-सॉफ्ट पर घर की मंजूरी जारी होते ही नरेगा-सॉफ्ट पर घर के निर्माण के लिए चीजें स्वयं ही शुरू हो जाए।

3. जीवन की जरूरतों में सबसे महत्वपूर्ण जरूरत स्वच्छ पेयजल है। पीएमएवाई-जी के लाभार्थी को पेयजल एवं स्वच्छता मंत्रालय के राष्ट्रीय ग्रामीण पेयजल कार्यक्रम या किसी अन्य समतुल्य स्वच्छ पेयजल तक पहुंच प्रदान की जानी चाहिए।

4. बिजली मंत्रालय की दीनदयाल उपाध्याय ग्राम ज्योति योजना (डीडीयूजीजेवाई) पीएमएवाई-जी लाभार्थी को बिजली का कनेक्शन प्रदान करने के लिए प्रभावी होगी। राज्य/संघ राज्य क्षेत्र को यह सुनिश्चित करना होगा कि पीएमएवाई-जी के लाभार्थियों को सौर लालटेन, सौर गृह लाइटिंग प्रणाली, सौर स्ट्रीट लाइटिंग प्रणालियों सहित नवीन एवं अक्षय ऊर्जा मंत्रालय द्वारा कार्यान्वित की जा रही योजनाओं तथा राष्ट्रीय बायोगैस एवं खाद प्रबंधन कार्यक्रम के अंतर्गत लाभार्थी परिवार को बायोगैस यूनिट और स्वच्छ भोजन पकाने की ऊर्जा के लिए नेशनल बायोमास कुकस्टोव कार्यक्रम (एनबीसीपी) से लाभ मिले।

5. पीएमएवाई-जी के लाभार्थियों को स्वच्छ और अधिक प्रभावी भोजन पकाने का ईंधन प्रदान करने के लिए राज्यों/संघ को पेट्रोलियम एवं प्राकृतिक गैस मंत्रालय की प्रधानमंत्री उज्वला योजना के अंतर्गत उनके लिए एलपीजी कनेक्शन को प्राप्त करने का प्रयास करना चाहिए।

6. गृहस्थों के लिए स्वच्छ एवं स्वस्थ पर्यावरण को सुनिश्चित करने के लिए गृहस्थों द्वारा तैयार किये गये कठोर एवं तरल अपशिष्ट का उपचार किया जाना जरूरी है। तदनुसार, सरकार स्वच्छ भारत मिशन-जी या किसी राज्य/संघ राज्य क्षेत्र सरकार की किसी अन्य योजना के साथ समेकन के माध्यम से ठोस एवं तरल अपशिष्ट के प्रबंधन को सुनिश्चित करेगी।

7. भवन निर्माण सामग्री की जरूरत को पूरा करने के लिए, राज्य/संघ राज्य क्षेत्र भवन निर्माण सामग्री का उत्पादन शुरू कर सकता है जैसे ईंटें, स्टेबलाइज्ड मड ब्लॉक, फ्लाई ऐश की ईंटें, आदि को मनरेगा के समेकन के

माध्यम से निर्मित करवा सकता है। इस प्रकार उत्पादन की गई सामग्री को पीएमएवाई-जी के लाभार्थियों को आपूर्ति की जाएगी।

8. राज्य/संघ राज्य क्षेत्रों को मनरेगा के साथ समेकन के माध्यम से आवास स्थलों का विकास, बायो फेन्सिंग, सड़क मार्ग, संपर्क सड़क या घरों तक संपर्क, मृदा संरक्षण और सिविल निर्माण संरक्षण आदि जैसी सामूहिक/व्यक्तिगत सुविधाओं का विकास करना होगा।

ग्राम सभा द्वारा मान्यता प्राप्त एसईसीसी 2011 डाटाबेस, पीएमएवाई-जी में लाभार्थियों के चयन के लिए आधार हैं और इस डाटा को कई अन्य कार्यक्रमों द्वारा प्रयोग किया जा रहा है। यदि इसे नियमित रूप से अपनाया गया, तो लाभों का समेकन बहुत अधिक आसान हो जाएगा।

आवास-सॉफ्ट रियल टाइम ट्रांज़ैक्शनल डाटा के आधार पर विभिन्न मापदंडों पर कई रिपोर्टों को करता है। पीएमएवाई-जी के अंतर्गत सभी रिपोर्टिंग आवास-सॉफ्ट में तैयार की गई रिपोर्टों के माध्यम से की जाती है। इस स्कीम के अंतर्गत राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों की कार्य प्रगति को आवास सॉफ्ट से तैयार की गई रिपोर्टों के माध्यम से ही मॉनीटर किया जाएगा।

रिपोर्टिंग और मॉनिटरिंग

पीएमएवाई-जी में कार्यक्रम का कार्यान्वयन और मॉनिटरिंग पूर्ण रूप से ई-गवर्नेंस मॉडल के माध्यम से इस स्कीम में सेवा सुपुर्दगी के आधार पर ई-गवर्नेंस के लिए दो प्रणालियां होंगी:

- पीएमएवाई-जी एमआईएस आवास-सॉफ्ट, और
- पीएमएवाई-जी मोबाइल एप्लीकेशन आवास-सॉफ्ट

पीएमएवाई-जी के अंतर्गत कार्य प्रदर्शन की निगरानी और प्रक्रियाओं की निगरानी के लिए एक व्यापक मॉनिटरिंग तंत्र अपनाया गया है। कार्य प्रदर्शन की मॉनिटरिंग आवास-सॉफ्ट में कार्यप्रवाह सक्षम ट्रांज़ैक्शनल डेटा का उपयोग करके प्रगति को रियल टाइम पर देख कर किया जाता है। आवास सॉफ्ट में ट्रांज़ैक्शनों से तैयार डाटा

को कार्य प्रदर्शन के विभिन्न पूर्व निर्धारित मापदंडों पर मॉनिटरिंग करने के लिए सिस्टम जनरेटेड रिपोर्टों के रूप में एकत्रित किया जाएगा। कार्य प्रक्रिया मॉनिटरिंग तंत्र में जैसे केंद्रीय दलों द्वारा निरीक्षण (क्षेत्र अधिकारियों और एनएलएम), संसद सदस्यों द्वारा नेतृत्व की जाने वाली जिला विकास समन्वय एवं मॉनिटरिंग (दिशा) समिति, सामाजिक लेखा परीक्षा और राष्ट्रीय राज्यस्तरीय पीएमयू के माध्यम को अपनाया गया है।

आवास-सॉफ्ट रियल टाइम ट्रांज़ैक्शनल डाटा के आधार पर विभिन्न मापदंडों पर कई रिपोर्टों को करता है। पीएमएवाई-जी के अंतर्गत सभी रिपोर्टिंग आवास-सॉफ्ट में तैयार की गई रिपोर्टों के माध्यम से की जाती है। इस स्कीम के अंतर्गत राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों की कार्य प्रगति को आवास सॉफ्ट से तैयार की गई रिपोर्टों के माध्यम से ही मॉनिटर किया जाएगा।

आवास-सॉफ्ट

आवास-सॉफ्ट पीएमएवाई-जी में ई-गवर्नेंस को सुविधाजनक बनाने के लिए वेब आधारित इलेक्ट्रॉनिक सेवा सुपुर्दगी मंच है। भूमि की उपलब्धता और अपेक्षित संरचनात्मक सुविधाओं के साथ इसका समयबद्ध तरीके से विकास और सेवा आवास कार्यकलाप के संतुलित विकास को सुविधाजनक बनाने के लिए सर्वाधिक महत्वपूर्ण है। मजबूत भू-नीति का निर्माण और कार्यान्वयन अत्यधिक महत्वपूर्ण है। पीएमएवाई के दोनों अंग शहरी एवं ग्रामीण केवल एक ही समाधान पर ध्यान केंद्रित करना जारी रखेंगे, यह समाधान आवास का स्वामित्व प्रदान करना है। इसके लिए पर्याप्त भूमि को ढूंढना बहुत बड़ी समस्या है, विशेष रूप से ग्रामीण क्षेत्रों में जहां आवास के लिए भूमि में सार्वजनिक भूमि क्षेत्र कई प्रकार की चुनौतियां प्रस्तुत करता है। नये भवन निर्माण सामग्री की लागत प्रभावी प्रौद्योगिकियों को प्रस्तुत करके और निर्माण में उचित प्रौद्योगिकी का उपयोग और उत्पादन प्रक्रियाओं तथा भवन निर्माण सामग्री का पुनः प्रयोग करना निर्माण कार्य की लागत को कम करने की दिशा में महत्वपूर्ण प्रयास हैं। इस प्रकार निर्माण कार्य में स्थानीय रूप से उपलब्ध कच्चे माल, कच्ची सामग्रियों का उपयोग करने की

जरूरत है। सीमित आय तथा निम्न आय ऋणियों के लिए गृह वित्त तक न्यूनतम पहुंच होने के साथ-साथ आवास विकल्पों की उपलब्धता के अभाव में, करोड़ों भारतीय गृहस्थ स्वच्छता, स्वच्छ जल, सीवर और बिजली जैसी आधारभूत सुविधाओं की पहुंच से बाहर रह जाते हैं।

निष्कर्ष

पीएमएवाई-जी कार्यक्रम स्किल इंडिया, डिजिटल इंडिया, मेक इन इंडिया, सूचना प्रौद्योगिकी, प्रत्यक्ष लाभ अंतरण, आधार प्लेटफार्म और प्रधानमंत्री जन धन योजना को एक साथ लाने में एक बहुत बड़ा कदम है। यह कार्यक्रम वर्ष 2019 तक 5 लाख ग्रामीण मजदूरों को कौशल विकास प्रशिक्षण प्रदान करने की व्यवस्था करता है और इस कार्यक्रम के माध्यम से आवास अध्ययनों, पर्यावरण संबंधी खतरों और गृहस्थों की जरूरतों के विस्तृत अध्ययन के आधार पर देशभर में 200 से भी अधिक आवास डिजाइन उपलब्ध कराए जाएंगे। समेकन के माध्यम से भोजन बनाने के स्थान,

बिजली की सुविधा, एलपीजी, शौचालय, नहाने का स्थान, स्वच्छ जल आदि के साथ पूर्ण घर सहित बड़े स्तर पर स्थानीय सामग्रियों के उपयोग की परिकल्पना की गई है। इस कार्यक्रम का लक्षित वर्ग गरीब गृहस्थ हैं और यह लाभार्थियों के सटीक चयन को सुनिश्चित करने और कार्य की प्रगति को सुनिश्चित करने के लिए सूचना संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) और अंतरिक्ष प्रौद्योगिकी का उपयोग करता है।

भारत में निर्माण क्षेत्र दूसरे नंबर पर सबसे अधिक संख्या में रोजगार तैयार करता है। इस क्षेत्र का प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष रूप से 250 से भी अधिक अनुषांगिक उद्योगों से मजबूत संबंध है। ग्रामीण आवास का विकास करने से ग्रामीण समुदाय में रहने वाले लोगों के लिए रोजगार सृजन होंगे, जिससे कि निर्माण संबंधी व्यवसायों में नई मांग को पूरा करने के लिए ग्रामीण समुदाय में रहने वाले लोगों के लिए नये रोजगारों का सृजन होगा। भवन निर्माण सामग्री की खरीद, कुशल और अकुशल श्रमिकों की सेवाओं का उपयोग,

ट्रांसपोर्ट सेवाओं का उपयोग और इसके परिणामस्वरूप वित्तीय संसाधनों का प्रवाह आर्थिक गतिविधियों का सकारात्मक चक्र बनाता है और यह गांव में मांग भी बढ़ाता है। इसका दो चरणों में प्रभाव पड़ता है- पहला प्रभाव निर्माण के दौरान और दूसरा प्रभाव घर ऑक्यूपेंसी के दौरान सकारात्मक प्रभावों में बढ़ी हुई सामाजिक पूंजी और संतुलित समुदायों सहित सामाजिक एकीकरण शामिल है। आवास स्थिति में सुधार से होने वाला अगोचर लाभ श्रम उत्पादकता और सकारात्मक स्वास्थ्य लाभों को बढ़ाता है। यह पोषण, स्वच्छता, मातृ एवं शिशु स्वास्थ्य के मानव विकास मापदंडों को सकारात्मक रूप से प्रभावित करता है। घर एक आर्थिक परिसंपत्ति होता है और यह स्वास्थ्य एवं शिक्षा की प्राप्ति में लाभदायक रूप से प्रभाव के साथ सामाजिक गतिशीलता में योगदान करता है। स्थायी आवास से अनेक गोचर एवं अगोचर लाभ प्राप्त होते हैं और ये लाभ परिवारों तथा स्थानीय अर्थव्यवस्था दोनों के लिए अमूल्य होते हैं।



अब उपलब्ध है ... हमारी पत्रिकाओं की ऑनलाइन सदस्यता



लॉग ऑन करें योजना

<http://publicationsdivision.nic.in/>,
bharatkosh.gov.in के सहयोग से

निश्चय

IAS Academy

दर्शनशास्त्र

द्वारा- यशवंत सर

16th Sept., 8:30am

16th Sept., 6:30pm

दर्शनशास्त्र में कक्षा के अनेक बच्चों का अंक 290+ है।

G.S.

Foundation
Batch

17th Sept., 11:30am

Class के सभी विद्यार्थियों का औसत अंक 410 तथा सर्वाधिक अंक 448 है।

Current Special Batch

Sat. & Sun

इतिहास

द्वारा- मनीष चौधरी (Med. - Eng.)



Rank **193**
Sachin Singhal

मैरी इस सफलता में निश्चय IAS
Delhi तथा यशवंत सर का बहुमुल्य
योगदान है। G.S. तथा Answer writing
में सर से काफी सहायता मिली।
Sachin
Dr. Sachin Kumar Singhal
Roll no - 0324885
Rank - 193

निश्चय IAS एकेडमी के सफल छात्र (2016)



Rank **51**
Ila Tripathi



Rank **59**
Gautam Jain



Rank **193**
Sachin Singhal



Rank **350**
Anita Yadav



Rank **596**
Abhishek Gandhi



Rank **642**
Pankaj Yadav



Rank **667**
Surendra Singh Charan



Rank **900**
Arvind Meena

Delhi Office :- 102, 103, 1st Floor, Jaina House, Mukherjee Nagar, Delhi-9 (Near Police Chowki)

Our Branches : ⇨ Lucknow Branch - (Aliganj-9889220406, 8960110767) ⇨ Jaipur Branch - (8764175700)

Ph. : 011-47074196, 9891352177

www.nischayias.in



link:- nishchay.ias.3



पर्यावरण अनुकूल आवास

धीप्रज्ञ द्विवेदी



किसी भी पर्यावरण घर की एक प्रमुख विशेषता कम ऊर्जा का उपयोग है। वास्तव में, हरे घर सामान्य घरों से 20 प्रतिशत कम ऊर्जा का उपयोग करते हैं। जल संरक्षण और रीसाइक्लिंग सिद्धांतों को घर के निर्माण और इसके दैनिक कार्यों के लिए लागू किया गया है। जल बुद्धिमान भूनिर्माण गर्मियों में शीतलन की छाया प्रदान करने के लिए आसपास के पत्ते बना सकते हैं, जिससे ऊर्जा-भूखा वातानुकूलन की आवश्यकता कम हो सकती है

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

आज हमारा देश कई समस्याओं से जूझ रहा है जिसमें एक महत्वपूर्ण समस्या है घरों की कमी। तेजी से बढ़ती जनसंख्या और उससे कहीं तीव्रता से बढ़ रहे शहरीकरण ने देश में घरों की उपलब्धता की समस्या खड़ी कर दी है। 2012-2017 के बीच यह अनुमान लगाया गया था कि भारत में शहरी क्षेत्रों में 18.78 मिलियन घरों की कमी होगी जबकी ग्रामीण क्षेत्रों में यह संख्या लगभग 43.90 मिलियन होगी। निम्न आय वर्ग एवं आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग शहरी क्षेत्रों में लगभग 95 प्रतिशत घरों की कमी का सामना कर रहे हैं। इसी प्रकार ग्रामीण क्षेत्रों में गरीबी रेखा से नीचे जीवन यापन करने वाले लगभग 90 प्रतिशत घरों की उपलब्धता की समस्या से जूझ रहे हैं। इस स्थिति में सरकार एवं नीति निर्धारकों के सामने एक महत्वपूर्ण चुनौती है सबके लिए सस्ते घर उपलब्ध कराना (एनबीएच 2015)।

इस समस्या के समाधान के प्रयास वर्षों से चल रहे हैं। ये सारे प्रयास मुख्यतः

शहरी क्षेत्रों तक ही सीमित नहीं रहे हैं। केंद्र सरकार, राज्य सरकारों एवं अन्य सरकारी संस्थाओं ने इसके लिए कई कदम उठाये हैं, जैसे शहरी क्षेत्रों में निम्न आय वर्ग मकान, जनता फ्लैट, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए मकान इत्यादि, साथ ही ग्रामीण क्षेत्रों में भी गरीबी रेखा से नीचे के परिवारों के लिए समय-समय पर सस्ते घर उपलब्ध कराने के प्रयास किये गये (सरकार व अन्य 2016)। हाल ही में भारत सरकार ने देश में आवास की कमी को दूर करने के लिए कई महत्वाकांक्षी परियोजनाएं प्रस्तावित कीं और उनमें से कई पर कार्य प्रारम्भ भी हो चुका है जिसमें शामिल हैं : 2022 तक सभी के लिए घर (शहरी) मिशन, अटल शहरी सुधार एवम कायाकल्प मिशन (अमृत), और स्मार्ट सिटी परियोजना। इन घरों के निर्माण का सीधा प्रभाव प्रकृति के ऊपर पड़ेगा क्योंकि इनके निर्माण के लिए आवश्यक पदार्थ की पूर्ति प्रकृति से ही होनी है। इतना ही इन घरों की एक मूलभूत आवश्यकता होगी बिजली। केंद्रीय सांख्यिकी आयोग की 2016 की रपट में बताया गया है कि भारत में उपभोग में लायी जाने वाली बिजली का कुल 23 प्रतिशत आवासीय उपयोग में आता है। यह अनुमान किया जा रहा है कि वर्तमान दर के अनुसार वर्ष 2050 तक आवासीय बिजली की मांग में 8 गुनी वृद्धि हो जाएगी। अतः ऐसे घरों का विकास और निर्माण आवश्यक है जो न केवल प्राकृतिक संसाधनों का उपयोग कम या संतुलित तरीके से करें बल्कि उनका पुनर्चक्रण हो सकता हो। उदाहरणस्वरूप उसमें दिन के समय प्राकृतिक

लेखक पर्यावरण विज्ञान के विशेषज्ञ हैं। ऊर्जा तथा पर्यावरणीय संबंधी विषयों पर नियमित रूप से लिखते रहते हैं। प्रतियोगी परीक्षाओं के विद्यार्थियों के बीच यह विषय पढ़ाते भी हैं। स्वास्थ्य जागरूकता पर कार्य करने वाली संस्था स्वस्थ भारत के संस्थापक सदस्य भी हैं। समावेशी चिंतन पर कार्यरत सभ्यता अध्ययन केंद्र के साथ शोध कार्यों में जुड़े हुए हैं। | ईमेल: dhimesh.dubey@outlook.com

रोशनी की सुविधा हो ताकि दिन के समय रोशनी के लिए बिजली का उपयोग न करना पड़े।

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

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

पर्यावरण के प्रति लोगों में बढ़ती जागरूकता के कारण पर्यावरण अनुकूल घरों की मांग पिछले कुछ वर्षों में लगातार बढ़ती रही है, मांग बढ़ने के कारण इस क्षेत्र में नयी तकनीकों का विकास भी किया जा रहा है साथ ही पहले से उपलब्ध तकनीकों में भी सुधार हो रहा है। इन तकनीकों में पवन टरबाइन से, सौर पैनलों तक, उच्च दक्षता प्रकाश व्यवस्था, अति कुशल इन्सुलेशन, ग्लेजिंग, जल संरक्षण, रीसाइक्लिंग और बहुत कुछ शामिल हैं।

हरित भवनों को उनके संरक्षित संसाधन और ऊर्जा कुशल निर्माण सामग्री के साथ एक स्वस्थ वातावरण सुनिश्चित करने के लिए डिजाइन और निर्माण किया जाता है जो नवीकरणीय होते हैं। दुनिया भर के लोग घर में रहने का विकल्प चाहते हैं जो उनके लिए स्वस्थ, सुरक्षित और सस्ता है और साथ ही साथ पर्यावरण संरक्षण में भी सहयोगी हो। मौजूदा भवन निर्माण सामग्री के पुनर्नवीनीकरण और पानी का पुनः उपयोग, एक आधुनिक घर के निर्माण और चालू परिचालन के पर्यावरणीय प्रभाव को काफी कम करता है। एक हरित ढांचा पर्यावरणीय के अनुकूल

इमारत है, जो कुल पर्यावरणीय प्रभावों को कम करने के लिए डिजाइन, निर्माण और संचालित है। घर के कार्बन पदचिह्न को कम ऊर्जा की खपत, जल संरक्षण और अपशिष्ट रीसाइक्लिंग जैसे तरीकों से कम किया जा सकता है। पारिस्थितिकी के अनुकूल ऐसी प्रथाओं को संदर्भित करता है जो किसी को प्राकृतिक संसाधनों के अवशोषण के प्रति अधिक जागरूक बनाता है। कम पानी, गैस और बिजली का उपयोग करने वाली दैनिक आदतों में सामान्य उदाहरण है कि हर कोई हरित पर्यावरण में योगदान कर सकता है।

हाल के वर्षों में, पूरी दुनिया के साथ साथ बहुत से भारतीयों ने भी अपने घरों को टिकाऊ प्रौद्योगिकी का उपयोग करके पर्यावरणीय प्रभाव और वित्तीय परिव्यय दोनों को कम करने के प्रयास शुरू कर दिए हैं। टिकाऊ इमारत में होने वाली उछाल वास्तुकला नवाचार के नए तरीकों के विकास में योगदान दे रहा है। ग्रीन घरों में अपशिष्ट घटना, रीसाइक्लिंग, स्थानीय और नवीकरणीय सामग्री का उपयोग, अक्षय ऊर्जा स्रोतों का उपयोग, और आवास के बेहतर तरीके के कार्यान्वयन को प्रोत्साहित करना। एक ग्रीन हाउस का मुख्य पर्यावरणीय विशेषता पीवीसी मुक्त है पीवीसी, या विनाइल, निर्माण में प्रयुक्त सबसे आम और सबसे हानिकारक सामग्री में से एक है। ये रसायन हवा, पानी और खाद्य श्रृंखला में निर्माण कर सकते हैं, जिससे कैंसर, प्रतिरक्षा प्रणाली की क्षति और हार्मोन के व्यवधान जैसे गंभीर स्वास्थ्य समस्याएं हो सकती हैं।

किसी भी पर्यावरण अनुकूल घर की एक प्रमुख विशेषता कम ऊर्जा का उपयोग है। वास्तव में, हरे घर सामान्य घरों से 20 प्रतिशत कम ऊर्जा का उपयोग करते हैं। जल संरक्षण और रीसाइक्लिंग सिद्धांतों को घर के निर्माण और इसके दैनिक कार्यों के लिए लागू किया गया है। जल बुद्धिमान भूनिर्माण गर्मियों में शीतलन की छाया प्रदान करने के लिए आसपास के पत्ते बना सकते हैं, जिससे ऊर्जा-भूखा वातानुकूलन की आवश्यकता कम हो सकती है।

अधिक से अधिक घरों को मालिक पर्यावरण मित्रता और टिकाऊ घरों की ओर झुका रहे हैं जो अपनी जेब के लिए अच्छे हैं, उनके स्वास्थ्य के लिए अच्छा है और वास्तु

के लिए अच्छा है। इन दिनों एक पर्यावरण के अनुकूल घर को किसी अन्य नवनिर्मित आवास से अलग नहीं दिखना चाहिए।

पर्यावरण अनुकूल घरों और उनसे होने वाले फायदों को समझने के लिए हम सब बंगलुरु और केरल (स्रोत: बेटर इंडिया) के कुछ घरों को उदाहरणस्वरूप देख सकते हैं।

होमबेलाकु

हस्तनिर्मित मिट्टी के बक्से, वर्षा जल संचयन इकाइयों, एक वनस्पति उद्यान, वारली कला और सूरज की प्राकृतिक रोशनी के चकाचौंध से भरपूर, होमबेलाकु, बंगलुरु के हरित घरों में से एक है। यह घर लोकप्रिय कन्नड़ कवि चन्नवीर कानावी के पुत्र एवं पुत्रवधु करुण प्रसाद कानावी और विशाखा कानावी का है। उन्होंने अपने पिता की कविताओं के संग्रह के नाम पर अपने घर का नाम होमबेलाकु रखा गया है। इस घर की पर्यावरणीय विशेषताओं में शामिल हैं:

- क्ले और कीचड़ के ब्लॉक का इस्तेमाल ईंटों के बजाय निर्माण के लिए किया गया है जिससे ईंट बनाने के समय ऊर्जा के उपभोग में कमी आयी है।
- दीवारों को प्लास्टर और पेंट नहीं किया गया है ताकि सीसा और वोलाटाईल कार्बनिक उत्पादों के उपयोग से बचा जा सके।
- साधारण कोटा टाईलों का उपयोग मोजैक टाईलों के स्थान पर किया गया है।
- सौर ऊर्जा आधारित व्यवस्थायें लगाई गयी हैं।
- दिन के समय रोशनी के लिए सूरज की रोशनी का उपयोग किया जाता है।
- अपशिष्ट पृथक्करण की व्यवस्था की गयी है तथा कम्पोस्ट का निर्माण किया जाता है।
- वर्षा जल संग्रहण की व्यवस्था।
- भूरे जल के रीसाइक्लिंग और उपयोग की व्यवस्था ताकि रसोई और कपड़े धोने की मशीन से निकलने वाले दूषित जल का पुनः उपयोग हो सके।
- सीमेंट प्लास्टर या पेंट का उपयोग नहीं होने के कारण निर्माण की कीमतों में कमी आयी है।

कचरा माने

इस घर का निर्माण जी वी दशरथी ने किया है। इस घर के निर्माण में एक व्यक्ति

का अपशिष्ट दूसरे के लिए खजाना हो सकता है के सिद्धांत का उपयोग हुआ है। इनके घर का नाम कचरा है जिसका शाब्दिक अर्थ है कचड़ा घर। यह घर पर्यावरण संरक्षण के “4-आर” रिड्यूस, रियूज, रिसाइकल एंड रिथिंक सिद्धांत को शब्दशः लागू करता है। उन्होंने अपने घर का निर्माण गिराये गये घरों तथा सेकेंड हैंड बाजार से लिये गये सामान का इस्तेमाल करके किया है। इस घर की पर्यावरणीय विशेषताओं में शामिल हैं:

- 80 प्रतिशत फिटिंग गिराये गये घरों से ली गयी हैं, लकड़ी स्क्रीप से लिया गया है तथा ज्यादातर घरेलू चीजें सेकेंड हैंड हैं।
- सौर ऊर्जा आधारित व्यवस्थाएं, वर्षा जल संचयन और भूरा जल पुनर्चक्रण की व्यवस्थाएं हैं।
- बनाने में समय एवं धन दोनों की बचत हुई है।

चोकालिंगम मुथिया का घर

इस घर की सबसे बड़ी विशेषता यह है कि यह घर पूरी तरह से ऊर्जा स्रोत के आधार पर ऑफ ग्रीड है अर्थात् अपनी ऊर्जा आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए सार्वजनिक विद्युत प्रणाली पर निर्भर नहीं है बल्कि आत्मनिर्भर है। मुथिया इस बात पर विश्वास करते हैं कि केवल उन्हीं उत्पादों का उपयोग किया जाए जो उत्पादित या संरक्षित हो सकते हों। इस घर की पर्यावरणीय विशेषताओं में शामिल हैं:

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

आशा और हरि का घर

केरल के कुन्नुर जिले में अवस्थित यह घर पर्यावरण अनुकूल घर के सर्वोत्तम उदाहरणों में से एक है। यह एक ऐसा घर है जिसमें 40 डिग्री के तापमान में भी ए.सी.-कूलर की बात कौन करे, पंखे की भी जरूरत महसूस नहीं होती। उन्होंने अपने जीवन को प्रकृति से जोड़ लिया है। उनके घर के चारों ओर एक छोटा जंगल तैयार हो गया है। इस प्रकार के प्रकृति आधारित जीवन शैली का लाभ क्या है? सबसे बड़ा लाभ यह है कि उन्होंने पिछले 17 वर्षों में किसी भी दवा का उपयोग नहीं किया है। इस घर की पर्यावरणीय विशेषताओं में शामिल हैं:

- मिट्टी की दीवारें जो केरल की स्थानीय जनजातियों के घरों से प्रेरित हैं, इन्हें हम जीवित भी मान सकते हैं क्यों कि ये दीवारें हवा को घर के अंदर आने और बाहर जाने में सहायता करती हैं। दिन के समय सूरज का ताप धीरे-धीरे घर के अंदर आता है जिससे घर धीरे-धीरे गर्म होता है, शाम तक घर गर्म हो जाता है और रात में 11 बजे तक गर्म रहता है, उसके बाद धीरे-धीरे ठंडा होता रहता है, और यह प्रक्रिया लगातार चलती रहती है।
 - विद्युत का उपयोग कम से कम करने का प्रयास किया गया है और पूरे घर में प्राकृतिक रोशनी की व्यवस्था की गयी है।
 - सोलर पैनल और बायो गैस का उपयोग किया जाता है।
 - एक सामान्य घर में कम से कम 50 यूनिट प्रति माह बिजली की खपत होती है जबकी इस घर में केवल 4 यूनिट प्रति माह जबकि उनके घर में भी अन्य घरों की तरह सभी घरेलू उपकरण हैं जैसे टी वी, मीक्सर ग्राइंडर, कम्प्यूटर इत्यादि।
- उपरोक्त उदाहरणों के आधार पर हम कह सकते हैं कि एक पर्यावरण अनुकूल घर, एक ऐसा घर है जो ऊर्जा खपत कम करता हो अर्थात् उसका कार्बन फुट प्रिंट बहुत ही कम हो (जो नोवेह के टेक्नोइकोसिस्टम के उलटा काम करता हो), जो पर्यावरण संरक्षण में सहायक हो, प्राकृतिक संसाधनों के दोहन

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

- सीमेंट का कम से कम उपयोग।
- पारम्परिक ऊर्जा स्रोतों से तैयार किये गये विद्युत का कम से उपयोग हो या ऊर्जा के क्षेत्र में लगभग अथवा पूर्ण स्वावलम्बी हो, इसके लिये सौर ऊर्जा और बायो गैस का उपयोग करना उचित है तथा जिन स्थानों पर वायु की गति 15 कि मी प्रति घंटे से ज्यादा हो वहां पवन चक्कियों का उपयोग हो सकता है।
- अपशिष्टों का समुचित निस्तारण हो जिसके लिये उसे गीले एवं सूखे में तथा जैविक तथा अजैविक में विभाजित किया जा सकता है। पर्यावरण अनुकूल घरों में सामान्य तौर पर अजैविक अपशिष्ट उत्पादित नहीं होते हैं।
- खाद के रूप कम्पोस्ट का उपयोग हो सकता है साथ ही बायो गैस प्लांट में बचे अवशेष बेहतरीन खाद होते हैं।
- प्लास्टिक का उपयोग न के बराबर करना।
- जल संरक्षण, जिसमें वर्षा जल संचयन से लेकर भूरे जल के पुनः उपयोग तक की कई अलग-अलग व्यवस्थाएं शामिल हैं। □

संदर्भ

- Introduction to Environmental Engineering and Science: Gilbert M Masters and Wendell P Ela
- Perspective in Environmental Studies: Anubha kaushik and C P kaushik
- www.thebetterindia.com
- <http://www.ecofriendlyhouses.net/>
- <http://english.manoramaonline.com>
- Bureau of Energy Efficiency. Energy Conservation Building Code 2017] Ministry of Power] Government of India 110 (2017). India.
- Bureau of Indian Standards. (2016). National Building Code of India 2016. New Delhi] India.
- <http://www.carbse.org/>
- Energy statistics 2016. Ministry of Statistics and Programme Implementation Government of India.

INDIA'S LEADING INSTITUTE FOR IAS/ IFOs EXAMINATIONS

Website : www.diasindia.com
E-Mail : diasindia123@gmail.com



(M): 09350934622
011-65009600/ 9700

**OUR TRADITION OF SUCCESS CONTINUES IN IAS/CSE 2016
CONGRATULATIONS TO ALL OUR SUCCESSFUL CANDIDATES**



SHASHI PRAKASH SINGH
Rank 75
GS



PRATIK JAIN
Rank 82
PHYSICS (MARKS :322)



SUMIT JHA
Rank 111
Physics (MARKS : 315)



VIVEK RANJAN MAITREY
Rank 164
Physics (MARKS : 309)



AKASH BANSAL
Rank 165
CHEMISTRY (MARKS :308)



K. VARUN REDDY
Rank 166
MATHEMATICS (MARKS : 319)



RAHUL GUPTA
Rank 182
CHEMISTRY (MARKS : 288)



VAKUL JINDAL
Rank 195
PHYSICS (MARKS : 315)



VIDEH KHARE
Rank 205
CHEMISTRY (MARKS : 314)



ANKITA DHAKRE
Rank 211
CHEMISTRY(MARKS : 302)



ADARSH PACHERA
Rank 231
CHEMISTRY (MARKS : 296)



CHINMAY MITTAL
Rank 235
MATHEMATICS (MARKS : 319)
and 16 more results.

GS / Essay by DP Vajpayee & Team

DIAS OPTIONALS

PHYSICS

By Renowned **D.P.Vajpayee**
Online classes also available.

CHEMISTRY

By **Dr. R.K Singh**

MATHEMATICS

By **Vajpayee Sir**

LAW

By **H. Kaushik**

GOOD NEWS FOR U.P. / LUCKNOW STUDENTS

**DIAS OPENS NEW CENTRE AT LUCKNOW
& ANNOUNCES START OF NEW BATCHES**

- **G.S.** by Renowned **Vajpayee Sir & Team**
- **Pub. Admn.** by **G.K. Shukla** (Selected in Civil Services)
- **History** by **Dr. Anshul Bajpai & Dr. V.B. Dubey**

**All Batches
Commence
From
10th Sept**

DELHI INSTITUTE FOR ADMINISTRATIVE SERVICES



DIAS INDIA EDUTECH (PVT) LTD

Head Off.: 26/3 & 18/1, 2nd Floor, Old Rajinder Nagar, New Delhi - 110060.
Lucknow Centre: MS-141, Aliganj Sec.D, Near Puraniya Railway Crossing.
Tel.: 011-65009600, Mob.: 9350934622. Lucknow: 3228600

YH-721/2017



अकेली महिलाओं को चाहिए आवास गारंटी

माधवी श्री



केंद्रीय लोक निर्माण विभाग की एक नीति के अनुसार अकेली महिला कर्मचारी को वे घर आवंटित करने में पहल करते हैं। आर्मी वेलफेयर हाउसिंग आर्गेनाइजेशन की नीति के अनुसार वे अपने हाउसिंग सोसाइटी में भारतीय सेना की युद्ध विधवाओं को घर खरीदने में प्राथमिकता प्रदान करते हैं। प्रधानमंत्री ग्रामीण योजना के तहत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग जिनकी आय 3 लाख रुपये सालाना से कम है, वे इस योजना का लाभ उठा सकते हैं पर आवेदन परिवार की महिला के नाम से किया जाएगा

यू नाइटेड नेशन के अनुसार महिलाएं दुनिया की आबादी का आधा हिस्सा हैं और दो तिहाई कार्यबल का हिस्सा, पर बदले में इनको विश्व आमदनी का दसवां हिस्सा मिलता है और विश्व संपत्ति का सौ में से एक हिस्सा मिलता है। यह आंकड़ा विश्व पटल पर महिलाओं की जमीनी हकीकत को दर्शाता है।

अकेली महिलाओं की रिहायशी समस्या को लेकर सरकार की नीतियां क्या हैं, यह एक ज्वलंत प्रश्न है। पर क्या सरकार इस विषय पर कुछ सोच या कर रही है? महिला और बाल विकास मंत्रालय, भारत सरकार की आवास नीति और योजना में महिलाओं के प्रति थोड़ी संवेदना दिखाई पड़ती है। मंत्रालय सुरक्षित, पर्याप्त और सस्ते घर शहरी और ग्रामीण इलाकों में उपलब्ध कराने के लिए अपनी प्रतिबद्धता जाहिर कर रहा है। मंत्रालय की वेबसाइट अकेली, बेघर, प्रवासी, घर की मुखिया, कामकाजी महिला, प्रशिक्षु, छात्रा आदि के लिए रिहायशी नीति की वकालत करती है। मंत्रालय केंद्रीय और राज्य स्तर की आवास नीति के सार्वभौमिकरण की बात करता है। यह सब अभी नीति के स्तर पर है, क्रियान्वयन के स्तर पर इसमें वक्त लगेगा।

निजी आवास बनाने वाली कम्पनियां क्या इस ओर ध्यान दे रही हैं। क्या वे आनेवाले आवासीय प्रोजेक्ट में अकेली महिलाओं की जरूरतों पर ध्यान दे रही हैं, क्या इस पर क्रियान्वन किया जाएगा। यह सब एक महत्वपूर्ण पहलू है क्योंकि सरकार के अलावा निजी सेक्टर भी जनता की आवासीय जरूरतों को पूरा करता है। सबसे महत्वपूर्ण बात है क्या वास्तुकार अपनी

डिजाइन में अकेली महिलाओं की जरूरतों के बारे में जागरूक रहेंगे।

प्राथमिकता की जरूरत क्यों?

2011 की जनगणना के मुताबिक भारत में अकेली महिलाओं की आबादी 50,709,941 है। अकेली महिला का मतलब विधवा, परित्यक्ता, कभी जिसका विवाह न हुआ हो, तलाक़शुदा, पृथक रहने वाली स्त्री, सभी सम्मिलित हैं। इनमें सारी महिलाएं कम आय वाले स्तर से नहीं आती हैं। कुछ उच्च वर्ग से आती हैं तो कुछ मध्यम आय वर्ग से आती हैं पर कम आय वर्ग में इन महिलाओं की तादाद बहुत है। हालांकि ये सभी शहर में नहीं रहती हैं। बहुत सी आबादी गांव और कस्बाई इलाके में भी रहती हैं। पर हर जगह अकेली महिला को न पिता के घर पर सम्मानपूर्वक रहने दिया जाता है न ही ससुराल में। अकेली महिला के लिए रिहायश एक समस्या है।

कम आय वाली अकेली महिलाओं के लिये काम करने वाली संस्था नेशनल फोरम फॉर सिंगल वीमेन राइट ने एक सर्वे करवाया जिसमें यह तथ्य निकल कर सामने आया कि विधवा के ससुराल की सम्पत्ति में अधिकार को ज्यादा सामाजिक मान्यता प्राप्त है। कभी न शादी करने वाली महिला के उसके पिता की सम्पत्ति में अधिकार की तुलना में यह बात कही गई। तलाक़शुदा, अलग रहने वाली महिलाओं को हर रोज कई तरह की असुरक्षा का सामना करना पड़ता है। इस सिलसिले में हिमाचल प्रदेश, राजस्थान, गुजरात, झारखण्ड, बिहार और महाराष्ट्र में सर्वे कराया गया। सर्वे के मुताबिक 36 प्रतिशत अकेली महिलाएं जिस घर में रह रही हैं वे न तो उनके नाम पर हैं न ही उन्होंने उसे किराये पर लिया है।

लेखिका स्वतंत्र पत्रकार हैं। राष्ट्रीय स्तर के अखबारों में लिखती रहती हैं। वाह! ये औरतें इनका नामक उपन्यास भी प्रकाशित हो चुका है। ईमेल: shree.madhavi@gmail.com

घर के लोगों से लेकर पड़ोसी और समाज के सभी लोगों से अकेली महिला को दिक्कत का सामना करना पड़ता है। असुरक्षा के अलावा उन्हें नागरिक सुविधा तक की कमी से जूझना पड़ता है। 386 में से 40.4 प्रतिशत अकेली महिलाएं जमीन की मालकिन हैं, पर 60 प्रतिशत प्रतिशत विधवा महिलाओं के पास जमीन पर मालिकाना हक है।

भारत में अकेली महिलाओं की आबादी कुल महिला की आबादी का 8.6 प्रतिशत है। मर्दों (1,38,92,420) की तुलना में अकेली महिलाओं (4,65,43,802) की संख्या कहीं ज्यादा है। जहां महिलाओं की आबादी में इजाफा 18.3 प्रतिशत है वहीं अकेली महिलाओं की आबादी में बढ़ोतरी 29.6 प्रतिशत की दर से हो रहा है। 35 वर्ष से अधिक उम्र की अकेली महिलाओं की बढ़ती आबादी इस ओर भी इशारा कर रही है कि हमारा सामाजिक ढांचा भी बड़ी तेजी से बदल रहा है। 35 वर्ष से अधिक उम्र वाली अकेली महिलाओं की संख्या तेजी से यानि 66 प्रतिशत की दर से बढ़ी है। यह इस बात की ओर भी इशारा करता है कि आजकल महिलायें देर तक अविवाहित रहना पसंद कर रही है। यह घातक स्थिति है क्योंकि जो आवास से संबंधित पॉलिसी बना रहे हैं वे पुरुषों की जरूरतों को ध्यान में रख कर बना रहे हैं। घटती पूंजी में महिलाओं के लिए अपना आवास होना एक सपना होता जा रहा है। जानकारी इकट्ठा करने में भी समस्या आती है क्योंकि समाज में अभी भी अकेली और अविवाहित महिला के बारे में सही जानकारी देने से लोग घबराते हैं।

पिछले दो दशक से भारत में भूमि और आवास पर महिलाओं का अधिकार एक गंभीर चिंतन का मुद्दा रहा है। विश्व स्तर पर भी यह समस्या चिंतनीय है। हर समाज में महिलाएं अपने घरेलू, कृषि और अन्य कार्यों का कोई मूल्य नहीं लेती हैं और न ही उसके इस कार्य की कोई सराहना होती है इसलिए यह और भी आवश्यक हो जाता है कि भूमि और सम्पत्ति पर उसके अधिकार को महत्व दिया जाये। पर दिन प्रतिदिन यह और भी विकट होता जा रहा है।

महिलाओं के मानवाधिकार मुद्दे की तरह महिलाओं के भूमि और आवास अधिकार कई तरह के भेदभाव का शिकार होते हैं जैसे

पैतृक सम्पत्ति हस्तांतरण स्वरूप, वसीयतनामा द्वारा बेटी और बहू और घर की अन्य महिला को संपत्ति से बेदखल करना। आवास पर अधिकार की समस्या महिलाओं के सामने सबसे ज्यादा है।

अपर्याप्त स्वामित्व के दुष्परिणाम

चूंकि महिलाओं के नाम पर कम जमीन-जायदाद होने से उनका सामाजिक सुरक्षा स्तर भी बहुत खराब होता है जो उनके आत्मविश्वास पर भी बुरा असर डालता है। कई ऐसी युवा लड़कियां हैं जो महानगर, बी-टाउन में जाकर अकेली रह रही हैं। पढ़ाई और नौकरी की खातिर उन्हें रहने की समस्याओं से रोजाना दो-चार होना पड़ता है। घर ढूंढने के चक्कर में कई लड़कियों को कभी-कभी मुसीबत का सामना करना पड़ जाता है। जैसे अभी हाल में दिल्ली में

भारत में अकेली महिलाओं की आबादी कुल महिला की आबादी का 8.6 प्रतिशत है। मर्दों (1,38,92,420) की तुलना में अकेली महिलाओं (4,65,43,802) की संख्या कहीं ज्यादा है। जहां महिलाओं की आबादी में इजाफा 18.3 प्रतिशत है वहीं अकेली महिलाओं की आबादी में इजाफा 29.6 प्रतिशत की दर से हो रहा है।

एक लड़की को उसका ब्रोकर मिस कॉल देने लगा और उसका पड़ोसी जरूरत से ज्यादा घुलने-मिलने की कोशिश करने लगा। अकेली महिला को पड़ोसी या समाज एक मुसीबत की तरह देखते हैं या एक मौके की तरह। अकेली रहनेवाली लड़कियों को प्रायः अतिरिक्त सतर्कता बरतनी पड़ती है। उन्हें सोच-समझ कर लोगों से मिलना जुलना पड़ता है। पुलिस भी उनकी कोई मदद नहीं कर सकती जब तक की कोई घटना न घट जाए।

सरकार के पास जरूरत के मुताबिक वर्किंग वीमेन हॉस्टल काफी कम हैं। यही हाल छात्राओं का है। न ही निजी हॉस्टल की दुकान चलनेवाले लोगों पर इनकी कोई पाबंदी है या कोई दिशा-निर्देश है। कई मकान मालिक लड़कियों की सिक्योरिटी राशि मार लेते हैं। ऐसे में ये लड़कियां शिकायत के लिए कहां जाएं इनको पता नहीं होता। सरकार

ने इनके लिए सुलह-सफाई की कोई जगह नहीं तय की है।

भारत का संविधान कानून के समक्ष सभी को समान अधिकार प्रदान करता है। इसमें सम्पत्ति का अधिकार यानि घर का अधिकार भी आता है। इसी रास्ते पर चलते हुए 2001 में महाराष्ट्र सरकार ने महिला नीति को स्वीकृति दी जिसका विषय महिलाओं का भूमि पर अधिकार था। 2003 में महाराष्ट्र सरकार ने इसी विषय पर एक प्रस्ताव पास किया। नब्बे के दशक के बीच में आंध्र प्रदेश की सरकार ने संपत्ति और भूमि पर महिलाओं के अधिकार की घोषणा की। ऐसा करनेवाली भारत की वह पहली राज्य सरकार थी।

एक जानकारी के अनुसार 1980 में बिहार के बोध गया जिले के कई ग्रामीण इलाकों में जमीन और आवास महिलाओं के कब्जे में आने से उन पर होने वाली घरेलू हिंसा कम हुई। साथ ही, नशे के हालात में पुरुषों द्वारा उनपर मार-पिट्टाई की घटना में कमी आई है। एक लम्बे जन-संघर्ष के बाद बिहार के कुशा-बीजा गांव में कुछ महिलाएं अपने नाम पर जमीन करवाने में सफल रहीं। कुशा में भूमि बेटियों के नाम की गयी तो समस्तीपुर में पैतृक भूमि का अधिग्रहण बहुओं के नाम रहा।

एक अध्ययन के मुताबिक जब भी महिलाओं के विकास की बात की जाती है, सरकारी और गैर-सरकारी संस्थाएं महिलाओं के रोजगार उत्पत्ति पर जोर देती हैं पर कोई उनके भूमि, दुकान और मकान पर अधिकार की बात नहीं करता।

1980 के दशक में भारतीय महिला कल्याण संस्था द्वारा जब महिलाओं के भूमि और आवास के अधिकारों के लिए आवाज उठाई गई तब उन्हें राष्ट्रीय आंदोलन से दरकिनार कर दिया गया, वहीं 2003 में महाराष्ट्र सरकार ने एक सरकारी प्रस्ताव पास किया जिसको आधार बनाकर पुणे की एक गैर सरकारी संस्था मासूम ने एक आंदोलन चलाया जिसके तहत एक साल के भीतर महाराष्ट्र के पुरन्धर ताल्लुक के अस्सी गांव में 95 प्रतिशत लोगों ने संयुक्त नाम (स्त्री-पुरुष) पर जमीन का रजिस्ट्रेशन किया। पर जैसे ही महाराष्ट्र, मध्य प्रदेश, झारखण्ड, बिहार में जमीन का रजिस्ट्रेशन महिलाओं के नाम पर बढ़ा, तब अकेली महिलाओं

द्वारा घर संचालित घरों, परित्यक्ता, तलाक़शुदा और अलग रहने वाली महिलाओं को डायन कह कर उनके खिलाफ साजिश की गई, जो उसकी सम्पत्ति पर अपना स्वार्थ रखने वालों द्वारा रची गई थी। एक अध्ययन के मुताबिक पीड़ित महिलाओं को नौकरी, उनके बच्चों को स्कूल में प्रवेश आदि तो आसानी से मिल जाता है, पर रहने के लिए अच्छा आवास बड़ी मुश्किल से मिलता है।

मजलिस की ट्रस्टी नीरा जो खुद एक आर्किटेक्ट हैं, का मानना है कि आवास बनाने के मामले में हम महिलाओं से संबंधित मुद्दों पर ध्यान नहीं देते हैं। हम यह नहीं सोचते कि क्या महिलाएं स्थान का उपयोग गैर पारम्परिक तरीके या अन्य तरीके से करती हैं या करना पसंद करती हैं। वे आगे कहती हैं, 'क्या हम नीति बनाने वालों को महिलाओं से जुड़े विषयों पर संवेदनशील बना सकते हैं ताकि जब वे नीति बनाएं तो उनकी बातों का भी ध्यान रखा जाए। महिलाओं के लिए घर सिर्फ घर नहीं होता यह रोजगार का स्थान भी हो सकता है। मिलने-जुलने का स्थान, बच्चों के खेलने और रहने का स्थान, सामाजिक अस्थिरता और यौन हिंसा से बचने की जगह भी घर या आवासीय परिसर ही होता है।'

भारत के शांत इलाकों में 10 प्रतिशत महिलाएं परिवार की मुखिया हैं तो वहीं अशांत क्षेत्रों में 30 प्रतिशत महिलाएं घर की मुखिया हैं। विश्व स्तर पर करीब-करीब एक तिहाई महिलाएं घर की मुखिया हैं। पिछले बीस वर्षों में भारत में उच्च न्यायालयों और सर्वोच्च न्यायालय में कई महिलाओं ने आवेदन डाल कर मांग की है कि बहुओं को ससुराल में और बेटी को अपने पिता या पतृक घर में रहने का अधिकार दिया जाए।

हमें यह भी देखना है कि घर का मूल्य

ऐसा हो कि महिलाएं इसे खरीद सकें। राज्य सरकार को इस विषय पर ध्यान देना होगा। चूंकि आवास बनाने और वितरण में पुरुषों का वर्चस्व है, इस कारण आवास से जुड़े हर स्तर पर काम कर रही महिलाएं चाहे वो इंजीनियर, आर्किटेक्ट, गृह साज-सज्जा से जुड़ी इंटीरियर डिजाइनर या महिला हाउस ब्रोकर हों, सभी महिलाओं को पुरुष मानसिकता के अधीन काम करना पड़ता है।

समाधान के कदम

अब सकारात्मक पक्ष देखें तो इस दिशा में केंद्रीय लोक निर्माण विभाग ने कुछ पहल की है। उनकी एक नीति के अनुसार अकेली महिला कर्मचारी को वे घर आवंटित करने में पहल करते हैं। आर्मी वेलफेयर हाउसिंग आर्गनाइजेशन की नीति के अनुसार वे अपने हाउसिंग सोसाइटी में भारतीय सेना की युद्ध विधवाओं को

35 वर्ष से अधिक उम्र की अकेली महिलाओं की बढ़ती आबादी इस ओर भी इशारा कर रही है कि हमारा सामाजिक ढांचा भी तेजी से बदल रहा है। 35 वर्ष से अधिक उम्र वाली अकेली महिलाओं की संख्या तेजी से यानि 66 प्रतिशत की दर से बढ़ी है।

घर खरीदने में प्राथमिकता प्रदान करते हैं। प्रधानमंत्री ग्रामीण योजना के तहत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग जिनकी आय 3 लाख रुपये सालाना से कम है, वे इस योजना का लाभ उठा सकते हैं पर आवेदन परिवार की महिला के नाम से किया जाएगा।

प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत लोन राशि में वृद्धि से मासिक किश्तों में भी काफी कमी आएगी। केंद्र सरकार 6

लाख रुपये तक के लोन पर 6.5 प्रतिशत सब्सिडी के बजाय अब 4 प्रतिशत सब्सिडी प्रदान करेगी और 12 लाख रुपये तक के होम लोन पर 3 प्रतिशत सब्सिडी दे रही है। प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत होम लोन 20 वर्ष की अधिकतम अवधि के लिए लिया जा सकता है। सरकार ने इस योजना के अन्तर्गत दो नए मध्यम आय वर्ग के समूहों को भी शामिल किया है।

इस समय, होम लोन लगभग 9 प्रतिशत की ब्याज दरों पर बैंकों और गैरबैंकिंग वित्तीय कंपनियों से उपलब्ध हैं। 4 प्रतिशत की ब्याज छूट के बाद, प्रभावशाली ब्याज दर 5 प्रतिशत हो जाती है जिससे किस्त (ईएमआई) में काफी कमी हो जाती है।

शहरों में युवा और अकेली कामकाजी लड़कियों और महिलाओं को निजी बिल्डर अपने पसंदीदा क्लाइंट मान रहे हैं। ज्यादा सैलरी पर काम कर रही महिलाओं के पास निवेश के लिए पर्याप्त पैसे होते हैं। अकेली महिला चाहे जिस उम्र की हो, सुरक्षा सबसे बड़ा मुद्दा है। वृद्ध महिला के लिए हॉस्पिटल और मेडिसिन की सुविधा ज्यादा जरूरी है। युवा महिलाओं के लिए फिटनेस, खेल-कूद, मनोरंजन और शॉपिंग की सुविधा मायने रखती हैं। अकेली मांओं के बच्चों के लिए पार्क, स्कूल, हॉस्पिटल और अन्य सुविधा मायने रखते हैं।

अभी भी भारत में अन्य विकसित देशों के मुकाबले अकेली महिला के रिहायशी मुद्दे पर पर्याप्त ध्यान नहीं दिया गया है। इसके लिए केंद्र सरकार, राज्य सरकार, गैर सरकारी संस्थान, निजी संस्थानों और समाज को जागरूक होना पड़ेगा और मिलजुल काम करना पड़ेगा। जहां यह बात हुई है परिवर्तन के नये आयाम सामने आये हैं। □

संकेत-भाषा में राष्ट्रगान का वीडियो

संकेत-भाषा में तैयार भारत के राष्ट्रगान के वीडियो का विमोचन हाल ही में फिल्म प्रभाग सभागार, नई दिल्ली में किया गया। वीडियो में भव्य लाल किले के परिपार्श्व में दिव्यांग बच्चों के साथ अमिताभ बच्चन संकेत-भाषा में राष्ट्रगान गा रहे हैं। फिल्म का विचार



वी केयर फिल्म फेस्टिवल के संस्थापक निदेशक सतीश कपूर का है। वी केयर फिल्म फेस्टिवल ने इस फिल्म का निर्माण ब्रदरहुड नामक एनजीओ के साथ मिलकर किया है। इस फिल्म का निर्देशन गोविन्द निहलानी ने किया है और इसका संगीत स्वर्गीय आदेश श्रीवास्तव का है।



Preparing Civil Servants

UPSC CSE '16 में सफल प्रत्येक
तीसरा अभ्यर्थी ETEN IAS KSG* का है।



के. दिनेश कुमार



उत्सव कौशल



प्रताप एम.

...और कई अन्य

*From the house of KSG

लॉप 100 सफल अभ्यर्थियों में से 30 ETEN IAS KSG के विद्यार्थी हैं।

सिविल सेवा परीक्षा '18 के नये बैच

प्रोग्राम	समय
जीएस फाउंडेशन सप्ताहिक (हिंदी)	10:00AM – 01:00PM

राज्य लोक सेवा आयोग

UPPSC, CGPSC, MPPSC, RPSC and BPSC के लिए नए बैच प्रारंभ,
शीघ्र नामांकन करें!

नामांकन के लिए: फोन: 9654200523/17 | टेल फ्री: 180030029544 | वेबसाइट: www.etenias.com

ETEN IAS Centers: Agra, Allahabad, Alwar, Amritsar, Bangalore, Bhilai, Bhillwara, Bhiwani, Bhubneswar, Bilaspur, Chandigarh, Chennai, Dehradun, Delhi, Dibrugarh, Ernakulam, Ghaziabad, Gorakhpur, Guhana, Gurgaon, Hissar, Imphal, Indore, Jaipur, Jammu, Jamshedpur, Jodhpur, Kanpur, Kohlapur, Kolkata, Lucknow, Meerut, Moradabad, Mumbai, Nagpur, Panipat, Patiala, Patna, Pune, Raipur, Rewari, Rohtak, Shimoga, Sikar, Sonipat, Trivandrum, Udaipur, Varanasi, Vijayawada

THE TRUSTED COACH FOR IAS

Career
Launcher

YH-698/2/2017



आशियाने का सपना पूरा करने की चुनौती

सतीश सिंह



1 मई, 2017 तक प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के तहत देशभर में महज 4365 आवास परियोजनाओं को मंजूरी दी गई है, जिसके अंतर्गत 18,76,286 मकानों का निर्माण किया जाना है। इस योजना में 1,00,465.73 करोड़ रुपये निवेश किये गये हैं एवं सरकार ने इसके लिए वित्तीय सहायता के तौर पर 29,426.34 करोड़ रुपये की मंजूरी दी है, जिसमें से 9,256.04 करोड़ रुपये जारी की जा चुकी है। इसके तहत अब तक महज 1,02,676 मकानों का निर्माण किया जा सका है और बने मकानों में से केवल 78,808 लोगों ने रहना शुरू किया है

खु

द के घर का सपना सभी लोग देखते हैं, लेकिन अधिकांश लोग इस सपने को पूरा नहीं कर पाते हैं। प्रधानमंत्री चाहते हैं कि सभी लोग घर के सपने को पूरा करें। इसलिए, प्रधानमंत्री आवास योजना का शुभारंभ किया गया। इस योजना को ग्रामीण और शहरी दोनों क्षेत्रों में अमलीजामा पहनाया गया है। इसे सफल बनाने के लिए सरकार ने चार उपायों का सहारा लिया है। पहला, निजी आवास विकासक के साथ मिलकर झुग्गी व झोंपड़ियों का पुनर्निर्माण व निर्माण। दूसरा, प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत कर्ज लेने वालों को क्रेडिट लिंकड सब्सिडी के माध्यम से वित्तीय सहायता उपलब्ध कराना। तीसरा, सरकारी और निजी आवास विकासक के साथ मिलकर (पीपीपी मॉडल) सस्ती दर पर मकान बनाना और चौथा, खुद से मकान बनाने वालों को आर्थिक मदद उपलब्ध कराना। इस योजना का लाभ लेने के इच्छुक लोग अब ऑनलाइन आवेदन भी कर सकते हैं। सरकार ने 3 नवंबर 2016 से ऑनलाइन आवेदन स्वीकार करना शुरू कर दिया है। इस आलेख में प्रमुख आवास योजनाओं तथा उनके संबंध में वित्तपोषण की तैयारी का जायजा लिया जा रहा है।

प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण)

इंदिरा आवास योजना, जिसे पूर्व प्रधानमंत्री राजीव गांधी ने वर्ष 1985 में शुरू किया था, को नए कलेवर में प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) के नाम से 20 नवंबर, 2016 को प्रधानमंत्री नरेंद्र मोदी ने आगरा में शुरू किया। दिल्ली और चंडीगढ़

को छोड़कर पूरे देश में इस योजना को लागू किया गया है। इसके तहत वर्ष 2019 तक ग्रामीण क्षेत्रों में 1 करोड़ पक्के मकान के निर्माण की योजना है। इस आलोक में वित्त वर्ष 2016-17 में 33 लाख मकानों का निर्माण होना है, जबकि वित्त वर्ष 2017-18 और वित्त वर्ष 2018-19 में क्रमशः 33.5 व 33.50 लाख मकानों का निर्माण किया जाना है। हालांकि, वर्ष 2011 की आर्थिक, सामाजिक एवं जातीय जनगणना के अनुसार देश के ग्रामीण इलाकों में बेघरों की संख्या लगभग 2.95 करोड़ है। इस योजना का लाभ लेने के लिए लाभार्थियों को 2011 की जनगणना के मुताबिक बेघर या कच्चे मकान में रहने वाला होना चाहिए। वैसे, इस योजना के लाभार्थियों की सूची सरकार हर वर्ष खुद तैयार करेगी।

इस योजना के तहत बने मकान नेशनल बिल्डिंग कोड मानकों के तहत भूकंप, बाढ़, भूस्खलन एवं चक्रवात रोधी होंगे, जिनपर 3 वर्षों यानि 2016 से 2019 की अवधि में 81975 करोड़ रुपये खर्च किए जाएंगे। इसमें से 60 हजार करोड़ रुपये बजट प्रावधान के जरिए और शेष 21,975 करोड़ रुपये नाबार्ड की निधि से खर्च किए जाएंगे। ग्रामीण मैदानी इलाकों में बनने वाले घरों पर 1.20 लाख रुपये और पहाड़ी क्षेत्रों में बनने वाले घरों पर 1.30 लाख रुपये सरकार की तरफ से वित्तीय सहायता के तौर पर बेघरों को उपलब्ध कराए जाएंगे। इस योजना के लाभार्थियों को मनरेगा के अंतर्गत 90 से 95 दिनों तक रोजगार भी मुहैया कराया जाएगा, जिससे उन्हें 18000 रुपये तक हर साल आमदनी हो सकेगी। साथ

लेखक भारतीय स्टेट बैंक के कॉरपोरेट केंद्र, मुंबई के आर्थिक अनुसंधान विभाग में मुख्य प्रबंधक के तौर पर कार्यरत हैं और विगत सात वर्षों से मुख्य रूप से आर्थिक व बैंकिंग विषयों पर स्वतंत्र लेखन कर रहे हैं। अब तक 500 से भी अधिक आलेख देश की लगभग सभी पत्र-पत्रिकाओं में प्रकाशित हो चुके हैं। पूर्व में मुख्यधारा की पत्रकारिता में भी सक्रिय भागीदारी रही है। ईमेल: satish5249@gmail.com

ही, 12000 रुपये शौचालय बनाने के लिए भी लाभार्थियों को दिए जाएंगे।

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)

इस योजना को 25 जून 2015 को शुरू किया गया था। शहरी क्षेत्र में वर्ष 2022 तक 2 करोड़ सस्ती दर पर आवास बनाने के लक्ष्य को तीन चरणों में पूरा किया जाएगा। प्रथम चरण की अवधि अप्रैल, 2015 से मार्च, 2017 है। इस अवधि में 100 शहरों में इस योजना को लागू किया जाएगा। दूसरा चरण, जिसकी अवधि है अप्रैल, 17 से मार्च, 19 में 200 से अधिक शहरों में इस योजना को कार्यान्वित किया जाना है। तीसरे चरण की अवधि है अप्रैल, 19 से मार्च, 22। इस कालखंड में देश के बचे हुए शहरों में इस योजना को लागू किया जाएगा। उल्लेखनीय है कि पूर्व में राजीव आवास योजना (आरएवाई), जिसका आगाज पाइलट आधार पर झुग्गी-झोपड़ी रहवासियों को वर्ष 2022 तक मुफ्त घर उपलब्ध कराने के लिए वर्ष 2013 में किया गया था, लेकिन निर्धारित लक्ष्य को प्राप्त करने में यह सफल नहीं रही।

प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत सभी जातियों की महिलाएं, आर्थिक रूप से कमजोर तबका (ईडब्ल्यूएस), अल्प आय वर्ग (एलआईजी), मध्य आय वर्ग (एमआईजी), जिसे दो वर्गों में विभाजित किया गया है, पहला, एमआईजी-1 और दूसरा एमआईजी-2, अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति आदि लाभान्वित हो सकते हैं, लेकिन इच्छुक अभ्यर्थियों की उम्र 70 साल से कम होनी चाहिए।

क्रेडिट लिंकड सब्सिडी योजना

भले ही प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत सस्ती दर पर घर बनाने के लिए चार उपायों का सहारा लिया गया है, लेकिन इनमें सबसे लोकप्रिय क्रेडिट लिंकड सब्सिडी योजना है। इसके तहत 15 साल तक के गृह ऋण पर ईडब्ल्यूएस और एलआईजी के प्रत्येक लाभार्थी को 6 लाख रुपये तक के कर्ज राशि पर 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज प्रभारित किया जायेगा, जबकि एमआईजी-1 को एक निश्चित कर्ज राशि पर 4 प्रतिशत और एमआईजी-2 को एक निश्चित कर्ज राशि पर 3 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी दिया जाएगा। (तालिका-1)

प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत

महिलाओं को प्राथमिकता दी जाएगी, जबकि मकान के प्रथम तल के निर्माण के लिए कर्ज लेने पर बुजुर्गों को प्राथमिकता दी जाएगी। 30 वर्ग मीटर कार्पेट एरिया वाले घर के लिए

ईडब्ल्यूएस के लाभार्थी की आय 3 लाख से अधिक नहीं होनी चाहिए, वहीं एलआईजी वर्ग के आवेदक के लिए 60 वर्ग मीटर कारपेट एरिया वाला घर हासिल करने के लिए आय 3 से 6 लाख के बीच में होनी चाहिए। आवेदक को योजना का लाभ लेने के लिए पहचान एवं आवास प्रमाण पत्र देने होंगे। आधार कार्ड होने पर उन्हें आसानी होगी।

आवास योजना में नये बदलाव

जब प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के 2 वर्ष बीत जाने के बाद भी अपेक्षित परिणाम नहीं निकले तो इसे सफल बनाने के लिए वर्ष 2017 की पूर्व संध्या पर इसमें दो बदलाव किये गये। पहला, 18 लाख रुपये तक आय अर्जित करने वाले लोग भी अब इस योजना का फायदा उठा सकेंगे और दूसरा कर्ज की अवधि को 15 से बढ़ाकर 20 साल किया गया, जिससे लाभार्थी को प्रत्येक माह 2200 रुपये कम किस्त जमा करने होंगे। वैसे लाभार्थी, जो आयकर के 30 प्रतिशत स्लेब में आते हैं को भी हर साल 61,800 रुपये लाभ होने का अनुमान है। (तालिका-2)

ईडब्ल्यूएस और एलआईजी वर्ग वालों को कर्ज दर में 6.5 प्रतिशत की छूट दी जाएगी अर्थात् यदि कोई इस योजना के तहत 12 लाख रुपये का कर्ज 9 प्रतिशत की दर पर लेगा तो 6 लाख पर ब्याज 2.5 प्रतिशत की दर से प्रभारित किया जाएगा और बचे हुए 6 लाख पर, जो अधिकतम आय की सीमा से ऊपर है पर 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज प्रभारित किया जाएगा। एमआईजी-1 के तहत, जिनकी आय 12 लाख रुपये से अधिक नहीं है को 4 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी दी जाएगी अर्थात् 12 लाख रुपये में से 9 लाख रुपये पर ब्याज सब्सिडी दी जाएगी और बचे हुए कर्ज राशि पर बाजार

तालिका 1: आवास योजना के तहत दी जाने वाली क्रेडिट लिंकड ब्याज सब्सिडी

विवरण	ब्याज सब्सिडी (प्रतिशत में)	कर्ज की राशि (रु.)	कार्पेट एरिया (वर्ग मीटर में)
ईडब्ल्यूएस वर्ग	6.50 प्रतिशत	6 लाख	30
एलआईजी	6.50 प्रतिशत	6 लाख	60
एमआईजी-1	4.00 प्रतिशत	9 लाख	90
एमआईजी-2	3.00 प्रतिशत	12 लाख	110

स्रोत: pmjandhanyojana.co.in

दर से ब्याज प्रभारित किया जाएगा।

एमआईजी-2 के अंतर्गत जिनकी आय अधिकतम 18 लाख है को 12 लाख रुपये तक के कर्ज पर ब्याज दर में सब्सिडी दी जाएगी और बचे हुए 6 लाख पर बाजार दर से ब्याज प्रभारित किया जाएगा। इन प्रावधानों को तालिका-2 से समझा जा सकता है।

रियल इस्टेट नियामक प्राधिकरण

रियल इस्टेट (नियमन एवं विकास) कानून, 2016 रैरा को संसद में वर्ष 2016 में पारित किया गया। इसके बाद आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय को नियामक के कामकाज के लिए नियम बनाने और उन्हें अधिसूचित करने के लिए 1 मई, 2017 तक समय दिया गया था। इसका मकसद रियल्टी कंपनियों की गतिविधियों में पारदर्शिता लाना एवं खरीदारों के हितों का संरक्षण करना है। बिल्डरों की मनमानी पर अंकुश लगाने के लिये नियमों का उल्लंघन करने पर उनपर जुर्माना लगाने का प्रावधान इस कानून में किया गया है।

माना जा रहा है कि इस नए कानून से रियल इस्टेट में व्याप्त अनियमितताओं का समापन होगा। रियल इस्टेट में आम आदमी के जीवनभर की कमाई को कोई रियल इस्टेट विकासक हड़प न जाए की रोकथाम हेतु ही इस कानून को अमलीजामा पहनाया गया है। लोगों के घर के सपने टूटे नहीं को सुनिश्चित करना ही इस कानून का मकसद है। आमतौर पर रियल एस्टेट के क्षेत्र में बिल्डर एक परियोजना का पैसा दूसरी परियोजना में लगा देते हैं, जिससे ग्राहकों को घर मिलने में देरी होती है और बैंकों से कर्ज लिए रहने पर प्लैट/मकान पर बिना कब्जे के ही उन्हें कर्ज की किस्त व ब्याज दोनों अदा करना पड़ता है।

बिल्डर को रैरा में पंजीकरण कराने के

तालिका 2: प्रधानमंत्री आवास योजना की मुख्य विशेषताएं (संशोधित)

विवरण	ईडब्ल्यूएस	एलआईजी	एमआईजी-1	एमआईजी-2
वार्षिक आय	3 लाख रु.	6 लाख रु.	12 लाख रु.	18 लाख रु.
अधिकतम कर्ज की अवधि	20 वर्ष	20 वर्ष	20 वर्ष	20 वर्ष
योजना के तहत कर्ज पाने की योग्यता	6 लाख रु.	6 लाख रु.	9 लाख रु.	12 लाख रु.
मौजूदा औसत ब्याज दर	9 प्रतिशत	9 प्रतिशत	9 प्रतिशत	9 प्रतिशत
ब्याज सब्सिडी दर	6.5 प्रतिशत	6.5 प्रतिशत	4 प्रतिशत	3 प्रतिशत
कार्पेट एरिया (वर्ग मीटर)	30	60	90	110
मासिक किस्त (सब्सिडी)	5398 रु.	5398 रु.	8098 रु.	10797 रु.
सब्सिडी किस्त पर	3179 रु.	3179 रु.	5940 रु.	8597 रु.
किस्त में मासिक बचत	2219 रु.	2219 रु.	2158 रु.	2200 रु.
किस्त में वार्षिक बचत	26628 रु.	26628 रु.	25896 रु.	26400 रु.
स्रोत: pmjandhanyojana.co.in				

लिए प्रत्येक परियोजना के लिए बैंक में अलग से खाता खुलवाना पड़ेगा और उक्त खाते में परियोजना की 70 प्रतिशत अनुमानित राशि जमा करनी होगी। बिल्टर परियोजना से जुड़े कार्यों से इतर उद्देश्य के लिए इस राशि का उपयोग नहीं कर सकेंगे, जिससे रियल इस्टेट में व्याप्त विसंगतियों की पुनरावृत्ति पर लगाम लगेगा और आवासीय परियोजनाओं को निर्धारित समय पर पूरा करना भी संभव हो सकेगा। रेरा के तहत बिल्टर को अपने 5 सालों के रिकॉर्ड को भी दर्ज कराने होंगे, जिससे ग्राहक बिल्टर के प्रोफाइल को एक्सेस करके उसके पिछले प्रदर्शन के अनुसार बिल्टर का चयन कर सकेंगे। रेरा से बिल्टरों को भी फायदा होगा। परियोजना के रेरा में पंजीकृत होने से बिल्टर की ब्रांड इमेज बनेगी और उन्हें बैंकों से कर्ज लेने में आसानी होगी। ग्राहक पंजीकृत बिल्टर के पास बिना हिचक के मकान या फ्लैट लेने के लिए जा सकेंगे। रेरा में बिल्टरों की पूरी जानकारी होने से बैंकों को भी उन्हें कर्ज देने में आसानी होगी।

बैंकों की भूमिका

प्रधानमंत्री आवास योजना का लाभ सभी बैंकों से कर्ज लेने पर मिलेगा। अगर किसी व्यक्ति ने एक जनवरी के बाद मकान खरीद

लिया है और वह इस योजना की शर्तों को पूरा करता है तो उसे इस योजना का फायदा मिलेगा। इसके लिये उसे सिर्फ अपने बैंक को इस सुविधा को लेने के संबंध में अपनी रजामंदी बतानी होगी। तदुपरांत, बैंक दस्तावेजों की जांच करके उसके किस्त की गणना करेगा। इस क्रम में सरकार ने राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) और हुडको को नोडल एजेंसी बनाया है। चूंकि, प्रधानमंत्री आवास योजना का सार क्रेडिट लिंकड सब्सिडी है इसलिये, इसकी सफलता बिना बैंकों की सकारात्मक भूमिका के संभव नहीं हो सकती है। ऐसे में सवाल का उठना लाजिमी है कि क्या बैंक इस योजना का लाभ इच्छुक लोगों को देने के लिए तैयार हैं। प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत 2 करोड़ शहरी और 1 करोड़ ग्रामीण क्षेत्र में आवास का निर्माण होना है। लिहाजा, बैंक इस बिजनेस को खोना नहीं चाहेंगे, लेकिन अभी तक सभी बैंक कर्मचारियों को इस योजना की जानकारी नहीं है, जिसके कारण यह योजना अभी भी अपनी रफ्तार में नहीं आ सकी है।

निष्कर्ष

प्रधानमंत्री आवास योजना निश्चित रूप से एक महत्वाकांक्षी योजना है। पूर्व में राजीव गांधी द्वारा वर्ष 1985 में शुरू की गई इंदिरा

आवास योजना, जो गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले ग्रामीणों के लिए शुरू की गई थी, लेकिन लक्षित उद्देश्य को प्राप्त करने में असफल रही। पुनश्च: वर्ष 2013 में शुरू की गई राजीव आवास योजना भी निर्धारित मुकाम तक पहुंचने में असफल रही। देखा जाए तो प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण व शहरी) दोनों ही स्वरूप एवं व्यापकता में इंदिरा आवास योजना एवं राजीव आवास योजना से बेहतर हैं, लेकिन इसके संदर्भ में भी समस्या योजना को सफलतापूर्वक लागू करने से जुड़ी है। 1 मई, 2017 तक प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के तहत देशभर में महज 4365 आवास परियोजनाओं को मंजूरी दी गई है, जिसके अंतर्गत 18,76,286 मकानों का निर्माण किया जाना है। इस योजना में 1,00,465.73 करोड़ रुपये निवेश किये गये हैं एवं सरकार ने इसके लिए वित्तीय सहायता के तौर पर 29,426.34 करोड़ रुपये की मंजूरी दी है, जिसमें से 9,256.04 करोड़ रुपये जारी की जा चुकी है। इसके तहत अब तक महज 1,02,676 मकानों का निर्माण किया जा सका है और बने मकानों में से केवल 78,808 लोगों ने रहना शुरू किया है।

आजादी के बाद से देश में बहुत सारी कल्याणकारी योजनाएं बनाई गईं और सब्सिडी या कर्ज ब्याज दर में रियायत देने का भी प्रावधान किया गया। बावजूद इसके, योजना व व्यवस्था में व्याप्त खामियों की वजह से वे सफल नहीं हो सकीं। इस नजरिये से मोदी सरकार की इस योजना को भी त्रुटिहीन नहीं माना जा सकता है। साफ है कि इस योजना को लागू करने की रफ्तार बहुत ही धीमी है। हालांकि, रेरा कानून 2016, जिसे हाल ही में लागू किया गया है का सकारात्मक असर इस योजना पर पड़ेगा की उम्मीद की जा सकती है। इससे प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत बनने वाले मकानों की निर्माण गति में कुछ तेजी आने की संभावना जरूर है। बावजूद इसके निर्धारित समय में इस योजना को पूरा करने की राह में अनेक अड़चनें हैं, जिनसे निजात पाना सरकार के लिए आसान नहीं होगा। □

 योजना हिंदी से जुड़ें अपडेट्स के लिए फेसबुक पर हमसे जुड़ें।
हमारा पता है: www.facebook.com/yojanahindi

पूरे भारत में सबसे सफल शिक्षक
अमित कुमार सिंह के मार्गदर्शन में



सिविल सेवा परीक्षा 2016 में संस्थान से कुल 70 चयन

प्रथम 100 में 9 रैंक हमारे संस्थान इग्नाइटेड माइंड्स से

खुली चुनौती

पूरे भारत में हिन्दी माध्यम में वैकल्पिक विषय और एथिक्स (GS Paper-IV)
पढ़ाने वाले संस्थानों में सर्वाधिक परिणाम

“हमसे ज्यादा सफल परिणाम दिखाइये, फीस में 100% छूट पाइये”

मुख्य परीक्षा के सभी छात्रों के लिए निःशुल्क कक्षा कार्यक्रम

ETHICS G.S. Paper-IV
एथिक्स (G.S. Paper-IV) केस स्टडी
सहित अवधारणात्मक समझ पर।
5 Days Classes
7 September

ESSAY
3 Days Classes
12 September

PHILOSOPHY
Q.I.P. कक्षा
5 Days Classes
15 September

एथिक्स (G.S. Paper-IV) हिन्दी माध्यम में सर्वोच्च अंक प्राप्तकर्ता
अनुराग त्रिपाठी **130** अंक



दर्शनशास्त्र (Philosophy), एथिक्स (GS Paper-IV) और निबंध का सर्वश्रेष्ठ संस्थान



IGNITED MINDS

A Premier Institute for IAS/PCS

DELHI CENTER

A-2, 1st Floor, Comm. Comp. Mukherjee Nagar, Delhi-110009
☎ 011-27654704, 8744082373, 9643760414

ALLAHABAD CENTER

H-1, 1st Floor, Ram Mohan Plaza, Madho Kunj, Katra
☎ 9389376518, 9793022444, 0532-2642251

भारत में सहकारी आवास आंदोलन

देश के समस्त सहकारी आवास गतिविधियों में भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ (एनसीएचएफ) सर्वोच्च संगठन है। यह अपने शुरूआती वर्ष 1969 से ही सहकारी आवासीय समितियों से संबंधित गतिविधियों के समन्वय, विकास और प्रोत्साहन में संलग्न रहा है। अपनी स्थापना के पश्चात एनसीएचएफ ने देशभर में सहकारी आवास के विकास और संगठन के लिए कई कदम उठाये हैं। राज्य सरकारों और केंद्र शासित प्रशासनों के साथ मिलकर एनसीएचएफ ने शीर्ष 20 सहकारी आवास संघों को प्रोत्साहित किया और इनकी संख्या 6 से बढ़कर 26 तक पहुंच गयी।

एनसीएचएफ के स्थापना वर्ष 1969-70 में 11.1 लाख सदस्यों के साथ देश में कुल 16 हजार 308 प्रारंभिक सहकारी आवासीय समितियां थीं। वर्तमान समय में देश में अब जमीनी स्तर पर एक लाख प्रारंभिक सहकारी आवासीय समितियां और इसके 70 लाख से अधिक सदस्य हैं। इन प्रारंभिक सहकारी आवासीय समितियों को राज्य स्तर पर एनसीएचएफ से संबद्ध 26 सर्वोच्च सहकारी आवास संघों का समर्थन और सहयोग प्राप्त है। एनसीएचएफ के एक अध्ययन से पता चलता है कि देश में सभी प्रकार के संगठनों द्वारा सरकारी, निजी और सहकारी क्षेत्र में निर्मित प्रत्येक 100 में से 11 आवास सहकारी आवास समितियों की मदद से निर्मित हैं।

सामान्यतः सीमित अर्थों में, एक समान लक्ष्य और आवास की समान आवश्यकताओं की पूर्ति या पारस्परिक सहयोग के आधार पर इसकी बेहतरी के लिए विधिवत निगमित व्यक्तियों के समूहों को सहकारी आवास समितियों के रूप में परिभाषित किया गया है। ऐसी समिति में सदस्यता स्वैच्छिक और नियंत्रण लोकतांत्रिक होता है। अपेक्षित पूंजी में सभी सदस्यों का लगभग समान योगदान होता है। इसका मुख्य जोर स्वयं सहायता पर होता है और सहकारी आवासीय समितियों का मुलभूत गुण सहयोगी कार्य ही होता है।

कई राज्यों में सहकारी आवासीय समितियों की गतिविधियां सरकार द्वारा नियुक्त सहकारी समिति रजिस्ट्रार द्वारा प्रशासित सहकारी समिति नियमों और अधिनियम के माध्यम से नियंत्रित होती हैं। राष्ट्रीय स्तर के सहकारी संगठनों और बहु राज्यीय सहकारी समितियों का संचालन बहु राज्यीय सहकारी समिति अधिनियम और नियमों के प्रावधानों से किया जाता है।

एक समिति आरंभ में 7 या इससे अधिक लोगों का एक संगठन होता है, जो समिति पंजीकरण अधिनियम 1860 के अंतर्गत पंजीकृत होते हैं। यह एक अखिल भारतीय अधिनियम है (हालांकि कई राज्यों में इस अधिनियम पर भिन्नताएं हैं) जिसमें जनता या सदस्यों के सामान्य हितों के संबंध में कुछ परोपकारी और हितैषी उद्देश्य घोषित हैं। इनका क्रियान्वयन जहां तक संभव होता है, एक पंजीकृत समिति अपनी कुछ निश्चित सीमाओं के साथ एक वैधानिक इकाई करती है। हालांकि सहकारी समिति के सदस्य एक साथ मिलकर अपने सदस्यों के आर्थिक हितों को प्रोत्साहित करने का काम करते हैं।

सहकारी आवास से जुड़े लाभ इस प्रकार हैं:

1. एक आवासीय समिति न तो सार्वजनिक और न ही लाभ के लिए संगठित समिति होती है। इसका मुख्य उद्देश्य आर्थिक शोषण को हटाना है। इसलिए इसका नियंत्रण केवल सदस्यों के पास होता है।
2. सार्वजनिक आवास के उलट सहकारी आवास अपने सदस्यों को योजना के स्तर पर ही घरों के डिजाइन का नियंत्रण प्रदान करता है। इसके अतिरिक्त संपत्ति की मरम्मत का कार्य भी सदस्यों के हाथों में सौंपता है। जिससे मरम्मत का कार्य कम लागत में और बेहतर ढंग से होता है।
3. सहकारी आवास घरों की संख्या और गुणवत्ता दोनों पहलुओं में संतुष्टि प्रदान करता है क्योंकि इसमें सदस्यों की भागीदारी बढ़ाकर कर होती है। इसलिए आवासीय स्टॉक किसी भी उप-

प्रणाली द्वारा प्रदत्त आवासीय स्टॉक से उपयोगकर्ताओं की आवश्यकता के प्रति कहीं अधिक अनुक्रियात्मक होता है।

4. इसके अतिरिक्त सहकारी आवास अपने उपयोगकर्ताओं में उपयोग शुरू करने के पश्चात मरम्मत के लिए उत्तरदायित्व की भावना पैदा करता है। साथ ही इसको करने के लिए आवश्यक व प्रभावकारी प्रणाली भी प्रदान करता है।
5. परियोजना लागत कार्यक्षमता का प्रदर्शन सदस्यों के सम्मिलित प्रयासों के आधार पर न्यूनतम से थोड़ा ऊपर रखा जाता है और निर्माण में लागत दूसरे अर्थों में भी कम होती है।
6. समितियां अपने सदस्यों के लिए ऋणों की व्यवस्था करती हैं इस ऋण अदायगी की सामूहिक जिम्मेदारी सदस्यों की होती है। इस तरह ऋण अदायगी और अन्य शुल्क निर्वाह का समुचित नियंत्रण होता है।
7. सदस्यों को समिति के मामलों में भाग लेने और वोट देने का अधिकार होता है और इस प्रकार उनमें आत्म विश्वास और आत्मसम्मान की भावना का विकास होता है।
8. समिति अपने आप में एक छोटा सा समुदाय होती है और इस प्रकार कई सामाजिक गतिविधियां को शुरू कर सकती है जैसे विशेष कार्यक्रमों का आयोजन, स्वास्थ्य सेवाओं का प्रबंध, क्षेत्र की पारिस्थितिक तंत्र में सुधार, सामाजिक व्यवहार और मानसिक स्वास्थ्य में सुधार इत्यादि।
9. आवासीय समिति समुदाय की आवश्यकताओं के अनुसार अन्य आर्थिक गतिविधियों जैसे उपभोक्ता समिति, बैंकों, क्लबों और अन्य सामान्य सेवाओं की स्थापना कर सकती है। कोई भी व्यक्ति राज्य और समिति के उपनियमों के अधिनियम और नियमों में अनुबंधित शर्तों को पूरा करके संबंधित आवासीय समिति का सदस्य बन सकता है।



INDIAN INSTITUTE OF STUDENTS FOR IAS & PCS

सामान्य अध्ययन/CSAT

हिन्दी माध्यम

English Medium

Ashok
Singh

Dr. S.K.
Singh

Abhay
Kumar

R.
Kumar

Akhtar
Malik

Rajiv Ranjan
Singh

Mishra
Sir

Subhodh
Mishra

Sanjay
Singh
JNU

I. Ahamad
Sir

Madhukar
Kotway

एवं अन्य विख्यात विशेषज्ञों द्वारा

इलाहाबाद केंद्र

बैच प्रारम्भ
16th AUGUST
10:30 AM.

लखनऊ केंद्र

बैच प्रारम्भ
21st AUGUST
08:00 AM.

वैकल्पिक विषय

इलाहाबाद

केंद्र

समाजशास्त्र

Mishra Sir (Delhi)

बैच प्रारम्भ

28th AUGUST
08:00 AM.

प्रयाग महिला विद्यापीठ के सामने, वात्सल्य
हॉस्पिटल के पास, सिविल लाइन्स, इलाहाबाद

8182815193, 8182815292

B 47, Sector J opposite Mr. Brown
& Bakery, Aliganj, Lucknow

8917851269, 8917851267
0522-4416002

YH-720/2017

कामगारों के लिए समेकित आवास के संशोधित दिशा-निर्देश

श्रम एवं रोजगार मंत्रालय ने कामगारों के लिए *संशोधित समेकित आवास योजना (आरआईएचएस)*, 2016 के दिशानिर्देश जारी किये हैं। योजना प्रत्येक कामगार को घर निर्माण के लिए 1,50,000 रुपये का आवास अनुदान प्रदान करती है। जिसका भुगतान 3 किस्तों में सीधे लाभार्थी के बैंक खाते में किया जाएगा।

बीड़ी/लौह अयस्क खादानों, मैंगनीज अयस्क और क्रोम अयस्क खादानों (आईओएमसी)/चूना पत्थर अयस्क खादानों, डोलोमाइट अयस्क खादानों (एलएसडीएम)/अभ्रक खादानों और सिनेमा उद्योगों में लगे हुए कामगारों, श्रम कल्याण संगठन (एलडब्ल्यूओ) के साथ पंजीकृत कामगारों को मंत्रालय घरों के निर्माण के लिए आवास अनुदान उपलब्ध करा रहा है। इस उद्देश्य के लिए वित्तीय वर्ष 2017-18 में 60,95,54,000 रुपये का आवंटन किया गया है और वर्तमान वर्ष में 8000 घरों के प्रस्ताव को मंजूरी दी जाएगी।



खास अतिसंवेदनशील जनजातीय समूहों के लिए आवास

जनजातीय कार्य मंत्रालय खास अतिसंवेदनशील जनजातीय समूहों (पीवीटीजी) के विकास के लिए योजना का क्रियान्वयन कर रहा है। इस योजना का लक्ष्य समग्र रूप से इनके सामाजिक-आर्थिक विकास का खाका तैयार करना है। इनके समुदाय की संस्कृति और धरोहर को बनाये रखते हुए, निवास स्थान विकास पद्धति को अपनाया होगा, ताकि सामाजिक और आर्थिक जीवन के सभी क्षेत्रों में हस्तक्षेप कर पीवीटीजी के जीवन की गुणवत्ता में दृष्टिगोचर सुधार किया जा सके। राज्य सरकारों की वार्षिक सुरक्षा के साथ विकास (सीसीडी) योजना में जमा किये गये प्रस्तावों के आधार पर उनको राशि का आवंटन किया गया है। इन प्रस्तावों पर जनजातीय कार्य मंत्रालय के सचिव की अध्यक्षता में परियोजना मूल्यांकन समिति द्वारा सोच-विचार करके अनुमोदन प्रदान किये जाते हैं।

इस परियोजना के अंतर्गत: (1). आजीविका, (2). कृषि, बागवानी, पशुपालन, डेयरी और कौशल अथवा व्यावसायिक प्रशिक्षण

के माध्यम से विशेषतः अतिसंवेदनशील जनजातीय समूहों (पीवीटीजी) का आर्थिक विकास और रोजगार के अवसर, (3). शिक्षा (साक्षरता, बच्चों का स्कूल छोड़ना, एसएसए अथवा आरएमएसए के लिए अतिरिक्त आवासीय स्कूल), (4). स्वास्थ्य, (एनएचएम इत्यादि से परे प्रभावी स्वास्थ्य सेवाओं का प्रतिपादन के अंतर को पाटना) (5). सुरक्षित पेय जल के प्रावधान (एनएचएम इत्यादि से परे मंत्रालय जहां पूर्ण अथवा वैश्विक कवरेज उपलब्ध नहीं करा पाता, उन कमियों को पूरा करना) (6). भूमि वितरण और भूमि विकास, (7). सामाजिक सुरक्षा, (8). घर और आवास (9). सड़क और दूरसंचार से जोड़ना, (10). बिजली की आपूर्ति (मंत्रालय जहां पूर्ण अथवा वैश्विक कवरेज उपलब्ध नहीं करा पाता, उन कमियों को पूरा करना), मरम्मत के प्रावधान के साथ सौर ऊर्जा, (11). सिंचाई (मंत्रालय जहां पूर्ण अथवा वैश्विक कवरेज उपलब्ध नहीं करा पाता, उन कमियों को पूरा करना) (12). शहरी विकास, (13). संस्कृति, (14). खेलों के अलावा पारंपरिक और जनजातीय खेल, (15). पीवीटीजी के समग्र सामाजिक/आर्थिक विकास के लिए अन्य कई प्रगतिशील गतिविधियां शामिल हैं।

मुख्यतः आईएवाई के अंतर्गत विशेष सहायता के माध्यम से और इस योजना के अतिरिक्त अंतर का पाटने के लिए व इसके दायरे का क्षेत्र बढ़ाने के लिए घर एवं आवास में निधि पीवीटीजी के लिए आवास शामिल हैं। राज्य सरकारों को पीवीटीजी की पारंपरिक संरचना शैली के अनुसार ही इस योजना के अंतर्गत घरों के निर्माण के लिए राशि प्रदान करने सलाह दी जाती है। तमिलनाडु राज्य और केंद्र शासित अंडमान और निकोबार द्वीप ने पिछले वर्ष 2016-17 के दौरान क्रमशः 927.50 लाख और 57 लाख रुपये की राशि योजना के अंतर्गत पीवीटीजी के घरों के निर्माण के लिए प्रदान की थी।





निर्माण IAS

सफलता का पर्याय कमल देव (K.D.)

गुणवत्ता, विश्वसनीयता व सफलता हेतु प्रतिबद्ध



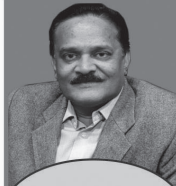
K. D. Sir
(Ist, IInd, IIIrd, IVth Paper)
इतिहास, अंतर्राष्ट्रीय संबंध
विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी व एथिक्स



Rameshwar Sir
IIIrd Paper
अर्थव्यवस्था



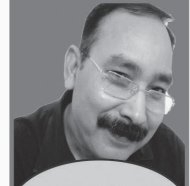
V.K. Tripathi Sir
IInd Paper
राज्यव्यवस्था



DR. KHURSHID ALAM
IVth Paper
नीतिशास्त्र, सत्यनिष्ठा
एवं अभिरुचि



Dr. Adarsh Sir
IInd & IIIrd Paper
गवर्नेंस
आंतरिक सुरक्षा



Dr. Raheesh Singh Sir
IInd Paper
इतिहास व
अंतर्राष्ट्रीय संबंध



AJIT SIR
Ist Paper
भूगोल



Manish Sir
Ist & IInd Paper
भारतीय समाज
व अर्थव्यवस्था



Ashish Mishra Sir
Ist Paper (Visiting Faculty)
भूगोल



Amit Jain
IIIrd Paper
पर्यावरण व
समसामयिकी



Gautam Anand
Ist & IInd Paper
भारतीय समाज व
सामाजिक न्याय



Piyush Gautam
IInd Paper
आंतरिक सुरक्षा व
सामाजिक न्याय

सा. अध्ययन

फाउण्डेशन बैच-2018

1st WEEK of SEPTEMBER

वैकल्पिक विषय

- ◆ इतिहास
एवं
- ◆ भूगोल

प्रत्येक रविवार

समसामयिकी विश्लेषित कक्षाएं

The Hindu, Indian Express,
PIB, BBC व अन्य महत्वपूर्ण स्रोत

समसामयिकी मासिक
पत्रिका उपलब्ध

सामान्य अध्ययन

(प्रारंभिक एवं मुख्य परीक्षा)

TEST SERIES

(विश्लेषण - विशेषज्ञों के द्वारा)

वैकल्पिक विषय

(इतिहास एवं भूगोल)

"Correspondence Course Available"

जो अभ्यर्थी किसी कारणवश दिल्ली संस्थान में नियमित कक्षाएं नहीं कर सकते उनके लिए संस्थान में पत्राचार कार्यक्रम उपलब्ध है। इस कार्यक्रम के नोट्स इस तरह से तैयार किए गए हैं जिनमें कक्षा नोट्स और प्रिंटेड नोट्स का समायोजन है। इन्हें समय-समय पर अद्यतन किया जाता है जिससे अभ्यर्थी समसामयिक मुद्दों पर भी पकड़ रख सकते। ये नोट्स अभ्यर्थी निर्धारित शुल्क देने पर घर बैठ प्राप्त कर सकते हैं।

PH: 011-47058219

Delhi (Head Office)

996, First Floor, Dr. Mukherjee Nagar (Near Gandhi Vihar Bandh), Delhi - 110009

PH.: 011-47058219, 9911581653, 9717767797

ALLAHABAD

GWALIOR

JAIPUR

10/14, Elgin Road, Civil Line, Allahabad
(U.P.): - 211001, Ph:- 09984474888

2/3 Aziz Complex, New Khera Pati Colony
Phool Bagh Gwalior (MP), Ph. : 09753002277

M-85, JP Phatak Under Pass
Jaipur Ph. : 7580856503

Website: www.nirmanias.com

E-mail: nirmanias07@gmail.com

nirman.ias



ALMIGHTY IAS since 2001

INDIAN SCHOOL OF CIVIL SERVICES

Serving Aspirants. Serving Nation.

शानदार कीर्तिमान टॉपर्स साहित 1265 चयन

सौम्या पाण्डेय AIR 04 IAS 2016

मंगलेश दूबे Rank 02 UPPCS 2015



हिन्दी माध्यम



English Medium

सामान्य अध्ययन

के.पी. द्विवेदी के कुशल मार्गदर्शन में

IAS फाउण्डेशन बैच

प्रारम्भिक एवं मुख्य परीक्षा का एकीकृत पाठ्यक्रम

निःशुल्क कार्यशाला **11** सितम्बर
09:00 AM

PCS फाउण्डेशन बैच

प्रारम्भिक एवं मुख्य परीक्षा का एकीकृत पाठ्यक्रम

निःशुल्क कार्यशाला **05** अक्टूबर
05:00 AM

GENERAL STUDIES

under the expert guidance of KP Dwivedi

IAS Foundation Batch

Integrated course of Prelims & Mains Exam

Free Workshop **12** सितम्बर
04:00 PM

Roadmap Batch

course designed to nurture 10+2 Students

Free Workshop **05** सितम्बर
02:00 PM

वैकल्पिक विषय

किसी भी अन्य संस्था में पढ़ चुके छात्रों तथा महिलाओं एवं शारीरिक रूप से अक्षम अभ्यर्थियों को **शुल्क में 50% की छूट**

राजनीति विज्ञान
नवाब सिंह सोमवंशी

इतिहास
मनीष चौधरी

भूगोल
कुमार ज्ञानेश

समाजकार्य व समाजशास्त्र
प्रवीण पाण्डेय

हिन्दी साहित्य, सामान्य हिन्दी व निबन्ध
डा. के.बी. त्रिपाठी व प्रभांशु ओझा



PRAVEEN PANDEY



NAWAB SINGH SOMVANSI



YASHWANT SINGH



AK ARUN



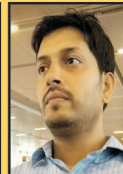
Dr KB TRIPATHI



KUMAR GYANESH



Dr RK PANDEY



M CHOUDHARY



KP DWIVEDI



PRABHANSHU OJHA

P Square Mall 2nd Floor, above KFC Restaurant, beside Civil Lines Bus Stand Allahabad
7518601454, 7518601455, 9389946296

Corporate Office: 28 B Block N Gopal Nagar Ext., 2 Najafgarh, New Delhi 110043 +919936305556

YH-697/5/2017

जानिए देश का गौरवशाली इतिहास प्रकाशन विभाग की ई-बुक्स से...



Android, iOS, Kindle, Kobo

आदि ऑपरेटिंग सिस्टम के अनुकूल ई-बुक्स

play.google.com

kobo.com

amazon.in

इत्यादि से खरीदें



प्रकाशन विभाग

सूचना एवं प्रसारण मंत्रालय

भारत सरकार



सभी ई-बुक्स की सूची publicationsdivision.nic.in पर उपलब्ध है