



યોજના

સપ્ટેમ્બર-૨૦૧૭

વિકાસને સમર્પિત માસિક

₹ ૨૨

સહુને માટે આવાસ

શહેરી વિસ્તારોમાં પોસાય તેવાં મકાનો
દુર્ગા શંકર મિશ્રા

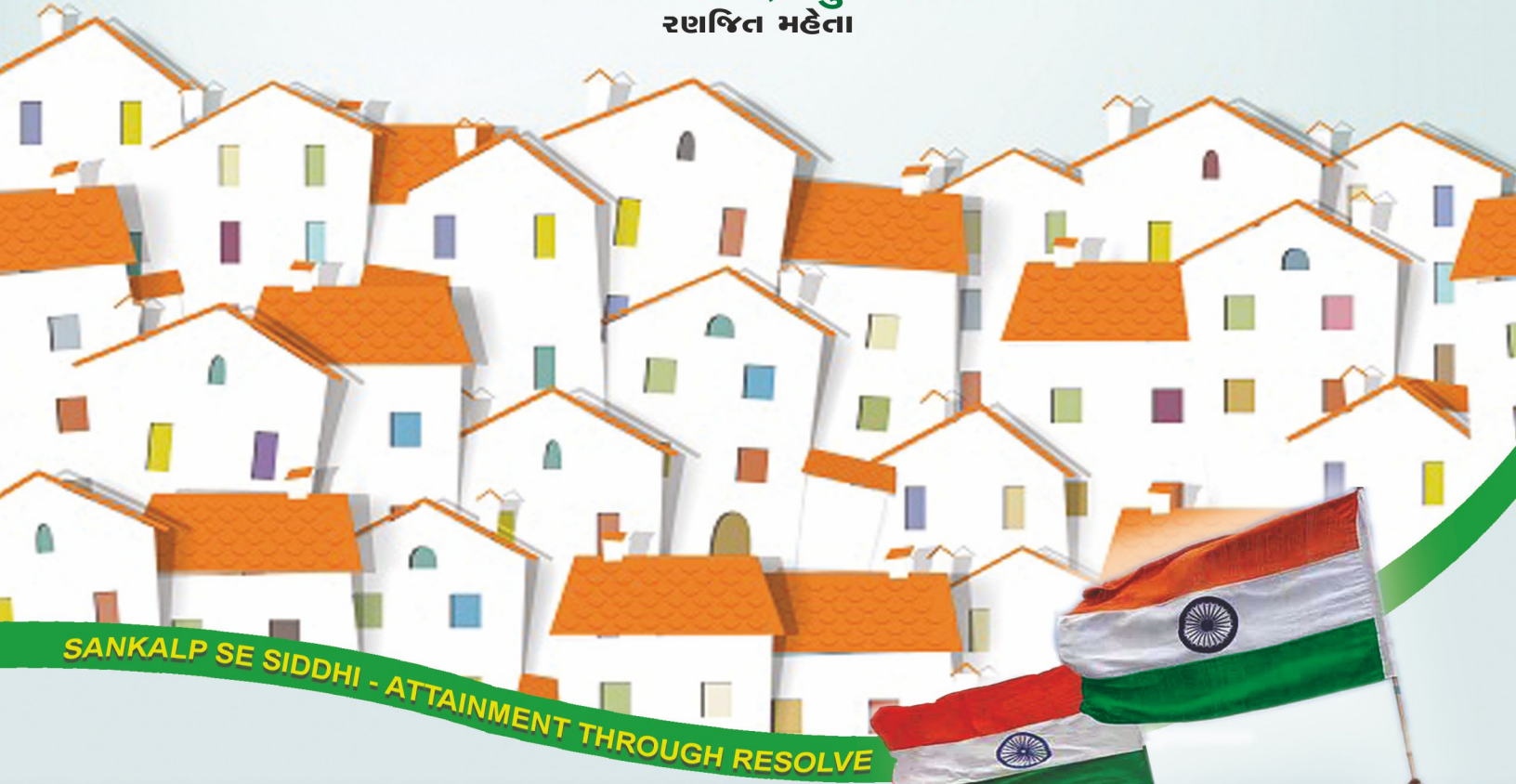
જમીન સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનર્વસવાટ

અમલનજ્યોતિ ગોસ્વામી, ગોતમ ભાન

પરવડી શકે એવા આવાસો માટે નાણાંપૂર્તિ
ચરણ સીંઘ

ખાસ લેખ

રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રનું નિયમન
રણજિત મહેતા



મહાત્મા ગાંધીનો શંખનાદ “કરો યા મરો”

એ. અન્નામલાઈ

ફોટો લેખ

૭૦ના મુકામે ભારત : સિદ્ધિઓ, પડકારો અને સંભાવનાઓ

બાલ્મીકી પ્રસાદ સિંઘ

મુખ્ય અંશો

વડાપ્રધાને ૭૧મા સ્વતંત્રતા દિન પર્વ નિમિત્તે લાલ કિલ્લા પરથી રાષ્ટ્રજોગ પ્રવચન કર્યું હતું. તેમના પ્રવચનના મુખ્ય અંશો આ મુજબ છે:

- આ વર્ષ વિશેષ છે કારણ કે તે ભારત છોડોની ૭૫મી જયંતિ, ચંપારણ સત્યાગ્રહની ૧૦૦મી જયંતિ, ગણેશ ઉત્સવની ૧૨૫મી જયંતિ છે.
- ‘ક્વિટ ઇન્ડિયા’ આંદોલન ‘ભારત છોડો’ માટે હતું પરંતુ આજની માંગ ‘ભારત જોડો’ની છે.
- ‘નૂતન ભારત’ સર્જવાની પ્રતિબદ્ધતા સાથે આપણે દેશને આગળ લઈ જવાનો છે.
- વર્ષ ૧૯૪૮ થી ૧૯૪૭ સુધી દેશે સામૂહિક શક્તિનું પ્રદર્શન કર્યું હતું, આગામી ૫ વર્ષોમાં આપણે આ જ પ્રકારની સામૂહિક શક્તિ, પ્રતિબદ્ધતા અને સખત મહેનત સાથે દેશને આગળ લઈ જવાનો છે.



- આપણે નાના અને મોટા લોકો પ્રત્યે કોઈપણ પ્રકારના ભેદભાવ વગર ૧૨૫ કરોડ લોકોની સામૂહિક તાકાત સાથે નવા ભારતના નિર્માણ માટે આગળ વધવું પડશે.
- આપણે ‘ચલતા હૈ’નો અભિગમ છોડવો પડશે. આપણે ‘બદલ શકતાં હૈ’ અંગે વિચારવું પડશે – આ વલણ આપણને મદદ કરશે.
- ટીમ ઇન્ડિયા માટે નૂતન ભારત પ્રત્યે કટિબદ્ધ થવાનો આ યોગ્ય સમય છે.
- દેશની સુરક્ષા આપણી પ્રાથમિકતા છે.
- જીએસટીએ સહકારી સમવાયતંત્રની ભાવના દર્શાવી છે. જીએસટીને સમર્થન આપવા સમગ્ર રાષ્ટ્ર એક થયું છે અને ટેકનોલોજીની ભૂમિકાએ પણ મદદ કરી છે. જીએસટી બાદ પરિવહન ક્ષેત્રની બચત અને કાર્યક્ષમતામાં વધારો થયો છે. કાર્યક્ષમતા ૩૦ ટકા સુધી વધી છે.
- ભારત એટલે શાંતિ, એકતા અને સદ્ભાવના. જાતિવાદ અને સાંપ્રદાયિકતા આપણી મદદ નહીં કરે.
- કાળા નાણાં અને ભ્રષ્ટાચાર વિરુદ્ધ આપણી લડાઈ ચાલુ રહેશે. ભ્રષ્ટાચાર મુક્ત ભારત માટેના આપણાં પ્રયત્નોના પરિણામો પ્રાપ્ત થયા છે. આપણે સાથે મળીને એક એવા ભારતનું નિર્માણ કરીશું, જ્યાં સગાવાદ અને ભ્રષ્ટાચાર માટે કોઈ જગ્યા નહીં હોય. રૂ. ૧.૨૫ કરોડની કિંમતનું કાળુ નાણું ઉજાગર કરવામાં આવ્યું છે. ૧.૭૫ લાખથી વધારે નકલી કંપનીઓ બંધ કરી દેવામાં આવી છે.
- ચાલો આપણે આગળ આવીને નેતૃત્વ કરીએ, ડિજિટલ અર્થતંત્રને પ્રોત્સાહન આપીએ અને ભીમ એપ અપનાવીએ.

- આપણે સહકારી સમવાયતંત્ર પરથી સ્પર્ધાત્મક સહકારી સમવાયતંત્ર તરફ પ્રયાણ કર્યું છે. આપણો દેશ વિશ્વની સૌથી વધુ યુવા વસ્તી ધરાવે છે. આજે આઈટીનો યુગ છે અને ચાલો ડિજિટલ વ્યવહારના માર્ગ તરફ આગળ વધીએ.
- આપણે એવા ભારતનું નિર્માણ કરીશું, જ્યાં ખેડૂત કોઈપણ ચિંતા વગર શાંતિપૂર્ણ રીતે ઊંઘી શકે. તે આજે જે આવક પ્રાપ્ત કરે છે તેનાથી બમણી આવક પ્રાપ્ત કરશે.
- આપણો સંકલ્પ તેવા ભારતનું નિર્માણ કરવાનો છે, જે યુવાનો અને મહિલાઓને તેમના સપનાઓ સાકાર કરવા માટે તમામ તકો પૂરી પાડે.
- આપણો સંકલ્પ તેવા ભારતનું નિર્માણ કરવાનો છે, જે ત્રાસવાદ, કોમવાદ અને જાતિવાદથી મુક્ત હોય.
- આપણે દિવ્ય અને ભવ્ય ભારતના નિર્માણની ઝંપના સેવીએ છીએ.



સપ્ટેમ્બર-૨૦૧૭



મુખ્ય તંત્રી
દીપિકા કચ્છલ
આસિસ્ટન્ટ ડાયરેક્ટર
અજય ઇન્દ્રેકર
તંત્રી
જાનહવી પટેલ

આયોજન અને વિકાસને સમર્પિત

વર્ષ : ૪૫

અંક : ૦૬

સળંગ અંક : ૮૦૧

યોજના

યોજના કાર્યાલય

લોંગ લાઈફ હોસ્પિટલ બિલ્ડિંગ, યુ.કો. બેંક ઉપર,

પાલડી ચાર રસ્તા પાસે, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૦૭

ફોન : ૨૬૫૮ ૮૬૬૯, ૨૬૫૮ ૧૪૫૦

E-mail : yojanagujarati@gmail.com

Website : www.yojana.gov.in

વિષયસૂચિ

શહેરી વિસ્તારોમાં પોસાય તેવાં મકાનો : સમસ્યાઓ તથા આગળનો માર્ગ દુર્ગા શંકર મિશ્રા	૫	: સ્માર્ટ શહેરોમાં ગરીબોને મકાન ઉપલબ્ધ કરાવવાં : ઉષા પી. રઘુપતિ	૩૫
જમીન સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનર્વસવાટ અમલનજ્યોતિ ગોસ્વામી અને ગૌતમ ભાન	૧૧	: સૌના માટે આવાસ યોજના માટે માળખાગત : સુવિધાઓની જરૂરિયાતો : ક્ષિત્રા દેવ	૩૯
પરવડી શકે એવા આવાસો માટે નાણાંપૂર્તિ ચરણ સીંઘ	૧૬	: ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં ટકાઉ અને ગુણવત્તા ધરાવતા : આવાસોનું નિર્માણ : સમીરા સૌરભ અને રાહુલ સિંઘ	૪૫
રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રનું નિયમન ડો. રણજિત મહેતા	૨૦	: પરવડે તેવું મકાન આપવાનો સરકારનો સ્તુત્ય પ્રયાસ : ભાવેશ શાહ	૫૧
મહાત્મા ગાંધીનો શંખનાદ “કરો ત્યા મરો” એ. અણ્નામલાઈ	૨૪	: શું તમે જાણો છો? : ભારતમાં સહકારી હાઉસિંગની ચળવળ	૫૩
૭૦ના મુકામે ભારત : સિદ્ધિઓ, પડકારો અને સંભાવનાઓ બાલ્મીકી પ્રસાદ સિંઘ	૨૮	: વિકાસનો રોડ મેપ: : કામદારો માટેની સુધારેલી ઈન્ડીગ્રેટેડ હાઉસિંગ : સ્કીમ અંગેની માર્ગદર્શિકા	૫૪

ટાઈટલ

૧. આવરણ ડિઝાઇન

૨. સ્વતંત્રતા પર્વ નિમિત્તે, પ્રધાનમંત્રીનું સંબોધન : મુખ્ય અંશો

૩. ‘સિલેક્ટેડ સ્પીચિસ (વોલ્યુમ-૪) - પ્રણવ મુખરજી, ધ પ્રેસિડન્ટ ઓફ ઈન્ડિયા’ નું પ્રકાશન

૪. પ્રકાશન વિભાગનાં પુસ્તકો

છૂટક નકલ : ₹ ૨૨-૦૦, વાર્ષિક લવાજમ : ₹ ૨૩૦-૦૦, બે વર્ષ : ₹ ૪૩૦-૦૦, ત્રણ વર્ષ : ₹ ૬૧૦-૦૦

લવાજમની રકમ “S.B.I. A/c. No. ૫૧૫-૦૮-૧૦, Yojana (Guj.)”ના નામે મનીઓર્ડર/ચેક/બેંક ડ્રાફ્ટથી ઉપરના સરનામે મોકલી શકાશે. યોજના તથા કુરુક્ષેત્રનું લવાજમ હવે ઓનલાઈન ભરી શકાશે. www.yojana.gov.in

આયોજન અને વિકાસને વાચા આપતું આ માસિક ગુજરાતી, અંગ્રેજી, મરાઠી, આસામી, તામિલ, તેલુગુ, બંગાળી, મલયાલમ, ઉર્દૂ, હિંદી, કન્નડ, પંજાબી અને ઉડિયા ભાષામાં પ્રકાશિત થાય છે. યોજનામાં પ્રગટ થતા લેખોમાંના મંતવ્યો લેખકોના પોતાનાં છે. તેની સાથે તંત્રી સહમત છે એમ માની લેવું નહીં.



યોજના

તંત્રીલેખ

સૌના માટે આવાસ

દરેક માનવી એક આશા રાખતો હોય છે તેને માથે એક છાપરૂ હોય. અમીર અને પ્રસિધ્ધ લોકો પોતાના માટે મહેલ જેવા આવાસો બાંધતા હોય છે, જ્યારે ગરીબ માણસ પોતાના પરિવારના માટે માત્ર એક આશ્રય સ્થાન બનાવવા પ્રયત્ન કરતો રહેતો હોય છે પછી ભલે ને તે પ્લાસ્ટીકના તંબુનું બનેલું હોય.

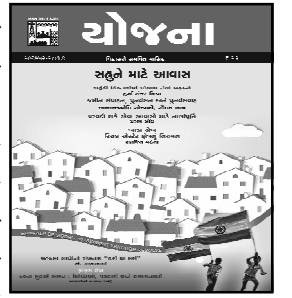
ભારતના સંદર્ભમાં રહેઠાણ ક્યારેય એક મુદ્દો બની રહ્યો ન હતો. સંયુક્ત પરિવારનો અર્થ એવો થતો હતો કે સમગ્ર પરિવાર માટે એક ઘર હોય અને ઘરના દરેક સભ્યો પરિવારના ઘરમાં રહેતા હોય. નોકરીઓ માટે શહેરો તરફ સ્થળાંતરને કારણે પરિવાર માટે ઘરનો મુદ્દો અસ્તિત્વમાં આવ્યો. વિભક્ત પરિવારના આગમન સાથે પરિસ્થિતિ વણસી અને માતા-પિતા અને સંતાનો એકબીજાથી અલગ રહેવા લાગ્યા. શહેરી વિસ્તારોમાં લોકોનું કેન્દ્રીકરણ થવાને કારણે ઝૂંપડપટ્ટીઓમાં વસતા લોકોની તથા ખાલી જમીન ઉપર કબજો કરીને નિવાસ કરતી વસાહતોની સંખ્યામાં વધારો થવા લાગ્યો. વર્ષ ૨૦૦૧ની વસ્તી ગણતરી અનુસાર ૧૦ વર્ષના ગાળામાં ભારતની શહેરી વસ્તી વધીને ૯૧ મિલિયન સુધી પહોંચી ગઈ હતી. જનગણનામાં વર્ષ ૨૦૧૨ના પ્રારંભ સુધીમાં મકાનોની તંગી ૧૮.૭૮ મિલિયન રહેવાનો અંદાજ મૂકાયો હતો અને તંગીનો ભોગ બનનાર લોકોમાં મોટા ભાગના લોકો આર્થિક રીતે પછાત વર્ગ (EWS)ના અને ઓછી આવક ધરાવનાર જૂથ(LIG) ના આવતા હોવાનો અંદાજ મૂકાયો હતો.

આ રીતે પોસાય તેવા મકાનો વર્તમાન સમયનો સૌથી મોટો પડકાર બની રહ્યાં. યુવા પેઢી કે જે હંમેશાં પોતાની કારકિર્દી ઘડવા માટે પોતાના કાયમી મકાનની શોધમાં હોવાથી આવાસો માટે આયોજનની જરૂરિયાત વર્તાઈ. શહેરી વિસ્તારોમાં જમીનોના અને રિયલ એસ્ટેટના આસમાને આંબતા ભાવને કારણે મકાનો પોસાય તેવાં રહ્યાં નહીં. વધતાં ભાડાં, બિલ્ડરો દ્વારા થતી લૂંટ, મંજૂરી નહી મળેલી જમીનનો ઉપયોગ, હલકી ગુણવત્તા ધરાવતી બાંધકામ સામગ્રી જેવાં પરિબળોએ માંગ અને પુરવઠા વચ્ચેનો ગાળો વધારી દીધો.

આ પ્રકારની હાલતમાં સરકાર દ્વારા થતું નિયમન મહત્વની ભૂમિકા ભજવતું હોય છે. જ્યારે જમીન સંપાદન, પુનઃ વસવાટ અને પુનઃવસન વિધેયક દ્વારા જમીનના યોગ્ય અને ન્યાયી ઉપયોગ અંગે ખાત્રી આપવામાં આવી છે ત્યારે સરકાર દ્વારા રજૂ કરાયેલ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) વિધેયક ધર ખરીદનારા સમુદાયનાં હિતોના રક્ષણ માટે રજૂ કરવામાં આવ્યું છે. ભારતના નિમ્ન મધ્યમ વર્ગ અને ગરીબીની જીવનરેખા નીચે જીવતા લોકો માટે પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના - હાઉસિંગ ફોર ઓલ- અર્બન રજૂ કરવામાં આવેલ છે. સ્વચ્છતાનો ઉદ્દેશ, વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં કાચા અને જર્જરિત મકાનોમાં વસતા તમામ પરિવારોને પાયાની સગવડો ધરાવતાં પાકાં મકાનો પૂરાં પાડવાનો છે. તો નાણાકીય મોરચે નેશનલ હાઉસિંગ બેંક ગૃહ ધિરાણ કંપનીઓનું નિયમન કરી રહી છે. રિઝર્વ બેંક વ્યાપારી બેંકો અને અંશતઃ સહકારી બેંકોનું નિયમન કરે છે. ધિરાણ સાથે જોડાયેલી સબસિડી યોજનાને કારણે જે લોકોને અન્ય સંજોગોમાં મકાન ખરીદવાનું પોસાઈ શકે તેમ નથી તેમના માટે ધર ખરીદવાનું સુગમ બન્યું છે.

માળખાગત સુવિધાઓ એ હાઉસિંગનું એક બીજું મહત્વનું પાસું છે. માર્ગો, મેટ્રો ટ્રેઈન્સ, શાળાઓ, હોસ્પિટલો, શોપિંગના વિસ્તારો અને બાળકો માટે રમતગમતના વિસ્તારો 'વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં તમામને માટે આવાસ'ની યોજનાને સફળ બનાવવા માટે મહત્વના બની રહેશે. બાંધકામમાં ટકાઉ અને પર્યાવરણલક્ષી બાંધકામ સામગ્રીનો ઉપયોગ હાલની પરિસ્થિતિમાં ખૂબ જ મહત્વનો બની રહે છે. ઘર સમય અને કુદરતના તમામ આફતોનો સામનો કરી શકે તેવી ડિઝાઈનની ખાત્રી હોય તે પણ મહત્વનું બની રહે છે. ગ્રીન ટેકનોલોજી ધરને પર્યાવરણલક્ષી બનાવી શકે છે અને ઉનાળામાં કૃત્રિમ રંગોનો ઉપયોગ અને શિયાળામાં હીટર્સનો ઉપયોગ કરવાની જરૂરિયાત દૂર કરે છે. સ્માર્ટ સિટીઝ મિશન અને અટલ મિશન ફોર રિજુવેનેશન એન્ડ અર્બન ટ્રાન્સપોર્ટેશન (AMRUT) દ્વારા શહેરોમાં મહત્વની માળખાગત સુવિધાઓ પૂરી પાડવાની સમસ્યા હલ કરીને નાગરિકોને સ્વચ્છ અને પર્યાવરણલક્ષી વાતાવરણ પૂરું પાડવાનો તથા સર્વિસીસની સુધારેલી ગુણવત્તા પૂરી પાડવાનો પ્રયાસ કરાયો છે.

પરિવારના જીવન અને આનંદ માટે એક સ્થાયી ઘર એ આવશ્યક જરૂરિયાત છે, અને સરકારનો બહેતર આવાસ પૂરાં પાડવાનો પ્રયાસ એ દ્વારા છેવાડાના માનવીને બહેતર જીવન પૂરું પાડશે.



શહેરી વિસ્તારોમાં પોસાય તેવાં મકાનો : સમસ્યાઓ તથા આગળનો માર્ગ

દુર્ગા શંકર મિશ્રા



વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં તમામને માટે આવાસનું રાષ્ટ્રીય ધ્યેય હાંસલ કરવા માટે વિવિધ સ્તરે કામ કરતાં એકમોનું ક્ષમતા નિર્માણ કરવાની પૂર્વ જરૂરિયાત રહે છે. સારી પ્રણાલિઓ અને મિશનની જરૂરિયાતો પૂરી કરવા માટે વિવિધ લાભાર્થીઓ સાથે અમલીકરણમાં સમન્વય કરવાનો સમાવેશ થાય છે. હાઉસિંગ અને અર્બન ડેવલપમેન્ટ માટે રાજ્ય સરકારોએ મહત્વની ભૂમિકા અદા કરવાની રહે છે, કારણ કે બંધારણમાં તે રાજ્ય સરકારનો વિષય છે. રાજ્ય સરકારોએ તેમની નીતિઓ હેડળ એક સ્પષ્ટ અને ઘનિષ્ટ હાઉસિંગ એક્શન પ્લાન ઘડી કાઢવાનો રહે છે, કે જેનાથી યોગ્ય સંસ્થા અને કાનૂની માળખાને આ વ્યવસ્થામાં જોડીને મહત્વાકાંક્ષી કામગીરી હાંસલ કરી શકાય. હાઉસિંગના ક્ષેત્રે ઈનોવેશન તરફ પણ ધ્યાન આપવાની જરૂર છે. ઓછા ખર્ચના આવાસો અને ઝડપી ગતિથી બાંધકામની ટેકનોલોજીનું વ્યાપક સ્તરે અમલીકરણ કરીને શહેરી વિસ્તારોમાં પોસાય તેવા આવાસોની માંગને પહોંચી વળી શકાય તેમ છે. આનાથી પ્રધાન મંત્રીશ્રીનું વિઝન સાકાર થવાની ખાત્રી રહેશે અને સરકારો (કેન્દ્ર અને રાજ્ય તથા સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ) તમામ લાભાર્થીઓ માટે મજબૂત નિષ્ઠા તેમજ ખાનગી ક્ષેત્રને આવરી લઈ આઝાદીના ૭૫ વર્ષ પૂરા થવા પ્રસંગે તમામને માટે આવાસની યોજના સાકાર કરી શકાશે.

શ

હેરો આર્થિક વિકાસ અને ઈનોવેશનનાં એન્જિન છે. શહેરી ભારતીય હવે દેશની વસતિનો એક તૃતીયાંશ હિસ્સો બન્યાં છે અને તે દેશની ત્રણ પંચમાંશ કરતાં વધુ જીડીપીનું ઉત્પાદન કરે છે. ભારતીય અર્થતંત્ર માટે હાઉસિંગ એ એક મહત્વનું ક્ષેત્ર છે, કારણ કે તે અંદાજે અન્ય ૨૬૯ ઉદ્યોગ સાથે આંતર-સંબંધો ધરાવે છે. હાઉસિંગ ક્ષેત્રથી વિકાસલક્ષી રોજગાર નિર્માણ, એકંદર ઘરગથ્થુ ઉત્પાદન (જીડીપી) માં વૃદ્ધિ અને અર્થતંત્રમાં વપરાશની તરાહ ઉપર સીધી અસર થાય છે.

દુનિયાભરમાં હવે એ બાબતે વધુને વધુ સમજ પ્રવર્તે છે કે લાંબો સમય ટકી શકે તેવા આવાસોનું બાંધકામ અને શહેરી વિકાસના જીવનની ગુણવત્તા અને લોકોના સામાજિક અને આર્થિક કુશળતામાં વધારો કરવામાં મહત્વની અસર કરે છે. આ મુજબ જ હાઉસિંગને નવા શહેરી એજન્ડા, ૨૦૧૬ (New Urban Agenda of Habitat III) માં કેન્દ્ર સ્થાને મુકવામાં આવેલ છે. ટકી શકે તેવાં અને કુદરતી આફતો ખમી શકે તેવાં આવાસોને સેન્ડલ ફેમવર્ક (૨૦૧૫) અને પેરિસ એગ્રીમેન્ટ ઓન ક્લાઈમેટ ચેન્જ (૨૦૧૬)ની જવાબદારીઓ અદા કરવા માટેનું મહત્વનું ઉચ્ચાલક બળ ગણવામાં આવ્યાં છે. સસ્ટેનેબલ ડેવલપમેન્ટ ગોલ (ધ્યેય)ના ૧૧મા ધ્યેય તરીકે શહેરો અને માનવ વસાહતોને સમાવેશી, સલામત અને ટકી શકે તેવી બનાવવાનો ઉદ્દેશ વ્યક્ત કરાયો છે.

ભારતે પણ લોકોની આર્થિક-સામાજિક સ્થિતિમાં સુધારા માટે હાઉસિંગનું મહત્વ સ્વીકાર્યું છે અને એ મુજબ વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં સૌને માટે આવાસનું મિશન હાથ ધરવામાં આવ્યું છે.

ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ આ અભ્યાસ લેખને પાંચ વિભાગમાં વહેંચવામાં આવેલ છે. પરિચય પછીના બીજા વિભાગમાં હાઉસિંગ ક્ષેત્રની રૂપરેખા અને પડકારોની ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે. ત્રીજા વિભાગમાં સરકારની નીતિ અને કાર્યક્રમલક્ષી દરમયાનગીરી તથા ચોથા વિભાગમાં અન્ય મિશન સાથે હાઉસિંગનો સમન્વય કેવી રીતે કરવો તેની ઉપર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરવામાં આવ્યું છે તથા પાંચમાં વિભાગમાં અભ્યાસ લેખનું સમાપન કરવામાં આવ્યું છે.

૨. હાઉસિંગ ક્ષેત્રની રૂપરેખા અને પડકારો એ સમયના (૨૦૧૨-૧૭) હાઉસિંગ અને શહેરી ગરીબી નિવારણ મંત્રાલય દ્વારા રચવામાં આવેલા શહેરી આવાસોની તંગી અંગેના ટેકનિકલ ગ્રુપના, ૨૦૧૨-૧૭ (TG-12) અહેવાલમાં ૧૮.૭૮ મિલિયન આવાસ એકમો (units)ની તંગી દર્શાવવામાં આવી હતી. તેમાંથી આર્થિક રીતે નબળા વર્ગો (EWS) માટેનાં મકાનોની તંગી ૧૦.૫૫ મિલિયન યુનિટ એટલે કે કુલ તંગીના ૫૬.૨ ટકા જેટલી અંદાજવામાં આવી હતી. ઓછી આવક ધરાવતા વર્ગો માટે (LIG) મકાનોની તંગી ૭.૪૧ મિલિયન યુનિટ એટલે કે કુલ તંગીના ૩૯.૪ ટકા, જ્યારે મધ્યમ અને તેથી ઉપરના વર્ગ માટે મકાનોની અછત

૦.૮૨ મિલિયન એટલેકે કુલ તંગીના ૪.૪ ટકા જેટલી અંદાજવામાં આવી હતી. પરિણામ સ્વરૂપ જણાયું કે જે અંતર છે તે મોટા ભાગે પોસાય તેવા મકાનો અંગે એટલે કે EWS અને LIG ક્ષેત્રમાં છે. ૧૦ રાજ્યો મળીને શહેરી આવાસોની તંગીમાં ૭૬ ટકાનું પ્રદાન કરે છે. આ રાજ્યોમાં ઉત્તર પ્રદેશ, મહારાષ્ટ્ર, પશ્ચિમ બંગાળ, આંધ્રપ્રદેશ, તામિલનાડુ, બિહાર રાજસ્થાન, મધ્યપ્રદેશ કર્ણાટક અને ગુજરાતનો સમાવેશ થાય છે. (TG-12, 2012). આ પડકારને કારણે આપણને આપણા અર્થતંત્રને ગતિશીલ બનાવવા મોટા પાયે બાંધકામ અને આવાસ નિર્માણ પ્રવૃત્તિ હાથ ધરવા માટેની તક પૂરી પાડે છે.

એકતરફ TG-12 18.78 મિલિયન મકાનોની તંગી દર્શાવે છે તો વર્ષ ૨૦૧૧ની વસતિ ગણતરી અનુસાર ૧૧.૦૭ મિલિયન મકાનો ખાલી હોવાનું પણ જણાવે છે. આ બાબત હાઉસિંગના બજારમાં માંગ અને પુરવઠા વચ્ચેની અસમતુલાને આગળ મુકે છે. આ ઉપરાંત હાઉસિંગ સરપ્લસની સ્થિતિ ઊંચી આવક ધરાવતા જૂથોમાં જોવા મળતી હોય છે, જ્યારે ૮૫ ટકા અછત EWS અને LIG ક્ષેત્રમાં જોવા મળે છે. આ ઉપરાંત અંદાજો દર્શાવે છે કે વર્ષ ૨૦૧૧માં ભારતની શહેરી વસતિમાં ૨.૭૬ નો વૃદ્ધિ દર જોવા મળ્યો હતો તેથી વર્ષ ૨૦૫૦ સુધીમાં વસતિ વધીને ૮૧૪ મિલિયન થવાનો અંદાજ છે. આ કારણે વધતી વસતિને અને ખાસ કરીને ગરીબોને આવાસ અને પાયાની સગવડો પૂરી પાડવામાં મોટો પડકાર ઉભો થશે. આને કારણે આવાસ વગરનો લોકોની તથા ટૂંકા ગાળા માટે સ્થળાંતર કરતા લોકોની વસતિમાં મોટો વધારો થશે. જમીનના ઊંચા ભાવોને કારણે ગરીબ લોકોનો ઝૂંપડપટ્ટીમાં અને ખાલી જમીન ઉપર કબજો જમાવીને વસવાટ કરવા લાગશે તથા તેમને શહેરની આસપાસ આવેલા વિસ્તારોમાં રહેવાની ફરજ પડશે. આને કારણે આરોગ્ય અને બિન-આયોજિત વિકાસમાં પરિણમશે. વિકસિત કરાયેલી અને

દબાણ વગરની જમીનના અભાવને કારણે બાંધકામના ખર્ચમાં વધારો, ખાનગી ક્ષેત્રની સામે લગીરીના અભાવ અને ભાડાના મકાનોના અર્થક્ષમ (viable) બજારના વિકાસના અભાવ તથા ગરીબોને આવાસ ધિરાણની બીન-ઉપલબ્ધિ જેવા પડકારો ઉભા કરતી સ્થિતિ ઉભી થશે. આ હાલતને પોસાય તેવા મકાનોના બજાર દ્વારા હલ કરવી જરૂરી બને છે. ઓછો ખર્ચ ધરાવતી બાંધકામ સામગ્રી અને બાંધકામ પ્રણાલીઓમાં ટેકનોલોજીકલ ઈનોવેશનનો લોકપ્રિય બજારમાં સ્વીકાર થતો નહીં હોવાનું જણાય છે. આ ઉપરાંત કેટલાક નિયમનલક્ષી અવરોધો પણ છે, જેમાં મંજૂરીઓની લાંબી અને અડચણકારક પ્રક્રિયા, પર્યાવરણની મંજૂરી, બિલ્ડીંગ અંગેના બાય-લોઝમાં અને માસ્ટર પ્લાનના અમલીકરણમાં સ્પષ્ટતાનો અભાવ જેવા અવરોધોનો પણ સમાવેશ થાય છે.

૩. સરકારના પ્રયાસો : કાર્યક્રમો, નીતિઓ અને સુધારાઓ

આઝાદી પછી ભારત સરકારે ગરીબોને મકાન માટે સંખ્યાબંધ નીતિઓ અને કાર્યક્રમો હાથ ધર્યા છે. આવા કાર્યક્રમોમાં ઔદ્યોગિક કામદારો અને નબળા વર્ગ માટેની ઈન્ટીગ્રેટેડ સબસિડાઈઝડ હાઉસિંગ સ્કીમ (૧૯૫૨), સ્લમ ઈમપ્રૂવમેન્ટ/ કિલયરન્સ સ્કીમ (આ યોજના ૧૯૫૬માં શરૂ કરવામાં આવી હતી અને ૧૯૭૨માં રાષ્ટ્રીય સ્તરે બંધ કરી દેવામાં આવી હતી), શહેરી ઝૂંપડપટ્ટીઓમાં પર્યાવરણ સુધારણા (૧૯૭૨), નેશનલ સ્લમ ડેવલપમેન્ટ પ્રોગ્રામ (૧૯૫૬), સ્કીમ ઓફ હાઉસિંગ અને શેલ્ટર અપગ્રેડેશન (યોજના) (SHASHU નહેરૂ રોજગાર યોજનાના ભાગરૂપે ૧૯૮૯માં શરૂ કરાઈ હતી અને ૧૯૯૭માં બંધ કરાઈ હતી), નાઈટ શેલ્ટર (૧૯૮૮- ૧૯૮૯), ૨ મિલિયન હાઉસિંગ પ્રોગ્રામ્સ, VAMBAY (વાલ્મીકિ આંબેડકર આવાસ યોજના (૨૦૦૧-૦૨ માં શરૂ કરવામાં આવી હતી) JNNURM (જવાહરલાલ નહેરૂ નેશનલ અર્બન રિન્યુઅલ મિશન), રાજીવ આવાસ

યોજના (RAY) અને તદ્દન નવી પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના- અર્બન (PMAY-U). આ ઉપરાંત વિવિધ મંત્રાલયોએ તેમના પોતાના કાર્યક્રમો તેમના કાર્યક્ષેત્રોમાં ઘડી કાઢ્યા હતા. અગાઉ જે તમામ પ્રયાસો હાથ ધરાયા હતા તે મર્યાદિત રહ્યા હતા કારણ કે ઝૂંપડપટ્ટી વિસ્તારોમાં અનેક ગણો વધારો થતો રહ્યો હતો.

પોસાય તેવા આવાસોની યોજના હાથ ધરવા માટે સરકારે કેટલાંક નીતિ વિષયક પગલાં લીધા છે. ૧૯૮૮માં નેશનલ હાઉસિંગ પોલિસીની જાહેરાત કરવામાં આવી હતી. ૧૯૯૪માં કેન્દ્ર સરકારે ફેરફાર કરીને સુધારેલી એક નીતિ અસ્તિત્વમાં મૂકી. ૧૯૯૮માં એક નવી હાઉસિંગ અને હેબિટાટ પોલિસીની જાહેરાત કરવામાં આવી, જેમાં હાઉસિંગ ઉપર પૂરક ધ્યાન કેન્દ્રિત કરીને ‘હેબિટાટ’ (કુદરતી નિવાસ સ્થાન) ના પાસાં ઉપર વધુ ભાર મૂકવામાં આવ્યો. આ નીતિમાં કેટલાંક મહત્વના સીમાચિહ્નરૂપ પ્રયાસો હાથ ધરવામાં આવ્યા હતા, જેમાં શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા અને નિયંત્રણ ધારો (ULCRA) અને હાઉસિંગ ક્ષેત્રે સીધા વિદેશી મૂડીરોકાણ (FDI)માં વધારાનો સમાવેશ થાય છે. આમ છતાં આ નીતિઓ લગભગ સમાન પ્રકારની હતી અને તે ગ્રામ્ય અને શહેરી બંને વિસ્તારોને લાગુ પડતી હતી. એક નવી પોલિસી વર્ષ ૨૦૦૭માં જાહેર કરવામાં આવી, જેને ‘નેશનલ અર્બન હાઉસિંગ એન્ડ હેબિટાટ પોલિસી’ તરીકે ઓળખવામાં આવી . આ નીતિમાં સૌને માટે પોસાય તેવા આવાસનો ધ્યેય હાંસલ કરવા માટે વિવિધ પ્રકારની ખાનગી- જાહેર પાર્ટનરશીપને પ્રોત્સાહિત કરવાની વાત કરવામાં આવી હતી. આ નીતિમાં EWS/LIG જૂથોના નવા હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટ માટે જમીન સુનિશ્ચિત કરવાની પણ વાત કરાઈ હતી. આ નીતિમાં કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકારો, સ્થાનિક સંસ્થાઓ, બેંકો, આવાસ ધિરાણ આપતી સંસ્થાઓ અને જાહેર એજન્સીઓ માટે ચોક્કસ ભૂમિકા દર્શાવવામાં આવી હતી. હાઉસિંગ ક્ષેત્રના વધતા જતા

પડકારોને ધ્યાનમાં લઈને સરકાર હવે આ નીતિમાં સુધારો કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે.

ખાનગીક્ષેત્રથી વ્યાપક ભાગીદારીની જરૂરિયાત પારખીને સરકાર દ્વારા એક નેશનલ પબ્લિક પ્રાઈવેટ પાર્ટનરશીપ પોલિસીનો મુસદ્દો તૈયાર કરવામાં આવ્યો છે. આ નીતિમાં ખાનગી ક્ષેત્ર મારફતે વિવિધ ક્ષેત્રોમાં મોટી સંખ્યામાં પ્રોજેક્ટસના અમલીકરણ માટેના સિધ્ધાંતો નક્કી કરવામાં આવ્યા છે. ભાડાના મકાનોની જરૂરિયાતો પારખીને એક નેશનલ અર્બન રેન્ટલ હાઉસિંગ પોલિસીની સાથે સાથે મોડેલ ટેનન્સી એક્ટનો ડ્રાફ્ટ પણ તૈયાર કરવામાં આવ્યો છે, જેથી ઔપચારિક ભાડાના આવાસો માટેના નવા ઉભા થતા બજારને ગતિ આપી શકાય.

સરકાર દ્વારા કેટલાંક સુધારાત્મક પગલાં પણ લેવામાં આવ્યા છે, જેને કારણે પોસાય તેવા આવાસોનું ક્ષેત્ર મૂડીરોકાણ માટેનું એક આકર્ષક ક્ષેત્ર બની રહ્યું છે. એમાં રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ (RERA), ઉદારીકરણ કરાયેલ સીધું વિદેશી મૂડીરોકાણ (FDI), રિયલ એસ્ટેટ ઈન્વેસ્ટમેન્ટ ટ્રસ્ટ્સ (REITs) અને ગુડ્ઝ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ (GST) જેવા કેટલાંક સીમાચિહ્નરૂપ સુધારાઓનો સમાવેશ થાય છે. RERA કે જે ૧ મે, ૨૦૧૭થી અમલમાં આવ્યો તે રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરને વાજબી અને પારદર્શક આર્થિક વ્યવહારો દ્વારા રોકાણકારોમાં વિશ્વાસ ઉભો કરવા માંગે છે અને સાથે સાથે ગ્રાહકોના હિતોની સુરક્ષાનો પણ તેમાં ખ્યાલ રખાયો છે. GST કે જેનો અમલ તા.૧ જુલાઈ, ૨૦૧૭થી થયો હતો. તેનો ઉદ્દેશ કરવેરા અંગેની પારદર્શકતા ધરાવતા એક સંગઠિત માર્કેટની રચનાનો અને તેની સપ્લાય ચેઈનમાં કાર્યક્ષમતા લાવવાનો છે.

આ ઉપરાંત બિઝનેસ કરવામાં આસાની માટે પણ કેટલાંક પ્રયાસો કરવામાં આવ્યા, જેમાં ઝડપી મંજૂરીઓ અને પરવાના, સિંગલ વિન્ડો કિલયરન્સ સિસ્ટમ, ઓટોમેટેડ બિલ્ડીંગ પ્લાન એપ્રુવલ સિસ્ટમ

અને પ્રોપર્ટી ટાઈટલ સર્ટિફિકેશન જેવા પ્રયાસોનો સમાવેશ થાય છે કે જેનાથી બાંધકામ ક્ષેત્રના પ્રોજેક્ટસને ખર્ચ અને સમયનો વિલંબ ભોગવવો પડે નહીં. આ બધા ઉપરાંત સરકાર હાઉસિંગને ‘માળખાગત સુવિધાનો દરજ્જો’ (Infrastructure Status) આપ્યો છે, જેના કારણે સમય જતાં ગ્રાહકો માટે મકાનોની કિંમતમાં ઘટાડો થવાનો અંદાજ છે. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરનો દરજ્જો લાંબાગાળે ખૂબ જ મહત્વનો પૂરવાર થઈને એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ સેક્ટરમાં ખાનગી મૂડીરોકાણ ખેંચી લાવવામાં પ્રોત્સાહક બનશે. વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭ અને વર્ષ ૨૦૧૭-૧૮માં એક હકારાત્મક વાતાવરણ ઊભું કરવામાં આવ્યું, જેનાથી નાણાકીય રાહતોને પ્રોત્સાહન મળ્યું. આ માટે જે પગલાં લેવામાં આવ્યા તેમાં આવક વેરા કાયદાની કલમ ૮૦-આઈબીએ હેઠળ કરવેરાના સીધા લાભ, સીધા વિદેશી મૂડીરોકાણમાં અને ઈસીબીની દરખાસ્તમાં રાહતો તથા કાર્પેટ એરિયાની વ્યાખ્યામાં સ્ટાન્ડર્ડઈઝેશન લાવવાનો સમાવેશ થાય છે.

કેન્દ્ર સરકારે એક વ્યાપક કેડિટ લીંક સબસિડી સ્કીમ (CLSS) દ્વારા નોંધપાત્ર મોર્ગેજ રિફોર્મ્સ હાથ ધરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે, જેનાથી EWS અને LIG ક્ષેત્રને લાભ થશે. સરકારે ભંડોળના માજિનલ ખર્ચ આધારિત ધિરાણ દર (MCLR) ની રજૂઆત કરી છે, જેનો ઉદ્દેશ રિઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા દ્વારા ધર ખરીદનાર સમુદાય માટે ધિરાણ દરમાં ઘટાડો કરવાનો છે.

નવું અર્બન હાઉસિંગ મિશન:

જૂન, ૨૦૧૫માં પ્રધાનમંત્રીએ, પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના- અર્બન (PMAY-U)નો પ્રારંભ વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં સૌને માટે આવાસ પૂરા પાડવાના ઉદ્દેશથી કર્યો છે. આ યોજના હેઠળ શહેરી સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓને (ULBs) અને અન્ય અમલીકરણ એજન્સીઓને રાજ્ય સરકારો/ કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોને કેન્દ્ર સરકારની સહાય આપવાનો છે. આ કાર્યક્રમના ૪ વર્ટિકલ્સ છે, જેમાં ધિરાણ સાથે જોડાયેલી સબસિડી યોજના

(CLSS) અને અન્ય ત્રણ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા પ્રાયોજીત યોજનાઓનો સમાવેશ થાય છે, જેમાં આસપાસમાં ખાનગી સહયોગ મારફતે જમીનનો સ્રોત તરીકે ઉપયોગ કરીને વર્તમાન ઝૂંપડપટ્ટીવાસીઓનું પુનઃવસન કરવું, પોસાય તેવા આવાસો માટે ભાગીદારી ઉભી કરવી અને મકાનના વ્યક્તિગત બાંધકામ/ સુધારા માટે લાભાર્થીઓને સબસિડી પૂરી પાડવાનો સમાવેશ થાય છે.

કો-ઓપરેટિવ ફેડરેલિઝમની ભાવના સાકાર કરીને આ મિશનમાં રાજ્યોને આ ૪ વર્ટિકલ્સમાંથી ઉત્તમ વિકલ્પ પસંદ કરવાની સુગમતા પૂરી પાડવામાં આવી છે, કે જેથી તેમના રાજ્યોમાં આવાસોની માંગને પહોંચી વળી શકાય. મિશનની માગરિખાઓ અનુસાર પ્રોજેક્ટ ઘડવાની પ્રક્રિયા અને મંજૂરીઓની બાબત રાજ્ય સરકારો ઉપર છોડી દેવામાં આવી છે, જેથી પ્રોજેક્ટ ઝડપથી ઘડી શકાય, મંજૂરી આપી શકાય અને તેનું અમલીકરણ કરી શકાય. અગાઉના કાર્યક્રમોના અમલીકરણ ઉપરથી બોધપાઠ મેળવીને PMAY માં આંતરિક ફેરફાર ક્ષમતા અને માંગ આધારિત અભિગમ અનુસરવામાં આવ્યો છે કે જેથી દરેક શહેરી સ્થાનિક સ્વરાજ્યની સંસ્થા (ULBs) માટે એક ધનિષ્ઠ ‘સૌના માટે આવાસ’ની યોજના ઘડી શકાય. **મૂળ સ્થાને સ્લમ રિ-ડેવલપમેન્ટની યોજના (ISSR)**

આ યોજના હેઠળ ખાનગી ડેવલપર્સને સુનિશ્ચિત કરાયેલી જમીનમાંથી નાણાકીય લાભ મેળવવાનું પ્રોત્સાહન પૂરું પાડીને ઓછી આવક ધરાવતા અને ખાસ કરીને ઝૂંપડપટ્ટીઓમાં વસતા પરિવારો માટે મકાન બાંધકામની કામગીરી સોંપાય છે. ઝૂંપડપટ્ટીઓના રિ-ડેવલપમેન્ટ અને પુનઃવસનની સાથે સાથે, ખાનગી ડેવલપર વચગાળાના સમય માટે એટલે કે સ્કીમ શરૂ થાય અને પૂરી થાય અને ફાળવેલા મકાનો મેળવે તે ગાળામાં લાભાર્થીઓને નિવાસ

વ્યવસ્થા પૂરી પાડવા માટે જવાબદાર ગણાશે. આ રીતે આવાસ યોજના માટે સમાવેશી અભિગમ હાથ ધરવામાં આવ્યો છે. એક વખત ઝૂંપડપટ્ટી વિસ્તારોનું રિ-ડેવલપમેન્ટ થાય તે પછી તેને શહેરી સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ દ્વારા ડી-નોટિફાઇડ કરવામાં આવે છે. રાજ્યોને માન્ય ઝૂંપડપટ્ટીવાસીઓને મકાન પૂરું પાડવા માટે સરેરાશ મકાન દીઠ રૂ. ૧ લાખની સ્લમ રિ-હેબિલેશન ગ્રાન્ટ આપવામાં આવે છે (ખાનગી જમીનો ઉપર ઉભી થયેલી ઝૂંપડપટ્ટીઓ સિવાય).

કેડિટ લીંકડ સબસિડી યોજના (CLSS)

આ યોજના હેઠળ શરૂઆતમાં પછાત વર્ગોને આવાસ ધિરાણો માટે સબસિડી આપવામાં આવે છે. વર્ષ ૨૦૧૭માં CLSS નો વ્યાપ એક વર્ષ માટે વિસ્તારવામાં આવ્યો છે અને તેમાં MIG નો પણ સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે. આમ છતાં, તેમના માટે વ્યાજ સબસિડીનો દર ધિરાણની રકમને આધારે ૩ થી ૪ ટકા જેટલો મર્યાદિત રાખવામાં આવ્યો છે. (કોઠો-૧) આવા ધિરાણો નવા બાંધકામ માટે અથવા તો વધારાના રૂમ ઉભા કરવા માટે આપવામાં આવે છે. EWS (૩૦ ચો.મી. સુધીના), LIG (૬૦ ચો.મી. સુધી) કેટેગરીમાં આવાસ ધિરાણમાં ૬.૫ ટકાની વ્યાજ સબસિડી ૧૫ વર્ષના ગાળા માટે આપવામાં આવે છે. આ સબસિડી માત્ર રૂ. ૬ લાખ સુધીના ધિરાણ માટે ઉપલબ્ધ છે. હાઉસિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન (હુડકો) અને નેશનલ હાઉસિંગ બેંક (એનએચબી) જેવી મધ્યસ્થ એજન્સીઓને કેન્દ્ર સરકારના સ્તરે ધિરાણ સંસ્થાઓને સબસિડી ચેનલાઈઝ કરવા માટે આપવામાં આવે છે કે જેથી ધિરાણ આપનારી સંસ્થાઓ અને તેમની પ્રગતિ અંગે ધ્યાન આપી શકાય.

ભાગીદારીમાં પોસાય તેવા આવાસો (AHP) હેઠળ પૂરાં પાડવામાં આવેલા આવાસોમાં નાણાકીય સહાય તે

યોજના સપ્ટેમ્બર-૨૦૧૭

જ્યારે ખાનગી અથવા તો જાહેર ક્ષેત્રના લાભાર્થીની ભાગીદારીમાં મકાન બાંધે ત્યારે આપવામાં આવે છે. કેન્દ્ર સરકારની સહાય EWS મકાન દીઠ રૂ. ૧.૫ લાખના દરથી આપવામાં આવે છે. રાજ્ય સરકાર કાર્પેટ એરિયાના ચો.મી. દીઠ વેચાણ કિંમત (ઉપલી મર્યાદા) નક્કી કરે છે, જેથી તે પોસાય તેવી હોવાની ખાત્રી રાખી શકાય છે. રાજ્ય સરકારો પ્રોત્સાહન તરીકે અન્ય રાહતો પણ

આપી શકે છે, જેમાં સબસિડી પૂરી પાડવી, જમીન અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટીમાં રાહત વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. આવા પ્રોજેક્ટસ વિવિધ કેટેગરી માટે મિશ્ર પ્રકારનાં હોઈ શકે છે, પરંતુ તેમાં ઓછામાં ઓછા ૩૫ ટકા જેટલા આવાસો EWS કેટેગરી માટે બાંધવામાં આવ્યા હોય ત્યારે જ કેન્દ્રીય સહાય માટે લાયક ગણવામાં આવે છે.

લાભાર્થી આધારિત મકાન બાંધકામ

(BLCH)

કોઠો: ૧ - PMAY યોજનાના વર્ટિકલ્સના વિવિધ પાસાં

ISSR	- જમીનનો સ્ત્રોત તરીકે ઉપયોગ કરીને - ખાનગી ભાગીદારી સાથે - મકાન દીઠ ભારત સરકારની રૂ. 1 લાખની ગ્રાન્ટ સાથે - જરૂર પડેથી રાજ્ય સરકારો/ કેન્દ્ર શાસિત વિસ્તારો દ્વારા વધારાની FSI/TDR/FAR પૂરાં પાડવામાં આવે				
BLC	- વ્યક્તિગત આવાસ ઈચ્છતી EWS કેટેગરી માટે - મકાન દીઠ રૂ. 1.5 લાખની ગ્રાન્ટ નવા મકાનના બાંધકામ માટે અથવા તો હયાત મકાનમાં સુધારા માટે				
AHP	- ખાનગી અને જાહેર ક્ષેત્ર સરકાર દ્વારા પૂર્ણ અથવા તો અંશત નિયંત્રિત સંસ્થાઓ સહિત - પોસાય તેવા મકાનો માટે EWS આવાસ દીઠ રૂ. 1.5 લાખની કેન્દ્ર સરકારની સહાય				
CLSS	- Upfront interest subsidy for EWS, LIG અને MIG ને પહેલાંથી વ્યાજ સબસિડી				
		EWS	LIG	MIG-I	MIG-II
	પરિવારની આવક (વાર્ષિક રૂ.માં)	3,00,000 સુધી	3,00,000-6,00,000	6,00,000-12,00,000	12,00,000-18,00,000
	વ્યાજ સબસિડી (વર્ષ દીઠ ટકામાં)	6.5%	6.5%	4%	3%
	DU કાર્પેટ એરિયા	30 ચો.મી.	60 ચો.મી.	90 ચો.મી.	110 ચો.મી.

સ્ત્રોત : હાઉસિંગ અને શહેરી ગરીબી નિવારણ મંત્રાલય, ૨૦૧૭

મિશન શરૂ કરવામાં આવ્યું તે પછી આ મિશન હેઠળ લગભગ ૨૪ લાખ આવાસોને મંજૂરી આપવામાં આવી છે અને અંદાજે ૧૦ લાખ મકાનો માટેનું બાંધકામ શરૂ થઈ ગયું છે. અત્યાર સુધીમાં રૂ. ૧, ૨૭, ૮૧૦ કરોડનો ખર્ચ ધરાવતા ૫, ૧૪૭ પ્રોજેક્ટસ વિચારણામાં લેવાયા છે, જેમાં રૂ. ૩૭, ૨૭૦ કરોડની કેન્દ્ર સરકારની સહાયનો સમાવેશ થાય છે. CLSS હેઠળ નવા ૪૮, ૮૬૩ મકાનો માટે રૂ. ૮૬૨ કરોડની સબસિડી તા. ૩૧ જુલાઈ, ૨૦૧૭ની સ્થિતિએ છૂટી કરવામાં આવી છે. (કોઠો-૨)

અત્યાર સુધીમાં સૌથી વધુ પ્રોજેક્ટસ આંધ્ર પ્રદેશમાં હાથ ધરાયા છે. તે પછી તામિલનાડુ, મધ્યપ્રદેશ અને કર્ણાટકનો સમાવેશ થાય છે (કોઠો-૨). રાજ્ય સરકારો/ કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશો દ્વારા આ બધા પ્રોજેક્ટસની નિયમિત સમીક્ષા કરવામાં આવી છે. બહેતર ડીઝાઈન અને ટેકનોલોજીકલ ઉપાયો મારફતે મંજૂર કરાયેલા આવાસોના કામકાજમાં ગતિ લાવવામાં આવી છે. જીઓ-ટેગીંગ દ્વારા તથા આધારના લીંકેજ દ્વારા તમામ લાભોનું BLCC મોનિટરિંગ કરાઈ રહ્યું છે.

કોઠો-૨: તા.૩૧ જુલાઈ, ૨૦૧૭ની સ્થિતિએ PMAY યોજનાની પ્રગતિની સ્થિતિ

ક્રમ	રાજ્ય/કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશનું નામ	મંજૂર થયેલી પ્રોજેક્ટની દરખાસ્ત	મિશનમાં અત્યાર સુધીમાં થયેલુ રોકાણ (રૂ.કરોડમાં)	કેન્દ્રની સહાય (રૂ.કરોડમાં)	બંધાનારાં મકાનો
1	આંધ્ર પ્રદેશ	207	24839.86	6324.29	420386
2	બિહાર	180	3911.18	1454.39	88371
3	છત્તીસગઢ	69	2964.39	517.05	35357
4	ગોવા	-	1.46	0.36	20
5	ગુજરાત	174	10377.68	2256.15	156493
6	હરિયાણા	5	341.22	227.53	4474
7	હિમાચલપ્રદેશ	36	221.92	96.58	4897
8	જમ્મુ અને કાશ્મીર	44	292.32	104.23	6250
9	ઝારખંડ	184	3031.89	1264.06	81725
10	કર્ણાટક	842	9251.19	3342.43	203145
11	કેરલા	106	1082.55	517.52	32642
12	મધ્ય પ્રદેશ	368	19452.61	4411.51	286949
13	મહારાષ્ટ્ર	49	14144.68	2069.00	133043
14	ઓરિસ્સા	116	2663.78	976.66	59525
15	પંજાબ	329	1214.90	604.41	42905
16	રાજસ્થાન	65	3190.45	790.19	44763
17	તામિલ નાડુ	1634	11945.24	5087.18	334801
18	તેલંગાણા	146	5003.44	1253.12	83094
19	ઉત્તર પ્રદેશ	256	3262.07	1339.13	78727
20	ઉત્તરાખંડ	41	516.52	203.52	8072
21	પશ્ચિમ બંગાળ	153	5903.72	2184.70	144862
	કુલ સરવાળો (રાજ્યોનો)	5004	123613.09	35024.02	2250501
22	અરુણાચલ પ્રદેશ	5	98.16	78.44	1606
23	આસામ	47	1247.78	548.89	36577
24	મણીપુર	24	679.52	396.72	26451
25	મેઘાલય	8	32.23	11.51	764
26	મિઝોરમ	9	222.92	165.29	10552
27	નાગાલેન્ડ	13	335.03	229.27	13560
28	સિક્કમ	1	1.95	0.65	43
29	ત્રિપુરા	24	1267.49	722.57	45972
	કુલ સરવાળો (ઉત્તર પૂર્વનાં રાજ્યોનો)	131	3885.09	2153.34	135525
30	આંધ્રાપ્રદેશ	3	53.96	9.14	609
31	ચંદીગઢ	-	1.29	0.21	10
32	દાદરા અને નગર હવેલી	1	39.32	15.12	946
33	દમણ અને દીવ	2	5.06	2.11	136
34	દિલ્હી	-	50.18	8.91	468
35	લક્ષદ્વિપ	-	-	-	-
36	પાંડીચેરી	6	162.81	58.01	3866
	કુલ સરવાળો (કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશો)	12	312.63	93.49	6035
	એકંદર સરવાળો	5147	127810.81	37270.84	2392061

સ્ત્રોત: હાઉસિંગ અને શહેરી ગરીબી નિવારણ મંત્રાલય, ૨૦૧૭

યોજના સપ્ટેમ્બર-૨૦૧૭

નવતર પ્રકારની અને ટકાઉ આધુનિક બિલ્ડીંગ ટેકનોલોજી પ્રક્રિયાઓ અમલમાં મૂકી શકાય તે હેતુથી PMAY-U હેઠળ એક ટેકનોલોજી સબ-મિશનની સ્થાપના કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા ગુણવત્તાયુક્ત બાંધકામ, ગ્રીન ટેકનોલોજીસ તથા વિવિધ પ્રકારના જીઓ-ક્લાયમેટિંગ ઝોન અનુસાર ડીઝાઈનના લે-આઉટમાં ફેરફાર કરી શકાય અને ઝડપી બાંધકામમાં સહાયરૂપ બની શકાય. આ વ્યવસ્થા દ્વારા વિવિધ એજન્સીઓ, નિયમનકારી સંસ્થાઓ અને વહીવટી સંસ્થાઓ સાથે સંકલન કરીને કુદરતી આફતોમાં ટકી શકે તેવા પાસાં વિસ્તારવાની અને બાંધકામમાં ટકાઉપણું આવે તેવી વ્યૂહરચના હાથ ધરવામાં આવી છે. આ યોજના હેઠળ સ્થાનિક ધોરણે યોગ્ય નિવેડે તેવા મકાનોના લે-આઉટ અપનાવવામાં આવ્યા છે અને બાંધકામની ટેકનિકસમાં કુદરતી આપત્તિઓ સામે ટકી શકે તેવી ટેકનોલોજી અમલમાં મૂકવામાં આવી છે. આવાસોની વધતી જતી માંગને પહોંચી વળવા માટે આ યોજનામાં સ્થાનિક ધોરણે ઉત્પાદન કરાયેલી ઈટોનો બાંધકામ સામગ્રી તરીકે ઉપયોગ કરવામાં આવે છે અને સિમેન્ટ દ્વારા અથવા તો ફ્લાય એશ દ્વારા સ્ટેબિલાઈઝડ કરેલી ઓછા ખર્ચની ટેકનોલોજી અમલમાં મૂકવામાં આવે છે. આ યોજનામાં ઉર્જા કાર્યક્ષમ માગરિખાઓનું સંકલન કરીને તે અપનાવવામાં આવે છે અને વધુ ટકાઉ તથા પોસાય તેવા આવાસોનું બાંધકામ કરવામાં આવે છે. ૧૩ રાજ્યોમાં નવી ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ કરીને ડેમોન્સ્ટ્રેશન માટે મકાનો બાંધવામાં આવ્યા છે, જેનાથી તે કેટલા સ્વીકૃત બની રહે તેની જાણકારી પ્રાપ્ત થાય છે.

૪. હાઉસિંગ મિશન સાથે અન્ય શહેરી મિશનનું રૂપાંતર

શહેરી યોજનાઓનું સંકલન કરીને શહેરોમાં મકાનોની વધતી જતી જરૂરિયાતને પહોંચી વળવા માટે સજજ થવાની સાથે સાથે સામાજિક અને ભૌતિક આવશ્યક માળખાગત

સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ કરવા માટેની સજ્જતા ઉભી કરાઈ છે.

સ્માર્ટ સિટીઝનું મિશન (SCM): શહેરી વિકાસ મંત્રાલય (MoUD) હેઠળનું આ ફ્લેગશીપ મિશન છે અને તેનો ઉદ્દેશ મુખ્ય માળખાગત સુવિધાઓ પૂરા પાડતા શહેરોની રચના કરી નાગરિકોને સ્માર્ટ સોલ્યુશન્સના અમલ દ્વારા સારું અને ગુણવત્તાયુક્ત જીવન પૂરું પાડવાનો છે. સ્માર્ટ સિટીઝની દરખાસ્તોમાં આવાસો એ એક મહત્વનું પગલું છે તે બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને સ્માર્ટ સિટીઝમાં વિસ્તાર આધારિત વિકાસ એક મહત્વનું ઘટક બની રહે છે અને તેનાથી વર્તમાન વિસ્તારોમાં (જૂના મકાનોમાં ફેરફારો અને રિ-ડેવલપમેન્ટ મારફતે) પરિવર્તન આવશે. જેમાં ઝૂંપડપટ્ટીઓનું બહેતર આયોજન કરીને સમગ્ર શહેરમાં નિવાસ પાત્રતા સુધારવામાં આવશે. સ્માર્ટ સિટીની ઘણી દરખાસ્તોમાં વિસ્તાર આધારિત વિકાસના હાઉસિંગ મોડલનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે અને તેમણે તેનું PMAY (URBAN) સાથે રૂપાંતર કરવાની દરખાસ્ત કરી છે.

અટલ મિશન ફોર રિ-જુવેનેશન એન્ડ અર્બન ટ્રાન્સફોર્મેશન (AMRUT)

આ યોજનામાં દરેક મકાનને પાણીનો પુરવઠો તથા ગટરનું જોડાણ આપવાની તથા ખુલ્લી જગામાં સુધારા કરવાની અને પરિવહનના ઉપાયો દ્વારા પ્રદૂષણ ઘટાડવાનો સમાવેશ કરી તે દ્વાર

આવાસોમાં પાયાની માળખાગત સુવિધાઓ પૂરી પાડવામાં આવે છે. આ મિશન હેઠળ દેશના ૫૦૦ શહેરો આવરી લેવામાં આવ્યા છે અને આ યોજનાના સમન્વય દ્વારા જરૂરી માળખાકીય સુવિધાઓ પૂરી કરવા માટેની સહાય મેળવવામાં આવી છે.

સ્વચ્છ ભારત મિશન (URBAN)

આ મિશનનો ઉદ્દેશ જાહેરમાં હાજતે જવાની પ્રથા નાબૂદ કરવાનો, મજૂરો દ્વારા મેલુ ઉપાડવાની પ્રથા નાબૂદ કરવાનો અને મ્યુનિસિપલ વિસ્તારોમાં ઘન કચરાના નિકાલની આધુનિક અને વૈજ્ઞાનિક વ્યવસ્થાઓ અમલમાં મૂકવાનો છે. PMAY અને SBM નો સમન્વય કરીને સ્વચ્છતા અંગે પાયાની સગવડો પૂરી પાડવાનો ઉદ્દેશ છે.

શહેરોમાં વસતા ઘર વગરનાં લોકોને આશ્રય માટેની યોજના દિનદયાળ ઉપાધ્યાય અંત્યોદય યોજના- નેશનલ અર્બન લાઈવલી હુડ મિશન (DAY-NULM) દ્વારા શહેરોમાં ઘર વગરની વસતિને કાયમી આશ્રય મળે તે માટેની પાયાની માળખાગત સુવિધાઓ ઉભી કરવાનો ઉદ્દેશ છે. આ યોજના દ્વારા સમાજના અત્યંત નિમ્ન વર્ગનાં લોકો અને શહેરોમાં વસતા ઘર વગરનાં લોકોની જરૂરિયાતો પૂરી પાડવાનું પણ ધ્યેય છે.

નેશનલ અર્બન હેલ્થ મિશન (NUHM)

આ યોજનામાં શહેરી ગરીબોને ધ્યાનમાં રાખીને આરોગ્યને લગતી સેવાઓ પ્રાથમિક આરોગ્ય કેન્દ્ર દ્વારા પૂરી પાડીને

તેમની સારવાર માટેનો ખર્ચ ઘટાડવાનો છે. સ્વચ્છતા સાથે આ યોજનાનો સમન્વય કરીને સમગ્રલક્ષી વિકાસ હાંસલ કરવાનો ધ્યેય છે.

૫. સમાપન

વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં તમામને માટે આવાસનું રાષ્ટ્રીય ધ્યેય હાંસલ કરવા માટે વિવિધ સ્તરે કામ કરતાં એકમોનું ક્ષમતા નિર્માણ કરવાની પૂર્વ જરૂરિયાત રહે છે. સારી પ્રણાલિઓ અને મિશનની જરૂરિયાતો પૂરી કરવા માટે વિવિધ લાભાર્થીઓ સાથે અમલીકરણમાં સમન્વય કરવાનો સમાવેશ થાય છે. હાઉસિંગ અને અર્બન ડેવલપમેન્ટ માટે રાજ્ય સરકારોએ મહત્વની ભૂમિકા અદા કરવાની રહે છે, કારણ કે બંધારણમાં તે રાજ્ય સરકારનો વિષય છે. રાજ્ય સરકારોએ તેમની નીતિઓ હેઠળ એક સ્પષ્ટ અને ઘનિષ્ટ હાઉસિંગ એક્શન પ્લાન ઘડી કાઢવાનો રહે છે, કે જેનાથી યોગ્ય સંસ્થા અને કાનૂની માળખાને આ વ્યવસ્થામાં જોડીને મહત્વાકાંક્ષી કામગીરી હાંસલ કરી શકાય. હાઉસિંગના ક્ષેત્રે ઈનોવેશન તરફ પણ ધ્યાન આપવાની જરૂર છે. ઓછા ખર્ચના આવાસો અને ઝડપી ગતિથી બાંધકામની ટેકનોલોજીનું વ્યાપક સ્તરે અમલીકરણ કરીને શહેરી વિસ્તારોમાં પોસાય તેવા આવાસોની માંગને પહોંચી વળી શકાય તેમ છે. આનાથી પ્રધાન મંત્રીશ્રીનું વિઝન સાકાર થવાની ખાત્રી રહેશે અને સરકારો (કેન્દ્ર અને રાજ્ય તથા સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ) તમામ લાભાર્થીઓ માટે મજબૂત નિષ્ઠા તેમજ ખાનગી ક્ષેત્રને આવરી લઈ આઝાદીના ૭૫ વર્ષ પૂરા થવા પ્રસંગે તમામને માટે આવાસની યોજના સાકાર કરી શકાશે.



લેખક ભારત સરકારના આવાસ અને શહેરી બાબતોના મંત્રાલયમાં સચિવ છે. તેમણે કેન્દ્ર અને રાજ્ય સરકારોમાં વિવિધ કાર્યોમાં સેવા આપી છે. તેમણે ગવર્નન્સ, જાહેર વહીવટ અને વિકાસના વહીવટ સંબંધે રાષ્ટ્રીય/આંતરરાષ્ટ્રીય જર્નલ્સ અને પુસ્તકોમાં વિવિધ પત્રો પ્રકાશિત કર્યા છે.

Email : secy-mhupa@nic.in

જમીન સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનર્વસવાટ

અમલનજ્યોતિ ગોસ્વામી અને ગૌતમ ભાન



એલએઆરઆર સમગ્ર દેશમાં અમલમાં મૂકવામાં આવેલી બધા માટે પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનોની યોજનાને કેવી રીતે સુનિશ્ચિત કરવા તેની વ્યાપક વ્યૂહરચનાનો માત્ર એક નાનો ભાગ છે. આ લક્ષ્યાંક હાંસલ કરવા નવા યુનિટ્સના ભોગવટા દરમાં સુધારા માટે ખાસ કરીને આજીવિકાની તકોના સંદર્ભમાં સ્થળનો મુદ્દો સૌથી મહત્વનો છે. નવા આયોજિત વિકાસ માટેની વ્યાપક વ્યૂહરચનાના ભાગરૂપે અકોર્ડેબલ હાઉસિંગ ઝોન શહેરી અને વિસ્તરી રહેલા શહેરી વિકાસની આજીવિકાના વિસ્તારમાં હોય તે ખૂબ જ જરૂરી છે. આ જ સમયે વર્તમાન ડેવેલોપર્સ તેમના યુનિટ્સમાં સુધારા માટે કેવા પ્રયાસો કરે છે તેના પર વધુ ધ્યાન આપવાની જરૂર છે. ખાસ કરીને શહેરના આંતરિક વિસ્તારોમાં આ નીતિના અમલ અને તેને પ્રોત્સાહન આપવા પર પણ ધ્યાન આપવું જોઈએ. પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનોના હેતુ માટે એમિનન્ટ ડોમેન પ્રકારની જમીનના સંપાદન અથવા પુલિંગ પ્રકારની જમીનના ઉપયોગના વર્તમાન પ્રયાસો ગંભીર છે. નક્કર વાસ્તવિકતાને ધ્યાનમાં લેતાં આ એક એવો જાહેર હેતુ છે, જેની નીતિઓ પર ધ્યાન આપવા અને તેના અમલ માટે આપણે સૌએ ઊભા થવું ખૂબ જ જરૂરી છે.

આ યોજિત વિકાસ માટે જમીનની અછત અને ભારતમાં પરવડે તેવા મકાનોની અસાધારણ અછતના સંદર્ભમાં જમીન હસ્તાંતરણ, પુનર્વસન અને સ્થળાંતર (એલએઆરઆર) અને બધા માટે રહેણાંક મકાનો (એચએફએ) વચ્ચેનું જોડાણ ખૂબ જ મહત્વનું માનવામાં આવે છે.

છેલ્લા સત્તાવાર અંદાજ મુજબ ભારતમાં શહેરી વિસ્તારોમાં અંદાજે ૧.૮૦ લાખ રહેણાંક મકાનોની અછત છે (કુન્ડુ કમિટી, ૨૦૧૨). આ અછતમાંથી અંદાજે ૮૦ ટકા (અંદાજે ૧.૫૦ કરોડ મકાનો) અપૂરતી પરંતુ ઘરવિહીન સ્થિતિ નહીં, હાલના મકાનોના સંદર્ભમાં છે, જે આપણને એ યાદ અપાવે છે કે શહેરી વિસ્તારોમાં રહેણાંક મકાનોની આપણી અછત રહેણાંક મકાનોની ગેરહાજરીના બદલે તંગીના સંદર્ભમાં છે. તેના પ્રતિભાવમાં ભારત સરકારના પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (પીએમએવાય)નો આશય વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં બે કરોડ નવા રહેણાંક મકાનો બાંધવાનો છે. આ જ સમયે ૫૬ ટકા ગ્રામીણ ભારતમાં અંદાજે ૧૦ કરોડથી વધુ ગ્રામીણ પરિવારો જમીન વિહોણા છે. આ બંને બાબતોને એક સાથે

જોવી ખૂબ જ મહત્વનું છે, કારણ કે તે ભાગ્યે જ જોવા મળે છે. ભારતમાં જમીન સુધારણાને સુનિશ્ચિત કરવામાં ઐતિહાસિક નિષ્ફળતાને ગ્રામીણ-શહેરી અને જમીન સંપાદનની પ્રક્રિયામાં વિભાજનના રાજકારણની મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકાના સંદર્ભમાં પણ જોવી જોઈએ.

આપણે શહેરી વિસ્તારોમાં પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનો પર નિર્દિષ્ટ નીતિવિષયક બાબતોનું મૂલ્યાંકન કેવી રીતે કરીશું? આપણા વિશ્લેષણ માટે ત્રણ માપદંડો મહત્વના છે. પહેલા બંને — પર્યાપ્તતા અને પરવડે તેવા — ન પરવડે તેવા મકાનોની નીતિમાં સમાવેશ થવો જોઈએ. ‘ઓછી આવક’ વાળા પરિવારોની વ્યાખ્યા કેવી રીતે કરવી, ક્યા કદ અને કિંમતના મકાનોને પરવડે તેવા મકાનો ગણવા અને કઈ સેવાઓ અને બાબતો પૂર્તતાને વ્યાખ્યાઈત કરે છે આ બધી જ બાબતો પર ચર્ચા કરીને આ અંગેની નીતિ તૈયાર થવી જોઈએ. જોકે, ત્રીજી બાબત એવી છે, જેનો કોઈ ઉકેલ લવાયો નથી અથવા તેના તરફ તંત્રનું બહુ ઓછું ધ્યાન ગયું છે. ‘વ્યવહારુતા’ એક એવો મહત્વનો માપદંડ છે, જે પરવડે તેવા મકાનોના સ્થળ સાથે સંબંધિત છે. ‘વ્યવહારુતા’ને નીતિવિષયક પગલાં દ્વારા હાઉસિંગ

મકાનમાં અર્થપૂર્ણ જીવન જીવવાની ક્ષમતા તરીકે જોવી જોઈએ. આમ, નીતિઓમાં 'વ્યવહારુતા'ના સંદર્ભમાં માત્ર કિંમત અથવા લાભ પર ધ્યાન કેન્દ્રીત કરવું જોઈએ નહીં. કેન્દ્ર અને રાજ્યનો આશય વર્તમાન ખૂબ જ અપૂરતા ભોગવતા દર (મોટાભાગે અગાઉની નીતિઓ હેઠળ બંધાયેલા ત્રણમાંથી માત્ર એક ઘરનો અસરકારક રીતે કબજો લેવામાં આવે છે)માં સુધારાનો હોય તો વ્યવહારુતાના માપદંડને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર છે.

ઓછી આવક ધરાવતા જૂથો માટે વ્યવહારુતાના સંદર્ભમાં ત્રણ પાસા ખૂબ જ આવશ્યક છે.: (એ) રોજગારી અને આજીવિકા સાથે જોડાણ (એટલે કે લોકો જ્યાં નોકરી કરતા હોય ત્યાં રહે છે.), (બી) કનેક્ટિવિટી (મોટાભાગે જાહેર પરિવહનની સરળ ઉપલબ્ધતાના સંદર્ભમાં), અને (સી) શારીરિક અને સામાજિક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની સરળ ઉપલબ્ધતા (એટલે કે કોમ્યુનિટી, શાળાઓ, હોસ્પિટલો અને વગેરે). જો આ પાસાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં ન આવે ખાસ કરીને નોકરી અને આજીવિકા સાથેના જોડાણને તો પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનોની કોઈપણ નીતિ તેના ઈચ્છિત પરિણામો મેળવી શકશે નહીં. સ્થળ અથવા ભૌગોલિક અંતરની અવગણના કરવાનો અર્થ છે માત્ર 'મકાન' જ નહીં 'રહેણાંક મકાન'માં 'ઘર'ની વાસ્તવિક સ્થિતિની અવગણના કરવી. અહીં પરવડે તેવા મકાનોની સુનિશ્ચિતતા માટે જમીન સંપાદનની તપાસનું મહત્ત્વ ખૂબ જ વધી જાય છે. તેથી જો ગામડામાંથી શહેરની આજુબાજુના વિસ્તારમાં ઓછી આવક

ધરાવતા શહેરી પરિવારોનું સ્થળાંતર કરવા માટે એલએઆરઆરનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તો તેનો ભોગવતા દર ઊંચો કેવી રીતે લાવવામાં આવે અથવા સુઆયોજિત ગ્રામીણ, શહેરી અને ગ્રામ્ય-શહેરી વિકાસ કેવી રીતે કરવામાં આવે તે પ્રશ્ન વણઉકલ્યો રહી જશે.

આથી, મહત્ત્વપૂર્ણ પ્રશ્ન માત્ર શહેરી વિસ્તારોમાં પરવડે તેવા મકાનો માટે પુનઃવિકાસ સુનિશ્ચિત કરવા માટે એલએઆરઆર એક્ટનો ઉપયોગ કેવી રીતે કરવો એ નથી, પરંતુ તેના બદલે બધા માટે મકાનોના લક્ષ્યાંકને કેવી રીતે પૂરો કરવો, જમીન સંપાદન અથવા હાથ પરની જમીનના પુલિંગ (વ્યવહારુ હોય ત્યાં)નો પણ છે. ઉપરાંત સીટુ અપગ્રેડેશન, કેડિટ લિંક સબસિડી, લાભાર્થીઓના ભોગવતાના મકાનોની સંખ્યામાં વધારા જેવા અન્ય અનેક મુદ્દાઓનો પણ પ્રશ્ન છે. આમાં ગ્રામીણ અને શહેરી બંને વિસ્તારોને સાતત્ય તરીકે જોવામાં આવે છે.

સૌ પ્રથમ તો આપણે જોઈએ એલએઆરઆર કાયદો શું કહે છે. :

એલએઆરઆર કાયદો 'જાહેર હેતુ'ની વ્યાખ્યામાં આવે છે અને તેના હેઠળ નીચેના હેતુઓ માટે જમીન સંપાદન થઈ શકે છે. :

એ. સરકાર દ્વારા સમયે સમયે જાહેર કરવામાં આવતા ચોક્કસ આવક જૂથો માટે રહેણાંક મકાનો માટેની યોજના. (એસ. ૨(૧) (ડી).

બી. ગ્રામીણ અને શહેરી વિસ્તારોમાં આર્થિક રીતે નબળા વર્ગો માટે રહેણાંક હેતુ માટે ગામના વિસ્તાર અથવા શહેરી વિસ્તારોમાં

આયોજિત વિકાસ અથવા ગ્રામ્ય વિસ્તારની સુધારણાની યોજનાઓ અથવા જમીનની જોગવાઈ (એસ ૨(૧) (ઈ).

સી. કુદરતી આપત્તિઓ દ્વારા અસરગ્રસ્ત વિસ્તારોમાં રહેતા લોકો, ગરીબો અથવા જમીન વિહોણા લોકો માટે રહેણાંક હેતુઓ માટે અથવા સરકારની કોઈ યોજનાના અમલના કારણે અસરગ્રસ્ત અથવા વિસ્થાપિત લોકો માટે. (એસ. ૨ (૧) (એફ).

બીજા શબ્દોમાં એલએઆરઆર એક્ટ હેઠળ ગ્રામીણ અને શહેરી વિસ્તારમાં બધા માટે પરવડે તેવા પર્યાપ્ત મકાનોના હેતુ માટે એમિનન્ટ ડોમેન પ્રકારની જમીનનું સંપાદન કરવું શક્ય છે. ઉપરના બધા જ કિસ્સામાં જમીન સંપાદન, વળતર અને આરએન્ડઆર સંબંધિત એલએઆરઆર કાયદાની જોગવાઈઓ લાગુ પડી શકે છે. વધુમાં જ્યાં સરકાર પીપીપી અથવા ખાનગી સ્તર મારફત આ હેતુઓ માટે જમીન સંપાદન કરે છે ત્યાં સામાજિક અસરની આકારણી અંગેની જોગવાઈઓની જેમ સંમતિ સંબંધિત જોગવાઈઓ પણ વધારામાં લાગુ પડે છે (પીપીપીમાં ૭૦ ટકા, ખાનગી કંપનીઓમાં ૮૦ ટકા). તેનો અર્થ એ છે કે આ પ્રકારના જાહેર હેતુ માટે જમીન સંપાદનની પ્રક્રિયા કાયદેસર વિગતવાર પ્રક્રિયા હેઠળ થવી જોઈએ. પરવડે તેવા મકાનો માટેની સંભાવના સહિતની યોજનાઓને જાહેર હેતુની વ્યાખ્યામાં સમાવી લેવાઈ છે, જે પ્રશંસનીય છે ત્યારે પરવડે તેવા મકાનોમાં નિર્દેશિત જમીન સંપાદનની સફળતાનો

ઈતિહાસ ઓછો છે. મોટાભાગે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રોજેક્ટ્સ, વ્યૂહાત્મક હેતુઓના પ્રોજેક્ટ્સ જેવા અન્ય જાહેર હેતુઓ માટેની યોજનાઓ નીતિવિષયક અમલીકરણમાં વધુ મહત્ત્વ ધરાવતી હોય છે.

વધુમાં એલએઆરઆર કાયદા હેઠળ જ્યાં જમીન સંપાદિત કરાઈ હોય ત્યાં લઘુત્તમ માળખાગત સુવિધાઓ (રહેણાંક મકાનો સહિત)ની આરએન્ડઆર જોગવાઈઓ સ્થાપિત કરાઈ છે. તે એમિનન્ટ ડોમેન હેઠળ જમીન સંપાદનના પરિણામ તરીકે વિસ્થાપિતોના કેસમાં આરએન્ડઆરના ભાગરૂપે આ જોગવાઈઓ પૂરી થવી જોઈએ. જોકે, તે આવા સંપાદનથી વિસ્થાપિત થયેલા લોકોના સંદર્ભમાં છે અને ઓછી આવક ધરાવતા શહેરી જૂથો અથવા ગ્રામીણ ભૂમિવિહિનોને મકાનો પૂરા પાડવાથી અલગ છે. જમીન સંપાદન દ્વારા વિસ્થાપિત થયેલા લોકોને આરએન્ડઆર પૂરા પાડવાના કિસ્સામાં પણ વિસ્થાપિત ભૂમિવિહિન પરિવારે પણ સૌપ્રથમ એલએઆરઆર કાયદા હેઠળ 'અસરગ્રસ્ત પરિવાર'ની નિર્ણાયક જરૂરિયાત પૂરી કરવી પડે છે. આ કાયદા હેઠળ માત્ર જમીનના માલિક જ નહીં, પરંતુ સંપાદિત થયેલી જમીન મારફત જેમની પ્રાથમિક આજીવિકા અસરગ્રસ્ત થઈ હોય તેવા લોકોને પણ આવરી લેવાયા છે. આ જૂથોમાં કૃષિ મજૂરો, ગણોત્તિયા, શેરકોપર, કારીગરો, વનવાસીઓ અને છેલ્લા ત્રણ વર્ષથી તે વિસ્તારમાં રહેતા શહેરી કારીગરો કે જેમની પ્રાથમિક આજીવિકા અસરગ્રસ્ત થઈ છે તેમનો

સમાવેશ થાય છે. આ કામ કરવું એટલું સહેલું નથી.

જો સરકાર જમીન પુલિંગ (એમિનન્ટ ડોમેન પ્રકારનું જમીન સંપાદન નહીં)ના વૈકલ્પિક માર્ગે પ્રક્રિયા આગળ વધારે તો જમીનનો પુનઃ વિકાસ થયેલો પ્લોટ માળખાગત સુવિધાઓ અને રોજગારીની તકોની ઉપલબ્ધતા સાથે પરવડે તેવા મકાનો, ઈડબ્લ્યુએસ/એલઆઈજી/ માટે પૂરતી જોગવાઈઓ ધરાવે છે તેની ખાતરી કરવી જરૂરી છે. જોકે, જમીન પુલિંગ અથવા સંપાદનના પ્રયાસોમાં રાજકીય અર્થકારણના કારણે આ પ્રક્રિયા ખૂબ જ મુશ્કેલ છે. અહીં, મોટાભાગે સીમાંત ખેડૂતોને વળતરમાં બહુ ઓછી રકમ મળે છે. વધારામાં જમીન પુલિંગમાં માત્ર જમીનના માલિકને પુનઃ વિકસિત જમીનનો ભાગ મળે છે. જમીન પુલિંગથી પરવડે તેવા મકાનના કોઈપણ લાભ માટે ભૂમિવિહિનો માટે એવી ચોક્કસ નીતિ હોવી જોઈએ, જે જમીન પુલિંગમાં પુનઃ વિકાસ બાદ સામાન્ય વિસ્તારોમાં આ પ્રકારના પરવડે તેવા મકાનોનો ભાગ સામેલ હશે.

આમ આપણી સમક્ષ બે પડકારો છે. એક, આપણે એલએઆરઆરના ઉપયોગ અને અત્યાર સુધીના પરવડે તેવા ગ્રામીણ અને શહેરી મકાનો માટે જમીન વિધાનસભાના સાધનોમાં મુશ્કેલીઓ અંગે વ્યવહારુ બનવું જોઈએ અને તે રીતે આ અંતર પૂરું કરી શકે તેવી મકાન નીતિઓ બનાવવાની જરૂરિયાત પર પ્રકાશ પાડવો જોઈએ. બીજું, પરવડે તેવા મકાનો માટે એલએઆરઆરની જોગવાઈઓના ઉપયોગની ઐતિહાસિક અનિચ્છાને

પડકારવી જોઈએ.

તે આ પડકારો સામે છે ત્યારે આપણે એ સમજવું જોઈએ કે પીએમએવાય કેવા પ્રકારના પગલાને પ્રોત્સાહન આપશે અને ક્યાને નહીં. પીએમએવાય નીચેના ચાર ક્ષેત્રો પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરે છે. : (એ) જમીનનો એક સ્ત્રોત તરીકે ઉપયોગ કરી ખાનગી ડેવલપર્સ મારફત પુનઃ વિકાસ, જેમાં આવા પ્રોજેક્ટ્સને નાણાકીય રીતે વ્યવહારુ બનાવવા ખાનગી ક્ષેત્રને વધારાના ટીડીઆર/ એફએઆર પૂરા પાડી શકાય છે. (બી) પરવડે તેવા મકાનોને પ્રોત્સાહન આપવાના એક માર્ગ તરીકે સમાજના નબળા વર્ગ માટે કેડિટ લિંકડ સબસિડી. (સી) પીપીપી મોડમાં પરવડે તેવા મકાનો, કેન્દ્રની સહાય સાથે જ્યાં બાંધવામાં આવેલા ૩૫ ટકા મકાનો ઈડબ્લ્યુએસ કેટેગરી માટે છે. (ડી) લાભાર્થી આગેવાની હેઠળના વ્યક્તિગત મકાન બાંધકામ માટેની સબસિડી. તેનો અર્થ એ છે કે જ્યારે એલએઆરઆર કાયદાની જાહેર હેતુની જોગવાઈઓનો સૈદ્ધાંતિક રીતે પરવડે તેવા મકાનો માટે ઉપયોગ કરવામાં આવે ત્યારે વિસ્થાપિત/અસરગ્રસ્ત પરિવારો સંબંધિત સંમતિ, આરએન્ડઆર, વળતર, સામાજિક અસર વગેરેની જરૂરિયાતો પૂરી થવી જોઈએ. વધુમાં પરવડે તેવા મકાનો જેવા ચોક્કસ જાહેર હેતુ ખરેખર પૂરા થાય તે જરૂરી છે (જેમ કે જમીન ખાનગી હેતુ માટે હસ્તાંતરિત અથવા હેતુકેર ન થવી જોઈએ). નવા યુનિટ્સના બાંધકામ મારફત મકાનોની અછત પૂરી કરવા પર આધાર રાખવાથી આપણે મૂળ સમસ્યા પર પાછા આવી જઈશું. પરવડે તેવા મકાનો

માટે જમીન શોધવા એલએઆરઆર અને જમીન વિધાનસભાનો ઐતિહાસિક રીતે યોગ્ય ઉપયોગ કરવામાં ન આવે તો બંધાયેલા યુનિટ્સના સ્થળનું સિમાક્ષેત્ર ભૌગોલિક દૃષ્ટિએ સમાન જ રહેશે. આવા સ્થળો આપણને ઉપર દર્શાવેલા વ્યવહારુતાના પડકારો તથા તેના મૂળમાં અગાઉની હાઉસિંગ નીતિઓમાંથી બંધાયેલા મકાનોના નબળા ભોગવટા દર તરફ લઈ જાય છે.

આનો વિકલ્પ એવી જમીનનો ઉપયોગ કરવાનો છે, જેના પર હાલ અપર્યાપ્ત મકાનો બંધાયેલા છે. અહીં પીએમએવાય એક મોડેલ રજૂ કરે છે, પરંતુ તેને ઈન-સીટુ અપગ્રેડેશનના બદલે ઈન-સીટુ પુનઃનિર્માણ તરીકે આકાર આપે છે. સૈદ્ધાંતિક રીતે બંને વચ્ચેનો તફાવત એ છે કે ઈન-સીટુ પુનઃનિર્માણમાં વર્તમાન માળખાને દૂર કરવાની અને નવા માળખા સાથે નવી ઈમારત બાંધવાની વાત છે જ્યારે ઈન-સીટુ અપગ્રેડેશનમાં વર્તમાન માળખાને દૂર કરવાનો વિચાર નથી કરાયો, પરંતુ તેને પાયાની સેવાઓ અને ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર સાથે સુધારા માટે સક્ષમ બનાવવાની વાત છે. ઈન-સીટુ પુનઃનિર્માણ વર્તમાન ઓછી આવક ધરાવતા પરિવારોની ગીચતાનો બોજ સહન કરી શકે તેમ નથી, જેમાં નવી જમીન શોધવાની બાબત ઊભી રહે છે. વધુમાં પીએમએવાય આ યોજનામાં લાભાર્થી તરીકે એવા પરિવારોને બાકાત રાખવામાં આવ્યા છે, જે પાકા મકાનના માલિક હોય. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો સુધારણા અથવા ઈન-સીટુ અપગ્રેડેશન (પુનઃનિર્માણ નહીં) માટે પાક્કા હાઉસનું તબક્કાવાર

અપગ્રેડેશન પીએમએવાય હેઠળના લાભો માટે પાત્ર રહેશે નહીં.

અનેક રાજ્યોએ અલગ અથવા વૈવિધ્યપૂર્ણ અભિગમ સાથે તેમના પોતાના રાજ્યની હાઉસિંગ નીતિઓને વ્યાપક બનાવીને આ ખામીઓને સરભર કરવા માટે વળતરની માગણી કરી છે. વિવિધ રાજ્યોના અનેક ઉદાહરણો બધા માટે પરવડે તેવા અને પર્યાપ્ત ઘરનો લક્ષ્યાંક કેવી રીતે પૂરો કરી શકાય તે દર્શાવે છે. ઉદાહરણરૂપે કણાટકની ૨૦૧૬ની અફોર્ડેબલ હાઉસિંગ પોલિસી સાત મોડેલ્સ માટે પૂરી પાડવામાં આવે છે. : (એ) લાભાર્થીની આગેવાનીમાં મકાનો વધારવા, (બી) લાભાર્થીઓની આગેવાનીમાં નવા મકાનો બાંધવા, સી) ઈન સીટુ અપગ્રેડેશન, (ડી) ઈન સીટુ પુનઃનિર્માણ, (ઈ) મકાનો અને સેવાઓ સાથે સ્થળ તથા પ્લોટનું ડેવલપમેન્ટ, (એફ) ગ્રૂપ હાઉસિંગ અને ટાઉનશિપ પ્રોજેક્ટ્સ અને (જી) ભાગીદારમાં અફોર્ડેબલ ગ્રૂપ હાઉસિંગ. આ સાતમાંથી પીએમએવાય માટેનો લાભ માત્ર ઉપરના (ડી), (એફ) અને (જી) માટે જ હોઈ શકે છે.

તો આપણે આગળ કેવી રીતે વધી શકીએ ? ભારતના માત્ર મેટ્રોપોલિટન વિસ્તારોની જ નહીં પરંતુ ખૂબ જ ઝડપથી વિસ્તરણ કરી રહેલા નવા નાના ટાઉન અને શહેરોમાં પણ શહેરી મકાનોની કટોકટી અંગે અટકળો કરવી ખૂબ જ જરૂરી છે. માત્ર એલએઆરઆરના પ્રયાસો મારફત જ નહીં, પરંતુ ન્યાયોચિત અને અસરકારક પદ્ધતિથી વર્તમાન

જમીનના ઉપયોગને પુનઃનિદેશિત કરીને પણ અટકળો કરી શકાય છે. પ્રવર્તમાન / નવા પ્રોજેક્ટ્સમાં પરવડે તેવા મકાનો માટે આવાસીય એકમોની ચોક્કસ ટકાવારીને અનામત રાખવાની કલ્પના હવે જૂની થઈ ગઈ છે, તેના વધુ સારા અમલીકરણની જરૂર છે. નવા શહેરી આયોજનમાં અફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ઝોન્સ ઊભા કરવાની નીતિ વધુ મહત્વપૂર્ણ હોઈ શકે છે, જે એવું સુનિશ્ચિત કરે કે આ પ્રકારની જમીનની તર્કસંગત ટકાવારી અન્ય ઉપયોગો માટે તબદીલ નહીં થાય. આ સંદર્ભમાં મિશ્ર મકાનો એવું સુનિશ્ચિત કરશે કે પરવડે તેવા મકાનો સતત અલગ નથી. ઉદાહરણરૂપે કોટા અને જોધપુરમાં રાજસ્થાને તેની અફોર્ડેબલ હાઉસિંગ પોલિસી (૨૦૧૫) હેઠળ એક મોડેલનો અમલ કર્યો છે, જેમાં એક ખાનગી ડેવલપરે હાલમાં ખાલી / ઉપયોગમાં નહીં લેવાયેલા જમીન પાર્સલના ૭૫ ટકા ભાગમાં પરવડે તેવા રહેણાંક યુનિટ્સનું બાંધકામ કરે છે અને બદલામાં ૨૫ ટકા જમીન મફત વેચાણ યુનિટ્સ માટે વિકસાવાશે. રાંચી માસ્ટર પ્લાન ૨૦૩૭માં જમીનના પ્રમાણમાં ચોક્કસ ભાગ પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનો માટે સૂચિત કર્યો છે. રાંચી અને જયપુરના મોડેલ વચ્ચેનો તફાવત શહેરી સ્તરે જમીનના અનામત વિરુદ્ધ પ્રોજેક્ટ્સમાં અનામત છે. બંને મોડેલનો એક સાથે અમલ કરી શકાય છે, પરંતુ અહીં આપણે શહેરના ક્ષેત્રના પ્રમાણમાં જમીનના ઉપયોગને નિદેશિત કર્યા વિના પ્રોજેક્ટ આધારિત અનામતની અસર મયાદિત થઈ જશે તે બાબત ઓળખવાની જરૂર છે.

પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનોના હેતુ માટે એલએઆરઆર કાયદાના ઉપયોગને તેના એકંદર પરિપ્રેક્ષ્યમાં સમજવાની જરૂર છે. એલએઆરઆર કાયદામાં આરએન્ડઆરની જોગવાઈ એ બાબત સુનિશ્ચિત કરે છે કે વિસ્થાપિત ગ્રામીણ પરિવારો માટે પર્યાપ્ત પ્રમાણમાં પુનર્વસન થાય જ્યારે વધુ સંયોજિત પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનોની નીતિ વિસ્થાપિત પરિવારો માટે આરએન્ડઆરની જોગવાઈથી આગળ વધીને જેમને પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનો અને પર્યાપ્ત મકાનોની જરૂર છે તેવા શહેરી વિસ્તારોમાં તેમનો સમાવેશ સુનિશ્ચિત કરવાનો પ્રયાસ કરે છે. જોકે, સ્થળની વ્યવહારુતાના માપદંડને ધ્યાનમાં રાખીને વિકાસનું આયોજન કરવામાં આવે તો એલએઆરઆરના પ્રયાસોથી એકંદર લક્ષ્યાંક હાંસલ થઈ શકે છે. તેના માટે આ પ્રકારના વિકાસથી નવી રોજગારીનું સર્જન થાય અને પાયાની માળખાગત સુવિધાઓમાં વધારો થાય તે ખૂબ જ મહત્વનું છે. અન્યથા તેના વિના જમીન સંપાદનના આવા પ્રયાસો મોટાભાગે કામ નહીં કરે અને તે અલગ પડી જશે.

ગ્રામીણ વિસ્તારોમાં ભૂમિહીનોની સ્થિતિ તરફ ત્વરિત ધ્યાન આપવાની જરૂર છે. ગ્રામીણ ભૂમિહીનો માટે પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનો (અથવા ઘર) પૂરા પાડવા માટે એલએઆરઆર કાયદાનો એક કાયદાકીય સાધન તરીકે ઉપયોગ કરી શકાય છે. જોકે, આવા જાહેર હેતુઓ માટે કોઈ એમિનન્ટ ડોમેનના સંપાદનની ઘટના બહુ ઓછી જોવા મળી

છે, કારણ કે વાસ્તવમાં જમીન સુધારણાની જેમ જ પુનઃવિતરણની આ કામગીરી ખૂબ જ મુશ્કેલ છે. પરંતુ મધ્ય પ્રદેશ હાઉસિંગ ગેરેન્ટી લો (ગ્રામીણ વિસ્તારો માટે ઘર સહિત) માટે જોગવાઈ કરવાના પ્રયત્નોમાં નોંધપાત્ર અપવાદરૂપ છે. તેનું નવા વિકાસનું આ પગલું આવકારદાયક છે.

બીજા શબ્દોમાં ઉપરની બાબતોથી સ્પષ્ટ થાય છે કે એલએઆરઆર સમગ્ર દેશમાં અમલમાં મૂકવામાં આવેલી બધા માટે પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનોની યોજનાને કેવી રીતે સુનિશ્ચિત કરવા તેની વ્યાપક વ્યૂહરચનાનો માત્ર એક નાનો ભાગ છે. આ લક્ષ્યાંક હાંસલ કરવા નવા યુનિટ્સના ભોગવટા દરમાં સુધારા માટે ખાસ કરીને આજીવિકાની તકોના સંદર્ભમાં સ્થળનો મુદ્દો સૌથી મહત્વનો છે. નવા આયોજિત વિકાસ માટેની વ્યાપક વ્યૂહરચનાના ભાગરૂપે અફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ઝોન શહેરી અને વિસ્તરી રહેલા શહેરી વિકાસની આજુબાજુના વિસ્તારમાં હોય તે ખૂબ જ જરૂરી છે. આ જ સમયે વર્તમાન ડેવેલોપર્સ તેમના યુનિટ્સમાં સુધારા માટે કેવા પ્રયાસો કરે છે તેના પર વધુ ધ્યાન આપવાની જરૂર છે. ખાસ કરીને શહેરના આંતરિક વિસ્તારોમાં આ નીતિના અમલ અને તેને પ્રોત્સાહન આપવા પર પણ ધ્યાન આપવું જોઈએ. પરવડે તેવા રહેણાંક મકાનોના હેતુ માટે એમિનન્ટ ડોમેન પ્રકારની જમીનના સંપાદન અથવા પુલિંગ પ્રકારની જમીનના ઉપયોગના વર્તમાન પ્રયાસો ગંભીર છે. નક્કર વાસ્તવિકતાને ધ્યાનમાં લેતાં આ એક એવો જાહેર હેતુ છે, જેની નીતિઓ પર ધ્યાન આપવા અને તેના અમલ માટે આપણે સૌએ ઊભા થવું ખૂબ જ જરૂરી છે.

- I. કુન્ડુ, એ. (૨૦૧૨). શહેરી મકાનોની અછત ૨૦૦૭-૧૨ પર ટેકનિકલ ગ્રૂપનો અહેવાલ. નવી દિલ્હી : ભારત સરકાર
- II. કુન્ડુ, એ. (૨૦૧૨). શહેરી મકાનોની અછત ૨૦૦૭-૧૨ પર ટેકનિકલ ગ્રૂપનો અહેવાલ. નવી દિલ્હી : ભારત સરકાર
- III. દેબ, એ. (૨૦૧૬), ભારતમાં બિલ્ડિંગ અફોર્ડેબલ હાઉસિંગમાં જાહેર ખાનગી ભાગીદારીની વ્યવહારુતા, હુડકો-એચએસએમઆઈ, વોલ્યુમ ૧૭, નં.-૧, શેલ્ટર
- IV. જમીન સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપન કાયદા, ૨૦૧૩માં યોગ્ય વળતરનો અધિકાર અને પારદર્શિતા જૂઓ.
- V. પીએમએવાય યોજના માર્ગદર્શિકા, ભારત સરકાર, માર્ચ ૨૦૧૬
- VI. પીએમએવાય યોજના માર્ગદર્શિકા, ભારત સરકાર, જૂન ૨૭, ૨૦૧૭
- VII. કર્ણાટક અફોર્ડેબલ હાઉસિંગ પોલિસી, મકાન વિભાગ, કર્ણાટક સરકાર

અમલાનજ્યોતિ જન આવાસ માટે ભારતીય સંસ્થાન (IIHS)માં કાયદા અને નિયમનના વડા છે. તેઓ ભારતમાં શહેરી જમીન નિયમન, વિકેન્દ્રિકરણ અને જ્ઞાનસંપદાઓ સંબંધિત રાજકીય આર્થિક પ્રશ્નોના સંચાલન સંબંધિત કાર્યો કરે છે. ઈમેલ: agoswami@iihs.co.in

ગૌતમ ભાન IIHSમાં અગ્રણી, શિક્ષણવિદ અને સંશોધક તરીકે કામ કરે છે. તેઓ ખાસ કરીને આવાસ, સામાજિક સુરક્ષા, સંચાલન અને શહેરી આયોજન પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરીને ભારતના શહેરોમાં ગરીબી, અસામાનતા અને વિકાસ સંબંધિત રાજનીતિ પર કામ કરે છે. ઈમેલ: gbhan@iihs.co.in

પરવડી શકે એવા આવાસો માટે નાણાંપૂર્તિ

ચરણ સીંઘ



ભારતમાં આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિના બજારમાં માંગની સામે નાણાંનો જે અભાવ કે તંગી જણાય છે એના ઉકેલ માટે મુખ્યત્વે સરકાર જ પગલાં ભરે છે. તાજેતરનાં વર્ષોમાં આવાસ ક્ષેત્રે ધિરાણને કેન્દ્ર સરકાર અને રિઝર્વ બેંકે વધુ ઉદાર બનાવ્યું છે. આવાસ નાણાંપૂર્તિના બજારમાં ઘણી બધી સંસ્થાઓ છે, પણ એમાંની કેટલીક ઉપર કોઈનું નિયમન કે દેખરેખ નથી. વૈશ્વિક અનુભવ એવું સૂચવે છે કે આવાસની કિંમત અને આવાસ માટેના ધિરાણ વચ્ચે કોઈ સંબંધ નથી. એલટીવી રેશિયો અને આવાસની કિંમતની ટોચની સપાટીમાં મંદી વચ્ચે વિધાયક સંબંધ રહેલો છે અને ઊંચી કિંમતોના આવાસની કિંમતની ગતિ પર પ્રતિકૂળ પ્રભાવ પડે છે. ગમે એમ પણ, જો આવાસ માટેનું ધિરાણ નિયમન વગરનાં ક્ષેત્રમાંથી ઉદભવતું હોય તો એમાં જોખમનું પ્રમાણ વધુ રહે છે. આથી એ મહત્વનું છે કે આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિના ક્ષેત્રમાંથી વિવિધ સંસ્થાઓ માટે શ્રેષ્ઠ કાર્યપદ્ધતિ - વ્યવહારો, દેખરેખનાં કડક ધોરણો, નિયમન અને જોખમના વ્યવસ્થાપનની વ્યવસ્થા ઉભી કરવામાં આવે.

આવાસ બાંધકામ, કોઈપણ અર્થતંત્ર માટે એક મહત્વનું ક્ષેત્ર છે કારણ કે એ અન્ય લગભગ ૨૭૦ ઉદ્યોગો સાથે આંતર જોડાણ ધરાવે છે. આવાસબાંધકામ ક્ષેત્રના વિકાસનો, રોજગારી નિર્માણ, જીડીપીમાં વૃદ્ધિ અને અર્થતંત્રમાં વપરાશની ઢબ ઉપર સીધો પ્રભાવ પડી શકે છે. દેશમાં આવાસબાંધકામ પ્રવૃત્તિના વિકાસમાં મદદરૂપ થવા માટે ભારતમાં આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિનું સુવિકસિત બજાર હોવું જરૂરી છે. વિશ્વના અન્ય દેશોની સરખામણીએ ભારતનું આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિનું બજાર હજી વિકસતા - પ્રાથમિક તબક્કામાં છે. આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિ ખાતામાં હજી વસૂલવાની બાકી એવી રકમ, ભારતમાં જીડીપીના લગભગ ૮ ટકા જેટલી છે જ્યારે ચીનમાં આવી રકમ જીડીપીના ૧૨ ટકા, મલેશિયામાં ૨૮ ટકા, સ્પેનમાં ૪૬ ટકા અને અમેરિકામાં ૮૦ ટકા છે.

શહેરીકરણ વધવાની સાથે આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિનું બજાર પણ વધવાની ધારણા છે. ભારતમાં શહેરીકરણ ઝડપથી વધતું જાય છે. ૨૦૧૧માં એની ટકાવારી ૩૧ હતી જે ૨૦૩૦ માં વધીને ૪૧ ટકા થવાની ધારણા છે. સંખ્યાની દ્રષ્ટિએ જોઈએ તો, ૨૦૧૧ માં આશરે ૩૬ કરોડ લોકો શહેરોમાં રહેતા હતા જેની સંખ્યા ૨૦૩૦ માં ૬૦ કરોડને આંબી જશે. આથી ભારત માટે આવાસોના

પુરવઠા અને એની માંગ વચ્ચેનું વધતું જતું અંતર એક મોટી નીતિવિષયક ચિંતાની બાબત બની છે અને એથી આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિની જરૂરિયાત ઉભી થઈ છે. નાણાંપૂર્તિ માટે એક સમતોલ અને મજબૂત, ટકી શકે એવી વ્યવસ્થા માટે પરવડી શકે એવા આવાસોનું બાંધકામ મહત્વનું બન્યું છે. આવાસનું વર્તમાન બજારલક્ષી મોડેલ મહદઅંશે ઊંચી આવકનાં જૂથોની જરૂરિયાતો સંતોષે છે આથી વિરુદ્ધ આર્થિક રીતે નબળા વર્ગના લોકો અને અલ્પ આવકનાં જૂથો તેમજ ઝૂંપડપટ્ટીઓ - ગંદી ચાલોમાં રહેતા લોકો માટે નાણાંપૂર્તિની સંસ્થાકીય સગવડોનો અભાવ વર્તાય છે.

ભારતમાં આવાસ એકમોની માંગણી અને પુરવઠાના સંદર્ભમાં, ખાસ કરીને શહેરી વિસ્તારોમાં દૂર્લભ બનેલી જમીનના સંદર્ભમાં, આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિના બજારનું પૃથ્થકરણ કરતા એ ખૂબ જ ગુણવત્તાભર્યું જણાય છે. આર્થિક સદ્ધરતાની સપાટી વધવાની સાથોસાથ આવાસ માટેની માંગણી વધતી જાય છે. આવાસના પુરવઠાનો આધાર, દેશમાં ખાનગી તથા જાહેર ક્ષેત્રે ફેલાયેલી બાંધકામની કંપનીઓ, બિલ્ડરો અને ડેવેલોપર્સ ઉપર રહેલો છે. કેન્દ્રની તેમજ રાજ્યોમાંની સરકારો આ ક્ષેત્રે એક સહાયકની ભૂમિકા ભજવે છે અને એને એમાં બે રેગ્યુલેટર, રિઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા (આરબીઆઈ) અને રાષ્ટ્રીય આવાસ બેંક - નેશનલ હાઉસિંગ બેન્ક (એનએચબી)

મદદર કરે છે. આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિના બજારમાં વ્યાપારી બેંકો - ભારતીય તેમજ વિદેશી - પ્રભુત્વ ધરાવે છે. આ ઉપરાંત આ ક્ષેત્રે સહકારી બેંકો, આવાસ બાંધકામ નાણાંપૂર્તિ કંપનીઓ, સ્વસહાય જૂથો, માર્કેટ ફાઇનાન્સ સંસ્થાઓ અને સેવાભાવી કે બિનસરકારી સંસ્થાઓ પણ પ્રવૃત્ત છે. આરબીઆઈ વ્યાપારી બેંકોનું અને સહકારી બેંકોનું અંશતઃ (સહકારી બેંકો ઉપર મહદઅંશે રાજ્ય સરકારોનું નિયમન હોય છે) નિયમન કરે છે જ્યારે આવાસ નાણાંપૂર્તિ કંપનીઓનું નિયમન એનએચબી કરે છે.

ભારતમાં પરવડી શકે એવા આવાસો

ભારતમાં પરવડી શકે એવા આવાસની નીતિનું પગેરું દેશને સ્વતંત્રતા મળી એ પછી તરત જ વિસ્થાપિતોના પુનર્વસવાટના ગાળામાં નીકળે છે. વ્યક્તિગત લોન તેમજ સહકારી મંડળીઓને લોન પુરી પાડવા ૧૯૫૭માં ગ્રામ આવાસ કાર્યક્રમ શરૂ

કરાયો હતો. આ પછી સિતેરના દાયકાની શરૂઆતમાં આવાસ માટેની જમીન તેમજ બાંધકામ માટે સહાયની શરૂઆત થઈ હતી જે કામગીરી ૧૯૭૪ માં રાજ્યોને તબદીલ કરવામાં આવી હતી. ઈંદિરા આવાસ યોજના જે ૧૯૮૫માં વિધિવત શરૂ કરાઈ હતી એનાં મૂળ ૧૯૮૦ અને ૧૯૮૩ માં શરૂ કરાયેલી ગ્રામીણ બેંકો અને ભૂમિહીનો માટે રોજગારની યોજનાઓમાં રહેલા હતા. કેન્દ્ર સરકારે તાજેતરમાં ૨૫ મી જૂન ૨૦૧૫ના રોજ “સહુ માટે ૨૦૨૨ સુધીમાં આવાસ” ની યોજનાનો શુભારંભ કર્યો છે, તેનું લક્ષ્ય ૨૦૨૨ સુધીમાં વધારાના બે કરોડ આવાસો લોકોને પુરા પાડવાનું છે. ગ્રામીણ વિસ્તારો માટે ૧લી એપ્રિલ ૨૦૧૬ના રોજ આરંભાયેલી આવાસ યોજનાનો ઉદ્દેશ ૨૦૨૨ સુધીમાં લગભગ ૩ કરોડ પાકાં મકાનો બાંધવા ટેકો પૂરો પાડવાનો છે.

પરવડી શકે એવા આવાસની યોજનાઓમાં ગ્રામીણ તેમજ શહેરી વિસ્તારો

માટેની પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજનાનો સમાવેશ થાય છે. આમાં, ઝૂંપડપટ્ટીમાં રહેતા લોકોનો એમનાં મૂળ સ્થળે જ પુનર્વસવાટ કરવાનો પણ સમાવેશ થાય છે, જેમાં ખાનગી ક્ષેત્રને જોડી જમીનનો એક સાધનતરીકે ઉપયોગ કરવામાં આવશે. આ ઉપરાંત એમાં આર્થિક રીતે નબળા વર્ગના લોકો તેમજ અલ્પ આવક જૂથના લોકો માટે સબસિડી સાથે ધિરાણની યોજના, સરકાર હસ્તક એજન્સીઓ સહિત ખાનગી અથવા જાહેર ક્ષેત્ર સાથે ભાગીદારીમાં પરવડી શકે એવા કિંમતના આવાસો બાંધવા તથા આર્થિક રીતે નબળા વર્ગના લોકો માટે સબસિડીના લાભ સાથે વ્યક્તિગત આવાસની યોજનાનો પણ સમાવેશ થાય છે. પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજનાનો અમલ શહેરી સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ તથા યોજનાનો અમલ કરનારી અન્ય એજન્સીઓને રાજ્યો અને કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશો મારફત કેન્દ્રીય સહાય પૂરી પાડીને થઈ રહ્યો છે.

સંસ્થાઓની ભૂમિકા

સરકારની ભૂમિકા આવાસ એકમો પૂરા પાડનારી સંસ્થામાંથી બદલાઈને આવાસ બાંધકામના બજારને સહાયક સંસ્થાની બની છે. ઐતિહાસિક રીતે જોઈએ તો, ૧૯૫૧થી પંચવર્ષીય યોજનાઓમાં આવાસ ક્ષેત્રને અર્થતંત્રમાં મહત્વનું સ્થાન આપવામાં આવ્યું હતું. આજ કારણોસર દેશમાં આવાસોની તંગીના પ્રશ્નો સર્વગ્રાહી રીતે હાથ ધરવા માટે ૧૯૫૪માં નેશનલ બિલ્ડીંગ્સ ઓર્ગેનાઈઝેશન અને ૧૯૭૦માં હાઉસિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન (હૂડકો)ની સ્થાપના કરવામાં આવી હતી. દેશમાં આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિની સંસ્થાઓને પ્રોત્સાહન પૂરું પાડવા ૧૯૮૮ માં નેશનલ હાઉસિંગ બેંકની સ્થાપના કરવામાં આવી હતી.

આવાસ બાંધકામ ક્ષેત્રને કેન્દ્ર તેમજ રાજ્ય સરકારો કરવેરામાં કન્સેશન આપે છે. કેટલીક રાજ્ય સરકારોએ આવાસ ભાડે આપનારાના હિતોની સલામતી માટે ખાસ કાયદા ઘડીને ભાડા માટે મકાન મિલકતોના બાંધકામને ઉત્તેજન પૂરું પાડ્યું છે. કેન્દ્ર સરકારે સ્થાવર મિલકતોના (રિઅલ એસ્ટેટ) ક્ષેત્રને સીધા વિદેશી મૂડીરોકાણ માટે ખુલ્લું મૂક્યું છે. હવે આ ક્ષેત્રમાં ટાઉનશીપ, આંતરમાળખાની સગવડો, બાંધકામ વિકાસ યોજનાઓ અને ઓટોમેટિક રૂટ મારફત સ્થાવર મિલકતો બાંધવામાં ૧૦૦ ટકા સીધા વિદેશી મૂડીરોકાણની છૂટ આપવામાં આવી છે.

રિઝર્વ બેંકે આવાસ ક્ષેત્ર માટે કેટલાક પગલાંની પહેલ કરી છે અને વ્યાપારી લોકોને “ઈન્કીમેન્ટલ” ડીપોઝિટોની નિશ્ચિત કરાયેલી રકમનું અગ્રતાક્રમ ધરાવતા ક્ષેત્ર હેઠળ આવાસ માટે ધિરાણ કરવા જણાવ્યું છે, જેમાં વ્યક્તિગત તથા અન્ય લોકોને તેમજ સહકારી મંડળીઓને ધિરાણનો સમાવેશ થાય છે. ચોક્કસ આવાસ બાંધકામ કંપનીઓ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા બોન્ડમાં બેંકોએ કરેલા રોકાણની પણ રિઝર્વ બેંક દ્વારા અગ્રતાક્રમ ધરાવતા ક્ષેત્રમાં કરાયેલા ધિરાણ તરીકે ગણતરી કરવામાં આવે છે. અન્ય કેટલાક પગલાં, જેવા કે ૨૦૦૪ થી ગીરો મૂકાયેલી મિલકતવાળી સિક્યોરિટીઝમાં બેંકોએ કરેલા રોકાણની આવાસ માટે ધિરાણ તરીકે ગણતરી, આવાસ માટે ધિરાણ સંબંધમાં જોખમનું પ્રમાણ ઘટાડવું અને હળવા વ્યાજ દરે ધિરાણને પરિણામે આવાસ ક્ષેત્રે લોનનું પ્રમાણ વધ્યું છે.

આંતરરાષ્ટ્રીય સંસ્થાઓ પણ તમામ લોકો માટે આવાસના ઉદ્દેશને ટેકો પૂરો પાડી રહી છે. પરવડી શકે એવા આવાસ બાંધકામના ક્ષેત્રે સરકાર સાથે ગાઢ સંપર્કમાં રહી કાર્ય કરવાની યુએનડીપીએ પ્રતિબદ્ધતા વ્યક્ત કરી છે. ભારતના સંદર્ભમાં વિશ્વ બેંકે એનાં સાધનો નેશનલ હાઉસિંગ બેન્ક મારફત પુરા પાડ્યા છે, જેનો હેતુ એ છે કે અલ્પઆવક જૂથના લોકો વધુ પ્રમાણમાં આવાસ બાંધકામ માટેની લોન મેળવી શકે.

આંતરરાષ્ટ્રીય અનુભવ

સંખ્યાબંધ પ્રત્યક્ષ અભ્યાસોમાં એવું જણાયું છે કે, અમેરિકા અને યુરોપમાંની તાજેતરની નાણાકીય કટોકટીમાં આવાસ ક્ષેત્રે એક મહત્વનાં કારણરૂપ હતું. આવાસ માટેની નાણાંપૂર્તિ દેશમાંની નાણાકીય સ્થિરતા સાથે સીધો સંબંધ ધરાવે છે અને આવાસ ક્ષેત્રે તેજ અને મંદી ઘણીવાર વ્યવસ્થા વિષયક નાણાકીય દબાણ સાથે સંકળાયેલી હોય છે. અમેરિકા, સ્પેન, આયર્લેન્ડ અને બ્રિટનનો તાજેતરનો અનુભવ એ પુરવાર કરે છે કે આવાસ ક્ષેત્રે ટકી ન શકે એવી, કામચલાઉ તેજને કારણે ઉત્પાદનમાં સારો એવો ઘટાડો થયો છે અને બેંકિંગ ક્ષેત્રે કટોકટી ઉભી થઈ છે. વાસ્તવમાં વિકસિત તેમજ વિકસી રહેલા બજારોમાં આ પ્રકારનું સમાન વલણ જોવા મળ્યું છે.

આવાસ બાંધકામ ક્ષેત્રે તેજનો પરપોટો ફુટી જવાની ઘટના વધુ ગંભીર હોય છે અને એના પરિણામે મંદી સર્જાય છે. આ કારણે આવાસ બાંધકામ નાણાંપૂર્તિના બજારોનું ખાસ મૂલ્યાંકન આવશ્યક છે.

વિકસિત દેશોમાં અવાસબાંધકામ માટે નાણાંપૂર્તિના બજારો ૨૦૦ વર્ષ ઉપરાંતનો સુદીર્ઘ ઇતિહાસ ધરાવે છે, જેમ કે ડેનિશ ગીરો ધિરાણ પદ્ધતિ છેક ૧૭૯૫માં જ્યારે જર્મન સિસ્ટમ ૧૭૬૯ માં શરૂ થઈ હતી. આથી ઉલ્ટું, વિકસતા બજારોમાં આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિ એક તાજેતરની ઘટના છે. વિકસિત દેશોમાં આ બજારનાં મુખ્ય લક્ષણોમાં, સુરક્ષિત બોન્ડ, ગીરો સાથેની સિક્યોરિટીઝ, જે ૮૦ ટકા અને એથી ઉપરનો એલટીવી રેશિયો ધરાવે છે અને ૨૦ વર્ષ કે

એથી વધુ સમયની મુદતી લોનનો સમાવેશ થાય છે. મોટાભાગના કિસ્સાઓમાં, આવાસ માટેની લોન ઉપરના વ્યાજદરમાં વધઘટ થતી રહી છે અને ચૂકવણીમાં વિલંબ વગેરે માટે દંડ પણ વસૂલાય છે. અમેરિકા સિવાય મોટા ભાગના વિકસિત દેશોમાં સરકારને અલ્પ આવક જૂથનાં લોકો માટે પરવડી શકે એવા આવાસ પુરા પાડવાનો વિધિસરનો આદેશ મળ્યો હોય છે. ગમે એમ પણ, યુરોપમાં એક અજોડ પદ્ધતિ અમલમાં છે, જેની હેઠળ કરાર મુજબની બચતો ઉપર આવાસ માટેની લોન સંબંધમાં સબસિડી આપવામાં આવે છે.

વિકસતા દેશોમાં આવાસ માટેની લોનના બજારોમાં ધિરાણ પૂરું પાડવામાં બેંકો મોખરે છે. ચેક પ્રજાસત્તાક, હંગેરી, પોલેન્ડ અને રશિયા સિવાયના દેશોમાં સુરક્ષિત બોન્ડની વ્યવસ્થા નથી. ગીરોના ટેકાવાળી જામીનગીરીની પદ્ધતિ ચીલી, મેક્સિકો અને મલેશિયા સિવાય અન્ય દેશોમાં ભાગ્યેજ પ્રચલિત છે. એલટીવી રેશિયો ૬૦-૧૧૦ ટકાનો રહ્યો છે અને લોન ઉપરના વ્યાજદરમાં વધઘટ જણાય છે. સબસિડી, કરવેરામાં રાહત અને પ્રોવિડન્ટ ફંડમાંથી વહેલા ઉપાડની સગવડોના રૂપમાં મોટાભાગના કિસ્સાઓમાં સરકારનો ટેકો પ્રાપ્ય છે.

વિકસિત તેમજ વિકસતા દેશોમાં, લોકોમાં ધરની માલિકીની ભાવનાને પ્રોત્સાહન આપવા સરકાર નિયમિત દરમ્યાન ગીરી કરતી રહે છે. અમેરિકા, જાપાન, દક્ષિણ કોરિયા અને જર્મનીમાં સરકાર સબસિડી મારફત આવાસ બાંધકામ માટે નાણાંપૂર્તિના બજારને ટેકો પૂરો પાડે છે. મલેશિયામાં સરકાર ખાસ પ્રકારની ગીરો પ્રવાહિતાની સગવડો પુરી પાડે

છે. બ્રાઝિલ, ઈન્ડોનેશિયા, સિંગાપોર અને થાઈલેન્ડમાં સરકારી સંસ્થાઓ ગીરોના બજારમાં મુખ્ય ભૂમિકા ભજવે છે.

વિભિન્ન દેશોમાં પરવડી શકે એવા આવાસની યોજનાઓ માટે નાણાં પૂરા પાડવા જુદા જુદા યોજનાઓ, સાધનો અને નીતિઓનો ઉપયોગ થાય છે. ડેન્માર્ક, સિંગાપોર અને સ્વીડન જેવા દેશોમાં દેશની સમગ્ર વસ્તી માટે પરવડી શકે એવા આવાસોની સગવડ પુરી પાડવાનું લક્ષ્ય રખાયું છે. આથી વિપરીત મલેશિયા, કેનેડા અને અમેરિકા જેવા દેશોમાં પરવડી શકે એવા આવાસોની સગવડ માત્ર અલ્પ આવક જૂથના લોકો માટે છે, જેમનો વિવિધ કારણોસર, આવાસના પરંપરાગત બજારોમાં સમાવેશ નથી કરાતો. અમેરિકામાં, સમવાય સરકાર પરવડી શકે એવા આવાસની તમામ યોજનાઓ માટે ફંડ પૂરું પાડે છે જ્યારે કેનેડામાં આવી યોજનાઓ માટે નાણાં પુરા પાડવામાં સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ વધુ મોટી ભૂમિકા ભજવે છે. અમેરિકામાં સરકાર ડેવેલોપરને એની મીલકતનો ચોક્કસ હિસ્સો સર્વ સમાવેશક આવાસ યોજનાઓ માટે ફાળવવાની શરતે, આવાસ યોજનાઓ માટે ખાસ પ્રોત્સાહન પૂરું પાડે છે.

જે ડેવેલોપર્સ આવી યોજનાઓમાં ભાગ લે એને બજાર આધારિત પ્રોત્સાહનો, જેવા કે લાભાર્થીઓનું બોનસ, પરમીટ અને પરમીટ રદ કરવાની જોગવાઈ અને અરજીઓનું ઝડપથી પ્રોસેસિંગ કરવાની સગવડની ઓફર કરવામાં આવે છે. કેનેડામાં સરકાર નફાના ઉદ્દેશ વગર કામ કરતા ડેવેલોપર્સને ડેવેલોપમેન્ટ ચાર્જમાંથી મુક્તિ તથા પરમીટમાં અગ્રતાક્રમના લાભ પૂરા પાડે

છે. નેધરલેન્ડ્સમાં સરકારે એક ખાસ ફંડની સ્થાપના કરી છે, જે, ગેરેન્ટર તરીકે કામ કરે છે અને આવાસના મંડળોને સલામતી પૂરી પાડે છે. વધુમાં નેધરલેન્ડ્સમાં અલ્પ આવક જૂથના લોકોને, ભાડામાં સબસિડીના રૂપમાં જ સહાય પુરી પાડવામાં આવે છે, જ્યારે સ્પેનમાં મિલકતની માલિકી સંબંધમાં પણ સબસિડી પુરી પાડવામાં આવે છે.

સિંગાપોરમાં પરવડી શકે એવા આવાસની યોજનાની પહેલ માટે નાણાં પુરા પાડવા સરકાર પુરસ્કૃત એક બચત યોજના અમલમાં છે. બાંગ્લાદેશમાં ગ્રામીણ વિસ્તારોમાં ગ્રામીણ બેંક અને અન્ય માઈક્રો ફાઈનાન્સ સંસ્થાઓ આવાસ માટે ધિરાણ પૂરું પાડે છે અને એ ઉપરાંત સરકાર લોકોના પુનર્વસવાટની છાવણીઓને ટેકો પુરો પાડે છે. મેક્સિકોમાં પરવડી શકે એવા આવાસો માટે સરકારના આદેશ મુજબ કામદારોના પગારમાંથી ફાળો કાપી લેવાય છે.

ઉપસંહાર

ભારતમાં આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિના બજારમાં માંગની સામે નાણાંનો જે અભાવ કે તંગી જણાય છે એના ઉકેલ માટે મુખ્યત્વે સરકાર જ પગલાં ભરે છે. તાજેતરનાં વર્ષોમાં આવાસ ક્ષેત્રે ધિરાણને કેન્દ્ર સરકાર અને રિઝર્વ બેંકે વધુ ઉદાર બનાવ્યું છે. આવાસ નાણાંપૂર્તિના બજારમાં ઘણી બધી સંસ્થાઓ છે, પણ એમાંની કેટલીક ઉપર કોઈનું નિયમન કે દેખરેખ નથી. વૈશ્વિક અનુભવ એવું સૂચવે છે કે આવાસની કિંમત અને આવાસ માટેના ધિરાણ વચ્ચે કોઈ સંબંધ નથી. એલટીવી રેશિયો અને આવાસની કિંમતની ટોચની સપાટીમાં મંદી વચ્ચે વિધાયક સંબંધ રહેલો છે અને ઉંચી કિંમતોના આવાસની કિંમતની ગતિ પર પ્રતિકૂળ પ્રભાવ પડે છે. ગમે એમ પણ, જો આવાસ માટેનું ધિરાણ નિયમન વગરનાં ક્ષેત્રમાંથી ઉદભવતું હોય તો એમાં જોખમનું

પ્રમાણ વધુ રહે છે. આથી એ મહત્વનું છે કે આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિના ક્ષેત્રમાંથી વિવિધ સંસ્થાઓ માટે શ્રેષ્ઠ કાર્યપદ્ધતિ - વ્યવહારો, દેખરેખનાં કડક ધોરણો, નિયમન અને જોખમના વ્યવસ્થાપનની વ્યવસ્થા ઉભી કરવામાં આવે.

આવાસ સામાન્ય રીતે ઘણાં લોકોની જીવનભરની બચતનું પ્રત્યક્ષ પરિણામ હોય છે અને એથી કેન્દ્ર તેમજ રાજ્ય સરકારો આવાસ બાંધકામ નાણાંપૂર્તિ સંબંધમાં સંવેદનશીલ બને એ આવશ્યક છે. આવાસ ક્ષેત્ર માટે કોઈપણ નિયમન તંત્ર કે દેખરેખની વ્યવસ્થાના અભાવને પરિણામે, આવાસ ક્ષેત્રે નાણાકીય બાબતો સહિતના ઘણા વ્યવહારો, પારદર્શી નથી હોતા. આવાસ બાંધકામ નાણાંપૂર્તિના બજારમાં સમાનતા લાવવાનું જરૂરી છે અને આ માટે આ ક્ષેત્રની વિવિધ સંસ્થાઓ માટે એકસરખા નિયમો અને નિયમનોનો અમલ તેમજ આવાસ ખરીદનારાઓ માટે ભાડાપટ્ટાના કરારો સહિત બનાવટોનું - આવાસોનું પ્રામાણિકરણ કરવું જરૂરી છે. આવાસ એ રાજ્યોનો વિષય છે અને એથી રાજ્યોની સપાટીએ હાલના અને નવા કાયદાઓને મજબૂત કરવાની જરૂરિયાત વર્તાય છે.

ભવિષ્ય માટે આયોજન કરવાની પણ તાકીદની આવશ્યકતા છે. ભારતમાં પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના હેઠળ આગામી પાંચ વર્ષમાં લગભગ પાંચ કરોડ આવાસ એકમો બાંધવાનું જરૂરી છે. તાજેતરમાં શરૂ કરાયેલી ધિરાણ સાથે જોડાયેલી સબસિડીની યોજનાને પરિણામે, આર્થિક રીતે નબળા વર્ગના લોકોનો મધ્યમ વર્ગના લોકો અને અલ્પ આવક જૂથના લોકોમાં આવાસની માંગણીમાં નોંધપાત્ર વધારો થવાની ધારણા છે. આ માટે, નાણાકીય સાધનોનું આયોજન જરૂરી બનશે અને મોટા પ્રમાણમાં આવશ્યક ધિરાણ બેંકો મારફત મળવું ચાલુ રહેશે કે પછી અન્ય

સાધનોમાંથી ધિરાણ પ્રાપ્ત થશે એ વિચારવાનું જરૂરી છે.

જો અન્ય સાધનોમાંથી ધિરાણ મેળવવાનું જરૂરી બનવાનું હોય તો આ સાધનો ક્યા હશે અને એના ઉપર કોણ દેખરેખ રાખશે અને કોણ એનું નિયમન કરશે એ વિચારવું રહ્યું. આ સંદર્ભમાં માઈક્રો ફાઈનાન્સ સંસ્થાઓ અને સ્થાનિક સંસ્થાઓની ભૂમિકા તપાસવી રહેશે. વધુમાં, આ સંદર્ભમાં, આવાસ બાંધકામ માટે જરૂરી સિમેન્ટ, પોલાદ, રેતી, લોખંડ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, લાકડા વગેરેના ઉત્પાદન માટે પણ આયોજન કરવું રહેશે. વધુમાં, ઉત્તર પ્રદેશ અને મહારાષ્ટ્ર જેવા જે રાજ્યોમાં આવાસોની સૌથી વધુ તંગી છે ત્યાં પરવડી શકે એવા આવાસો બાંધવા માટે જમીનની પ્રાપ્યતા અંગે ક્યાસ કાઢવો પડશે.

છેવટે રાષ્ટ્રના અર્થતંત્ર માટે આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિ એક મહત્વની બાબત હોવાથી આવાસો સાથે સંકળાયેલી સંસ્થાઓ, જેવી કે હુડકો, એનએચબી અને એનબીઓ ને સુદૃઢ કરવી પડશે અને એમને ભારતમાં આવાસ ક્ષેત્રે થઈ રહેલા ફેરફારો અંગે વિસ્તૃત સંશોધન કરવા ઉત્તેજન આપવું પડશે. આજ પ્રમાણે કેન્દ્ર તથા રાજ્ય સરકારોએ આવાસ બાંધકામ માટે નાણાંપૂર્તિ અંગે યોજનાઓ ઘડવી રહેશે કારણકે તેજથી વિકસી રહેલું આવાસ ક્ષેત્ર નિશ્ચિતપણે રાષ્ટ્રીય અર્થતંત્રને મજબૂત બનાવશે જ્યારે આવાસ ક્ષેત્રની મંદ ગતિ દેશમાં મંદી, બેકારી અને આપત્તિ નોંતરશે.

લેખક બેંગલોરમાં ભારતીય પ્રબંધન સંસ્થાનમાં પૂર્ણકાલિન વિઝિટિંગ ફેકલ્ટી છે અને મુંબઈમાં ભારતીય રિઝર્વ બેંકના ભૂતપૂર્વ ડાયરેક્ટર, વોશિંગ્ટન, ડીસીમાં ભૂતપૂર્વ વરિષ્ઠ અર્થશાસ્ત્રી, બેંગલોરમાં ભારતીય પ્રબંધન સંસ્થાનમાં ભૂતપૂર્વ આરબીઆઈ ચેર પ્રોફેસર છે.

ઈમેલ: charansingh@iimb.ac.in

રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રનું નિયમન

ડૉ. રણજિત મહેતા



ધ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ- ૨૦૧૬ની પશ્ચાદ ભૂમિકા હેઠળ તા. ૧ મે, ૨૦૧૭થી ગ્રાહકોને અનૈતિક ડેવલપર્સથી આવાસ ખરીદનારને સુરક્ષા માટે સિમાચિહ્નરૂપ રિયાલિટી લો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે. આપણને આપણાં દેશના અત્યંત મહત્વના રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરમાં આત્મવિશ્વાસને પુનર્જીવિત કરવા માટે રેરા (RERA) ની જરૂર હતી. રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરને દેશમાં ટોચનું આવક પેદા કરનારું પરિભળ ગણવામાં આવે છે અને તેને માટે કોઈ નિયમનકારી ઓથોરિટીની અથવા તો ડેવલપર્સને નિયંત્રિત કરવા માટે કોઈ પારદર્શક સરકારી ઓથોરિટીની જરૂર હતી. રેરા ગ્રાહકો અને ડેવલપર્સ, બંને માટે સમાન ભૂમિકા પૂરી પાડશે અને અગાઉ લોકોએ જે જોખમોનો સામનો કરવો પડતો હતો તેમાં ઘટાડો થશે. એવી આશા રાખવામાં આવે છે કે રેરાના કારણે આવાસ ખરીદનાર વર્ગમાં નવી આશા ઉભી થશે. આ ક્ષેત્ર પારદર્શક બનશે અને રોકાણકારોનો આ ક્ષેત્રમાં આત્મવિશ્વાસ વધશે અને ભારતના રિયલ એસ્ટેટ બજારમાં રોકાણો કરશે.

રિ

યલ એસ્ટેટ સેક્ટરને નિયમન કરવા અને તેની કામગીરીમાં પારદર્શકતા લાવવા તથા

ગ્રાહકોનાં હિતોને સુરક્ષિત કરવામાં સહાય માટે રાજ્યસભાએ તા. ૧૦ માર્ચ, ૨૦૧૬ના રોજ એક વિધેયકને મંજૂરી આપી છે. આ વિધેયક હેઠળ જમ્મુ અને કાશ્મીર રાજ્ય સિવાય સમગ્ર ભારતને આવરી લેવામાં આવ્યું છે. તેનો અમલ ભારતમાં તા. ૧ મે, ૨૦૧૭થી શરૂ થઈ ગયો છે. આ કાયદાનો ઉદ્દેશ નિયમન કરનારી અને ન્યાય આપનારી ઓથોરિટીની રચના દ્વારા રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરનું નિયમન કરવાનો અને તેને પ્રોત્સાહિત કરવાનો છે અને તે દ્વારા પારદર્શકતા લાવવાનો અને ખરીદી કરનારના કલ્યાણ માટેનો પણ છે.

રિયલ એસ્ટેટ એક્ટ અમલમાં આવ્યો તે પહેલાં રિયલ એસ્ટેટની ખરીદી કરનારને ગ્રાહક સુરક્ષા ધારા ૧૯૮૬ હેઠળ ગ્રાહક તરીકે ગણતરીમાં લેવામાં આવતો હતો અને તેની અરજી સિવિલ કોર્ટમાં લઈ જવાનો વિકલ્પ રહેતો હતો. દરેક કિસ્સામાં એક સરખું વલણ દાખવાય તો તે બાબત કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતની વિરૂદ્ધ બની રહે છે. આ રીતે રિયલ એસ્ટેટના ગ્રાહક અથવા તો ભાવિ ગ્રાહકને ગ્રાહક સુરક્ષા ધારા હેઠળ ગ્રાહક ગણવાથી તેમને ન્યાય

મેળવવામાં અથવા તો તેમની સમસ્યાઓ ઝડપથી અને યોગ્ય રીતે હલ કરવામાં હાલાકી ભોગવવી પડતી હતી.

રેરાની જરૂરિયાત અને ભારતમાં રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્ર તરફ ઉડતી નજર

રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાં હાઉસિંગ, રિટેઈલ, હોસ્પિટાલિટી અને કોમર્શિયલ સહિત ૪ પેટા સેક્ટરનો સમાવેશ થાય છે. કોર્પોરેટ વાતાવરણમાં વૃદ્ધિ અને ઓફિસો માટેની જગાઓ તથા શહેરી અને અર્ધ શહેરી વિસ્તારોમાં આવાસોની વધતી માંગણીને કારણે આ ક્ષેત્રનો સારી રીતે વિકાસ થયો છે.

પ્રધાન મંત્રી શ્રી નરેન્દ્ર મોદીએ વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં સૌના માટે આવાસનું વિઝન જાહેર કર્યું છે. આર્થિક સ્થિતિમાં સુધારાને કારણે રિયલ એસ્ટેટની માંગમાં નોંધપાત્ર વધારો થયો છે. આવાસ યોજનાઓને ભારતના પરિવારોમાં મનગમતું મૂડીરોકાણ ગણવાને કારણે પણ તેની માંગ વધી છે અને ભારતના શહેરી વિસ્તારોમાં આવાસોની માંગ વર્ષ ૨૦૧૮ના અંત સુધીમાં વધીને ૧૫ મિલિયન યુનિટ થશે તેવી અપેક્ષા છે. કુશમન વેકફીલ્ડના એક અહેવાલ મુજબ ટોચના ૮ શહેરોમાં આવાસોની એકંદર

માંગ ૩.૪ મિલિયન જેટલી રહેશે. આ ૮ શહેરોની અંદર પણ દિલ્હી એનસીઆર એક ચતુર્થાંશ હિસ્સા- ૮૭૨,૦૦૦ યુનિટ સાથે મોખરે રહેશે. આ માંગ એનસીપી, ગુરગાંવ, નોઈડા, ગાઝિયાબાદ અને ફરિદાબાદમાં પણ પ્રસરશે. આ ૮ શહેરોની અંદર મધ્યમ આવકના જૂથો (MIG) ૪૧ ટકા હિસ્સો અથવા તો ૧.૪ મિલિયન યુનિટની માંગ સાથે વર્ષ ૨૦૧૮ના અંત સુધીમાં માંગને ભારે વેગ આપશે. આ સમાન ગાળામાં આ ૮ શહેરોમાં એમઆઈજી કેટેગરીની લગભગ રહીને જ એલઆઈજી કેટેગરી પણ ૧.૩ મિલિયન યુનિટની માંગનું યોગદાન આપશે.

રિયલ એસ્ટેટ એ રોજગાર નિર્માણ, મૂડીરોકાણ આકર્ષવામાં અને સરકાર માટે આવક ઊભી કરવાની તેની મોટી ક્ષમતાને કારણે ભારતના અર્થતંત્રમાં મહત્વનું ક્ષેત્ર ગણાય છે. આ એક સૌથી ઝડપથી વિકસતુ ક્ષેત્ર છે અને તે ભારતની જીડીપીમાં ૮.૫ ટકાનું યોગદાન આપે છે અને એ રીતે ભારતમાં રોજગાર નિર્માણમાં ટોચના સ્થાને રહે છે. નેશનલ સ્કિલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન (NSDC) ના જણાવ્યા મુજબ વર્ષ ૨૦૧૩ થી ૨૦૨૨ સુધીમાં આ ક્ષેત્રમાં માનવ સંસાધનની જરૂરિયાતમાં મહત્તમ વૃદ્ધિ થશે.

ભારતનું રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટર અંદાજે ૨૬૫ જેટલા આનુષંગિક ઉદ્યોગો સાથે ફોર્વર્ડ અને બેકવર્ડ લીંકેજ ધરાવે છે અને હાલના સમયમાં તે ભારે આગેકૂચ સાથે ભારતના અર્થતંત્રમાં ખૂબ જ મહત્વનું યોગદાન આપી રહ્યું છે. વ્યાપકપણે ટૂંકડાઓમાં વહેંચાયેલા એક ક્ષેત્રમાંથી આ

સેક્ટર સુગઠિત અને આયોજિત ક્ષેત્ર તરીકે રૂપાંતર પામીને વિકસ્યું છે અને તે દુનિયાભરના આ ક્ષેત્રના વિકસેલા અર્થતંત્રોની લગભગ ઉભું છે. વૈશ્વિક ચિત્રમાં ભારતના વધતા મહત્વને કારણે આ ક્ષેત્ર પાસેની અપેક્ષાઓ અને જવાબદારીઓ બાબતે પણ હકારાત્મક અસર ઉભી થઈ છે.

કેન્દ્ર સરકારે હાઉસિંગ ફોર ઓલ મિશન હેઠળ ૩૦૫ શહેરોને આવરી લીધા છે અને પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના હેઠળ વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં શહેરી ગરીબો માટે બે કરોડ આવાસો બાંધવાનો અનુરોધ કરવામાં આવ્યો છે. ઓછા ખર્ચના/પોસાય તેવા આવાસોના માપદંડોમાં પણ ફેરફાર કરાયો છે અને ૩૦/ ૬૦ ચો.મી. બિલ્ટ - અપ એરિયાથી ૩૦/ ૬૦ ચો.મી.ના કાર્પેટ એરીયાનું ધોરણ સ્વીકારવાને કારણે લો-કોસ્ટ એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ક્ષેત્ર બિલ્ડર્સ માટે તો ખૂબ જ આકર્ષક બન્યું છે અને તે ગ્રાહકો માટે પણ વધુ આકર્ષક નિવડી રહ્યું છે. બિલ્ટ- અપ એરીયાને બદલે કાર્પેટ એરીયાનો ફેરફાર કરવાને કારણે ગ્રાહકોને વધુ પહોળી જગા ધરાવતા આવાસો પ્રાપ્ત થશે અને બિલ્ડર સમુદાય ગ્રાહકોના ખૂબ મોટા હિસ્સાને પ્રોપર્ટીનું વેચાણ કરી શકશે. ૩૦ ચો.મી.ની મર્યાદા ૪ મેટ્રોપોલિટન શહેરોની માત્ર મ્યુનિસિપલ લિમિટને લાગુ પડશે, જ્યારે મેટ્રો શહેરોની આસપાસના વિસ્તારો સહિત શહેરોની આસપાસ આવેલા વિસ્તારોમાં ૬૦ ચો.મી.ની મર્યાદા લાગુ પડશે.

આ માટે જે નગરો સુનિશ્ચિત કરાયા છે તેમાં મધ્યપ્રદેશ-૭૪, ઓરિસ્સાના-૪૨, રાજસ્થાન-૪૦,

છત્તીસગઢ-૩૬, ગુજરાત-૩૦, તેલંગાણા-૩૪, જમ્મુ-કાશ્મીર-૧૮ અને કેરાલા- ૧૫ અને ઝારખંડ-૧૫ નગરોનો સમાવેશ થયો છે. જે અન્ય રાજ્યોએ એમઓયુ (MOU) ઉપર હસ્તાક્ષર કર્યા છે તેમાં આંધ્ર પ્રદેશ, બિહાર, મણિપુર, મિઝોરમ, નાગાલેન્ડ અને ઉત્તરાખંડનો સમાવેશ થાય છે. આ મિશન હેઠળ આ રોજગારલક્ષી ક્ષેત્રમાં હાલમાં ૨૮ મિલિયનના શ્રમદળની સામે વર્ષ ૨૦૩૦ સુધીમાં ૩૦ મિલિયનનું શ્રમદળ જરૂરી બનશે તેવી ધારણા છે.

ધ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ- ૨૦૧૬ની પશ્ચાદ ભૂમિકા હેઠળ તા.૧ મે, ૨૦૧૭થી ગ્રાહકોને અનૈતિક ડેવલપર્સથી આવાસ ખરીદનારને સુરક્ષા માટે સિમાચિહ્નરૂપ રિયાલિટી લો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે. આપણને આપણાં દેશના અત્યંત મહત્વના રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરમાં આત્મવિશ્વાસને પુનર્જીવિત કરવા માટે રેરા (RERA) ની જરૂર હતી. રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરને દેશમાં ટોચનું આવક પેદા કરનારું પરિબળ ગણવામાં આવે છે અને તેને માટે કોઈ નિયમનકારી ઓથોરિટીની અથવા તો ડેવલપર્સને નિયંત્રિત કરવા માટે કોઈ પારદર્શક સરકારી ઓથોરિટીની જરૂર હતી. રેરા ગ્રાહકો અને ડેવલપર્સ, બંને માટે સમાન ભૂમિકા પૂરી પાડશે અને અગાઉ લોકોએ જે જોખમોનો સામનો કરવો પડતો હતો તેમાં ઘટાડો થશે. એવી આશા રાખવામાં આવે છે કે રેરાના કારણે આવાસ ખરીદનાર વર્ગમાં નવી આશા ઉભી થશે. આ ક્ષેત્ર પારદર્શક બનશે અને રોકાણકારોનો આ ક્ષેત્રમાં આત્મવિશ્વાસ

વધશે અને ભારતના રિયલ એસ્ટેટ બજારમાં રોકાણો કરશે. અહીં આ કાયદાના કેટલાંક પાસાઓ નીચે દર્શાવ્યા છે.

રેરાના મહત્વનાં પાસા નીચે મુજબ છે:

- આ વિધેયક દ્વારા કોમર્શિયલ અને આવાસ યોજનાઓ માટેના રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટસનું નિયમન થશે.
- આ વિધેયકમાં રાજ્યોમાં અને કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોમાં રિયલ એસ્ટેટના વ્યવહારો ઉપર દેખરેખ માટે રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીની સ્થાપના થશે.
- આ વિધેયકમાં રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટસ અને રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટસની ઓથોરિટીમાં નોંધણી કરાવવાનું ફરજિયાત બનાવાયું છે. તેમાં રજીસ્ટર્ડ પ્રોજેક્ટસ અંગે તેના પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટસ, લે-આઉટ પ્લાન, જમીનની સ્થિતિ, મંજૂરીઓ, કરારો અને તેની સાથે રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટસ, કોન્ટ્રાક્ટર્સ, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર્સ વગેરેની વિગતો જાહેર કરવાનું પણ ફરજિયાત બનાવાયું છે.
- સ્થાનિક ઓથોરિટી પાસેથી તમામ મંજૂરીઓ મેળવ્યા વગર અને રેગ્યુલેટર પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન મેળવ્યા વગર પ્રિ-લોન્ચની છૂટ આપવામાં આવશે. તમામ અપૂર્ણ પ્રોજેક્ટસ પણ નિયમન હેઠળ આવશે.
- આ વિધેયક હેઠળ ૫૦૦ ચો.મી.થી વધુ વિસ્તાર ધરાવતા કોઈપણ પ્રોજેક્ટને અથવા તો ૮ થી વધુ એપાર્ટમેન્ટની યોજનાઓ આવરી

લેવાશે (રાજ્યો આ જરૂરિયાતમાં વધુ ઘટાડો કરી શકે છે).

- ગેરમાર્ગે દોરનારી વિજ્ઞાપનો આપવામાં આવ્યા હશે તો ઓથોરિટી 'વળતર' આપવાનો હુકમ કરી શકશે.
- ડેવલપર્સે છેલ્લા ૫ વર્ષમાં હાથ ધરેલા પૂર્ણ અને અપૂર્ણ પ્રોજેક્ટસ અંગેની ટૂંકી વિગત પણ આપવાની રહેશે તથા પ્રોજેક્ટનો વર્તમાન દરજ્જો પણ જણાવવાનો રહેશે. આ બધી વિગતો રેગ્યુલેટરની વેબસાઈટ ઉપર ઉપલબ્ધ રહેશે, જેથી ગ્રાહકો માહિતી આધારિત નિર્ણય લઈ શકશે.
- આ વિધેયકની જોગવાઈ મુજબ કાર્પેટ એરીયા જણાવવાનું ફરજિયાત રહેશે.
- પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂરો થાય તે માટે રિયલ એસ્ટેટ વિધેયકમાં બિલ્ડરો માટે પ્રોજેક્ટના બાંધકામ ખર્ચને આવરી લેવા માટે ગ્રાહકો પાસેથી મેળવેલી ૭૦ ટકા જેટલી રકમ ૧૫ દિવસની અંદર શિડ્યુલ બેંકના એસ્કો એકાઉન્ટમાં મૂકવાનું ફરજિયાત રહેશે.
- આ વિધેયકમાં ન્યાય આપનાર ઓફિસરો અને એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલની નિમણૂક કરીને વિવાદ નિવારણ માટે ફાસ્ટ ટ્રેક વ્યવસ્થા ઉભી કરવાની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે.
- આ વિધેયક હેઠળ આવરી લેવાયેલ બાબતો અંગે સિવિલ કોર્ટને મેટર્સ હાથ ઉપર લેવાથી દૂર રહેવાનું રહેશે.

આમ છતાં ગ્રાહક કોર્ટોને રિયલ એસ્ટેટની બાબતોની સુનાવણીની મંજૂરી આપવામાં આવી છે. દેશમાં ૬૪૪ ગ્રાહક અદાલતો છે. વિવાદ નિવારણ માટેના વધુ દ્વાર ખૂલ્યાં હોય તેનો અર્થ એવો થાય કે ગ્રાહકો માટે કાનૂની ખર્ચ ઓછો રહેશે.

- પ્રમોટરોને પ્રોજેક્ટના બે/ ત્રણ ગ્રાહકોની મંજૂરી વગર પ્લાન અને ડીઝાઈન બદલવાથી દૂર રહેવું પડશે.
- જો પ્રમોટર પોતાની પ્રોપર્ટી રજિસ્ટર નહીં કરાવે તો તેણે પ્રોજેક્ટ ખર્ચના ૧૦ ટકા જેટલી રકમ દંડ તરીકે ભરવાની રહેશે. જો તે રેરા (રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી) દ્વારા અપાયેલા હુકમનો ભંગ કરશે તો તેને ૩ વર્ષ સુધીની જેલની સજા થઈ શકશે અને / અથવા પ્રોજેક્ટના અંદાજિત ખર્ચના ૧૦ ટકા જેટલી રકમનો વધારાનો દંડ પણ થઈ શકશે. જો કોઈ કિસ્સામાં બિલ્ડર આ કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈનો ભંગ કરે તો તેણે પ્રોજેક્ટના અંદાજિત ખર્ચના ૫ ટકા જેટલી રકમ ચૂકવવી પડશે. એજન્ટ માટે દંડની રકમ જો ગવાઈઓના ભંગના ગાળા દરમિયાન દિવસના રૂ. ૧૦,૦૦૦ જેટલી રાખવામાં આવી છે. આ જો ગવાઈઓમાં જો એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલ્સના હુકમોનો ભંગ કરવામાં આવે તો રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટસ અને ગ્રાહકો માટે એક વર્ષ માટે જેલની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે.
- ગ્રાહકોને ગ્રાહક અદાલતનો સંપર્ક

કરવાની છૂટ આપવામાં આવી છે તે એક મોટી રાહત ગણાશે, કારણ કે દેશમાં ૬૪૪ જેટલી ગ્રાહક કોર્ટો છે, તેના દ્વારા ફરિયાદ નિવારણના વધુ દ્વાર ખૂલશે અને ગ્રાહકોને ઓછો ખર્ચ થશે.

- આ વિધેયકનું અન્ય મહત્વનું ફીચર એ છે કે તેમાં વિલંબ કે ડિફોલ્ટ થાય તો પ્રમોટર્સ અને ગ્રાહક બંનેના માટે એક સરખો વ્યાજનો દર લાગુ કરવાની જોગવાઈ કરાઈ છે. અગાઉ આ જોગવાઈ બિલડરોની તરફેણમાં ઢળેલી હતી.
- આ વિધેયકમાં મુખ્ય એકમો/ પ્રોપર્ટીઝની ફાળવણી થયાના ૩ માસની અંદર જેમને ફાળવણી થયેલી હોય તેમનું એસોસિએશન બનાવવાનું ફરજિયાત કરાયું છે, જેથી નિવાસી લોકો લાયબ્રેરી અને કોમન હોલ જેવી સામાન્ય સુવિધાઓની વ્યવસ્થા સંભાળી શકે. આ ઉપરાંત ગ્રાહકને જો પ્રોપર્ટીમાં કોઈ માળખાગત ઊણપ જણાય તો તે પહેલાં (સોંપણી) ના એક વર્ષની અંદર ડેવલપરનો આફ્ટર સેલ્સ સર્વિસ મેળવવા માટે સંપર્ક કરી શકશે.

આ વિધેયકનો અમલ થવાની સાથે પ્રોપર્ટી ખરીદનાર લોકો પ્રોજેક્ટની વિગત ઓનલાઈન ચકાસી શકશે. તે કન્સ્ટ્રક્શનમાં થયેલી પ્રગતિ અંગે દેખરેખ રાખી શકશે અને જો પ્રોજેક્ટ નિર્ધારિત સમય મુજબ પૂરો ન થાય તો ફરિયાદ પણ દાખલ કરી શકશે. આ વિધેયકમાં રાજ્ય સરકારના સ્ટરે રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરની

નિમણૂક કરવાની સુવિધા અપાઈ હોવાના કારણે રેગ્યુલેટર પાસે રજીસ્ટર થયેલા આવાસના અને કોમર્શિયલ પ્રોજેક્ટસનું જ વેચાણ થઈ શકશે. આમ છતાં, ડેવલપર્સના સમુદાયનું કહેવું છે કે જો સિવિક ડિપાર્ટમેન્ટ મંજૂરીઓ આપે અને પ્રોજેક્ટની આસપાસ પાયાની માળખાગત સુવિધાઓ ગોઠવે અને તે માટે તેમના એટલા જ જવાબદેહિ ગણવામાં આવે તો જ પ્રોજેક્ટ્સને સમયસર પૂર્ણ કરી શકાય.

અંતમાં એ કહેવાનું રહે છે કે, મોટા ભાગના નિષ્ણાંતોનું એવું માનવું છે કે આ વિધેયકને કારણે આ ક્ષેત્રમાં જેની તાતી જરૂરિયાત હતી તે પારદર્શકતા આવશે. આને કારણે પ્રોજેક્ટ્સમાં ભંડોળનો પ્રવાહ વહેવો શરૂ થશે. અત્યાર સુધીમાં ૨૦ રાજ્યોએ નિયમો નોટિફાય કર્યા છે. આ રાજ્યોમાં ઉત્તર પ્રદેશ, ગુજરાત, ઓરિસ્સા, આંધ્ર પ્રદેશ, મહારાષ્ટ્ર, મધ્ય પ્રદેશ, બિહાર, છત્તીસગઢ, રાજસ્થાન, ઉત્તરાખંડ, આસામ, ઝારખંડ, પંજાબ, તામિલનાડુ, કર્ણાટક, દિલ્હીનું એનસીટી, આંધ્રાપ્રદેશ અને નિકોબાર ટાપુઓ, છત્તીસગઢ, દાદરા અને નગર હવેલી, દમણ અને દીવ, લક્ષદ્વીપ, પૂડુચેરી અને હરિયાણાનો સમાવેશ થાય છે.

રેરા એ વૈધાનિક તંત્રનો અનિયંત્રિત છતાં મહત્વના એવા ભારતના રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરનું નિયમન કરવાનો પ્રયાસ છે. આ ક્ષેત્ર ભારતની જીડીપીમાં નોંધપાત્ર યોગદાન તો આપે જ છે, પણ સાથે સાથે કરોડો લોકોને રોજગારી પણ પૂરી પાડે છે. રેરાના કારણે રિયલ એસ્ટેટ કંપનીઓમાં વધુ પારદર્શકતા અને જવાબદેહિતા આવશે અને રિયલ એસ્ટેટની

ખરીદી કરનારની ખોટી રજૂઆતો દ્વારા અથવા તો છેતરપિંડી સામે સુરક્ષા પ્રાપ્ત થશે.

વધુમાં, સરકારના મિશન - વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં તમામને આવાસ માટે મોટા ભંડોળની જરૂરિયાત ઉભી થશે. કંપનીઓ મોટા દેવામાં ફસાયેલી હોવાના કારણે રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરને પ્રોજેક્ટ્સ માટે ભંડોળ મેળવવા માટે અગાઉ ખૂબ જ સંઘર્ષ કરવો પડતો હોવાથી આ કાયદો એ એક સાચી દિશાનું પગલું છે. તે ગ્રાહકો માટે તથા તેની સાથે સાથે ચોખ્ખો બિઝનેસ કરનાર ડેવલપર્સ માટે હિતકારી પૂરવાર થશે. યુકે અને ઓસ્ટ્રેલિયા જેવા બજારોનું માર્ગદર્શન મેળવીને બિલડર સમુદાય મોટા વિદેશી મૂડીરોકાણને આવાસ ક્ષેત્ર માટે આકર્ષી શકશે. રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટર દ્વારા પણ આ વિધેયકને આવકાર આપવામાં આવ્યો છે. આમ છતાં તેમને લાગે છે કે પ્રોજેક્ટ્સને મંજૂરી આપતી સરકારી ઓથોરિટીઝને આ કાયદાનો હિસ્સો બનાવાઈ નહીં હોવાને કારણે તે મંજૂરીની પ્રક્રિયામાં વિલંબ કરી શકે છે. આખરે એવું જણાય છે કે રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરને એક નવા જ સુધારાના પ્રવાહનો અનુભવ થશે અને વધુ પારદર્શકતા અને કાર્યક્ષમતાને કારણે ગ્રાહકોના માનસ (સેન્ટીમેન્ટ) માં સુધારો થશે અને અર્થતંત્રમાં નવા વિશ્વાસનું નિર્માણ થશે અને આવાસ ધિરાણોના દર પણ ઘટશે.

લેખક વાણિજ્ય અને ઉદ્યોગના PHD ચેમ્બરના અગ્ર નિદેશક છે. તેમણે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, ઊર્જા ક્ષેત્ર, રિન્યુએબલ ઊર્જા, ઓઈલ અને ગેસ, આવાસ ક્ષેત્ર, રિઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી બીલ, જમીન હસ્તાંતરણ બીલ, દિલ્હીના માસ્ટર પ્લાન, રાષ્ટ્રીય જળ નીતિ અને લોજિસ્ટિક ક્ષેત્રમાં વિવિધ નીતિ સંબંધિત મુદ્દાઓ પર વ્યાપક પ્રમાણમાં લખ્યું છે.
ઈમેલ: ranjeetmehta@gmail.com

મહાત્મા ગાંધીનો શંખનાદ “કરો યા મરો”

એ. અન્નામલાઈ



ભારત છોડો ચળવળની શરૂઆત કરાઈ તેના એક દિવસ પહેલાં ગાંધીજીએ તા. ૭ ઓગષ્ટ, ૧૯૪૨ના દિવસે એક પ્રવચન આપ્યું હતું અને બ્રિટિશરોને ભારત છોડવાનો રસ્તો બતાવી દીધો હતો. ભારત છોડો ચળવળ એ ભારતમાં બ્રિટિશ રાજ ખતમ કરવા માટેનો આખરી અનુરોધ હતો. તેમણે પોતાના પ્રવચન મારફતે ગાંધીજીએ બ્રિટિશરો સામે અહિંસક યુધ્ધ છેડી દીધું હતું, પરંતુ પોતાના અભિગમમાં તે ખૂબ જ સાવચેત હતા. ગાંધીજીએ ઠરાવ રજૂ કરતાં જણાવ્યું કે “તમે ઠરાવ ઉપર ચર્ચા શરૂ કરો તે પહેલાં હું એક કે બે બાબતો તમારી સમક્ષ મૂકવા માગું છું. હું આપને બે બાબતો ખૂબ જ સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજાવવા અને હું આપની સમક્ષ આ બાબતો જે દ્રષ્ટિકોણથી રજૂ કરી રહ્યો છું તેને ધ્યાન ઉપર લો તેવું ઈચ્છું છું. લોકો મને પૂછે છે કે હું ૧૯૨૦માં જે માણસ હતો એ જ માણસ છું કે પછી મારામાં કોઈ પરિવર્તન આવ્યું છે? મને તમે સાચો સવાલ પૂછી રહ્યા છો. હું તમને કહીશ કે હું આજે પણ એ જ માણસ છું, કે જે ૧૯૨૦માં હતો. એક માત્ર તફાવત એ છે કે હું કેટલીક બાબતોમાં ૧૯૨૦માં હતો તેની તુલનામાં ઘણો કડક બન્યો છું.”

પ્રધાન મંત્રીશ્રીએ તેમની તાજેતરની “મન-કી-બાત” કાર્યક્રમમાં તા. ૧૦ જુલાઈના રોજ ઓગસ્ટ માસનું મહત્વ યાદ કરીને તેને “ક્રાંતિનો મહિનો” ગણાવ્યો હતો. તેમણે કહ્યું કે “આપણે એક વાસ્તવિક હકીકત તરીકે આપણાં બાળપણથી જ આ બધું સાંભળી રહ્યા છીએ અને તેનું કારણ એ છે કે અસહયોગની ચળવળ તા. ૧ ઓગસ્ટ, ૧૯૨૦ના રોજ શરૂ કરાઈ હતી. ભારત છોડો ચળવળ કે જેને ‘અગસ્ત ક્રાંતિ’ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે તા. ૮ ઓગસ્ટ, ૧૯૪૨ના રોજ શરૂ થઈ હતી અને તા. ૧૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૪૭ના દિવસે ભારત સ્વતંત્ર બન્યું હતું. એક રીતે કહીએ તો ઓગસ્ટ મહિનામાં એવી ઘણી ઘટનાઓ બની હતી, જે આપણી આઝાદીની ચળવળ સાથે ઘનિષ્ટપણે સંકળાયેલી રહી છે. આ વર્ષે આપણે ભારત છોડો ચળવળની ૭૫મી વર્ષગાંઠ મનાવી રહ્યા છીએ, પણ ઘણાં ઓછા લોકો એ હકીકત જાણે છે કે ‘ભારત છોડો’ નું આ સૂત્ર ડો. યુસુફ મહેરઅલીએ આપ્યું હતું. આપણી યુવા પેઢીએ જાણવું જ જોઈએ કે ૮ ઓગષ્ટ, ૧૯૪૨ના દિવસે શું બન્યું હતું?”

પ્રધાન મંત્રીશ્રીએ એવો પણ ઉલ્લેખ કર્યો હતો કે “ભારતનાં લોકો આઝાદી માટેની તીવ્ર ઈચ્છા સાથે લોકોએ એકઠાં થઈને, સાથે મળીને લડત આપી

અને મુસીબતોનો સામનો કરી ઈતિહાસના આ પાનાં આપણાં માટે ભવ્ય ભારતના નિર્માણ માટે પ્રેરણારૂપ બની રહે છે. આપણી આઝાદીની લડતના વિરલાઓએ મગજમાં એક માત્ર ત્યાગ ભાવના રાખીને ‘તપસ્યા’ કરી હતી, મુસીબતો ભોગવી હતી અને મોટા ત્યાગ કર્યા હતા અને પોતાના જીવના બલિદાન પણ આપ્યા હતા. આનાથી મોટી કઈ પ્રેરણા હોઈ શકે! ‘ભારત છોડો ચળવળ ભારતની આઝાદીની ચળવળમાં એક મહત્વનું સિમાચિહ્ન બની રહી છે.’”

ગાંધીજીએ ભારતમાં ૧૯૪૨માં આ ‘ભારત છોડો’ ના શક્તિશાળી અને ઐતિહાસિક સૂત્ર દ્વારા બ્રિટિશ શાસકોને પડકાર આપ્યો હતો. ભારતના લોકોએ બ્રિટિશ રાજને ‘કરો યા મરો’ એમ જણાવી દીધું હતું. આ ઐતિહાસિક અનુરોધ ગાંધીજીએ તા. ૮ ઓગષ્ટ, ૧૯૪૨ના દિવસે મુંબઈમાં કર્યો હતો.

હિંસાની મધ્યે:

૧૯૩૯માં બીજું વિશ્વ યુદ્ધ શરૂ થયું હતું. એ સમયના વાઈસરોય લીનલીથગોએ ચૂંટાયેલી પ્રોવિન્સિયલ સરકાર સાથે પરામર્શ કર્યા વગર ભારત અને જર્મની વચ્ચે યુદ્ધની તા. ૩ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૩૯ના રોજ જાહેરાત કરી દીધી હતી. કોંગ્રેસે આ બાબતનો ભારે વિરોધ કર્યો હતો.

કોંગ્રેસની વર્કિંગ કમિટિની બેઠક મળી, એમાં ચર્ચા થઈ અને સૂચન કરાયું કે જો ભારતમાં મધ્યસ્થ રાષ્ટ્રીય સરકારની રચના થઈ હોત તો અને આ અંગેની કટિબધતા યુધ્ધ પછી કરવા માટે ઈચ્છા વ્યક્ત કરાઈ હોત તો ભારતે સક્ષમ સહકાર આપ્યો હોત.

સરકારે વચન આપ્યા પછી નજર ફેરવી લીધી હતી. વાઈસરોય લીનલીથગો માત્ર સલાહલક્ષી પ્રવૃત્તિઓ માટે ‘કન્સલ્ટેટીવ કમિટિ’ આપી શકે તેમ હતા. અસંતુષ્ટ કોંગ્રેસે તા. ૨૨ ઓક્ટોબર, ૧૯૩૯ના રોજ પોતાનું રાજીનામું આપી દીધું. ગાંધીજી એ સમયે રચનાત્મક પ્રવૃત્તિઓમાં અને ખાસ કરીને ૧૯૩૩ પછી અસ્પૃશ્યતા સામેની ઝૂંબેશમાં વ્યસ્ત હતા. આવા સંજોગોને પરિણામે ગાંધીજી ફરીથી સક્રિય રાજકારણમાં પાછા ફર્યા હતા.

બ્રિટિશ, યુધ્ધ અને કોંગ્રેસ

બ્રિટિશ સરકારે યુધ્ધ પછી આપેલી ભારતીયોનું પ્રતિનિધિત્વ ધરાવતી સંસ્થાની ઓફરથી ગાંધીજી અને કોંગ્રેસ સંતુષ્ટ નહોતા અને તેમની ઈચ્છા નવું બંધારણ રચવાની હતી. આથી ગાંધીજીએ વ્યક્તિગત સત્યાગ્રહ શરૂ કર્યો. વ્યક્તિગત સત્યાગ્રહ મર્યાદિત, પ્રતિકાત્મક અને અહિંસાત્મક પ્રકારનો હતો અને તે દ્વારા પસંદગીની વ્યક્તિઓએ જાહેરમાં એવી ઘોષણા કરી હતી કે ‘બ્રિટિશ યુધ્ધમાં માણસો અને પૈસા દ્વારા મદદનો પ્રયાસ એક ખોટું કદમ હતું. તમામ પ્રકારના યુધ્ધોનો અહિંસક પ્રતિકાર દ્વારા સામનો કરવો તે સાચો પ્રયાસ ગણાશે. સત્યાગ્રહીઓની પસંદગી કરવાની બાબત મહાત્મા ગાંધી પર છોડવામાં આવી અને તેમને ૩ માસની જેલની સજા કરવામાં આવી. તા. ૧૭મી સપ્ટેમ્બરના રોજ વર્ધાથી સત્યાગ્રહ કરવાની ઓફર આચાર્ય વિનોબા

ભાવેએ આપી હતી અને તેમને ૩ માસની જેલની સજા કરવામાં આવી હતી. જવાહરલાલ નહેરુ બીજા સત્યાગ્રહી હતા અને તેમને ૪ માસની જેલની સજા થઈ હતી. આ વ્યક્તિગત સત્યાગ્રહ લગભગ ૧૫ માસ સુધી ચાલ્યો હતો.

વિનસ્ટન ચર્ચિલની આગેવાની હેઠળની બ્રિટિશ સરકાર કફોડી સ્થિતમાં મૂકાઈ હતી અને દક્ષિણ- પૂર્વ એશિયામાં જાપાનીઓ દ્વારા આક્રમક હુમલાને મર્યાદિત કરવાની ફરજ પડી હતી. તેમણે પોતાની વોર કેબિનેટ લેબર પાર્ટીના સાથીદાર સર સ્ટાફોર્ડ ક્રિપ્સને ભારત મોકલ્યા. બ્રિટિશ સરકારે તેમના દૂતની પસંદગી ખૂબ જ હોંશિયારીપૂર્વક અને ચતુરાઈથી કરી હતી. તેમણે એક શાકાહારી, સમાજવાદી અને ભારત પ્રત્યે સહાનુભૂતિ ધરાવનાર વ્યક્તિને આ કામ સોંપ્યું હતું. તેમની કામગીરીને લોકપ્રિય ભાષામાં ‘ક્રિપ્સ મિશન’ તરીકે ઓળખવામાં આવી.

ક્રિપ્સ દિલ્હીમાં તા. ૨૨ માર્ચ, ૧૯૪૨ ના દિવસે ઉતર્યા અને ગાંધીજી સહિતના કોંગ્રેસના આગેવાનોને મળ્યા. ગાંધીજી એ મુસદ્દો જોઈને અસંતોષ વ્યક્ત કર્યો અને કહ્યું કે આ એક ‘પોસ્ટ ડેટેડ ચેક’ છે. તેમણે ક્રિપ્સને વધુ એક પ્લાન લઈને આવવા જણાવ્યું. તા. ૧૨ એપ્રિલના રોજ ક્રિપ્સ ખાલી હાથે પાછા ફર્યા.

વ્યવહારુ વિકલ્પ

‘અમેરિકન લેખક લુઈસ ફીશર એ સમયે ભારતમાં હતા અને ગાંધીજીનું માનસ સમજવા સેવા ગ્રામ વર્ધા ખાતે રોકાયા હતા. તે ઝીણા સહિત અન્ય નેતાઓને પણ મળ્યા હતા. ગાંધીજીએ અમેરિકાના પ્રેસિડેન્ટ ફ્રેન્કલીન ડી. રૂઝવેલ્ટને પત્ર લખ્યા હતા અને લુઈ ફીશરને સલામત પાછા જવા જણાવ્યું હતું.

ગાંધીજીએ તેમના પત્રમાં જણાવ્યું હતું કે “ મારી દરખાસ્તને ફૂલ પ્રૂફ બનાવવા માટે મેં સૂચન કર્યું છે કે સાથી દળો (Allied Forces) નું સૈન્ય તેમના પોતાના ખર્ચે ભારતમાં રહી શકે છે તે પોતાના ખર્ચે ભારતમાં આવ્યા છે, તે આંતરિક વ્યવસ્થા જાળવવા માટે નહીં, પણ જાપાનનો હુમલો ખાળવા અને ચીનની સુરક્ષા આપવા માટે આવ્યા છે. જ્યાં સુધી ભારતને સંબંધ હતો, તે અમેરિકા અને ગ્રેટ બ્રિટનની જેમ મુક્ત બની ચૂક્યું હતું. સાથી દળો ભારતમાં રહેશે અને સમજૂતી મુજબ આઝાદ ભારતની સરકાર ભારતના લોકો દ્વારા બહારની કોઈ પણ સીધી કે આડકતરી દખલ વગર સ્થપાશે.’

બ્રિટિશરોનું ભ્રામક માહિતી ફેલાવવાનું તંત્ર આ સમયમાં સંપૂર્ણપણે કામે લાગી ગયું હતું અને ગાંધી, નહેરુ, આઝાદ અંગે અમેરિકનોને નકારાત્મક છાપ મોકલવામાં આવતી હતી. આમ છતાં સાથે સાથે અમેરિકામાં પણ એવા લોકોનું એક જૂથ હતું કે જેમણે પ્રેસિડેન્ટની લોબી સાથે પરામર્શ કરીને ગાંધીજીને સહયોગ આપ્યો હતો.

ભારત છોડો:

ભારત છોડો ચળવળની શરૂઆત કરાઈ તેના એક દિવસ પહેલાં ગાંધીજીએ તા. ૭ ઓગષ્ટ, ૧૯૪૨ના દિવસે એક પ્રવચન આપ્યું હતું અને બ્રિટિશરોને ભારત છોડવાનો રસ્તો બતાવી દીધો હતો. ભારત છોડો ચળવળ એ ભારતમાં બ્રિટિશ રાજ



ખતમ કરવા માટેનો આખરી અનુરોધ હતો. તેમણે પોતાના પ્રવચન મારફતે ગાંધીજીએ બ્રિટિશરો સામે અહિંસક યુધ્ધ છોડી દીધું હતું, પરંતુ પોતાના અભિગમમાં તે ખૂબ જ સાવચેત હતા. ગાંધીજીએ ઠરાવ રજૂ કરતાં જણાવ્યું કે “તમે ઠરાવ ઉપર ચર્ચા શરૂ કરો તે પહેલાં હું એક કે બે બાબતો તમારી સમક્ષ મૂકવા માગું છું. હું આપને બે બાબતો ખૂબ જ સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજાવવા અને હું આપની સમક્ષ આ બાબતો જે દ્રષ્ટિકોણથી રજૂ કરી રહ્યો છું તેને ધ્યાન ઉપર લો તેવું ઈચ્છું છું. લોકો મને પૂછે છે કે હું ૧૯૨૦માં જે માણસ હતો એ જ માણસ છું કે પછી મારામાં કોઈ પરિવર્તન આવ્યું છે? મને તમે સાચો સવાલ પૂછી રહ્યા છો. હું તમને કહીશ કે હું આજે પણ એ જ માણસ છું, કે જે ૧૯૨૦માં હતો. એક માત્ર તફાવત એ છે કે હું કેટલીક બાબતોમાં ૧૯૨૦માં હતો તેની તુલનામાં ઘણો કડક બન્યો છું.”

“એવા ઘણાં લોકો છે કે જેમના હૃદયમાં બ્રિટિશરો માટે ખૂબ જ ધિક્કાર છે. મેં લોકોને એવું કહેતા સાંભળ્યા છે કે તેમનું માનસ બ્રિટિશ સરકાર અને બ્રિટિશ લોકો વચ્ચે કોઈ તફાવત સમજતું નથી. બંને એક જ પ્રકારના છે. આ એવા લોકો છે કે જે જાપાનીઓ પર હુમલો કરતાં અચકાયા નથી તેમને મતે કદાચ આ માલિકો બદલવાની ઘટના હશે, પણ આ એક જોખમી બાબત છે. આ બાબત તમારા મગજમાંથી કાઢી નાંખવી જોઈએ.”

ગાંધીજીએ લોકોને ચળવળમાં જોડાવા માટે આમંત્રણ આપતાં કહ્યું કે “મારી લોકશાહી એવી હશે કે જેમાં દરેક વ્યક્તિ પોતાનો માલિક હશે. મેં ઈતિહાસને પૂરતા પ્રમાણમાં વાંચ્યો છે અને મેં આવો આટલો મોટો કોઈ અહિંસા દ્વારા લોકશાહીની સ્થાપના માટેનો આવો પ્રયોગ જોયો નથી. એકવાર તમે જો આ બાબત

સમજશો તો તમે હિંદુઓ અને મુસ્લિમો વચ્ચેનો તફાવત ભૂલી જશો.”

આપણી લડાઈ શુધ્ધ રીતે અહિંસક લડાઈ હતી અને તે ભારતની આઝાદી માટે અને પોતાની સરકાર માટેની છે. હિંસક યુધ્ધમાં એક સફળ જનરલ લશ્કરી બળવાની અને સરમુખત્યારશાહીની અસર હંમેશા જાણતો હોય છે, પરંતુ કોંગ્રેસની યોજના મુજબ ગાંધીજીએ પોતે સ્પષ્ટતા કરી હતી કે અહિંસક ચળવળ એ સત્તા હાંસલ કરવા માટેનો કાર્યક્રમ નથી. તે સંબંધોના પરિવર્તનનો એક કાર્યક્રમ છે.

પ્રધાન મંત્રીશ્રીએ જણાવ્યું હતું કે “મહાત્મા ગાંધીજીના શંખનાદનો અને ‘કરો યા મરો’ સૂત્રનો કરોડો લોકોએ પ્રતિભાવ આપ્યો અને તેમણે પોતાની જાતને લડતમાં હોમી દીધી. દેશના કરોડો યુવાનોએ પોતાનો અભ્યાસ છોડી દીધો, પુસ્તકો ત્યજી દીધા અને તેમણે આઝાદીનું બ્યૂગલ ફૂંકવા માટે કૂચ શરૂ કરી દીધી. મહાત્મા ગાંધીજીએ તા.૯ ઓગસ્ટના રોજ ‘ભારત છોડો ચળવળ’ નું વલણ સ્પષ્ટપણે જણાવી દીધું હતું, પરંતુ બ્રિટિશ સરકાર દ્વારા દરેકે દરેક ટોચના આગેવાનને જેલમાં પૂરી દેવાયા હતા.”

કમનસીબ હિંસા:

ગાંધીજીની અહિંસક ચળવળ કસોટીની એરણ પર મૂકાઈ હતી. સરકાર તેની સત્તા દ્વારા ચળવળને કચડી નાંખવા માંગતી હતી. તેમણે આ માર્ગ લેવાનું ચળવળ શરૂ થાય તે પહેલાં નક્કી કરી દીધું હતું. જ્યારે તેમને સંદેશો મળ્યો કે એઆઈસીસી દ્વારા ભારત છોડો ચળવળને મંજૂરી આપવામાં આવી છે ત્યારે તેમણે પ્રોવિન્સિયલ ગવર્નર્સ, ચીફ કમિશ્નર્સ અને રજવાડાંઓના પોલિટિકલ પ્રેસિડેન્ટ્સને સમગ્ર ભારતના આયોજન મુજબ એક



પદ્ધતિસર રીતે વર્તવા માટે હુકમો આપી દીધા. ગાંધીજી અને વીકિંગ કમિટી, ઓલ ઈન્ડિયા કોંગ્રેસ કમિટી અને પ્રોવિન્સિયલ કમિટીના તમામ સભ્યોની ધરપકડ કરવાના હુકમો અપાયા હતા અને આ સંસ્થાઓને ગેરકાનૂની સંસ્થાઓ જાહેર કરવામાં આવી હતી, તેમની ઓફિસ અને ભંડોળ જપ્ત કરાયું હતું. કોઈપણ દેખાવો, આંદોલન, જાહેર સભાઓ અને કૂચ થાય તો તેને દબાવી દેવા માટે લશ્કરી દળોનો ઉપયોગ કરવાના આદેશો અપાઈ ચૂક્યા હતા. કોઈપણ પ્રકારનું કારણ આપ્યા વગર સ્થાનિક ઓફિસરો કોઈને પણ પકડીને માર્શલ લો હેઠળ જેલમાં ધકેલી શકે તેવી સત્તાઓ આપવામાં આવી હતી.

કોંગ્રેસના સમગ્ર નેતૃત્વને અને માત્ર રાષ્ટ્રીય સ્તરે જ નહીં, પરંતુ પાયાના સ્તરે પણ ગાંધીજીના પ્રવચન પછી ૨૪ કલાક કરતાં પણ ઓછા સમયમાં કોંગ્રેસના નેતાઓ અને સ્વયંસેવકોએ જેલમાં રહીને જ બાકીનું યુધ્ધ કરવું પડે તેવી સ્થિતિમાં મૂકી દેવાયા હતા. કેટલાંક સ્થળોએ આ ચળવળ હિંસામાં પરિણમી હતી અને ટોળાઓએ સરકારી ઓફિસોનો નાશ કર્યો હતો અને સંપર્કના સાધનો વગેરે કાપી નાંખ્યા હતા.

સરકારે ગાંધીજી પર આરોપ મૂક્યો કે તેમણે ઈરાદાપૂર્વક ભારતમાંથી બ્રિટિશ શાસનને હટાવવા પ્રયાસ કર્યો છે અને બેકાબૂ ટોળાઓની વર્તણૂક સામે જે પગલાં લેવામાં આવ્યા છે તે યોગ્ય છે. આનાથી ગાંધીજીને દુઃખ થયું. પોતાની સમગ્ર ચળવળ દરમ્યાન ગાંધીજીએ એક શક્તિશાળી રાજકીય સાધન તરીકે સમસ્યાના ઉકેલ માટે

અહિંસાનો પ્રયોગ કર્યો હતો, પરંતુ આખરી અનુરોધ વખતે તેમના પોતાના લોકોએ જ તેમને નિરાશ કર્યા હતા. ગાંધીજી ૧૦ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૪૩થી ૩ માર્ચ ૧૯૪૩ સુધી ૨૧ દિવસ માટે આગા ખાન પેલેસ પૂના ખાતે, જ્યાં તેમને તેમના સાથીદારો સાથે જેલમાં રાખવામાં આવ્યા હતા ત્યાં ઉપવાસ પર ઉતરી ગયા હતા.

હિંસા દ્વારા વધુ હિંસાનું સર્જન

ચેનકેન પ્રકારે ગાંધીજીના ઉપવાસનો સંદેશો લોકો સુધી પહોંચી ગયો. ભૂગર્ભમાં રહીને પ્રવૃત્તિઓ ચલાવનારામાંના એક અને પાછળથી જે ગાંધી સ્મારક નિધીના ચેરમેન બન્યા તે આર. આર. દિવાકરને આ ગાળામાં પોતાની દ્વિધા વ્યક્ત કરતાં જણાવ્યું હતું કે “મને લાગે છે કે આ બધી ભાંગફોડિયા પ્રવૃત્તિઓ અને ભૂગર્ભમાંથી થતી કામગીરી સાચા અર્થમાં ગાંધીવાદી પ્રવૃત્તિ નથી.... હું જો કે ભૂગર્ભમાંથી કામ કરવા માટેની ઈચ્છા ધરાવતો નહોતો, કે તે માટે સક્ષમ પણ નહોતો, પરંતુ મારે આ પ્રવૃત્તિ કાર્યકર્તાઓને કેટલાક માર્ગદર્શન અને સહાય માટે કરવી પડતી હતી..., પરંતુ હું ભારપૂર્વક કહીશ કે સરકારી મિલકતો ઉપર થતી હિંસા ઉદ્દેશપૂર્વકની અને અમારા કાર્યકરો માટે અનિવાર્ય બની હતી. તેમની સામે શક્ય તેટલા કડકમાં કડક પગલાંઓ લેવાની ચેતવણીઓ આપવામાં આવી હતી અને સમાન પ્રકારની ધમકીઓ અને હિંસાની ચેતવણી અન્ય લોકોને પણ અપાઈ હતી.”

પરંતુ ગાંધીજીનું એવું અવલોકન હતું કે મિલકતોને કરાતું નુકશાન ચોક્કસપણે વહેલુ યા મોડું વ્યક્તિઓ તરફની કે કાર્યકરો તરફની હિંસા તરફ દોરી જશે. ભૂગર્ભમાં હોવાથી અને કાર્યકરો સાથે

જરૂરી સંદેશા- વ્યવહારના અભાવને કારણે કોઈપણ વ્યક્તિ આ પરિસ્થિતિને નિયંત્રિત કરી શકી નહીં.

તા.૨૮ જુલાઈ, ૧૯૪૪ના રોજ ગાંધીજીએ જાહેરાત કરી કે ભૂગર્ભમાં ચાલતી તમામ પ્રવૃત્તિઓને હિંસા ગણવામાં આવશે. તેમણે એવી પસંદગી વ્યક્ત કરી હતી કે ભૂગર્ભમાં રહેલા કાર્યકરોને ખૂલ્લામાં આવીને આકરો વિરોધ કરવો જોઈએ અને પકડાઈ જવું જોઈએ.

બીજા વિશ્વ યુધ્ધનું હિંસક સમાપન:

તા.૬ અને ૯ ઓગષ્ટ, ૧૯૪૫ના રોજ અમેરિકાએ હિરોશીમા અને નાગાસાકી ઉપર એક નાનો બોમ્બ ફેંક્યો અને લાખો લોકોના અણધાર્યા મૃત્યુને કારણે બીજા વિશ્વ યુધ્ધનો અંત આવ્યો.

સાથી સૈનિક દળો (Allied Forces) નો વિજય થયો. ગ્રેટ બ્રિટન પોતાના પ્રદેશો બચાવી શક્યું. હવે તેમને ભારતના સવાલનો ઉકેલ લાવવાની ફરજ પડી. મીઠાનો સત્યાગ્રહ અને ભારત છોડો ચળવળ દરમ્યાન જે પ્રકારે બ્રિટિશરોએ ભારતના લોકો સાથે જે વર્તન કર્યું હતું તેનાથી બ્રિટિશ શાસન અંગે ભારતમાં અને ભારત બહાર એક નકારાત્મક છાપ ઉભી થઈ હતી. જાહેર અભિપ્રાય મહદ્ અંશે ગાંધીજી અને ભારતની આઝાદીની ચળવળની તરફેણમાં હતો.

ગાંધીજી દ્વારા જે વ્યાપક જન જાગૃતિ પેદા કરવામાં આવી તેને વખોડી નાંખતી અને તેને નામોશી આપતી એવી નકામી દલીલ કરવામાં આવે છે કે બ્રિટિશરોએ બીજા વિશ્વ યુધ્ધ દરમ્યાન ઘણો મોટો ખર્ચ કર્યો હતો અને ભારતને સ્વતંત્ર બનાવવા માટેના નિર્ણયની આગેવાની લીધી હતી. હકીકત માં, બ્રિટિશરો ભારતને

એક કોલોનીની જેમ જ રાખવા માંગતા હતા અને તેમના અર્થતંત્ર માટે તેને એક મોટું બજાર બનાવવા માંગતા હતા. ગાંધીજીએ વધુ એક એવી દલીલ પણ ફગાવી દીધી કે ભાંગફોડિયા અને ભૂગર્ભ પ્રવૃત્તિઓને કારણે રાષ્ટ્રીય ઉદ્દેશને બળ મળ્યું હતું અને ભારતને આઝાદી મળી હતી.

એક ઉત્તમ પ્રકારના મુત્સદ્દી:

આખરે ગાંધીજીએ દિલ્હીમાં કેબિનેટ મિશન મોકલીને ભારતની આઝાદી માટે વાટાઘાટોનો નિર્ણય કર્યો. ગાંધીજીએ જે પ્રકારે ધારણા બાંધી હતી અને ભાખ્યું હતું તે મુજબ ભારત અને એશિયા તથા આફ્રિકાની મોટાભાગની કોલોનીઓને આઝાદી આપવાનો માર્ગ મોકળો થયો હતો. યુનાઈટેડ સ્ટેટ્સના દ્વિ-શતાબ્દિ સમારંભ પ્રસંગે રાણી એલિઝાબેથે ફિલાડેલ્ફિયા ખાતે જણાવ્યું હતું કે “બ્રિટિશરોએ ૧૮મી સદીમાં અમેરિકન કોલોનીઓ ગુમાવી, કારણ કે અમે મુત્સદ્દીપણાંનો અભાવ ધરાવતા હતા. અમારે યોગ્ય સમયે અને યોગ્ય રીતે એ નક્કી કરવાનું હતું કે કોને સાથે રાખવાનું અશક્ય છે.” ગાંધીજીએ આ મુત્સદ્દીપણું એક નમ્ર અને અહિંસક અભિગમ દ્વારા બ્રિટિશરોને શિખવ્યું હતું અને એ રીતે બ્રિટિશરોને યોગ્ય સમયે ગૌરવ અને સન્માનના વાતાવરણ વચ્ચે ભારત છોડવાની ફરજ પડી હતી.

તેમણે ભારતનાં લોકોને “કરો યા મરો” નું સૂત્ર આપ્યું હતું. એક સાચા નેતા તરીકે મહાત્માએ એ સૂત્રને સાકાર કર્યું અને મોતને ભેટ્યા.

લેખક નવી દિલ્હીમાં રાષ્ટ્રીય ગાંધી સંગ્રહાલયમાં નિદેશક છે.

Email:
nationalgandhimuseum@gmail.com

૭૦ના મુકામે ભારત : સિધ્ધિઓ, પડકારો અને સંભાવનાઓ

બાલ્મીકી પ્રસાદ સિંહ



“સબકા સાથ સબકા વિકાસ” નું સૂત્ર અત્યંત સુસંગત છે. તે આપણા બંધારણમાં જેનાં ગુણગાન કરાયેલાં છે અને ભારતના બંધારણે નાગરિકોને તથા જેનો અધિકાર બધ્યો છે અને સરકારને જેનું પાલન કરવા જણાવાયું છે તેવાં મૂલ્યોનું, લોકશાહીના સિદ્ધાંતોનું અને કાયદાના શાસનનું અનુસરણ કરીને સમાવેશી બનેલ છે અને સમાવેશી હોવું જ જોઈએ. એવું થશે તો આવતીકાલનું ભારત ગરીબી, ભૂખમરો અને નિરક્ષરતાના કોપથી મુક્ત બની શકશે. “સાચો મુદ્દો એ છે : શું ભારત ખરેખર આગળ ધપી રહ્યું છે ? શું આપણે બહેતર શાસન હાંસલ કરવાના સંક્રમણના તબક્કામાંથી પસાર થઈ રહ્યા છીએ. આનો જવાબ હું મારા હકારાત્મક વલણ દ્વારા આપુ છું. રાજકીય નેતૃત્વ, શાસનની સંસ્થાઓમાં નવી જાગૃતિ, ન્યાયતંત્રની સ્વતંત્રતા દર્શાવતું ચારિત્ર્ય, સક્રિય મિડીયા અને ધબકતો નાગરિક સમાજ અને અન્ય સંસ્થાઓ મને આશાવાદી બનવા પ્રેરે છે. આ આશાવાદ પણ એ હકીકત ઉપર નિર્ભર છે કે ભારતના લોકો અને ખાસ કરીને યુવાનો પોતાના શાસનની સંસ્થાઓ લોકોની મહેચ્છાઓ અને જરૂરિયાતો તરફની હોય તેવી ઈચ્છા ધરાવે છે તે પર આધારિત છે. રાજકીય અધિકારીગણ, ઉદ્યોગોની નેતાગીરી અને સરકારી નોકરોએ આ બાબતે ધ્યાન આપવાની જરૂર છે.”

પ્રધાનમંત્રી શ્રી નરેન્દ્ર મોદીએ ભારતના લોકોને લાલ કિલ્લાના મંચ પરથી સંબોધન કરતાં ૧૫મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૭ના રોજ એક આશા જગવી છે કે આપણા માટે આગામી પાંચ વર્ષમાં એટલેકે વર્ષ ૨૦૧૭થી વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં ‘ નૂતન ભારત ’નું નિર્માણ કરવાનું શક્ય બનશે. આ હેતુ સિધ્ધ કરવા માટે ગરીબી નિવારણ, ભ્રષ્ટાચાર નાબૂદી, સરકારી યોજનાઓના અમલમાંથી ભ્રષ્ટાચાર દૂર કરવાનું જરૂરી બનશે. ખાસ કરીને આ હેતુ સિધ્ધ કરવા માટે ભારતના યુવાનોમાં એકતા જરૂરી છે. એવી એકતા કે જેના દ્વારા ‘ ભારત છોડો ચળવળ ’ જેવા વાતાવરણનું નિર્માણ થયું હતું. નક્કર યોજનાઓ અને કાર્યસિધ્ધિની પ્રવૃત્તિઓ દ્વારા ‘ નૂતન ભારત ’નું વિઝન સાકાર થવા દો. નીતિ આયોગને રાજ્ય દીઠ એકશન પ્લાન ઘડવાની અને રાજ્યના મુખ્ય મંત્રીઓની બેઠક બોલાવવા સૂચના આપવામાં આવી છે તથા મંજૂર કરાયેલા પ્લાનનો તાત્કાલિક અમલ થાય તે માટે પણ સૂચનાઓ આપવામાં આવી છે.

લાંબી ચાલેલી આઝાદીની ચળવળના પરિણામે ૭૦ વર્ષ પહેલાં સ્વાતંત્ર્યના એક યુગનો પ્રારંભ થયો હતો.

ભારતના ઈતિહાસનું આ એક યાદગાર પ્રકરણ બની ગયું છે, જેને યોગ્ય રીતે ‘tryst with destiny’ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે. તેના દ્વારા આઝાદીની છડી પોકારાઈ અને સામાજિક, આર્થિક અને રાજકીય ન્યાયના પગરણ મંડાયા. કોઈ વ્યક્તિ કઈ રીતે આઝાદ ભારતના ૭૦ વર્ષ અંગે સમજ કેળવી શકે કે વર્ણન કરી શકે. ભારત એક એવો દેશ છે કે જે પ્રાચીન રીતરિવાજોની સમૃદ્ધ પરંપરા અને ૫૦૦૦ વર્ષથી પણ વધુ જૂની સંસ્કૃતિ ધરાવે છે. ભારતનું અનોખાપણું અને તેની સામાજિક અને રાજકીય ગતિશીલતાને કારણે તેના વિકાસ અને પરિણામોના વિવિધ પાસાં ઝીણવટભરી રીતે વર્ણવવાનું મુશ્કેલ બને છે. જે વ્યક્તિ ૧૯૪૨માં સ્વાતંત્ર્ય સેનાનીના ઘરે જન્મી હોય અને દેશના શાસનમાં સક્રિય ભાગ લીધો હોય તથા વિવિધ આયોજનોના ઘડતર અને અમલીકરણની જવાબદારી જિલ્લા, રાજ્ય અને રાષ્ટ્રીય સ્તરે પણ સંભાળેલી હોય તેના માટે આ કામગીરી ખૂબ જ કપરી બની રહે છે. આ બધી મર્યાદાઓ છતાં મેં આ કપરી કામગીરી સ્વીકારી લીધી છે.

ભારતનું બંધારણ કે જેના ઘડતરમાં બી. આર. આંબેડકરે ડ્રાફ્ટિંગ કમિટીના ચેરમેન તરીકે વિઝનરી નેતૃત્વ

દાખવ્યું હતું અને ૨૬ જાન્યુઆરી, ૧૯૫૦ના રોજ આ બંધારણ અમલમાં આવ્યું હતું. બંધારણે આપણને લોકશાહી અને તેની સંસ્થાઓના માધ્યમથી ભારતના નિર્માણ માટે એક ભવ્ય માળખું આપ્યું છે. આપણે આ પંથે આગળ ધપી રહ્યા છીએ અને જે કેટલીક સિદ્ધિઓ મેળવી છે તે પ્રશંસાપાત્ર છે. ઘણાં કામો અધૂરા રહી ગયા છે તે હજૂ પૂરા કરવાના છે અને આપણી પદ્ધતિમાં રહેલી કેટલીક મર્યાદાઓ અને ઊણપો ત્યજીને જરૂરિયાત મુજબ આપણી કામગીરી આગળ ધપાવવાની છે.

સિદ્ધિઓ:

આપણી સિદ્ધિઓ ઘણી બધી છે. એમાની ૪ સિદ્ધિઓનો અહીં વિશેષ ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી બને છે:

પ્રથમ, ભારતે લોકપ્રિય સાર્વભૌમત્વની સ્થાપનાનો માર્ગ અપનાવ્યો તેનો અર્થ એ થયો કે લોકો દ્વારા મુક્તપણે ચૂંટી કાઢવામાં આવેલા પ્રતિનિધિઓ દ્વારા લોકોનું શાસન. એ વખતે સૌપ્રથમ વાર ઈતિહાસમાં નોંધ લેવાઈ હતી કે ભારતે સરકાર અને રાજ વ્યવસ્થાની લોકશાહી પદ્ધતિની સ્થાપના કરી છે (જો કે બિહારમાં વૈશાલી ખાતે અને ભૂતકાળમાં બુદ્ધિસ્ત સંઘોમાં લોકશાહીના આવા પ્રયોગો થયા હતા). આજે ભારત વિશ્વની સૌથી મોટી લોકશાહી હોવા ઉપરાંત ધબકતી લોકશાહી પણ છે.

એક હિંમતભર્યો અને અદ્ભુત નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો, જેમાં એક વ્યક્તિ, એક મત અને એક મૂલ્યની રચના કરવામાં આવી હતી. જે વ્યાપક પીડા સહન કરવી પડી તેનાં ખૂબ સારા પરિણામો મળ્યાં હતાં અને છેક છેવાડાના સ્તર સુધી સત્તાનું વિકેન્દ્રિકરણ કરવાની તક ઊભી

થઈ, જેના કારણે લોકો સુધી લાભ પહોંચાડવાની દ્રઢ વ્યવસ્થા ગોઠવી શકાઈ. લોકશાહી એ ભારતના શાસનનું હૃદય છે.

ભારતમાં લોકશાહીની સ્થાપના થવાથી ઘણાં વિચારકોના અને ખાસ કરીને પશ્ચિમના પરંપરાગત અભિપ્રાયો સામે પડકાર ઉભો થયો કે લોકશાહીમાં આર્થિક વિકાસ, સાક્ષરતાનું સ્તર અને સમાન ભાષા જેવી કેટલીક પૂર્વ ધારણાઓ હોવી જોઈએ. હકીકતમાં ભારતની લોકશાહી ગરીબી, નિરક્ષરતા અને વૈવિધ્યની વચ્ચે ખીલતી રહી છે. એવું કહી શકાય કે ભારતમાં લોકશાહી વિકસી તેનો યશ આઝાદીના લડવૈયાઓ કે જેમણે લોકશાહીની સ્થાપના તો કરી, પણ તેને ભિન્ન પ્રકારના અને ગરીબ સમાજ વચ્ચે લોકશાહીને સુસ્થાપિત કરીને એક સફળ, સ્થિર, ધબકતી અને પરિણામલક્ષી વ્યવસ્થાનું પણ નિર્માણ કર્યું.

ભારતીય લોકશાહીનું ઉડીને આંખે વળગે તેવું પાસું એ છે કે તેમાં ચોક્કસ સમયગાળાને અંતે મુક્ત અને ન્યાયી ઢબે ચૂંટણીઓ યોજાતી રહે છે અને લોકોની સાર્વત્રિક સમસ્યાઓને આધારે એક રાજકીય પક્ષથી બીજા રાજકીય પક્ષ અથવા પક્ષોના સમૂહને સત્તા સોંપવાની એક રૂટિન ફેશન બની ગઈ છે. ભારતમાં ચૂંટણીની પ્રક્રિયા ઠીક ઠીક પ્રમાણમાં સરળ છે અને લોકો તેને સારી રીતે સમજી પણ શક્યા છે. એ વાતનું કોઈ અચરજ નથી કે લોકશાહી ભારતના મતદારોની અભિવ્યક્તિનું સંસ્થાકીય સ્વરૂપ બની ગઈ છે.

ભારતનું એક વધુ લાભદાયક પાસું એ છે કે રાજકારણમાં સામાન્ય લોકોની ભાગીદારી વધતી જાય છે. શહેરી તેમજ ગ્રામ વિસ્તારોમાં રાજકારણ અંગેની ચર્ચાઓ વધતી જાય છે. લોકો પોતાના

રાજકીય અધિકારો અને તકોનું મૂલ્ય સમજે છે અને તેનો પંચાયત, રાજ્યની વિધાનસભાઓ અને લોકસભાની રચનામાં મતદાન દ્વારા ઉપયોગ કરે છે.

ભારતની લોકશાહીની અત્યંત નોંધપાત્ર સિદ્ધિ દેશને સંગઠિત કરી શકાયો તે છે. આ માટે સરદાર પટેલે ૫૬૫ જેટલા રજવાડી શાસનોનું ગઠન કરીને ખૂબ ટૂંક ગાળામાં ભારતીય સંઘની રચના કરી હતી. ભારતના ભાગલાના સંદર્ભમાં આ બાબત ખૂબ જ અસરકારક બની રહી છે, કારણ કે તે સમયે ૧૦ લાખ કરતાં વધુ લોકોની હત્યા થઈ હતી અને કરોડો લોકોએ સ્થળાંતર કરવું પડ્યું હતું. લોકશાહી બંધારણના ઘડવૈયાઓએ ભારતના રાજ્યોના જહાજને આત્યંતિકતાના સંગઠનો દ્વારા હાલક ડોલક થતું અટકાવ્યું છે.

બીજું, ભારતની લોકશાહી પ્રણાલીમાં રાજ્ય વ્યવસ્થામાં આર્થિક પાસું ઉમેરાયું. આ અભિગમનું એક નોંધપાત્ર પાસું એ હતું કે ૧૯૪૭થી ભારતમાં વસતિનો વ્યાપક વધારો થવા છતાં ભારતને અનાજના ઉત્પાદનમાં આત્મનિર્ભર બનાવવાની ઝૂંબેશ ચાલી હતી. નવતર પ્રકારની નીતિઓ અમલમાં મૂકીને દરેક નાગરિકને અન્ન મળી રહે તેવા પ્રયાસો થયા હતા. આ માટે ગરીબીની જીવનરેખા નીચે જીવતા લોકોને ઓછી કિંમતે અનાજ આપવાની યોજનાઓ અને મનરેગા જેવી યોજનાઓ મારફતે રોજગારી આપવાની બાબતને યશ આપી શકાય. આ ઉપરાંત એક કોમન માર્કેટનું સર્જન થયું હતું અને અખિલ ભારતીય બેંકિંગ સિસ્ટમ રચાઈ હતી. ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ (જીએસટી) અમલી બન્યો તેને પણ એક મહત્વની સિદ્ધિ ગણાવી શકાય. ભારતનું રાજકીય



નેતૃત્વ, નીતિ ઘડનાર સમુદાય અને બિઝનેસ જગતના અગ્રણીઓની એક મજબૂત મહેચ્છા રહી છે કે ભારત ૨૧મી સદીમાં એક મોટી આર્થિક સત્તા બને. આર્થિક વિકાસનો ઊંચો દર અને તેની સાથે સાથે વિદેશી હૂંડિયામણની સાનુકૂળ સ્થિતિ તથા સેન્સેક્સમાં ઊંચે જતા આંકડાઓને કારણે આ સમુદાયનો આત્મવિશ્વાસ વધતો ચાલ્યો છે. ભારત સમાનતા ઉપર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરીને ઊંચો વૃદ્ધિ દર હાંસલ કરવાનો ઉદ્દેશ ધરાવે છે. આ બંને ઉદ્દેશો વિરોધાભાસી નથી, પરંતુ જ્યારે સાધનો ટાંચા હોય અને તેને મધ્યમ વર્ગ તેમજ બિઝનેસ હાઉસની વધતી જતી મહેચ્છાઓ પાર પાડવા માટે વાળવામાં આવ્યા હોય ત્યારે તેમજ ગરીબો અને વંચિત લોકોની જરૂરિયાતોને અવગણવામાં આવે તેવું પણ બની શકે છે.

ત્રીજું, આપણું બંધારણ બે અલગ અલગ સિદ્ધાંતો માટે કટિબદ્ધ છે, જેની સમાનતા પર નિર્ણાયક અસર પડે છે. પહેલો સિદ્ધાંત તમામ લોકો માટે સમાન તકોનો છે અને બીજો સિદ્ધાંત શૈક્ષણિક અને સામાજિક વંચિતતા ટાળવાનો છે. આપણી સરકારી નોકરીઓની અગ્રતાઓની નીતિમાં શરૂઆતમાં અનુસૂચિત જાતિઓ અને જનજાતિઓ પૂરતી જ સીમિત રખાઈ હતી. મંડલ કમિશન સ્વિકાર્યા પછી ભારતમાં ૧૯૯૦માં અનામત પ્રથા નોટિફાઈડ પછાત જાતિઓ સુધી પણ વિસ્તારવામાં આવી હતી. આ હકારાત્મક

પગલાંનો લાભ એ થયો કે દલિત અને પછાત વર્ગોમાં તકો વહેંચાતી થઈ. સામાન્ય રીતે ગરીબ અને નીચલો દરજ્જો ધરાવતા માતા-પિતાના સંતાનોને નિમ્ન સ્તરની નોકરીઓ જ મળતી હતી અને તેના પરિણામ સ્વરૂપ ઓછું વેતન અને ઓછી આવકની સ્થિતિ સર્જાતી હતી. તમામ સ્તરે નોકરીઓમાં અનામતને કારણે એવી સ્થિતિ ઉભી થઈ કે દલિત અને પછાત વર્ગના માતા-પિતાનાં સંતાનો દ્વારા આઈએએસ અને આઈપીએસ જેવી ઓલ ઈન્ડિયા સર્વિસીસની પસંદગી થવા લાગી. આ લાભ હજુ ગરીબો અને નીચલા દરજ્જાના તમામ માતા-પિતા સુધી પહોંચી શક્યો નથી.

સરકારોને બંધારણ જે હકારાત્મક પગલાં લેવાનો અધિકાર આપે છે તેમાં સામાજિક અને શૈક્ષણિક પછાત વર્ગોના એટલે કે અનુસૂચિત જાતિ અને જનજાતિના સમુદાય ઉપરાંત મહિલાઓ અને બાળકો માટે પણ પગલાં લેવાની સત્તા આપવામાં આવી છે. છેલ્લા ૭૦ વર્ષ દરમિયાન આ બાબતે નોંધપાત્ર પગલાં લેવામાં આવ્યાં છે. આમાંનું એક પગલું સ્થાનિક સંસ્થાઓમાં મહિલાઓ માટે અનામતનું છે અને વધુ પગલાં લેવાની જરૂરિયાત છે.

આપણે એવા સમયમાં જીવી રહ્યા છીએ કે જ્યારે બંધારણ મુજબ અનુસૂચિત જાતિ, અનુસૂચિત જન જાતિ અને અન્ય પછાત વર્ગો માટે જે હકારાત્મક પગલાં લેવાયા છે તેવા પગલાં માટે કેટલીક જાતિઓ સમાન પ્રકારના હક્કોની માંગણી કરી રહ્યા છે. આ મુદ્દે સંઘર્ષ તો થઈ જ રહ્યો છે, પણ સાથે સાથે કેટલાક સમુદાયો અનામતની માંગણી કરીને હિંસક સંઘર્ષને માર્ગે ગયા છે. જે બંધારણીય પગલાં લેવાયા છે તે એક ચોક્કસ માળખામાં રહીને લેવાયા

છે અને તે બાબતે પુનઃ સમીક્ષા અને સુધારાત્મક પગલાં લેવાની જરૂર છે તેને કારણે હકારાત્મક પ્રયાસોની અસર જેમને થવી જોઈએ તેમના સુધી પહોંચી શકે. વિવાદાસ્પદ સવાલ એ છે કે સરકાર દ્વારા જે પ્રમાણમાં સરકારી નોકરીઓમાં અનામત અપાય છે તેનાથી સ્થિતિ બહેતર બની છે કે કેમ અને તેનાથી ખાસ કરીને પછાત વર્ગોના હાંસિયામાં ધકેલાયેલા વર્ગોને લાભ થયો છે કે નહીં તે સવાલ છે. અનામત એ આ ચોક્કસ વર્ગના સમૃદ્ધ પરિવારોનો એકાધિકાર (monopoly) બનતો હોય તેવું જણાય છે.

ચોથું, ભારતીય લોકશાહીની કેટલીક જાહેર સંસ્થાઓ જેવી કે, ન્યાય તંત્ર, ચૂંટણી પંચ, ઓડિટ પદ્ધતિ, મિડિયા અને કેટલીક જાહેર સંસ્થાઓ લોકશાહીના પરિબળોને પ્રશંસાપાત્ર રીતે મજબૂત બનાવી રહી છે. લોકોને અપાયેલો માહિતી મેળવવાનો અધિકાર તેમના સશક્તિકરણનું વધુ એક પગલું છે. ભારતની લોકશાહીની સ્થિરતા અને સફળતામાં વૈવિધ્ય (Plurality) નું પરિબળ ભારતની સંસ્કૃતિ અને વારસાની બહુમુખી લાક્ષણિકતા દર્શાવે છે. આનો યશ ભારતની આઝાદી માટે નેતૃત્વ લેનારા સમુદાયની ક્ષમતાને આપી શકાય. હાલ જે સ્થિતિ છે તે એક માત્ર ભારતના બંધારણને કારણે છે. ભારત સરકારના તથા રાજ્યોના નેતાઓને પણ આ સફળતા માટેનો યશ આપી શકાય. મારા મત મુજબ આ બધાં પરિબળોને કારણે ભારતની લોકશાહીને સ્થિરતા અને સફળતા હાંસલ થઈ છે. વાસ્તવમાં સંસ્કૃતિ ભારતની તાકાત છે, જેમાં સમય જતાં લાખો લોકોએ સહિષ્ણુતા અપનાવી છે અને ભિન્ન મંતવ્યો પણ ધ્યાનમાં લેવાની વૃત્તિ દાખવીને લોકશાહી સંસ્થાઓના મૂળ ફળદ્રુપ જમીનમાં પાંગરે

તેવી સ્થિતિનું સર્જન કર્યું છે.

વિવિધ દેશમાં ભારતને જે સૌજન્ય પૂર્ણ સ્થિતિ હાંસલ થઈ છે તેનો યશ લોકશાહી અને વૈવિધ્યને આપી શકાય. તેની સિધ્ધિઓ રાજકીય અને આર્થિક સ્વતંત્રતાને આભારી છે. આમ છતાં ભારતે ઘણી લાંબી મજલ કાપવાની બાકી છે.

પડકારો

ભારતનું રાજકીય અર્થતંત્ર અનેક પ્રકારના પડકારોનો સામનો કરી રહ્યું છે. આ પડકારો મુખ્યત્વે સુરક્ષા અને ન્યાય, ગરીબી નિવારણ, રોજગાર નિર્માણ, શિક્ષણ અને આરોગ્ય ક્ષેત્રમાં સુધારા અને ભ્રષ્ટાચાર તેમજ રાજકારણના ગુનાખોરીકરણ જેવી સમસ્યાઓનો સમાવેશ થાય છે.

સુરક્ષા અને ન્યાય

રાજ્યની પ્રાથમિક જવાબદારીઓમાં દરેક નાગરિકને જીવનની અને મિલકતની સુરક્ષા પૂરી પાડવાનો સમાવેશ થાય છે.

ભારતના રાજ્યો તેમની સત્તા સામે કાયદાનો ભંગ કરનાર તત્ત્વોના પડકારનો સામનો કરી રહ્યાં છે. જમ્મુ અને કાશ્મીરમાં જેહાદી આતંકવાદ અને તેનો આડેધડ તથા ભારતના અન્ય રાજ્યોમાં ઠેર ઠેર પ્રસાર, ઉત્તર-પૂર્વના વિસ્તારોમાં અસંતોષ અને ભારતના મુખ્ય રાજ્યોમાં નક્સલવાદી ચળવળનો વિસ્તરતો પાયો લોકશાહી શાસન માટે ગંભીર પડકારો ઉભા કરી રહ્યો છે. સદનસીબે જેહાદી આતંકવાદ સામે રાષ્ટ્રીય એકમત જોવા મળે છે અને આ દૂષણ સામે દ્રઢતાથી કામ લેવાની તંત્રની પણ જવાબદારી રહે છે. ભારતના ઉત્તર-પૂર્વના રાજ્યોમાં જે અસંતોષ પ્રવર્તે છે તે મહદ અંશે નાગાલેન્ડ, મણિપુર અને આસામમાં જોવા મળે છે અને કેન્દ્ર સરકારના સંપૂર્ણ સહયોગથી લોકશાહી ઢબે ચૂંટાયેલી સરકારો આ સમસ્યા હલ કરવામાં લાગેલી છે. નક્સલવાદી ચળવળ જે ભારતના કેટલાક વિસ્તારોમાં ગ્રામ્ય

વિસ્તારોના ગરીબો અને સ્થાનિક આદિવાસીઓમાં લોકપ્રિય બની રહી છે. નક્સલવાદીઓએ માઓવાદી વિચારધારા અપનાવી છે, જે ભારતના લોકશાહી શાસન અને બંધારણની વિરુદ્ધ છે. આ લોકો એવી વિચારધારામાં માને છે કે જે હિંસા અને બળપૂર્વક રાજકીય તાકાત આંચકી લઈ શકાય છે. નક્સલવાદીઓના દૂષણોને કેટલાંક સ્થળોએ રાજ્યના તંત્ર દ્વારા આયોજનપૂર્વક અને દૃઢ નિશ્ચયથી અસરકારક રીતે નિયંત્રિત કરી શકાયા છે. આ સમસ્યાને અસરકારક રીતે તથા સુસંકલિત ઢબે રાજ્યના નેતૃત્વના યોગ્ય માર્ગદર્શન હેઠળ હલ કરાય તે આવશ્યક છે.

ન્યાયની ઉપલબ્ધિ થવી એનો અર્થ નાગરિક પોતાના હક્કો જાણે તેમજ ન્યાય મેળવવાના સ્થળોએથી ન્યાય મેળવી શકે તેવો અર્થ થાય છે. હકીકતમાં ઘણાં એવા નાગરિકો હોય છે, જે પોતાના અધિકારો અંગે જાણતા નથી અથવા તો તેમને લડત આપવાનું પોસાતુ નથી અને તેમને એ પણ ખબર નથી હોતી કે સહાય માટે ક્યાં જવું. આવા નાગરિકો માટે બીજો પડકાર ન્યાયમાં વિલંબ અને ખર્ચ ઉપરાંત ખુદ કાનૂની કાર્યવાહીની સંકુલતા છે. દા.ત. વર્ષ ૨૦૧૬ને અંતે ૨૮ મિલિયનથી વધુ કેસ દેશની હાઈકોર્ટો અને પેટા અદાલતોમાં પડતર હતા. આથી ન્યાય મેળવવાની પ્રક્રિયા મજબૂત બને તેવા પધ્ધતિસરના ઉપાયો પણ હાથ ધરવા જરૂરી બને છે. સાથે સાથે જરૂરિયાતમંદ નાગરિકોને તાત્કાલિક સહાય મળે તેવા પગલાં લેવાની પણ જરૂર છે.

ગરીબી નિવારણ

છેલ્લા ૭૦ વર્ષમાં કરોડો લોકો ગરીબીના સ્તરમાંથી બહાર આવીને મધ્યમ વર્ગમાં સમાવેશ પામ્યા છે અને હજુ લગભગ ૨૦૦ મિલિયનમાંથી ૧.૩ મિલિયન જેટલા લોકો દેશમાં ગરીબીની



જીવન રેખા નીચે જીવન ગુજારી રહ્યા છે. ઉત્તર અને પૂર્વના ગરીબ રાજ્યોમાં ગરીબીની જીવન રેખા નીચે જીવતા લોકોનું પ્રમાણ ઘણું મોટું છે. આથી એ જરૂરી બને છે કે ગરીબીની જીવન રેખા નીચે જીવતા લોકોની કમ્પ્યુટરાઈઝ યાદી તૈયાર કરવામાં આવે અને એ દ્વારા તેમને સીધા આર્થિક લાભ પહોંચાડવાનું શક્ય બનશે. આર્થિક માપદંડમાં સ્વાભાવિકપણે ધર્મ અને જ્ઞાતિ, ગરીબ અને અમીર તથા ગ્રામ્ય અને શહેરી વિસ્તારોને આવરી લેવામાં આવશે.

જો ભારતમાં યુવાનોને ગુણવત્તાયુક્ત શિક્ષણ અને કૌશલ્ય પૂરું પાડવાની બાબત તથા લોકશાહી શાસન પૂરું પાડીને તંત્ર વ્યવસ્થા મજબૂત બનાવવાની જરૂર છે. યુવાનોને વિશ્વસ્તરની એન્જિનિયરિંગ કોલેજોમાં અભ્યાસ કરવો કે નક્સલવાદી ચળવળ અથવા તો ગુનાખોરી કરતા જૂથોમાં જોડાવા તે બંને બાબતોમાંથી પસંદગી કરવાની હોય છે. નક્સલવાદનો વિકલ્પ અસરકારક રીતે બંધ કરાય અને તેમના દ્વારા થતી ગુનાખોરીને ન્યાયની પ્રક્રિયા હેઠળ આવરી લઈ શકાય તે મહત્વનું છે.

શું ભારતની લોકશાહી ઊંચી ઉઠીને આ મહત્વની સમસ્યાઓ હલ કરી શકે તેમ છે. આવી કામગીરી માટે સર્વિસ આપવાની પદ્ધતિમાં સુધારા તથા હાંસિયા ઉપર રહી ગયેલા સમુદાયોને નીતિ ઘડતરની પદ્ધતિ હેઠળ આવરી લેવાનો સમાવેશ થાય છે અને હાંસિયા પરના લોકોને કૌશલ્ય પૂરું પાડીને તેમને બજાર વ્યવસ્થાના લાભાર્થી બનાવવાની જરૂર છે.

રોજગારી

ભારતનું રાજકીય અર્થતંત્ર જે સૌથી મોટા પડકારનો સામનો કરી રહ્યું છે તેમાં યુવાનોને અર્થપૂર્ણ રોજગારી આપવાનો સમાવેશ થાય છે. ભારતમાં ૧૮ થી ૩૫ વર્ષની ઉંમરના કામ કરવાની વય ધરાવતા ૮૦૦ મિલિયનથી વધુ લોકો છે. આ સંખ્યા દુનિયામાં સૌથી વધુ છે. દર મહિને ૧૦ લાખ યુવાન છોકરાઓ અને છોકરીઓ શ્રમ દળમાં જોડાવા માટે લાયક બનતાં હોય છે. ઝડપી આર્થિક વિકાસ થતાં રોજગારીની ઉપલબ્ધિ નોકરી માટે ઈચ્છા રાખતા લોકોની સંખ્યાની તુલનામાં ગતિ જાળવી શકી નથી. આ એક એવી બાબત છે કે જેને ટીકાકારો 'Jobless growth' તરીકે ઓળખાવે છે. ઉત્પાદન અને સર્વિસ સેક્ટરમાં નવી ટેકનોલોજી દાખલ થવાને કારણે પરિસ્થિતિ વધુ કથળવાની છે. ટેકનોલોજીની દ્રષ્ટિએ રોજગારપાત્ર ન હોય તેવા યુવાનોનો મોટો સમૂહ ખાસ કરીને ઉત્તર અને પૂર્વના રાજ્યોમાં વધતું જાય છે તેમ તેમ સમસ્યા વધુ ઘેરી બનતી જાય છે. ગ્રોથને યાંત્રિક દ્રષ્ટિએ મૂલવવાને આધારે વસતિના ભાવિનું નિર્માણ થાય છે, પણ યુવાનોને શિક્ષણ અને કૌશલ્ય પ્રાપ્ત થાય અને નવી રોજગારીનું સર્જન કરવામાં આવે તે સિવાયના પરિબલોને કારણે સમૃદ્ધિ વધતી નથી. આપણે જો યુવાનોને સારી ગુણવત્તા ધરાવતું શિક્ષણ અને કૌશલ્યથી સજ્જ રાખવામાં નિષ્ફળ જઈશું તો ભારતનું વસતિ વિષયક ડિવિડન્ડ (Demographic Dividend) રાજકારણની સ્થિરતા માટે એક ગંભીર પડકાર બની શકે તેમ છે.

શિક્ષણ અને આરોગ્ય

યુવાનોને રોજગારી પૂરી પાડવા ઉપરાંત ભારતે ઝડપભેર બાળકોને ગુણવત્તાયુક્ત શિક્ષણ તથા સૌને માટે આરોગ્યની સુવિધાઓ પૂરી પાડવાની જરૂર

છે. આ ઉપરાંત રાજ્યોએ કામકાજ લોકોને, મોટી ઉંમરના લોકોને, બાળકોને, બિમાર લોકોને તથા ગરીબ લોકોને આરોગ્યની સુવિધાઓ પૂરી પાડવા માટે યોગ્ય જોગવાઈ કરવાની જરૂર છે. આમ છતાં, જાહેર આરોગ્ય અને શિક્ષણ માટે જે નાણાં ખર્ચાય છે તેનો લાભ ખાસ કરીને સંપન્ન લોકો મેળવે છે. ગરીબો માટેની શાળાઓ અને આરોગ્ય કેન્દ્રો એવા વિસ્તારોમાં આવેલા હોય છે કે જ્યાં ગુણવત્તાનું સ્તર ઘણું નીચું હોય છે અને તેનું તંત્ર વ્યવસ્થિત કામ કરતું હોતું નથી. ઘણાં અભ્યાસોમાં જાણવા મળ્યું છે કે ભારતના બાળકો જરૂરી બૌદ્ધિક પ્રતિભા અને ક્ષમતા ધરાવે છે, પરંતુ તેમને ગુણવત્તાયુક્ત પ્રાથમિક અને માધ્યમિક શિક્ષણ આપવાની જરૂર છે. કમનસીબે આપણી મોટાભાગની સરકારી શાળાઓ યોગ્ય રીતે કામ કરતી નથી. શિક્ષકોની ખાલી જગાઓ અને શિક્ષકોની ગેરહાજરીનું વધતું પ્રમાણ આ શાળાઓ માટે મુશ્કેલી સર્જી રહ્યું છે. આના પરિણામે સરકારી શાળાઓના ૧૦ વર્ષની ઉંમરના વિદ્યાર્થીઓ અન્ય શાળાનું ૭ વર્ષની ઉંમરનું બાળક વાંચી શકે તેવો ફકરો પણ વાંચી શકતાં નથી. ઘણાં શિક્ષકો તેમની નોકરી માટે લાયક જ હોતા નથી. અભ્યાસક્રમો મહત્વાકાંક્ષી પ્રકારના હોય છે. શિક્ષણ વ્યવસ્થાને વધુ તેજસ્વી અને જવાબદેહિ બનાવવા માટે શિક્ષકોની ભરતી તેમની પ્રતિભા જોઈને કરવી જોઈએ, નહીં કે તેમના રાજકીય સંબંધો જોઈને. ખાનગી શાળાઓમાં પરિસ્થિતિ થોડી બહેતર હોય છે, પણ આ શાળાઓ ખૂબ જ મોંઘી હોય છે અને આવી શાળાઓ ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં તો હોતી જ નથી.

અહીં એ બાબત યાદ રાખવી જરૂરી છે કે ભારતમાં સદીઓ સુધી શાળા અને ઉચ્ચ શિક્ષણનું સ્તર ઘણું ઊંચું હતું.

આને કારણે ભારતની સંસ્કૃતિને દુનિયામાં અતિ ઉજ્જવળ બનાવવામાં મોટું યોગદાન મળ્યું હતું. આજે ભારતને તેના ઉચ્ચ શિક્ષણના કેન્દ્રો મજબૂત બનાવવાની તાતી જરૂરિયાત છે, જેથી માનવ જ્ઞાનના ઈનોવેશનના ક્ષેત્રોનો અમલ કરી શકાય.

દેશમાં આરોગ્ય સુવિધાઓ પણ બિસ્માર હાલતમાં છે. કેટલાંક રાજ્યોમાં અને ખાસ કરીને જ્યાં ભારતની ૭૦ ટકા જેટલી વસતિ વસે છે ત્યાં પરિસ્થિતિ ખૂબ જ ખરાબ છે. એ બાબત સાચી છે કે શહેરોમાં જ્યાં અનેક ખાનગી હોસ્પિટલો અને ક્લિનિક્સ આવેલા છે ત્યાં બહેતર ડૉક્ટરો અને સેવાઓ ઉપલબ્ધ છે. ખાસ કરીને ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં પ્રાથમિક આરોગ્ય કેન્દ્રોની કામગીરીમાં સુધારાની જરૂર છે. આવી વ્યવસ્થા ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં ક્લિનિક્સનું નિર્માણ કરીને તેના વ્યવસ્થા તંત્ર સાથે આઈટી સિસ્ટમને જોડીને આરોગ્ય વ્યવસ્થા સુધારી શકાય. કુશળ તબીબી સ્નાતકો અને નર્સોની જરૂરિયાત દેશમાં ઝડપભેર વધતી જાય છે અને આ સમસ્યા તાકીદના ધોરણે હલ કરવાની જરૂર છે.

સદનસીબે ભારત સરકારે આ દિશામાં પગલાં ભરીને નવી શિક્ષણ નીતિ અને આરોગ્ય નીતિ ઘડીને વ્યવસ્થા બહેતર બનાવવા કોશિષ કરી છે, પરંતુ આ વ્યવસ્થા અપનાવવાની અને તેને મહત્વ આપવાની વિશેષ જરૂર છે. હકીકતમાં ભારતના રાજ્યો માટે આ બાબત એક મોટો પડકાર છે અને તેને તાકીદના ધોરણે હલ કરવાની જરૂર છે. આ વ્યવસ્થાના મોનિટરિંગનું તંત્ર વિચારપૂર્વક ગોઠવાય તો લોકોને ગુણવત્તાયુક્ત સર્વિસીસની સહાય પૂરી પાડી શકાય તેમ છે.

ભ્રષ્ટાચાર અને રાજકારણનું ગુનાખોરીકરણ

રાજકીય પ્રક્રિયાનું ગુનાખોરીકરણ અને રાજકારણીઓ, સરકારી નોકરો અને

ઉદ્યોગ ગૃહો વચ્ચે અપવિત્ર જોડાણને કારણે જાહેર નીતિના ઘડતર તથા તેના અમલને વિસ્તારવાની બાબતને માઠી અસર થાય છે.

ભારતને સૌથી મોટું ઘાતક જોખમ ગુનેગારો અને બાહુબલીઓનું છે. આવા લોકો રાજ્યોની વિધાનસભાઓ અને કેન્દ્રની સંસદમાં મોટી સંખ્યામાં સભ્ય તરીકે ચૂંટાય છે. આવી રાજકીય સંસ્કૃતિના મૂળ વિધાનસભાના સભ્યો અને સંસદમાં ઊંડી સુધી જાય તો ખાનગી લાભ મેળવવાની અને નાણાં મેળવવાની વૃત્તિ વધતી જાય છે. સાદું જીવન અને નિઃસ્વાર્થ સેવા જેવા ગાંધીજીના મૂલ્યો જાહેર જીવનમાંથી ઝડપભેર ભૂંસાતા જાય છે. કાયદાના શાસનને બદલે ઘણીવાર માણસોનું શાસન અમલમાં આવતું હોય છે. ચૂંટણી પંચ અને સંસદે આ પ્રકારની સમસ્યાઓનો સામનો કરવો પડે છે. આથી એવી આકરી કાનૂની વ્યવસ્થા તાકીદના ધોરણે અમલમાં મૂકવાની જરૂર છે કે જેથી આવી સમસ્યાઓ હલ થઈ શકે.

ભારતમાં ભ્રષ્ટાચારનું ઊંચું સ્તર શાસનની ગુણવત્તા સુધારવામાં મોટો અવરોધ બની રહ્યું છે અને તેને કારણે સમાવેશી વિકાસ માટે મોટું નડતર ઊભું થાય છે. માણસમાં રહેલી લાલસા સ્વાભાવિકપણે જ તેને ભ્રષ્ટાચાર તરફ દોરી જાય છે. દોષિત લોકોને તાત્કાલિક સજા થઈ શકે તેવી સ્થિતિનો અભાવ અને કાયદાના નબળા પાલનને કારણે ભારતમાં ભ્રષ્ટાચારનું પ્રમાણ વધતું જાય છે. સરકાર અંકુશ અને નિયંત્રણની બિનપારદર્શક સ્થિતિ અને એક સર્વિસ પ્રોવાઈડર તરીકે એકાધિકાર ધરાવતી હોવાના કારણે કાનૂની માળખું અવિકસિત રહે છે. માહિતીનો અભાવ વર્તાય છે, નાગરિકોના હક્કોની બાબત ઉપર ધ્યાન અપાતું નથી અને આ કારણે ભારતમાં ભ્રષ્ટાચારને પ્રોત્સાહન મળે છે. આપણે વધુ અસરકારક પદ્ધતિ અમલમાં મૂકવાની જરૂર છે, જે ઝડપભેર દોષિતને

શિક્ષા કરે અને સરકારી નોકરો, બિઝનેસ કરતા લોકો અને રાજકારણીઓ સહિત પ્રમાણિક નાગરિકોની પ્રતિષ્ઠા અને સન્માન જળવાઈ રહે તે આવશ્યક છે.

સંભાવનાઓ અને ભવિષ્ય સાથે સાપેક્ષ સંબંધ

ભારત પાસે જે આર્થિક, સંરક્ષણલક્ષી અને સાંસ્કૃતિક બાબતોમાં અપાર સંભાવનાઓ પડેલી છે તેને આગામી દાયકાઓમાં સુદૃઢ બનાવવાની જરૂર છે. રમતગમતથી માંડીને અવકાશ યાત્રા, કમ્પ્યુટર સૉફ્ટવેરથી માંડીને ફાર્માસ્યુટિકલ, યોગથી માંડીને નૃત્યના સ્વરૂપ જેવી દરેક માનવ પ્રવૃત્તિમાં ભારતનો ઉદય વર્તાઈ રહ્યો છે. આમ છતાં, પ્રગતિનો પંથ અને વિકાસ આસાન નથી. ભારતે તેના પડોશી દેશો તથા આંતરિક પડકારોના સંદર્ભમાં આ બધી બાબતો આસાન નથી. આપણે વિદેશ નીતિના સાહસોમાં મગ્ન બનીને કે વંચિત લોકોની માંગણીઓને અવગણી શકીએ નહીં તથા રાજકારણ, શિક્ષણ અને આરોગ્ય બાબતે દુર્લક્ષ સેવી શકીએ નહીં. સમાન પ્રકારે આપણે આપણી મિલિટરી અને વ્યૂહાત્મક ક્ષમતાઓ પણ મજબૂત બનાવવાની જરૂર છે.

વસતિ, સંસ્કૃતિ, શહેરીકરણ અને માનવીની સભાનતાના સંદર્ભમાં વાત કરીએ તો ઈતિહાસ ખૂબ જ તેજ ગતિથી આગળ ધપી રહ્યો છે. આ બધા પરિવર્તનો અને તેની સાથે અપેક્ષાઓમાં થઈ રહેલી અસાધારણ વૃદ્ધિનો સાથ મળવાને કારણે અણધાર્યા પડકારો ઉભા થશે. ભારતીય નેતાગીરીએ કેટલીક આર્થિક, સામાજિક, સાંસ્કૃતિક બાબતો અંગે અને નીતિ વિષયક પસંદગી કરવાની રહેશે કે જેથી આપણે આપણી તાકાતને અને ક્ષમતાનો સમન્વય કરીને ટેકનોલોજિકલ ઈનોવેશન્સ, સમસ્યા નિવારણના કૌશલ્ય અને પોલિટિકલ વિઝન માટે સાથે જોડી શકીએ. ભારત રાજકારણ, સમાચાર

માધ્યમોમાં, શિક્ષણ જગતમાં શાલીન સ્થાન ધરાવે છે અને તેનામાં વિવિધ મુદ્દાઓ પુનઃવ્યાખ્યાયિત કરીને એક જાહેર ચર્ચા હાથ ધરવાની જરૂર છે.

મહાત્મા ગાંધીજીએ આપણે એવા ભારત માટે કામ કરીએ કે જે “જેમાં ગરીબ લોકોને લાગે કે આ તેમનો દેશ છે અને તેના નિર્માણમાં તેમની અસરકારક ભૂમિકા છે., એક એવું ભારત કે જેમાં લોકોનો કોઈ ઉચ્ચ કે નિમ્ન વર્ગ હોય નહીં એને એવું ભારત કે જેમાં તમામ સમુદાયો ખોડ ખામી વગરની સંવાદિતા સાથે વસતા હોય”

લોકશાહી વધુને વધુ પ્રમાણમાં વિકાસ અને સુશાસનનાં નવાં પાસાં વ્યાખ્યાયિત કરી રહી છે. છેલ્લા સાત દાયકામાં લોકશાહી સુશાસન અને વિકાસ કાર્યક્રમોમાં લાભાર્થીઓની સહભાગીતા બાબતે સમયાંતરે આવતી ચૂંટણીઓ કરતાં ઘણી આગળ વધી છે.

જો સમાવેશી સમાજની રચના કરવી હોય તો તેને માટે ધીરજ અને ખંત રાખવાનું જરૂરી બની જાય છે. મહત્વનું કામ સમાજમાં હાંસિયામાં ધકેલાઈ ગયેલા લોકોનું સશક્તિકરણ કરવાનું છે. આ દિશામાં આગળ ધપવા માટે ભારતે શિક્ષણ, આરોગ્ય, શહેરી આયોજન, જાહેર પરિવહન વ્યવસ્થા, કચરાના નિકાલની વ્યવસ્થા, અને ગ્રામ્ય આવાસ યોજનાઓ બાબતે ઈનોવેશન્સ હાથ ધરવાની જરૂર છે. આપણે નવેસરથી પૈડા(wheel) ની શોધ કરવાની નથી પણ એવી નવી ટેકનોલોજીસ વિકસાવવાની છે કે જે ભારતની સ્થિતિને માફક આવે. આ સંદર્ભમાં હું કાંઈ માત્ર “જુગાડ” ટેકનોલોજીસની વાત કરતો નથી પણ વધુ સંભાવના ધરાવતી નિશ્ચિત અને કાયમી ટેકનોલોજીસની વાત કરું છું.

ભારત દ્વારા તાજેતરમાં હાથ ધરાયાં હોય તેવાં કોડીબંધ ઈનોવેશન્સ છે. આ

ઈનોવેશન્સ સ્પેસ, કમ્પ્યુટર સોફ્ટવેર, ઓટોમોબાઈલ કોમ્પોનન્ટ્સ, નવાં ઔષધો અને આરોગ્ય સુવિધાના ક્ષેત્રે હાથ ધરાયાં છે. દાખલા તરીકે ઈન્ડિયન સ્પેસ રિસર્ચ ઓર્ગેનાઈઝેશન (ઈસરો) ની કામગીરી દ્વારા આપણે વૈશ્વિક ધોરણે પ્રસ્થાપિત કર્યાં છે. ભારતનાં ગામડાં અને શહેરોમાં વધતો જતો ઈન્ટરનેટનો વ્યાપ એ પ્રગતિનું વધુ એક સિમાચિહ્ન છે.

એક રાષ્ટ્ર તરીકે અને એક સંસ્કૃતિ તરીકે આપણે સિંધુ સંસ્કૃતિના દિવસોથી શરૂ કરીને ઈનોવેશન્સના ઈતિહાસની ઉજવણી કરી છે. આપણી સંસ્કૃતિના વારસામાં તબીબી અને યોગની પ્રણાલી અને નેચરોપથી, લોજીક અને શાસ્ત્રાર્થ (dialogue), વૈચારિક ખોજ અને સૂત્રો એમાં અત્યંત પ્રચલિત છે. સદભાગ્યે આ બધી બાબતો કમ્પ્યુટર યુગમાં પણ ઉત્કૃષ્ટતા હાંસલ કરવા માટે એટલી જ સુસંગતતા ધરાવે છે.

સરકારમાં, બજારમાં અને નાગરિક સમાજમાં ઈનોવેશન્સ હાથ ધરાઈ રહ્યાં છે અને તે સામાજિક અને રાજકીય પ્રક્રિયા વધુને વધુ પ્રમાણમાં એક બીજા સાથે સંકળાઈને દેશના વિવિધ ગ્રામ્ય વિસ્તારોના સ્વરૂપમાં પરિવર્તન લાવી રહ્યાં છે.

વિકાસ અને ધર્મનિરપેક્ષતાએ એક બીજા સાથે હાથમાં હાથ મેળવીને આગળ વધવાની જરૂર છે. અન્ય વ્યક્તિના મંતવ્ય તથા ધાર્મિક સિદ્ધાંતને સન્માન આપવાની બાબત ભારતના વારસાનો આંતરિક હિસ્સો છે. આ લાક્ષણિકતા આપણને સંસ્કૃતિ તરફથી મળી છે. હું તેને બુદ્ધના અભિગમ તરીકે ઓળખું છું, અને તે ભારતને દુનિયાના દેશોમાં ઊંચા સ્થાને બિરાજમાન કરે છે અને આ લાક્ષણિકતાને કારણે જ ભારત વિશ્વના તમામ ટોચના ધર્મોનું ઘર બની રહ્યું છે.

આપણે જે રીતે એકથી વધુ (plural) સમાજને સ્વીકાર્યાં છે અને અમલી

યોજના સપ્ટેમ્બર-૨૦૧૭

બનવા દીધા છે તેના કારણે વિશ્વ ભારતને સન્માનની ભાવનાથી જુએ છે. આવી સ્થિતિના પરિણામે આપણો અનુભવ લઘુમતિઓ અને સમાજના નબળા વર્ગો તરફ વધુ નિસ્ખત ધરાવતો હોવો જોઈએ. આપણે એ બાબત સ્પષ્ટપણે સમજવી જોઈએ કે માત્ર લોકશાહી ધરાવતું તથા ધર્મ નિરપેક્ષ ભારત જ આપણા પોતાના લોકોનો અને વિશ્વનો પણ વિશ્વાસ હાંસલ કરી શકશે.

કોઈ પણ સંસ્કૃતિના આરોગ્ય અને તેની સામર્થ્યને તેની પ્રગતિને અવરોધક બનતાં તથા ભાગલા પેદા કરતાં કર્મકાંડ, પ્રણાલીઓ, મંતવ્યો, માન્યતાઓને પડકાર આપવાની તથા એનાથી હળવા થઈ જવાની અથવા ત્યજી દેવાની ક્ષમતાને આધારે આંકી શકાય. ભારતીય સંસ્કૃતિએ સમયાંતરે આ બાબતે પોતાની સ્થિતિસ્થાપકતા દર્શાવી છે. મારો એવો મત છે કે જ્યાં સુધી ભારતીય સમાજ અને રાજ્ય વ્યવસ્થા સાહિત્ય અને કલાઓ, સાયન્સ અને ટેકનોલોજી, સમાવેશીતા અને ન્યાય માટે સર્જનાત્મક માનસને પ્રોત્સાહન આપતાં રહેશે અને લોકશાહી સંસ્થાઓને સર્વોપરિતા આપતાં રહેશે ત્યાં સુધી ભારતની યુગો જૂની સાંસ્કૃતિક તાકાત સતત નવાં પરિમાણો દર્શાવવાનું ચાલુ રાખશે.

મૂલ્યોના વ્યાપક સંદર્ભમાં વાત કરીએ તો ઈન્ડિયા કે જે ભારત છે (India that is Bharat) તેનાં બાળકોને સરળ જીવન, સબળ પારિવારિક બંધન, અન્યના દષ્ટિકોણને સહન કરવાની સહિષ્ણુતા, ધાર્મિક ખોજ, અને આસપાસની પરિસ્થિતિ (ecology)ને સન્માન બક્ષવાની વાત કરે છે. ભારતનું બંધારણ આ મૂલ્યોને પવિત્ર ગણે છે અને ‘માણસોના શાસન’ની તુલનામાં ‘કાયદાના શાસન’ને મજબૂત માળખું પૂરું પાડે છે.

આ સંદર્ભમાં “સબકા સાથ સબકા

વિકાસ” નું સૂત્ર અત્યંત સુસંગત છે. તે આપણા બંધારણમાં જેનાં ગુણગાન કરાયેલાં છે અને ભારતના બંધારણે નાગરિકોને તથા જેનો અધિકાર બક્ષ્યો છે અને સરકારને જેનું પાલન કરવા જણાવાયું છે તેવાં મૂલ્યોનું, લોકશાહીના સિદ્ધાંતોનું અને કાયદાના શાસનનું અનુસરણ કરીને સમાવેશી બનેલ છે અને સમાવેશી હોવું જ જોઈએ. એવું થશે તો આવતીકાલનું ભારત ગરીબી, ભૂખમરો અને નિરક્ષરતાના કોપથી મુક્ત બની શકશે.

“સાચો મુદ્દો એ છે : શું ભારત ખરેખર આગળ ધપી રહ્યું છે ? શું આપણે બહેતર શાસન હાંસલ કરવાના સંક્રમણના તબક્કામાંથી પસાર થઈ રહ્યા છીએ. આનો જવાબ હું મારા હકારાત્મક વલણ દ્વારા આપું છું. રાજકીય નેતૃત્વ, શાસનની સંસ્થાઓમાં નવી જાગૃતિ, ન્યાયતંત્રની સ્વતંત્રતા દર્શાવતુ ચારિત્ર્ય, સક્રિય મિડીયા અને ધબકતો નાગરિક સમાજ અને અન્ય સંસ્થાઓ મને આશાવાદી બનવા પ્રેરે છે. આ આશાવાદ પણ એ હકીકત ઉપર નિર્ભર છે કે ભારતના લોકો અને ખાસ કરીને યુવાનો પોતાના શાસનની સંસ્થાઓ લોકોની મહેચ્છાઓ અને જરૂરિયાતો તરફની હોય તેવી ઈચ્છા ધરાવે છે તે પર આધારિત છે. રાજકીય અધિકારીગણ, ઉદ્યોગોની નેતાગીરી અને સરકારી નોકરોએ આ બાબતે ધ્યાન આપવાની જરૂર છે.”

લેખક સિક્કિમના ભૂતપૂર્વ રાજ્યપાલ છે અને પ્રતિષ્ઠિત લેખક, વિચારક તેમજ જાહેરસેવક છે. અગાઉ તેઓ વર્લ્ડ બેંકમાં એકિઝક્યુટિવ ડાયરેક્ટર અને એમ્બેસેડર તરીકે તેમજ ભારત સરકારમાં ગૃહસચિવ અને સાંસ્કૃતિક સચિવ તરીકે સેવા આપી ચુક્યા છે. તેમણે સંખ્યાબંધ પુસ્તકો લખ્યા છે.

ઈમેલ: bpsias@gmail.com

સ્માર્ટ શહેરોમાં ગરીબોને મકાન ઉપલબ્ધ કરાવવાં

ઉષા પી. રઘુપતિ



ભારતની વિકસિત દેશ બનવા માટેની હરણફાળને તાજેતરમાં, સ્માર્ટ સિટીઝ મિશન- એક ફાસ્ટ ટ્રેક મિશન મોડ અર્બન સ્કીમ-થી ઉત્તેજન મળ્યું હતું. વધુ બે યોજનાઓ — અટલ મિશન ફોર રિજુવેન્શન એન્ડ અર્બન ટ્રાન્સફોર્મેશન (અમૃત) અને હાઉસિંગ ફોર ઓલ, ભારતના શહેરોની અન્ય તાતી મનાતી જરૂરિયાતોનું નિરાકરણ લાવશે. ઉદાહરણ તરીકે સેવાની સુધરેલી ગુણવત્તાઓ, સુધરેલું ગર્વનન્સ અને મકાનો માટેની જોગવાઈઓ.

ભારતની વસતિ ગણતરી અનુસાર, વર્ષ ૨૦૧૧માં ૩૭૭ મિલિયન (૩૭.૭ કરોડ) લોકો શહેરી વિસ્તારોમાં રહેતા હતા અને એક અંદાજ અનુસાર, આગામી બે દાયકામાં તે સંખ્યા વધીને ૬૦ કરોડને પાર થઈ જશે. વર્ષ ૨૦૧૧ની વસ્તી ગણતરી સંકેત આપે છે કે લગભગ ૧.૩૭ કરોડ (૧૭.૪ ટકા) શહેરી પરિવારો ઝૂંપડપટ્ટીમાં રહે છે. એક ટેકનિકલ ગ્રૂપ (૨૦૧૨)ના અનુસાર શહેરી વિસ્તારોમાં મકાનોની અછત ૧૮.૭૦ કરોડ ઘર કરતા વધારે છે જે પૈકી ૮૬ ટકા ઈડબલ્યૂ એસ (૫૬ ટકા) અને એલઆઈજી (૪૦ ટકા) કેટેગરીના હતા. આ તે કેટેગરી છે જે હાઉસિંગ ફોર ઓલ સ્કીમનું મુખ્ય ટારગેટ ગ્રુપ છે.

ભા રતની વિકસિત દેશ બનવા માટેની હરણફાળને તાજેતરમાં, સ્માર્ટ સિટીઝ

મિશન- એક ફાસ્ટ ટ્રેક મિશન મોડ અર્બન સ્કીમ-થી ઉત્તેજન મળ્યું હતું. વધુ બે યોજનાઓ — અટલ મિશન ફોર રિજુવેન્શન એન્ડ અર્બન ટ્રાન્સફોર્મેશન (અમૃત) અને હાઉસિંગ ફોર ઓલ, ભારતના શહેરોની અન્ય તાતી મનાતી જરૂરિયાતોનું નિરાકરણ લાવશે. ઉદાહરણ તરીકે સેવાની સુધરેલી ગુણવત્તાઓ, સુધરેલું ગર્વનન્સ અને મકાનો માટેની જોગવાઈઓ.

ભારતની વસતિ ગણતરી અનુસાર, વર્ષ ૨૦૧૧માં ૩૭૭ મિલિયન (૩૭.૭ કરોડ) લોકો શહેરી વિસ્તારોમાં રહેતા હતા અને એક અંદાજ અનુસાર, આગામી બે દાયકામાં તે સંખ્યા વધીને ૬૦ કરોડને પાર થઈ જશે. વર્ષ ૨૦૧૧ની વસ્તી ગણતરી સંકેત આપે છે કે લગભગ ૧.૩૭ કરોડ (૧૭.૪ ટકા) શહેરી પરિવારો ઝૂંપડપટ્ટીમાં રહે છે. એક ટેકનિકલ ગ્રૂપ (૨૦૧૨)ના અનુસાર શહેરી વિસ્તારોમાં મકાનોની અછત ૧૮.૭૦ કરોડ ઘર કરતા વધારે છે જે પૈકી ૮૬ ટકા ઈડબલ્યૂ એસ (૫૬ ટકા) અને એલઆઈજી (૪૦ ટકા) કેટેગરીના હતા. આ તે કેટેગરી છે જે હાઉસિંગ ફોર ઓલ સ્કીમનું મુખ્ય ટારગેટ

ગ્રુપ છે. ક્લાસ એ શહેરો (એક લાખ કરતા વધારે વસ્તી ધરાવતા શહેરો) આજે પણ સ્થળાંતરણ કરતા લોકો માટે આકર્ષણનું કેન્દ્ર બનેલા છે. શહેરોમાં સ્થળાંતરણ કરીને આવેલા મોટાભાગના લોકોને યોગ્ય રહેણાંક સુવિધા પરવડતી નથી અને તે પરિણામે તેઓ ઝૂંપડપટ્ટીઓ અથવા કાચા છાપરામાં રહે છે, જે એકદમ સાંકડી અને પાયાની સુવિધાઓ વિનાની જગ્યા હોય છે. ચિંતા આ છે કે — શું આપણે સ્માર્ટ સિટીસનું પ્લાનિંગ (આયોજન) કરતી વખતે આ ચિંતાઓનાં નિરાકરણ માટે પુરતા પ્રયાસ કરી રહ્યા છીએ ખરા.

સ્માર્ટ સિટીઝ ગાઈડલાઈન્સ (દિશાનિર્દેશ) સ્પષ્ટ રીતે જણાવે છે કે યોજનાનો હેતુ તેવા શહેરોને પ્રોત્સાહન આપવાનો છે જે મહત્વપૂર્ણ માળખાકીય સુવિધા ઉપલબ્ધ કરાવતા હોય અને પોતાના નાગરિકોને સ્માર્ટ સમાધોનોનો ઉપયોગ કરીને સારી ગુણવત્તા ધરાવતી જીવનશૈલી અને સ્વચ્છ અને ટકાઉ પર્યાવરણ ઉપલબ્ધ કરાવે. સ્માર્ટ સિટીસ (શહેરો)નું ધ્યાન ટકાઉ અને સર્વસમાવેશી વિકાસ પર તેમજ શહેરી મોડલની એવી પ્રતિકૃતિ તૈયાર કરવા પર કેન્દ્રિત છે, જે અન્ય શહેરોને પરિવર્તિત થવા માટે પ્રેરિત કરે.

સ્માર્ટ સિટીઝ પ્લાન (એસસીપી)

એરિયા આધારિત વિકાસ યોજના (એબીડી) અને પાન સિટી પ્લાન ધરાવે છે. એબીડીનો આશય શહેરના ચોક્કસ વિસ્તારની ડિઝાઇન, માળખાકીય સુવિધાઓ, ગતિશિલતા, પર્યાવરણ વગેરેમાં સુધારો કરીને તેમાં પરિવર્તન કરવાનો છે, જ્યારે પાન સિટી પ્લાન સ્માર્ટ ટેકનોલોજી સમાધાનોનો ઉપયોગ કરીને શહેરના સુસાશન અને મેનેજમેન્ટમાં સુધારો કરવાનો છે.

જોકે, સ્માર્ટ સિટી મિશન અથવા અમૃત યોજના બંનેમાં હાઉસિંગ પર વિશેષ ધ્યાન આપવામાં આવ્યું નથી, જોકે અમૃત યોજનામાં લોકો માટે, ખાસ કરીને શહેરી ગરીબો માટે ઘરની જોગવાઈ યોજનાની વિશેષ બાબતો પૈકી એક બાબત તરીકે સામેલ છે.

સ્માર્ટ સિટીસ મિશન અને અમૃત યોજના બંનેમાં હાઉસિંગ ફોર ઓલ મિશનને આવરી લેવામાં આવશે તેવી અપેક્ષા રાખવામાં આવી રહી છે.

પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (પીએમએવાય) અથવા હાઉસિંગ ફોર ઓલનો પ્રારંભ ૨૦૧૫માં કરવામાં આવ્યો હતો અને તે વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં સંપન્ન થઈ જાય તેવી અપેક્ષા સેવાઈ રહી છે. યોજના હેઠળ શહેરી સ્થાનિક એકમો (યૂએલબી) અને અન્ય રાજ્યો કે કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોની અન્ય અમલીકરણ કાર્ય કરતી એજન્સીઓને કેન્દ્રીય સહાયતા પૂરી પાડવામાં આવે છે.

પીએમએવાય સ્કીમ દેશના ૪૦૪૧ નગરોને તબક્કાવાર રીતે પોતાની હેઠળ આવરી લેશે. યોજનાનું પ્રારંભિક ધ્યાન પ્રથમ શ્રેણીના ૫૦૦ શહેરો પર છે.

એક અંદાજ અનુસાર પીએમએવાય યોજના હેઠળ હાઉસિંગ ફોર ઓલ (સૌ કોઈ માટે ઘર) લક્ષ્યની પ્રાપ્તિ માટે દેશમાં ૨ કરોડ મકાનોના નિર્માણની જરૂર રહેશે. કેન્દ્ર સરકાર આધુનિક અને ગ્રીન ટેકનોલોજી અને બિલ્ડિંગ મટિરિયલ્સ અપનાવવા માગે છે.^૨

૧ ધ રિપોર્ટ ઓફ ધ ટેકનિકલ ગ્રુપ ઓન અર્બન હાઉસિંગ શોર્ટેજ (ટીજી-૧૨) (૨૦૧૨-૧૭) હાઉસિંગ અને શહેરી ગરીબી નાબૂદીકરણ મંત્રાલય, ભારત સરકાર દ્વારા સ્થાપિત, ૨૦૧૨.

ગરીબ વર્ગ માટે મકાનો

એસસીપીમાં આ નિર્ણય કરવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર શહેરોને જ હોય છે કે જો તે પોતાની અંદરના કોઈ વિસ્તાર જ્યાં ઝૂંપડપટ્ટી હોય અને જેને પુનર્વસન અથવા પુનઃવિકાસની જરૂર હોય, તો તેની એબીડી તરીકે પસંદગી કરે. હાઉસિંગ સેક્ટરમાં, સ્માર્ટ સિટીસ યોજનાએ — ઈન-સિટૂ સ્લમ રિહેબિલિટેશન, સ્લમ રિડેવલપમેન્ટ, એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ફોર ઈડબલ્યૂએસ એન્ડ એલઆઈડી અને, રેન્ટલ હાઉસિંગ વગેરે- પ્રસ્તાવિત કર્યા છે. તમામ એસસીપી હાઉસિંગ કે સ્લમ પુનઃવિકાસ યોજના તેમના એબીડી (એરિયા બેઝ્ડ ડેવલપમેન્ટ)ના ભાગરૂપે ધરાવતા નથી. ૬૦ પૈકી ૧૪ એસસીપીમાં એબીડીમાં મકાનોના નિર્માણનો કોઈ ઉલ્લેખ જ કરાયેલો નથી. ઉદાહરણ તરીકે જોઈએ તો, અમદાવાદ, ભુવનેશ્વર અને ધર્મશાલાના એબીડીમાં હાઉસિંગની જોગવાઈ સામેલ છે, જ્યારે કાનપુર, ગ્વાલિયર અને લુધિયાણા શહેરોના એબીડીમાં હાઉસિંગને કોઈ પ્રાધાન્યતા અપાઈ નથી.

હાઉસિંગ (મકાનો)ની જોગવાઈને એબીડીમાં કેવી રીતે મહત્વ અપાયુ છે તેને દર્શાવતા કેટલાક ઉદાહરણો અહીં નીચે આપેલા છે:

૧. અમદાવાદ શહેરમાં વર્ષ ૨૦૧૭-૧૮ના અંત સુધીમાં વિભિન્ન સરકારી યોજનાઓ જેવી કે, મુખ્યમંત્રી ગૃહ આવાસ યોજના, બીએસયૂપી, આરએવાય, સફાઈ કામદાર યોજના હેઠળ ગુજરાત સ્લમ રિહેબિલિટેશન પોલિસી એન્ડ હાઉસિંગ ફેસિલિટી, હેઠળ ૪૦,૦૦૦ કરતા વધારે એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ યુનિટ (ઘર)નું નિર્માણ કરવામાં આવશે તેવી અપેક્ષા છે.
૨. ભુવનેશ્વરમાં, મિશન અબ્બાસ હેઠળ ૬૦૦૦ હાઉસિંગ યુનિટ્સ (ઘર)નું નિર્માણ કરવામાં આવશે. ભુવનેશ્વર શહેરના એબીડીમાં સ્લમ રિડેવલમેન્ટ (ઝૂંપડપટ્ટી પુનઃવિકાસ યોજના), એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ, બાંધકામ કામદારો માટે રેન્ટલ હાઉસિંગ, કામકાજ મહિલાઓ માટે હોસ્ટેલ અને ઘર વિહોણા લોકો માટે આશ્રય સ્થાનની જોગવાઈઓ સામેલ છે. મિશન અબ્બાસ હેઠળ ઝૂંપડપટ્ટી પુનઃવિકાસ પ્રોજેક્ટ્સ શહેરની ૨૪ ઝૂંપડપટ્ટીઓને ચાર એકીકૃત હાઉસિંગ કોલોનીઓમાં પરિવર્તિત કરશે તેવી અપેક્ષા સેવાઈ રહી છે.
૩. ધર્મશાલામાં એસસીપીમાં પ્રસ્તાવિત કુલ ૩૫૦૦ મકાનો પૈકી ૧૨૫૦ ઘર ઝૂંપડપટ્ટીમાં રહેતા તેમજ શહેરી ઘર વિહોણા લોકો માટે રહેશે. આ યોજનાને પીએમએવાય સાથે

એકીકૃત કરીને અમલમાં મુકવામાં આવશે.

આ ઉદાહરણો સંકેત આપે છે, અથવા દર્શાવે છે કે સ્માર્ટ શહેરોમાં હાઉસિંગની સુવિધા પીએમએવાય અને અન્ય સ્થાનિક ઝૂંપડપટ્ટી પુનઃવિકાસ અથવા પુનર્વસન યોજનાઓને મિલાવીને પૂરા પાડે તેવી અપેક્ષા સેવાઈ રહી છે.

સ્માર્ટ સિટીસ મિશન શહેરોને તેમના રોજિંદા પડકારો અને તેમની ભવિષ્યની જરૂરિયાતોને પૂરી કરવા માટે પરિવર્તન માટે જંગી તક પૂરી પાડે છે. હાઉસિંગ સાથે એકીકૃત વિસ્તાર આયોજન, પાણીનો સુધરેલો પુરવઠો, સેનિટેશન (શૌચાલય સુવિધા), ગટર, ગતિશિલતા અને અન્ય સુવિધાઓ સહિત ટકાઉ સમાધાનો પૂરા પાડવામાં મદદ કરશે. એવી આશા વ્યક્ત કરવામાં આવી રહી છે તો સ્માર્ટ સિટીઝના ફાયદા ગરીબો સુધી પણ પહોંચશે.

પડકારો

જોકે, આ લક્ષ્યાંકોની પ્રાપ્તિના માર્ગમાં પડકારો પણ રહેલા છે. ઈન-સિટૂ રિડેવલપમેન્ટ ઝૂંપડપટ્ટીમાં રહેતા લોકોના જીવનસ્તરને સુધારવા માટેનો શ્રેષ્ઠ વિકલ્પ છે, પરંતુ તેને કેટલાક વિસ્તારો માટે વિકલ્પ ગણવામાં આવતો નથી અથવા તો તેવા વિસ્તારોમાં તેની પર અમલ શક્ય નથી. ઝૂંપડપટ્ટીમાં રહેતા લોકોને મોટાભાગે તે સ્થાન ખાલી કરાવી દઈને તેમનું કોઈ અન્ય સ્થળે પુનર્વસન કરી દેવામાં આવે છે, સામાન્ય રીતે તેમને, તેમના વર્તમાન રહેણાંકથી ઘણે દૂર વસાવી દેવામાં આવે છે. આ પ્રકારનું પુનર્વસન એકદમ ઓછી ઈચ્છનીય રણનીતિ છે, સાથે જ શહેરો આ

પ્રકારની રણનીતિ ઊંચા ભાવની જમીનોને, તે જમીનથી મહત્તમ આવક મેળવવા માટે તેના પુનઃવિકાસ માટે અપનાવતા હોય છે. સર્વસમાવેશી આયોજને, કોઈ વિસ્તારના પુનઃવિકાસ કરવા દરમિયાન તમામ આવક જૂથના લોકોને આવરી લેવા તેમ થાય છે. પણ આ પ્રકારનું આયોજન હંમેશા જોવા મળતું નથી.

એક અન્ય પડકાર રહેણાંક એકમોનું ટકાઉપણું અને તેમનું મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી) છે. યોગ્ય ટેકનોલોજી અને મટીરિયલનો ઉપયોગ કરવો એક એવો વિકલ્પ છે જેને સ્માર્ટ સિટીસ (શહેરો)માં ઉપયોગ કરી શકાય છે. ગરીબ વર્ગ માટે મકાનો એક માત્ર લક્ષ્ય પ્રાપ્તિ માટેની ક્વાયત ના બની રહેવી જોઈએ બલકે તે ગરીબ વર્ગના લોકોના જીવન સ્તરને સુધારે તેવા હોવા જ જોઈએ. ટકાઉ અને સરળતાથી જાળવણી કરી શકાય તેવા ઘરનું નિર્માણ આવા વિકાસના કેન્દ્રમાં હોવું જોઈએ. ઓછા ખર્ચના સમાધાનો જે ઈમારત અને નીચી આવક ધરાવતા જૂથના લોકો માટે યોગ્ય હોય તેવી ઈમારતની ડિઝાઇનના જીવનકાળને ટકાવી રાખે તે બાબત સ્માર્ટ શહેરોમાં મકાનોની જોગવાઈમાં સામેલ હોવી જ જોઈએ.

લોકોની ભાગીદારીએ એક અન્ય પડકાર છે, જેનો સ્માર્ટ શહેરોએ સામનો કરીને તેનું નિરાકરણ લાવવું પડશે. ઝૂંપડપટ્ટીમાં રહેતા લોકો માટે મકાનોને ઝૂંપડપટ્ટીમાં રહેતા લોકોની સક્રિય ભાગીદારી સાથે જ ડિઝાઇન કરીને તેને અમલમાં મુકવા જોઈએ. ખાનગી સેક્ટરે ભાગીદારી સાથેના આયોજનને પ્રોત્સાહન આપવું જોઈએ. ઉદાહરણ તરીકે,

ઈમારતની ડિઝાઇન વિશે ચર્ચા, મકાનોની સંખ્યા, બિલ્ડિંગ મટિરિયલ્સ અને સંભવિત રહેવાસીઓ.

આવી દલીલ અપાય છે કે સ્માર્ટ સિટીઝ મિશનનું એસવીપી મારફત અમલીકરણ એ ગરીબ વિરોધી બાબત છે, કારણ કે ખાનગી સેક્ટર ગરીબ વર્ગ માટે મકાનો બાંધવા માટે આતુર નહીં રહે અથવા તેમને તેમાં રસ નથી. તેઓ જે મોડલનું અનુસરણ કરશે તે મોડલ પહેલા ગરીબોને હટાવો અને પછી તેમનું પુનઃવિકાસ કરવા પર આધારિત રહેશે. હાઉસિંગ ફોર ઓલ સાથે સંમિલિતકરણ ઘણા એસવીપીમાં નિર્મિત છે, ત્યારે માત્ર સમય જ દર્શાવશે કે આ બાબતને કેટલી સારી રીતે અમલમાં મુકવામાં આવી છે.

રેન્ટલ હાઉસિંગ (ભાડના મકાનો) એ હાઉસિંગમાં મહત્વપૂર્ણ પાસું છે. માલિકી સાથેના મકાન પરનો ભાર ઝૂંપડપટ્ટીની સમસ્યાનો ઉકેલ નહીં લાવે. ગરીબ વર્ગ અને અન્ય આવક જૂથના સભ્યોને ભાડાના મકાનની પણ જરૂર રહેશે. કારણ કે તેમના ઘણા બધા લોકો તેઓ જે શહેરમાં કામ કરે છે, તે શહેરોમાં કાયમી ધોરણે વસવાટ કરનારા લોકો નથી. તેથી પરવડી શકે તેવા ભાડાના મકાનો પણ એટલી જ તાત્કાલિક જરૂરિયાતો ધરાવે છે. સ્માર્ટ શહેરોએ નવી ઝૂંપડપટ્ટીનો વિકાસ થતો અટકાવવા માટે આ મુદ્દાનું નિરાકરણ લાવવું એકદમ જરૂરી છે.

નીચી આવક ધરાવતા જૂથના લોકોને મકાનો પૂરા પાડતી વખતે ફાઈનાન્સ એ સૌથી મોટી સમસ્યા છે. સરકાર લોનના વ્યાજમાં સબસિડી આપે છે. પણ મુખ્ય ચિંતા ગરીબોની આ જોગવાઈનો પૂરો ફાયદો મળી

રહે તે માટે તેટલી કેડિટ (નાણાકીય લોન) સુધી પહોંચ થઈ શકશે ખરી.

ઉપરાંત હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટ્સ પૂરા થવામાં હંમેશા વિલંબ થાય છે. જમીન સંપાદન અને વિભિન્ન એજન્સીઓ પાસેથી મંજૂરી મેળવવાની બાબત સમય માગી લેતી હોય છે. સાથે જ આ બાબત પ્રોજેક્ટના ખર્ચ અને તેની સદ્ધરતાને પણ અસર કરે છે. ઈન-સિટુ સ્લમ રિહેલવમેન્ટના કેસમાં, જોઈએ તો સમાન વિસ્તારમાં ટ્રાન્ઝીટ એકોમોડેશન (રહેણાંક સુવિધા) પૂરી પાડવીએ એક જરૂરિયાત છે, જેથી તેમની આજીવિકા સંબંધિત ગતિવિધિઓને ન્યૂનતમ અસર થાય. સ્માર્ટ શહેરોએ આવા ટ્રાન્ઝીટ એકોમોડેશન માટે સ્માર્ટ સમાધાન શોધવા જ પડશે.

તકો

સ્માર્ટ સિટિસ મિશન અને હાઉસિંગ ફોર ઓલ યોજનાઓ શહેરોને ગરીબ વર્ગ માટે નવતર હાઉસિંગ સુવિધા ઉપલબ્ધ કરાવવાની સારી તક પુરી પાડે છે. આ નવા મકાનોને ઊર્જા દક્ષતા માટે ડિઝાઇન કરી શકાય છે- મકાનોને સારો પ્રકાશ અને વેન્ટિલેશન પૂરા પાડીને જેથી

ઊર્જાની જરૂરિયાતને ઘટાડી શકાય. મકાનોમાં કૂલ રૂફ ઓપ્શન (છતને ઠંડી પાડવાના વિકલ્પો) પૈકી કોઈ એક વિકલ્પ સાથે બનાવી શકાય છે, જેથી ઉનાળામાં ગરમીના પ્રમાણને ઘટાડી શકાય. હવામાન પરિવર્તનને કારણે તાપમાનમાં વધારો થશે અને ગરીબો તેનાથી સૌથી વધારે પ્રભાવિત થશે. ગરીબ વર્ગ માટેના મકાનો સાથે જ પર્યાવરણને અનુકૂળ અને ટકાઉ વલણના સૌથી સારા ઉદાહરણ બનશે.

વર્ટિકલ હાઉસિંગની ડિઝાઇનમાં, સ્ટ્રક્ચરનું માળખું આરસીસી અથવા પીએસસી (પ્રી-સ્ટ્રેસ કોન્ક્રીટ)નું હોવું જોઈએ, ત્યારે દિવાલ, બારી અને દરવાજાનું મટિરિયલ રિસાઈકલ મેટલ્સ, પ્લાસ્ટિક અથવા પાર્ટિકલ બોર્ડ્સ જેવા નવતર સાધનોથી નિર્મિત હોવું જોઈએ. સ્થાનિક સ્તરે ઉપલબ્ધ મટિરિયલના ઉપયોગને પણ પ્રોત્સાહન આપવું જોઈએ, જેથી ખર્ચમાં ઘટાડો થાય.

ઝડપી અને પરવડી શકાય તેવા મોટા પ્રમાણમાં મકાનો બાંધવા માટે નવતર મટિરિયલ તરીકે ગ્લાસ ફાઇબર રિઇનફોર્સ્ડ જિપ્સમ (જીએફઆરજી) પેનલ્સ એક ઉદાહરણ છે. આઈઆઈટી મદ્રાસમાં આ જીએફઆરજી પેનલ્સનો ઉપયોગ કરીને

તૈયાર કરાયેલી ઈમારતનું નિર્દર્શન કરાયેલું છે.

જીએફઆરજી પેનલ્સની મદદથી આઈઆઈટી મદ્રાસ ખાતે તૈયાર કરાયેલી પ્રદર્શન માટેની ઈમારત, મકાનની ડિઝાઇનમાં બે ભાગ છે — માળખાકીય ફેમ અને દિવાલો, બારીઓ અને દરવાજા વગેરે. ઊભા મકાનોની સ્ટ્રક્ચરલ ફેમ આરસીસી અથવા પીએસસી (પ્રી-સ્ટ્રેસ કોન્ક્રીટ)ની હોવી જોઈએ, ત્યારે દિવાલો, બારી, બારણા વગેરે માટેનું મટિરિયલ રિસાઈકલ મેટલ્સ, પ્લાસ્ટિક અથવા પાર્ટિકલ બોર્ડ્સ જેવી નવતર ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ કરીને તૈયાર કરાવા જોઈએ.

ગરીબ વર્ગ માટેના મકાનો નવતર રીતે પણ ડિઝાઇન કરી શકાય છે જેથી ઘરમાં સારી રીતે પ્રકાશ અને હવા-ઉજાસ પૂરા પાડી શકાય અને સાથે જ તેઓ ગરીબ વર્ગના લોકો પોતાની આજીવિકાને આવી ઊભી ઈમારતોમાં આગળ ધપાવી શકે. ઉદાહરણ તરીકે, તિસ્વનંતપુરમ ખાતે કોસ્ટફોર્ડ (લૉરિ બેકર સેન્ટર ફોર હેબિટેટ સ્ટીસ) દ્વારા નિર્મિત કરિમાડોમ કોલોની છે, જ્યાં દરેક માળ પર ખુલ્લી જગ્યા પૂરી પાડવામાં આવી છે, જેથી અહીં રહેતા લોકો આ ખુલ્લી જગ્યામાં પોતાની આર્થિક ગતિવિધિ કરી શકે.



લેબક નેશનલ ઈન્સ્ટિટ્યૂટ ઓફ અર્બન અફેર્સમાં પ્રોફેસર રહી ચુક્યા છે અને ૩૬ વર્ષના શહેરી ક્ષેત્રના પ્રોફેશનલ અનુભવ સાથે અર્બન પ્લાનર તરીકે કામ કરી ચુક્યા છે. તેઓ ભારત સરકારના શહેરી વિકાસ મંત્રાલયના કેટલાક શહેરી ક્ષેત્રોના કાર્યક્રમો સાથે સંકળાયેલા છે. તેમણે શહેરી બાબતો સંબંધે સંખ્યાબંધ સંશોધન રિપોર્ટ્સ લખ્યા છે અને આ વિષયો પર પત્રો પ્રકાશિત કર્યા છે.

ઈમેલ: usha16ji@gmail.com

સૌના માટે આવાસ યોજના માટે માળખાગત સુવિધાઓની જરૂરિયાતો

કિશ્રા દેવ



રાષ્ટ્ર જ્યારે આઝાદીના ૭૫ વર્ષ પૂરા કરવાનું છે ત્યારે તમામને માટે આવાસ પૂરા પાડવાનું વિજન પ્રધાન મંત્રી દ્વારા જાહેર કરવામાં આવ્યું છે. આ ઉદ્દેશ હાંસલ કરવા માટે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા “૨૦૨૨ સુધીમાં હાઉસિંગ ફોર ઓલ” ના એક ઘનિષ્ટ મિશનનો પ્રારંભ કરવામાં આવ્યો છે. આ યોજના દેશના ખૂણે ખૂણે બે કરોડથી વધુ આવાસો આગામી ૭ વર્ષ (૨૦૧૫-૨૦૨૨) માં બાંધવાનું ધ્યેય ધરાવે છે. આ યોજનાને પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના (PMAY) તરીકે ઓળખવામાં આવે છે અને તેનું અમલીકરણ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા પ્રાયોજીત યોજના (CSS) ઓ વડે થશે.

આ યોજનાના લક્ષિત લાભાર્થીઓમાં દેશના શહેરી વિસ્તારોમાં વર્ષ ૨૦૧૧ની વસતિ ગણતરી અનુસાર સુનિશ્ચિત કરાયેલા ૪,૦૪૧ વૈધાનિક નગરોમાં ગરીબો અને આર્થિક પછાત વર્ગો તથા ઓછી આવક ધરાવતા જૂથોની કક્ષામાં આવતા લોકોનો સમાવેશ થાય છે, જેમાં વર્ગ-૧ નાં ૫૦૦ શહેરો ઉપર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરવામાં આવશે.

આ ઝાદી હાંસલ થયા પછી તુરંત શરણાર્થીઓના પુનઃવસન માટે જાહેર આવાસ

યોજનાનો દેશમાં પ્રારંભ કરવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારથી સરકાર માટે ગરીબી નિવારણના સાધન તરીકે તે એક મહત્વનું કેન્દ્રિત ક્ષેત્ર બની રહ્યું છે.

આવાસ એ પાયાની જરૂરિયાતની સાથે સાથે બાંધકામ ઉદ્યોગનો એક હિસ્સો અને અર્થતંત્રનું મહત્વનું ક્ષેત્ર છે. બાંધકામ ક્ષેત્ર ભારતની જીડીપીમાં (સ્થાયી કિંમતે) ૮ ટકાનું યોગદાન આપે છે અને ખેતી પછી તે બીજા નંબરનું સૌથી મોટું રોજગારી આપનાર ક્ષેત્ર અને આર્થિક પ્રવૃત્તિ છે. બાંધકામ ક્ષેત્રમાં સીધા મૂડીરોકાણનો પ્રવાહ સર્વિસીસ સેક્ટર પછીના ક્રમે બીજા નંબરે રહે છે અને તે સીધી અને આડકતરી રોજગારી ઉપરાંત આ ક્ષેત્રના કારણે અર્થતંત્રોના અન્ય ક્ષેત્રોમાં ૩૫ મિલિયન લોકોને રોજગારી મળે છે.

શહેરો એ સંપત્તિના કેન્દ્રો છે. કેટલાક મોટા શહેરોમાં માથાદીઠ આવક દેશની એકંદર માથાદીઠ આવક કરતાં વધારે છે અને કેટલાંક કિસ્સાઓમાં તો રાષ્ટ્રીય સરેરાશના બમણાં કરતાં પણ વધારે છે, પરંતુ તે પણ રાષ્ટ્રીય અને ગ્રામ્ય અર્થતંત્રમાં વપરાશની પ્રણાલીઓ, પરદેશથી આવતા નાણાં અને અન્ય કડીઓ પરસ્પર ગુંથાયેલ છે.

હાઉસિંગ ઉદ્યોગ એ ભારતના સૌથી વધુ ઝડપથી વિકસતું ક્ષેત્રમાં સમાવેશ પામે છે. વસતિનો મોટો વ્યાપ, આવકોનું વધતું જતું સ્તર અને ઝડપી શહેરીકરણને કારણે આ ક્ષેત્રના વૃદ્ધિ દરમાં વધારો થયો છે. વર્ષ ૨૦૦૧માં ૨૮૬ મિલિયન લોકો ભારતના શહેરી વિસ્તારોમાં વસતા હતા. દુનિયામાં ભારત બીજા નંબરની સૌથી વધુ શહેરી વસતિ ધરાવે છે.

વર્ષ ૨૦૧૧ની વસતિ ગણતરી અનુસાર શહેરી વસતિમાં વધારો થઈને તે ૩૭૭ મિલિયન થઈ છે અને એ દ્વારા અંદાજે ૩૨ ટકાની વૃદ્ધિ નોંધાવી છે. ભારતના ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં વર્ષ ૨૦૧૨ની ગણતરી મુજબ ૪૭.૪ મિલિયન આવાસોની તંગી હોવાનો અંદાજ મૂકવામાં આવ્યો હતો. એક વધુ અંદાજ મુજબ વર્ષ ૨૦૩૦ સુધીમાં ભારતના અંદાજે ૫૮૦ મિલિયન લોકો દેશના શહેરોમાં વસતા હશે. આટલી વસતિને કારણે ભારતના શહેરી વિસ્તારોમાં ૧૮.૮ મિલિયન આવાસ એકમોની તંગી અંદાજવામાં આવી છે.

વસતિનું આ પ્રમાણ ઘણું નોંધપાત્ર ગણી શકાય અને તેને માટે પરિવહન સેવાઓનો પણ વિચાર કરવો પડે. શહેરી પરિવહન માટેની માંગ એ નવું વિકસતું ક્ષેત્ર છે અને હવે નાના શહેરો પણ નોંધપાત્ર ધ્યાન માંગી લે છે, જેથી આવા સ્થળોએ શહેરી પરિવહનની સ્થિતિ હલ કરાય તે પહેલાં

કટોકટી સર્જનારી બની રહે નહીં. નાના અને મધ્યમ કદનાં શહેરો તથા મોટા ગ્રામ્ય વિસ્તારો માટે મેટ્રોપોલિટન શહેરો જેવી નીતિને અનુસરી શકાય નહીં. આવા ક્ષેત્રોની માંગ અને સમસ્યાઓ પણ નોંધપાત્ર રીતે અલગ પડે છે અને શહેરોનું આયોજન કરતા સમુદાયોએ માત્ર મેગા સિટીઝનો વિચાર કરવાને બદલે આવા વિસ્તારો તરફ પણ વિશેષ દ્રષ્ટિથી જોવાની જરૂર છે.

વર્ષ ૨૦૦૧માં ભારતમાં નગરોની સંખ્યા ૫,૧૬૧ હતી, જે વર્ષ ૨૦૧૧માં વધીને ૭,૮૩૫ થઈ છે. ગઈ સદીમાં શહેરોમાં અને નગરોમાં વસ્તીમાં કોઈ ચોક્કસ વર્ગની વસતિ છેલ્લી સદીમાં સળંગ વધવાને કારણે કુલ શહેરી વસતિમાં વધારો થયો છે. શહેરી વૃદ્ધિની આ તરાહને કારણે મોટી સંખ્યામાં વસતિ વર્ગ-૧નાં નગરોમાં વસવા લાગી છે. કુલ શહેરી વસતિની બે તૃતિયાંશ કરતાં વધુ વસતિ ૧ લાખ કરતાં વધુ વસતિ ધરાવતા (ક્લાસ-૧નાં નગરો) શહેરોમાં વસે છે. મોટા શહેરોની સંખ્યામાં, ૧ મિલિયનથી વધુ વસતિ ધરાવતા શહેરો, અડધા મિલિયનથી વધુ વસતિ ધરાવતા શહેરો અને ૧ લાખથી વધુ વસતિ ધરાવતા શહેરોમાં સતત વધારાના કારણે શહેરી પરિવહન વ્યવસ્થાની વ્યૂહરચનાઓને અસરો થઈ છે.

આવાસ અને શહેરી સેવાઓ પૂરી પાડવાની આ સમસ્યાઓ હલ કરવા માટે સરકારે ઘણી નીતિઓ ઘડી છે. આવો પ્રથમ પ્રયાસ ઝકરીયા કમિટીએ વર્ષ ૧૯૬૩માં શહેરી સેવાઓના ધોરણો અને સ્ટાન્ડર્ડ સ્થાપિત કરવાનો પ્રયાસ કરીને કર્યો હતો. ત્યાર બાદ ટાઉન અને કન્ટ્રી પ્લાનીંગ ઓર્ગેનાઈઝેશન (૧૯૭૪), આયોજન પંચ (૧૯૮૩, ૧૯૮૮), ઓપરેશન રિસર્ચ ગ્રુપ-૧૯૮૮, શહેરી વિકાસ મંત્રાલય, ભારત સરકાર (૧૯૯૧), સેન્ટ્રલ પબ્લિક હેલ્થ એન્ડ

એન્વાયર્મેન્ટલ એન્જિનિયરિંગ ઓર્ગેનાઈઝેશન (૧૯૯૯), ઈન્ડિયન અર્બન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર અને સર્વિસીસ માટેની ઈશર જજ આહલુવાલિયા કમિટી (૨૦૧૧), નેશનલ અર્બન ટ્રાન્સપોર્ટ પોલિસી (૨૦૦૬) જેવી સરકારી કમિટીઓ/ એજન્સીઓ/ સંસ્થાઓ અને રાજ્ય સરકારોએ પણ નેશનલ હાઉસિંગ પોલિસી ૧૯૮૮ અનુસાર અલગ અલગ સર્વિસીસના ધોરણો નક્કી કર્યા હતા.

વધુમાં નેશનલ હાઉસિંગ બેંક (NHB) અને હાઉસિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન (HUDCO) જેવી ઘણી સંસ્થાઓની પણ રચના કરવામાં આવી હતી. શહેરી આવાસ માટેની સુનિશ્ચિત પ્રથમ નીતિની રચના નેશનલ અર્બન હાઉસિંગ એન્ડ હેબીટાટ પોલિસી તરીકે વર્ષ ૨૦૦૭માં કરવામાં આવી હતી (આવાસ અને શહેરી ગરીબી નિવારણ મંત્રાલય, ૨૦૦૭). એમાં સાતત્યપૂર્ણ શહેરી વિકાસ માટે પોસાય તેવા આવાસો અંગે ધ્યાન કેન્દ્રિત કરવાનો ઉદ્દેશ રાખવામાં આવ્યો હતો. ત્યાર બાદ પોસાય તેવા આવાસો અંગેના કેટલાક સુનિશ્ચિત કાર્યક્રમોનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો. આવા કાર્યક્રમો નીચે મુજબ છે:

- જવાહરલાલ નહેરુ અર્બન રિન્યુઅલ મિશન (JNNURM): એનો ઉદ્દેશ મિશનના ૬૫ શહેરોમાં મિશનના સમય ગાળા દરમ્યાન (૨૦૦૫ થી ૨૦૧૨) દરમ્યાન ૧.૫ મિલિયન આવાસોનું બાંધકામ કરવાનો હતો. ઈન્ટીગ્રેટેડ હાઉસિંગ અને સ્લમ રિ-ડેવલપમેન્ટ પ્રોગ્રામ તે પણ હાઉસિંગ નીતિનું સીધું પગલું હતું. શહેરી ગરીબો માટે પાયાની સેવાઓ (BSUP) નો ઉદ્દેશ ચોક્કસ ગાળા દરમ્યાન સલામતી, પોસાય તેવા આવાસો, પાણી, સફાઈ, આરોગ્ય

અને શિક્ષણ તથા ઓછી આવક ધરાવતા વર્ગોને સામાજિક સુરક્ષા જેવી સર્વિસીસ પૂરી પાડવાનો હતો.

- સહભાગીદારી દ્વારા પોસાય તેવા આવાસો (AHP): ખાનગી કંપનીઓને સામેલ કરીને માર્કેટ સોલ્યુશન આધારિત અભિગમ
- રાજીવ આવાસ યોજના : આ યોજનાનો ઉદ્દેશ શહેરી ગરીબોને પોસાય તેવાં મકાનો પૂરાં પાડવાનો હતો.

મે ૨૦૧૫માં રાજીવ આવાસ યોજના (RAY) નું રૂપાંતર વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં સૌના માટે આવાસ યોજના (HFA) તરીકે કરવામાં આવ્યું આ કાર્યક્રમનો ઉદ્દેશ શહેરી ગરીબોને પોસાય તેવા આવાસો પૂરાં પાડવાનો હતો. RAY અને HFA ૨૦૨૨નું વિશ્લેષણ કરીને આ અહેવાલમાં સાતત્યપૂર્ણ નીતિઓનું માળખું વિકસાવ્યા પછી પોસાય તેવા આવાસોની સમસ્યા હલ કરવાના હેતુથી RAY અને HFAના અહેવાલનું વિશ્લેષણ કરવામાં આવ્યું છે.

રાષ્ટ્ર જ્યારે આઝાદીના ૭૫ વર્ષ પૂરા કરવાનું છે ત્યારે તમામને માટે આવાસ પૂરા પાડવાનું વિઝન પ્રધાન મંત્રી દ્વારા જાહેર કરવામાં આવ્યું છે. આ ઉદ્દેશ હાંસલ કરવા માટે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા “૨૦૨૨ સુધીમાં હાઉસિંગ ફોર ઓલ” ના એક ધનિષ્ઠ મિશનનો પ્રારંભ કરવામાં આવ્યો છે. આ યોજના દેશના ખૂણે ખૂણે બે કરોડથી વધુ આવાસો આગામી ૭ વર્ષ (૨૦૧૫- ૨૦૨૨) માં બાંધવાનું ધ્યેય ધરાવે છે. આ યોજનાને પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના (PMAY) તરીકે ઓળખવામાં આવે છે અને તેનું અમલીકરણ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા પ્રાયોજીત યોજના (CSS) ઓ વડે થશે.

આ યોજનાના લક્ષિત લાભાર્થીઓમાં દેશના શહેરી વિસ્તારોમાં વર્ષ ૨૦૧૧ની વસતિ ગણતરી અનુસાર સુનિશ્ચિત કરાયેલા ૪,૦૪૧ વૈધાનિક નગરોમાં ગરીબો અને આર્થિક પછાત વર્ગો તથા ઓછી આવક ધરાવતા જૂથોની કક્ષામાં આવતા લોકોનો સમાવેશ થાય છે, જેમાં વર્ગ-૧ નાં ૫૦૦ શહેરો ઉપર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરવામાં આવશે અને તેમાં આ યોજના હેઠળ નીચે મુજબના ત્રણ મહત્વનાં તબક્કાઓમાં આવરી લઈને અમલમાં મૂકવામાં આવશે :

PMAY તબક્કો-૧: આ તબક્કામાં (એપ્રિલ ૨૦૧૫થી માર્ચ ૨૦૧૭ સુધીમાં) કુલ ૧૦૦ શહેરોમાં વિકાસ કામગીરી શરૂ કરાશે અને આ તબક્કા દરમ્યાન પૂર્ણ કરાશે.

PMAY તબક્કો-૨: બીજા તબક્કામાં (એપ્રિલ ૨૦૧૭થી માર્ચ ૨૦૧૯) કુલ ૨૦૦ વધુ શહેરોને આવરી લેવામાં આવશે અને વિકસાવવામાં આવશે.

PMAY તબક્કો-૩: ત્રીજા તબક્કામાં (એપ્રિલ ૨૦૧૯થી માર્ચ ૨૦૨૨) આ ગાળા દરમ્યાન બાકી રહી ગયેલા શહેરોને આવરી લઈને વિકસાવવામાં આવશે.

વર્ષ ૨૦૧૭ના અંદાજપત્રમાં ડેવલપર્સની ઘણાં લાંબા સમયથી જેની માંગ હતી તે, પોસાય તેવા આવાસોને ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરનો દરજ્જો આપવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવી છે. આ ઉપરાંત PMAY માટેની ફાળવણી રૂ. ૧૫,૦૦૦ કરોડથી વધારીને રૂ. ૨૩,૦૦૦ કરોડ કરવામાં આવી છે અને એ દ્વારા વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં તમામને માટે આવાસનું મિશન સાકાર કરવાની નિકટ જવા પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે. પોસાય તેવા આવાસોને માળખાગત સુવિધાઓનો દરજ્જો આપવાનું કદમ નોંધપાત્ર છે, કારણ કે તેને કારણે ડેવલપર્સને નાણાંનો સસ્તો સ્રોત પ્રાપ્ત થશે અને ડેવલપર્સ માટે ભંડોળ ઉભા કરવાના

વધારાના દ્વારા ખૂલશે.

વર્ષ ૨૦૧૫ના અંદાજપત્રમાં સરકારે ૬૦ મિલિયન આવાસો પૂરાં પાડવાની નિષ્ઠા પણ વ્યક્ત કરી છે. સરકારે વર્ષ ૨૦૧૯ સુધીમાં પોસાય તેવા આવાસો ઉપલબ્ધ કરવા માટે અંદાજે ૬૧ અબજ યુએસ ડોલરનું મૂડીરોકાણ કરવાની નિષ્ઠા વ્યક્ત કરી છે. આમ છતાં, પોસાય તેવા આવાસ ક્ષેત્ર માટે કુલ અંદાજીત મૂડીરોકાણની જરૂરિયાત ૫ થી ૭ વર્ષમાં આશરે ૧ ટ્રિલિયન યુએસ ડોલર જેટલી રહેશે. ભંડોળની જરૂરિયાતને પહોંચી વળવા માટે સરકાર સક્રિયપણે હાઉસિંગ સેક્ટરમાં ખાનગી ક્ષેત્રનું મૂડીરોકાણ આકર્ષવા માટે પ્રયાસ કરી રહી છે. ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં ઘર વગરનાં લોકો અને ‘કાચા મકાનો’ માં રહેતા લોકો માટે ૨૦૧૯ સુધીમાં ૧ કરોડ આવાસોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

આ યોજના હેઠળ જે મોટા લક્ષ્યાંકો અપાયા છે તે જોતાં આગામી વર્ષોમાં બાંધકામ અને રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાં તેજીને સ્થાન મળશે. આ ક્ષેત્રોમાં જંગી રોકાણો કરવામાં આવશે. આ રોકાણોને કારણે અર્થતંત્રમાં અભૂતપૂર્વ વેગ આવશે. આ વૃદ્ધિથી શહેરોમાં વિવિધ તકો પેદા થશે.

ભારતની પશ્ચાદભૂમિકામાં એ બાબત સ્પષ્ટ છે કે જે તકો ઉભી થશે તે માત્ર શહેરોમાં જ ઉભી થશે. એડ ગ્લાસર જણાવે છે તે મુજબ “શહેરો ગરીબ લોકોને પેદા કરતાં નથી, પણ ગરીબ લોકોને આકર્ષે છે.” આ આકર્ષણ એ બીજું કશું નહીં, પણ સ્થળાંતર છે. સ્થળાંતર કરીને આવેલા લોકોને ઘર તથા પાણી, ગટર વ્યવસ્થા અને પરિવહન જેવી અન્ય પાયાની સુવિધાઓ મેળવવામાં તકલીફો ઉભી થતી હોય છે. ઘણાં કિસ્સાઓમાં બાંધકામ જેવા ક્ષેત્રોમાં કામ મળી રહેતું હોય છે, પણ આ કામની ઉપલબ્ધિ સળંગ નહીં,

પણ ટૂંકે ટૂંકે પ્રાપ્ત થતી હોય છે અને લોકો અર્ધ રોજગારીનો સામનો કરતાં હોય છે. હકીકતમાં કામદારો દયાજનક સ્થિતિમાં વસતા હોય છે અને તેમને અનેક પ્રકારની પરેશાનીઓનો સામનો કરવો પડે છે. ખાસ કરીને એવા લોકો કે જે ટૂંકાગાળા માટે સ્થળાંતર કરીને આવ્યા હોય છે તેમને ઘણીવાર શહેરી ઝૂંપડપટ્ટીઓમાં રહેવા માટે દબાણ કરાય છે અને ત્યાં તેમને જગા ખાલી કરાવવાની તેમજ અન્ય સ્થળે જવા માટે ધમકીઓ મળતી રહેતી હોય છે. આમાંના ઘણાં લોકો ફૂટપાથ ઉપર અને પાયાની સગવડો વગરના સિટી પાર્કસમાં રહેતા હોય છે, જ્યાં ખાસ કરીને મહિલાઓને સતામણીનો ભોગ બનવું પડતું હોય છે.

માત્ર શહેરો જ સ્થળાંતર કરીને આવતા લોકોને આવકારતા હોય છે તેવું નથી. વધતી વ્યાપારી પ્રવૃત્તિ, પૂરતી આવાસ માટેની જગાનો અભાવ એ બંનેને કારણે ઝૂંપડપટ્ટીમાં જગા મળે નહીં તો સ્થળાંતર કરીને આવેલા લોકો બિન અધિકૃત કોલોનીઓ અથવા તો બિન ઔપચારિક વસાહતોમાં વસતા હોય છે. વસતિનું અતિશય વૈવિધ્ય અને સામાજિક માળખાનાં જાળાં તથા વિવિધ સમુદાયોને કારણે રોજગાર મેળવવા ઈચ્છતી વ્યક્તિ માટે શહેરમાં દર યો.કી.મી. દીઠ રોજગારી મેળવવાની તકો વધે છે.

હાઉસિંગ અને શહેરી માળખાગત સુવિધાઓ માટેની માંગ અને પુરવઠા બાબતે મુખ્ય પડકારો નીચે મુજબ છે:

- અમલીકરણ પૂર્વેના તબક્કામાં અટપટી અને લાંબી પ્રક્રિયાઓ જેમાં જમીનનાં રૂપાંતર, બિલ્ડિંગ પ્લાનની ચકાસણી અને મંજૂરીઓ, બાંધકામ માટે પરમીટ મેળવવા બાબતે તથા વિવિધ એજન્સીઓ તથા વિભાગોની એનઓસી મેળવવાની લાંબી અને

વિલંબકારી યાદીમાં પસાર થવું પડતું હોય છે. આ પ્રક્રિયામાં અંદાજે બે વર્ષ નિકળી જાય છે અને આ સમય દરમિયાન દરેક રાજ્યમાં વધઘટ જોવા મળે છે, પરંતુ દરેક રાજ્યમાં વિલંબને કારણે પ્રોજેક્ટ માટે લાગતા ખર્ચ અને સમયમાં વધારો થાય છે અને પ્રોજેક્ટ બિન અર્થક્ષમ બની જાય છે અને શહેરી ગરીબો માટે મકાનોનો ખર્ચ પોસાય તેવો રહેતો નથી.

- **પૂરતી વધારાની માળખાગત સુવિધાઓ અને કનેક્ટિવિટીનો અભાવ:** કેટલીક રાજ્ય સરકારોએ આ બાબતે નોંધ લીધી છે અને તેમણે પોલિસીઓ અને પ્રક્રિયાઓનું સરલીકરણ કરવા માટેના સક્રિય પગલાં લીધા છે. દા.ત. મધ્ય પ્રદેશમાં લેન્ડ પુલીંગ સ્કીમ અને રિ-ડેન્સીફિકેશન સ્કીમ તથા ક્ષણિકમાં જીપીએસ આધારિત ફિઝિકલ પ્રોગ્રેસ મોનિટરિંગ સ્કીમ તથા અન્ય પગલાંઓનો સમાવેશ થાય છે.

જેમ જેમ વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં સૌના માટે આવાસની યોજના સમયબદ્ધ રીતે પૂરી થશે તો આપણે હકીકતમાં એ બાબતને ધ્યાનમાં રાખવાની રહેશે કે પાણી, સ્વચ્છતા અને આરોગ્ય, પરિવહન, શિક્ષણ, વીજળી અને પર્યાવરણ જેવી વિવિધ માળખાગત સુવિધાઓ અંગે લક્ષ્યાંકો નક્કી કરી તેના અમલ માટે ભાર મૂકવામાં આવે. જો આવું થઈ શકશે તો લોકો સાડૂ વાતાવરણ ધરાવતી સ્થિતિમાં રહી શકશે અને હાઉસિંગ સોસાયટીઓમાં ગૂંચવાડાભરી સ્થિતિ ઉભી નહી થાય અને ભવિષ્યમાં ઝૂંપડપટ્ટીઓ ઉભી થવાની તકો ઘટશે અને આસપાસના વિસ્તારોમાં પર્યાવરણ તથા આરોગ્યલક્ષી દૂષણો નાબૂદ થશે.

૧. **પાણી, સફાઈ અને આરોગ્ય:** અપૂરતો વિસ્તાર આવરી લેવાના કારણે તથા ઓછા પ્રેશરથી પાણી અને ટૂકડે ટૂકડે જથ્થો આપવાની સમસ્યાને કારણે ભારતના શહેરોમાં પાણી એ એક ખૂબ જ કઠીન સમસ્યા બની રહી છે. શહેરોમાં વસતિ વધી રહી છે અને જે રીતે શહેરોની હદ વિસ્તારવામાં આવી રહી છે તે જોતાં ભારતના શહેરોમાં પાણી પૂરું પાડવાની સમસ્યા ખૂબ જ વિકટ બનતી જાય છે.

પાણી, હવા અને જમીન પરના પ્રદૂષણના વધતા જતા વ્યાપને કારણે શહેરોમાં ડેન્ગ્યુ, મેલેરિયા, ચિકનગુનિયા, સ્વાઈન ફ્લુ, ડાયેરીયા, અસ્થમા અને શ્વાસોશ્વાસમાં ભારે મુશ્કેલીનો સામનો કરવો પડે છે. ભારત સરકારના શહેરી વિકાસ વિભાગ દ્વારા હાથ ધરાયેલા અભ્યાસ (૨૦૦૮) ના તારણોમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે ભારતના શહેરોમાં ૧૪ વર્ષથી ઓછી ઉંમર ધરાવતા ૨૩ મિલિયન બાળકોને નબળી સ્વચ્છતાને કારણે ઉભા થતા જોખમોનો ભોગ બનવું પડે છે. આ જ અભ્યાસમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે શહેરી વિસ્તારોના ૮ મિલિયન બાળકો પાણીના નબળા પુરવઠાને કારણે જોખમોનો સામનો કરી રહ્યા છે. શહેરોમાં બાળ મૃત્યુ દર જન્મેલા ૧૦૦૦ બાળકો દીઠ ૪૨નો છે. ગ્રામ્ય વિસ્તારો કરતાં આ દર નીચો હોવા છતાં આવા ઊંચા દરને સ્વીકારી શકાય તેમ નથી.

પાણીનો પુરવઠો ઓછો હોય છે તથા માવજત અને અન્ય સ્થળેથી પાણી આપવાની વ્યવસ્થાના અભાવને કારણે પાણીના વિતરણ નેટવર્કમાં ટેકનિકલ લોસ થતો હોય છે. મીટરોમાં ક્ષતિઓ ઉભી થાય છે અને બિલ વગરનો પાણીનો વપરાશ વધતો જાય છે. આ ઉપરાંત પાણીની ચોરી થવાના કારણે પણ કોમર્શિયલ લોસનો સામનો

કરવો પડે છે. આ બધી તકલીફોને કારણે જેમાંથી આવક મળતી ન હોય તેવા પાણીનો પુરવઠો વધતો જાય છે. મોનિટરિંગની પધ્ધતિના અભાવને કારણે તથા બિન કાર્યક્ષમતા ઘટાડવા માટેના પ્રોત્સાહનોના અભાવને કારણે ભારતના શહેરી વિસ્તારોમાં સર્વિસ આપવાની પધ્ધતિ ખૂબ જ નબળી છે. ભૌતિક યોજનાઓની નબળી માવજત થાય છે અને તેમાં થતો ખર્ચ વસૂલ કરવામાં તથા આવક ઉભી કરવામાં મુશ્કેલીઓ નડતી રહે છે.

આ બધા ઉપરાંત શહેરો જે સૌથી મોટી કુદરતી આફતોનો સામનો કરતાં રહ્યા છે તેમાં પૂર, જમીન ધસી પડવાના કિસ્સાઓ તથા જળ પ્રદૂષણનો સમાવેશ થાય છે અને આ કારણે જળ વ્યવસ્થાની જોગવાઈઓ અને તેનું વ્યવસ્થાપન વધુને વધુ મહત્વનું બની રહે છે. હાલમાં અસ્તિત્વ ધરાવતી અને ભવિષ્યમાં આકાર પામનારી આવાસ યોજનાઓ માટે પીવાલાયક પાણી પૂરું પાડવાની બાબત ખૂબ જ મહત્વની છે. એ બાબત જાણીતી છે કે મોટા કદના સેન્ટ્રલાઈઝ એન્જિનિયરિંગ પ્રોજેક્ટના લાભ કરતાં વધારે ગેરલાભ થયા છે તે બાબત ઈતિહાસમાં પૂરવાર થયેલી છે. આ કારણે વૈકલ્પિક વિકેન્દ્રિત શહેરી જળ વ્યવસ્થા ઉભી કરવાની બાબત ચકાસવી જરૂરી બને છે.

ગટર વ્યવસ્થા: આ સર્વિસના નેટવર્કને અવરોધ અને લીકેજથી મુક્ત રાખીને તમામ દૂષિત પાણીના જથ્થાને એકત્ર કરી એ રીતે જળ માર્ગોની સાચવણી કરવી જોઈએ કે જળના સ્ત્રોતોને પર્યાવરણલક્ષી કોઈ નુકશાન થાય નહી. ભારતમાં જે પરિસ્થિતિ છે તે આદર્શ વ્યવસ્થા કરતાં ઘણી દૂર છે. પાણી પુરવઠાનું પ્રમાણ અને સફાઈ વ્યવસ્થા અત્યંત અપૂરતી છે અને જે વિસ્તારોમાં પાણી આપવામાં આવે છે ત્યાં ટૂકડે ટૂકડે પાણી મળે

છે અને ઘણીવાર તેની ગુણવત્તા નબળી હોય છે અને તેને કારણે આરોગ્યને નકારાત્મક અસર થાય છે. અહિંયા ઉલ્લેખ કરવા જેવી બાબતો નીચે મુજબ છે:

- ભારતમાં ૫,૧૬૧ શહેરો/ નગરોમાં અંશતઃ ગટર વ્યવસ્થાનું માળખું પણ નથી.
- બેંગાલુરુ અને હૈદરાબાદ જેવા શહેરોમાં લગભગ ૫૦ ટકા જેટલા આવાસોમાં ગટરનાં જોડાણો નથી.
- અંદાજે ૧૮ ટકા જેટલા શહેરી આવાસોમાં કોઈપણ પ્રકારના શૌચાલયની વ્યવસ્થા નથી અને લોકો ખૂલ્લામાં હાજતે જાય છે.
- રોડ નેટવર્કનો લગભગ ૨૦ ટકાથી ઓછો હિસ્સો સ્ટોર્મ વોટર ડ્રેઈન વ્યવસ્થાથી આવરી લેવામાં આવ્યો છે.

તાજા પાણીની ભવિષ્યની માંગ અથવા તો પીવાનું પાણી અથવા ઔદ્યોગિક વપરાશ માટેના પાણીની જરૂરિયાત શહેરોના વિકાસની સાથે સાથે વધવાની છે. જે દૂષિત પાણી પેદા થાય છે તેના નિકાલની પણ સમસ્યાઓ છે. પાણીનું શુદ્ધિકરણ નહીં થવાને કારણે હાલમાં જે મર્યાદિત તાજા પાણીનો જથ્થો છે તેમાં પણ તંગી વધતી જવાની સ્થિતિ ઉભી થાય છે. આવી પરિસ્થિતિની વચ્ચે પીવાના પાણી માટે તથા ઔદ્યોગિક ઉપયોગ થઈ શકે તે હેતુથી જળ શુદ્ધિકરણ પ્લાન્ટ આવશ્યક બની રહે છે. એવો અંદાજ મૂકવામાં આવે છે કે ભારતમાં દૂષિત પાણીના શુદ્ધિકરણના અભાવને કારણે જે પાણીજન્ય રોગો ઉદભવે છે તેની સારવારમાં ૧૫ અબજ ડોલર કરતાં પણ વધુ ખર્ચ થાય છે (CII અને CEEW 2010). આ ઉપરાંત ગટર વ્યવસ્થા અને

શૌચાલયોની સુવિધા ઉપલબ્ધ કરવા તરફ પણ ધ્યાન કેન્દ્રિત કરવાની જરૂર છે.

ઘન કચરાનો નિકાલ: ભારતના શહેરોમાં ઘન કચરાના નિકાલ તેમજ વ્યવસ્થાપન અંગે ઘણું કામ કરવાની જરૂર છે. મોટાભાગના દેશોમાં જે હદે ઘન કચરો પેદા થાય છે તેની તુલનામાં ભારતમાં આવો કચરો પેદા થવાનું પ્રમાણ ઓછું હોવા છતાં લોકોના ઘરોમાં અથવા તો મ્યુનિસિપાલિટીઓ દ્વારા ભારતમાં બાયોડીગ્રેડેબલ તથા અન્ય કચરાને જુદા પાડવાની કોઈ વ્યવસ્થા નથી અને આ અંગે જાગૃતિનો પણ અભાવ છે. જ્યાં કચરો ઠાલવવામાં આવે છે ત્યાંથી એકત્ર કરવાની વ્યવસ્થા પણ અપૂરતી છે. મોટા ભાગના કિસ્સાઓમાં કચરાનું પ્રોસેસિંગ કરવામાં આવતું નથી અને નિકાલના જે ધોરણોનો અમલ કરવાનો હોય તેનો પણ ભંગ થતો રહે છે. વર્ષ ૨૦૦૦માં મ્યુનિસિપલ સોલીડ વેસ્ટ (ઘન કચરો) ના નિયમો અમલમાં આવ્યા છતાં તેના અમલીકરણની સ્થિતિ ખૂબ જ નબળી રહે છે.

હકીકત એ છે કે ભારતના કચરાનો મોટો હિસ્સો (૬૦ ટકાથી પણ વધુ) બાયોડીગ્રેડેબલ હોય છે અને તે કારણે કમ્પોસ્ટિંગ માટે તકો રહે છે. મોટા શહેરોમાં જે રીતે ખાસ કરીને જીવનશૈલીમાં પરિવર્તનો આવી રહ્યા છે તે જોતાં માથાદીઠ પેકેજિંગ મટિરિયલ અને માથાદીઠ કચરો પેદા કરવાનું પ્રમાણ દર વર્ષે ૧.૩ ટકાના દરે વધતું જાય છે. ઔદ્યોગિક દેશોની તુલનામાં ભારતમાં બાયોડીગ્રેડેબલ કચરાનું પ્રમાણ વધુ રહેવાની અપેક્ષા છે. ભારત સરકાર દ્વારા તા.૨ ઓક્ટોબર, ૨૦૧૪ના રોજ સ્વચ્છ ભારત મિશન (SBM) લાગુ કરવામાં આવ્યું છે અને આ મિશન મુજબ ઓક્ટોબર, ૨૦૧૯ સુધીમાં દેશને સ્વચ્છ બનાવવાનું મિશન નક્કી કરાયું છે.

૨. પરિવહન:

શહેરી પરિવહન (યુટી) એ એક એવા ક્ષેત્રનું વ્યાપક સ્વરૂપ છે કે જેમાં શહેરોની અંદર લોકો અને માલ- સામાનના પરિવહનની વ્યવસ્થાનો સમાવેશ થાય છે, જેમાં ચાલવું, સાયકલ ચલાવવી, મોટર વગરનું પરિવહન એટલે કે રિક્ષાઓ વગેરે, ખાનગી વ્યક્તિગત વાહન એટલે કે કાર અને મોટર સાયકલ તથા જાહેર પરિવહન એટલે કે રેલવે અથવા તો બસ આધારિત ખાનગી અને જાહેર પરિવહન વ્યવસ્થા જેવી કે ટેક્સીઓ, પેરા-ટ્રાન્ઝીટ મોડ તથા અન્ય વ્યવસ્થાઓનો સમાવેશ થાય છે.

- ભારતમાં જાહેર પરિવહન વ્યવસ્થા શહેરી પરિવહનના ૨૨ ટકા જેટલી હોય છે. એની તુલનામાં ઓછી અથવા તો મધ્યમ આવક ધરાવતા દેશો (એટલે કે ફિલિપાઈન્સ, વેનેઝુએલા, ઈજિપ્ત) વગેરે દેશોમાં ૪૮ ટકા તથા ઉચ્ચ મધ્યમ આવક ધરાવતા દેશો (એટલે કે દક્ષિણ આફ્રિકા, દક્ષિણ કોરિયા, બ્રાઝિલ) જેવા દેશોમાં ૪૦ ટકા જેટલી હોય છે.
- ભારતમાં જાહેર પરિવહન વ્યવસ્થા માટેના વાહનોની સંખ્યા ૧૯૫૧માં ૧૧ ટકા જેટલી હતી તે ધટીને વર્ષ ૨૦૦૧ સુધીમાં ૧.૧ ટકા જેટલી થઈ છે.
- ભારતમાં ૫ લાખથી વધુ વસતિ ધરાવતા ૮૫ શહેરોમાંથી માત્ર ૨૦ શહેરોમાં જ ૨૦૦૮ સુધીમાં સિટી બસ સર્વિસીની વ્યવસ્થા હતી.
- માર્ગની ઘનતા (દરેક ચો.કી.મી. દીઠ કી.મી.) સિંગાપુરમાં તે ૮.૨ છે. ક્યુરિટીબામાં તે ૮.૭ છે. સીઓલમાં

૨૧.૮, જોહાનિસબર્ગમાં ૧૦ છે, જ્યારે ચેન્નાઈમાં ૩.૮ અને નવી દિલ્હીમાં ૧૮.૨ છે.

ભારતમાં જાહેર પરિવહનની ખૂબ જ અપૂરતી અને નબળી વ્યવસ્થાને કારણે અર્થતંત્રની વૃદ્ધિની ક્ષમતા મોટો પડકારરૂપ તો બની જ છે, પણ સાથે સાથે લોકોના આરોગ્ય અને શરીર સૌંદર્યને માઠી અસર થાય છે. માર્ગ પ્રવાસોમાં લાંબા કલાકો પસાર કરવા પડે છે. માર્ગ અકસ્માતોમાં લોકો જીવ ગુમાવે છે અને હવા પ્રદૂષિત થાય છે. આ બધા શહેરોની આસપાસ પરિવહન વ્યવસ્થાની તીવ્ર સમસ્યાને કારણે ઉભી થયેલી સમસ્યાઓ છે.

શહેરી પરિવહન એ ખૂબ જ મહત્વની બાબત છે, કારણ કે તે શહેરોની તથા રાષ્ટ્રના અર્થતંત્રની ઉત્પાદકતા વધારવાના યોગદાન માટે બોજારૂપ બની રહે છે. ભારતમાં શહેરી પરિવહનની મુખ્ય લાક્ષણિકતા એ છે કે તેને કારણે શહેરી વિસ્તારોમાં ગીચતા વધે છે અને પોસાય તેવા દરે માણસો અને માલ-સામાનની હેરફેરમાં મુશ્કેલીઓ નડે છે.

જે વિસ્તારોમાં વસવાટોની ગીચતા છે તેવા અર્થતંત્રોમાં સામાન્યપણે પાયાની શહેરી માળખાગત સુવિધાઓ અને ખાસ કરીને શહેરી પરિવહન વ્યવસ્થા પર ધ્યાન આપવાની વિશેષ જરૂર છે. તેના દ્વારા લોકો અને આવાસી વિસ્તારોને શિક્ષણ તેમજ રોજગારીના સ્થળો સાથે જોડવાથી તકો વિસ્તૃત બને છે અને લોકો માટે વૈકલ્પિક શિક્ષણ અને રોજગારી પ્રાપ્ત કરવાની પસંદગી પણ વધે છે.

શહેરી પરિવહન વ્યવસ્થાની કાર્યક્ષમતા અને અસરકારકતાને કારણે ખાસ કરીને પ્રવાસીઓના આરોગ્ય અને સલામતીને તથા સામાન્યપણે શહેરોના નિવાસીઓને મહત્વની અસર થાય છે. ટ્રાફિકને કારણે સર્જાતા અકસ્માતોમાં સલામતી તથા

ગુનાખોરીથી સલામતી સાથે શહેરોમાં જે રીતે પરિવહન વ્યવસ્થાનું આયોજન અને વ્યવસ્થાપન થાય છે તેનો સંબંધ છે. આરોગ્યલક્ષી અસરોની વાત કરીએ તો શહેરી વિસ્તારોમાં વાહનો દ્વારા થતું પ્રદૂષણ હવાને પ્રદૂષિત કરવામાં મહત્વનું પરિબળ બની રહ્યું છે.

આર્થિક વિકાસ અને ઈનોવેશનના ઓથ એન્જન તરીકે શહેરો કામ કરી શકે તે માટે ત્યાં વસતા નાગરિકોને સુધારેલી જીવનશૈલી બક્ષીને આ વિસ્તારોના વિકાસ માટે પરિવહન, આવાસ અને કોમર્શિયલ રિયલ એસ્ટેટનો વિકાસ ખૂબ જ મહત્વનો બની રહે છે. શહેરી પરિવહનની પૂરતી જોગવાઈઓની ગેરહાજરીમાં જાહેર પરિવહન સહિતની માળખાગત સુવિધાઓને કારણે અર્થતંત્રમાં ગીચતા અને પર્યાવરણ દૂષિત થવાનું તેમજ નાગરિક સેવાઓ કથળવાની સ્થિતિ ઉભી થાય છે. માર્ગ પરિવહનમાં ઘાતક અકસ્માતો અને ઈજાઓ વધતી જાય છે. હવા અને વાયુનું પ્રદૂષણ વધવાને કારણે જૂથમાં રહેવાના લાભ દૂર થાય છે. શહેરી પરિવહનનું સુઆયોજન અને સારા અમલીકરણથી જૂથમાં રહેવાના લાભ વધે છે અને અર્થતંત્ર ગીચ થતું અટકે છે.

ભારતમાં જે હદે જાહેર પરિવહન વ્યવસ્થા નબળી છે તેમાં કર નીતિનું મોટું યોગદાન છે. જાહેર પરિવહનના વાહનો ઉપર જે કુલ કરબોજ છે તે ખાનગી વાહનોની તુલનામાં ૨.૬ ગણો વધારે છે. શહેરી વિકાસ અંગેની સંસદની સ્થાયી સમિતિ (અર્બન ટ્રાન્સપોર્ટ) ૨૦૧૦ દ્વારા એવી ભલામણ કરવામાં આવી હતી કે વ્યક્તિગત વાહનો પર ટોલ ટેક્સના સ્વરૂપે ગીચતા વેરો લાદવો જોઈએ, પરંતુ શહેરી વિકાસ મંત્રાલય દ્વારા એવો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે જાહેર પરિવહન વ્યવસ્થાની ગુણવત્તા અને પ્રમાણને ધ્યાનમાં લેતાં તથા ઈન્ટેલિજન્ટ ટ્રાન્સપોર્ટ સિસ્ટમ (ITS) ના અભાવને કારણે ભારતના સંદર્ભમાં ગીચતા વેરો લાગુ કરવો તે ઘણું વહેલું

કદમ છે. હવે એવો સમય આવ્યો છે કે જ્યારે શહેરોમાં અવ્યવસ્થાની સ્થિતિ નિવારવા માટે તથા ભવિષ્યની પેઢી માટે કાર્બન છૂટવાનું પ્રમાણ અટકાવવા માટે ગીચતા વેરો લાદવાનો સમય પાકી ગયો છે.

ભવિષ્યની પેઢી કે જે પોસાય તેવા આવાસોમાં રહેતી હશે ત્યાં સમાહમાં સાતેય દિવસ અને ચોવીસે કલાક વીજળી અને પાણી પૂરા પાડવાના રહેશે, કારણ કે આ તેમનો મૂળભૂત અધિકાર બની રહેશે. આ ઉપરાંત શૈક્ષણિક અને આરોગ્યલક્ષી સંસ્થાઓ, પાર્કિંગની સુવિધાઓ, ખુલ્લી જગા, પગદંડીઓ અને બગીચાઓ વગેરે જેવી સામાજિક અને અન્ય આર્થિક માળખાગત સુવિધાઓ પૂરી પાડવાની રહેશે, જેથી ભવિષ્યની પેઢી દેશ માટે અસ્ક્યામત બની રહે તેવું ગૌરવપૂર્ણ જીવન જીવી શકે.

લેખક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ક્ષેત્રના તજજ્ઞ છે અને સ્વતંત્ર સલાહકાર તરીકે કામ કરે છે. તેમણે આયોજન પંચ સાથે કન્સલ્ટન્ટ તરીકે કામ કર્યું છે અને ૧૧મી પંચવર્ષીય યોજના તેમજ વાર્ષિક યોજનાઓની રચનામાં ખૂબ નજીકથી સંકળાયેલા રહ્યા હતા. તેમણે રાષ્ટ્રીય પરિવહન નીતિ માટેની ઉચ્ચસ્તરીય સમિતિ સાથે કામ કર્યું છે જ્યાં તેમણે પરિવહન ક્ષેત્રમાં લાંબાગાળાની નીતિ ઘડવામાં મદદ કરી છે. આ ઉપરાંત, તેમણે વર્લ્ડ બેંક અને RITES માટે પણ કામ કર્યું છે.

ઈમેલ: kd.krishnadev@gmail.com

**આગામી
આકર્ષણ**

**નવા
ભારતનું
નિર્માણ**

New India

ટકાઉ આવાસ નિર્માણ

ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં ટકાઉ અને ગુણવત્તા ધરાવતા આવાસોનું નિર્માણ

સમીરા સૌરભ અને રાહુલ સિંઘ



PMAY-G યોજના એ સ્કીલ ઈન્ડિયા, ડીજીટલ ઈન્ડિયા, મેક ઈન ઈન્ડિયા, માહિતી ટેકનોલોજી/સીધો લાભ પહોંચાડવાના આધાર પ્લેટફોર્મ, અને પ્રધાન મંત્રી જન ધન યોજનાનો એક સાથે એકત્ર કરીને સમન્વય કરતું એક મહત્વનું કદમ છે. ૨૦૧૮ સુધીમાં આ પ્રોગ્રામ હેઠળ ગ્રામ વિસ્તારોના ૫ લાખ જેટલા કડીયાઓને કોશલ્ય પ્રાપ્ત થશે. આવાસોની ટાઈપોલોજી, પર્યાવરણલક્ષી જોખમો અને પરિવારની જરૂરિયાતોને આધારે દેશભરમાં ૨૦૦થી વધુ આવાસોની ડિઝાઈનો પ્રાપ્ત થશે. સ્થાનિક સામગ્રીનો મોટા પાયે ઉપયોગ કરવાની સાથે સાથે રસોઈની જગા, વીજળીની જોગવાઈ, એલપીજી, શૌચાલય, અને સ્નાન માટેની જગા, પીવાના પાણીની સગવડ સહિતની તમામ સુવિધાઓ ધરાવતું પરિપૂર્ણ ઘર પ્રાપ્ત થશે. આ યોજના હેઠળ ગરીબ પરિવારોને લક્ષ્યમાં રખાયા છે અને માહિતી અને કોમ્યુનિકેશન ટેકનોલોજી (ICT) તથા સ્પેસ ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ કરીને લાભાર્થીઓની સાચી પસંદગી કરાય છે.

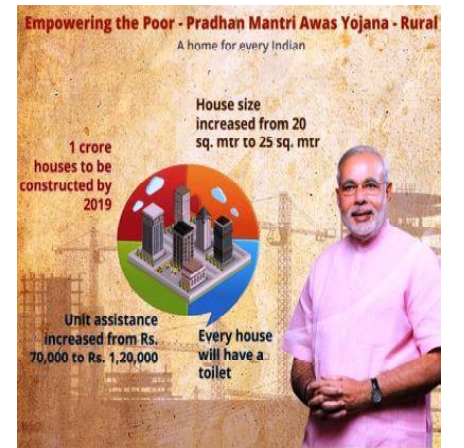
ક

નિયાતમરમાં ઘર વિહોણા લોકોની સમસ્યા વધતી જાય છે. ઘર વિહોણા લોકોની

સૌથી વધુ સમસ્યા આફ્રિકા, લેટિન અમેરિકા અને એશિયામાં જોવા મળે છે. આ એવા વિસ્તારો છે કે જ્યાં વિશ્વની વસતિનો દર સૌથી વધુ ઝડપથી વૃદ્ધિ પામી રહ્યો છે. આહાર અને કપડાં પછી નિવાસની જગા એ માણસની સૌથી મોટી પાયાની જરૂરિયાત છે. એવા વ્યક્તિઓ ઘર વિહોણાં હોય છે કે જેમને મકાન બાંધવાનું પોસાતું નથી અથવા તો તે નિયમિતપણે સલામત આવાસની જાળવણી કરી શકવા માટે અસમર્થ હોય છે. દેશનો વિશ્વમાં આર્થિક દરજ્જો વધતો જતો હોવા છતાં ભારત અંદાજે એક મિલિયન ઘર વિહોણાં લોકોનું નિવાસ સ્થાન છે. વર્ષ ૨૦૧૧ની વસતિ ગણતરી અનુસાર ભારતમાં ૧.૭૭ મિલિયન લોકો ઘર વગરનાં હતા અથવા તો દેશની કુલ વસતિના ૦.૧૫ ટકા લોકો પાસે ઘર નહોતા. ૨૦૧૧ની વસતિ ગણતરીમાં ઘર વગરનાં લોકોની સંખ્યા ૧૭,૭૩,૦૪૦ મૂકવામાં આવી છે, જેમાં ૫૨.૮ ટકા લોકો શહેરી વિસ્તારોમાં અને ૪૭.૧ ટકા લોકો ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં ઘર વગરનાં છે. વ્યક્તિ અથવા તો પરિવારને ઘર વગરનો ગણવા માટે જે વ્યાખ્યા ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે જેમાં લોકો 'સેન્સસ હાઉસ' એટલે કે છાપરા સાથેનું 'માળખા' માં નિવાસ કરતાં હોય તેવો થાય છે. દેશમાં ૧૮.૭૮ મિલિયન જેટલી આવાસની તંગી છે. જો કે

આવાસોની કુલ સંખ્યા ૫૨.૦૬ મિલિયનથી વધીને ૭૮.૪૮ મિલિયન થઈ છે (વર્ષ ૨૦૧૧ની વસતિ ગણતરી અનુસાર).

ભારત હાલમાં જે પડકારોનો સામનો કરી રહ્યું છે તેમાં પૂરતા આવાસ આપવાની અત્યંત ગંભીર સમસ્યાનો સમાવેશ થાય છે. ગરીબ વ્યક્તિ માટે આવાસ એ ગરીબી નિવારણનું મહત્વનું પરિબળ છે. ભારતમાં અંદાજે ત્રણ ચતુર્થાંશ લોકો ગ્રામ વિસ્તારોમાં વસે છે. શહેરી વિસ્તારોમાં ઘર વગરનાં લોકોની સમસ્યા ગ્રામ વિસ્તારોમાં અપૂરતા આવાસ અથવા તો ગ્રામ્ય રોજગારની તકોના અભાવે શહેરો તરફ આગળ વધી છે. અપૂરતા આવાસોની સમસ્યા ખાસ કરીને, જ્યાં મોટા ભાગની ગરીબીની જીવન રેખા નીચેની વસતિ વસે છે તેવા ગ્રામ વિસ્તારોમાં છે.



ભારતમાં જાહેર આવાસોની સમસ્યા શરણાર્થીઓના પુનઃવસન માટે આઝાદી પછી તુરત જ અસ્તિત્વમાં આવી

હતી. વર્ષ ૧૯૬૦ સુધીમાં અંદાજે ૫ લાખ પરિવારોને ભારતના જુદા જુદા ભાગોમાં મકાનો પૂરાં પાડવામાં આવ્યા હતા.

ગરીબીની જીવન રેખા નીચે જીવતા લોકો (BPL) માટે આવાસોની સમસ્યા હલ કરવા માટે તા.૧ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૬ થી ઈંદિરા આવાસ યોજના (IAY) ની શરૂઆત કરવામાં આવી હતી. આ યોજનાના અમલને ૩૦ થી વધુ વર્ષ વીતવા છતાં અને ઈંદિરા આવાસ યોજના દ્વારા ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં આવાસોની તંગી નોંધપાત્ર પ્રમાણમાં ઘટાડવા છતાં આ યોજના હેઠળ લોકોને મર્યાદિતપણે આવરી લેવાના કારણે ગ્રામ્ય આવાસો ઉભા કરવામાં નોંધપાત્ર ઊણપ વર્તાય છે. આથી પૂરતા આવાસોનું મહત્વ અને જરૂરિયાતને પારખીને ભારત સરકારે વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં 'સૌના માટે આવાસ' ની યોજના અમલમાં મૂકી છે. સરકારની નિષ્ઠા પરિપૂર્ણ થાય અને ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં આવાસની સમસ્યા હલ થાય તે માટે તા.૧ એપ્રિલ, ૨૦૧૬થી અમલમાં આવે તે રીતે ઈંદિરા આવાસ યોજનાને પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના-ગ્રામીણ (PMAY-G) તરીકે પુનઃગઠિત કરવામાં આવી છે. મધ્યમ આવક ધરાવતા લોકોની આવાસોની જરૂરિયાત પૂર્ણ કરવા માટે પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના (PMAY) નો વ્યાપ વિસ્તારવામાં આવ્યો છે. આ ઉપરાંત આર્થિક રીતે નબળા વર્ગો (EWS) અને ઓછી આવક ધરાવતા જૂથો (LIG) નો પણ એમાં સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે. વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં 'સૌના માટે આવાસ' ની યોજના હેઠળ શહેરી વિસ્તારોમાં બે કરોડ અને ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં ૩ કરોડ પોસાય તેવા આવાસો બાંધવાનું લક્ષ્ય છે. આ આવાસ યોજનાને મનરેગા અને સેનિટેશન પ્રોગ્રામ હેઠળ જોડવામાં આવી શકે તેમ છે, જેથી 'આવાસોને બહેતર ગુણવત્તા ધરાવતી ગટર સર્વિસ' સાથે જોડી શકાય. ભારત સરકારે વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં 'સૌના માટે આવાસ' ની યોજના હેઠળ ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં દર વર્ષે અંદાજે ૪૦ લાખ આવાસોનું નિર્માણ કરવામાં આવશે.

સરકારે ૧ કરોડ આવાસના બાંધકામ માટેની મંજૂરી આપી દીધી છે અને તેને કારણે વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭થી વર્ષ ૨૦૧૮-૧૯ સુધીમાં રૂ. ૮૧,૯૭૫ કરોડની નાણાકીય અસર થવાની ગણતરી છે. આ પગલું પ્રધાન મંત્રી નરેન્દ્ર મોદીની વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં 'સૌના માટે આવાસ' ની યોજના અનુસાર ભરવામાં આવ્યું છે. સામાજિક- આર્થિક જાતિઓની ગણતરી ૨૦૧૧ (SECC) મુજબ અંદાજે ૪ કરોડ જેટલા આવાસોની તંગીનો સામનો ઘર વગરનાં લોકો કરી રહ્યા છે.

પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના-ગ્રામીણ (PMAY-G) હેઠળ વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭ થી વર્ષ ૨૦૧૮-૧૯ ના પ્રથમ તબક્કામાં ૧ કરોડ આવાસોના બાંધકામનો લક્ષ્યાંક નક્કી કરાયો છે. વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીના તે પછીના તબક્કામાં મકાનો બાંધવાનો લક્ષ્યાંક સામાજિક- આર્થિક જાતિઓની ગણતરી

૨૦૧૧ (SECC) ના આંકડાઓને આધારે તમામ રાજ્યો અને કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોમાં કાયમી પ્રતિક્ષા યાદીને આખરી સ્વરૂપ મળે તે પછી લક્ષ્યાંક નક્કી કરવામાં આવશે. ગ્રામ્ય આવાસો માટેની નેશનલ ટેકનિકલ સપોર્ટ એજન્સી (NTSA) ની રચના રાષ્ટ્રીય સ્તરે કરવામાં આવશે, જેથી લક્ષ્યાંક હાંસલ કરવા માટે ટેકનિકલ સપોર્ટ પ્રાપ્ત કરી શકાય. અંદાજપત્રિય સહયોગ અને નેશનલ બેંક ફોર એગ્રીકલ્ચર એન્ડ રૂરલ ડેવલપમેન્ટ (NABARD) પાસેથી વિરાણ મેળવીને પૂરતાં નાણાકીય સ્ત્રોતો ઉભા કરવામાં આવ્યા છે. ડાયરેક્ટ બેનિફિટ ટ્રાન્સફર (DBT) હેઠળ ઇલેક્ટ્રોનિક ટ્રાન્સફર દ્વારા સહાય આપીને ચૂકવણીમાં વિલંબની સમસ્યા હલ કરવામાં આવી છે અને યોજના પૂર્ણ કરવા માટે ગતિ લાવવામાં આવી છે તે તેનું વધુ એક પાસુ છે.

Home Sweet Home

- ▶ Govt has allocated **₹15,000 crore** to the programme for the current fiscal
- ▶ Payout per household has been increased to more than **₹1.2 lakh** from **₹75,000** earlier



- ▶ Area per home has also been increased to 25 square metres from 22 sq metres
- ▶ Exclusion criteria for households included ownership of motorised vehicle or boat, landline phone, more than 2.5 acres of irrigable land, KCC with over **₹50,000** credit limit and I-T payee status in case of govt

Launched in July 2015, the SECC was carried door to door across rural and urban India in **24.39 crore** households in **640** districts to study deprivation across 14 parameters

The higher the deprivation score, the higher the ranking of the household for getting govt assistance



As per SECC data, 13% or **2.37 crore** of rural houses have only one room, kuccha walls and kuccha roof

Govt has set a target of building three crore houses for rural poor in the next seven years



MIS-AwaasSoft સ્કીમ દ્વારા ધનિષ્ટપણે યોજનાનું ઓનલાઇન મોનિટરિંગ કરવામાં આવશે. AwaasApp નામની મોબાઇલ એપ્પ દ્વારા ઈન્સ્પેક્શનમાં સહાય થશે અને આવાસોના જીઓ-ટેગીંગ દ્વારા વિલંબ ઘટાડવાનો પ્રયાસ કરાશે. તાલીમ, આંકલન (assessment) અને સર્ટિફિકેશનનો પ્રોગ્રામ હાથ ધરીને તાલીમ પામેલા ગ્રામ્ય વિસ્તારના કડિયાઓની સંખ્યા વધારવામાં સહાય મેળવાશે. પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના-ગ્રામીણ (PMAY-G) હેઠળ લાભાર્થીને સમતળ વિસ્તારોમાં રૂ. ૧.૨૦ લાખની સહાય અને પર્વતીય પ્રદેશો અને કપરા વિસ્તારોમાં તેમજ આઈએપી જિલ્લાઓમાં પાકા મકાનના બાંધકામ માટે રૂ. ૧.૩૦ લાખની સહાય પૂરી પાડવામાં આવશે. સામગ્રીની નબળી ઉપલબ્ધિ, નબળી કનેક્ટિવિટી તથા ભૂપૃષ્ઠના અભ્યાસને આધારે (geo-morphological study) અને હવામાનની વિપરીત પરિસ્થિતિને કારણે બાંધકામનો ખર્ચ ઊંચો મૂકવામાં આવ્યો છે. વિસ્તારોનું વર્ગીકરણ મુશ્કેલ હોવાથી આ કામગીરી રાજ્ય સરકાર દ્વારા કરવામાં આવશે. ઉપલબ્ધ સ્ત્રોતો દ્વારા ગુણવત્તા ધરાવતા આવાસોનું સમયસર બાંધકામ થાય તે માટે તેમજ મકાનના બાંધકામ માટે લાભાર્થીઓને નાણાકીય સહાય પૂરી પાડવા અંગે, સ્થાનિક ઢબે આવાસોની ડીઝાઇનના વિકલ્પો પૂરા પાડવા અંગે તથા ખર્ચમાં બચત થાય તેવી બાંધકામ ટેકનોલોજીની જાગૃતિ માટે, બાંધકામ સામગ્રી મેળવવાની પ્રક્રિયા સુગમ બને તે માટે તથા પૂરતી સંખ્યામાં તાલીમ પામેલા કડિયાઓ ઉપલબ્ધ થાય તે માટે તબક્કાવાર સાધન- સામગ્રી અને સ્ત્રોતોની જરૂરિયાત અંગે મહત્વની સપોર્ટ સર્વિસી ઉભી કરવાનું આવશ્યક છે, જેથી લાભાર્થીઓને આ સગવડો પૂરી પાડી શકાય.

ટેકા રૂપ સેવાઓ (supprot services) જોગવાઈઓને આધારે નીચે દર્શાવેલા ક્ષેત્રોમાં કામગીરી કરવી જરૂરી બને છે:

૧. લાભાર્થીઓમાં જાગૃતિ
૨. મકાનની ડીઝાઇનની ટાઈપોલોજીનો વિકાસ અને જોગવાઈ
૩. કડિયાઓને તાલીમ અને કૌશલ્ય અંગે સર્ટિફિકેશન
૪. બાંધકામ સામગ્રી પ્રાપ્ત કરવી
૫. મોટી ઉંમરના અને દિવ્યાંગ લાભાર્થીઓને સહયોગ
૬. બેંકોમાંથી રૂ. ૭૦,૦૦૦ સુધીના ધિરાણો મેળવવા માટે સહાય કરવી

સૌના માટે આવાસની યોજના હેઠળ મકાન ડીઝાઇન ટાઈપોલોજીસનો વિકાસ અને નવતર પ્રકારની વ્યૂહરચનાઓ

સ્થાનિક પરિસ્થિતિ, નિવાસના વિસ્તાર અનુસાર યોગ્ય ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ કરીને રાજ્ય સરકારોએ મકાનની ડીઝાઇનના વિવિધ વિકલ્પો લાભાર્થીઓને પૂરાં પાડવાના રહે છે. આ આવાસ ડીઝાઇનમાં મુખ્યત્વે રાંધવાની આરોગ્યપ્રદ જગા, શૌચાલય અને સ્નાન માટેના વિસ્તારો નક્કી કરવાના રહે છે. છાપરું અને દિવાલો એટલી મજબૂત હોવી જોઈએ કે લાભાર્થીઓ જે વિસ્તારમાં રહેતા હોય તે વિસ્તારમાં હવામાનની પરિસ્થિતિનો સામનો કરી શકે અને તેમાં ભૂકંપ, વંટોળ, પૂર વગેરે જેવી કુદરતી આપત્તિઓ સામે ટકી શકે તેવા ફીચર્સનો સમાવેશ કરી શકે. મકાનની ડીઝાઇનમાં નીચેના પાસાં આવરી લેવાય તે પણ ઈચ્છનીય છે. આવા પાસાંઓ સાધનોની ઉપલબ્ધિને આધારે લાભાર્થી પણ પાછળથી ઉમેરી શકે છે.

૧. રોજગારી મેળવવાની પ્રવૃત્તિ માટે પૂરતી જગ્યા
૨. રેઈન વોટર હાર્વેસ્ટિંગ સિસ્ટમ

૩. વરંડો

પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના- ગ્રામીણ (PMAY-G) પ્રોગ્રામ હેઠળ ૧.૦૦ કરોડ મકાનો બાંધવાનો ખર્ચ વર્ષ ૨૦૧૮-૧૯ સુધીમાં ૧,૩૦,૦૭૫ કરોડ જેટલો થશે. આ ખર્ચ ભારત સરકાર અને રાજ્ય સરકારો વચ્ચે ૬૦:૪૦ ના પ્રમાણમાં ભોગવવાની રહેશે. ઉત્તર- પૂર્વના રાજ્યોના કિસ્સામાં તથા જમ્મુ અને કાશ્મીર, હિમાચલ પ્રદેશ અને ઉત્તરાખંડ જેવા ત્રણ હિમાલયન રાજ્યોના કિસ્સામાં નાણાકીય વહેંચણીનો ગુણોત્તર ૮૦:૧૦ નો રાખવામાં આવ્યો છે. કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશો (UTs) માટે સરકાર સંપૂર્ણ ખર્ચ ભોગવશે.

યોજના પાછળ થનારા કુલ ખર્ચમાં કેન્દ્ર સરકારનો હિસ્સો રૂ. ૮૧,૭૮૫ કરોડ જેટલો રહેશે, જેમાંથી રૂ. ૬૦,૦૦૦ કરોડ અંદાજપત્રિય જોગવાઈમાંથી અને રૂ. ૨૧,૮૭૫ કરોડ નાબાર્ડ પાસેથી ધિરાણ મેળવીને ઉપલબ્ધ કરવામાં આવશે અને વર્ષ ૨૦૨૨ પછી આ રકમની અંદાજપત્રિય અનુદાન (grant) દ્વારા ચૂકવણી કરવામાં આવશે.

રાજ્ય સરકારો ગ્રામ પંચાયત, બ્લોક અથવા તો જિલ્લાને યુનિટ તરીકે પસંદ કરીને યોજનાની કામગીરી સંપૂર્ણપણે પૂરી કરવાનો અભિગમ અપનાવી શકે છે. SAGY ગ્રામ પંચાયતો, રૂર્બન ક્લસ્ટર્સ, જાહેરમાં હાજતે જવાથી મુક્ત થયેલી ગ્રામ પંચાયતો અને મહિલાઓના DAY-NRLM સેલ્ફ હેલ્પ જૂથો દ્વારા મજબૂત સામાજિક મૂડી ધરાવતા સમુદાયોને આ યોજનામાં અગ્રતા આપી શકાશે. યોજના સંપૂર્ણપણે પૂરી કરવાના અભિગમથી સુપરવિઝન, કડિયાઓ અને સામગ્રીની ઉપલબ્ધિ તથા આવાસોનું ધનિષ્ટ પ્લાનીંગ શક્ય બનશે.

ખોડ- ખાંપણ ધરાવતી વ્યક્તિઓ (સમાન તકો, હક્કોની સુરક્ષા અને સંપૂર્ણ સહયોગ) કાયદા- ૧૯૮૫ અનુસાર શારીરિક અસમર્થતા ધરાવતા લોકોને સામાજિક સુરક્ષા પૂરી પાડવાની જોગવાઈ કરવાની રહે છે. પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના- ગ્રામીણ (PMAY-G) પ્રોગ્રામ હેઠળ લાભાર્થીઓને આંતરિક અગ્રતા આપવાની જોગવાઈ કરવાની સાથે સાથે કયા લાભાર્થીઓને સહાય આપવી તેની વિચારણામાં કોઈ દિવ્યાંગ વ્યક્તિ ધરાવતા પરિવાર અને સક્ષમ શરીર ધરાવતા કોઈ પુખ્ત સભ્યનો વધારાની વંચિત ગણતરીમાં સમાવેશ થાય નહીં તે રીતે મકાન ફાળવતી વખતે અગ્રતા આપવાની રહેશે. ખોડ- ખાંપણ ધરાવતી વ્યક્તિઓ (સમાન તકો, હક્કોની સુરક્ષા અને સંપૂર્ણ સહયોગ) કાયદા- ૧૯૮૫ની જોગવાઈઓ ધ્યાનમાં રાખીને રાજ્ય સરકારે શક્ય હોય તેટલા પ્રમાણમાં રાજ્ય સ્તરે લાભાર્થીઓમાં ૩ ટકા જેટલા દિવ્યાંગોમાં સમાવેશ થાય તેની ખાત્રી રાખવાની રહેશે.

સરકારે મનરેગા યોજના હેઠળ નિર્ધારિત ૧૦૦ દિવસની રોજગારીથી વધુ રોજગારી આપવા માટે પ્રધાન મંત્રી આવાસ યોજના-ગ્રામીણ (PMAY-G) યોજનામાં જોબ કાર્ડ ધરાવતા લોકોને આવાસોના બાંધકામ માટે સાંકળવાની જોગવાઈ કરી છે. આને કારણે આવાસોનું બાંધકામ ઝડપી બનશે અને ગામડામાં હતાશાની પરિસ્થિતિ વચ્ચે જીવતા કાર્ડ ધારકોને વધુ કામ મળતાં વધારાની આવક થશે.

વધુમાં, જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી SECC ૨૦૧૧ હેઠળ રાષ્ટ્રીય સ્તરે લઘુમતિઓ માટે ભંડોળની ૧૫ ટકા રકમ ગ્રામ સભા દ્વારા માન્ય કરાયા મુજબ અલાયદી રાખવામાં આવશે. રાજ્યો/ કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોમાં લક્ષ્યાંકોની ફાળવણી જે તે રાજ્યો/ કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોમાં વર્ષ ૨૦૧૧ ની વસતિ

ગણતરી મુજબ લઘુમતિઓના પ્રમાણને આધારે નક્કી કરવામાં આવશે. આમ છતાં, ગ્રામ સભા દ્વારા કાયમી પ્રતિક્ષા યાદી SECC ડેટાની ચકાસણીને આધારે દરેક રાજ્યો/ કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોમાં લઘુમતિઓ માટેનાં લક્ષ્યાંકની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે. નેશનલ કમિશન ઓફ માયનોરિટી એક્ટ- ૧૯૯૨ની કલમ-૨ (સી) હેઠળ નોટિફાય થયેલા લઘુમતિઓને નિર્ધારિત લઘુમતિઓ સામે લાભ મેળવવા માટે માન્ય ગણવામાં આવશે.

સપોર્ટ મિકેનિઝમનું અમલીકરણ

ગ્રામ્ય આવાસો માટે નેશનલ ટેકનિકલ સપોર્ટ એજન્સી

સૌના માટે આવાસનો લક્ષ્યાંક હાંસલ કરવાની દિશામાં ટેકનિકલ સપોર્ટ પૂરો પાડવા માટે એક નેશનલ ટેકનિકલ સપોર્ટ એજન્સી (NTSA) ફોર રૂરલ હાઉસિંગની રાષ્ટ્રીય સ્તરે રચના કરવામાં આવી છે. આ એજન્સીની આંતરિક પ્રવૃત્તિઓમાં ગુણવત્તા ધરાવતા બાંધકામની ખાત્રી, અમલીકરણ થવા અંગેનું મોનિટરિંગ, વધારાની અંદાજ પત્રિય નાણાકીય જોગવાઈની વ્યવસ્થા, માહિતી, શિક્ષણ અને સંદેશાવ્યહવાર (IEC) ની પ્રવૃત્તિઓ, ઈ-ગવર્નન્સ સોલ્યુશન્સનો વિકાસ અને વ્યવસ્થાપન, ડેટા એનાલિટીક્સ, તાલીમ અને વર્કશોપનું આયોજન અને રાજ્ય સરકારો કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશો દ્વારા ટેકનિકલ ફેસિલિટેશન સેન્ટરનું સંકલન/ મોનિટરિંગ અને સુવિધાઓ પૂરી પાડવાનો સમાવેશ થાય છે.

રૂપાંતરણ

વર્તમાન યોજનામાં મકાનના બાંધકામ માટે સહાય ઉપરાંતની પાયાની સગવડો પૂરી પાડવા માટે કેન્દ્ર અને રાજ્ય/ કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોની સરકારોનો સહયોગ પ્રાપ્ત થાય તેની ખાત્રી રાખવામાં આવી છે.

પાયાની સગવડો પૂરી પાડવા માટે જે વિવિધ યોજનાઓનું રૂપાંતરણ કરાયું છે તેમાં નીચેની યોજનાઓનો સમાવેશ થાય છે:

૧. PMAY-G હેઠળનાં મકાનોમાં શૌચાલયનું બાંધકામ આંતરિક હિસ્સો ગણવામાં આવ્યું છે. લાભાર્થીઓને શૌચાલયની સુવિધા સ્વચ્છ ભારત મિશન- ગ્રામીણ (SBM-G), મનરેગા અથવા તો અન્ય નિર્દેશિત નાણાકીય સ્ત્રોતમાંથી પૂરી પાડવાની રહેશે. શૌચાલયનું બાંધકામ થયા પછી જ મકાનને પૂર્ણ થયેલું ગણવામાં આવશે.
૨. મનરેગાના રૂપાંતરણ અનુસાર PMAY-G યોજનાના લાભાર્થીઓને ૯૦ માનવ દિન (પર્વતીય પ્રદેશો, વિકટ પ્રદેશો અને આઈએપી જિલ્લાઓમાં ૯૫ દિવસ) ની બિનકુશળ રોજગારી મનરેગા હેઠળ પોતાના મકાનના બાંધકામ માટે લાભાર્થીને PMAY-G ના વર્તમાન દરે પૂરી પાડવાની રહેશે. MIS-PMAY-G ના AwaasSoft અને મનરેગાના NREGASoft વચ્ચે સર્વર ટુ સર્વર સંકલન થાય તેવી વ્યવસ્થા વિકસાવવામાં આવી છે, જેથી AwaasSoft મારફતે મકાનની મંજૂરી આપવામાં આવે કે તુરત જ NREGASoft ઉપર આવાસના બાંધકામની કામગીરી શરૂ થઈ જાય છે.
૩. પીવાના પાણીનો સમાવેશ જીવનની પાયાની જરૂરિયાતમાં થાય છે. PMAY-G યોજનાના લાભાર્થીઓને પીવાના પાણી અને સ્વચ્છતા મંત્રાલયના નેશનલ રૂરલ

ડ્રીકીંગ વોટર પ્રોગ્રામ (NRDWP) નાં ધોરણો અનુસાર અથવા તો અન્ય સમાન પ્રકારની યોજના મુજબ પીવાનું સલામત પાણી પૂરું પાડવામાં આવે તે જરૂરી છે.

૪. ઊર્જા મંત્રાલયની દિનદયાલ ઉપાધ્યાય ગ્રામ જ્યોતિ યોજના (DDUGJY) અનુસાર PMAY-G યોજનાના લાભાર્થીઓ પરિવારોને વીજળીના જોડાણો આપવાના રહેશે. રાજ્યો/ કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશ દ્વારા એ બાબતની ખાત્રી રાખવાની રહેશે કે સોલર ફાનસ, સોલર હોમ લાઈટિંગ સિસ્ટમ્સ, સોલર સ્ટ્રીટ લાઈટિંગ સિસ્ટમ્સ તથા વધુ સ્વચ્છ ઊર્જા ઉપાય તરીકે નેશનલ બાયો-માસ કૂક સ્ટવ્સ પ્રોગ્રામ (NBCP) તથા નેશનલ બાયોગેસ અને મેન્યોર મેનેજમેન્ટ પ્રોગ્રામ હેઠળ બાયો ગેસ સહિત નવી અને રિન્યુએબલ એનર્જીના સ્ત્રોતો (MNRES) ના મંત્રાલય દ્વારા અમલમાં મુકાયેલ યોજનાઓનો લાભ મળે.

૫. PMAY-G યોજનાના લાભાર્થીઓને રસોઈ માટેનું સ્વચ્છ અને કાર્યક્ષમ બળતણ પ્રાપ્ત થાય તે માટે રાજ્ય સરકારો / કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોએ તેમને પેટ્રોલિયમ અને કુદરતી ગેસ મંત્રાલય હેઠળની પ્રધાન મંત્રી ઉજ્જવલા યોજના (PMYU) હેઠળ એલપીજીનાં જોડાણો મળી રહે તે માટેની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

૬. આવાસોમાં સ્વચ્છ અને તંદુરસ્ત વાતાવરણ જળવાઈ રહે તે માટે, આ આવાસો દ્વારા પેદા થયેલા ઘન અને પ્રવાહી કચરાનું શુદ્ધિકરણ કરવાનું જરૂરી બનશે. આ હેતુથી રાજ્ય

સરકારો / કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોએ સ્વચ્છ ભારત મિશન (G) અનુસાર અથવા તો રાજ્ય સરકારો / કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોની અન્ય કોઈ યોજના હેઠળ ઘન અને પ્રવાહી કચરાનો નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૭. બાંધકામ સામગ્રીની જરૂરિયાતને પહોંચી વળવા માટે રાજ્ય સરકારો / કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોએ મનરેગા યોજનાના સમન્વય કરીને ઈટો, સ્ટેબીલાઈઝડ મડ બ્લોક્સ, ફલાય એશની ઈટો વગેરે બાંધકામ સામગ્રીનું ઉત્પાદન હાથ ધરવાનું રહેશે. ઉત્પાદન કરાયેલી સામગ્રી PMAY-G યોજનાના લાભાર્થીઓને પૂરી પાડવાની રહેશે.

૮. રાજ્ય સરકારો / કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોએ મનરેગા યોજનાનો સમન્વય કરીને ગતી સાઈટ્સ વિકસાવવી, બાયો ફેન્સીંગ, રસ્તાઓ, એપ્રોચ રોડ, અથવા તો ઘર માટેનાં પગથીયાં, જમીનની જાળવણી, અને થયેલા કામની જાળવણી માટેનાં પગલાં ભરવાનાં રહેશે.

SECC ૨૦૧૧ નો ડેટા બેઝ પ્રાપ્ત થયા પછી ગ્રામસભાએ માન્ય કર્યા મુજબ એક થી બીજા છેડા સુધી ઈ-ગવર્નન્સમાં મોડલનું અનુસરણ કરીને PMAY-Gramin યોજનાના લાભાર્થીઓ નક્કી કરવાના રહેશે અને આ ડેટાબેઝનો ઉપયોગ અન્ય પ્રોગ્રામ માટે તથા બીજી યોજનાના લાભ આપવા માટે રૂપાંતરણ (convergence) માં કરવાનો રહેશે. જો નિયમિત ફોલો-અપ કરવામાં આવે તો પ્રક્રિયા આસાન બની રહેશે.

રિપોર્ટિંગ અને મોનિટરિંગ

PMAY-G યોજનાનું અમલીકરણ અને મોનિટરિંગમાં એક થી

બીજા છેડા સુધી ઈ-ગવર્નન્સ આધારિત મોનિટરિંગ અમલી બનાવવાનું રહેશે. ઈ-ગવર્નન્સ આધારિત સર્વિસ પૂરી પાડવા માટેની યોજનામાં બે પધ્ધતિઓ અનુસરવામાં આવશે. એટલે કે :

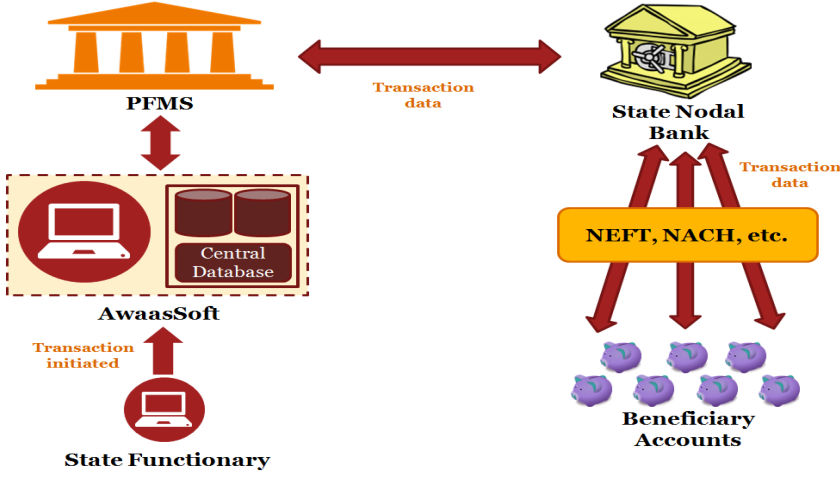
- PMAY-G MIS- AwaasSoft, અને
- PMAY-G mobile application- AwaasApp નો અમલ કરવાનો રહેશે

PMAY-G યોજના હેઠળ કામગીરીનો દેખાવ અને તેની સાથે સાથે પ્રક્રિયાઓના મજબૂત મોનિટરિંગ માટે એક મજબૂત વ્યવસ્થા અપનાવવામાં આવી છે. in AwaasSoft માંના વ્યવહારો (transaction) ના વર્કફ્લોને આધારે પ્રાપ્ત કરાયેલા કામકાજના ડેટાનો ઉપયોગ કરીને રિયલટાઈમ પ્રગતિ મારફતે પરફોર્મન્સ મોનિટરિંગ કરવામાં આવે છે. AwaasSoft માંના વ્યવહારો (transaction) ને આધારે પ્રાપ્ત થયેલો ડેટાની સિસ્ટમ દ્વારા નિર્માણ કરેલો રિપોર્ટ તરીકે ક્રમશઃ ગોઠવવામાં આવે છે અને તેને પરફોર્મન્સના વિવિધ પ્રકારના પૂર્વનિર્ધારિત માપદંડને આધારે ચકાસવામાં આવે છે. સેન્ટ્રલ ટુકડીઓ (એરિયા અધિકારીઓ અને NLM) દ્વારા ઈન્સપેક્શન જેવા પ્રોસેસ મોનિટરિંગ મિકેનિઝમ સંસદ સભ્ય, સોશિયલ ઓડિટ અને PMU દ્વારા અપનાવાયેલ રાજ્યસ્તરની ડિસ્ટ્રીક્ટ ડેવલપમેન્ટ કો-ઓર્ડિનેશન એન્ડ મોનિટરિંગ (DISHA) કમિટી દ્વારા કરવામાં આવશે.

AwaasSoft રિયલ ટાઈમ ટ્રાન્ઝેક્શનલ ડેટાને આધારે વિવિધ માપદંડો મુજબ વિવિધ પ્રકારના અહેવાલોનું નિર્માણ કરે છે. PMAY-G હેઠળનું તમામ રિપોર્ટિંગ

AwaasSoft દ્વારા નિર્માણ કરાયેલા રિપોર્ટસને આધારે થાય છે. રાજ્ય સરકારો / કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોએ આ યોજના હેઠળ કરેલી પ્રગતિને માત્ર AwaasSoft દ્વારા નિર્માણ કરાયેલા રિપોર્ટસને આધારે મોનિટર કરવામાં આવે છે.

AwaasSoft



AwaasSoft એ વેબ આધારિત ઈલેક્ટ્રોનિક સર્વિસ ડિલિવરી પ્લેટફોર્મ છે, જે PMAY-G યોજનામાં ઈ-ગવર્નન્સની સુવિધા પૂરી પાડે છે.

“સૌને માટે આવાસ” ની સિધ્ધિ હાંસલ કરવા માટેની સહાયકારી તંત્ર વ્યવસ્થા (Supproting mechanism) આવાસ યોજનાઓની પ્રવૃત્તિઓના સાતત્યપૂર્ણ વિકાસ માટે જમીનની ઉપલબ્ધિ, તેનો જરૂરી માળખાગત સુવિધાઓ અને સર્વિસીસ દ્વારા સમયસર વિકાસ ખૂબ જ મહત્વ ધરાવે છે.

PMAYની ગ્રામ્ય અને શહેરી બંને શાખાઓમાં માત્ર એક ઉપાય ઉપર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરે છે, અને તે છે માલિકીનું મકાન પૂરું પાડવું. આ માટે પૂરતી જમીન શોધવી તે ખાસ કરીને ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં, જ્યાં આવાસો માટેનો જાહેર જમીનનો સ્ટોક ખૂબ મોટી સમસ્યા બની રહે છે. નવી બાંધકામ સામગ્રી પૂરી પાડીને, સોંઘી ટેકનિક્સ અમલમાં મુકીને તથા બાંધકામ તથા ઉત્પાદનની પ્રક્રિયાઓમાં યોગ્ય ટેકનોલોજી અપનાવીને ખર્ચ ઘટાડવાના મહત્વના પ્રયાસો થઈ રહ્યા છે. આ રીતે સ્થાનિક ધોરણે ઉપલબ્ધ કાચો માલ ઉપયોગમાં લેવાની જરૂર

છે. આવાસના ઉપલબ્ધ વિકલ્પના અભાવે તથા તેની સાથે મર્યાદિત આવક તથા નિમ્ન આવક ધરાવતા સમુદાયને આવાસ ધિરાણને ખૂબ ઓછી ઉપલબ્ધિને કારણે ભારતના કરોડો પરિવારો ગટર વ્યવસ્થા, સફાઈ, શુધ્ધ પાણી, ગટર અને વીજળી જેવી પાયાની સગવડોના અભાવનો સામનો કરી રહ્યા છે.

PMAY-G યોજના એ સ્કીલ ઈન્ડિયા, ડીજીટલ ઈન્ડિયા, મેક ઈન ઈન્ડિયા,

માહિતી ટેકનોલોજી/ સીધો લાભ પહોંચાડવાના આધાર પ્લેટફોર્મ, અને પ્રધાન મંત્રી જન ધન યોજનાનો એક સાથે એકત્ર કરીને સમન્વય કરતું એક મહત્વનું કદમ છે. ૨૦૧૯ સુધીમાં આ પ્રોગ્રામ હેઠળ ગ્રામ વિસ્તારોના ૫ લાખ જેટલા કડીયાઓને કૌશલ્ય પ્રાપ્ત થશે. આવાસોની ટાઈપોલોજી, પર્યાવરણલક્ષી જોખમો અને પરિવારની જરૂરિયાતોને આધારે દેશભરમાં ૨૦૦થી વધુ આવાસોની ડિઝાઈનો પ્રાપ્ત થશે. સ્થાનિક સામગ્રીનો મોટા પાયે ઉપયોગ કરવાની સાથે સાથે રસોઈની જગા, વીજળીની જોગવાઈ, એલપીજી, શૌચાલય, અને સ્નાન માટેની જગા, પીવાના પાણીની સગવડ સહિતની તમામ સુવિધાઓ ધરાવતું પરિપૂર્ણ ઘર પ્રાપ્ત થશે. આ યોજના હેઠળ ગરીબ પરિવારોને લક્ષ્યમાં રખાયા છે અને માહિતી અને કોમ્યુનિકેશન ટેકનોલોજી (ICT) તથા સ્પેસ ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ કરીને લાભાર્થીઓની સાચી પસંદગી અંગે તથા કામકાજમાં પ્રગતિની ખાત્રી કરાય છે.

ભારતમાં બાંધકામ ક્ષેત્ર બીજા નંબરની સૌથી વધુ રોજગારીનું નિર્માણ કરે છે. આ ક્ષેત્ર ૨૫૦ થી વધુ આનુષંગિક

ઉદ્યોગો સાથે ફોરવર્ડ અને બેકવર્ડ લીંકેજ ધરાવે છે. ગ્રામ હાઉસિંગના વિકાસથી જે લોકો ગ્રામ સમુદાયમાં વસે છે તેમના માટે નોકરીઓનું નિર્માણ થશે અને બાંધકામ સંબંધી વ્યવસાયોમાં પણ નવી માંગને પહોંચી વળાશે. બાંધકામ સામગ્રીની ખરીદી, કૌશલ્ય ધરાવતા અને બિનકુશળ કામદારોની સર્વિસનો ઉપયોગ, ટ્રાન્સપોર્ટ સર્વિસીસ અને પરિણામ સ્વરૂપ નાણાકીય સ્ત્રોતોનો પ્રવાહ આર્થિક પ્રવૃત્તિઓની એક હકારાત્મક સાયકલ (ચક્રિય ગતિ)નું નિર્માણ કરે છે અને ગામડાંઓમાં માંગમાં વધારો કરે છે. આ યોજનાની અસર બે તબક્કામાં વર્તાય છે: બાંધકામ દરમ્યાન અને મકાનોનો કબજો મળવા દરમ્યાન. જે હકારાત્મક આનુષંગિક અસરોનું નિર્માણ થાય છે તેમાં સામાજિક મૂડીમાં વધારો તથા સમુદાયોમાં સામાજિક સંકલનનો સમાવેશ થાય છે. બાંધકામ પ્રવૃત્તિના દેખીતા લાભમાં આવાસની સ્થિતિમાં સુધારાના કારણે કામદારોની ઉત્પાદકતામાં વધારો થાય છે તથા આરોગ્યમાં હકારાત્મક લાભ થાય છે. આને કારણે આહાર, સફાઈ, માતા અને બાળકોનું આરોગ્ય જેવા માનવ વિકાસ માપદંડોને હકારાત્મક અસર થાય છે. જીવનની ગુણવત્તામાં એકંદરે સુધારાની સાથે સાથે ભૌતિક વાતાવરણમાં પણ સુધારો થાય છે. મકાન એ આર્થિક અસ્કાયમત છે અને તેને કારણે સમાજમાં ઊંચુ સ્થાન હાંસલ થતાં આરોગ્ય અને શૈક્ષણિક સિધ્ધિઓને સારા પરિણામો પ્રાપ્ત થાય છે. કાયમી ઘરને કારણે પરિવાર તથા સ્થાનિક અર્થતંત્રને દેખીતા અને અદ્રશ્ય એવા અનેક મૂલ્યવાન લાભ થાય છે.

સમીરા સૌરભ ભારત સરકારમાં ગ્રામીણ વિકાસ મંત્રાલયમાં નિદેશક (મનરેગા) તરીકે સેવા આપે છે અને ખાસ કરીને આંતરરાષ્ટ્રીય બહુપક્ષીય અને આર્થિક સંબંધો, આંતરરાષ્ટ્રીય સહકાર અને આંતરરાષ્ટ્રીય શ્રમ બાબતો અને વિકાસ અર્થશાસ્ત્ર પર ધ્યાન આપે છે તેમજ BRICS, G20, IORA અને ILO જેવા વિવિધ આંતરરાષ્ટ્રીય સંગઠનોમાં દેશનું પ્રતિનિધિત્વ કરી ચુક્યા છે.

ઈમેલ: sameera.saurabh@gmail.com

રાહુલ સિંહ વ્યવસાય સલાહકાર અને વિશ્લેષક છે. તેઓ જાહેર નીતિ, ભારતીય અને આંતરરાષ્ટ્રીય અર્થશાસ્ત્રમાં સામાજિક અને વ્યવસાયિક ક્ષેત્રોના માર્કેટિંગ અને ડેટા વિશ્લેષણમાં નિપુણતા ધરાવે છે.

ઈમેલ: singh.rahul8@gmail.com

પરવડે તેવું મકાન આપવાનો સરકારનો સ્તુત્ય પ્રયાસ

ભાવેશ શાહ



કેન્દ્ર સરકારની પહેલના પગલે અત્યારે રૂ. ૨૦ અને ૩૦ લાખ સુધીની લોન માટે બેંકો પોતાની રીતે પણ વ્યાજનો દર નીચે રાખી રહી છે અથવા હામામાં કે વ્યાજમાં ડિસ્કાઉન્ટ આપી રહી છે. સ્ટેટ બેંક, બેંક ઓફ બરોડા, એક્સીસ બેંક સહિતની બેંકોએ વિવિધ સ્કીમ અમલમાં મૂકી લોકો પરવડે એવા મકાન ખરીદી શકે તેવી વ્યવસ્થા ગોઠવી છે.

દેશની સૌથી મોટી કેડીટ રેટિંગ એજન્સી ક્રિસિલના એક અહેવાલ અનુસાર, માર્ચ ૨૦૧૭ના રોજ પૂરાં થતા નાણાકીય વર્ષમાં દેશના કુલ ગૃહ ધિરાણ બજારમાં એફોર્ડેબલ મકાનો માટેનું ધિરાણ ૨૫% કે રૂ. ૧.૬ લાખ કરોડ જેટલું નોંધાયું છે. ગૃહ ધિરાણની નવી તક એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ થકી ઉભી થઈ છે એટલે માત્ર આ પ્રકારની લોન આપતી કંપનીઓ પણ બજારમાં આવી છે. વધુ સ્પર્ધાનો ફાયદો સીધો ગ્રાહકોને મળી રહ્યો છે અને ધિરાણ સસું બની રહ્યું છે. નવી કંપનીઓ પાસે આ રૂ. ૧.૬ લાખ કરોડનો ૧૫% હિસ્સો આવી ગયો છે.

રો ટી, કપડાં અને મકાન આ એક મનુષ્યની સૌથી મોટી, પાયાની ત્રણ જરૂરિયાત છે.

વર્ષ ૨૦૧૫માં દરેક નાગરિકો માટે પાકું મકાન હોય, તેમાં વીજળી હોય અને તેણે પાણી મળી રહે તેવા આશયથી વડાપ્રધાન નરેન્દ્ર મોદીના નેતૃત્વ હેઠળની કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા અત્યંત મહત્વાકાંક્ષી યોજના અમલમાં મુકવામાં આવી છે. પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના — હાઉસિંગ ફોર ઓલ નામની આ સ્કીમ હેઠળ વર્ષ ૨૦૧૫થી ૨૦૨૨ વચ્ચે દેશના દરેક કુટુંબ પાસે પોતાનું, પોતાની માલિકીનું મકાન હોય તેવી વ્યવસ્થા ગોઠવવામાં આવી છે. શહેરી અને ગ્રામીણ વિસ્તારો માટે આ યોજના અલગ- અલગ સ્વરૂપમાં છે.

જુલાઈ ૨૦૧૭ સુધીમાં આ યોજનાના એક ભાગ રૂપે આર્થિક રીતે નબળા લોકો માટે કુલ ૨૩.૮૦ લાખ મકાનો સાથે વિવિધ સ્કીમ દેશભરમાં મંજૂર કરી દેવામાં આવી છે. આંધ્રપ્રદેશ, કર્ણાટક, તમિલનાડુ, પશ્ચિમ બંગાળ એવા રાજ્યો છે કે જ્યાં સૌથી વધુ લોકો માટે આવા મકાનો બનવાના છે. ગુજરાતમાં પણ કુલ ૧.૫૪ લાખ મકાનો મંજૂર થયા છે. દેશભરમાં મંજૂર થયેલા કુલ મકાનોમાંથી ૮.૮૧ લાખ બનવાના શરૂ થઈ ગયા છે અને ૧.૫૨ લાખ તૈયાર થઈ ગયા છે. સરકારે આ બધા મકાનો માટે

રૂ. ૩૭, ૨૩૮ કરોડની રકમ ફાળવી છે. ગુજરાતમાં અત્યારે આવા એક લાખ મકાનો બની રહ્યા છે.

આ થઈ આંકડાંની વાત. હવે આપણે મકાનો બનાવવા અને તે લોકો પરવડે એવા ભાવે ખરીદી શકે તે માટેના પડકારો અંગે પણ વિચાર કરીએ.

મકાનોની જરૂરિયાત

સરકારના એક અંદાજ અનુસાર દેશના શહેરી વિસ્તારોમાં લગભગ ૧.૮ કરોડ મકાનોની જરૂરિયાત છે. આ કુલ જરૂરિયાતના ૮૫% માત્ર પરવડે એવા કે એફોર્ડેબલ મકાનો હશે એવી ધારણા છે. આટલી મોટી માત્રમાં જ્યારે ઘરની જરૂરિયાત હોય ત્યારે સ્વાભાવિક છે કે તેણે પાંચ વર્ષમાં કદાચ સંપૂર્ણ પરિપૂર્ણ ના પણ કરી શકાય. પરંતુ, આ દિશામાં એક પ્રયત્ન થાય અને વધુને વધુ સફળતા હાંસલ થાય એ જરૂરી છે. કેન્દ્ર સરકારે જે રીતે આયોજન કર્યું છે અને અત્યારે જે રીતે કામગીરી થઈ રહી છે એ જોતા એવું ચોક્કસ લાગે છે કે અત્યારે દેશ સાચી દિશામાં આગળ વધી રહ્યો છે.

સ્કીમ અને પડકારો:

ભારત સરકારે જે સ્કીમ બનાવી છે એ મુજબ વર્ષ ૨૦૨૨ સુધીમાં દેશમાં શહેરી વિસ્તારોમાં બે કરોડ અને ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં ચાર કરોડ મકાનો બનાવવાનો લક્ષ્યાંક છે.

એટલે કે શહેરી વિસ્તારમાં દરરોજ ૧૧૦૦૦ અને ગ્રામ્ય વિસ્તારમાં રોજના ૨૨૦૦૦ મકાનો બનાવવામાં આવશે. આ યોજનામાં સમાજના દરેક વર્ગનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે જેમાં લોઅર ઇન્કમ ગ્રુપ, મિડલ ઇન્કમ ગ્રુપ અને આર્થિક રીતે નબળા વર્ગનો પણ સમાવેશ થાય છે. આવા મકાનોનું કદ ૩૦ ચોરસ મીટર અને ૬૦ ચોરસ મીટરનું નક્કી કરવામાં આવ્યું છે.

દેશની કુલ વસ્તીમાં ૧૭.૭ લાખ લોકો તો એવા છે કે જેમની પાસે કાચું કે પાકું કોઈપણ પ્રકારનું ઘર નથી. એ લોકો રસ્તે રઝળી રહ્યા છે. લગભગ ૨.૭૪ કરોડ કુટુંબો એવા છે કે ભાડાના મકાનમાં રહે છે.

મકાન બનાવવા માટે સૌથી મોટી જરૂરિયાત જમીનની રહે છે. એવી ટીકા થઈ રહી છે કે જે કિંમત નક્કી કરવામાં આવી છે તેમાં મોટા શહેરોમાં મકાન બની શકે નહિ. પણ જમીનની વ્યવસ્થા કરવાની જવાબદારી કેન્દ્ર સરકારે રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનીય સ્વરાજ્યની સંસ્થાના માથે મૂકી છે. રાજ્ય સરકારે પોતાની પાસે પડેલી જમીનનો આ મકાનો બનાવવામાં ઉપયોગ કરવામાં આવે તો ચોક્કસ આટલા સસ્તા કે લોકોને પરવડી શકે તેવા મકાનો બની શકે. આ જ પ્રકારે ક્યાં વર્ગના લોકોને આ મકાનોની ફાળવણી કરવી તેની જવાબદારી પણ રાજ્ય સરકારો પાસે છે એટલે કદાચ વિલંબ થશે પણ જો યોગ્ય કાર્યવાહી કરવામાં આવે તો ચોક્કસ મકાનો બની શકે છે.

આ પછીનો પડકાર છે લોકોને પરવડે તે પ્રકારે ધિરાણની વ્યવસ્થા કરવી. સરકારે આ માટે પુરતી વ્યવસ્થા કરી છે.

યોજના સપ્ટેમ્બર-૨૦૧૭

સસ્તું ધિરાણ:

મકાનની ખરીદી માટે મોટાભાગના નાગરિકોએ બેંક કે નાણા કંપની પાસેથી ધિરાણ મેળવવું પડે છે. ભાગ્યે જ એવા લોકો હશે કે તે સીધું પોતે જ એક ઝાટકે ચુકવણું કરી ઘર ખરીદી શકે. એટલે મકાન માટે લોન મેળવવી સરળ બને એ માટે સરકારે ખાસ કદમ ઉઠાવેલા છે.

જો કોઈ વ્યક્તિ પોતાનું પ્રથમ ઘર ખરીદતો હોય અને તેની લોનની રકમ રૂપિયા નવ લાખ સુધીની હોય તો વ્યાજના દરમાં ચાર ટકાની સબસિડી કેન્દ્ર સરકાર તરફથી મળે છે. રૂપિયા ૧૨ લાખ સુધીની લોન માટે ત્રણ ટકાની સબસિડી આપવાની જાહેરાત કરવામાં આવી છે. આ ઉપરાંત, બજેટ ૨૦૧૭માં એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ સ્કીમ (એટલે પરવડે એવા મકાન બનાવી રહેલા બિલ્ડર)ને ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરનો દરજ્જો આપવાની જાહેરાત કરવામાં આવી છે. આવો દરજ્જો મળે એટલે સ્કીમ માટે બિલ્ડરને સસ્તું ધિરાણ મળે છે એટલે એનો બનાવવાનો ખર્ચ સીમિત રહે છે અને ગ્રાહક ઉપર તેનો ભાર પડતો નથી.

કેન્દ્ર સરકારની પહેલના પગલે અત્યારે રૂ. ૨૦ અને ૩૦ લાખ સુધીની લોન માટે બેંકો પોતાની રીતે પણ વ્યાજનો દર નીચે રાખી રહી છે અથવા હપ્તામાં કે વ્યાજમાં ડિસ્કાઉન્ટ આપી રહી છે. સ્ટેટ બેંક, બેંક ઓફ બરોડા, એક્સીસ બેંક સહિતની બેંકોએ વિવિધ સ્કીમ અમલમાં મૂકી લોકો પરવડે એવા મકાન ખરીદી શકે તેવી વ્યવસ્થા ગોઠવી છે.

દેશની સૌથી મોટી કેડીટ રેટિંગ એજન્સી ક્રિસિલના એક અહેવાલ અનુસાર, માર્ચ ૨૦૧૭ના રોજ પૂરાં થતા નાણાકીય વર્ષમાં દેશના કુલ ગૃહ ધિરાણ બજારમાં

એફોર્ડેબલ મકાનો માટેનું ધિરાણ ૨૫% કે રૂ. ૧.૬ લાખ કરોડ જેટલું નોંધાયું છે. ગૃહ ધિરાણની નવી તક એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ થકી ઉભી થઈ છે એટલે માત્ર આ પ્રકારની લોન આપતી કંપનીઓ પણ બજારમાં આવી છે. વધુ સ્પર્ધાનો ફાયદો સીધો ગ્રાહકોને મળી રહ્યો છે અને ધિરાણ સસ્તું બની રહ્યું છે. નવી કંપનીઓ પાસે આ રૂ. ૧.૬ લાખ કરોડનો ૧૫% ડિસ્સો આવી ગયો છે.

બિલ્ડરોનો ઉત્સાહ

સરકારનું કેન્દ્રિત વલણ, બજારમાં પુષ્કળ માંગ અને એટલી કિંમતમાં મળતા મકાનોની અછત વચ્ચે બિલ્ડરો પણ એફોર્ડેબલ મકાનો બનાવવા માટે પડાપડી કરી રહ્યા છે. સમગ્ર દેશમાં રૂ. ૨૫ લાખથી ઓછી કિંમતના મકાનોનું પ્રમાણ બની રહેલા કુલ મકાનોમાં જાન્યુઆરી ૨૦૧૬થી જુન ૨૦૧૬ વચ્ચે ૧૭% હતું તે આ જુન મહિના સુધીમાં ૩૬% થયું છે. એનો સીધો મતલબ થયો કે બની રહેલા મકાનોની સંખ્યા બમણી થઈ છે. આ જ ગાળામાં ૨૫ લાખથી ૫૦ લાખ સુધીના મકાનોનું પ્રમાણ પણ ૩૫% રહ્યું છે. એકંદરે, વર્ષ ૨૦૧૬માં એફોર્ડેબલ મકાનોનો કુલ મકાનમાં ડિસ્સો ૫૨% હતો તે અત્યારે વધીને ૭૧% થઈ ગયો છે.

વિશ્વની રીઅલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રે રિસર્ચ કરતી અગ્રણી કંપની નાઈટ ફાંકના અહેવાલ અનુસાર દેશમાં કુલ નવી સ્કીમનું પ્રમાણ ઘટ્યું છે પણ એફોર્ડેબલ હાઉસિંગની નવી સ્કીમનું પ્રમાણ વધ્યું છે.

શ્રી ભાવેશ શાહ વેપાર સમાચાર ડોટ કોમમાં ડેપ્યુટી એડીટર છે. જે ભારતનું સૌથી પહેલું ગુજરાતી બિઝનેશ ન્યુઝ પોર્ટલ છે.

ભારતમાં સહકારી હાઉસિંગની ચળવળ

ધ નેશનલ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ ફેડરેશન ઓફ ઈન્ડિયા (NCHF) એ દેશની સમગ્ર સહકારી હાઉસિંગ ચળવળની મધ્યસ્થ સંસ્થા છે. આ સંસ્થાની વર્ષ ૧૯૬૮માં સ્થાપના થઈ ત્યારથી સહકારી હાઉસિંગના પ્રચાર, વિકાસ અને સંકલનની પ્રવૃત્તિ સાથે સંકલાયેલી છે. તેની સ્થાપના પછી NCHF દ્વારા દેશમાં સહકારી હાઉસિંગના સંગઠન અને વિકાસ માટેના સંખ્યાબંધ પગલાં લેવાયા છે. રાજ્ય સરકારો/કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોના વહીવટી તંત્ર સાથે મળીને NCHF દ્વારા ૨૦ મધ્યસ્થ સહકારી હાઉસિંગ ફેડરેશનની સ્થાપના કરીને અગાઉ આવી સંસ્થાઓની સંખ્યા ૬ હતી તેને ૨૦ સુધી પહોંચાડવામાં આવી છે. વર્ષ ૧૯૬૮-૭૦માં જ્યારે આ સંસ્થા અસ્તિત્વમાં આવી ત્યારે દેશમાં માત્ર ૧૬,૩૦૮ પ્રાથમિક હાઉસિંગ સહકારી મંડળીઓ હતી અને તેની સભ્ય સંખ્યા ૧૧.૧ લાખ હતી. પાયાના સ્તરે હાલમાં અત્યારે ૧,૦૦,૦૦૦ પ્રાથમિક હાઉસિંગ સહકારી મંડળીઓ ૭૦,૦૦,૦૦૦ મેમ્બરશીપ સાથે કામ કરે છે. પ્રાથમિક હાઉસિંગ સહકારી મંડળીઓને રાજ્યના સ્તરે, NCHF સાથે જોડાયેલી ૨૬ મધ્યસ્થ સહકારી હાઉસિંગ ફેડરેશનનું સમર્થન પ્રાપ્ત થયું છે. તાજેતરમાં હાથ ધરાયેલા એક અભ્યાસમાં એવી હકીકત જાણવા મળી છે કે દેશમાં જાહેર, ખાનગી અને સહકારી ક્ષેત્ર સહિત તમામ પ્રકારની સંસ્થાઓ દ્વારા બંધાયેલા દર ૧૦૦ મકાન દીઠ ૧૧ મકાનો માટેની સુગમતા હાઉસિંગ કો-ઓપરેટિવ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવી છે.

હાઉસિંગ સહકારી સંસ્થાઓને મહદ અંશે સામાન્ય રીતે મર્યાદિત સાધનો ધરાવતા વ્યક્તિઓના જૂથ દ્વારા હાઉસિંગની સામાન્ય જરૂરિયાતને પહોંચી વળવાના સમાન ઉદ્દેશથી અથવા તો પરસ્પર સહાયને આધારે તેમાં સુધારા માટે સ્થાપવામાં આવી છે. આવી સહકારી સંસ્થાઓમાં સભ્યપદ સ્વૈચ્છિક હોય છે અને તેનું નિયંત્રણ લોકશાહી ઢબે થતું હોય છે તથા જરૂરી મૂડીમાં સભ્યોનો અંદાજ સમાન હિસ્સો રહેતો હોય છે. આવી સંસ્થાઓ સ્વ-સહાય અને સહકારી ધોરણે કામ કરવા પર મજબૂત ભાર મૂકે છે. તે હાઉસિંગ સહકારી સંસ્થાઓની પાયાની લાક્ષણિકતા છે. વિવિધ

રાજ્યોમાં હાઉસિંગ સહકારી સંસ્થાઓની પ્રવૃત્તિઓને જે તે રાજ્યના કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ દ્વારા નિયંત્રિત કરવામાં આવે છે અને કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ રૂલ્સનો વહીવટ સરકાર દ્વારા નિયુક્ત રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ મારફતે કરવામાં આવતો હોય છે. રાષ્ટ્રીય સ્તરના સહકારી સંગઠનો અને મલ્ટી-સ્ટેટ સહકારી સોસાયટીઓનું સંચાલન મલ્ટી-સ્ટેટ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ એન્ડ રૂલ્સની જોગવાઈઓ મારફતે થતું હોય છે.

સોસાયટી એ મુખ્યત્વે સોસાયટીઝ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૬૦, કે જે સમગ્ર ભારતમાં ચાલતો કાયદો છે, તેની હેઠળ નોંધાયેલ ૭ અથવા તો વધુ સભ્યોનું સંગઠન છે (આમ છતાં ઘણાં રાજ્યમાં આ કાયદામાં ફેરફારો જોવા મળે છે) અને દશવિલા કોઈ હેતુથી અથવા તો સખાવતી અથવા તો પરોપકારના કાર્યો માટે કાં તો જાહેર અથવા તો સભ્યોના સમાન હિતો માટે રચાયેલી સંસ્થા છે અને તે લગભગ પોતાના ખર્ચે જ સંચાલન કરે છે. રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી એ એક વૈધાનિક સંસ્થા છે, પરંતુ તેની કેટલીક મર્યાદાઓ છે. આમ છતાં, સહકારી સોસાયટીના સભ્યો સાથે મળીને પોતાના સભ્યોના આર્થિક હિતો માટે કામ કરતી હોય છે.

સહકારી હાઉસિંગ સાથે સંકળાયેલા લાભ નીચે મુજબ છે:

૧. હાઉસિંગ સહકારી સંસ્થા એ કોઈ જાહેર સંસ્થા અથવા તો નફો મેળવવા સ્થપાયેલ સંસ્થા નથી. તેનો મુખ્ય ઉદ્દેશ આર્થિક શોષણ નાબૂદ કરવાનો છે, કારણ કે તેનું સંચાલન માત્ર સભ્યો દ્વારા જ થાય છે.
૨. જાહેર હાઉસિંગથી અલગ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગમાં સભ્યોનું આયોજનના તબક્કેથી જ મકાનની ડિઝાઇન ઉપર નિયંત્રણ રહે છે. વધુમાં, મિલકતની માવજતની કામગીરી પણ સભ્યોના હસ્તે થાય છે, જેને કારણે ઓછા ખર્ચે અને સારી રીતે માવજત થઈ શકે છે.
૩. કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સંસ્થાઓ હાઉસિંગના ગુણાત્મક અને રચનાત્મક પાસાઓમાં સંતોષ આપે છે. તેમાં સભ્યોનું ઉચ્ચસ્તરનું સહયોગીપણું

સંકળાયેલું હોવાથી જે મકાનો ઉભા કરવામાં આવ્યા હોય તે કોઈપણ અન્ય પેટા પધ્ધતિની તુલનામાં વાપરનારની જરૂરિયાતના આધારે તૈયાર કરાયા હોય છે.

૪. હાઉસિંગ કો-ઓપરેટિવ સંસ્થાઓ વપરાશકારોમાં કબજો આપતાં પહેલાં જવાબદારીની ભાવના પેદા કરવા ઉપરાંત તેને થતી અસરો અંગે જરૂરી વ્યવસ્થા પણ પૂરી પાડે છે.
૫. હાઉસિંગ કો-ઓપરેટિવ સંસ્થાઓમાં સભ્યોના સામૂહિક પ્રયાસોને કારણે કામ થતું હોવાથી પ્રોજેક્ટના ખર્ચમાં કાર્યક્ષમતા જળવાય છે અને તેમાં અન્ય ખર્ચાઓ પણ લઘુત્તમ રહે તે પ્રકારે નિયંત્રિત કરી શકાય છે અને અન્ય સાધનો દ્વારા પણ બાંધકામમાં કચકસર કરી શકાય છે.
૬. સહકારી સંસ્થા દ્વારા સભ્યો માટે ધિરાણની વ્યવસ્થા કરવામાં આવે છે અને તેની ચૂકવણી માટે સભ્યોની સામૂહિક જવાબદારી રહેતી હોય છે. આથી ધિરાણની ચૂકવણી ઉપર યોગ્ય નિયંત્રણ રાખી શકાય છે અને અન્ય ચાર્જની ચૂકવણી પણ જાળવી શકાય છે.
૭. સભ્યોને સહકારી સંસ્થાની બાબતોમાં મત આપવાનો અને વહીવટમાં સામેલ થવાનો અધિકાર મળે છે અને એક રીતે તે આત્મનિર્ભરતા અને સ્વમાનની ભાવના પેદા કરે છે.
૮. સહકારી સંસ્થા એ એક નાનો સમુદાય છે અને તે વિશેષ કાર્યક્રમોનું આયોજન, આરોગ્ય સેવાઓની ગોઠવણ, પોતાના વિસ્તારની ઈકોલોજીમાં સુધારો, સામાજિક વર્તણૂક અને માનસિક આરોગ્યમાં સુધારો વગેરે જેવી સામાજિક પ્રવૃત્તિઓ હાથ ધરી શકે છે.
૯. હાઉસિંગ સહકારી સંસ્થા દ્વારા ગ્રાહક સહકારી મંડળી, બેંકો, કલબ્જ અને અન્ય સામાન્ય સેવાઓની આર્થિક પ્રવૃત્તિ તરીકે સ્થાપના થઈ શકે છે અને તેનો કચકસરયુક્ત વહીવટ પણ હાઉસિંગ સહકારી સંસ્થા દ્વારા થાય છે.
૧૦. જે તે રાજ્યએ ઘડેલા નિયમો અને સહકારી સંસ્થાના બાય-લોઝનું પાલન કરીને વ્યક્તિ કાયદામા નિર્દેશિત શરતોનું પાલન કરીને હાઉસિંગ સહકારી સંસ્થાનો સભ્ય થઈ શકે છે.

કામદારો માટેની સુધારેલી ઈ-ન્ટીગ્રેટેડ હાઉસિંગ સ્કીમ અંગેની માર્ગદર્શિકા

શ્ર

મ અને રોજગાર મંત્રાલયે કામદારો માટેની સુધારેલી ઈ-ન્ટીગ્રેટેડ હાઉસિંગ સ્કીમ

(RIHS), ૨૦૧૬ની માર્ગદર્શિકા બહાર પાડી છે. આ યોજનામાં કામદાર દીઠ રૂ.૧,૫૦,૦૦૦ ની હાઉસિંગ સબસિડીની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે, જેની લાભાર્થીના બેંકના ખાતામાં ત્રણ હપ્તેથી સીધી ચૂકવણી કરવામાં આવે છે.

લેબર વેલફેર ઓર્ગેનાઈઝેશન (LWO) માં નોંધાયેલી આયર્ન ઓરની ખાણો, મેંગેનીઝ ઓરની ખાણો અને કોમ ઓરની ખાણો (IOMC)/ લાઈમ સ્ટોન ઓરની ખાણો, ડોલોમાઈટ ઓરની ખાણો (LSDM)/ માર્બલ/માઈન્સ અને સીને ઈન્ડસ્ટ્રીઝનો એમાં સમાવેશ થાય છે. મંત્રાલય મકાનના બાંધકામ માટે કામદારોને હાઉસિંગ સબસિડી પૂરી પાડે છે. આ માટે નાણાકીય વર્ષ ૨૦૧૭-૧૮મા ફાળવવામાં આવેલું ભંડોળ રૂ.૬૦,૮૫,૫૪,૦૦૦/- છે અને વર્તમાન વર્ષ દરમ્યાન ૮,૦૦૦ મકાનો મંજૂર કરવાની દરખાસ્ત કરાઈ છે.

ખાસ કરીને દયનીય હાલતમાં જીવતા આદિવાસી જૂથો માટે હાઉસિંગ

આદિવાસી બાબતોના મંત્રાલય દ્વારા ખાસ કરીને દયનીય હાલતમાં જીવતા આદિવાસી જૂથો (PVTGs) માટે વિકાસની યોજના અમલમાં મૂકવામાં આવી છે. જેનો ઉદ્દેશ આ સમુદાયની સંસ્કૃતિ અને વારસો જળવાઈ રહે તે રીતે હેબીટાટ ડેવલપમેન્ટનો અભિગમ અપનાવીને તથા તેમના તમામ આર્થિક- સામાજિક પાસાં આવરી લઈને

યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવે છે કે જેથી આદિવાસીઓના જીવનની ગુણવત્તામાં સુધારો લાવી શકાય. રાજ્ય સરકારોને તેમણે સુપરત કરેલી દરખાસ્તોને આધારે વાર્ષિક કન્ઝર્વેશન- કમ- ડેવલપમેન્ટ (CCD) પ્લાનને આધારે ભંડોળ ફાળવવામાં આવે છે અને આ ભંડોળ સચિવ, આદિવાસી બાબતોના નેતૃત્વ હેઠળના મંત્રાલયની પ્રોજેક્ટ એપ્રાઈઝલ કમિટિ દ્વારા ધ્યાન ઉપર લઈને મંજૂર કરવામાં આવે છે. આ યોજના હેઠળની પ્રવૃત્તિઓમાં (૧) આજીવિકા (૨) કૃષિ, બાગાયત, પશુપાલન, ડેરી અને કૌશલ્ય/વ્યવસાયી તાલીમ મારફતે PVTGs દ્વારા રોજગારલક્ષી પ્રવૃત્તિઓ અને આર્થિક વિકાસની પ્રવૃત્તિઓ હાથ ધરવામાં આવે છે. (૩) શિક્ષણ (સાક્ષરતા, ડ્રોપ-આઉટ, SSA/RMSA ઉપરાંતની નિવાસી શાળાઓ (૪) આરોગ્ય (NHM) સિવાયની અસરકારક હેલ્થ સર્વિસ મારફતે ઊણપ પૂરી કરવી (૫) શુદ્ધ પીવાના પાણીની જોગવાઈ (જ્યાં મંત્રાલયો દ્વારા સંપૂર્ણ / વ્યાપકપણે આવરી લેવાયેલ હોય નહીં ત્યાં ઊણપ પૂરી કરવી), (૬) જમીન વિતરણ, જમીન વિકાસ (૭) સામાજિક સુરક્ષા (૮) હાઉસિંગ અને હેબીટાટ (૯) કનેક્ટીવિટી (માર્ગો અને ટેલિકોમ્યુનિકેશન), (૧૦) વીજળીનો પુરવઠો (જ્યાં મંત્રાલયે સંપૂર્ણ/ વ્યાપક કવરેજ પૂરું પાડ્યું ન હોય ત્યાં ઊણપ પૂરી કરવી), માવજતની જોગવાઈ સાથે સોલાર પાવર (૧૧) સિંચાઈ (જ્યાં મંત્રાલયે સંપૂર્ણ/ વ્યાપક કવરેજ પૂરું પાડ્યું ન હોય ત્યાં ઊણપ પૂરી કરવી), (૧૨) શહેરી વિકાસ (૧૩) સંસ્કૃતિ (૧૪) પરંપરાગત અને આદિવાસી રમતો સહિતની સ્પોર્ટ્સ પ્રવૃત્તિઓ (૧૫) PVTGs

નો ઘનિષ્ટ આર્થિક- સામાજિક વિકાસ થઈ શકે તેવી અન્ય કોઈપણ નવતર પ્રકારની પ્રવૃત્તિનો સમાવેશ થાય છે.

PVTGs માટેના આવાસો માટે IAY હેઠળ મુખ્યત્વે હાઉસિંગ અને હેબીટાટ માટે તથા વધારામાં સ્કીમ મારફતે ઊણપ પૂરી કરવા અને કવરેજનો વ્યાપ વિસ્તારવા માટે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. આ યોજના હેઠળ ભંડોળ છૂટું કરતી વખતે મકાનના બાંધકામ માટેની યોજનામાં રાજ્ય સરકારોને PVTGs ની પરંપરાગત બાંધકામની શૈલી જળવાઈ રહે તેનો ખ્યાલ રાખવા માટેની સલાહ આપવામાં આવે છે. ગયા વર્ષે એટલે કે વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭ દરમ્યાન આ યોજના હેઠળ PVTGs ના મકાનોના બાંધકામ માટે અનુક્રમે રૂ.૮૨૭.૫૦ લાખ અને રૂ.૫૭ લાખ તામિલનાડુ અને આંધ્રપ્રદેશ- નિકોબાર ટાપુના કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશ માટે છૂટા કરવામાં આવ્યા હતા.

**યોજના
વાંચો
યોજના
વંચાવો
યોજના
વસાવો**

‘સિલેક્ટેડ સ્પીચિસ (વોલ્યુમ ૪) - પ્રણવ મુખરજી, ધ પ્રેસિડન્ટ ઓફ ઈન્ડિયા’નું પ્રકાશન

રાષ્ટ્રપતિ ભવન ખાતે ૨૪મી જુલાઈ, ૨૦૧૭ના રોજ તત્કાલિન રાષ્ટ્રપતિ શ્રી પ્રણવ મુખરજીના વિદાય સમારંભના પ્રસંગે વડાપ્રધાને ‘સિલેક્ટેડ સ્પીચિસ (વોલ્યુમ ૪) - પ્રણવ મુખરજી, ધ પ્રેસિડન્ટ ઓફ ઈન્ડિયા’ના ચોથા અંકનું વિમોચન કર્યું હતું. ત્યારબાદ તેમણે તેની પ્રથમ નકલ શ્રી મુખરજીને અર્પણ કરી હતી. આ પ્રસંગે રાષ્ટ્રપતિ રામનાથ કોવિંદ પણ હાજર હતા.

‘સિલેક્ટેડ સ્પીચિસ ઓફ પ્રેસિડન્ટ’ – (અંક ૪) રાષ્ટ્રપતિ પ્રણવ મુખરજી દ્વારા તેમના રાષ્ટ્રપતિકાળના ચોથા અને પાંચમા વર્ષ દરમિયાન આપવામાં આવેલા મહત્વપૂર્ણ પ્રવચનો ધરાવતી ચોથા ભાગની શ્રેણીનો અંતિમ અંક છે. પ્રથમ ત્રણ અંકો રાષ્ટ્રપતિ પ્રણવ મુખરજીના રાષ્ટ્રપતિપદેથી પ્રથમ ત્રણ વર્ષો દરમિયાન આપવામાં આવેલા પસંદ કરાયેલા પ્રવચનો ધરાવે છે. આ અંકમાં સમાવિષ્ટ કરાયેલા પ્રવચનોને પાંચ વિભાગોમાં વહેંચવામાં આવ્યાં છે: (૧) રાષ્ટ્ર, સંસદ, બંધારણીય સંસ્થાઓ અને સૈન્ય દળો (૨) મહત્વપૂર્ણ દિવસો અને પ્રસંગો, નામાંકિત પ્રતિભાઓ અને યાદગાર પ્રસંગો (૩) ભોજન સમારંભ પ્રવચનો અને વિદેશ મુલાકાતો (૪) પુરસ્કાર સમારંભો અને (૫) શિક્ષણ અને પરિષદો. પ્રવચનોના તમામ ચાર અંકો માહિતી અને પ્રસારણ મંત્રાલયના પ્રકાશન વિભાગ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવ્યાં છે.



છેલ્લા ત્રણ વર્ષોના સમયગાળા દરમિયાન પ્રકાશન વિભાગે રાષ્ટ્રપતિ ભવન સાથે સંકલનમાં એક રાષ્ટ્રીય સંસ્થા તરીકે રાષ્ટ્રપતિ ભવનની ઐતિહાસિક, સાંસ્કૃતિ અને સામાજિક વારસાનું દસ્તાવેજીકરણ કરીને પુસ્તકોની કેટલીક શ્રેણીઓ બહાર પાડી રહ્યું છે. અત્યંત ઐતિહાસિક મૂલ્ય ધરાવતા આ પુસ્તકો ભરપૂર પ્રમાણમાં દુર્લભ તસવીરો ધરાવે છે અને ભાવી પેઢી માટેની વસ્તુઓનું સંગ્રહ ધરાવે છે. રાષ્ટ્રપતિના પસંદ કરાયેલા પ્રવચનો ઉપર ચાર અંકો સહિત કુલ મળીને રાષ્ટ્રપતિ ભવનના વિવિધ પાસાંઓ ઉપર તમામ સત્તર પુસ્તકો પ્રકાશન વિભાગ દ્વારા પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યાં છે.

આ પુસ્તકો પ્રકાશન વિભાગના વેચાણ ભંડાર ખાતે વેચાણ માટે ઉપલબ્ધ છે. આ પુસ્તકો bharatkoshportal.gov.in ઉપર ઓનલાઈન પણ ખરીદી શકાય છે.



પ્રકાશન તા. ૨૫ ઓગસ્ટ, ૨૦૧૭

પોસ્ટિંગ તા. ૧ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૭

YOJANA (GUJARATI), September 2017**O.I.G.S.**

પ્રતિશ્રી,

પ્રેષક :

તંત્રીશ્રી,

'યોજના' કાર્યાલય

પ્રકાશન વિભાગ, ભારત સરકાર

અંબિકા કોમ્પ્લેક્ષ, યુ.કો. બેન્કની ઉપર, પાલડી,

અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૦૭

નીચેના પુસ્તકો ૫૦ ટકા વળતર ઉપર ઉપલબ્ધ છે

બી.એમ. આઈ. સીરીઝ				
૧	મૌલાના અબુલ કલામ આઝાદ	૭૫.૦૦	૧૪ દ્રષ્ટાઓ અને ચિંતકો	૫૦.૦૦
૨	માદામ ભિખાઈજી કામા	૬૦.૦૦	૧૫ સંગીતજ્ઞો	૪૫.૦૦
૩	સી. એફ. એન્ડ્ર્યુઝ	૧૫૦.૦૦	૧૬ કવિઓ, નાટ્યલેખકો અને આખ્યાનકારો	૭૫.૦૦
૪	કાલિદાસની કલાની	૩૨.૦૦	૧૭ તત્ત્વજ્ઞાનના આઘસ્થાપકો	૩૮.૦૦
૫	કાકા સાહેબ કાલેલકર	૨૧૦.૦૦	૧૮ સંતો અને ભક્તકવિઓ (ભાગ-૧)	૪૫.૦૦
૬	સ્વામી દયાનંદ સરસ્વતી	૮૦.૦૦	૧૯ સંતો અને ભક્તકવિઓ (ભાગ-૨)	૫૬.૦૦
૭	ઠક્કરબાપા	૮૦.૦૦	૨૦ દાર્શનિક અને ધાર્મિક અગ્રેસરો	૨૮.૦૦
			૨૧ વૈજ્ઞાનિકો	૪૫.૦૦
			૨૨ સૌંદર્ય મીમાંસકો	૫૦.૦૦
			૨૩ વાલ્મીકિ અને વ્યાસ	૨૨.૦૦
૮	આપણો રાષ્ટ્રધ્વજ	૧૧૦.૦૦	૨૪ રામાયણ, મહાભારત અને ભાગવતના લેખકો	૮૫.૦૦
૯	ભારતના ગૌરવ ગ્રંથ - ગુજરાતી	૭૦.૦૦		
૧૦	ભારતીય જનજાતિઓ અતીતના ઝરૂખેથી	૧૦૦.૦૦	૨૫ રાજકુમારી નિહાલદે	૧૨.૦૦
૧૧	ભારતીય જનતાના ઇતિહાસની રૂપરેખા	૭૦.૦૦	૨૬ સરકતા સર્પગૂહની વાર્તા	૪૮.૦૦
૧૨	ગુજરાતમાં જાગૃતિની લહેરો	૭૨.૦૦	૨૭ આંગણબાગની માર્ગદર્શિકા	૧૧૫.૦૦
૧૩	ગુજરાતના આદિવાસી નૃત્યો	૭૦.૦૦		

Printed & Published by **Dr. (Ms) Sadhana Rout**, D.G. and Head on behalf of Publication Division, Soochna Bhawan, C.G.O. Complex, New Delhi-110 003.
 Printed by Mirror Image Pvt. Ltd., A-40/41, GIDC Electronics Estate, Sector-25, Gandhinagar-382016. Phone: 079-23287291

Director & Chief Editor : Deepika Kachhal

Assistant Director : Ajay Indrekar

For business queries/subscription, please email at pdjucir@gmail.com or call on (011) 24367260 / 24365609 / 24365610