



योजना

वर्ष ४५

अंक २

पाने ५६

सप्टेंबर २०१७

मूल्य २२०.

सर्वासाठी घरकूल

सर्वासाठी घरकूल आणि आवश्यक पायाभूत सुविधा
कृष्णा देव

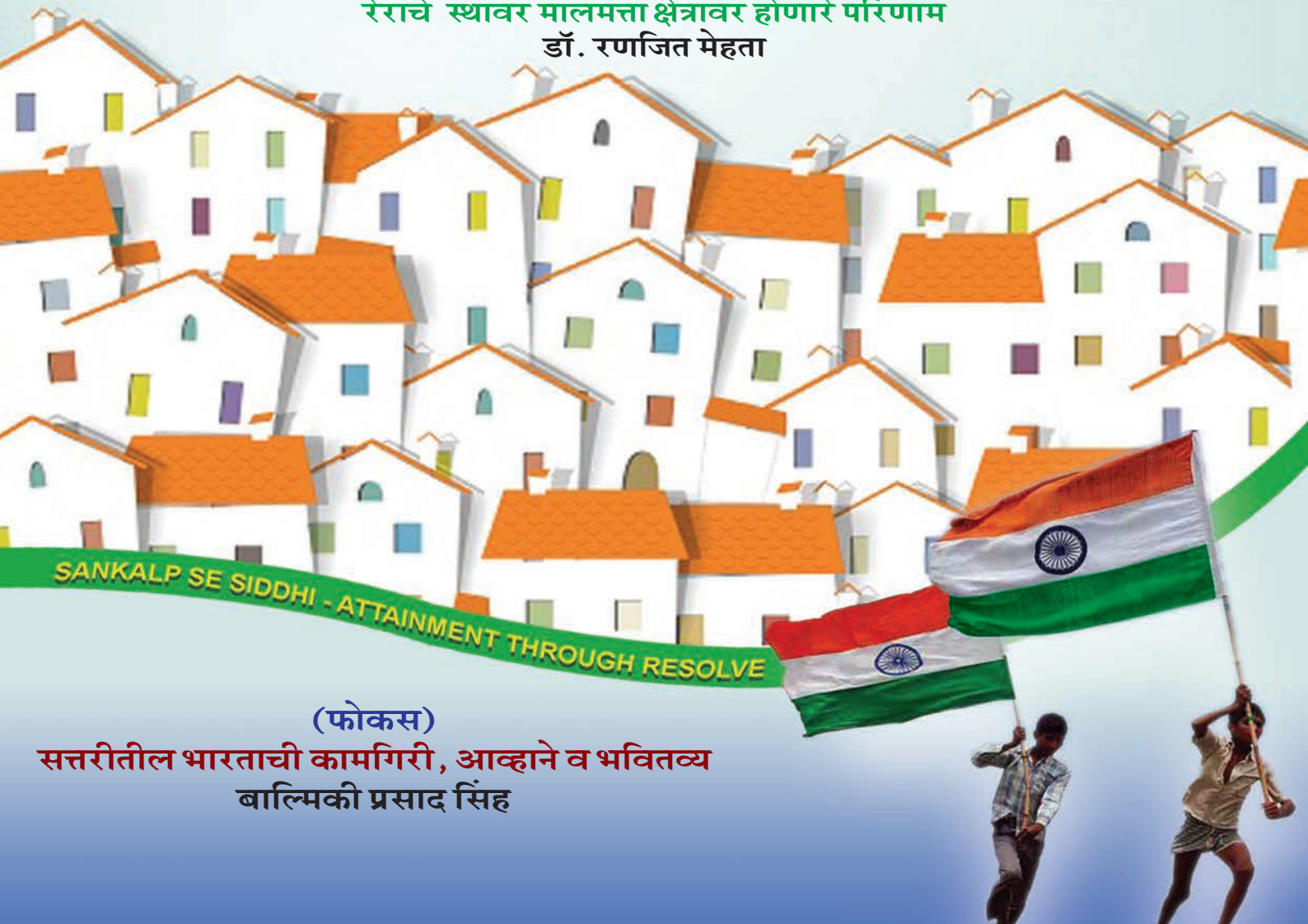
शहरी भागात परवडणाऱ्या किंमतीतील घरे
दुर्गा शंकर मिश्रा

स्मार्ट शहरात गरिबांना घरे
उषा पी.रघुपती

परवडणाऱ्या घरांसाठी अर्थसहाय्य
चरण सिंग

(विशेष लेख)

रेराचे स्थावर मालमत्ता क्षेत्रावर होणारे परिणाम
डॉ. रणजित मेहता



SANKALP SE SIDDHI - ATTAINMENT THROUGH RESOLVE

(फोकस)

सत्तरीतील भारताची कामगिरी, आव्हाने व भवितव्य
बाल्मिकी प्रसाद सिंह

मराठी मासिक

योजना

योजना घरी आणा.
आजच वर्गणी भरा.



विकासाचे सर्व पैलू, सर्व सामाजिक प्रश्न आणि चालू घडामोडी प्रसिध्द करणारे योजना हे एकमेव मासिक आहे. या मासिकात सर्व क्षेत्रातील तज्ज्ञांनी लिहिलेले अभ्यासपूर्ण व अचूक माहिती देणारे लेख असतात. त्यामुळे आपल्याला प्रत्येक क्षेत्रातील बिनचुक माहिती मिळते.

हे मासिक विद्यार्थीवर्ग व विद्वत्जनांचे आवडते आहे. स्पर्धात्मक परीक्षांना बसणाऱ्यांनी योजना वाचणे आवश्यक आहे. यातील माहिती साधारणतः इतरत्र प्रकाशित होण्याआधीच आपल्यापर्यंत येते.

वर्गणीचे दर

नियमित अंक मूल्य	२२.०० रुपये
विशेषांक	३०.०० रुपये
वार्षिक वर्गणी	२३०.०० रुपये
द्विवार्षिक वर्गणी	४३०.०० रुपये
त्रिवार्षिक वर्गणी	६१०.०० रुपये

वर्गणी, मनीऑर्डर

किंवा डिमांड ड्राफ्टद्वारे संपादक, योजना (मराठी) यांचे नावाने ७०१, "बी" विंग (७ वा मजला) केन्द्रीय सदन, बेलापूर, नवी मुंबई - ४०० ६१४
या पत्त्यावर पाठवावी. किंवा www.bharatkosh.gov.in/product येथे ऑनलाईन भरावी.

वर्गणी मनीऑर्डरने पाठविताना आपले नाव, पत्ता व संपर्क क्रमांक कूपनमध्ये सुवाच्य अक्षरात लिहा.

विक्रीचे ठिकाण : ७०१ सी, ७०१बी, केंद्रीय सदन, सी.बी.डी. बेलापूर, नवी मुंबई - ४०० ६१४

योजना मासिक भारत सरकारच्या माहिती व प्रसारण मंत्रालयाच्या प्रकाशन विभागातर्फे प्रसिध्द केले जाते.

योजना

विकास समर्पित मासिक

❖ वर्ष ४५ ❖

❖ अंक २ ❖

❖ सप्टेंबर २०१७ ❖

❖ मूल्य २२ रु. ❖

मुख्य संपादक
दिपीका कच्छल

अनुक्रमणिका

संपादक
उमेश उजगरे

उप संपादक
अभिषेक कुमार

मुखपृष्ठ
जी.पी. धोपे

‘योजना’ हे निती आयोगाच्या वतीने, केंद्र सरकारच्या माहिती व प्रसारण मंत्रालयाच्या प्रकाशन विभागातर्फे हिंदी, इंग्रजी, मराठी, गुजराती, कन्नड, तेलुगू, पंजाबी, उर्दू, बंगाली, तमिळ, मल्याळम, उडिया व आसामी भाषांतून प्रकाशित होते. देशाच्या सर्वांगीण विकासाची खुली चर्चा करणारे ते व्यासपीठ आहे. ‘योजना’त प्रसिद्ध होणाऱ्या लेखांतील मते त्या त्या लेखकांची असतात.

जाहिरात दर पत्रक

ब्लॅक अँड व्हाईट पूर्ण पान: रु. १०,०००

ब्लॅक अँड व्हाईट अर्धे पान: रु. ६,०००

बॅक कव्हर पूर्ण पान: रु. २०,०००

सेकंड कव्हर पूर्ण पान: रु. १७,०००

थर्ड कव्हर पूर्ण पान: रु. १५,०००



- सर्वांसाठी घरकूल आणि आवश्यक पायाभूत सुविधा - कृष्णा देव ५
- भूमी अधिग्रहण, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापन - अमलनज्योती गोस्वामी १२ आणि गौतम भान
- शहरी भागात परवडणाऱ्या किंमतीतील घरे - दुर्गा शंकर मिश्रा १७
- झोपडपट्टीमुक्त मुंबईचे स्वप्न - नम्रता सावंत २४
- ‘रेरा’चे स्थावर मालमत्ता क्षेत्रावर होणारे परिणाम (विशेष लेख) - डॉ. रणजित मेहता २७
- स्मार्ट शहरात गरिबांना घरे - उषा पी.रघुपती ३२
- परवडणाऱ्या घरांसाठी अर्थसहाय्य - चरण सिंग ३७
- सत्तरीतील भारताची कामगिरी, आव्हाने व भवितव्य (फोकस) - बाल्मिकी प्रसाद सिंह ४१
- महात्मा गांधीजींचा निर्वाणीचा इशारा ‘करो या मरो’ - ए. अन्नमलाई ४७

योजना मासिकासाठी लेख, वर्गणी, जाहिरात इ. सर्व पत्रव्यवहारासाठी पत्ता :
योजना मासिक कार्यालय

७०१, ‘बी’ विंग (७वा मजला), केंद्रीय सदन, सेक्टर १०, सी.बी.डी. बेलापूर,
नवी मुंबई ४०० ६१४. दुरध्वनी - योजना - ०२२-२७५६६५८२
email - myojanadpd@gmail.com

योजना

सप्टेंबर २०१७, ३



सर्वांसाठी निवारा

आपलं, स्वतःच्या मालकीचं एक घर असावं हे प्रत्येकाचे स्वप्न असते. हे स्वप्न पूर्ण करण्यासाठी श्रीमंत आणि सुखवस्तू लोक मोठ-मोठे, आलिशान प्रासाद उभारतात तर गरीब लोक आपल्यासाठी व कुटुंबियांसाठी काहीतरी निवारा मग तो प्लास्टिकचे छप्पर का असेना, उभारण्याचा प्रयत्न करीत असतात. एके काळी भारतात राहत्या घराची समस्याच नव्हती. संयुक्त कुटुंब पद्धतीमुळे संपूर्ण कुटुंबासाठी एकच घर असे, ज्यात कुटुंबातील सर्व सदस्य एकत्र राहत असत.

नोकरी-धंद्यासाठी लोक जेव्हा शहरांकडे स्थलांतर करू लागले, त्यावेळी एका कुटुंबासाठी एक स्वतंत्र घर हा मुद्दा चर्चेत आला. संयुक्त कुटुंब पद्धतीचा न्हास सुरु झाल्यानंतर पालक आणि तरुण विवाहित मुले वेगळी राहण्यास सुरुवात झाली. त्यामुळे घरांची समस्या उद्भवू लागली. शहरात लोकसंख्येचे केंद्रीकरण होऊ लागल्यानंतर झोपडपट्ट्या आणि अस्वच्छ कोंदट ठिकाणी राहण्यास बाध्य ठरणाऱ्या लोकांची संख्या वाढली. २०११ च्या जनगणनेनुसार देशाच्या शहरी भागातील लोकसंख्या केवळ दहा वर्षात ११ दशलक्षाने वाढली. जनगणनेनुसार २०१२ च्या प्रारंभापर्यंत १८ दशलक्ष लोकांना घरे उपलब्ध नव्हती आणि यातील बहुतांश लोक हे अत्यल्प उत्पन्न गटातील

किंवा आर्थिक दृष्ट्या कमजोर स्तरातील आहेत. त्यामुळेच सर्वांना परवडणारी घरे उपलब्ध करून देणे हे आजघडीचे सर्वात मोठे आव्हान ठरले आहे. सध्या तरुण पिढीसाठी घरासाठी नियोजन करणे हे आवश्यक आहे. बहुतांश तरुण चांगल्या घराचा शोध घेतच आपली नोकरी-व्यवसायाची कारकिर्द सुरु करण्यास बाध्य होतात. शहरी भागांमध्ये जमीन आणि स्थावर मालमत्तांच्या गगनाला भिडलेल्या किंमतीमुळे परवडणाऱ्या किमतीत घरे मिळणे दुरापास्त होऊन बसले आहे. घरभाड्यांचा वाढता आलेख, बांधकाम साहित्य व्यावसायिकांकडून होणारी लूट, जमिनीचा बेकायदेशीर वापर आणि निकृष्ट बांधकाम साहित्य वापर आदींमुळे घराच्या मागणी आणि पुरवठ्यातील अंतर आणखी वाढले आहे.

अशा स्थितीत सरकारी नियम महत्वाची भूमिका निभावू शकतात. जमीन अधिग्रहण आणि पुनर्वसन विधेयकामुळे जमिनीचा विविध कारणासाठी सुयोग्य आणि उचित वापर सुनिश्चित झाला असून गृहनिर्माण (नियमन आणि विकास) कायदा आणून सरकारने घर खरेदीदारांचे हित जोपासण्याचा प्रयत्न केला आहे. शहरी भागातील सर्व मध्यम, निम्नमध्यम वर्ग आणि दारिद्र्य रेषेखालील नागरिकांसाठी प्रधानमंत्री आवास योजना आणून सरकारने शहरी भागातील घरांची समस्या

सोडविण्यासाठी प्रयत्न सुरु केले आहेत. या योजनेअंतर्गत कच्च्या आणि धोकादायक स्थितीतील घरांमध्ये राहत असलेल्या शहरी भागातील सर्वांना सन २०२२ पर्यंत मूलभूत सुविधांनी सज्ज पक्की घरे उपलब्ध करून देण्याचे सरकारचे उद्दिष्ट आहे. सर्वांना योग्य पुरवठा व्हावा यासाठीही सरकार विविध माध्यमातून प्रयत्नशील आहे.

गृहनिर्माणासाठी पायाभूत सुविधा खूप महत्वाच्या असतात. २०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घरे ही संकल्पना यशस्वी करण्यासाठी रस्ते, मेट्रो ट्रेन, शाळा, रुग्णालये, व्यापारी संकुले आणि उद्याने यासारख्या सुविधा निर्माण करणे गरजेचे आहे. सद्यस्थिती पाहता दीर्घकाळ टिकणारे आणि पर्यावरण पूरक साहित्य वापरून घर बांधणी करणेही तितकेच गरजेचे आहे. स्मार्ट सिटी मिशन आणि अटल मिशन फॉर रिज्यूवनेशन अँड ट्रान्सफॉर्मेशन (अमृत) द्वारे शहरांसाठी उत्तम पायाभूत सुविधा निर्माण करणे, पर्यावरणपूरक वातावरण निर्माण करणे आणि विविध सेवांचा दर्जा उंचावणे यासाठी प्रयत्न केले आहेत. सुखी आयुष्य आणि कौटुंबिक आनंदासाठी स्थिर-स्थावर घर अत्यावश्यक असते. सरकार त्यादृष्टीनेच प्रयत्न करीत असून समाजातल्या शेवटच्या थरातील माणसाला सुध्दा चांगले घरकूल मिळावे हेच सरकारचे उद्दिष्ट आहे.



सर्वांसाठी घरकूल आणि आवश्यक पायाभूत सुविधा

कृष्णा देव



‘निवारा’ ही मूलभूत गरज आहे. त्याचबरोबर बांधकाम व्यवसायाचा तो एक भाग आहे. सर्वांत महत्वाचे म्हणजे ‘अर्थव्यवस्थेचा तो एक घटक आहे. राष्ट्रीय उत्पन्नात बांधकाम व्यवसायाचा ८% (अर्थात किंमती स्थिर असल्या तरच) वाटा आहे. कृषी व्यवसायानंतर अर्थव्यवस्थेत फार मोठ्या प्रमाणात रोजगार पुरवणारा हा व्यवसाय. अर्थव्यवस्थेत हा दुसऱ्या क्रमांकाचा घटक आहे. थेट परदेशी गुंतवणुकीच्या दृष्टीकोनातून हा व्यवसाय. अर्थव्यवस्थेत हा दुसऱ्या क्रमांकाचा घटक आहे. थेट परदेशी गुंतवणुकीच्या दृष्टीकोनातून हा दुसऱ्या क्रमांकाचा उद्योग आहे.

स्वातंत्र्यानंतर लगेचच उद्भवलेल्या निर्वासितांच्या पुनर्वसनाच्या निमित्ताने शासनाच्या गृहनिर्माण कार्यक्रमाला चालना मिळाली आणि त्यानंतर शासनाचे लक्ष केंद्रीत करणारा आणि दारिद्र्य निर्मूलनाचा एक भाग म्हणून या कार्यक्रमाकडे शासन पाहू लागले.

‘निवारा’ ही मूलभूत गरज आहे. त्याचबरोबर बांधकाम व्यवसायाचा तो एक भाग आहे. सर्वांत महत्वाचे म्हणजे ‘अर्थव्यवस्थेचा तो एक घटक आहे. राष्ट्रीय उत्पन्नात बांधकाम व्यवसायाचा ८% (अर्थात किंमती स्थिर असल्या तरच) वाटा आहे. कृषी व्यवसायानंतर अर्थव्यवस्थेत फार मोठ्या प्रमाणात रोजगार पुरवणारा हा व्यवसाय. अर्थव्यवस्थेत हा दुसऱ्या क्रमांकाचा घटक आहे. थेट परदेशी गुंतवणुकीच्या दृष्टीकोनातून हा दुसऱ्या क्रमांकाचा उद्योग आहे. सेवाक्षेत्रानंतर या उद्योगाचा क्रम लागतो. ३५ दशलक्ष लोक यामध्ये कार्यरत आहेत. अर्थात यामध्ये प्रत्यक्ष अप्रत्यक्ष त्याचप्रमाणे याच्या अनुषंगाने संबंध येणाऱ्या अर्थक्षेत्रातील सर्वांचा समावेश आहे.

शहरे ही मालमत्तेची केंद्रे बनत

आहेत. संपूर्ण देशाचा विचार करता, काही शहरातील दरडोई उत्पन्न हे देशातील इतर प्रांतांच्या तुलनेत कितीतरी अधिक आहे. काही ठिकाणी हेच उत्पन्न दुपटीपेक्षा अधिक आहे. त्याचबरोबरीने राष्ट्रीय आणि ग्रामीण अर्थव्यवस्थेशी उपभोग स्वरूप(कंझमशन पॅटर्न), आर्थिक देवाण घेवाण आणि इतर दुव्यांनी ही शहरे सांधली गेली आहेत.

भारतामध्ये, गृहनिर्माण उद्योग हा अत्यंत वेगाने वाढणारा उद्योग आहे. प्रचंड लोकसंख्या असलेला आपला देश आहे, या सा-यामुळे या क्षेत्राची वाढ खूप चांगली होत आहे. सन २००१ मध्ये २८६ दशलक्ष लोक शहरांमध्ये वास्तव्य करत होते. संपूर्ण जगाचा विचार करता, शहरीकरणामध्ये आपला दुसरा क्रमांक लागत होता.

२०११ च्या जनगणनेनुसार, शहरी लोकसंख्या ३७७ दशलक्ष पर्यंत पोहोचली आहे. ही वाढ ३२% इतकी आहे. सन २०१२ च्या पाहणीनुसार ४७.४ दशलक्ष घरांची त्रुटी ग्रामीण भारतामध्ये दिसून आली. त्याचबरोबर सन २०३० मध्ये, ५९० दशलक्ष लोक शहरांमध्ये राहतील असे दिसून आले आहे. याच अंदाजानुसार भारतामध्ये

शहरीविभागात १८.८ दशलक्ष राहत्या घरांचा तुटवडा या कालावधीत जाणवणार आहे. लोकसंख्या ही एक उल्लेखनीय बाब आहे. यामध्ये स्थित्यंतरीत सेवांविषयी विचारमंथन करावेच लागेल. शहरीकरणामध्ये वाहतूक व्यवस्था हा नव्याने वाढीला लागलेला व्यवसाय आहे. छोट्या छोट्या शहरांमधील वाहतूक व्यवस्थेमध्ये गांधिर्याने लक्ष घालावे लागेल. तणावपूर्ण परिस्थिती उद्भवण्याआधी लक्ष दिलेले चांगले. लहान लहान शहरे आणि मोठ्या प्रमाणावर असलेला ग्रामीण भारत, यांच्या समस्या मेट्रोपोलिटीन शहरांप्रमाणे असू शकत नाहीत, अशा दृष्टीकोनातून या समस्यांकडे पहाता कामा नये. या क्षेत्रातील नियोजनकर्त्यांनी फार मोठी शहरे आणि इतर असा भेदभाव करता कामा नये.

सन २००१ मध्ये शहरांची संख्या ५१६१ होती. तर सन २०११ मध्ये हीच संख्या ७९३५ वर पोहोचली आहे. गेल्या शतकभराच्या सततच्या नागरिकीकरणामुळे एक विशिष्ट वर्ग सातत्याने शहरे-निम शहरांमध्ये राहू लागला आहे. शहरीकरणाची ही नवी पध्दती मोठ्या शहरात (अ-वर्ग) राहण्यास उद्युक्त करत आहे. एकूण शहरी वस्तीपैकी दोन तृतियांश लोक 'अ' वर्ग शहरांमध्ये राहतात. या शहरांची लोकसंख्या एक लाखाहून अधिक आहे. सातत्याने वाढ होणारी मोठी शहरे दशलक्षाहून अधिक लोकसंख्या असलेली शहरे, पाच दशलक्षाहून अधिक लोकसंख्या असलेली शहरे, एक लक्षाहून अधिक लोकसंख्या असलेली शहरे यांचा विचार शहरी वाहतूक व्यवस्थापनासाठी धोरणात्मक

विचार करण्याकरिता करावा लागत आहे. केंद्र शासनाने, गृह आणि शहरी सेवा यांचा प्रश्न सोडवण्याकरिता अनेक धोरणे तयार केली आहेत. सर्वात प्रथम उचललेले पाऊल म्हणजे इ.स.१९६३ मध्ये स्थापन केलेली झकारिया समिती. त्यानंतर आलेल्या विविध शासनानी

शहरीकरणामध्ये वाहतूक व्यवस्था हा नव्याने वाढीला लागलेला व्यवसाय आहे. छोट्या छोट्या शहरांमधील वाहतूक व्यवस्थेमध्ये गांधिर्याने लक्ष घालावे लागेल. तणावपूर्ण परिस्थिती उद्भवण्याआधी लक्ष दिलेले चांगले. लहान लहान शहरे आणि मोठ्या प्रमाणावर असलेला ग्रामीण भारत, यांच्या समस्या मेट्रोपोलिटीन शहरांप्रमाणे असू शकत नाहीत, अशा दृष्टीकोनातून या समस्यांकडे पहाता कामा नये.

अनेक समित्या, संस्था, सार्वजनिक संस्था स्थापन केल्या. उदा. शहरी आणि ग्रामीण नियोजन संस्था (१९८३, १९९९) ऑपरेशन रिसर्च गुप (१९८९) केंद्र शासन शहरी विकास मंत्रालय (१९९१) न्यायमूर्ती अहलुवालिया यांची - भारतीय शहरी पायाभूत संस्था आणि सेवा समिती (२०११) केंद्रीय सार्वजनिक आरोग्य आणि पर्यावरण अभियांत्रिकी, संस्था (१९९९), राष्ट्रीय शहरी वाहतूक धोरण (२००६) आणि त्याचप्रमाणे विविध सेवांसाठी राज्य शासनाने लागू केलेले नियम. राष्ट्रीय गृहनिर्माण धोरण १९८८. या व्यतिरिक्त अनेक मंडळे, संस्था उदा. एन एच बी - नॅशनल हौसिंग बँक, तसेच हुडको - गृह

आणि शहरी सेवा महामंडळ या संस्था शासकीय धोरणे राबवून निर्माण केल्या आहेत. शहरांसाठी गृहनिर्माणाच्या अनुषंगाने सर्वप्रथम निर्माण केलेले धोरण राष्ट्रीय शहरी गृहनिर्माण व निवासस्थान, धोरण २००७. (केंद्रीय गृहनिर्माण आणि शहरी दारिद्र्य निर्मूलन २००७) हे होते. शाश्वत शहरी विकासाकरिता परवडणाऱ्या घरांवर लक्ष केंद्रीत करण्याच्या धोरणांवर यामध्ये भर देण्यात आला आहे. परवडणाऱ्या घरांकरिता तयार केलेल्या धोरणांच्या कार्यक्रमात खालील बाबींचा समावेश केला आहे.

★ जवाहरलाल नेहरू नॅशनल अर्बन रिन्युअल मिशन - या कार्यक्रमांतर्गत ६५ विशिष्ट शहरांमध्ये सन २००५ ते २०१२ या कालावधीत शहरी गरीबांसाठी १.५ दशलक्ष घरे बांधण्याचा कार्यक्रम तयार केला गेला. जे एन एन युआर एम कार्यक्रमांतर्गत दोन धोरणांवर लक्ष केंद्रीत करण्यात आले. एक म्हणजे एकात्मिक गृहनिर्माण आणि दुसरा झोपडपट्टी पुनर्विकास कार्यक्रम. शहरी गरीबांसाठी पायाभूत सेवा (बीएसयुपी) हा कार्यक्रम - कालावधीची सुरक्षा, परवडणारी घरे, इतर सेवा उदा. पाणी, मलनिसारण, आरोग्य शिक्षण सामाजिक सुरक्षा आदी अल्प उत्पन्न घटकांना पुरवणे.

★ भागिदारी करून परवडणारी घरे - (अफोर्डेबल हाऊसिंग इन पार्टनरशिप) खाजगी क्षेत्राकडून होणारी गृहनिर्माण साठी मदत केली जाते.

★ राजीव आवास योजना - या योजनेंतर्गत शहरी गरीब लोकांना परवडणारी घरे देण्याचा कार्यक्रम आखलेला आहे.

★ मे २०१५ मध्ये राजीव आवास योजना सर्वांसाठी घरकूल (हाऊसिंग फॉर ऑल) असा बदल करून २०२२ पर्यंतची ध्येयनिश्चिती करण्यात आली आहे. राजीव आवास योजना आणि हाऊसिंग फॉर ऑल योजना यासाठी शाश्वत असा आकृतिबंध तयार करण्यात आला असून धोरणनिश्चिती करण्यात आली आहे.

★ आपले राष्ट्र २०२२ साली ७५ वा वर्धापनदिन साजरा करणार आहे. त्यावेळी सर्वांकडे घरकूल असावे, असा मा. पंतप्रधानांचा दृष्टीकोन आहे. या उद्दीष्टांची पूर्तता करण्यासाठी केंद्रशासनाने सर्वकष अशी 'सर्वांसाठी घरकूल २०२२' ही योजना राबविण्याची तयारी सुरु केली आहे. २०१५ ते २०२२ या सात वर्षांच्या काळात पूर्व-पश्चिम व उत्तर-दक्षिण अशी २ कोटी घरे बांधण्याचे केंद्रशासनाचे उद्दीष्ट्य आहे. या योजनेचे नांव 'प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमवाय)' असे करण्यात आले असून 'सेंट्रली स्पॉन्सर्ड स्कीम' च्या माध्यमातून ही योजना राबविली जाणार आहे. या योजनांसाठी लक्ष्य केले गेलेल्या व्यक्ती या शहरी गरीब तसेच अल्पउत्पन्न गटातील आहेत. या पुढे ५०० 'अ' वर्ग शहरे या योजनेअंतर्गत येणार असून त्याकरिता, तीन टप्प्यांमध्ये ही योजना कार्यरत करणार आहे. ते टप्पे पुढीलप्रमाणे

पीएमवाय - टप्पा १ (एप्रिल २०१५ ते मार्च २०१७) एकूण शहरांपैकी १०० शहरांमध्ये ही योजना कार्यरत होणार असून विकास कामांची सुरुवात होऊन उद्दीष्ट्य गाठले जाणार आहे.

पीएमवाय टप्पा २ - (एप्रिल २०१७

ते मार्च २०१९) यामध्ये २०० शहरांचा अंतर्भाव करण्यात आला असून विकास कामांना सुरुवात केलेली आहे.

पीएमवाय टप्पा ३ - (एप्रिल २०१९ ते मार्च २०२२) या टप्प्यांमध्ये उरलेल्या सर्व शहरांचा समावेश असून या ठिकाणी विकास केला जाईल. सन २०१७ च्या अर्थसंकल्पामध्ये यावर चांगले भाष्य केलेले आहे. या अर्थसंकल्पात पायाभूत

सन २०१५ च्या अर्थसंकल्पामध्ये ६० दशलक्ष घरे निर्माण करण्याची शासनाची वचनबद्धता होती. याच अर्थसंकल्पामध्ये परवडणाऱ्या घरांसाठी ६१ अब्ज अमेरिकन डॉलर गुंतवणूक करण्याचीही वचनबद्धता होती. परंतु प्रत्यक्षात या कामी लागणारी रक्कम होती तब्बल १००० अब्ज अमेरिकन डॉलर. त्यातील ७० ते ८०% रक्कम येत्या ५ ते ७ वर्षांत उपलब्ध होणार आहे. पैशांची ही गरज भागविण्यासाठी शासन उस्फूर्तपणे काम करत आहे.

सुविधांचा आढावा घेऊन 'परवडणारी घरे' ही विकासकांची प्रलंबित मागणी पूर्ण करण्याचा प्रयत्न असून प्र.मं. आ.योजनेसाठी असलेली तरतूद १५००० कोटीवरून २३००० कोटीपर्यंत वाढवण्यात आलेली आहे. २०२२ पर्यंत देशातील सर्वांना घरे पुरवण्याची संकल्पना प्रत्यक्षात आणण्याचा प्रयत्न केलेला आहे. पायाभूत सुविधा पुरवण्याचा प्रयत्न केला तर विकासक अधिक वेगाने प्रयत्न करू शकतील. विकासकांना आर्थिक स्रोत

तयार करून द्यावे लागतील. त्याचबरोबर विकासकांना अधिक निधी मिळवण्याचे मार्ग उपलब्ध करावे लागतील.

सन २०१५ च्या अर्थसंकल्पामध्ये ६० दशलक्ष घरे निर्माण करण्याची शासनाची वचनबद्धता होती. याच अर्थसंकल्पामध्ये परवडणाऱ्या घरांसाठी ६१ अब्ज अमेरिकन डॉलर गुंतवणूक करण्याचीही वचनबद्धता होती. परंतु प्रत्यक्षात या कामी लागणारी रक्कम होती तब्बल १००० अब्ज अमेरिकन डॉलर. त्यातील ७० ते ८०% रक्कम येत्या ५ ते ७ वर्षांत उपलब्ध होणार आहे. पैशांची ही गरज भागविण्यासाठी शासन उस्फूर्तपणे काम करत आहे. खाजगी गुंतवणूकीला आकर्षित करत आहे. २०१९ सालापर्यंत कच्च्या घरात राहण्याऱ्या किंवा घर नसलेल्या कुटुंबाना घर देण्याचा शासनाचा मानस असून १ कोटी घरे बांधण्याचे शासनाचे प्रयत्न सुरु आहेत. या योजनेचे बलाढ्य असे उद्दीष्ट्य आहे. त्यामुळे असे दिसून येत आहे की, बांधकाम क्षेत्रात तसेच रियल इस्टेट क्षेत्रात तेजी येण्याचा संभव आहे. अर्थव्यवस्था सुदृढ होण्याच्या दृष्टीने ही गुंतवणूक लाभदायी ठरेल. शहरांमध्ये ही वाढ अधिकाधिक संधी उपलब्ध करून देईल. भारतातील स्थिती लक्षात घेता रोजगाराच्या संधी फक्त शहरातच मिळतात याचा हा पुरावा होय. एड ग्लॅसर यांच्या शब्दात सांगायचे झाल्यास "शहरे लोकांना गरीब करीत नाहीत, नव्हेतर गरीब लोकांना आकर्षित करतात." शहरांबद्दलचे आकर्षण म्हणजेच स्थलांतर होय. स्थलांतरितांना घरे तसेच प्राथमिक सुविधा उदा. पाणी, स्वच्छतागृहे. त्याचप्रमाणे वाहतूकव्यवस्था आदी प्राप्त

करण्याकरिता अनेक समस्या झेलाव्या लागतात. बऱ्याचदा ह्या संधी बांधकाम व्यवसायात असतात मात्र पुरेशा नसतात. अशा कारणांमुळे कामगाराला कठीण परिस्थितीत राहावे लागते. त्याचप्रमाणे अत्याचाराला देखील बळी पडावे लागते. त्यातही अल्पकालावधीसाठी स्थलांतरित झालेल्या व्यक्तींना शहरी झोपडपट्ट्यांमध्ये वस्ती करावी लागते. त्याचबरोबर अशा लोकांचा गैरफायदा घेऊन त्यांना जबरदस्तीने बेघरही व्हावे लागते. अनेकांना पदपथावरच आसरा घ्यावा लागतो. त्यातही महिलांना होणारा त्रास हा सांगता येण्यापलिकडचा आहे. वाढत्या उद्योगामध्ये काम करण्याकरिता ही शहरे स्थलांतरितांना फक्त आकर्षित करत नाहीत तर काहीना अपू-या गृहव्यवसस्थेशी तडजोड करावी लागते. त्यातीलच काही जणांना एकत्रित येऊन अनाधिकृत वसाहती स्थापन कराव्या लागतात. त्यातही सोशल मिडीयाच्या माध्यमातून शहरांमध्ये लोकांची जाळी गुंतत जात आहेत आणि विविध समुदायांच्या माध्यमातून रोजगार आणि उपजीविकेच्या शेकडो संध्या निर्माण होत आहेत.

शहरी पायाभूत सुविधा आणि घरांचा पुरवठा-मागणी यातील तफावतीची आव्हाने खालीलप्रमाणे आहे:

- ♦ अंमलबजावणीपूर्व गुंतागुंतीची तसेच दीर्घ प्रक्रिया: या प्रक्रियेमध्ये जमीन रुपांतरित करणे, इमारत आराखडा अभ्यास, त्यासाठी मान्यता, बांधकामासाठीची परवानगी, विविध खात्यांकडून मिळवावी लागणारी 'ना हारकत' प्रमाणपत्रे या साऱ्या प्रक्रियेमध्ये २ वर्षांचा कालावधी निघून जातो.

त्या-त्या राज्याप्रमाणे प्रकल्पाची किंमत वाढते तसेच कालहरण होते आणि याचा परिणाम म्हणजे प्रकल्प किंमतीत त्याचप्रमाणे शहरातील गरीबाला परवडणाऱ्या किंमतीला घर घेता येऊ शकत नाही.

पाणी, हवा, जमीन या साऱ्यांच्या प्रदूषणामुळे नवनवीन आजारांना निमंत्रण मिळत आहे. उदा. डेंग्यू, मलेरिया, चिकन गुनिया, डायरिआ, स्वाईन फ्ल्यू, अस्थमा त्याचप्रमाणे दम्यासारखे विकार यांना निमंत्रण मिळत आहे. भारत सरकारच्या शहरी विकास मंत्रालयाने केलेल्या अभ्यासात असे दिसून आले आहे की, चौदा वर्षांखालील २३ दशलक्ष मुले अपुऱ्या आरोग्यसेवांमुळे धोक्याच्या कक्षेत येणारी आहेत.

- ♦ बाह्य पायाभूत समस्या आणि संपर्कयंत्रणेचा अभाव : काही राज्य सरकारांनी याबद्दलची दखल घेतलेली आहे. त्याच्या अनुषंगाने पावलेही उचललेली आहेत. ही प्रक्रिया सोपी, सुलभ करणे, धोरण आखणे, प्रक्रियेत बदल करणे इ. उदा. जमीन एकत्रिकीकरण किंवा अधिक घनता असलेले प्रकल्प उभारणे अशी पावले मध्यप्रदेश शासनाने उचलली आहे. जीपीएस प्रणालीवर आधारित वस्तूनिष्ठ प्रगती पाहणी प्रणाली कर्नाटक शासनाने सुरु केली आहे वगैरे वगैरे.

सन २०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घरे ही कल्पना प्रत्यक्षात प्रगतीपथावर आली आणि कालबद्ध पद्धतीने पूर्णत्वाला गेली

तर आपल्याला महत्वपूर्ण बाबींवरही लक्ष ठेवावे लागेल. उदा. पाणी समस्या, आरोग्य रक्षणाची काळजी, आरोग्य वाहतूक व्यवस्था, शिक्षण, वीजपुरवठा त्याचप्रमाणे चांगले वातावरण यांचीही दखल घ्यावी लागेल. समाजाला चांगल्या स्थितीत राहता यावे तसेच शाश्वत स्थितीत राहता यावे याची काळजी घ्यावी लागेल. कोणत्याही परिस्थितीत गोंधळाची परिस्थिती होऊ न देणे हे महत्वाचे. त्याचबरोबर झोपडपट्टीमध्ये वाढ होऊ न देता चांगला परिसर निर्माण करणे आणि सभोवतालचे आरोग्य जपणे हे महत्वाचे.

१. पाणी, आरोग्यसुविधा आणि आरोग्य : भारतातील सर्वच शहरांमध्ये पाणीपुरवठा खंडीत, कमी दाबाने होणारा, खराब दर्जाचा असल्याचे सर्वत्र दिसून येते. कमालीच्या वेगाने वाढणारी शहरी लोकसंख्या त्याचबरोबर सातत्याने विस्तारित होणारी शहरे यांना पुरेसा पाणी पुरवठा करणे हे भारतातील शहरापुढील प्रमुख आव्हान आहे. पाणी, हवा, जमीन या साऱ्यांच्या प्रदूषणामुळे नवनवीन आजारांना निमंत्रण मिळत आहे. उदा. डेंग्यू, मलेरिया, चिकन गुनिया, डायरिआ, स्वाईन फ्ल्यू, अस्थमा त्याचप्रमाणे दम्यासारखे विकार यांना निमंत्रण मिळत आहे. भारत सरकारच्या शहरी विकास मंत्रालयाने केलेल्या अभ्यासात असे दिसून आले आहे की, चौदा वर्षांखालील २३ दशलक्ष मुले अपुऱ्या आरोग्यसेवांमुळे धोक्याच्या कक्षेत येणारी आहेत. या अभ्यासात असेही दिसून आले आहे की, यातील ८ दशलक्ष मुले ही शहरी विभागातील निकृष्ट पाणीपुरवठ्यामुळे धोक्याच्या कक्षेत आहेत. बालमृत्यूदर दरहजारी

४२ इतका असून ग्रामीण भारतापेक्षा तो जरी तुलनेने कमी असला तरीही सुसंस्कृत समाजाला ही बाब स्वीकारार्ह वाटणारी नव्हे.

अपुरा पाणीपुरवठा, अपूरी देखभाल यामुळे पाणीपुरवठ्याच्या व्यवस्थेमध्ये तांत्रिक नुकसान येते. सदोष मीटरपद्धती, अनबिल्ड वॉटर कंझमशन तसेच पाणीचोरी यामुळे व्यापारी तूट येते. साऱ्याचा एकत्रित परिणाम फार मोठ्या प्रमाणावर महसूलावर होतो. पाणी पुरवठा प्रत्यक्ष पहाणीची पध्दती अस्तित्वातच नाही आणि अकार्यक्षमता कमी करण्याकरिता कोणतेही प्रोत्साहन नाही. अशी परिस्थिती भारतातील सर्व प्रमुख शहरांमध्ये दिसून येते. भारतातील सर्व सेवांमध्ये खराब सेवा देणारी ही सुविधा पाणीपुरवठा हीच होय. अपूरी देखभाल, अपूरी वसूली, अपूरा महसूल ही पाणीपुरवठा समस्येची कारणे आहेत. त्याचबरोबर शहरांना नैसर्गिक धोका असतो तो पूरपरिस्थिती निर्माण होण्याचा. त्याच्या अनुषंगाने पाण्याचे पाईप गंजण्याचा आणि पाणी प्रदूषण होण्याचा. पाणी व्यवस्थापनामध्ये या साऱ्या बाबी एकमेकांशी निगडीत आहेत. अस्तित्वात असलेल्या गृहसंकुलासाठी पिण्यायोग्य पाणीपुरवठा करणे हे महत्वाचे आहे. याबाबतीत एक असे सिद्ध झाले आहे की मोठ्या प्रमाणात केंद्रीकरण केलेले पाणीप्रकल्प मागील काळात जे उदयाला आले होते. त्यांचा फायद्यापेक्षा तोटाच जास्त झाला आणि म्हणून विकेंद्रीत अशा पाणीव्यवस्थापनाकडे लक्ष देणे गरजेचे आहे.

मलनिसारण - सेवांचे जाळे कोणत्याही अडथळ्याविना कोणत्याही

गळतीशिवाय विशिष्ट मार्गिकेतून जमा करून मार्गस्थ होणे गरजेचे आहे, अशा तऱ्हेने आपण पाण्याचा अपव्यय तर थांबवूच त्याचप्रमाणे पाण्याचे स्रोत उत्तम तऱ्हेने टिकवून ठेवू शकू. एकूण वातावरणातही यामुळे चांगलीच सुधारणा होऊ शकते. दुर्दैवाने भारतातील परिस्थिती मात्र कल्पनेपेक्षा कितीतरी

भारतामध्ये घरगूती कचरा असो की स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या बाबतीतील असो. कोणीही ओला कचरा-सुका कचरा असा फरक करण्याच्या त्याचप्रमाणे विघटनशील कचरा वेगळा करण्याचा प्रयत्नच करत नाहीत. अशा बाबींचे फायदे जनतेच्या अद्यापि लक्षात आलेले नाहीत. कचरा आगारातून जमा केलेल्या कचऱ्यावर प्रक्रियाच केली जात नाही तर नियमांचे सरळसरळ उल्लंघन केले जाते.

वाईट आहे. एकूणच पाणीपुरवठ्याची परिस्थिती गंभीर आहे. त्याच अनुषंगाने मलनिसारणसुध्दा पूर्णतः अपुरे आहे. आपल्याला जी काही पाणीपुरवठ्याची सेवा मिळते ती खंडीत स्वरूपाची व निकृष्ट दर्जाची असते. त्याचा नकारात्मक परिणाम आरोग्यावर होतो. म्हणूनच खालील बाबींकडे लक्ष वेधणे गरजेचे आहे.

❖ भारतातील ५१६१ शहरांपैकी ४८६१ शहरांमध्ये पुरेशा मलनिसारणाच्या सोयी नाहीत.

❖ बंगळूर तसेच हैदराबाद शहरांमधील ५०% हून अधिक राहत्या घरांमध्ये मलनिसारणाची जोडणी केलेली नाही.

❖ शहरी गृहसंकुलामधील १८% गृहसंकुलांमध्ये शौचालयाच्या सोयी नाहीत. त्यांना उघड्यावरच आधार घ्यावा लागतो.

❖ रस्त्यांच्या जाळ्यापैकी २०% पेक्षा कमी रस्ते स्टॉर्म वॉटर ड्रेनने झाकलेले आहेत.

भविष्यामध्ये, वाढत्या शहरांमध्ये - स्वच्छ पाण्याचा पुरवठा, पिण्याच्या पाण्याचा पुरवठा, औद्योगिक वापरासाठी पाण्याच्या पुरवठ्याची मागणी वाढणार आहे. वाया जाणाऱ्या पाण्याची निर्मिती ही सुध्दा एक समस्या आहे. त्यावर प्रक्रीया केली जात नाही. त्यामुळे असलेल्या मर्यादित पाण्याच्या स्रोतांना देखील धोका पोहोचत आहे.

त्यामुळे होणारी टंचाई सदृश्य स्थिती चीड आणणारी आहे. अशा स्थितीमध्ये पिण्याच्या पाण्यासाठी तसेच औद्योगिक वापरासाठी जलप्रक्रिया संच उभारणे गरजेचे आहे. सर्वेक्षणानुसार असा अंदाज व्यक्त केला जात आहे की, पाण्यावर प्रक्रिया न केल्याने दुषित पाण्याच्या समस्येमुळे पाण्यातून होणाऱ्या आजारांवरती १५ अब्ज अमेरिकन डॉलर खर्च करण्यात आले आहेत. (सीआयआय आणि सीइडब्ल्यू २०१०). त्याचप्रमाणे या अहवालामध्ये मलनिसारण प्रणाली तसेच, शौचालय सुविधा मिळण्यावरही भाष्य केले गेले आहे.

घनकचरा व्यवस्थापन घनकचरा व्यवस्थापनाची अत्यंत गरज असून खूप कार्य करायला वाव असलेला हा विषय आहे. इतर देशांच्या मानाने आपल्याकडे अत्यल्प दरात हे काम करून घेतले जाते. भारतामध्ये घरगूती कचरा असो की

स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या बाबतीतील असो. कोणीही ओलाकचरा-सुकाकचरा असा फरक करण्याच्या त्याचप्रमाणे विघटनशील कचरा वेगळा करण्याचा प्रयत्नच करत नाहीत. अशा बाबींचे फायदे जनतेच्या अद्यापि लक्षात आलेले नाहीत. कचरा आगारातून जमा केलेल्या कचऱ्यावर प्रक्रियाच केली जात नाही तर नियमांचे सरळसरळ उल्लंघन केले जाते. महापालिकेमध्ये सन २००० मध्ये अस्तित्वात आलेली नियमावली आहे खरी पण त्याची अंमलबजावणी मात्र फारच कमी प्रमाणात दिसते.

खरे तर फार मोठ्या प्रमाणात म्हणजेच भारतामध्ये तयार होणारा सुमारे ६०% कचरा हा विघटनशील आहे. त्यापासून कंपोस्ट करण्याच्या अनेकविध संधी आपल्याकडे आहेत. आपल्याकडील जीवनशैली बदलत आहे. विशेषत मोठ्या शहरांमध्ये त्यांचा परिणाम असा होत आहे की पॅकींग केलेल्या वस्तू वापरण्याकडे लोकांचा कल वाढत आहे आणि म्हणून कचरानिर्मितीचे दरडोई प्रमाण १.३% इतक्या प्रमाणात वाढत आहे. विघटनशील कचरा औद्योगिक देशांच्या तुलनेत कितीतरी पटीने अधिक आहे. भारत सरकारने २ ऑक्टोबर २०१४ साली 'स्वच्छ भारत अभियान' सुरु केले आणि २ ऑक्टोबर २०१९ पर्यंत स्वच्छ भारत करण्याचे उद्दीष्ट्य ठेवलेले आहे.

२. **वाहतूक** - वाहतूक व्यवस्थेसंबंधी विचार करताना या शब्दाची व्याप्ती फार मोठ्या प्रमाणात दिसून येईल. शहरांतर्गत प्रवासी तसेच मालवाहतूकीसाठी लोक जी साधने

वापरतात त्यामध्ये पादचारी, सायकली रिक्शा सारखी वाहने, खाजगी वाहने उदा. मोटर कार, मोटर सायकल सार्वजनिक वाहतूकीच्या संदर्भात रेल्वे बसेस त्याचप्रमाणे सार्वजनिक खाजगी वाहतूकीची भागिदारी उदा. टॅक्सीज वगैरे चा समावेश होतो.

■ शहरी वाहतूकीमध्ये भारतात सार्वजनिक वाहतूकीचे २२% इतके प्रमाण आहे. याची तुलना कमी उत्पन्न असलेल्या देशांशी होते. यामध्ये फिलिपाईन्स, व्हेनेझुएला, इजिप्त या देशांचा समावेश होतो. त्याचबरोबर अधिक उत्पन्न असलेल्या देशांमध्ये ४०% हून आधुनिक लोक सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्थेचा फायदा घेतात. यामध्ये दक्षिण आफ्रिका, दक्षिण कोरिया, ब्राझील इत्यादी देशांचा समावेश आहे.

■ सार्वजनिक वाहतूकीचा वापर लक्षात घेता यामध्ये फार मोठ्या प्रमाणात घसरण दिसून येते. १९५१ साली ११% इतका वापर असलेली संख्या २००१ साली १.१% इतकी घसरलेली आहे. ५ लाख लोकसंख्या असलेल्या भारतातील ८५ शहरांपैकी फक्त २० शहरांमध्ये २००९ साली सार्वजनिक बससेवा सुरु होती.

■ रस्त्यांची घनता (चौ. किमी) सिंगापूर ९.२ , कुरीतिबा ९.७, सेऊल २१.८, जोहान्सबर्ग १०, चेन्नई ३.८, नवी दिल्ली १९.२

अत्यंत अपूरी त्याचप्रमाणे खराब गुणवत्ता असलेली भारतातील सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्था यामुळे मोठे आव्हान उभे राहिले आहे. अर्थव्यवस्थेचा विचार करता सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्था अडथळ्याची ठरत आहे. लोकांच्या

जीवनावर, आरोग्यावर परिणाम करत आहे. लोकांना प्रवासामध्ये अनेक तास व्यतित करावे लागतात. अपघातांमध्ये जीव गमवावा लागतो. हवा प्रदूषणामध्ये वाढ होते. हे सारे परिणाम खराब वाहतूक व्यवस्थेमुळे दिसून येत आहेत. साऱ्याच शहरांमध्ये कमी अधिक प्रमाणात ही स्थिती दिसून येत आहे. शहरी वाहतूक व्यवस्था ही सुविधाजनक बाब आहे. किंवा ती एकूणच अर्थव्यवस्थेवर ओझेही ठरू शकते. शहरी जनतेच्या उत्पादनशक्तीमध्ये यामुळे घट येऊ शकते.

ही व्यवस्था राष्ट्रीय अर्थव्यवस्थेला क्षती पोहोचवण्याची शक्यता आहे. शहरी वाहतूकीचे वैशिष्ट्य म्हणजे अधिक घनता असलेल्या शहरांमध्ये ती व्यवस्था सहाय्यभूत तसेच परिणामकारकही ठरू शकते. शहरातील लोकांना परवडणाऱ्या किंमतीमध्ये तिचा उपयोग होते. सामान्यतः कोणत्याही अर्थव्यवस्थेमध्ये सार्वजनिक पायाभूत सुविधांवर अवलंबून रहावे लागते आणि विशेषकरून शहरी वाहतूक व्यवस्थेवर अधिकच अवलंबून रहावे लागते. या व्यवस्थेमुळे लोकांना शिक्षण, रोजगाराच्या ठिकाणी जोडले जाते. त्यांना मिळणाऱ्या संधीमध्ये वाढ होते आणि लोक पर्यायी शिक्षण किंवा रोजगाराच्या व्यवस्थेचा विचार करू शकतात.

कार्यक्षमता आणि परिणामकारकता यांच्या दृष्टीने शहरी वाहतूक व्यवस्थेचा परिणाम प्रवाशांच्या आरोग्यावर तसेच सुरक्षिततेवरही होतो. वाहतूक व्यवस्थेमधून उद्भवणारे अपघात आणि सुरक्षिततेच्या दृष्टीने घडणारे गुन्हे यांचा वाहतूक नियोजन आणि व्यवस्थापन याच्याशी संबंध आहे. आरोग्याच्या दृष्टीने

वाहतूक व्यवस्थेचा विचार करता, शहरी क्षेत्रामध्ये परिस्थिती विचार करण्याजोगी आहे. वाहनांनी होणारे प्रदूषण हे हवा प्रदूषणामध्ये मोठ्या प्रमाणात भर घालत

कार्यक्षमता आणि परिणामकारकता यांच्या दृष्टीने शहरी वाहतूक व्यवस्थेचा परिणाम प्रवाशांच्या आरोग्यावर तसेच सुरक्षिततेवरही होतो. वाहतूक व्यवस्थेमधून उद्भवणारे अपघात आणि सुरक्षिततेच्या दृष्टीने घडणारे गुन्हे यांचा वाहतूक नियोजन आणि व्यवस्थापन याच्याशी संबंध आहे. आरोग्याच्या दृष्टीने वाहतूक व्यवस्थेचा विचार करता, शहरी क्षेत्रामध्ये परिस्थिती विचार करण्याजोगी आहे. वाहनांनी होणारे प्रदूषण हे हवा प्रदूषणामध्ये मोठ्या प्रमाणात भर घालत आहे.

आहे.

शहरांना अर्थव्यवस्थेचे इंजिन या नात्याने कार्यरत व्हायचे आहे. अर्थव्यवस्थेच्या वाढीमध्ये योगदान द्यायचे आहे. नवनवीन उपक्रम राबवायचे आहेत. शहरामध्ये राहणाऱ्या नागरिकांना उत्तम दर्जाचे जीवन द्यायचे आहे. वाहतूक व्यवस्थेत सुधार करायचा आहे. त्याचबरोबर उत्तम गृहनिर्माण

व्यवस्था, व्यापारी आस्थापने यांचाही विकास करायचा आहे. अपुऱ्या वाहतूक व्यवस्था आणि पायाभूत सुविधांच्या अभावामुळे, - सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्था, अर्थव्यवस्थेवर ताण, पर्यावरणीय प्रश्न, नागरी सुविधांमधील घसरण, रस्ते अपघातांचे बळी, त्याचप्रमाणे हवा, पाणी प्रदूषण या बाबी वरचढ दिसत आहेत. उत्तम नियोजनबद्ध वाहतूक व्यवस्था असेल तर शहरांच्या सुविधांमध्ये वाढ करता येईल, अर्थव्यवस्थेवरील ताण कमी करता येईल.

काही प्रमाणात, भारतातील खराब सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्थेचे प्रत्यक्ष परिणाम करविषयक धोरणावर देखील दिसतात. सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्थेवरील करांचा भार खाजगी वाहनांच्या तुलनेत २.६ पट अधिक आहे. शहरी विकासावरील संसदीय स्थायी समितीने (२०१०) अतिदाट वस्तीतील वैयक्तिक वाहनांवर टोल टॅक्सच्या स्वरूपात कंजेशन टॅक्स (अतिदाट वस्ती कर) ची शिफारस केली आहे. परंतु शहरी विकास मंत्रालयाने असे निदर्शनास आणले की, भारतीयांच्या संदर्भात अशा तऱ्हेचा कर लावणे हे अकाली ठरेल. कारण, गुणवत्तेच्या आणि संख्यात्मक दृष्ट्या आपल्याकडील सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्था सक्षम

नाही. आपल्याकडे आयटीएस प्रणाली (इंटेलिजंट ट्रान्सपोर्ट सिस्टीम) ची वानवा आहे. आता मात्र ही गोंधळलेली परिस्थिती सुधारण्यासाठी कंजेशन टॅक्स लागू करण्यात येत आहे. त्याचबरोबर पुढील पिढ्यांना चांगल्या स्थितीत रहाता यावे, कर्बोत्सर्ग कमी व्हावा हा उद्देश्य आहे.

पुढील पिढ्यांमधील 'परवडणाऱ्या घरात राहणाऱ्या सर्वांना सदैव वीज, पाणी पुरवावे लागेल. तो त्यांचा मूलभूत अधिकार आहे. त्याचबरोबर अत्यंत तातडीने नियोजन करून सामाजिक आणि आर्थिक पायाभूत सुविधा निर्माण कराव्या लागतील. उदा. शिक्षण, आरोग्य, पार्किंग, सुविधा, मोकळ्या जागा, पादचारी मार्ग, बागा इ.इ. जेणे करून या मंडळींना आरोग्यदायी वातावरणात राहायला मिळेल. मानसन्मान मिळेल. कारण पुढील पिढी ही, आपल्या देशाची मालमत्ता आहे.

■■■

लेखक पायाभूत सुविधा क्षेत्रातील तज्ञ असून स्वतंत्र सल्लागार म्हणून काम करतात. याआधी त्यांनी नियोजन मंडळाच्या समितीत आणि ११ व्या पंचवार्षिक योजनांत काम केले आहे.
email: kd.krishnadev@gmail.com

लेखकांना आवाहन

योजना मासिकासाठी लेख पाठवितांना लेखकांनी UNICODE (Mangal) or KRUTI DEV या फॉन्ट मध्येच आपले लेख पाठवावेत,
हे नम्र आवाहन.

भूमी अधिग्रहण, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापन

अमलनज्योती गोस्वामी आणि गौतम भान



ताज्या अधिकृत अंदाजानुसार, भारतात जवळपास एक कोटी ९० लाख घरांची कमतरता नागरी भागांत आहे (कुंडू समिती, २०१२). या टंचाईपैकी ८० टक्के टंचाई ही (एक कोटी ५० लाख घरे) सध्याच्या घरांच्या अपुऱ्या पुरवठ्याशी संबंधित आहे, बेघरपणाशी नाही, जे आपल्याला याची आठवण करून देते की नागरी भागांत घरांची टंचाई मोठ्या प्रमाणात अपुरेपणाची आहे, घरांच्या अभावामुळे निर्माण झालेली नाही.

भूमी अधिग्रहण, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापन आणि सर्वांसाठी घरे योजना यांना जोडणाऱ्या साखळीला असलेला महत्वाचा मूलतः संदर्भ सुनियोजित विकासाकरता भारतात असलेली जमिनीची टंचाई आणि पुरेशा, परवडणाऱ्या घरांचा प्रचंड तुटवडा याच्याशी आहे. अगदी ताज्या अधिकृत अंदाजानुसार, भारतात जवळपास एक कोटी ९० लाख घरांची कमतरता नागरी भागांत आहे (कुंडू समिती, २०१२). या टंचाईपैकी ८० टक्के टंचाई ही (एक कोटी ५० लाख घरे) सध्याच्या घरांच्या अपुऱ्या पुरवठ्याशी संबंधित आहे, बेघरपणाशी नाही, जे आपल्याला याची आठवण करून देते की नागरी भागांत घरांची टंचाई मोठ्या प्रमाणात अपुरेपणाची आहे, घरांच्या अभावामुळे निर्माण झालेली नाही. याला प्रतिसाद म्हणून भारत सरकारच्या प्रधानमंत्री गृहनिर्माण योजनेचा (पीएमएवाय) उद्देश्य २ कोटी घरे २०२२ पर्यंत बांधण्याचा आहे. त्याचवेळी ५६ टक्के ग्रामीण भारत अथवा तब्बल १० कोटी ग्रामीण कुटुंबे ही भूमिहीन आहेत. हे दोन अनुभव एकत्रितपणे क्वचितच पाहिले जातात, पण ते महत्वाचे आहे. भारतात सुनिश्चित जमीन सुधारणा अमलात

आणण्यात आलेले ऐतिहासिक अपयश हा ही तो संदर्भ आहे ज्या अंतर्गत भूमी अधिग्रहण आणि शहरी - ग्रामीणच्या खंडित राजकारणाने शेवटपर्यंत भूमिका बजावली आहे.

शहरी भागांत परवडणारी घरे पुरवण्याच्या दिशेने धोरणात्मक लक्ष लक्षणीय रित्या वळले आहे, याचे मुल्यांकन आम्ही कसे केले पाहिजे? यासाठी तीन मापदंड प्रकर्षाने दिसतात. पहिले दोन -

पर्याप्तता आणि परवडण्याजोगे- धोरणात्मक विवेचनात अल्प उत्पन्न गटातील कुटुंबे कशी निश्चित करायची, परवडणाऱ्या घराचा आकार आणि किंमत काय असावी आणि कोणत्या सेवा आणि साहित्य पर्याप्तता ठरवते, यावरील चर्चेसह प्रवेश करते झाले आहेत. तिसरा मापदंड मात्र अलक्षित अथवा अत्यल्प धोरणात्मक अवधान मिळालेला असा आहे. हा अत्यंत महत्वाचा मापदंड - व्यवहार्यता - परवडणाऱ्या घरांच्या स्थळनिश्चिती बाबत आहे. व्यवहार्यता म्हणजे धोरणात्मक कृतीने तयार केलेल्या अथवा योग्य बनवलेल्या गृह निर्माणात अर्थपूर्णरित्या जीवन बनवण्याची क्षमता या अर्थाने समजून

घेता येईल. व्यवहार्यता अशा तऱ्हेने किंमत अथवा लाभ याकडे धोरणात्मक अवधान यापेक्षा अधिक आहे. केंद्र किंवा राज्य सरकारला सध्याचा अत्यंत अपुरा वहिवाटीच्या दरात सुधारणा करायची असेल तर (बहुतांशी, पूर्वीच्या धोरणांतर्गत बांधण्यात आलेल्या केवळ तीन घरांपैकी एक घरात परिणामकारक वहिवाट होती) व्यवहार्यता याकडे जास्त लक्ष द्यायला हवे.

अल्प उत्पन्न गटांसाठी तीन पैलू अत्यावश्यक आहेत जे मिळून व्यवहार्यता प्रस्थापित करतात. अ) रोजगार आणि उपजीविका यांच्यातील अनुबंध (म्हणजे लोक जिथे त्यांचे रोजगार आहेत तिथेच वास्तव्य करतात); ब) संधानता (प्रामुख्याने सार्वजनिक वाहतुकीची उपलब्धता) आणि क) भौतिक आणि सामाजिक पायाभूत सुविधांची उपलब्धता (म्हणजे खुला समुदाय, शाळा, रुग्णालये इत्यादी). जर या पैलूंचा विशेषतः रोजगार आणि उपजीविका यांचा विचार केला नाही तर कोणतेही परवडणाऱ्या घरांचे धोरण उद्दिष्टीत परिणामापर्यंत पोहचू शकणार नाही. स्थळ अथवा भौगोलिक समीपतेकडे दुर्लक्ष याचा अर्थ एका 'घरा' ला 'निवास' नेमके काय बनवते, केवळ घटक नव्हे, याच्या प्रत्यक्ष गुणधर्माकडे दुर्लक्ष करणे होय. त्यामुळेच इथे परवडणारे गृह निर्माण सुनिश्चित करण्यासाठी भूमी अधिग्रहणाचे महत्व तपासून पाहणे अत्यंत महत्वाचे ठरते. एलएआरआरचा उपयोग केवळ अल्प उत्पन्न गटातील शहरी लोकसंख्येला परिधीय क्षेत्रात वसवण्याचा शंकेखोर उपाय म्हणून वापरण्यात येऊन ग्रामीण भागाचे शहरी भागात संक्रमण केले जात

असेल तर त्याचा अर्थ उच्च रहिवास दर किंवा सुनियोजित ग्रामीण, शहरी आणि शहरी विकास कसा सुनिश्चित करणार हा मोठा प्रश्न अनुत्तरीत राहतो.

अत्यंत महत्वाचा प्रश्न त्यामुळे केवळ एलएआरआर कायद्याचा उपयोग शहरी भागांत परवडणाऱ्या घरांसाठी पुनर्विकास सुनिश्चित करण्यासाठी कसा करायचा इतक्यापुरताच राहत नाही. एकीकडे भूमी अधिग्रहण अथवा एकत्रीकरण (सुसाध्य) यांचा उपयोग करून सर्वांसाठी घरे हे उद्दिष्ट कसे साध्य करता येईल यावर विचार करतानाच दुसरीकडे स्वाभाविक स्थितीचा दर्जा सुधारणे, कर्जाशी संलग्न सबसिडी, लाभार्थी प्रणीत गृह वृद्धी सक्षम करणे

परवडणारे गृह निर्माण सुनिश्चित करण्यासाठी भूमी अधिग्रहणाचे महत्व तपासून पाहणे अत्यंत महत्वाचे ठरते. एलएआरआरचा उपयोग केवळ अल्प उत्पन्न गटातील शहरी लोकसंख्येला परिधीय क्षेत्रात वसवण्याचा शंकेखोर उपाय म्हणून वापरण्यात येऊन ग्रामीण भागाचे शहरी भागात संक्रमण केले जात असेल तर त्याचा अर्थ उच्च रहिवास दर किंवा सुनियोजित ग्रामीण, शहरी आणि शहरी विकास कसा सुनिश्चित करणार हा मोठा प्रश्न अनुत्तरीत राहतो.

इत्यादीचाही विचार करावा लागेल. यात ग्रामीण आणि शहरी भागांकडे अखंड म्हणून पाहायला हवे.

प्रथम एलएआरआर कायदा काय म्हणतो ते पाहू या.

एलएआरआर कायदा सार्वजनिक उद्देशांच्या व्याख्येत अधिग्रहण खालील उद्देशांसाठी असल्याचे समाविष्ट करतो.

- समुचित शासनाने वेळोवेळी निर्देशित केलेल्या अशा उत्पन्न गटांसाठी गृह निर्माण प्रकल्प [S.2(1) (d)]
- सुनियोजित विकासासाठी प्रकल्प किंवा खेडेगावातील स्थळात किंवा शहरी भागातील कोणत्याही स्थळाची सुधारणा करणे किंवा ग्रामीण आणि शहरी भागांतील आर्थिक दुर्बल घटकांसाठी निवासी उद्देश्यांसाठी जमिनीची तरतूद करणे [S.2(1) (e)].
- नैसर्गिक आपत्तीग्रस्त भागात वास्तव्य करणाऱ्या गरीब किंवा भूमिहीन लोकांसाठी अथवा सरकारच्या कोणत्याही योजनेमुळे विस्थापित किंवा बाधित झालेल्या लोकांसाठी निवासी उद्देशांसाठी प्रकल्प [S. 2(1)(f)]

दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे तर एलएआरआर कायद्यांतर्गत सर्वांसाठी परवडणारी आणि पुरेशी घरे हा हेतू साध्य करण्यासाठी अग्रगण्य प्रभाव क्षेत्रातही भूमी अधिग्रहण ग्रामीण तसेच शहरी भागांत करणे शक्य आहे. वरील सर्व प्रकरणांत, भूमी अधिग्रहण, भरपाई आणि मदत व पुनर्वसन यासंदर्भातील एलएआरआर कायद्यातील तरतुदी लागू असतील. त्याही पुढे जर सरकारने अशा उद्देशांसाठी सार्वजनिक-खासगी भागीदारीतून (PPP) किंवा खासगी कंपनीद्वारे भूसंपादन केले असेल तर सम्मतीशी संबंधित तरतुदी (७० टक्के पीपीपीमध्ये; ८० टक्के खासगी

कंपन्यांत) या अतिरिक्त लागू असतील. त्याचबरोबर सामाजिक परिणाम मुल्यांकन तरतुदीही लागू होतील. याचा अर्थ असा आहे की, अशा सार्वजनिक उद्दिष्टांसाठी भूसंपादनाची प्रक्रिया ही कायदानुसार विस्तृत प्रक्रियेतून जायला हवी. सार्वजनिक उद्दिष्टांच्या व्याख्येत परवडणाऱ्या घरांच्या प्रकल्पांचा विशेषत्वाने समावेश करण्यात आला हे अभिन्नदनीय असले तरी परवडणाऱ्या घरांच्या दिशेने यशस्वी भू संपादनाचा इतिहास फारच कमी आहे. पायाभूत सुविधा प्रकल्प, डावपेचात्मक उद्दिष्टांचे प्रकल्प इत्यादी धोरणात्मक अंमलबजावणीबाबतीतील विवेचनात नेहमीच वरचढ असतात.

शिवाय एलएआरआर कायदांतर्गत जेथे जमीन संपादित केली जात आहे, तेथे मदत आणि पुनर्वसन तरतुदी केवळ अग्रगण्य शासन क्षेत्रात भू संपादनाचा परिणाम म्हणून विस्थापन झाले असेल तर अशा प्रकरणात मदत व पुनर्वसनाचा भाग म्हणून किमान पायाभूत सुविधा (घरांसह) पुरवल्याच पाहिजेत एवढीच अट घालतात. अशा संपादनामुळे विस्थापित झालेल्यांशी हे संबंधित असून शहरी अल्प उत्पन्न गटांना किंवा ग्रामीण भूमिहीनांना घरे देण्यापासून वेगळे आहे. भू संपादनामुळे जे विस्थापित झाले आहेत त्यांना मदत व पुनर्वसन देण्याबाबतही विस्थापित भूमिहीन कुटुंबाला ते 'बाधित कुटुंब' आहे याच्या व्याख्यात्मक गरजा एलएआरआर कायदांतर्गत पूर्ण कराव्या लागतात, ज्यात केवळ मालकच नव्हे तर ज्यांच्या प्राथमिक उपजीविका ग्रस्त होतात अशांचाही समावेश आहे. यामध्ये त्या भागात गेल्या तीन वर्षांपासून वास्तव्य करणाऱ्या आणि ज्यांच्या प्राथमिक

उपजीविकेवर परिणाम झाला आहे अशा शेतमजूर, खंडकरी, कारागीर, वनवासी आणि नागरी रहिवासी यांचा समावेश होतो.

जमीन एकत्रीकरणाच्या पर्यायी

सार्वजनिक उद्दिष्टांच्या व्याख्येत परवडणाऱ्या घरांच्या प्रकल्पांचा विशेषत्वाने समावेश करण्यात आला हे अभिन्नदनीय असले तरी परवडणाऱ्या घरांच्या दिशेने यशस्वी भू संपादनाचा इतिहास फारच कमी आहे. पायाभूत सुविधा प्रकल्प, डावपेचात्मक उद्दिष्टांचे प्रकल्प इत्यादी धोरणात्मक अंमलबजावणीबाबतीतील विवेचनात नेहमीच वरचढ असतात.

मार्गावरून सरकारने वाटचाल केली तर (म्हणजे अग्रगण्य शासन क्षेत्र पद्धतीचे भू संपादन नव्हे) पुनर्विकसित जमिनीच्या भूखंडावर पायाभूत सुविधा आणि रोजगाराच्या संधी यासह ईडब्ल्युएस /एलआयजी/परवडणारी घरे यासाठी पुरेशी तरतूद केली आहे हे सुनिश्चित करणेही अत्यंत आवश्यक आहे. मात्र असे असले तरीही जमिनीचे एकत्रीकरण अथवा संपादनाचे प्रयत्न याभोवती असलेल्या राजकीय अर्थशास्त्रामुळे प्रत्यक्षात तसे राबवणे अत्यंत अवघड आहे कारण अत्यंत उपेक्षितांना अतिशय थोडा मोबदला मिळतो. याव्यतिरिक्त जमीन एकत्रीकरणात केवळ जमिनीच्या मालकांनाच अंतिमतः पुनर्विकसित जमिनीचा भाग मिळतो. जमीन एकत्रीकरणातून भूमिहीनांना परवडणाऱ्या घरांचा कोणताही लाभ मिळायचा असेल तर त्यासाठी याव्यतिरिक्त विशिष्ट धोरण असले पाहिजे ज्यात जमीन एकत्रीकरणातून पुनर्विकास झाल्यावर परवडणाऱ्या घरांसाठी सामायिक क्षेत्रे

असतील याची सुनिश्चिती केली असेल.

अशा तऱ्हेने दोन प्रकारची आव्हाने आमच्यासमोर आहेत. पहिले म्हणजे एलएआरआर कायदा आणि परवडणाऱ्या ग्रामीण व शहरी घरांसाठी जमीन एकत्र करण्याची साधने उपयोगात आणण्यातील अडचणीबाबत आम्ही व्यावहारिक असले पाहिजे व त्याद्वारे ही तफावत दूर करण्यासाठी गृहनिर्माण धोरण तयार करण्याच्या गरजेवर प्रकाशझोत टाकला पाहिजे. दुसरे म्हणजे परवडणाऱ्या घरांसाठी एलएआरआर तरतुदी उपयोगात आणण्याच्या ऐतिहासिक अनिच्छेला आव्हान देणे आवश्यक आहे.

या आव्हानांच्या विरोधात पीएमएवाय कोणत्या प्रकारच्या उपायांना प्रोत्साहन देते आणि कोणत्या उपायांना नाही हे आपण समजून घेतलेच पाहिजे. पीएमएवाय पुढील चार क्षेत्रांवर लक्ष केंद्रित करते. अ) जमिनीचा स्त्रोत म्हणून वापर करणाऱ्या खासगी विकासक यांचा वापर करून पुनर्विकास जेथे जादा टीडीआर/एफएआर खासगी क्षेत्राला असे प्रकल्प आर्थिक दृष्ट्या किफायतशीर बनवण्यासाठी deta देता येतील. ब) परवडणार्या घरांना चालना देण्याचा मार्ग म्हणून दुर्बल घटकांना कर्जसंलग्न सबसिडी देणे क) केंद्रीय सहाय्यासह सार्वजनिक-खासगी भागीदारीतून (PPP mode) परवडणारी घरे जेथे ३५ टक्के बांधलेली घरे ही आर्थिक दुर्बल घटक प्रवर्गासाठी असतील आणि ड) लाभार्थी प्रणीत व्यक्तिगत घरे बांधणीला सबसिडी. याचा अर्थ असा की, एलएआरआर कायदाच्या सार्वजनिक उद्देश तरतुदींचा परवडणारी

घरे निर्मितीसाठी सैद्धांतिक वापर करता येऊ शकतो, पण त्यांनी संमती, मदत आणि पुनर्वसन, मोबदला, सामाजिक परिणाम इत्यादी जे विस्थापित/बाधित कुटुंबांशी संबंधित आहेत त्या आवश्यकता पूर्ण केल्या पाहिजेत. आणखी पुढे विशिष्ट सार्वजनिक उद्देश म्हणजे परवडणारी घरेनिर्मिती ही वास्तविक साध्य केलेली असणे गरजेचे आहे (म्हणजे जमीन खासगी उद्देशांसाठी किंवा बदललेल्या उद्देशांसाठी वळवता कामा नये.) नवीन घरे बांधण्याच्या माध्यमातून घरांच्या तुटवड्याचा प्रश्न सोडवण्यावरील अवलंबित्व या निबंधातील मूळ काळजीच्या मुद्द्याकडे आणते. जर एलएआरआर आणि जमीन एकत्रीकरण यांचा उपयोग ऐतिहासिक दृष्ट्या परवडणाऱ्या घरांसाठी जमीन शोधण्यात करण्यात आला नसेल तर बांधलेल्या घरांचे ठिकाण भौगोलिक अर्थाने परिधीय राहते. अशी ठिकाणे वर आम्ही ज्या व्यवहार्यतेच्या आव्हानांची रूपरेखा दिली आहे त्याकडे पुन्हा आणते आणि पूर्वीच्या गृहनिर्माण धोरणांतून बांधण्यात आलेल्या घरांतील सुमार वहिवाटीचे दर अधोरेखित करते.

याला पर्याय अपुरे गृहनिर्माण अस्तित्वात असलेल्या सध्याच्या जमिनीचा वापर करणे हा आहे. इथे पीएमएवाय एक प्रतिमान (model) देऊ करते, पण टीकात्मक दृष्ट्या त्या ठिकाणाचा दर्जा उंचावण्याऐवजी त्या ठिकाणाच्या पुनर्विकासाची चौकट देते. सैद्धांतिक दृष्ट्या वरील दोहोत प्राथमिक फरक हा आहे की पहिल्यात सध्याची बांधकामे हटवून नव्या पायाभूत सुविधांसह नवी बांधकामे उभारणे हे आहे तर दुसऱ्यात सध्याची बांधकामे हटवणे

नाही तर मुलभूत सेवा आणि पायाभूत सुविधांमध्ये सुधारणा करणे सक्षम करणे हे आहे. नैसर्गिक पुनर्विकासात अस्तित्वात असलेल्या अल्प उत्पन्न गटाची घनता धारण करू शकत नाही, जे दर्जा उंचावण्याशिवाय नवीन जमिनी शोधण्याची गरज कायम राहिल हे ध्वनित करते. आणखी पुढे पीएमएवाय ज्या कुटुंबांकडे पक्की घरे आहेत (किंवा सर्व हवामानात टिकणारे घर) त्यांना त्याचे

नवीन घरे बांधण्याच्या माध्यमातून घरांच्या तुटवड्याचा प्रश्न सोडवण्यावरील अवलंबित्व या निबंधातील मूळ काळजीच्या मुद्द्याकडे आणते. जर एलएआरआर आणि जमीन एकत्रीकरण यांचा उपयोग ऐतिहासिक दृष्ट्या परवडणाऱ्या घरांसाठी जमीन शोधण्यात करण्यात आला नसेल तर बांधलेल्या घरांचे ठिकाण भौगोलिक अर्थाने परिधीय राहते. अशी ठिकाणे वर आम्ही ज्या व्यवहार्यतेच्या आव्हानांची रूपरेखा दिली आहे त्याकडे पुन्हा आणते आणि पूर्वीच्या गृहनिर्माण धोरणांतून बांधण्यात आलेल्या घरांतील सुमार वहिवाटीचे दर अधोरेखित करते.

लाभ मिळवण्यापासून वगळते. दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे तर पक्क्या घरांचे वाढीव उन्नतीकरण - संवर्धनासाठी किंवा नैसर्गिक उन्नतीकरण (पुनर्विकासाकरता नाही) पीएमएवाय अंतर्गत लाभांसाठी पात्र नाही.

अनेक राज्यांनी आपल्या स्वतःच्या गृहनिर्माण धोरणात विविध आणि अधिक भिन्न प्रकारचे दृष्टीकोन घेऊन या उणिवांची भरपाई करण्यासाठी हालचाली

केल्या आहेत. विविध राज्यांनी अगणित उदाहरणांवरून परवडणाऱ्या आणि पुरेशी घरे निर्मितीचा हेतू कसा साकार करता येईल हे दाखवून दिले आहे. उदाहरणार्थ, कर्नाटकच्या परवडणाऱ्या घरांच्या धोरणात (२०१६) सात प्रतिरूपे आहेत. अ) लाभांर्धी प्रणीत घरांचे संवर्धन ब) लाभांर्धी प्रणीत नवीन घरबांधणी क) स्वस्थानी उन्नतीकरण ड) स्वस्थानी पुनर्विकास ई) घर आणि सेवांसह आलेखीत विकास आणि स्थळे फ) सामुहिक गृहनिर्माण आणि टाऊनशिप प्रकल्प आणि ग) भागीदारीतून परवडणारे सामुहिक गृहनिर्माण. वरील सातपैकी पीएमएवायचे लाभ फक्त ड, फ, आणि ग यांच्याशी संबंधित आहेत.

मग आपण पुढे कशी वाटचाल करायची? भारतातील शहरी गृहनिर्माण संकटाचे केवळ महानगरी शहरांत नव्हे तर नव्याने उदयास येत असलेल्या आणि विस्तारत असलेल्या लहान शहरे आणि नगरांतही अनुमान करणे आवश्यक बनले आहे. केवळ एलएआरआरच्या प्रयत्नांतून हे होणार नाही तर अस्तित्वात असलेल्या जमिनीचा वापर समन्यायी आणि परिणामकारक पद्धतीच्या दिशेने वळवण्यातून होणार आहे. सध्या अस्तित्वात असलेल्या/नव्या प्रकल्पांत विशिष्ट टक्के घरे परवडणाऱ्या घरांसाठी राखून ठेवणे ही संकल्पना जुनी असून तिच्या चांगल्या अंमल बजावणीची गरज आहे. परवडणाऱ्या घरांचे विभाग नव्या शहर आराखड्यामध्ये करण्याचे धोरण अधिक महत्वाचे ठरले असते ज्यात अशा जमिनीचा संयुक्तिक हिस्सा अन्य वापराकरता वळवला जाणार नाही याची खात्री करण्यात येईल. यात संमिश्र गृह निर्माणामुळे परवडणारी घरे

स्थानिक (spatially) विलग होणार नाहीत याची सुनिश्चिती केली जाईल. उदाहरणार्थ राजस्थानने कोटा आणि जोधपूरमध्ये आपल्या परवडणारी घरे धोरणांतर्गत (२०१५) एक आदर्श योजना अमलात आणली असून ज्यात खासगी विकासकाने सध्या रिकामी/वापराविना असलेल्या जमिनीपैकी ७५ टक्के भागात परवडणारी घरे बांधली आणि त्याबदल्यात २५ टक्के जमिनीचा मुक्तपणे घरांची विक्री करण्यासाठी विकास करायचा होता. रांची प्रमुख आराखडा २०३७ अनुसार जमिनीचा सम प्रमाणात असलेला भाग परवडणाऱ्या घरांच्या क्षेत्रांसाठी ठेवण्याची अधिसूचना काढली आहे. रांची आणि जयपूर यांच्यातील फरक हा शहर स्तरावर जमिनीचे आरक्षण विरुद्ध प्रकल्पांतील आरक्षण असा आहे. दोन्हीचा पाठपुरावा एकाच वेळी करता येईल परंतु जमिनीचा वापर शहर-प्रदेश परिमाणाच्या दिशेने नेल्याशिवाय प्रकल्प आधारित आरक्षणाचा परिणाम मर्यादित राहिल हे जाणणे आवश्यक आहे.

परवडणाऱ्या घरांच्या उद्देशासाठी एलएआरआर कायद्याचा उपयोग या एकंदर संदर्भात समजून घेण्याची गरज आहे. एलएआरआर कायद्यातील मदत आणि पुनर्वसन तरतुदी विस्थापित ग्रामीण कुटुंबाचे पुरेसे पुनर्वसन करण्याची सुनिश्चिती करतात, परंतु अधिक सुनियोजित परवडणाऱ्या घरांच्या धोरणात विस्थापित कुटुंबाना मदत आणि पुनर्वसन सोयी पुरवण्याच्या पलीकडे जाऊन नागरी भागातील परवडणारी घरे आणि पुरेशा गृह निर्माणाची गरजू असलेल्यांना सामावून घेण्याचा प्रयत्न केलेला असेल. तरीसुद्धा, स्थळविषयक व्यवहार्यतेचा

मापदंड लक्षात घेऊन, एलएआरआर प्रयत्नांचा एकंदर मनाशी ठरवलेला उद्देश्य जर सुनियोजित विकास हाअसेल तर अशा विकासाने नवीन रोजगार निर्मिती केली पाहिजे आणि मूलभूत पायाभूत सुविधांमध्ये महत्वपूर्ण सुधारणा घडवली पाहिजे हे अत्यंत महत्वाचे आहे, ज्याशिवाय भू संपादनाचे प्रयत्न मोठ्या प्रमाणावर तुटकपणे केले जातील.

ग्रामीण भूमिहीनांच्या दारूण अवस्थेकडे तातडीने लक्ष देण्याची गरज आहे. एलएआरआर कायदा ग्रामीण

परवडणाऱ्या घरांच्या उद्देशासाठी एलएआरआर कायद्याचा उपयोग या एकंदर संदर्भात समजून घेण्याची गरज आहे. एलएआरआर कायद्यातील मदत आणि पुनर्वसन तरतुदी विस्थापित ग्रामीण कुटुंबाचे पुरेसे पुनर्वसन करण्याची सुनिश्चिती करतात, परंतु अधिक सुनियोजित परवडणाऱ्या घरांच्या धोरणात विस्थापित कुटुंबाना मदत आणि पुनर्वसन सोयी पुरवण्याच्या पलीकडे जाऊन नागरी भागातील परवडणारी घरे आणि पुरेशा गृह निर्माणाची गरजू असलेल्यांना सामावून घेण्याचा प्रयत्न केलेला असेल.

भूमिहीनांना परवडणारी घरे (किंवा वास्तू) पुरवण्यासाठी कायदेशीर साधन म्हणून वापरला जाऊ शकतो. असे असले तरीही अशा सार्वजनिक उद्देशांसाठी अग्रगण्य शासन क्षेत्र भू संपादनाचा इतिहास फार कमी आहे. कारण, हे वस्तुतः अगदी जमीन सुधारणा प्रमाणेच ऐतिहासिक पुनर्वितरण करण्याचा उपाय योजल्यासारखे होते. घरांसाठी हमी कायदा (ग्रामीण भागांसाठी वास्तूसह)

लागू करण्याचा प्रयत्न करणारे मध्य प्रदेश राज्य हे एक उल्लेखनीय अपवाद आहे. ही एक स्वागतार्ह नवीन घडामोड आहे.

दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे तर वरील विवेचनावरून हे स्पष्ट होते की एलएआरआर हा देशभरात सर्वांसाठी परवडणारी घरे योजना राबवण्याची सुनिश्चिती करणाऱ्या विशाल धोरणाचा एक भाग आहे. नव्या घरांमध्ये वहिवाटीच्या दरात सुधारणा करण्याच्या उद्देशांमध्ये स्थानविषयक विशेषतः उपजीविकेच्या संधीशी संबंधित मुद्दे वरचढ ठरतात, नव्या नियोजित विकासाकरता व्यापक धोरणाचा भाग म्हणून परवडणाऱ्या घरांची क्षेत्रे नागरी परीसीमांत प्रदेश आणि शहर विकास विस्तारित करण्यासाठी आवश्यक आहे. त्याच वेळी अस्तित्वात असलेल्या विशेषतः अंतर्गत शहरी भागांतील रहिवाशांनी आपली घरे सुधारण्यासाठी केलेल्या प्रयत्नांना समर्थकारी धोरणात लक्ष आणि प्रोत्साहन कसे मिळत आहे, याकडे अधिक महत्वपूर्ण लक्ष देण्याची गरज आहे. परवडणाऱ्या घरांच्या उद्देशांसाठी अग्रगण्य शासन क्षेत्र प्रकारचे भू संपादन अथवा जमीन एकत्रीकरण पद्धतीबाबत सध्याची कामगिरी गंभीर आहे. वास्तव लक्षात घेतले तर हा एक सार्वजनिक उद्देश असा आहे की धोरणात्मक लक्ष आणि अंमल बजावणी यासाठी तो इतरांपेक्षा वेगळा उठून दिसणे गरजेचे आहे.

■■■

लेखक द्वयी इंडियन इन्स्टीट्यूट फॉर ह्यूमन सेटलमेंट्स (आयआयएचएस) मध्ये कार्यरत आहेत.
email: agoswami@iihs.co.in
email: gbhan@iihs.co.in

शहरी भागात परवडणाऱ्या किंमतीतील घरे

दुर्गा शंकर मिश्रा



सध्या देशातील लोकसंख्येपैकी एक-तृतीयांश लोकसंख्या शहरी भागात राहते. या लोकसंख्येचा जीडीपीमधील वाटा तीन-पंचमांशपेक्षाही अधिक आहे. गृहनिर्माण ही देशाच्या अर्थव्यवस्थेसाठी अतिशय महत्त्वाची बाब आहे. कारण या क्षेत्राशी निगडित २६९ उद्योग आहेत. गृहनिर्माण क्षेत्राचा विकास हा थेट रोजगारनिर्मिती, जीडीपी आणि अर्थव्यवस्थेतील वापराचा कल यावर परिणाम करणारा आहे.

शहरे ही आर्थिक विकास आणि नवनवीन कल्पनांचे इंजिन आहेत. सध्या देशातील लोकसंख्येपैकी एक-तृतीयांश लोकसंख्या शहरी भागात राहते. या लोकसंख्येचा जीडीपीमधील वाटा तीन-पंचमांशपेक्षाही अधिक आहे. गृहनिर्माण ही देशाच्या अर्थव्यवस्थेसाठी अतिशय महत्त्वाची बाब आहे. कारण या क्षेत्राशी निगडित २६९ उद्योग आहेत. गृहनिर्माण क्षेत्राचा विकास हा थेट रोजगारनिर्मिती, जीडीपी आणि अर्थव्यवस्थेतील वापराचा कल यावर परिणाम करणारा आहे.

शाश्वत गृहनिर्माण आणि नगरविकास हा सामाजिक आणि आर्थिक स्तराबरोबरच गुणवत्तापूर्ण जीवन यावर प्रभाव टाकणारा असल्याचे जागतिक समुदायाने मान्य केले आहे. म्हणूनच, गृहनिर्माण हा हॅबिटट २०१६ च्या अग्रस्थानी आहे. सेंदाई आराखडा (२०१५) आणि पर्यावरणबदलावरील पॅरिस करार (२०१६) यात मान्य केले आहे की, शाश्वत आणि आपत्ती प्रतिबंधक गृहनिर्माण अत्यावश्यक आहे. शाश्वत विकासाची उद्दिष्टे यातील अकरावे उद्दिष्ट हे शहरांतील मानवी जीवनमान सर्वसमावेशी, सुरक्षित,

संवेदनाक्षम आणि शाश्वत असावे असे आहे. भारतानेही सामाजिक-आर्थिक स्तर उंचावण्यासाठी गृहनिर्माण क्षेत्राचे महत्त्व ओळखले आणि २०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घर ही मोहीम हाती घेतली.

गृहनिर्माण परिदृश्य आणि आव्हाने

केंद्रीय गृहनिर्माण आणि दारिद्र्यनिर्मूलन मंत्रालयाने गृहटंचाईचा अभ्यास करण्यासाठी नेमलेल्या तांत्रिक गटाच्या मते सध्या १८.७८ दशलक्ष घरांची टंचाई आहे. यापैकी आर्थिकदृष्ट्या कमकुवत गटांसाठीचा तुडवडा १०.५५ दशलक्ष किंवा एकूण टंचाईच्या ५६.२ टक्के आहे. तर, एकदम हलाखीची आर्थिक परिस्थिती असणाऱ्या गटासाठी ७.४१ दशलक्ष किंवा ३९.४ टक्के आहे आणि आर्थिकदृष्ट्या सक्षम गटासाठी ०.८२ दशलक्ष किंवा ४.४ टक्के तुडवडा आहे. नागरी गृहनिर्माण क्षेत्रात राज्यांचा एकूण वाटा ७६ टक्के आहे. यात उत्तर प्रदेश, महाराष्ट्र, पश्चिम बंगाल, आंध्र प्रदेश, तामिळनाडू, बिहार, राजस्थान, मध्य प्रदेश, कर्नाटक आणि गुजरात ही राज्ये आहेत (टीजी १२, २०१२).

TG १२ अहवालानुसार १८.७८ दशलक्ष घरांची टंचाई

असल्याचे सांगितले, मात्र, २०११ च्या जनगणनेनुसार नागरी भागात ११.०७ दशलक्ष घरांना खरेदीदार नसल्याचे दिसून आले. बाजारपेठेतील मागणी आणि पुरवठा यातील तफावत यातून दिसते. गृह अधिक्य हे आर्थिकदृष्ट्या सक्षम गटांमध्ये आहे तर ९५ टक्के तुटवडा आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल आणि कमकुवत गटांमध्ये दिसून येतो. २०११च्या जनगणनेनुसार नागरी लोकसंख्यावाढीचा वार्षिक दर २.७६ आहे तो २०५० पर्यंत ८१४ दशलक्ष होईल, असा अंदाज आहे. गरीबांना घरे पुरवण्यासाठीच्या ध्येयात हा मोठा अडथळा आहे. यामुळे घर नसलेल्यांची किंवा तात्पुरत्या निर्वासितांची संख्या वाढेल. जमिनीचे उच्च दर यामुळेही गरीबांचे झोपडपट्टी, गलिच्छ वस्ती किंवा शहराबाहेर राहण्याचे प्रमाण वाढत आहे. यामुळे शहरांची अनियोजित वाढ होते. बांधकामाचा वाढता खर्च, गृहनिर्माण क्षेत्रात खासगी क्षेत्राचा अत्यल्प सहभाग, व्यवहार्य भाडे बाजाराची कमतरता, गरीबांना गृहकर्ज मिळवण्यासाठी येणाऱ्या अडचणी या परवडणाऱ्या किंमतीत घरं मिळण्यासाठी मुख्य समस्या आहेत. कमी खर्चाचे बांधकाम साहित्य, तांत्रिक बदल या बाबी अजून बाजारपेठेत लोकप्रिय झालेल्या नाहीत. तसेच बांधकामासाठी परवाना पद्धती, पर्यावरण दाखला, बांधकाम क्षेत्रातील नियमांविषयी संदिग्धता आणि मास्टर प्लॅन राबवण्याविषयीची संदिग्धता या बाबी आहेत.

सरकारचे प्रयत्न: कार्यक्रम, धोरणे आणि सुधारणा

स्वातंत्र्य मिळाल्यापासून, सरकारने गरीबांना घरं पुरवण्यासाठी अनेक योजना राबवल्या. यात एकात्मिक अनुदानित गृहनिर्माण योजना (१९५२) औद्योगिक कामगार आणि आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी गृहनिर्माण योजना (१९५६); झोपडपट्टी सुधार (१९५६)

२००७ मध्ये नवीन 'राष्ट्रीय नागरी गृहनिर्माण निवास योजना' जाहीर करण्यात आली. या योजनेमुळे परवडणाऱ्या किंमतीत घरे उपलब्ध करून देण्यासाठी खासगी-सरकारी भागीदारीला प्रोत्साहन देण्यात आले. नव्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल, कमकुवत आर्थिक गटासाठी जागा निर्धारित करण्यात आली.

मध्ये सुरु आणि १९७२ मध्ये समाप्त); नागरी झोपडपट्ट्यांमधील पर्यावरण सुधारणा (१९७२); राष्ट्रीय झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (१९९६); स्कीम फॉर हाऊसिंग अँड शेल्टर अपग्रेडेशन (नेहरु रोजगार योजनेचा भाग असलेली योजना १९८९ मध्ये सुरु झाली आणि १९९७ मध्ये बंद केली); रात्र निवारा (१९८८-८९). दोन दशलक्ष गृहनिर्माण कार्यक्रम (वाल्मिकी आंबेडकर आवास योजना (२००१-०२); जेएनयूआरएम (जवाहरलाल नेहरु नॅशनल अर्बन रिन्यूवल मिशन) - राजीव आवास योजना; राजीव ऋण योजना आणि सध्याची प्रधानमंत्री आवास योजना-नागरी (पीएमएवाय-यू). याव्यतिरिक्त प्रत्येक मंत्रालय

विविध कार्यक्रम, योजना राबवते. आतापर्यंतच्या योजनांचा एकत्रित परिणाम फारसा दिसून आला नाही. कारण, दिवसेंदिवस झोपडपट्ट्यांची संख्या वाढतच आहे.

परवडणाऱ्या किंमतीत घरे उपलब्ध करून देण्यासाठी सरकारने विविध उपक्रम हाती घेतले होते. प्रथम राष्ट्रीय गृहनिर्माण धोरण १९८८ मध्ये जाहीर करण्यात आले होते. यात केंद्र सरकारने १९९४ साली काही सुधारणा केल्या. १९९८ मध्ये नवीन योजना धोरण जाहीर केले, त्यात निवासस्थान (हॅबिटट) वर भर देण्यात आला होता. या धोरणामुळे अर्बन लँड सिलींग अँड रेग्युलेशन ऍक्ट (यूएलसीआरए) आणि रिअल इस्टेट क्षेत्रात थेट परकीय गुंतवणूक उपलब्ध झाली. तथापी, या सर्व योजना ग्रामीण आणि नागरी भागासाठी व्यापक होत्या. २००७ मध्ये नवीन 'राष्ट्रीय नागरी गृहनिर्माण निवास योजना' जाहीर करण्यात आली. या योजनेमुळे परवडणाऱ्या किंमतीत घरे उपलब्ध करून देण्यासाठी खासगी-सरकारी भागीदारीला प्रोत्साहन देण्यात आले. नव्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल, कमकुवत आर्थिक गटासाठी जागा निर्धारित करण्यात आली. यात केंद्र सरकार, राज्य सरकार, स्थानिक संस्था, बँका, गृहकर्ज पुरवणाऱ्या वित्तसंस्था आणि सार्वजनिक संस्थांसाठी विशिष्ट भूमिका निश्चित करण्यात आल्या आहेत. गृहनिर्माण क्षेत्रातील आव्हाने लक्षात घेता सरकारने धोरण बदलण्याचा निर्णय घेतला आहे. खासगी क्षेत्राचा सहभाग अत्यावश्यक आहे, असे लक्षात आल्यानंतर सरकारने राष्ट्रीय सार्वजनिक खासगी भागीदारी

धोरण (नॅशनल पब्लिक प्रायवेट पार्टनरशिप पॉलीसी) जाहीर केले. या धोरणानुसार अनेक प्रकल्प खासगी क्षेत्रांकडून पूर्ण करून घेण्याचा निर्णय झाला. तसेच भाड्याच्या घरासाठी नॅशनल अर्बन रेन्टल हाऊसिंग पॉलीसी आणि मॉडेल टेनन्सी ऍक्ट तयार करण्यात आला. सरकारने या क्षेत्रातील गुंतवणूक आकर्षित करण्यात विविध सुधारणा हाती घेतल्या. रिअल इस्टेट रेग्युलेशन ऍक्ट (रेरा), उदारीकृत परकीय थेट गुंतवणूक (लिबरॅलाईज्ड फॉरेन डायरेक्ट इन्व्हेस्टमेंट), रिअल इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट ट्रस्टज (आरईआयटीएस) आणि वस्तू आणि सेवा कर (जीएसटी) या काही लक्षणीय सुधारणा आहेत. रera १ मे २०१७ पासून अस्तित्वात आला, यामुळे रिअल इस्टेट क्षेत्रातील अनियमितता दूर होऊन, ग्राहकांना पारदर्शी व्यवहार करता येईल. वस्तू आणि सेवा कर (जीएसटी) १ जुलै २०१७ पासून देशभर लागू झाला. यामुळे विविध राज्यांमधील करांचे वेगवेगळे प्रमाण संपुष्टात येऊन देशभर एकच करपद्धती लागू झाली.

व्यवहारसुलभतेसाठी जलद परवाने, एक खिडकी परवाना पद्धती, स्वयंचलित पद्धतीने बांधकाम परवाना, मालमत्ता शीर्षक प्रमाणपत्र (प्रॉपर्टी टायटल सर्टीफिकेशन) या उपाययोजना हाती घेतल्या आहे. तसेच सरकारने परवडणाऱ्या किंमतीतील घरांसाठी पायाभूत सुविधा' दर्जा दिला आहे. यामुळे कर्जाचे प्रमाण कमी होऊन खरेदीदारांना कमी किंमतीत घरे मिळतील. २०१६-१७ आणि

२०१७-१८ च्या अर्थसंकल्पामध्ये आयकर कायद्यात सुधारणा करून कलम ८०- अंतर्गत थेट कराचे लाभ मिळवून देऊन पूरक वातावरण निर्माण करण्याचा प्रयत्न करण्यात आला आहे.

केंद्र सरकारने नवीन व्यापक अशी क्रेडीट लिंकड सबसिडी स्कीम (सीएलएसएस) ही योजना प्रधानमंत्री आवास योजना-नागरी योजनेअंतर्गत सुरु केली आहे. मार्जिनल कॉस्ट ऑफ फंडस-बेस्ड लेंडिंग रेट (एमसीएलआर)

व्यवहारसुलभतेसाठी जलद परवाने, एक खिडकी परवाना पद्धती, स्वयंचलित पद्धतीने बांधकाम परवाना, मालमत्ता शीर्षक प्रमाणपत्र (प्रॉपर्टी टायटल सर्टीफिकेशन) या उपाययोजना हाती घेतल्या आहे. तसेच सरकारने परवडणाऱ्या किंमतीतील घरांसाठी पायाभूत सुविधा' दर्जा दिला आहे. यामुळे कर्जाचे प्रमाण कमी होऊन खरेदीदारांना कमी किंमतीत घरे मिळतील.

अंतर्गत भारतीय रिझर्व्ह बँकेने कर्ज कपात केल्यानंतर गृहखरेदीदारांना तात्काळ लाभ होईल अशी योजना आहे.

नवीन नागरी गृहनिर्माण योजना जून २०१५ मध्ये पंतप्रधानांनी २०२२ पर्यंत सर्वांना घरं पुरवण्यासाठी प्रधानमंत्री आवास योजना-नागरी (पीएमएवाय-यू) योजना सुरु केली. या योजनेअंतर्गत नागरी स्थानिक संस्थांना केंद्र सरकारकडून मदत पुरवली जाते. या योजनेचे चार अंग आहेत. एक म्हणजे

क्रेडीट लिंकड सबसिडी स्कीम आणि बाकीची तीन म्हणजे प्रायोजित योजना, सध्याची झोपडपट्टी विकास योजना यासाठी खासगी सहभाग, भागीदारी पद्धतीतून परवडणारी घरं आणि घरे बांधणीसाठी अनुदान.

सहकारी संघराज्यवादाच्या भावनेतून, राज्य सरकारांना या चार घटकांपैकी एक घटक निवडण्याचे स्वातंत्र्य देण्यात आले आहे. प्रकल्प आराखड्याविषयी पूर्णतः निर्णयस्वातंत्र्य राज्यांना आहे. मागच्या योजनांचा अनुभव पाहता, प्रकल्प परवाने आणि अंमलबजावणी जलद व्हावी, यावर भर देण्यात आला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्विकास, खासगी विकासकांना जमीन आणि लाभांश देऊन निर्धारित जागेवर अत्यल्प उत्पन्न गट विशेषतः झोपडपट्टीधारकांसाठी घरे बांधली जाणार. झोपडपट्टीचा पुनर्विकास आणि पुनर्वसन करण्यासाठी खासगी विकासक योजनेदरम्यान तात्पुरता निवास पुरवण्यासाठी जबाबदार असेल. झोपडपट्टीचा पुनर्विकास झाल्यानंतर नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडून त्यांना पुन्हा अधिसूचीत केले जाईल. राज्य सरकारांना सरासरी प्रत्येक घरासाठी एक लाख रुपये अनुदान दिले जाईल.

क्रेडीट लिंकड सबसिडी स्कीम (सीएलएसएस) सामान्यतः दुर्बल घटकांना गृहकर्जावर अनुदान दिले जाते. २०१७ मध्ये सीएलएसएसची व्याप्ती वाढवण्यात आली. तथापी, त्यांच्या व्याजावरील अनुदानाची मर्यादा तीन

ते चार टक्के ठेवली आहे (तक्ता १). दुर्बल घटकांना ३० स्केअर मीटर, अत्यल्प उत्पन्न गटासाठी ६० चौ मी) अतिरिक्त बांधकामासाठी हे अनुदान देता येते. पंधरा वर्षांच्या कालावधीसाठी ६.५ % दराने गृहकर्ज घेता येते. यासाठी कर्जाची मर्यादा सहा लाख रुपये आहे. हडको आणि नॅशनल हाऊसिंग बँक या दोन प्रमुख संस्थांकडे अनुदानाच्या वाटपाची आणि कामाचा आढावा घेण्याची जबाबदारी आहे.

भागीदारीतून परवडणारी घरे, (एएचपी) ही आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांना आर्थिक मदत करण्यासाठी आहे. यात खासगी-सार्वजनिक भागीदारीतून घरे बांधून आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांना देण्यासाठी केंद्र सरकार

दीड लाख रुपयापर्यंत मदत करते. प्रती चौरस मीटरसाठीचा दर आणि कार्पेट एरिया निश्चितीचे अधिकार राज्य सरकारांना आहेत. तसेच राज्य सरकार अनुदान देऊ शकते, जमीन आणि स्टॅम्प ड्यूटी माफ करू शकते. यात विविध घटकांसाठी गृहबांधणी करता येऊ शकते मात्र, किमान ३५ घरे आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी ठेवली पाहिजेत.

लाभार्थी केंद्रीत गृहनिर्माण (बीएलसीएएच), याअंतर्गत आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी केंद्र सरकारकडून दीड लाख रुपयांपर्यंत मदत पुरवली जाते. लाभार्थ्याला योग्य कागदपत्रांची पूर्तता करून स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडे अर्ज दाखल करावा लागतो. योजनेच्या सुरुवातीपासून

आतापर्यंत सुमारे २४ लाख घरं बांधून दिली आहेत. १० लाख घरांची बांधणी सुरु आहे. १,२७,८१० रुपयांचे ५,१४७ प्रकल्प मंजूर असून यात केंद्र सरकारची ३७,२७० कोटी रुपयांची मदत आहे. सीएलएसएस, अंतर्गत रुपये ९६२ कोटींचे अनुदान ४८,८६३ नवीन घरांसाठी ३१ जुलै २०१७ पर्यंत मंजूर केले आहे (तक्ता २). सर्वाधिक प्रकल्प आंध्र प्रदेशात आहेत. त्यापाठोपाठ तामिळनाडू, मध्य प्रदेश आणि कर्नाटक राज्यांचा क्रमांक आहे (तक्ता २). प्रकल्पांची स्थिती, वाढ, आणि अंमलबजावणीची जबाबदारी राज्य सरकार/केंद्रशासित प्रदेशांची आहे. बीएलसीची निगराणी आधार-जोडणी आणि जिओ-टॅगिंगच्या माध्यमातून केली जाते.

तक्ता १ : प्रधानमंत्री आवास योजनेचे विविध पैलू

आयएसएसआर	- स्रोत म्हणून जमीनाचा वापर - खासगी भागीदारी - केंद्र सरकारकडून प्रतिघर १ लाख रुपये कर्ज - अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआर/एफएआर गरज पडल्यास				
बीएलसी	- वैयक्तिक घरासाठी आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकासाठी - नवीन घरासाठी दीड लाख रुपये अनुदान				
एएचपी	- खासगी क्षेत्र किंवा सार्वजनिक क्षेत्र - दीड लाख रुपयांचे नवीन घरासाठी अनुदान				
सीएलएसएस	- आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल, कमकुवत गटासाठी				
		EWS	LIG	MIG-I	MIG-II
घरगुती उत्पन्न (रु. प्र.व.)		३,००,००० पर्यंत	३,००,०००-६,००,०००	६,००,०००-१२,००,०००	१२,००,०००-१८,००,०००
अनुदान व्याज (प्र.व.)		६.५%	६.५%	४%	३%
डी यू कार्पेट एरिया		३० चौ.मी.	६० चौ.मी.	९० चौ.मी.	११० चौ.मी.

योजना

तक्ता २ : प्रधानमंत्री आवास योजनेची ३१ जुलै २०१७ पर्यंतची स्थिती

अ.क्र.	राज्य/केंद्रशासित प्रदेश	प्रकल्पाची अंदाजित किंमत	आतापर्यंत गुंतवणूक (रुपये, कोटी)	केंद्र सरकारची मदत (रुपये, कोटी)	बांधकामासाठी घरं
१	आंध्र प्रदेश	२०७	२४८३९.८६	६३२४.२९	४२०३८६
२	बिहार	१८०	३९११.१८	१४५४.३९	८८३७१
३	छत्तीसगड	६९	२९६४.३९	५१७.०५	३५३५७
४	गोवा	-	१.४६	०.३६	२०
५	गुजरात	१७४	१०३७७.६८	२२५६.१५	१५६४९३
६	हरियाणा	५	३४१.२२	२२७.५३	४४७४
७	हिमाचल प्रदेश	३६	२२१.९२	९६.५८	४८९७
८	जम्मू काश्मीर	४४	२९२.३२	१०४.२३	६२५०
९	झारखंड	१८४	३०३१.८९	१२६४.०६	८१७२५
१०	कर्नाटक	८४२	९२५१.१९	३३४२.४३	२०३१४५
११	केरळ	१०६	१०८२.५५	५१७.५२	३२६४२
१२	मध्य प्रदेश	३६८	१९४५२.६१	४४११.५१	२८६९४९
१३	महाराष्ट्र	४९	१४१४४.६८	२०६९.००	१३३०४३
१४	ओडिशा	११६	२६६३.७८	९७६.६६	५९५२५
१५	पंजाब	३२९	१२१४.९०	६०४.४१	४२९०५
१६	राजस्थान	६५	३१९०.४५	७९०.१९	४४७६३
१७	तामिळनाडू	१६३४	११९४५.२४	५०८७.१८	३३४८०१
१८	तेलंगणा	१४६	५००३.४४	१२५३.१२	८३०९४
१९	उत्तर प्रदेश	२५६	३२६२.०७	१३३९.१३	७८७२७
२०	उत्तराखंड	४१	५१६.५२	२०३.५२	८०७२
२१	पश्चिम बंगाल	१५३	५९०३.७२	२१८४.७०	१४४८६२
	एकूण- (राज्ये)	५००४	१२३६१३.०९	३५०२४.०२	२२५०५०१
२२	अरुणाचल प्रदेश	५	९८.१६	७८.४४	१६०६
२३	आसाम	४७	१२४७.७८	५४८.८९	३६५७७
२४	मणिपूर	२४	६७९.५२	३९६.७२	२६४५१
२५	मेघालय	८	३२.२३	११.५१	७६४
२६	मिझोरम	९	२२२.९२	१६५.२९	१०५५२
२७	नागालँड	१३	३३५.०३	२२९.२७	१३५६०
२८	सिक्कीम	१	१.९५	०.६५	४३
२९	त्रिपूरा	२४	१२६७.४९	७२२.५७	४५९७२
	एकूण- (ईशान्येकडील राज्ये)	१३१	३८८५.०९	२१५३.३४	१३५५२५
३०	अंदमान निकोबार बेटे	३	५३.९६	९.१४	६०९
३१	चंदीगड	-	१.२९	०.२१	१०
३२	दादरा नगर हवेली	१	३९.३२	१५.१२	९४६
३३	दमण दीव	२	५.०६	२.११	१३६
३४	दिल्ली	-	५०.१८	८.९१	४६८
३५	लक्षद्वीप	-	-	-	-
३६	पुदुच्चेरी	६	१६२.८१	५८.०१	३८६६
	एकूण (केंद्रशासित प्रदेश)	१२	३१२.६३	९३.४९	६०३५
	एकूण	५१४७	१२७८१०.८१	३७२७०.८४	२३९२०६१



छायाचित्र २: बीएलसी - वेल्लोर, तामिळनाडू



छायाचित्र ३: बीएलसी- श्रीनगर, जम्मू आणि काश्मीर



छायाचित्र ४: एएचपी अंतर्गत रायपूर, छत्तीसगड येथील गृहनिर्माण
१९२ सदनिकांच्या या प्रकल्पाची किंमत आहे ५४.६७ कोटी

विकास समर्पित
मासिक
योजना
नियमित वाचा,
वर्गणीदार व्हा.

आगामी अंक

‘नव भारत’
ऑक्टोबर २०१७

नवीन बांधकाम तंत्रज्ञान हस्तगत करण्यासाठी प्रधानमंत्री आवास योजना-यू अंतर्गत टेक्नॉलॉजी सब-मिशन स्थापन करण्यात आला आहे. यात गुणवत्तापूर्ण बांधकाम, हरित तंत्रज्ञान, पर्यावरणपूरक बांधकाम याचा समावेश आहे. अनेक संस्थांशी समन्वय साधून, नियामक आणि प्रशासकीय संस्थांमार्फत कामाची पाहणी. काही ठिकाणी आपत्ती प्रतिबंधक गृहनिर्माण. कमी खर्चातील बांधकामसाहित्य जे स्थानिक पातळीवर निर्माण केलेले असावे. तेरा राज्यांमध्ये अशा आदर्श बांधकामाचे प्रदर्शन करण्यात आले आहे.

गृहनिर्माण मोहिमेचे इतर नागरी मोहिमांमध्ये रूपांतर :

नागरी योजनांच्या एकात्मिकतेमुळे नागरी भागात सामाजिक आणि भौतिक पायाभूत सुविधांचा विकास होतो.

स्मार्ट सिटी मोहीम (एससीएम) ही एक केंद्रीय नगरविकास मंत्रालयाची प्रमुख योजना आहे. या योजनेच्या माध्यमातून नागरिकांना पायाभूत सुविधा आणि उच्च जीवनमान देण्याचा प्रयत्न केला जातो. स्मार्ट सिटी प्रस्तावामध्ये गृहनिर्माण हा महत्त्वाचा मुद्दा आहे. विशिष्ट क्षेत्र लक्षात घेऊन विकास करणे (जुन्याची डागडूजी आणि पुनर्विकास) हे स्मार्ट सिटी योजनेचे प्रमुख अंग आहे. नियोजित मार्गाने विकास करून

जीवनमानाचा स्तर उंचावून एकूणच शहराची अवस्था सुधारणे यात अंगीकृत आहे. अटल मिशन फॉर रिज्यूव्हेशन अँड अर्बन ट्रान्सफॉर्मेशन (अमृत) या माध्यमातून प्रत्येक घराला पाणीपुरवठा, नाल्याची व्यवस्था, खुल्या जागेचा विकास करून प्रदुषण कमी करणे ही कामे केली जातात. देशभरातील ५०० शहरांचा या योजनेत समावेश आहे. स्वच्छ भारत मोहीम (नागरी) उघड्यावरील शौचास प्रतिबंध करणे, मैला वाहून नेण्याची प्रथा बंद करणे आणि वैज्ञानिक पद्धतीने घनकचरा व्यवस्थापन करणे. प्रत्येक घरासाठी शौचालय बांधणे हा या मोहिमेचा मुख्य भाग आहे. प्रधानमंत्री आवास योजना आणि स्वच्छ भारत मोहीम या माध्यमातून स्वच्छतेसंबंधी पायाभूत सुविधांचा विकास करण्यावर भर देण्यात येतो.

नागरी भागात घरे नसलेल्यांसाठी दीन दयाल उपाध्याय अंत्योदय योजना - राष्ट्रीय नागरी आजिविका मोहीम (डीएवाय-एनयूएलएम), या माध्यमातून नागरी भागात कायमस्वरूपी घरांची व्यवस्था उपलब्ध करून देणे आणि ज्या व्यक्तींना घर घेणे परवडत नाही, त्यांच्यासाठी या योजनेच्या माध्यमातून घरांची पूर्तता करून दिली जाते.

राष्ट्रीय नागरी आरोग्य मोहीम (एनयूएचएम) या योजनेअंतर्गत

नागरी भागातील गरीब व्यक्तींच्या आरोग्यविषयक समस्या सोडवल्या जातात. ज्या व्यक्तींना आरोग्यासाठी खर्च करणे परवडत नाही, त्यांना या योजनेच्या माध्यमातून मदत केली जाते.

निष्कर्ष :

२०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घर या मोहिमेच्या पूर्ततेसाठी समाविष्ट सर्वच घटकांची क्षमता बांधणी करण्याची आवश्यकता आहे. प्रत्येक भागधारकांमध्ये चांगल्या सवयी आणि उत्कृष्ट कामगिरी याची अंमलबजावणी गरजेची आहे. गृहनिर्माण आणि नगरविकास याविषयी राज्यांची भूमिका महत्त्वाची आहे. राज्यांनी आपल्या योजनांच्या माध्यमातून व्यापक गृहनिर्माण कृती आराखडा तयार करून पूरक व्यवस्था निर्माण करावी. गृहनिर्माण क्षेत्रात नवकल्पनांना वाव द्यावा. यामुळे आपल्या पंतप्रधानांचे स्वप्न प्रत्यक्षात उतरेल, त्यासाठी प्रत्येकाला (केंद्र, राज्य आणि स्थानिक स्वराज्य संस्था) आणि खासगी क्षेत्राने भारतीय स्वातंत्र्याच्या ७५ व्या वर्षात संकल्प केला पाहिजे.



लेखक भारत सरकारच्या गृहनिर्माण आणि शहरी विकास मंत्रालयाचे सचिव आहेत.

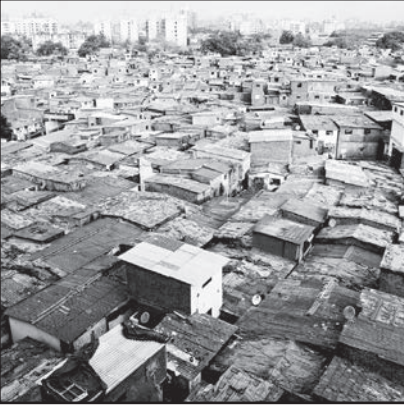
email: secy-mhupa@nic.in



छायाचित्र १ : आयएसएसआर-गुजरातमधील राजकेट येथील झोपटपट्टीचे रूपांतर (१०५ घरे)

झोपडपट्टीमुक्त मुंबईचे स्वप्न

नम्रता सावंत



मुंबईसारख्या ठिकाणी अन्न आणि वस्त्राच्या गरजा एकवेळ तात्काळ पूर्ण होतीलही मात्र निवाऱ्याची गरज सहजा सहजी पूर्ण होत नाही. कामापासून जवळ राहणे पसंत केले तरी रोजंदारी किंवा महिन्याच्या पगारातून निवाऱ्याचा प्रश्न सोडविणे अशक्यप्राय होते. आणि अशा वेळेला निवाऱ्याचा पहिला पर्याय मिळतो तो झोपड्यांमध्ये पाणी, वीज, आणि डोक्यावरचे छप्पर मिळाले की कामगार वर्गाचा घराचा प्रश्न मिटतो. मुंबई सारख्या जागतिक दर्जाच्या शहरांमध्ये स्थान मिळवू पाहणाऱ्या शहरातील कामगार वर्गासाठी घराचा विचार न झाल्याने झोपड्याचा विस्तार वेगाने होत चालला आहे.

मुंबई स्वप्नाची नगरी असली तरी इथे राहणाऱ्या प्रत्येकालाच प्रत्यक्ष मेहनतीशिवाय काहीच मिळत नाही. त्यामुळे श्रमिक कष्टकऱ्यांना अन्न, वस्त्र निवारा या मूलभूत गरजांसाठी वणवण करावी लागते. मुंबईसारख्या ठिकाणी अन्न आणि वस्त्राच्या गरजा एकवेळ तात्काळ पूर्ण होतीलही मात्र निवाऱ्याची गरज सहजा सहजी पूर्ण होत नाही. कामापासून जवळ राहणे पसंत केले तरी रोजंदारी किंवा महिन्याच्या पगारातून निवाऱ्याचा प्रश्न सोडविणे अशक्यप्राय होते. आणि अशा वेळेला निवाऱ्याचा पहिला पर्याय मिळतो तो झोपड्यांमध्ये पाणी, वीज, आणि डोक्यावरचे छप्पर मिळाले की कामगार वर्गाचा घराचा प्रश्न मिटतो. मुंबई सारख्या जागतिक दर्जाच्या शहरांमध्ये स्थान मिळवू पाहणाऱ्या शहरातील कामगार वर्गासाठी घराचा विचार न झाल्याने झोपड्याचा विस्तार वेगाने होत चालला आहे.

झोपड्यांचा विस्तार होऊ नये तसेच या झोपड्यांमध्ये राहणाऱ्या लोकांचे जीवनमान उंचावण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाची स्थापना करण्यात आली. या स्वप्नाच्या नगरीत

आपले हक्काचे घर असावे असे कुणाला वाटणार नाही. त्यामुळेच २०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घरे या संकल्पनेचा मोह मुंबई पुण्यासारख्या शहरातील शासकीय संस्थासहित विकासकांना पडला नाही तर नवलच.

झोपडपट्टी प्राधिकरण

दक्षिण मुंबई, पूर्व पश्चिम उपनगरे यांचा वाढतापसारा हा केवळ निवासी क्षेत्रापुरताच मर्यादित नसून वाढत्या रोजगाराच्या संधीमुळे अधिक विस्तारात चालला आहे. या परिसरांमध्ये वाढत्या झोपड्यांचा यक्षप्रश्न उभा होता. झोपड्या हा मुंबईच्या संस्कृतीचाच एक भाग झाला. धारावी, माटुंगा लेबरकॅम्प यासारख्या विभागांमध्ये झोपड्या हटविण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना करण्यात आली. तर एकीकडे म्हाडाच्या माध्यमातून जुन्या उपकर प्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासाचे तसेच म्हाडाच्या जुन्या वसाहतींचा पुनर्विकास मार्गी लावण्यात आला. आजही हे काम पूर्ण झालेले नाही. ते अव्याहत सुरु आहे. या अव्याहत कामातूनच गरीब झोपडीधारकांना इमारतीत राहण्याचे स्वप्न साकारता आले.

SRA च्या माध्यमातून झोपडीत राहणाऱ्या पात्र भाडेकरूंना २६९ चौ फुटाचे घर मोफत देण्यात येते. झोपडपट्टी गृहनिर्माण संस्थानी नेमून दिलेले विकासक पुनर्विकासाची प्रक्रिया राबवितात आणि सर्वसामान्यांच्या हक्काच्या घराचे स्वप्न साकारण्यास मदत होते.

देशाला स्वातंत्र्य मिळण्याच्या घटनेला सन २०२२ मध्ये ७५ वर्षे पूर्ण होत असल्याचे औचित्य साधून देशातील प्रत्येक कुटुंबाला जलजोडणी, शौचालयांची सुविधा, २४ तास वीज व पोहोचरस्ता या सुविधांसह हक्काचा निवारा मिळवून देऊन त्यांच्या राहणीमानाचा दर्जा उंचावण्याच्या उद्देशाने प्रधानमंत्री नरेंद्र मोदी यांनी देशात प्रधान मंत्री आवास योजना - सर्वांसाठी घरे (नागरी) या केंद्र शासनाच्या अत्यंत महत्वाकांक्षी योजनेची दि. ९ जून २०१५ रोजी घोषणा केली होती. २०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घरे या पंतप्रधानांच्या संकल्पनेतील भारत साकारण्यासाठी प्रत्येक राज्यात गृहबांधणीचे पर्याय तपासून घेण्यात आले. महाराष्ट्रात विशेषतः मुंबईत या संकल्पनेमुळे सर्वसामान्यांच्या हक्काच्या आणि परवडणाऱ्या घराच्या आशा पल्लवित झाल्या

डिजिटल महाराष्ट्राकडे वाटचाल करताना झोपडीमुक्त महाराष्ट्र अग्रेसर आहे. झोपड्यांचा पुनर्विकास करताना झोपडपट्टी गृहनिर्माण संस्थांना दिलेल्या नियमानुसार आणि अटीनुसार नियुक्त विकासक पुनर्विकास राबवितात. आत्तापर्यंत १लाख ६२ हजार ३७२ पात्र भाडेकरूंना सदनिका देण्यात यश

मिळाले आहे. १ लाख २५ हजारांहून अधिक कुटुंबे प्राधिकरणाने स्थलांतरित केले आहेत. तर भविष्यात ४ लाख ७१ हजार ६३१ सदनिकांचे बांधकाम अजूनही सुरु असून त्यांचेही हस्तांतरण लवकरच करण्यात येणार आहे.

महाराष्ट्र राज्यात गेल्या ५ वर्षात म्हाडाने २५ हजार २८८ सदनिका नागरिकांसाठी उपलब्ध केल्या आहेत. मुंबई व अन्य मंडळांच्या माध्यमातून १० हजार घरांच्या सोडतीचे उद्दीष्ट्य समोर ठेवले आहे. मुंबईसह पुण्यात १३२५ नाशिकमध्ये ४३५, नागपूरमध्ये ५६४, औरंगाबादमध्ये ४९० तर अमरावतीमध्ये ४५३ घरांची निर्मिती होणार आहे. ठाणे, मीरारोड, विरार येथेही घरांची निर्मिती होणार आहे. तर उपकर प्राप्त इमारतींच्या माध्यमातून भविष्यात १७हजार ५०० घरांची निर्मिती होणार आहे.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण / म्हाडा

एकीकडे झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाकडून हे शिवधनुष्य पेलले जात असताना म्हाडाच्या माध्यमातूनही परवडणाऱ्या घरांच्या सोडतीतून सर्वसामान्यांची स्वप्नपूर्ती करण्यात आली आहेत. महाराष्ट्र राज्यात गेल्या ५ वर्षात म्हाडाने २५ हजार २८८ सदनिका नागरिकांसाठी उपलब्ध केल्या आहेत. मुंबई व अन्य मंडळांच्या माध्यमातून १० हजार घरांच्या सोडतीचे उद्दीष्ट्य समोर ठेवले आहे. मुंबईसह पुण्यात १३२५ नाशिकमध्ये ४३५, नागपूरमध्ये ५६४, औरंगाबादमध्ये

४९० तर अमरावतीमध्ये ४५३ घरांची निर्मिती होणार आहे. ठाणे, मीरारोड, विरार येथेही घरांची निर्मिती होणार आहे. तर उपकर प्राप्त इमारतींच्या माध्यमातून भविष्यात १७हजार ५०० घरांची निर्मिती होणार आहे. त्यामुळे घराची उपलब्धता वाढणार असून म्हाडाच्या माध्यमातून सोडतीतील घरे लोकांना उपलब्ध होणार आहे. तर म्हाडाच्या माध्यमातून बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास, गिरणीकामगारांच्या घरांची निर्मिती अशा विविध प्रकल्पांमध्ये म्हाडा नोडल एजन्सी म्हणून काम पाहत आहे. या मधून म्हाडाला काही घरे मिळणार आहेत.

प्रधानमंत्री आवास योजना

/पी एम ए वाय

प्रधानमंत्री श्री. नरेंद्र मोदी यांनी देशात प्रधान मंत्री आवास योजना - सर्वांसाठी घरे (नागरी) या केंद्र शासनाच्या अत्यंत महत्वाकांक्षी योजनेची दि. ९ जून २०१५ रोजी घोषणा केली होती. त्यानुसार म्हाडाच्या माध्यमातून गृहनिर्मितीची सूत्रे हातात घेण्यात आली. महाराष्ट्रात प्रधानमंत्री आवास योजनेनंतर्गत २१ विविध प्रकल्पनांतर्गत ४० हजार सदनिकांच्या बांधकामांचा ई कार्यारंभ सोहळा पंतप्रधान नरेंद्र मोदी आणि मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांच्या उपस्थितीत नागपूर, मुंबई, पुणे, अशा विविध ठिकाणी एकाच वेळी पार पडला. या योजनेअंतर्गत केंद्राने ९१ धाहरण सामावून घेतले असून त्यात १४२ उपशहर आणि आसपासच्या विभागांचा समावेश आहे. केंद्राकडून दीड लाख व राज्य शासनाकडून १ लाख रुपये अनुदान देण्यात येणार आहे. पी एम ए वाय योजनेअंतर्गत भंडारली, घोटेघर, ठाणे, शिरदोण, कल्याण येथे

घरांची निर्मिती करण्यात येणार आहे. आर्थिक दुर्बल घटकांसाठी २६,६०० घरे व अल्प उत्पन्न गटांसाठी ५२०० घरे उभारण्यात येणार आहे. १० लाख ते १५ लाख रुपयांच्या आसपास किंमत असणाऱ्या घरांचे क्षेत्रफळ ३३० चौरस फुट असणार आहे. तर उर्वरित घरे जिल्हाधिकारी, महापालिका, महसूल, वन विभागाच्या संस्थांच्या भुखंडावर बांधली जाणार आहेत.

कर्ज संलग्न व्याज अनुदानाच्या माध्यमातून (CLSS) आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल (EWS) व अल्प उत्पन्न घटकांसाठी (LIG) परवडणाऱ्या घरांचे 'प्रधानमंत्री आवास योजना -सर्वांसाठी घरे (नागरी) ' या केंद्र शासनाच्या अत्यंत महत्वाकांक्षी योजनेअंतर्गत उत्कृष्ट नियोजन करणारे देशातील अग्रेसर राज्य म्हणून महाराष्ट्र राज्याची निवड करण्यात आली असून केंद्र शासनाच्या गृहनिर्माण व शहरी दारिद्र्य निर्मूलन व नगरविकास विभाग यांच्यातर्फे महाराष्ट्र शासनाला २३ जून रोजी पुरस्कार प्रदान करण्यात आला.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण / रेरा कायदा

भारतीय रिअल इस्टेट बाजारपेठेसमोर मोठ्या प्रमाणावर समस्या दिसून येतात यात महाराष्ट्र सुद्धा मागे नाही. पारदर्शकतेचा अभाव, आर्थिक अव्यवस्था, ग्राहकांच्या अधिकाराविषयी असलेले औदासिन्य, परवानग्यांच्या विलंबामुळे रखडलेले प्रकल्प, ग्राहकांची पसवणूक अशा अनेक समस्या बांधकाम क्षेत्रासमोर आहेत. सर्वसामान्य ग्राहकांमध्ये विश्वास कमी होत चालल्याने रिअल इस्टेट क्षेत्रात पारदर्शकता आणणे गरजेचे होते. मे महिन्यापासून लागू करण्यात आलेल्या महाराष्ट्र रिअल इस्टेट रेग्युलेटरी अॅक्ट २०१६ मुळे मात्र रिअल इस्टेट क्षेत्रात सकारात्मक बदल घडणार आहे.

९२ विभागात विभागलेल्या रेरा

कायद्याची अंमलबजावणी देशभर होणार आहे. वाढते शहरीकरण तसेच महानगर आणि दुसऱ्या अथवा तिसऱ्या स्तरातील शहरांमधील ग्राहकांचे वाढते उत्पन्न लक्षात घेता, हाऊसिंग क्षेत्रात देशात मागणी वाढली आहे. या परिस्थितीत विकासक आणि घर खरेदी करण्यास उत्सुक असलेल्या ग्राहकांकडून या नियामक कायद्याचे स्वागत केले जात आहे. रेरा अंतर्गत ज्या निवासी मालमत्ता विकल्या जातील त्या केवळ

कर्ज संलग्न व्याज अनुदानाच्या माध्यमातून (CLSS) आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल (EWS) व अल्प उत्पन्न घटकांसाठी (LIG) परवडणाऱ्या घरांचे 'प्रधानमंत्री आवास योजना -सर्वांसाठी घरे (नागरी) ' या केंद्र शासनाच्या अत्यंत महत्वाकांक्षी योजनेअंतर्गत उत्कृष्ट नियोजन करणारे देशातील अग्रेसर राज्य म्हणून महाराष्ट्र राज्याची निवड करण्यात आली असून केंद्र शासनाच्या गृहनिर्माण व शहरी दारिद्र्य निर्मूलन व नगरविकास विभाग यांच्यातर्फे महाराष्ट्र शासनाला २३ जून रोजी पुरस्कार प्रदान करण्यात आला.

कार्पेट एरिया नुसारच असतील म्हणजे घर खरेदीदारांना आता बिल्टअप सुपर बिल्टअप सारख्या वेगळ्या निकषांवर विक्री करणे शक्य होणार नाही. तसेच आता सर्व प्रकल्पांवर नीटपणे लक्ष्य ठेवणे शक्य होणार असून यामध्ये ड्रॉइंगबोर्ड पासून ते घरांच्या चाव्यांचे हस्तांतरण करण्यापर्यंत सर्व गोष्टींचा समावेश आहे. परिणामी खरेदीदारांना आता प्रक्रियेत पूर्णतः पारदर्शकता मिळणार आहे. या कायद्यानुसार हे निकष जर पूर्ण गेले नाहीत तर अतिशय कठोर शिक्षेची तरतूद करण्यात आली आहे. या प्रक्रियेमुळे सर्वसामान्यांचा विश्वास वाढीस लागणार असून फसवणूक करणाऱ्या लहान - मोठ्या विकासकांना यामागची गंभीरता कळणार आहे.

रेरा कायदा देशातील ८३ हजार नोंदणीकृत विकासक आणि सर्वसामान्य ग्राहक यांचे संरक्षण करणारा ठरणार आहे. परदेशी आणि देशी आर्थिक संस्थांमध्ये रिअल इस्टेट क्षेत्राची क्षमता वाढीस लागणार आहे प्रकल्प प्रमोटर, भूखंड, विविध परवानग्या-मंजूरी, घरांच्या किंमती नियंत्रण होण्यास मदत होणार असून या क्षेत्रातील लाखो रोजगारासाठी उपयुक्त ठरणार आहे घरखरेदी केल्यानंतर विकासकाने ताबा देण्यास विलंब केल्यास लागणारा दंड हा वेळेत प्रकल्प पूर्णत्वासाठी उपयुक्त ठरणार आहे. भारतीय गृहनिर्माण क्षेत्रात नोटबंदी, जीएसटी आणि रेरा कायदा यामुळे लक्षणीय संधी निर्माण झाल्या आहेत. गृहखरेदीदारांना उत्तम रिटर्न्स मिळण्याची शक्यता आहे. एक नियमित बांधकाम क्षेत्र म्हणून प्रक्रिया सूलभ होणारच मात्र रेरा कायद्याच्या अंमलबजावणीमुळे जमीन मिळविणे कर्ज उपलब्ध करून देणे तसेच प्रकल्पाचा खर्च कमी करणे सोपे होणार आहे. या कायद्यामुळे रिअल इस्टेट क्षेत्राला बळकटी मिळणार आहे.

एकूणच महाराष्ट्रात केवळ झोपडपट्टी मुक्ततेचे स्वप्न साकार होणार नसून त्याबरोबरच सर्वसामान्यांचे जीवनमान उंचावण्यास शासनाच्या माध्यमातून केलेले कायदे पूरक ठरणार आहेत. मुंबईचा विकास आराखडा, कायद्यातील बदल, नवे नियम हे भौगोलिक दृष्ट्या महत्वाचे आहेतच पण येथील सर्वसामान्यांच्या चेहऱ्यावरचे हसू फुलविणारे ठरणार आहे यात मात्र शंका नाही.

■■■

लेखिका ज्येष्ठ पत्रकार असून गृहबांधणी क्षेत्राच्या अभ्यासक आहेत.

email : sawantnamrata@gmail.com

‘रेरा’चे स्थावर मालमत्ता क्षेत्रावर होणारे परिणाम

डॉ. रणजित मेहता



स्थावर मालमत्ता क्षेत्रासाठी नियामक आणि न्यायनिवाडा करणारी सक्षम अधिकारी यंत्रणा उभारून स्थावर मालमत्ता क्षेत्राचे नियमन करून त्या क्षेत्राला प्रोत्साहन देणे हा या कायद्याचा उद्देश आहे. हा कायदा घर खरेदीदारांच्या भल्याचा विचार करून घर खरेदी-विक्री व्यवहारात संपूर्ण पारदर्शकता आणण्यासाठी अत्यंत उपयोगी ठरणार आहे.

स्थावर मालमत्ता क्षेत्राचे नियमन करणे, या व्यवहारांमध्ये पारदर्शकता आणणे आणि ग्राहकांच्या हिताचे संरक्षण करण्यासाठी मदत करणे या उद्देशांच्या पूर्तीसाठी राज्यसभेने १० मार्च २०१६ ला एका विधेयकाला मंजूरी दिली. या कायद्याला स्थावर मालमत्ता नियमन आणि विकास कायदा २०१६ अर्थात ‘रेरा’ असे म्हटले जाते. जम्मू आणि काश्मीर व्यतिरिक्त संपूर्ण देशभरात हा कायदा अमलात आणणे बंधनकारक आहे. भारतात १ मे २०१७ पासून लागू झाला आहे. स्थावर मालमत्ता क्षेत्रासाठी नियामक आणि न्यायनिवाडा करणारी सक्षम अधिकारी यंत्रणा उभारून स्थावर मालमत्ता क्षेत्राचे नियमन करून त्या क्षेत्राला प्रोत्साहन देणे हा या कायद्याचा उद्देश आहे. हा कायदा घर खरेदीदारांच्या भल्याचा विचार करून घर खरेदी-विक्री व्यवहारात संपूर्ण पारदर्शकता आणण्यासाठी अत्यंत उपयोगी ठरणार आहे.

रेरा कायदा लागू होण्यापूर्वी मालमत्ता खरेदी करणाऱ्यांना ग्राहक संरक्षण कायदा १९८६च्या कक्षेत ग्राहक म्हणून वागवले जात होते किंवा या खरेदीदारांना त्यांच्या तक्रारींसाठी

न्यायालयात दाद मागण्याचा पर्याय उपलब्ध होता. विविध प्रकारच्या समस्यांना सामोरे जाणाऱ्या खरेदीदारांना एकाच कायद्याच्या अधिकाराखाली न्याय देण्याचा प्रयत्न करणे हे नैसर्गिक न्याय कायद्याच्या नेहमीच विरुद्ध होते. त्यामुळे ग्राहक संरक्षण कायद्यांतर्गत स्थावर मालमत्ता खरेदी केलेल्या किंवा इच्छुक खरेदीदारांना न्याय मिळवून देण्याचा प्रयत्न केल्यामुळे त्यांना न्याय मिळणे कठीण होऊन बसले. तसेच त्यांच्या समस्या जलदपणे आणि योग्य पद्धतीने सोडवणे अशक्य झाले.

भारतातल्या स्थावर मालमत्ता क्षेत्राचा आढावा आणि रेरा कायद्याची आवश्यकता

स्थावर मालमत्ता किंवा बांधकाम क्षेत्रात चार उपविभाग येतात - निवासासाठी वापराची घरे, किरकोळ गृहखरेदी, आतिथ्याशी संबंधित इमारती आणि व्यावसायिक उपयोगाच्या इमारतींची निर्मिती. व्यावसायिक वातावरणाच्या प्रोत्साहनाने, कार्यालयांसाठीच्या जागेच्या वाढत्या मागणीने तसेच शहरी आणि निमशहरी जागांच्या आवश्यकतेत वाढ झाल्यामुळे बांधकाम क्षेत्राची वाढ होण्यास पूरक

ठरले.

पंतप्रधान नरेंद्र मोदींनी २०२२ सालापर्यंत सर्वांना घरे उपलब्ध करून देण्याचे स्वप्न पाहिले आहे. भारतीय समाजाच्या मानसिकतेकडे बघता घर खरेदी हा गुंतवणुकीसाठी लोकप्रिय पर्याय मानला जात असल्यामुळे, जनतेच्या सध्याच्या उंचावलेल्या आर्थिक परिस्थितीत बांधकाम क्षेत्राला अधिकाधिक उर्जितावस्था येण्यासाठी अनुकूल परिस्थिती आहे. सन २०१९च्या अंतापर्यंत भारतातल्या शहरी विभागात १ कोटी ५० लाख नव्या घरांची बांधणी करावी लागेल, असा अंदाज आहे. कुशमन, वेकफिल्ड यांच्या अहवालानुसार देशातल्या आठ मोठ्या शहरांमध्ये एकूण घरांपैकी ३४ लाख घरांची गरज निर्माण होईल. आठ मोठ्या शहरांच्या घरांच्या मागणीतला सुमारे एक चतुर्थांश हिस्सा फक्त राजधानी दिल्लीचा असेल म्हणजेच सुमारे ८ लाख ७२ हजार घरांची गरज एकट्या राजधानी दिल्लीत असेल. राजधानीचा परिसर, गुरगाव, नोईडा, गाझियाबाद आणि फरीदाबाद या क्षेत्रातून घरांची मागणी जास्त असेल, असे अहवालात म्हटले आहे.

देशातल्या आठ प्रमुख शहरांमध्ये सन २०१९ पर्यंत मुख्यतः मध्यम उत्पन्न गटासाठी सुमारे ४१ टक्के म्हणजेच सुमारे १४ लाख घरांची गरज निर्माण होईल. तर, अल्प उत्पन्न गटातल्या ग्राहकांकडून याच कालावधीत १३ लाख घरांची मागणी केली जाईल.

रोजगार निर्माण, गुंतवणुकदारांना आकृष्ट करणे आणि सरकारसाठी महसूलाची साधने निर्माण करणे या

उद्दिष्टांच्या पूर्तीसाठी बांधकाम क्षेत्र सक्षम असल्यामुळे भारतीय अर्थव्यवस्थेत ह्या क्षेत्राची भूमिका खूप महत्वाची आहे. अर्थव्यवस्थेतल्या सगळ्यात वेगाने वाढणाऱ्या क्षेत्रांपैकी बांधकाम क्षेत्र असल्याने त्याचा भारताच्या स्थूल राष्ट्रीय उत्पन्नात साडेनऊ टक्के वाटा आहे. राष्ट्रीय कौशल्य विकास कंपनीने म्हटल्याप्रमाणे २०१३ ते २०२२ या कालावधीत मनुष्यबळाच्या मागणीत सर्वाधिक वाढ बांधकाम क्षेत्रात झाल्याने हे क्षेत्र भारतातले सर्वात प्रमुख रोजगार निर्मिती क्षेत्र झाले आहे. भारतीय बांधकाम क्षेत्राचे सुमारे २६५

जगभरातल्या विकसित अर्थव्यवस्थांमध्ये बांधकाम किंवा स्थावर मालमत्ता क्षेत्राचा जसा नियोजनबद्ध विकास झालेला दिसतो तसेच भारतीय बांधकाम क्षेत्र तुकड्या तुकड्यांमध्ये विभागलेल्या आणि विस्कळीत स्वरूपाकडून बदल घडवत संरचित आणि सुसंघटित रूपात बदलून समोर येत आहे. जागतिक नकाशावर भारताच्या वाढत्या प्रभावाचा सकारात्मक परिणाम म्हणून या क्षेत्राकडून अपेक्षा वाढल्या आहेत आणि त्याचबरोबर या क्षेत्राची जबाबदारीही वाढली आहे.

सहाय्यकारी उद्योगांशी असलेले संबंध लक्षात घेता गेल्या काळात बांधकाम क्षेत्राने मोठा पल्ला गाठला आहे आणि या क्षेत्राचा भारतीय अर्थव्यवस्थेच्या विकासातला महत्वपूर्ण सहभाग ठळकपणे, अधोरेखित झाला आहे. जगभरातल्या विकसित अर्थव्यवस्थांमध्ये

बांधकाम किंवा स्थावर मालमत्ता क्षेत्राचा जसा नियोजनबद्ध विकास झालेला दिसतो तसेच भारतीय बांधकाम क्षेत्र तुकड्या तुकड्यांमध्ये विभागलेल्या आणि विस्कळीत स्वरूपाकडून बदल घडवत संरचित आणि सुसंघटित रूपात बदलून समोर येत आहे. जागतिक नकाशावर भारताच्या वाढत्या प्रभावाचा सकारात्मक परिणाम म्हणून या क्षेत्राकडून अपेक्षा वाढल्या आहेत आणि त्याचबरोबर या क्षेत्राची जबाबदारीही वाढली आहे.

‘प्रधानमंत्री आवास योजना’ अर्थात ‘सर्वांसाठी घरे’ या मोहिमेसाठी केंद्र सरकारने देशभरातल्या ३०५ शहरे आणि नगरांची निवड केली आहे. सन २०२२ पर्यंत शहरी भागातल्या गरीबांसाठी २ कोटी घरे बांधायचे लक्ष्य सरकारने या योजनेद्वारे समोर ठेवले आहे. स्वस्त आणि परवडण्याजोग्या घरांसाठीचे निकष थोडे बदलण्यात आले असून, स्वस्त घरांसाठीचा ३० वर्ग मीटर बिल्टअप क्षेत्राचा निकष बदलून ३० वर्गमीटर कार्पेट क्षेत्र असा करण्यात आला आहे. त्याचप्रमाणे परवडणाऱ्या घरांसाठीचा ६० वर्गमीटर बिल्टअप क्षेत्राचा निकष बदलून आता ६० वर्गमीटर कार्पेट क्षेत्र असा करण्यात आला आहे. या बदलामुळे स्वस्त आणि परवडणाऱ्या घरांचे बांधकाम करणे बांधकाम व्यावसायिकांना अधिक आकर्षक झालेच पण त्याबरोबरच घर खरेदी करणाऱ्यांनाही त्या प्रकारच्या घरांमध्ये अधिक रुची निर्माण झाली. घरांचे क्षेत्र बिल्टअप कडून कार्पेट क्षेत्रात रूपांतरित झाल्याने ग्राहकांना अधिक प्रशस्त घरे उपलब्ध झाली, तर बांधकाम व्यावसायिकांना जाहिरात करण्यासाठी

मोठा ग्राहकवर्ग डोळ्यांसमोर ठेवता आला. ३० वर्गमीटर क्षेत्राचा निकष फक्त चार महानगरांच्या महानगरपालिका क्षेत्रात लागू होणार असून, महानगरांच्या क्षेत्रालगतच्या परिघांसह लागू होणार आहे. प्रधानमंत्री आवास योजनेत निवडलेल्या शहरे आणि नगरांपैकी मध्य प्रदेशातील ७४, ओडिशा मधली ४२, राजस्थान मध्ये ४०, छत्तीसगड मध्ये ३६, काश्मीर मधली १९, तर केरळ आणि झारखंड मधली प्रत्येकी १५ शहरे वा नगरे आहेत. आंध्र प्रदेश, बिहार, मणिपूर, मिझोराम, नागालँड आणि उत्तराखंड या राज्यांनी प्रधानमंत्री आवास योजनेत सहभागी होण्यासाठीच्या करारावर स्वाक्षऱ्या केल्या आहेत. या मोहिमेअंतर्गत घरे बांधण्यासाठी २०३० पर्यंत ३ कोटी ८० लाख कामगारांची आवश्यकता आहे. सध्या २ कोटी ९० लाख कामगारांची गरज असून, हळूहळू ती वाढत जाणार आहे. त्यामुळे ही योजना रोजगार संधी निर्माण करण्यात कळीची भूमिका बजावेल.

या पार्श्वभूमीवर फसवणूक करणाऱ्या किंवा लुबाडणाऱ्या विकासकांपासून ग्राहकांचे संरक्षण करण्यासाठी भारत सरकारने १ मे २०१७ पासून लागू केलेला स्थावर मालमत्ता नियमन आणि विकास कायदा २०१६ अर्थात 'रेरा' हा बांधकाम क्षेत्रातला मैलाचा दगड आहे. आपल्या देशातल्या अत्यंत महत्वाच्या बांधकाम क्षेत्रावरचा विश्वास पुनरुज्जीवित करण्यासाठी आपल्याला 'रेरा' सारख्या कायद्याची अत्यंत गरज होती. आपल्या देशाच्या महसूलात वाढ करण्यात बांधकाम क्षेत्राने अत्यंत

महत्वाची भूमिका बजावली आहे आणि या क्षेत्रातल्या विकासकांवर अंकुश ठेवण्यासाठी बांधकाम क्षेत्राला एखाद्या नियामक प्राधिकरणाची किंवा कुठल्यातरी पारदर्शक सरकारी अधिकारी यंत्रणेची अत्यंत आवश्यकता होती. रera कायद्यामुळे बांधकाम व्यावसायिक, विकासक आणि घर खरेदी करणारे ग्राहक एकाच मंचावर येतील आणि ग्राहकांची यापूर्वी बांधकाम व्यावसायिकांकडून होत असलेल्या फसवणुकीच्या भीतीपासून कायमची

रेरा कायद्यामुळे बांधकाम व्यावसायिक, विकासक आणि घर खरेदी करणारे ग्राहक एकाच मंचावर येतील आणि ग्राहकांची यापूर्वी बांधकाम व्यावसायिकांकडून होत असलेल्या फसवणुकीच्या भीतीपासून कायमची सुटका होईल. 'रेरा' कायदा, घर खरेदीदारांसाठी आशादायक परिस्थिती निर्माण करेल, बांधकाम क्षेत्रात पारदर्शकता आणेल आणि भारतीय स्थावर मालमत्ता क्षेत्रात निर्वेधपणे गुंतवणूक करण्यासाठी गुंतवणुकदारांचा विश्वास संपादन करेल.

सुटका होईल. 'रेरा' कायदा, घर खरेदीदारांसाठी आशादायक परिस्थिती निर्माण करेल, बांधकाम क्षेत्रात पारदर्शकता आणेल आणि भारतीय स्थावर मालमत्ता क्षेत्रात निर्वेधपणे गुंतवणूक करण्यासाठी गुंतवणुकदारांचा विश्वास संपादन करेल.

या कायद्याची काही लक्षणीय वैशिष्ट्ये अशी आहेत -

- ★ व्यापारी आणि निवासी अशा दोन्ही बांधकाम प्रकल्पांच्या नियमनाचं काम या कायद्याद्वारे होणार आहे.
- ★ बांधकाम क्षेत्रातल्या देवाण घेवाणीच्या व्यवहारांवर लक्ष ठेवण्यासाठी राज्य आणि केंद्रशासित प्रदेशांमध्ये स्थावर मालमत्ता नियामक प्राधिकरणाची स्थापना करण्याची तरतूद या कायद्यात आहे.
- ★ या कायद्याद्वारे सर्व बांधकाम प्रकल्पांची आणि प्रकल्प एजंटची नोंदणी प्राधिकरणाकडे करणे बंधनकारक असणार आहे.
- ★ सर्व नोंदणीकृत बांधकाम प्रकल्प, त्यांचे प्रवर्तक, इमारतींच्या बांधकामाचे नकाशे, मूळ जमिनीची स्थिती, विविध परवानग्या, संबंधित सर्व करारनामे त्याबरोबरच प्रकल्पांचे एजंटस्, कंत्राटदार, वास्तुविशारद, संरचना अभियंते आदी सर्व संबंधित व्यक्ती आणि कागदपत्रांविषयीची सत्य माहिती जाहीर करणे या कायद्यामुळे बंधनकारक झाले आहे.
- ★ प्राधिकरणाकडून नोंदणी केल्याशिवाय तसेच स्थानिक अधिकाऱ्यांकडून सर्व परवानग्या घेतल्याशिवाय कोणत्याही प्रकल्पाची बांधकाम पूर्व जाहिरात करता येणार नाही. सर्व अपूर्ण प्रकल्प सुद्धा या कायद्याच्या कक्षेत येणार आहेत.

- ★ ज्या बांधकामाची जमीन ५०० वर्गमीटरपेक्षा जास्त आहे आणि ज्यात आठ पेक्षा जास्त अपार्टमेंट्स आहेत, असे सर्व प्रकल्प 'रेरा' कायद्याच्या कक्षेत येतात. मात्र राज्य सरकारांना या अटीसाठीची ५०० वर्गमीटरची मर्यादा कमी करण्याचे अधिकार असतील.
- ★ दिशाभूल करणाऱ्या जाहीराती प्रसिद्ध केल्याबद्दल अशा जाहिरातींना भुलून बांधकामात गुंतवणूक करणाऱ्या ग्राहकांना नुकसानभरपाई देण्याचा आदेश विकासकांना देण्याचा अधिकार प्राधिकरणाला असेल.
- ★ गेल्या पाच वर्षात बांधून पूर्ण झालेल्या किंवा अजूनही बांधकाम सुरु असलेल्या सर्व प्रकल्पांची थोडक्यात माहिती विकासकाने प्राधिकरणाकडे सादर करणे बंधनकारक असेल. त्याचबरोबर ज्या प्रकल्पांचे काम सुरु आहे, अशांची सद्यस्थिती काय आहे, याचा तपशीलही द्यावा लागणार आहे. ही सर्व माहिती घेऊन ग्राहकांना योग्य निर्णय घेता यावा यासाठी ही माहिती 'रेरा' नियामकाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देता येऊ शकेल.
- ★ या कायद्यानुसार इमारतीचे वा घराचे नेमके, खरे कार्पेट क्षेत्र काय आहे, याची माहिती देणे बांधकाम व्यावसायिक वा विकासकाला अनिवार्य करण्यात आले आहे.
- ★ खरेदीदारांकडून जमा केलेल्या रकमेपैकी ७० टक्के रक्कम १५ दिवसांत शेड्यूल्ड बँकेत उघडलेल्या विशिष्ट खात्यात जमा करणे बांधकाम व्यावसायिकाला

'रेरा' कायद्याने बंधनकारक केले आहे. जेणेकरून प्रकल्प वेळेवर पूर्ण करण्यासाठी प्रकल्पाच्या बांधकामासाठीच्या रकमेची तरतूद आधीच झालेली असेल.

खरेदीदारांकडून जमा केलेल्या रकमेपैकी ७० टक्के रक्कम १५ दिवसांत शेड्यूल्ड बँकेत उघडलेल्या विशिष्ट खात्यात जमा करणे बांधकाम व्यावसायिकाला 'रेरा' कायद्याने बंधनकारक केले आहे. जेणेकरून प्रकल्प वेळेवर पूर्ण करण्यासाठी प्रकल्पाच्या बांधकामासाठीच्या रकमेची तरतूद आधीच झालेली असेल.

- ★ न्यायाधिकारी किंवा अपिलीय न्यायाधिकरणाद्वारे प्रकल्पासंबंधीच्या प्रकरणांचा न्यायनिवाडा करण्यासाठी जलदगती वादविवाद निर्णय प्रक्रिया प्रस्थापित करण्याची शिफारसही या कायद्यात केली आहे.
- ★ या कायद्याने नागरी न्यायालयांना बांधकाम प्रकल्पासंबंधीची प्रकरणे सुनावणीला घ्यायला मनाई केली आहे. मात्र ग्राहक न्यायालयाला स्थावर मालमतेबाबतच्या प्रकरणांमध्ये सुनावणी करायचा हक्क देण्यात आला आहे. सध्या देशभरात ६४४ ग्राहक न्यायालये कार्यरत आहेत. तक्रार निवारणासाठी जास्त पर्याय याचा अर्थ ग्राहकांना कमी खर्चात न्यायाची हमी.

- ★ प्रकल्पातल्या घरांच्या खरेदीदारांपैकी दोन तृतीयांश ग्राहकांची संमती असल्याशिवाय इमारतीचा नकाशा किंवा आराखडा बदलायला प्रवर्तकाला मनाई करण्यात आली आहे.
- ★ प्रवर्तकाने त्याच्या प्रकल्पाची नोंदणी केली नसेल, तर त्याला प्रकल्प खर्चाच्या १० टक्के रक्कम दंड म्हणून भरावी लागेल. जर त्याने 'रेरा' प्राधिकरणाचा आदेश मानला नाही, तर त्याला तीन वर्षांपर्यंत तुरुंगवास आणि / किंवा प्रकल्प खर्चाच्या १० टक्के रकमेचा अतिरिक्त दंड होऊ शकेल. या कायद्यातल्या इतर कलमांपैकी एखाद्या कलमाचा भंग केला, तर त्या प्रवर्तक वा विकासकाला प्रकल्पाच्या अंदाजित खर्चाच्या ५ टक्के रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करावी लागेल. कुठल्याही कलमांचा भंग करणाऱ्या एजंटला त्या कालावधीत प्रतिदिन १० हजार रुपये असा दंड होणार आहे. अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचा भंग करणाऱ्या एजंटला एक वर्ष तुरुंगवास देखिल होणार आहे.
- ★ घर खरेदी करणाऱ्या ग्राहकाला ग्राहक न्यायालयात घरासंबंधीचे खटले दाखल करायची परवानगी 'रेरा' कायद्याने दिली आहे. देशभरात ६४४ ग्राहक न्यायालये असल्याने ग्राहकांची मोठी सोय होणार आहे. कमी खर्चात ग्राहकांची समस्या सोडवली जाणार आहे.

★ या कायद्यातली अत्यंत महत्वाची तरतूद म्हणजे कायद्यातल्या कलमांचा भंग केला किंवा ठरवलेल्या वेळेचे पालन केले नाही. तर प्रवर्तक आणि ग्राहक या दोघांनाही एकाच दराने व्याज भरावे लागणार आहे. या पूर्वीच्या काळात हा कायदा बांधकाम व्यावसायिकांच्या फायद्याचा होता.

★ ज्या ग्राहकांना प्रकल्पामध्ये घरे दिली आहेत, त्यांची संघटना स्थापन करणे बंधनकारक असणार आहे. प्रकल्पातली मुख्य घरे किंवा मालमत्ता हस्तांतरीत केल्यानंतर तीन महिन्यांच्या आत ही संघटना स्थापन करणे अनिवार्य आहे. त्या प्रकल्पातल्या रहिवाशांना दिलेल्या वाचनालय किंवा सार्वजनिक सभागृह यासारख्या सुविधांचे व्यवस्थापन करणे सोयीचे व्हावे म्हणून या संघटनेची स्थापना कायद्याने बंधनकारक केली आहे. त्याचबरोबर खरेदी केलेल्या मालमत्तेत ग्राहकाला जर काही बांधकामविषयक कमतरता आढळून आली, तर तो ग्राहक ताबा घेतल्यापासून एक वर्षाच्या कालावधीत, विक्रीपश्चात सेवेसाठी विकासकाशी संपर्क साधू शकतो.

‘रेरा’ कायदा लागू झाल्यानंतर मालमत्ता खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांना प्रकल्पाच्या तपशीलाची माहिती ऑनलाईन मिळू शकेल. बांधकामाच्या प्रगतीबद्दलची माहितीसुद्धा ऑनलाईन उपलब्ध झाल्यामुळे जर प्रकल्प नियोजित वेळेत पूर्ण होत नसेल, तर त्याविरुद्ध तक्रार करण्याची मुभा ग्राहकाला असणार आहे. राज्य पातळीवर स्थावर मालमत्ता नियामकाची स्थापना करण्याची तरतूद या कायद्यात

असल्यामुळे फक्त नियामकाकडे नोंदणी झालेल्या रहिवासी वा व्यापारी प्रकल्पांचीच विक्री करता येणार आहे. मात्र विकासकांचे म्हणणे असे आहे की, जर विविध सरकारी विभागांसकट संपूर्ण यंत्रणेने आवश्यक परवानग्या वेळेत दिल्या आणि प्रकल्पासाठी आवश्यक पायाभूत सुविधा वेळेत पुरवल्या तर आणि तरच कोणताही प्रकल्प वेळेत पूर्ण करणे शक्य आहे.

शेवटी असे म्हणायला हवे की बांधकाम क्षेत्रात आवश्यक असलेली पारदर्शकता प्रत्यक्षात आणण्यासाठी या कायद्याची गरज होतीच. या कायद्यामुळे प्रकल्पांसाठी निधीचा ओघ वाढायला मदत होईल. आतापर्यंत या कायद्यातल्या नियमांबद्दल ज्या राज्यांना सूचित केले आहे, ती याप्रमाणे आहेत : उत्तर प्रदेश, गुजरात, ओडिशा, आंध्र प्रदेश, बिहार, महाराष्ट्र, मध्य प्रदेश, छत्तीसगड, राजस्थान, उत्तराखंड, आसाम, झारखंड, पंजाब, तमिळनाडू, कर्नाटक, दिल्लीतला राष्ट्रीय राजधानी परिसर, अंदमान आणि निकोबार द्वीपसमूह, चंदीगड, दादरा आणि नगर हवेली, दमण आणि दीव, लक्षद्वीप, पुडुचेरी आणि हरियाणा.

भारतीय बांधकाम क्षेत्राचा देशाच्या स्थूल राष्ट्रीय उत्पन्नात महत्वाचा वाटा आहेच पण, त्याचबरोबर हे क्षेत्र लाखो लोकांना रोजगारही पुरवत आहे. अशा क्षेत्रातल्या गैर बाबी टाळून लोककल्याणासाठी या क्षेत्राला कायद्याच्या कक्षेत आणण्याच्या दृष्टीनं ‘रेरा’ हा मंत्रिमंडळानं केलेला प्रयत्न आहे. स्थावर मालमत्ता वा बांधकाम क्षेत्रातल्या कंपन्यांविषयी विश्वासाहता वाढविणे आणि त्यांच्या व्यवहारांमध्ये पारदर्शकता आणणे, यासाठी ‘रेरा’ कायदा महत्वाची भूमिका बजावेल. या कायद्यामुळे मालमत्ता खरेदी करणाऱ्या ग्राहकाचे कोणत्याही फसवणुकीपासून

किंवा अतिरंजित जाहिरात करण्यासारख्या विपर्यास करणाऱ्या गोष्टींपासून संरक्षण होईल.

त्याचप्रमाणे केंद्र सरकारच्या २०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घरे. या अभियानासाठी खाजगी क्षेत्राकडून मोठ्या प्रमाणावर गुंतवणुकीची गरज आहे. अर्थपुरवठा करणाऱ्या कंपनी मोठ्या कर्जाच्या गाळात रुतून बसल्यामुळे बांधकाम क्षेत्राला पैसा मिळणे कठीण झाले आहे. अशा परिस्थितीत ‘रेरा’ हे योग्य दिशेने उचललेले पाऊल आहे. बांधकाम व्यवसाय उत्तम रितीने करण्यासाठी विकासक आणि ग्राहक दोघांसाठीही हा कायदा उपकारक ठरणार आहे. अमेरिका आणि ऑस्ट्रेलियासारख्या जगभरातल्या अनेक देशांमधला बांधकाम व्यवसाय मोठी परदेशी गुंतवणूक खेचून आणतो. कारण तिथे या व्यवहारांमध्ये मोठ्या प्रमाणावर पारदर्शकता आहे.

बांधकाम क्षेत्रातल्या व्यावसायिकांनीही या कायद्याचे स्वागतच केले आहे. मात्र तरीही त्यांना असे वाटत आहे की प्रकल्प मंजूर करणाऱ्या सरकारी अधिकाऱ्यांना या कायद्याच्या कक्षेत घेतले नसल्याने त्या टप्प्यावर प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या दृष्टीने दिरंगाई होऊ शकते. सरतेशेवटी, मोठ्या प्रमाणावर पारदर्शकता आणि कार्यक्षमतेची ग्राहकांची अपेक्षा, अर्थव्यवस्थेच्या मजबूतीवरचा वाढता विश्वास आणि गृहकर्जाचे कमी दर यामुळे स्थावर मालमत्ता क्षेत्राची प्रगती नव्या जोमाने झालेली बघायला मिळेल असे संकेत आहेत.

■■■

लेखक पीएडी चेंबस ऑफ कॉमर्स
अॅन्ड इंडस्ट्रीचे मुख्य संचालक आहेत.
email: ranjeetmehta@gmail.com

स्मार्ट शहरात गरिबांना घरे

उषा पी.रघुपती



२०११ च्या जनगणनेनुसार १.३७ कोटी म्हणजे १७.४ टक्के शहरी लोक हे झोपडपट्ट्यांमध्ये राहतात. शहरात २०१२ च्या तांत्रिक गट अहवालानुसार घरांचा तुटवडा १८.७८ दशलक्ष आहे यातील आर्थिक कमकुवत गटात घरांची कमतरता ५६ टक्के तर कमी उत्पन्न गटात ती ४० टक्के आहे. एकूण कमतरता ९६ टक्के आहे. 'हाऊसिंग फॉर ऑल' योजनेत प्रमुख लक्ष्य हे गटच आहेत. वर्ग १ गटात म्हणजे १ लाखांहून अधिक लोकसंख्येच्या शहरात स्थलांतरित लोक येत राहतात.

विकसित देश होण्याच्या भारताच्या स्वप्नाला स्मार्ट शहर योजनेने नवे पंख दिले. ही प्रामुख्याने शहर विकासाची योजना असून त्यात दोन प्रमुख योजनांचा समावेश आहे. अटल मिशन फॉर रिज्युनवेशन अँड अर्बन ट्रान्सफॉर्मेशन (अमृत) व 'हाऊसिंग फॉर ऑल' या त्या योजना आहेत. भारतीय शहरांमध्ये सुधारित सुविधा, प्रशासन, तसेच घरे या सुविधा मिळव्यात हा त्यामागचा हेतू आहे. आपल्या देशाच्या जनगणनेनुसार भारतात २०११ मध्ये ३७७ दशलक्ष शहरवासीय होते किंवा आहेत. आता पुढील दोन दशकात ही संख्या ६०० दशलक्ष होण्याचा अंदाज आहे. २०११ च्या जनगणनेनुसार १.३७ कोटी म्हणजे १७.४ टक्के शहरी लोक हे झोपडपट्ट्यांमध्ये राहतात. शहरात २०१२ च्या तांत्रिक गट अहवालानुसार घरांचा तुटवडा १८.७८ दशलक्ष आहे यातील आर्थिक कमकुवत गटात घरांची कमतरता ५६ टक्के तर कमी उत्पन्न गटात ती ४० टक्के आहे. एकूण कमतरता ९६ टक्के आहे. हाऊसिंग फॉर ऑल योजनेत प्रमुख लक्ष्य हे गटच आहेत. वर्ग १ गटात म्हणजे १ लाखांहून अधिक लोकसंख्येच्या

शहरात स्थलांतरित लोक येत राहतात. त्यांची संख्या वाढत गेल्याने त्यांना घरे मिळणार नाहीत. त्यासाठी परवडणारी घरे उपलब्ध केली जाणार आहेत. सध्या ते झोपडपट्ट्यात रहात असून त्यांची दुरवस्था आहे. त्यामुळे आपण शहरांचे नियोजन कशा पद्धतीने करणार आहोत, हा खरा प्रश्न आहे. स्मार्ट शहरांमध्ये त्यांचे नियोजन होणार आहे का, हा मुद्दाही महत्वाचा आहे. स्मार्ट सिटी योजनेतील मार्गदर्शक तत्वानुसार शहरांमध्ये मूलभूत सुविधा व पायाभूत सुविधा पुरवणे महत्वाचे आहे. त्यातून नागरिकांची जीवन पातळी उंचावेल. स्वच्छ व शाश्वत पर्यावरणाला यात महत्त्व आहे. त्यात प्रत्येक प्रश्नावर स्मार्ट उत्तरे शोधण्यात येतील. स्मार्ट शहरांमध्ये शाश्वत व सर्वसमावेशक विकास महत्वाचा राहिल. इतर शहरांचे रूप पालटता येईल अशी नमुना स्मार्ट शहरे यात निर्माण करता येतील. स्मार्ट शहर योजनेत क्षेत्र विकास योजनेला महत्त्व असून त्यात संपूर्ण शहरातील विविध निवडक भागांचा आराखडा महत्वाचा आहे. त्यात या भागांची रचना बदलून प्रशासन व सुविधात सुधारणा, स्मार्ट तंत्रज्ञानाचा वापर महत्वाचा आहे. त्यातून समस्यांवर उत्तरे शोधता येतील. स्मार्ट

शहर योजनेत गृहनिर्माण मध्यवर्ती स्थानी नाही. अमृत योजनेतही तसेच आहे. असे असले तरी गरिबांना स्वस्तात घरे देण्याच्या मुद्द्याचा त्यात समावेश आहे. स्मार्ट शहरे व अमृत योजनेत 'हाऊसिंग फॉर ऑल' योजनेचे संमिलनीकरण केले जाणार आहे. प्रधानमंत्री आवास योजना किंवा 'हाऊसिंग फॉर ऑल' योजना २०१५ मध्ये सुरू करण्यात आली व ती २०२२ पर्यंत पूर्ण होणे अपेक्षित आहे. यात शहरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांना केंद्र मदत देत आहे. एकूण ४०४१ शहरांमध्ये ही योजना राबवली जाणार असून त्यात वर्ग १ दर्जाची ५०० शहरे आहेत. पीएमएवाय (प्रधानमंत्री आवास योजना) योजनेत २० दशलक्ष घरे बांधली जाणार आहेत. यात आधुनिक व हरित तंत्रज्ञानाचा वापर करणे अपेक्षित असून त्यादृष्टीने बांधकाम साहित्यही पर्यावरणानुकूल असावे लागेल. कोणता भाग विकासासाठी निवडायचा हे स्वातंत्र्य स्थानिक प्रशासनाला असेल. त्यात झोपडपट्ट्यांचे पुनर्वसन, फेरविकास होऊ शकेल. गृहनिर्माण क्षेत्रात स्मार्ट शहरे ही प्रस्तावित प्रकल्प तयार करतील त्यात परवडणारी घरे, अल्प उत्पन्न व गरीब लोकांसाठी घरपे यांचा समावेश असेल. साठ स्मार्ट शहरांपैकी १४ शहरांच्या योजनेत तरी गृहनिर्माणाचा उल्लेख नाही. अहमदाबाद, भुवनेश्वर, धरमशाला या शहरात गृहनिर्माणाचा उल्लेख आहे पण कानपूर, ग्वाल्हेर, लुधियाना या शहरात गृहनिर्माणाचा प्राधान्य नाही. या योजनेत गृहनिर्माणाचा मुद्दा कसा हाताळला आहे याची उदाहरणे खालील प्रकारे आहेत.

१. अहमदाबादमध्ये परवडणारी ४० हजार घरे २०१७-१८

पर्यंत बांधली जाणार आहेत. त्यात मुख्यमंत्री आवास योजना, बीएसयूपी, आरएवाय, गुजरात स्लम रिहॅबिलिटेशन पॉलिसी, सफाई कामगार घर योजनांतर्गत त्यांची बांधणी केली जाईल.

स्मार्ट शहरे वसवताना योग्य तंत्रज्ञान व बांधकाम साहित्याचा वापर केला गेला पाहिजे. यात केवळ उद्दिष्टे साध्य करण्यासाठी काहीतरी करण्याचा हेतू नसावा. यात लोकांचे जीवनमान उंचावले पाहिजे त्याची पातळी वाढली पाहिजे. भक्कम व निगा राखता येईल अशा घरांचे बांधकाम हे या विकासाच्या केंद्रस्थानी असले पाहिजे. इमारती भक्कम करण्यासाठी कमी खर्चाचे पण चांगले तंत्रज्ञान वापरणे योग्य असते. कमी उत्पन्न गटाच्या लोकांना सुयोग्य अशीच त्यांची रचना असली पाहिजे.

२. भुवनेश्वरमध्ये विविध योजनात सहा हजार घरे बांधली जाणार असून त्यात परवडणारी घरे, झोपडपट्टी पुनर्विकास, भाड्याने घरे, २४ झोपडपट्ट्यांचे गृहनिर्माण योजनात रूपांतर यांचा त्यात समावेश आहे.
३. धरमशाला येथे एससीपी मध्ये ३५०० घरांची योजना असून त्यात १२५० घरे ही झोपडपट्टीवासियांसाठी व शहरी बेघरांसाठी असतील. प्रधानमंत्री आवास योजनेत हे काम केले जाईल.

प्रधानमंत्री आवास योजना इतर योजनांबरोबर वापरून स्मार्ट शहर

योजनेत गृहनिर्माणाचा मुद्दा समाविष्ट केला आहे असे यातून दिसून येते. ही सगळी उदाहरणे पाहिली तर स्मार्ट शहर योजनेत शहरांमध्ये सध्या असलेली आव्हाने स्वीकारून त्यांच्यात स्थित्यंतरे घडवून आणण्याची क्षमता आहे. आगामी गरजा भागवताना एकात्मिक गृहनिर्माण नियोजन यात शक्य आहे. सुधारित पाणीपुरवठ्याबरोबर, सांडपाणी व्यवस्था, चलनवलन क्षमता या समस्यात स्मार्ट उत्तरे शोधता येतील. स्मार्ट शहरांचे फायदे हे गरिबांपर्यंत पोहोचले पाहिजेत ही खरी अपेक्षा यात आहे.

आव्हाने-

ही सगळी आव्हाने समजून घेऊन त्यावर मात करणे खरोखर अवघड आहे. झोपडपट्ट्यांचे आहे तेथेच पुनर्वसन करणे हा खरेतर तेथील लोकांच्या जीवनाचा दर्जा उंचावण्याचा खरा मार्ग आहे. पण काही भागात हा पर्याय विचारत घेतलाचा जात नाही. अनेकदा झोपडपट्टीवासियांना बाहेर काढले जाते व त्यांचे पुनर्वसन दुसरीकडे करतात. ते त्यांच्या सध्याच्या ठिकाणापासून खूप दूर असते. अशा प्रकारे पुनर्वसन करणे हे योग्य धोरण म्हणता येणार नाही. झोपडपट्टीच्या जागा काहीवेळा मोक्याच्या असतात. त्या रिकाम्या करून घेऊन तेथे पुनर्विकास करून रंगड महसूल वसूल केला जातो. झोपडपट्टीवासियांना दूर कुठेतरी नेले जाते. समावेशक नियोजन म्हणजे सर्व उत्पन्न गटांच्या लोकांना सामावून घेणे. पुनर्विकास करताना असे सर्वसमावेशक नियोजन नेहमीच योग्य ठरत नाही. जी घरे बांधली जातात त्यांचा टिकाऊपणा महत्वाचा असतो शिवाय त्यांची निगा

व दुरूस्तीकडेही दुर्लक्ष करता येणार नाही. स्मार्ट शहरे वसवताना योग्य तंत्रज्ञान व बांधकाम साहित्याचा वापर केला गेला पाहिजे. यात केवळ उद्दिष्टे साध्य करण्यासाठी काहीतरी करण्याचा हेतू नसावा.यात लोकांचे जीवनमान उंचावले पाहिजे त्याची पातळी वाढली पाहिजे. भक्कम व निगा राखता येईल अशा घरांचे बांधकाम हे या विकासाच्या केंद्रस्थानी असले पाहिजे. इमारती भक्कम करण्यासाठी कमी खर्चाचे पण चांगले तंत्रज्ञान वापरणे योग्य असते.कमी उत्पन्न गटाच्या लोकांना सुयोग्य अशीच त्यांची रचना असली पाहिजे. किंबहुना स्मार्ट शहरातील घरे तशी असली पाहिजेत अशी अपेक्षा आहे. स्मार्ट शहर योजनेत लोकांच्या सहभागाचा मुद्दा महत्वाचा असून ते एक आव्हान आहे. झोपडपट्टीवासियांना घरे देताना त्यांची विशिष्ट रचना तयार करणे आवश्यक असून त्यांच्या सहभागाने त्याची अंमलबजावणी झाली पाहिजे. खासगी बांधकाम कंत्राटदारांनी लोकसहभागाच्या मुद्द्यावर भर देताना इमारतींची रचना , वापरले जाणारे साहित्य यात त्यांची कल्पना काय आहे याचा विचार केला पाहिजे. स्मार्ट शहर योजनेची अंमलबजावणी करताना एसपीव्हीची(स्पेशल पर्पज व्हेइकल) निर्मिती करणे हे गरीब विरोधी आहे, असा युक्तीवाद केला जातो कारण खासगी क्षेत्र गरिबांसाठी घरे बांधण्याच्या मोहिमेत सहभाग घेण्यास उत्सुक नाही. लोकांना आधी त्यांच्या झोपड्यातून बाहेर काढणे व नंतर पुनर्वसन करणे असेच प्रारूप त्यात आहे. पण हाऊसिंग फॉर ऑल या योजनेचा संबंध आता स्मार्ट शहरांशी जोडण्याचे प्रयत्न चालू आहेत.

आता या घटकाची अंमलबजावणी कशी होते हे काळच ठरवील. भाड्याने घरे हा गृहनिर्माण योजनेतील महत्वाचा

भाड्याने घरे हा गृहनिर्माण योजनेतील महत्वाचा घटक असून मालकीच्या घरांनी झोपडपट्टीवासियांचे सगळे प्रश्न सुटणार नाहीत. गरीब व कमी उत्पन्न गटातील लोकांनी भाड्याच्या घरांचाही विचार केला पाहिजे. कारण ते जिथे काम करीत असतात तेथील ते कायमचे रहिवासी असतीलच असे नाही. परवडणारी भाड्याची घरे ही मोठी गरज आहे. नवीन झोपडपट्ट्या उभ्या रहायच्या नसतील तर हा मुद्दा विचारात घेणे आवश्यक आहे.

घटक असून मालकीच्या घरांनी झोपडपट्टीवासियांचे सगळे प्रश्न सुटणार नाहीत. गरीब व कमी उत्पन्न गटातील लोकांनी भाड्याच्या घरांचाही विचार केला पाहिजे. कारण ते जिथे काम करीत असतात तेथील ते कायमचे रहिवासी असतीलच असे नाही. परवडणारी भाड्याची घरे ही मोठी गरज आहे. नवीन झोपडपट्ट्या उभ्या रहायच्या नसतील तर हा मुद्दा विचारात घेणे आवश्यक आहे. गृहनिर्माण प्रकल्पांना अर्थपुरवठा महत्वाचा असतो कारण ही घरे कमी उत्पन्न गटातील लोकांसाठी बांधायची आहेत. सरकारने व्याजात सवलत दिली आहे, पण या सवलतीचा फायदा घेण्यासाठी या लोकांकडे पतक्षमता आहे की नाही हा खरा प्रश्न आहे. गृहनिर्माण प्रकल्पांना होणारा विलंब यात महत्वाचा आहे. जमीन अधिग्रहण, विविध संस्थांच्या मान्यता हा कालहरण करणारा

प्रकार आहे.यातून प्रकल्पाची किंमत व सुयोग्यता यालाही यात महत्व आहे. जर झोपडपट्टी पुनर्विकास आहे तिथेच केला तर लोकांना तात्पुरता निवारा त्याच भागात द्यावा लागेल. त्यामुळे त्यांची रोजीरोटी जाणार नाही.

संधी

स्मार्ट शहर योजनेबरोबरच सर्वांसाठी घरे म्हणजे 'हाऊसिंग फॉर ऑल' योजना राबवताना गरिबांसाठी अभिनव गृह प्रकल्प राबवणे गरजेचे आहे. नवीन घरे ही ऊर्जा सक्षम असली पाहिजेत.भरपूर प्रकाश असलेली हवेशीर घरे ही ऊर्जेची गरज कमी करतात. थंड राहू शकणाऱ्या छपराची घरे तयार करणे यात महत्वाचे आहे. यात उन्हाळ्यात उष्णतेचा त्रास जास्त होतो त्यावर ऊर्जासक्षम पर्याय शोधावे लागतात. हवामान बदलामुळे तपमान वाढत आहे व गरिबांना त्याचा फटका बसत असून त्यासाठी हरित व शाश्वत दृष्टिकोनांचा अवलंब करणे आवश्यक आहे. उभ्या सरळ उंच इमारती म्हणजे व्हर्टिकल हाऊसिंगमध्ये रचना करताना आरसीसीचा किंवा पीएससी (प्रीस्ट्रेस्ड काँक्रीट) यांचा वापर गरजेचा आहे. शिवाय भिंती, खिडक्या व दारे यासाठी वापरले जाणारे साहित्यही वेगळे अभिनव तंत्रावर आधारित असावे. धातू, प्लास्टिकचा फेरवापर करून निर्मिती खर्च कमी करणे आवश्यक आहे. स्थानिक उपलब्ध साधनांचा वापरही यात सहायक असतो. ग्लास फायबर रेनफोर्सड जिप्सम पॅनेल्स (जीएफआरजी) या नवीन बांधकाम साहित्याचा वापर हे याचे एक उदाहरण आहे. जीएफआरजचा वापर करून नमुना इमापक मद्रास

आयआयटीत बांधली जात आहे. गृहनिर्माण रचना ही दोन भागात असते. एक रचनात्मक चौकट, दुसरे म्हणजे भिंती, खिडक्या, दारे इत्यादी. जेव्हा उंच इमारती म्हणजे व्हर्टिकल हाउसिंग केले जाते तेव्हा त्यात आरसीसी व पीएससी यांचा वापर आवश्यक आहे. भिंती, दारे व खिडक्या यांचे साहित्यही चांगले असले पाहिजे. फेरवापराचे धातू, प्लास्टिक व पार्टिकल बोर्ड यांचा वापर दारे व खिडक्यांसाठी करता येतो. गरिबांसाठी घरे बांधायची म्हणजे ती कशीतरी असून चालणार नाही. त्यातही अभिनव रचना असली पाहिजे, अपेक्षित सोयीसुविधा हव्यात. पुरेसा प्रकाश व वायुविजन हवे. त्याचबरोबर त्यांची रोजीरोटीची ठिकाणेही जवळ असली पाहिजे. याचे चांगले उदाहरण म्हणजे कॉस्टफोर्डने बांधलेली कारिमाडोम वसाहत. तिरूअनंतपुरम येथे लॉरी बेकर सेंटर फॉर हॅबिटॅट स्टडीज या संस्थेचा

हा प्रकल्प आहे तेथे प्रत्येक मजल्यावर अर्थार्जनाच्या कृतींसाठी मोकळी जागा ठेवली आहे. स्मार्ट शहरात गरिबांसाठी घरे बांधताना नवप्रवर्तनशील अभिनव कल्पना वापरणे गरजेचे आहे. त्यात गरिबांची रोजीरोटीही कायम राहिली पाहिजे त्यांचे आरोग्य राखले गेले पाहिजे. केवळ उद्दिष्टपूर्तीसाठी प्रकल्प उरकून टाकण्याचा हेतू त्यात नसावा. अन्यथा स्मार्ट शहरे ही संपन्न व अभिजन लोकांसाठीची संकल्पना म्हणून मर्यादित राहिल, त्यातून केवळ श्रीमंतांचीच सेवा होईल.



लेखिका नॅशनल इन्स्टिट्यूट ऑफ अर्बन अफेअर्सच्या माजी प्राध्यापक असून शहर विकासासंबंधी सरकारच्या अनेक कार्यक्रमांशी त्या संबंधित आहेत.

email: usha16ji@gmail.com



विकास समर्पित
मासिक
योजना
नियमित वाचा,
वर्गणीदार व्हा.



परवडणाच्या घरांसाठी अर्थसहाय्य

चरण सिंग



देशात गृहनिर्माण क्षेत्र विकसित करण्यासाठी , एक सुविकसित गृहनिर्माण अर्थसहाय्य व्यवस्था असणे गरजेचे आहे. इतर देशांच्या तुलनेत भारतात गृहनिर्माण अर्थसहाय्य व्यवस्था ही आजही अपुरीच आहे. भारतात गृहनिर्माण क्षेत्रासाठी एकूण जीडीपीच्या प्रमाणात केवळ ८ टक्के निधी राखीव ठेवला जातो, चीनमध्ये हे प्रमाण १२ टक्के, मलेशियामध्ये २९ टक्के, स्पेनमध्ये ४६ टक्के आणि अमेरिकेत ८० टक्के इतकं आहे.

गृहनिर्माण क्षेत्राशी सुमारे २७० इतर उद्योगांचा संबंध असल्याने हे क्षेत्र कुठल्याही अर्थव्यवस्थेसाठी अतिशय महत्वाचे क्षेत्र आहे. गृहनिर्माण क्षेत्राच्या विकासाचा रोजगार निर्मिती, सकल राष्ट्रीय उत्पन्न आणि खरेदी क्षमता अशा सगळ्यांवर परिणाम होऊ शकतो. देशात गृहनिर्माण क्षेत्र विकसित करण्यासाठी , एक सुविकसित गृहनिर्माण अर्थसहाय्य व्यवस्था असणे गरजेचे आहे. इतर देशांच्या तुलनेत भारतात गृहनिर्माण अर्थसहाय्य व्यवस्था ही आजही अपुरीच आहे. भारतात गृहनिर्माण क्षेत्रासाठी एकूण जीडीपीच्या प्रमाणात केवळ ८ टक्के निधी राखीव ठेवला जातो, चीनमध्ये हे प्रमाण १२ टक्के, मलेशियामध्ये २९ टक्के, स्पेनमध्ये ४६ टक्के आणि अमेरिकेत ८० टक्के इतकं आहे.

शहरीकरणामुळे गृहनिर्माण अर्थसहाय्य बाजारपेठ वाढणे अपेक्षित आहे. भारतात सध्या शहरीकरण वेगाने होत असून २०११ साली ३१ टक्के असलेले शहरीकरण २०३० पर्यंत ४१ टक्यांपर्यंत पोचेल अशी अपेक्षा आहे. कारण २०११ मध्ये ३६ कोटी लोक शहरात राहत होते २०३० मध्ये

हिच संख्या ६० कोटींपर्यंत वाढेल असा अंदाज आहे, त्यामुळे शहरीकरणाचा टक्काही वाढू शकतो. त्यामुळे, गृहनिर्माण क्षेत्रातील मागणी-पुरवठ्याची दरी भरून काढणे आणि त्यासाठी आवश्यक अशा अर्थसहाय्याची व्यवस्था उभारणे ही भारतासाठी सध्या धोरणात्मक चिंतेची बाब आहे. परवडणारी घरे ही देशातील व्यवस्था एका समतोल आणि शाश्वत निधीप्रक्रियेवर आधारित असेल. सध्याची व्यवस्था बाजारपेठभिमुख असून ती केवळ उच्च उत्पन्न गटाच्या गरजा भागविण्यास पुरेशी आहे. उलटपक्षी, आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक आणि कमी उत्पन्न गटाच्या, तसेच झोपडपट्टीवासीयांच्या घरांसाठी अर्थसहाय्य व्यवस्था आज अस्तित्वातच नाही.

भारतात, मागणी-पुरवठ्याच्या तत्वासंदर्भात लक्षात घेतल्यास, इथे गृहनिर्माण अर्थसहाय्य व्यवस्था अतिशय गुंतागुंतीची आहे. विशेषतः शहरी भागात जमिनीचा तुटवडा असल्याने ही समस्या अधिकच गंभीर आहे. जसजशी लोकांची आर्थिक सुबत्ता वाढते आहे, तसतशी घरांची मागणीही वाढते आहे. घरांचा पुरवठा खाजगी

आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील बांधकाम व्यावसायिक, विकासक आणि बांधकाम कंपन्यांकडून देशभरात व्हायला हवा. केंद्र आणि राज्य सरकारे, ही घरे पुरवू शकतात. भारतीय रिझर्व बँक आणि राष्ट्रीय गृहनिर्माण बँक त्यांना या कामात सहाय्य करते. त्याशिवाय, गृहनिर्माण अर्थसहाय्य बाजारपेठेवर देशांतर्गत आणि परदेशी व्यावसायिक बँकांचे वर्चस्व आहे. त्याशिवाय, सहकारी बँका आणि गृहनिर्माण पतसंस्था, स्वयंबचत गट, लघु वित्तसंस्था आणि स्वयंसेवी संस्थाही कर्जपुरवठा करतात. व्यावसायिक बँकांवर आणि काही सहकारी बँकांवर रिझर्व बँकेचे नियंत्रण असते तर राष्ट्रीय गृहनिर्माण पतसंस्थांचे गृहनिर्माण पतसंस्थावर नियंत्रण असते.

भारतातील परवडणारी घरे :

स्वातंत्र्यानंतर शरणार्थींचे पुनर्वसन करण्याच्या दृष्टीने लगेचच भारतात परवडणाऱ्या घरांचे धोरण तयार करण्यात आले. व्यक्ती आणि सहकारी संस्थाना कर्जपुरवठा करण्यासाठी १९५७ साली सरकारने ग्रामीण गृहनिर्माण कार्यक्रम सुरु केला. त्यानंतर, १९७० सालच्या पूर्वार्धात, गृहनिर्माण-जागा-आणि बांधकाम सहकार्य योजना सुरु झाली आणि १९७४ साली ही योजना राज्य सरकारांकडे सोपवण्यात आली. १९८५ साली सुरु झालेल्या इंदिरा आवास योजनेची पार्श्वभूमी आधीच्या १९८० साली आलेल्या ग्रामीण आणि १९८३ सालच्या भूमिहीन रोजगार योजनेतून तयार झाली होती. केंद्र सरकारने २५ जून २०१५ साली '२०२२ सालापर्यंत सर्वांसाठी घरे' योजना सुरु केली आहे. २०२२ पर्यंत नागरी भागात २ कोटी अतिरिक्त

घरे बांधण्याचे या योजनेचे उद्दिष्ट आहे. ग्रामीण भागात, सर्वांसाठी घरे ही योजना १ एप्रिल २०१६ ला सुरु करण्यात आली. २०२२ पर्यंत ग्रामीण भागात ३ कोटी पक्की घरे बनवण्याचा या योजनेचा उद्देश आहे.

परवडणाऱ्या घरांच्या योजनेत प्रधानमंत्री आवास योजनेचाही समावेश आहे.शहरी आणि ग्रामीण भागात ही योजना राबवली जाते. यात खाजगी भागीदारीतून जमिनीच्या स्रोतांचा वापर करून झोपडपट्टी पुनर्वसन करणे हाही

व्यक्ती आणि सहकारी संस्थाना कर्जपुरवठा करण्यासाठी १९५७ साली सरकारने ग्रामीण गृहनिर्माण कार्यक्रम सुरु केला. त्यानंतर, १९७० सालच्या पूर्वार्धात, गृहनिर्माण- जागा-आणि बांधकाम सहकार्य योजना सुरु झाली आणि १९७४ साली ही योजना राज्य सरकारांकडे सोपवण्यात आली. १९८५ साली सुरु झालेल्या इंदिरा आवास योजनेची पार्श्वभूमी आधीच्या १९८० साली आलेल्या ग्रामीण आणि १९८३ सालच्या भूमिहीन रोजगार योजनेतून तयार झाली होती.

याच धोरणाचा भाग आहे. आर्थिकदृष्ट्या गरीब कुटुंबांसाठी आणि अल्प उत्पन्न गटांसाठी खाजगी आणि सार्वजनिक संस्थांच्या भागीदारीतून परवडणारी घरे तसेच निम सरकारी संस्थांच्या सहाय्याने कर्ज पुरवठा, लाभार्थ्यांना घरं बांधण्यासाठी तसेच घरांचे नुतनीकरण करण्यासाठी अनुदान, हा ही याच योजनेचा भाग आहे. प्रधानमंत्री आवास योजना केंद्र सरकारच्या सहाय्याने

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था, राज्य सरकार आणि केंद्रशासित प्रदेशांच्या सरकारकडून राबवली जाते.

प्रधानमंत्री आवास योजना-२०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घरे च्या धर्तीवर अल्प उत्पन्न गट आणि आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी पतआधारित अनुदान योजना सुरु करण्यात आली आहे. मध्य उत्पन्न गटातल्या कुटुंबांनाही या योजनेचा लाभ मिळू शकतो. भारतातील घरांची मागणी पूर्ण करण्याचं या योजनेचं उद्दिष्ट आहे. सध्या अस्तित्वात असलेल्या घरांमध्ये आवश्यक बांधकाम, अधिक खोल्या, स्वच्छता गृह बांधण्यासाठी तसेच या अतिरिक्त बांधकामासाठी जमीन घेण्यासाठी या योजनेचा उपयोग होऊ शकेल. या योजनेअंतर्गत अल्पउत्पन्न गट आणि आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांना व्याज दरावर ६.५% अनुदान दिले जाते, तर मध्यम उत्पन्न गटातल्या कुटुंबांना व्याज दारावर ४% अनुदान दिलं जातं. १२ लाख रुपयांपेक्षा कमी वार्षिक उत्पन्न असलेल्या (मध्यम उत्पन्न गट- १) कुटुंबांना ४ टक्के तर १२ ते १८ लाख उत्पन्न असलेल्या (मध्यम उत्पन्न गट - २) कुटुंबांना ३ टक्के. आर्थिकदृष्ट्या मागास आणि अल्प उत्पन्न गटातील कुटुंबांना ६ लाख रुपयांपर्यंत गृहकर्ज सवलत दिली जाते, तर मध्यम उत्पन्न गट-१ मधील कुटुंबांना ९ लाख रुपये तर मध्यम उत्पन्न गट-२ मधील कुटुंबांना १२ लाख रुपये पर्यंत गृहकर्ज दिले जाऊ शकते.

या योजनेचे उद्दिष्ट्य अल्प आणि मध्यम उत्पन्न गटातील लोकांना स्वतःच्या मालकीचे घर घेण्यास प्रोत्साहन देण्यास परवडणाऱ्या घरांचे पर्याय देण्यासोबतच कुटुंबातील महिलांच्या आणि समाजातील

इतर कमजोर लोकांच्या नावे घरांची नोंदणी करण्यास प्रोत्साहन देणे हे देखील आहे.

उदाहरणार्थ आर्थिकदृष्ट्या मागासलेल्या आणि अल्प उत्पन्न गटातील लोकांना मिळणारे पत आधारित अनुदान कुटुंबातील ज्येष्ठ महिलांच्या नावे किंवा घरातील कर्ता पुरुष आणि त्याची पत्नी यांच्या नावे संयुक्तपणे नोंदले जाते. मध्यम उत्पन्न गटासाठी विधवा आणि नोकरी करणाऱ्या अविवाहित महिलांना प्राधान्य दिले जाते. आर्थिकदृष्ट्या मागास/अल्प उत्पन्न गटासाठीच्या पत आधार्ती अनुदानात सफाई कर्मचारी, तृतीयपंथी आणि दिव्यांगांना प्राधान्य दिले जाते. या योजने अंतर्गत घर बांधण्याचा ताण कमी करण्यासोबतच समाजातील जास्तीत जास्त लोकांना याचा फायदा करून देण्याचा प्रयत्न केला जातो.

संस्थांची भूमिका

जनतेला घर पुरविण्याची असलेली सरकारची भूमिका आता बदलली असून सरकार आता फक्त बाजारपेठेला सुविधा पुरवते. १९५१ पासून सुरु असलेल्या पंचवार्षिक योजनांमध्ये गृहनिर्माण क्षेत्राला अर्थव्यवस्थेचा एक महत्वाचा घटक म्हणून प्रस्तुत केले आहे. म्हणून घरांच्या तुटवड्यावर सर्वकष तोडगा काढण्यासाठी १९५४ मध्ये राष्ट्रीय इमारत संघटनेची स्थापना करण्यात आली आणि १९७० मध्ये गृह आणि शहरी विकास महामंडळ मर्यादित स्थापन करण्यात आले. गृहकर्ज संस्थांना मदत करण्यासाठी १९८८ मध्ये राष्ट्रीय गृह बँकेची स्थापन करण्यात आली.

राज्य तसेच केंद्र सरकार गृह निर्माण क्षेत्राला प्रोत्साहन देण्यासाठी कर सवलत देतात. अनेक राज्य सरकारांनी

जमीन मालकांच्या हक्कांचे संरक्षण करणारे कायदे करून भाडे तत्वावर देण्यासाठी गृहनिर्माणाला प्रोत्साहन दिले आहे. सरकारने गृह निर्माण क्षेत्रात थेट परदेशी गुंतवणुकीला परवानगी दिली आहे. त्याद्वारे, १००% परदेशी गुंतवणुकीतून गृह संकुले, पायाभूत सुविधा निर्माण करणे, बांधकाम विकास प्रकल्प राबवणे आणि त्याद्वारे घरांसाठी नैसर्गिक मागणी तयार करणे हे देखील त्यात समाविष्ट आहे.

बँकांनी सहकारी संस्था आणि व्यक्तींना घर खरेदीसाठी, त्यांच्याकडे

देशाच्या आर्थिक स्थैर्याचा थेट संबंध गृह कर्ज क्षेत्राशी आहे. आणि देशावरील आर्थिक ताणाचा ह्या क्षेत्रातील तेजी आणि मंदीशी थेट संबंध असतो. अमेरिका, स्पेन, आयर्लंड आणि इंग्लंड मध्ये नुकत्याच आलेल्या मंदीच्या अनुभवावरून असे सिद्ध होते की गृह निर्माण क्षेत्रातील अशाश्रित तेजीमुळे उत्पादन घटल्याने बँकांना फार मोठा फटका बसला.

असलेल्या ठेवींमधून, प्राधान्याने कर्ज देण्यास प्रोत्साहन देण्यास भारतीय रिजर्व बँकेने देखील अनेक योजना आणल्या आहेत. बँकांनी गृह कर्ज विशिष्ट देणग्या कंपन्यांमध्ये गुंतवणूक केल्यास भारतीय रिजर्व बँक त्याची गणना प्राधान्याने दिलेले कर्ज म्हणून करते. या बरोबरच गृहकर्ज क्षेत्रास मदत म्हणून २००४ नंतर तारण - सुरक्षित रोख्यांमध्ये गुंतवणुकीस परवानगी, गृह कर्ज क्षेत्रास कमी जोखमीचे म्हणून वर्ग करणे आणि गृहकर्ज वाटपासाठी अनुकूल वातावरण निर्माण करणे या सारख्या निर्णयांनी गृह

कर्जवाटप अनेक पटींनी वाढविले आहे. या संकल्पनेचे अनेक आंतरराष्ट्रीय संस्थांनी देखील स्वागत केले. 'सर्वांसाठी घर' या संकल्पनेचे अनेक आंतरराष्ट्रीय संस्थांनी देखील स्वागत केले आहे. UNDP ने परवडणाऱ्या घरांच्या क्षेत्रात भारत सरकार सोबत काम करण्यास मान्यता दिली आहे. भारतासाठी, जागतिक बँकेने देखील अल्प उत्पन्न गटातील व्यक्तींना गृह कर्ज देण्यासाठी राष्ट्रीय गृह निर्माण बँकेद्वारे अनेक स्रोत वळवले आहेत.

आंतरराष्ट्रीय अनुभव

अमेरिका आणि युरोप मधील आर्थिक मंदीला गृह निर्माण क्षेत्र जबाबदार असल्याचा निष्कर्ष अनेक तज्ञांनी सखोल अभ्यासानंतर काढला आहे. देशाच्या आर्थिक स्थैर्याचा थेट संबंध गृह कर्ज क्षेत्राशी आहे. आणि देशावरील आर्थिक ताणाचा ह्या क्षेत्रातील तेजी आणि मंदीशी थेट संबंध असतो. अमेरिका, स्पेन, आयर्लंड आणि इंग्लंड मध्ये नुकत्याच आलेल्या मंदीच्या अनुभवावरून असे सिद्ध होते की गृह निर्माण क्षेत्रातील अशाश्रित तेजीमुळे उत्पादन घटल्याने बँकांना फार मोठा फटका बसला. खरं म्हणजे प्रगत आणि प्रगतीशील बाजारात हे चलन सारख्याच प्रमाणात आहे. गृह निर्माण क्षेत्रात व्यवसाय कमी झाल्याने अर्थव्यवस्थेला मंदी येते, त्यामुळे गृह कर्ज क्षेत्राचे विशेष मुल्यांकन करावे लागेल.

प्रगत देशांत गृह कर्ज बाजारपेठेचा इतिहास २०० वर्षांपेक्षा जास्त जुना आहे. डेन्मार्क मध्ये तारण कर्ज व्यवस्था १७९५ पासून अस्तित्वात आहे आणि जर्मनीमध्ये १७६९ पासून. याच्या

उलट, प्रगतीशील देशांमध्ये गृह कर्ज व्यवसाय हा नवा व्यवसाय आहे. प्रगत देशांमध्ये गृह कर्ज व्यवसायाचे वैशिष्ट्य म्हणजे कर्ज रोखे (covered bonds) आणि तारण - सुरक्षित (mortgage backed securities) रोखे, कर्ज तारण मूल्य प्रमाण ८० टक्के किंवा जास्त आणि कर्ज फेडण्याची मुदत २० वर्षे किंवा त्यापेक्षा जास्त. सर्वसाधारणपणे गृहकर्जावरील व्याज दर हे लवचिक असतात आणि मुदतपूर्व परतफेडीवर दंड आकारला जातो. अमेरिका सोडून, अनेक प्रगत देशांमध्ये, अल्प उत्पन्न गटातील लोकांना सरकारतर्फे घरे पुरविली जातात. मात्र युरोप मध्ये एक विलक्षण पद्धत आहे. तेथे contractual बचतीवर गृह कर्जासाठी अनुदान दिले जाते.

प्रगतीशील देशांमध्ये मुखत्वे बँका गृह कर्ज देतात. आणि चेक गणराज्य, हंगेरी, पोलंड आणि रशिया व्यतिरिक्त कुठल्याच देशात गृह कर्जासाठी म्दनी रोखे चलनात नाहीत. तारण-सुरक्षित रोखे केवळ चिली, मलेशिया आणि मेक्सिको या देशांमध्येच उपयोगात आणले जातात. आणि कर्ज तारण मूल्य प्रमाण ६० ते १०० टक्के असते आणि व्याज दर लवचिक असतात. अनेकदा अनुदान, कर सवलत आणि मुदतपूर्व भविष्य निधी वापर ह्या स्वरूपात सरकार मदत करत असते.

प्रगत आणि प्रगतीशील देशांमध्ये जनतेला घर घेण्यास प्रोत्साहन देण्यासाठी सरकारी हस्तक्षेप हा सामान्य आहे. अमेरिका, जपान, दक्षिण कोरिया आणि जर्मनी या देशांमध्ये सरकारे गृह निर्माण उद्योगाला अनेक सवलतींच्या

माध्यमातून मदत करत असतात. मलेशियामध्ये सरकारतर्फे गृह खरेदीसाठी निधी उभारण्यासाठी विशेष तारण सुविधा दिली जाते. ब्राझील, चीन, इंडोनेशिया, सिंगापूर आणि थायलंड मध्ये कर्जवाटपात सरकारची भूमिका महत्वाची असते.

वेगवेगळ्या देशात परवडणाऱ्या घरांच्या प्रकल्पांना योजनांना वेगवेगळ्या निधी, योजना आणि साधनांच्या माध्यमातून वित्तपुरवठा केला जातो. डेन्मार्क, सिंगापूर आणि स्वीडनसारख्या

वेगवेगळ्या देशात परवडणाऱ्या घरांच्या प्रकल्पांना योजनांना वेगवेगळ्या निधी, योजना आणि साधनांच्या माध्यमातून वित्तपुरवठा केला जातो. डेन्मार्क, सिंगापूर आणि स्वीडनसारख्या देशात संपूर्ण लोकसंख्येसाठी परवडणारी घरे देण्याचे उद्दिष्ट आहे. विविध देशांमध्ये परवडणाऱ्या घरांच्या बांधकामासाठी अनेक योजना, मदतीची अनेक साधने आणि विशेष धोरण राबविले जाते. डेन्मार्क, सिंगापूर, स्वीडन सारख्या देशात सर्व नागरिकांना घर घेणे परवडेल या साठी प्रयत्न केले जातात.

देशात संपूर्ण लोकसंख्येसाठी परवडणारी घरे देण्याचे उद्दिष्ट आहे. विविध देशांमध्ये परवडणाऱ्या घरांच्या बांधकामासाठी अनेक योजना, मदतीची अनेक साधने आणि विशेष धोरण राबविले जाते. डेन्मार्क, सिंगापूर, स्वीडन सारख्या देशात सर्व नागरिकांना घर घेणे परवडेल या साठी प्रयत्न केले जातात. या उलट मलेशिया, कॅनडा आणि अमेरिकेत,

अनेक कारणांमुळे पारंपारिक गृह बाजारातून बाद झालेल्या अल्प उत्पन्न गटातील लोकांसाठीच परवडणारी घरे बांधली जातात. अमेरिकेत परवडणारी घरे बांधण्यासाठी केंद्र सरकार सर्व अर्थसहाय्य करते, तर कॅनडामध्ये यात स्थानिक स्वराज्य संस्थांची भूमिका महत्वाची असते. अमेरिकेत परवडणारी घरे बांधण्यास प्रोत्साहन देण्यासाठी, बांधकाम व्यावसायिकांना त्यातील काही भाग खुल्या वर्गासाठी बांधण्याची मुभा दिली जाते. अशा योजनांमध्ये सामील होणाऱ्या विकासकांना बाजार-आधारित प्रोत्साहन, परवाने घेण्यापासून सवलत, परवाना पद्धतीचे सुलभीकरण आणि परवानग्यांचे जालदिकरण अशी मदत केली जाते. कॅनडामध्ये ना नफा तत्वावर बांधल्या जाणाऱ्या घरांवर विकासकाला विकास शुल्कातून सूट दिली जाते आणि परवाने देण्यात प्राधान्य दिले जाते. नेदरलँडमध्ये सरकारने गृह निर्माण संघटनांना हमी आणि तारण म्हणून एक विशेष निधी उभा केला आहे. नेदरलँडमध्ये, अल्प उत्पन्न गटासाठी घरांच्या भाड्यात सवलत दिली जाते, तर स्पेन मध्ये घर विकत घेण्यासाठी देखील सवलती दिल्या जातात. परवडणाऱ्या घरांना अर्थसहाय्य करण्यासाठी सिंगापूर सरकार बचत योजनेला मदत करते. बांगलादेशात सरकार ग्रामीण बँक आणि इतर सूक्ष्म अर्थसहाय्य संस्था, शहरी भागात घरांसाठी अर्थसहाय्य देणे याशिवाय संक्रमण शिबिरांना मदत करते. मेक्सिको मध्ये कामगारांच्या पगारातून अनिवार्य योगदान घेतले जाते जे परवडणाऱ्या घरांसाठी वापरले जाते.

निष्कर्ष

भारतात गृह कर्ज बाजारपेठेची काळजी मुख्यत्वेकरून केंद्र सरकार घेते यात तफावत आहे. नजीकच्या भूतकाळात गृहकर्ज क्षेत्रात सरकार आणि भारतीय रिजर्व बँकेने आणलेले उदारमतवादी धोरण अवलंबलेले आहे. गृहनिर्माण क्षेत्रात बाजारपेठेत अनेक व्यावसायिक आहेत, मात्र त्यांच्यापैकी काही जणांवर कोणतेही नियंत्रण किंवा निरीक्षण ठेवले जात नाही. ह्या क्षेत्रातील जागतिक अनुभव असे सांगतो की घरांच्या किमती आणि घरांसाठीचा पतपुरवठा परस्परांशी संबंधित आहेत. कर्ज आणि किंमत याचे गुणोत्तर आणि घरांच्या किमती यांच्यातही एक सकारात्मक संबंध आहे. मात्र जर गृहकर्ज अनियंत्रित क्षेत्रातून मिळत असेल तर त्यात अधिक धोका आहे. त्यामुळेच गृहनिर्माण वित्तपुरवठा क्षेत्रातल्या सराव व्यावसायिकांसाठी सुयोग्य नियमावली, पद्धती, देखरेखीची काटेकोर व्यवस्था, नियमन आणि धोका व्यवस्थापन असणे खूप गरजेचे आहे.

स्वतःचे घर हे अनेकांचे स्वप्न असते आणि त्यासाठी ते आयुष्यभराची जमापुंजी गुंतवतात. त्यामुळेच, केंद्र आणि राज्य सरकारांनी गृहवित्त पुरवठ्याबाबत अधिक जागृत आणि संवेदनशील असणे गरजेचे आहे. जर गृहकर्जपुरवठा व्यवस्थेवर कोणाचे नियंत्रण/ नियमन नसेल तर, या क्षेत्रातल्या अनेक व्यवहारांमध्ये पारदर्शकता राहणार नाही. गृहनिर्माण व्यवस्थेत काही नियम आणि नियमन लागू करून वित्तपुरवठ्यात एकसमानता आणायला हवी. व्यावसायिकांवर नियंत्रण, एक प्रमाणीकरण यंत्रणा या

क्षेत्रात कार्यरत असायला हवी. गृहनिर्माण हा विषय राज्याच्या अखत्यारीत येत असल्यामुळे राज्य सरकारांनी यासाठीचे कायदे कठोर करण्याची किंवा गरज असल्यास, नवे कायदे बनवायला हवेत. यासोबतच, भविष्यासाठीही तातडीने योजना बनवण्याची गरज आहे. प्रधानमंत्री आवास योजनेतर्गत येत्या पाच वर्षात देशभरात पाच कोटी घरे बांधली जाण्याची गरज आहे. पतआधारीत अनुदान योजनेतर्गत आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल/ अल्प उत्पन्न गट आणि मध्यम उत्पन्न गटासाठीच्या घरांची मागणी वाढण्याची अपेक्षा आहे. यासाठी

केंद्र आणि राज्य सरकारांनी गृहवित्त पुरवठ्याबाबत अधिक जागृत आणि संवेदनशील असणे गरजेचे आहे. जर गृहकर्जपुरवठा व्यवस्थेवर कोणाचे नियंत्रण/ नियमन नसेल तर, या क्षेत्रातल्या अनेक व्यवहारांमध्ये पारदर्शकता राहणार नाही. गृहनिर्माण व्यवस्थेत काही नियम आणि नियमन लागू करून वित्तपुरवठ्यात एकसमानता आणायला हवी. व्यावसायिकांवर नियंत्रण, एक प्रमाणीकरण यंत्रणा या क्षेत्रात कार्यरत असायला हवी.

वित्तीय स्रोतांचे नियोजन आणि त्यादृष्टीने आवश्यक तो पतपुरवठा करण्याची बँकांची स्थिती आणि व्यवस्था आहे का? किंवा मग काही पर्यायी स्रोत आहेत का याचाही आधीच विचार करणे आवश्यक आहे. जर इतर स्रोत असतील तर ते कोणते? त्यांच्यावर नियंत्रण कसे ठेवता येईल, याचाही विचार करावा लागेल. या संदर्भात, लघुपतसंस्था आणि स्थानिक

स्वराज्य संस्था यांची भूमिका अभ्यासली पाहिजे त्यापुढे जाऊन, गृहनिर्माण नियोजन आणि सिमेंट, स्टील, वाळू, लोखंड, विद्युत व्यवस्था या सगळ्यांकडे लक्ष देण्याची गरज आहे. महाराष्ट्र आणि उत्तरप्रदेशासारख्या राज्यांत, जिथे घरांची खूप कमतरता आहे, तिथे गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी दिल्या जाणाऱ्या जमिनीचाही आभ्यास करणे आवश्यक आहे.

राष्ट्रीय अर्थव्यवस्थेसाठी गृहनिर्माण वित्तपुरवठा अतिशय महत्वाचा विषय आहे, त्यामुळे, हुडको, राष्ट्रीय गृहनिर्माण मंडळ, अशा संस्थाना अधिक बळकट करण्याची गरज आहे. त्यांच्या माध्यमातून भारतात, गृहनिर्माणासाठी व्यापक संशोधन करता येईल. तसेच, केंद्र आणि राज्य सरकारांनी गृहनिर्माण अर्थसहाय्य योजनेसाठी योग्य नियोजन करण्याची गरज आहे. कारण त्यातूनच एक भक्कम राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था निर्माण होईल आणि नियोजन न झाल्यास, मंदी, बेरोजगारी तसेच अर्थव्यवस्था कोलमडण्याचा धोका संभवतो.



लेखक इंडियन इन्स्टीट्यूट ऑफ मॅनेजमेंट, बंगळुरु येथे अध्यापनाचे काम करत असून यापूर्वी त्यांनी भारतीय रिझर्व बँक, जागतिक नाणेनिधी यासारख्या नामांकित संस्थांमध्ये महत्वाच्या जबाबदाऱ्या पार पाडल्या आहेत.

email : charansingh@iimb.ac.in

योजना

सत्तरीतील भारताची कामगिरी, आव्हाने व भवितव्य

बाल्मिकी प्रसाद सिंह



आता लोकशाही भारताला सत्तर वर्षे झाली आहेत. हजारो वर्षांची परंपरा असलेल्या व संपन्न संस्कृती लाभलेल्या या देशाने केलेली वाटचाल महत्वाची आहे. भारताचे वेगळेपण, समाज व राजकारणाची वेगळी धाटणी यामुळे विकास व इतर पातळ्यांवर स्वातंत्र्यामुळे घडून आलेले परिणाम सूक्ष्मपातळीवर जाऊन सांगणे कठीण आहे.

सत्तर वर्षांपूर्वी आपल्याला स्वातंत्र्य मिळाले तेव्हा तो एका स्वातंत्र्य लढ्याचा परिपाक होता, भारताच्या कालजयी इतिहासातील नियतीशी कराराचा संस्मरणीय अध्याय होता. त्यात आपण सुरक्षा, सामाजिक, आर्थिक व राजकीय न्यायाची अपेक्षा ठेवली होती. आता लोकशाही भारताला सत्तर वर्षे झाली आहेत. हजारो वर्षांची परंपरा असलेल्या व संपन्न संस्कृती लाभलेल्या या देशाने केलेली वाटचाल महत्वाची आहे. भारताचे वेगळेपण, समाज व राजकारणाची वेगळी धाटणी यामुळे विकास व इतर पातळ्यांवर स्वातंत्र्यामुळे घडून आलेले परिणाम सूक्ष्मपातळीवर जाऊन सांगणे कठीण आहे.

भारतीय राज्यघटनेने आपल्याला भारताच्या संकल्पनेचे एक स्वप्न दाखवले. त्याची रचनाही लोकशाही व इतर संस्थांच्या माध्यमातून मांडण्यात आली, आपण अविश्रांतपणे या मार्गाने चालत आहोत. एवढ्या कालखंडातील काही फलिते ही नक्कीच आपल्या परिश्रमातून आलेली आहेत. अनेक कामे अजून करायची आहेत,

काही अपूर्ण आहेत. आतापर्यंतच्या कारकीर्दीत कमतरता अनेक आहेत त्या दूर करण्यासाठी नवीन मार्ग शोधवे लागतील.

कामगिरी

सत्तर वर्षांच्या कालखंडात आपण बरीच कामगिरी केली आहे. त्यातील चार बाबींचा उल्लेख करणे आवश्यक आहे.

लोकप्रिय सार्वभौमत्व म्हणजे लोकांची निवडून दिलेल्या प्रतिनिधींमार्फतची सत्ता आपण अनुभवली. देशाच्या इतिहासात प्रथमच लोकशाही प्रणालीतील सरकार व राजकीय व्यवस्थापन अंमलात आले. आज भारत ही केवळ मोठी लोकशाही आहे एवढेच नव्हे तर अतिशय संवेदनशील लोकशाहीही आहे.

एक व्यक्ती, एक मत व एक मूल्य यावर आधारित व्यवस्था अंमलात आणण्याचा निर्णय धाडसी व वेगळा होता. यातूनच अधिकारांचे झालेले विकेंद्रीकरण हे आपल्या देशाला फायद्याचे ठरले. भारतातील प्रशासनाच्या मुळाशी लोकशाही आहे हे विसरता

येत नाही. भारतातील लोकशाहीच्या रूजण्यामुळे अनेक विचारवंतांच्या पारंपरिक मतांना आवाहन मिळाले आहे. यात लोकशाहीसाठी काही पूर्वअटी आवश्यक असतात ज्यात आर्थिक विकास, साक्षरता, एकच भाषा यांचा समावेश आहे या पाश्चिमात्यांच्या विचाराचा समावेश आहे. भारताची लोकशाही उलट दारिद्र्य, निरक्षरता, विविधता यातून फुलत गेली. वैविध्यपूर्ण व गरिबीतील समाजात लोकशाही रूजवण्याचे श्रेय स्वातंत्र्यसेनानी व भारतीय जनतेला आहे. त्यांनी ही लोकशाही रूजवलीच नव्हे तर यशस्वीही केली, ती स्पंदनशील व फलश्रुतीधिष्ठित बनवली.

भारतात ठराविक काळाने खुल्या व सौहार्दपूर्ण वातावरणात होणाऱ्या निवडणुका हे लोकशाहीचे मोठे वैशिष्ट्य आहे. यात एका राजकीय पक्षाकडून दुसऱ्याकडे किंवा आघाडीकडे सत्ता हस्तांतरित होत गेली, यात कुठले अडथळे कधी आले नाहीत. भारतातील निवडणूक प्रक्रिया साधी व सोपी तसेच लोकांना समजणारी आहे. भारतीय मतदारांच्या अभिव्यक्तीचा तो एक संस्थात्मक आविष्कार आहे.

सामान्य लोकांचा राजकारणातील वाढता सहभाग हे आपल्या लोकशाहीचे आणखी एक वैशिष्ट्य आहे. ग्रामीण व शहरी भागात राजकारणावरच्या चर्चा वाढत आहेत. लोकांना त्यांच्या राजकीय हक्कांची जाणीव आहे, संधी माहिती आहेत. त्यामुळे ते मतदानात सहभागी होतात. पंचायत, विधानसभा व लोकसभा निवडणुका नियमित होतात

त्यात लोक मतदान करतात. भारताची एकता व अखंडता यात टिकून राहिली. सरदार वल्लभभाई पटेल यांनी ५६५ संस्थानांचे भारतात विलीनीकरण घडवून आणले. त्यानंतर भारत अखंड राहिला. फाळणीच्यावेळी लाखो लोक मारले

लोकांना त्यांच्या राजकीय हक्कांची जाणीव आहे, संधी माहिती आहेत. त्यामुळे ते मतदानात सहभागी होतात. पंचायत, विधानसभा व लोकसभा निवडणुका नियमित होतात त्यात लोक मतदान करतात. भारताची एकता व अखंडता यात टिकून राहिली. सरदार वल्लभभाई पटेल यांनी ५६५ संस्थानांचे भारतात विलीनीकरण घडवून आणले. त्यानंतर भारत अखंड राहिला. फाळणीच्यावेळी लाखो लोक मारले गेले, अनेकांनी स्थलांतर केले. त्यातूनही ही अखंडता टिकली हे विशेष आहे.

गेले, अनेकांनी स्थलांतर केले. त्यातूनही ही अखंडता टिकली हे विशेष आहे. घटनात्मक लोकशाहीने दहशतवादी व अतिरेकी विचारांच्या संघटनांना भारतीय संघराज्याचे हे मजबूत जहाज फोडता आले नाही. राजकीय व्यवस्थापनात भारतीय लोकशाहीने आर्थिक विचारही अंतर्भूत केला. भारत अन्नधान्यात स्वयंपूर्ण ठरला, १९४७ पासून भारतात लोकसंख्येची वाढ सुरूच आहे. अभिनव कल्पना राबवून या लोकसंख्येला पुरेल एवढे अन्न भारत निर्माण करू शकला. अगदी दारिद्र्य रेषेखालील लोकांनाही आता स्वस्तात धान्य उपलब्ध आहे.

मनरेगा योजनेत रोजगार उपलब्ध आहे. सामायिक बाजारपेठ व बँकिंग सुविधाही आहेत आता वस्तू व सेवा कराने यात आणखी एक मैलाचा दगड गाठला आहे.

भारतीय राजकीय नेते, धोरणकर्ते, उद्योगपती यांना देशाला २१ व्या शतकातील आर्थिक महासत्ता बनण्यासाठी प्रेरणा आहे. आर्थिक वाढीचा चांगला दर व त्याच्या जोडीला पुरेसे परकीय चलन गंगाजळी हे परिस्थिती दिलासा देणारी आहे. शेअर बाजार निर्देशांक वाढत असताना गुंतवणूकदारांमध्ये एक आत्मविश्वास आहे. जेव्हा तुटपुंजी साधने वाढत्या मध्यम वर्गाच्या गरजांसाठी वापरली जातात किंवा उद्योगांसाठी वापरल्या जातात त्यात गरिब व वंचितांकडे दुर्लक्ष होते तेव्हा पेच निर्माण होतो पण आता परिस्थिती वेगळी आहे.

आपली राज्यघटना ही समानतेच्या तत्वावर आधारित आहे. प्रत्येकाला समान संधी, शैक्षणिक सुविधा, सामाजिक वंचिततेत तक्रार निवारणाच्या संधी, अग्रक्रमाची उद्योग धोरणे महत्वाची आहेत. सरकारी रोजगार संधी या आधी अनुसूचित जाती जमातींसाठी होत्या. मंडल आयोगाच्या अहवालानंतर १९९० मध्ये आरक्षण हे अधिसूचित मागासांनाही मिळाले. यामुळे दलित व मागासांमध्ये संधी समान वाटल्या गेल्या, साधारणपणे गरीब व समाजातील मागास लोकांना यामुळे समान संधी मिळाल्या. दलित व मागास जातीच्या लोकांची मुले आयएएस व आयपीएस सेवात निवडली जाऊ लागली. पण त्याचा फायदा अजून संपूर्ण

समाजात पोहोचलेला दिसत नाही. सामाजिक व शैक्षणिक मागास समाज, अनुसूचित जाती जमाती व महिला-मुले यांच्या प्रगतीसाठी घटनात्मक पातळीवर सकारात्मक उपाय केले गेले. सत्तर वर्षात अशा अनेक उपाययोजना झाल्या अजून त्यांची गरज आहे. अनुसूचित जाती जमाती, इतर जाती यांना घटनात्मक पातळीवर सकारात्मक कृतीचा फायदा मिळत आहे. इतर काही जातींनीही आरक्षणाची मागणी केली आहे. या घटनात्मक उपायांमुळे त्यांचे सक्षमीकरण होत आहे. आरक्षणाच्या मुद्द्यावर प्रसंगी रस्त्यावर संघर्ष झालेले आपण पाहिले आहेत. आता ज्यांना आरक्षणाची खरोखर गरज आहे त्यांचाही विचार व्हावा असा मतप्रवाह पुढे येत आहे. चौथी बाब म्हणजे अनेक सार्वजनिक संस्थांनी भारतीय लोकशाहीत योगदान दिले त्यात निवडणूक आयोग, न्याय व्यवस्था, लेखा परीक्षण संस्था, माध्यमे यांचा समावेश आहे. या संस्थांची बांधणी अनेक दशकात झाली व त्यातून लोकशाही कार्ये घडून आली. माहितीचा अधिकार लोकांना दिला गेला त्यामुळे त्यांचे सक्षमीकरण झाले. भारताची नागरी शक्ती ही मोठी असूनही मतभिन्नता असताना लोकशाही संस्था रूजल्या.

आव्हाने

भारतीय राजकीय अर्थकारणापुढे अनेक आव्हाने आहेत त्यात सुरक्षा व न्याय, दारिद्र्य निर्मूलन, रोजगार निर्मिती, शिक्षण सुधारणा, आरोग्य सुविधात प्रगती, भ्रष्टाचार व राजकारणाच्या गुन्हेगारीचे उच्चाटन यांचा समावेश आहे.

सुरक्षा व न्याय

जीवनाची सुरक्षितता व नागरिकांच्या मालमत्तेचे रक्षण ही सरकारची जबाबदारी आहे. भारत एक देश म्हणून समाजकंटक व समाजविघातक घटकांकडून असलेल्या आव्हानांना तोंड देत आहे. जम्मू-काश्मीरमधील जिहादी दहशतवाद व इतर विभाजनवादी शक्तींशी तोंड

जिहादी दहशतवादाविरोधात राष्ट्रीय मतैक्य आहे. या धोक्याला तोंड देणे हे आपल्या सरकारचे प्रमुख काम बनले आहे. भारतातील ईशान्येकडील राज्यात विशेष करून नागालँड, मणिपूर व आसाम या राज्यात बंडखोरी दिसते. केंद्राच्या पाठिंब्याने तेथील लोकशाही सरकारे त्यांचा बीमोड करीत आहेत. नक्षलवादी चळवळीने माओवादी विचारसरणी अंगिकारली असून त्यांचा हिंसा व राजकीय सत्ता बळजबरीने हिसकावण्यावर विश्वास आहे.

द्यावे लागत आहे. आता या शक्ती देशाच्या इतर भागात वेगळ्या स्वरूपात पसरलेल्या आहेत. त्यात मुख्य भारतात नक्षलवादी चळवळ फोफावली आहे. ईशान्येकडील बंडखोरी ही वेगळी डोकेदुखी आहे. त्यामुळे लोकशाही प्रशासन व्यवस्थेस आव्हान मिळाले आहे. जिहादी दहशतवादाविरोधात राष्ट्रीय मतैक्य आहे. या धोक्याला तोंड देणे हे आपल्या सरकारचे प्रमुख काम बनले आहे. भारतातील ईशान्येकडील

राज्यात विशेष करून नागालँड, मणिपूर व आसाम या राज्यात बंडखोरी दिसते. केंद्राच्या पाठिंब्याने तेथील लोकशाही सरकारे त्यांचा बीमोड करीत आहेत. नक्षलवादी चळवळीने माओवादी विचारसरणी अंगिकारली असून त्यांचा हिंसा व राजकीय सत्ता बळजबरीने हिसकावण्यावर विश्वास आहे. नक्षलवादाचा धोका काही राज्य सरकारांनी कल्पकतेने व निर्धाराने हाताळला आहे. न्याय मिळवण्याचा मार्ग लोकांना उपलब्ध आहे त्यातून ते त्यांच्या हक्कांचे संरक्षण करून घेऊ शकतात, त्यांचे उल्लंघन झाल्यास त्याविरोधात तक्रारीचे मंच उपलब्ध आहेत. वास्तवात अनेक नागरिकांना त्यांच्या हक्कांची माहिती नसते, ते त्यांचे उल्लंघन झाल्यास त्याविरोधात लढू शकत नाहीत, त्यासाठी कुठून मदत होईल याचीही माहिती त्यांना नसते. अशा नागरिकांना कायदेशीर गुंतागुंत कळत नाही हे एक आव्हानच आहे. त्याशिवाय या हक्कांच्या रक्षणासाठी लढण्यासाठी कायदेशीर लढाई दीर्घ काळ चालते व त्याला मोठा खर्चही येतो. हेही एक आव्हानच आहे. कारण त्यामुळे त्यांना न्याय मिळणे अवघडच जाते. गरजू नागरिकांना वेळीच मदत मिळणे त्यासाठी आवश्यक असते.

दारिद्र्य निर्मूलन

गेल्या सत्तर वर्षात लाखो लोक दारिद्र्याच्या खाईतून बाहेर आले आहेत त्यामागे सरकारचे प्रयत्न आहेत. आता हे लोक मध्यम वर्गात सामील आहेत. १.३ अब्ज लोकांपैकी २० कोटी लोक दारिद्र्य रेषेखाली आहेत उत्तर व

पूर्वेकडील राज्यात दारिद्र्यरेषेखालील लोकांचे प्रमाण जास्त आहे. दारिद्र्य रेषेखालील व्यक्तींची ओळख पटवून त्यांची संगणकीय यादी तयार करणे आवश्यक आहे, तसे केले तरच योग्य लोकांना आर्थिक लाभ मिळवून देता येईल.

जर युवकांना दर्जेदार शिक्षण व कौशल्ये शिकवली व लोकशाही प्रशासन मजबूत केले तरच भारत यशस्वी होण्याकडे वाटचाल करू शकतो. आजमितीस युवकांपुढे जागतिक दर्जाची अभियांत्रिकी महाविद्यालये व चांगले शिक्षण तर दुसरीकडे नक्षलवाद, गुन्हेगारी टोळ्यात सामील होणे असे पर्याय आहेत असे म्हटले तरी आता नक्षलवादाचा बराच बीमोड झाल्याने तो अनिष्ट पर्याय संपल्यागत आहे.

भारतीय लोकशाही अशा कठीण प्रश्नांना तोंड देऊ शकेल का असा प्रश्न पडतो पण काही गोष्टी केल्या तर ते अवघड नाही.

रोजगार

भारताच्या राजकीय अर्थव्यवस्थेपुढे रोजगार निर्मितीचे मोठे आव्हान आहे. भारतात १८ ते ३५ वयोगटातील ८० कोटी लोक रोजगारक्षम आहेत. ही संख्या जगात सर्वाधिक आहे. प्रत्येक महिन्याला १० लाख मुली व मुलगे रोजगारक्षम होत आहेत. आर्थिक विकास वेगाने होत असला तरी रोजगाराच्या संधी कमी आहेत. रोजगारहीन वाढ असे काहीजण या परिस्थितीस नाव देतात. उत्पादन व सेवा क्षेत्रातील नव्या तंत्रांमुळे आता रोजगार आणखी अवघड

होत आहेत. उत्तर व पूर्वेकडे बेरोजगारी वाढतेच आहे.

आरोग्य व शिक्षण

युवकांना रोजगाराशिवाय भारतात मुलांना दर्जेदार शिक्षणाची गरज आहे. आरोग्यसुविधा सर्वांना मिळाल्या पाहिजेत. सरकारने कामगार, वृद्ध, मुले, महिला व आजारी लोक, वंचित लोक यांना त्या सुविधा देणे गरजेचे आहे. अनेक अभ्यासातून असे निष्कर्ष निघाले आहेत की, भारतातील मुले

भारतीय लोकशाहीला खरा धोका राजकारणी गुन्हेगार व गुंडांपासून आहे. त्यांनी विधानसभा व संसदेत शिरकाव केला आहे. खासगी फायद्यासाठी खासदारकी व आमदारकी मिळवण्याची प्रवृत्ती बळावत आहे. त्यातून रग्गड पैसा कमावण्याची वृत्ती वाढत आहे. हे रोखण्यासाठी कठोर कायदेशीर व्यवस्था अंमलात आणावी लागेल. भारतात भ्रष्टाचार हे एक मोठे आव्हान आहे. तो प्रशासनातील सुधारणा व आर्थिक वाढीतील अडथळा आहे.

बुद्धीमान आहेत. त्यांच्यात क्षमता आहेत पण त्यांना चांगले प्राथमिक व माध्यमिक शिक्षण मिळाले पाहिजे. दुर्दैवाने आपल्या बहुतांश सरकारी शाळा या योग्य पद्धतीने चालत नाहीत, शिक्षकांची पदे भरली जात नाहीत. त्यांची गैरहजेरी हा एक प्रश्न आहे. त्यामुळे सरकारी शाळातील दहा वर्षांची निम्मी मुले सात वर्षांच्या मुलांना वाचता यायला हवा असा मजकूरही वाचू शकत नाहीत. अनेक शिक्षक योग्य पात्रतेचे नसतात. अभ्यासक्रम

काहीवेळा खूप अवघड असतात. यात ही व्यवस्था सुधारण्यासाठी त्यात गुणवत्ता व उत्तरदायित्व आणण्यासाठी शिक्षक भरती करताना त्यांची बुद्धीमत्ता तपासली पाहिजे. त्यांच्या राजकीय लाग्याबांध्यांना महत्व द्यायला नको. गेली अनेक शतके भारतात शिक्षणाची उत्तम केंद्रे होती त्यात चांगल्या शाळा व विद्यापीठे होती. त्यातून भारतीय संस्कृती घडली व आपल्या देशाने जगात नाव कमावले. आज आपण उच्च शिक्षणात मागे पडत आहोत. त्यासाठी चांगली केंद्रे राहिली नाहीत. नवकल्पनांना मानवी ज्ञानात महत्व असले पाहिजे ते आपल्या देशात फारसे नाही ही एक समस्या आहे. देशातील आरोग्यसुविधा समाधानकारक नाहीत. ग्रामीण भागात सत्तर टक्के लोक राहतात तेथे तर आरोग्याची दुर्दशा आहे. काही खासगी रूग्णालये व दवाखाने आहेत. चांगले डॉक्टरही आहेत पण त्यांची संख्या मर्यादित आहे. या सेवा शहरापुरत्या मर्यादित आहेत. कुशल डॉक्टर, परिचारिका व परिचर यांची आवश्यकता आहे. भारत सरकारने आता नवीन आरोग्य व शैक्षणिक धोरण तयार करण्यासाठी पावले उचलली आहेत. ती तयार करून त्यांची अंमलबजावणी करण्याची गरज आहे. देखरेखीच्या व्यवस्था आता लोकांना दर्जेदार सेवा मिळतात की नाही यावर लक्ष ठेवू शकतात.

भ्रष्टाचार व राजकारणाचे गुन्हेगारीकरण, राजकीय प्रक्रियेचे गुन्हेगारीकरण वाढत आहे. राजकारणी, सनदी सेवक, उद्योगपती यांचे संबंध

धोकादायक आहेत व त्यामुळे प्रशासन व लोकधोरण निर्मितीवर वाईट परिणाम होत आहे. भारतीय लोकशाहीला खरा धोका राजकारणी गुन्हेगार व गुंडांपासून आहे. त्यांनी विधानसभा व संसदेत शिरकाव केला आहे. खासगी फायद्यासाठी खासदारकी व आमदारकी मिळवण्याची प्रवृत्ती बळावत आहे. त्यातून रगड पैसा कमावण्याची वृत्ती वाढत आहे. हे रोखण्यासाठी कठोर कायदेशीर व्यवस्था अंमलात आणावी लागेल. भारतात भ्रष्टाचार हे एक मोठे आव्हान आहे. तो प्रशासनातील सुधारणा व आर्थिक वाढीतील अडथळा आहे. मानवी हावरटपणा हे भ्रष्टाचाराचे मोठे कारण आहे. व्यवस्थेतून मिळणारे पाठबळ व कमकुवत अंमलबजावणी यंत्रणा यामुळे भ्रष्टाचार वाढतच गेला आहे. त्यामुळे भ्रष्टाचारी लोकांना कमीत कमी काळात शिक्षा झाली पाहिजे. त्यामुळे प्रामाणिक नागरिक व सनदी अधिकाऱ्यांचा सन्मान टिकून राहिल.

शक्यता व भवितव्य

आर्थिक, लष्करी व सांस्कृतिक पातळीवर प्रगती करण्यास भारताला मोठ्यासंधी आहेत. मानवी जीवनाशी निगडित प्रत्येक क्षेत्रात भारत पुढे येतो आहे. त्यात खेळापासून अवकाश संशोधनापर्यंत अनेक क्षेत्रे आहेत, संगणक सॉफ्टवेअर, औषध निर्मिती, योग, नृत्य अशा अनेक क्षेत्रात प्रगती होते आहे. प्रगती व विकासाच्या वाटेवर चालताना शेजारी देशांची आव्हाने व सामाजिक आव्हाने आहेतच. वंचित गटांकडे आपल्याला दुर्लक्ष करता येणार नाही. परराष्ट्र धोरणही समतोल ठेवावे

लागेल. आरोग्य व शिक्षणाकडे लक्ष द्यावे लागेल. आपले लष्कर व सामरिक क्षमता मजबूत कराव्या लागतील.

लोकसंख्याशास्त्र, संस्कृती, शहरीकरण व मानवी सजगता यात वेगाने पुढे जावे लागेल. अपेक्षांचे ओझे वाढत असताना अनेक आव्हाने आहेत ती सहज दिसणारी नाहीत. आर्थिक, सामाजिक, सांस्कृतिक व इतर क्षेत्रात योग्य धोरणांचा अंगिकार भारतीय नेतृत्वाला करावा लागेल. आपल्या क्षमता व सामर्थ्ये यांचा उपयोग तंत्रअभिनवता, समस्यांची उकल करणारी कौशल्ये व राजकीय दूरदृष्टी यात करावा लागेल. भारतातील उच्चभू राजकारण, माध्यमे, शिक्षणक्षेत्र, विचारवंत यांच्यात प्रश्नांची फेरमांडणी करून त्यावरील चर्चेची वेगळी जुळणी करण्याची क्षमता आहे. लोकशाहीतून विकास व प्रशासनाची काही नवी वैशिष्ट्ये सामोरी येत आहेत. आपली सात दशकातील लोकशाही वाटचाल आता नित्यनेमाने येणाऱ्या निवडणुका व सुशासन, विकास कार्यक्रमात सहभाग याच्या पलीकडे गेली आहे. सर्वसमावेशक समाज घडवण्यासाठी खूप सहनशक्ती व वाट पाहण्याची क्षमता लागते. वंचित गटांना सक्षम करणे आवश्यक होते ते आपण बऱ्याच प्रमाणात केले आहे. शिक्षण, आरोग्य, नगर नियोजन, सार्वजनिक वाहतूक, कचरा व्यवस्थापन यात नित्यनूतन कल्पना आणण्याची गरज आहे. यात मी केवळ जुगाड तंत्रज्ञानाचा उल्लेख करणार नाही तर भारतीय स्थिती व गरजांना अनुकूल असे तंत्रज्ञान विकसित करून समस्यांवर उत्तरे शोधली पाहिजेत. अलिकडच्या

काळात आपल्याला स्वयंचलित वाहने, संगणक सॉफ्टवेअर, अवकाश, नवीन औषधे, आरोग्य सुविधा या क्षेत्रात आपण बऱ्याच नवीन संकल्पना किंवा नवप्रवर्तन अनुभवतो आहोत. इसो म्हणजे भारतीय अवकाश संशोधन संस्थेचे काम हे जागतिक दर्जाचे आहे हे त्याचे एक उदाहरण आहे. इंटरनेटच्या वाढत्या सुविधा भारतातील अनेक शहरे व गावात उपलब्ध आहेत, हा प्रगतीचा एक टप्पा आहे. एक देश व संस्कृती म्हणून आपण सिंधू संस्कृतीपासूनची नवप्रवर्तनाचा इतिहास साजरा करतो

भारत प्रगती करतो आहे का, हा खरा प्रश्न आहे. आपण स्थित्यंतरातून चांगल्या प्रशासनाकडे जातो आहोत की नाही यावर मला वाटते की तसे होत आहे. आपले राजकीय नेतृत्व, प्रशासकीय संस्थानी स्वीकारलेले बदल, न्यायव्यवस्थेतील निष्पक्षपातीपणा, सक्रिय माध्यमे, सजग नागरी समुदाय व इतर संस्था यामुळे मी आशावादी आहे. हा आशावाद हा भारतातील युवकांच्या सामर्थ्याशीही निगडित आहे,

आहोत. आज आपण सरकार, बाजारपेठा व नागरी समुदायाच्या पातळीवर बरीच स्थित्यंतरे पाहिली आहेत. सामाजिक व राजकीय प्रक्रिया या एकमेकांशी निगडित असून त्यामुळे देशातील स्थिती बदलत आहे. विकास व धर्मनिरपेक्षता यांनी एकमेकांच्या हातात हात घालून काम केले पाहिजे. लोकांनी एकमेकांच्या मतांचा श्रद्धेचा आदर ठेवणे एकात्म भारताचा वारसा पुढे नेण्यात

महत्वाचे ठरते. हा बहुधा दृष्टिकोन आहे. त्यात आपला देश सर्व देशांमध्ये उच्चस्थानी आरूढ असेल व सर्व जाती धर्माच्या लोकांचे ते घरकुल असेल अशी ही कल्पना आहे. धर्मनिरपेक्ष व लोकशाही भारतच आपल्या जनतेचा व जगाचा विश्वास कमावू शकतो. आपल्या संस्कृतीची निकोपता ही समाजात दुही माजवणारी मते, कर्मकांडे. प्रथा, अंधविश्वास यांना आपण कसे आव्हान देतो यावर अवलंबून आहे. भारतीय संस्कृती वेळोवेळी अशा परिस्थितीतून तावून सुलाखून निघालेली आहे. 'सबका साथ सबका विकास' ही घोषणा अत्यंत समर्पक आहे. भारतीय समाजात सर्वसमावेशकता असली पाहिजे. जी आपल्या लोकशाही मूल्यांशी सुसंगत असेल, कायदा व घटनात्मक मुद्द्याची

बूज राखणारी असेल. उद्याचा भारत हा दारिद्र्य, भूक, व निरक्षरता या शापातून मुक्त असेल.

भारत प्रगती करतो आहे का, हा खरा प्रश्न आहे. आपण स्थित्यंतरातून चांगल्या प्रशासनाकडे जातो आहोत की नाही यावर मला वाटते की तसे होत आहे. आपले राजकीय नेतृत्व, प्रशासकीय संस्थानी स्वीकारलेले बदल, न्यायव्यवस्थेतील निष्पक्षपातीपणा, सक्रिय माध्यमे, सजग नागरी समुदाय व इतर संस्था यामुळे मी आशावादी आहे. हा आशावाद हा भारतातील युवकांच्या सामर्थ्याशीही निगडित आहे, आपल्या प्रशासन संस्था या संवेदनशील, प्रतिसादशील असाव्यात ही जाण आता त्यांना आली आहे. या

संस्थांनी लोकांच्या आशाआकांक्षा पूर्ण कराव्यात असे त्यांना वाटते. राजकीय नेते, उद्योग धुरीण, सरकारी सेवक यांनी याकडे लक्ष द्यायला हवे. सरकार, नागरी समुदाय संघटना व बाजारपेठ यांनी साहचर्याने काम केले पाहिजे त्यांच्यात सुसंगती असली पाहिजे. हा या सगळ्या विवेचनाचा सारांश आहे. लोकशाही, संस्कृती व प्रशासन यांच्यात सौहार्द सुसंवाद असेल तरच हे शक्य आहे.

■■■

लेखक हे सिक्कीमचे माजी राज्यपाल, लेखक, विचारवंत आहेत. ते जागतिक बँकेत राजदूत व कार्यकारी संचालक, केंद्रात गृहसचिव व सांस्कृतिक सचिव होते.

email: bpsias@gmail.com

pmayurban
f pmayurban



Ministry of Housing and Urban Affairs
Government of India

BENEFICIARY LED CONSTRUCTION PROJECT FOR EWS HOUSEHOLDS COMPLETED IN TAMIL NADU UNDER PRADHAN MANTRI AWAS YOJANA (URBAN)



योजना

४६ सप्टेंबर २०१७,

महात्मा गांधीजींचा निर्वाणीचा इशारा 'करो या मरो'

ए. अन्नमलाई



१ ऑगस्ट १९२० रोजी असहकार चळवळीची सुरुवात झाली, ऑगस्ट क्रांतीची सुरुवात ९ ऑगस्ट १९४२ रोजी झाली आणि १५ ऑगस्ट १९४७ रोजी भारताला स्वातंत्र्य मिळाले. एका प्रकारे ऑगस्ट महिन्यात देशाच्या स्वातंत्र्य चळवळीच्या इतिहासाशी संबंधित अनेक घडामोडी आहेत. या वर्षी आपण भारत छोडो चळवळीचे ७५वे वर्ष साजरे करणार आहोत. पण फारच थोड्या लोकांना हे ठाऊक असेल की, भारत छोडो हा नारा डॉ. युसूफ मेहेर अली यांनी दिला होता.

माननीय पंतप्रधानांनी त्यांच्या अलीकडेच ३० जुलै २०१७ रोजी झालेल्या मन की बात या कार्यक्रमात “ क्रांतीचा महिना “ असा उल्लेख करत ऑगस्ट महिन्याचे महत्त्व सांगितले होते. ते म्हणाले, “ अगदी आमच्या बालपणापासून एक नैसर्गिक वस्तुस्थिती म्हणून आम्ही ही बाब ऐकत आलो आहोत आणि त्याचे कारण म्हणजे १ ऑगस्ट १९२० रोजी असहकार चळवळीची सुरुवात झाली, ऑगस्ट क्रांतीची सुरुवात ९ ऑगस्ट १९४२ रोजी झाली आणि १५ ऑगस्ट १९४७ रोजी भारताला स्वातंत्र्य मिळाले. एका प्रकारे ऑगस्ट महिन्यात देशाच्या स्वातंत्र्य चळवळीच्या इतिहासाशी संबंधित अनेक घडामोडी आहेत. या वर्षी आपण भारत छोडो चळवळीचे ७५वे वर्ष साजरे करणार आहोत. पण फारच थोड्या लोकांना हे ठाऊक असेल की, भारत छोडो हा नारा डॉ. युसूफ मेहेर अली यांनी दिला होता. ९ ऑगस्ट १९४२ रोजी काय घडले याची माहिती तरुण पिढीला समजलीच पाहिजे. पंतप्रधानांनी हा देखील उल्लेख केला, “ स्वातंत्र्याची तीव्र आस घेऊन, भारतातील जनता एकत्र आली, एकत्र लढली आणि सर्व प्रकारच्या हालअपेष्टा

सहन केल्या. इतिहासाची ही पाने एका वैभवशाली भारताच्या उभारणीसाठी एक प्रेरणा आहेत. आपल्या स्वातंत्र्य चळवळीतील नायकांनी एकनिष्ठ भावनेने एक तपश्चर्या केली, सर्व प्रकारचे हाल सहन केले, महान त्याग केले आणि अगदी आपल्या प्राणांची आहुती दिली, यापेक्षा महान प्रेरणा काय असू शकते! भारत छोडो चळवळ भारतीय स्वातंत्र्य संग्रामातील एक महत्त्वाचा मैलाचा दगड होता.”

१९४२ मध्ये ब्रिटिश राजवटीला “भारत छोडो” आणि भारतीय जनतेला उद्देशून “करो या मरो” या अतिशय प्रभावी आणि ऐतिहासिक अशा घोषणांनी गांधीजींनी भारतातील ब्रिटिश राज्यकर्त्यांना आव्हान दिले. गांधीजींचे हे ऐतिहासिक आवाहन ८ ऑगस्ट १९४२ रोजी मुंबईत करण्यात आले.

ऐन हिंसाचाराच्या कालखंडात:

१९३९ मध्ये दुसरे महायुद्ध सुरू झाले. तत्कालीन व्हाइसरॉय लिनलिथगो यांनी भारतातील निर्वाचित प्रांतिक सरकारांशी चर्चा करत असतानाच, ३ सप्टेंबर १९३९ रोजी जर्मनीच्या विरोधात भारतही युद्धात उतरल्याची घोषणा व्हाइसरॉय लिनलिथगो यांनी

केली. त्यांच्या या कृतीला काँग्रेसने तीव्र आक्षेप घेतला. काँग्रेसच्या कृती समितीची बैठक झाली, त्यात या बाबत चर्चा करण्यात आली आणि असे सुचवण्यात आले की जर केंद्रीय भारतीय राष्ट्रीय सरकारची स्थापना त्या वेळी करण्यात आली आणि युद्धानंतर भारताला स्वातंत्र्य देण्याची हमी देण्यात आली तरच सहकार्य करण्यात येईल.

सरकारने याकडे डोळेझाक केली. व्हाइसरॉय लिनलिथगो यांनी केवळ सल्लामसलतीच्या कार्यासाठी एका सल्लागार समितीच्या स्थापनेचा प्रस्ताव दिला. यामुळे समाधान न झाल्याने काँग्रेसने २२ ऑक्टोबर १९३९ रोजी राजीनामा दिला. १९३३ नंतर गांधीजी विधायक कामांमध्ये विशेषतः अस्पृश्यतेविरोधात चळवळ राबवण्यात गुंतले होते. मात्र, या घडामोडींमुळे गांधीजींना पुन्हा सक्रिय राजकारणात प्रवेश करणे भाग पडले.

ब्रिटिश, युद्ध आणि काँग्रेस

युद्धानंतर नव्या राज्यघटनेचा आराखडा तयार करण्यासाठी भारतीयांच्या एका प्रतिनिधी मंडळाची स्थापना करण्यात येईल. या सरकारने दिलेल्या प्रस्तावामुळे गांधीजी आणि काँग्रेसचे समाधान न झाल्याने गांधीजींनी वैयक्तिक सत्याग्रहाची सुरुवात केली. वैयक्तिक सत्याग्रह मर्यादित, प्रतिकात्मक आणि अहिंसात्मक स्वरूपाचा होता आणि यानुसार काही निवडक व्यक्तींनी सार्वजनिक घोषणा करून सांगायचे की ब्रिटिशांच्या युद्धाच्या प्रयत्नांना मनुष्यबळ किंवा पैसा याद्वारे मदत देणे चुकीचे आहे. सर्व प्रकारच्या युद्धांना विरोध करण्याचा एकमेव योग्य

मार्ग आहे तो अहिंसात्मक विरोधाचा. सत्याग्रहींची निवड करण्याची जबाबदारी महात्मा गांधीजींवर सोपवण्यात आली. पहिले सत्याग्रही म्हणून आचार्य विनोबा भावे यांनी १७ सप्टेंबर १९४० रोजी वर्धा येथे या सत्याग्रहाची सुरुवात केली. जवाहरलाल नेहरू दुसरे सत्याग्रही होते आणि त्यांना तीन महिने कारावासाची शिक्षा झाली. वैयक्तिक सत्याग्रह १५

३ सप्टेंबर १९३९ रोजी जर्मनीच्या विरोधात भारतही युद्धात उतरल्याची घोषणा व्हाइसरॉय लिनलिथगो यांनी केली. त्यांच्या या कृतीला काँग्रेसने तीव्र आक्षेप घेतला. काँग्रेसच्या कृती समितीची बैठक झाली, त्यात या बाबत चर्चा करण्यात आली आणि असे सुचवण्यात आले की जर केंद्रीय भारतीय राष्ट्रीय सरकारची स्थापना त्या वेळी करण्यात आली आणि युद्धानंतर भारताला स्वातंत्र्य देण्याची हमी देण्यात आली तरच सहकार्य करण्यात येईल.

महिने सुरू राहिला.

विन्स्टन चर्चिल यांच्या नेतृत्वाखालील ब्रिटिश सरकार अडचणीत होते आणि आग्नेय आशियामध्ये जपानने केलेल्या आक्रमणाला तोंड देण्यासाठी कारवाई करणे भाग पडले. त्यांनी त्यांच्या युद्धविषयक मंत्रिमंडळातील मजूर पक्षाचे सहकारी सर स्टॅफोर्ड क्रिप्स यांना भारतात पाठवले. ब्रिटिश सरकारने केलेली ही राजदुताची निवड अतिशय चलाख आणि मुत्सद्दी होती. भारतभेटीच्या या मिशनसाठी त्यांनी

एका शाकाहारी, समाजवादी आणि भारताविषयी सहानुभूती असलेल्या व्यक्तीची निवड केल्याने, हे मिशन क्रिप्स मिशन म्हणून ओळखले जाऊ लागले. २२ मार्च १९४२ रोजी क्रिप्स यांचे भारतात आगमन झाले आणि त्यांनी गांधीजींसह काँग्रेसच्या नेत्यांची भेट घेतली. गांधीजींनी त्यांचा प्रस्ताव नाकारून स्वप्नभंग केला आणि पोस्ट डेटेड चेक अशा शब्दात या प्रस्तावाची संभावना केली. पुढचे विमान पकडून घरी परत जा, असा सल्ला त्यांनी क्रिप्स यांना दिला. १२ एप्रिल रोजी क्रिप्स रिकाम्या हातांनी मायदेशी परतले.

वस्तुस्थितीकारक पर्याय

अमेरिकन लेखक लुई फिशर त्यावेळी भारतात होते आणि गांधीजींची मनःस्थिती जाणून घेण्यासाठी वर्धा येथे सेवाग्राममध्ये त्यांनी वास्तव्य केले होते. जिन्ना यांच्यासह इतर नेत्यांचीही त्यांनी भेट घेतली. गांधीजींनी अमेरिकेचे अध्यक्ष फ्रँकलिन रूझवेल्ट यांना पत्र लिहिले आणि लुई फिशर यांच्याकडे सुरक्षेची मागणी केली. गांधीजींनी त्यांच्या पत्रात लिहिले होते, “ माझा प्रस्ताव पूर्णतः त्रुटीविरहित करण्यासाठी दोस्त राष्ट्रांना जर आवश्यक वाटत असेल तर ते त्यांच्या स्वतःच्या खर्चाने सैन्याच्या तुकड्या भारतात ठेवू शकतात, या तुकड्या अंतर्गत कायदा सुव्यवस्थेसाठी नव्हे तर जपानी आक्रमणाला थोपवण्यासाठी आणि चीनचे रक्षण करण्यासाठी असतील. भारतासंदर्भात विचार करायचा झाला तर जसे अमेरिका आणि ब्रिटन आहेत, तशाच प्रकारे भारतही स्वतंत्र असला पाहिजे. दोस्त राष्ट्रांच्या तुकड्या भारतीय

जनतेकडून स्थापन होण्याची शक्यता असलेल्या स्वतंत्र भारत सरकारशी करार करून युद्धकाळात भारतात कोणत्याही प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष बाह्य हस्तक्षेपाविना राहू शकतील.

या काळात ब्रिटीशांची अपप्रचार करण्याची यंत्रणा अतिशय प्रभावी पद्धतीने कार्यरत होती आणि या यंत्रणेने गांधी, नेहरू, आझाद यांच्याबाबतीत अमेरिकन लोकांच्या मनात सर्व नकारात्मक प्रतिमा तयार केल्या. त्याच वेळी अमेरिकेतील काही गटांनी मात्र गांधीजींच्या कृतीला पाठिंबा देत राष्ट्राध्यक्षांच्या गोटाशी वाटाघाटी सुरू ठेवल्या.

भारत छोडो

महात्मा गांधी यांनी ७ ऑगस्ट १९४२ रोजी म्हणजे भारत छोडो

चळवळ सुरू होण्याच्या एक दिवस आधी केलेल्या भाषणात ब्रिटिशांना “भारत छोडो” असा नारा देत घरचा रस्ता

महात्मा गांधी यांनी ७ ऑगस्ट १९४२ रोजी म्हणजे भारत छोडो चळवळ सुरू होण्याच्या एक दिवस आधी केलेल्या भाषणात ब्रिटिशांना “भारत छोडो” असा नारा देत घरचा रस्ता दाखवला. “भारत छोडो” ही चळवळ म्हणजे ब्रिटिश राजवटीला भारतातून निघून जाण्यासाठी दिलेला निर्वाणीचा इशारा होता. या भाषणातून गांधीजींनी ब्रिटिशांविरोधात अहिंसक युद्ध छेडले. पण त्यांनी सावधगिरीचा पवित्रा घेतला होता.

दाखवला. “भारत छोडो” ही चळवळ म्हणजे ब्रिटिश राजवटीला भारतातून

निघून जाण्यासाठी दिलेला निर्वाणीचा इशारा होता. या भाषणातून गांधीजींनी ब्रिटिशांविरोधात अहिंसक युद्ध छेडले. पण त्यांनी सावधगिरीचा पवित्रा घेतला होता. हा ठराव मांडताना गांधीजी म्हणाले, “ या ठरावावर तुम्ही चर्चा करण्यापूर्वी मला तुमच्यासमोर एक-दोन गोष्टी मांडायच्या आहेत. दोन गोष्टी तुम्ही अगदी योग्य प्रकारे जाणून घ्याव्यात आणि त्यावर मी ज्या दृष्टिकोनातून तो मांडला आहे त्या दृष्टिकोनातून नीट विचार करावा, असे मला वाटते. मला असे विचारणारेही लोक आहेत की मी तोच माणूस आहे का जो १९२० मध्ये होतो की काळाच्या ओघात माझ्यात काही बदल झाला आहे. हा प्रश्न तुम्ही विचारणे योग्य देखील आहे. पण मी तुम्हाला सांगेन की मी तोच माणूस आहे जो १९२० मध्ये होतो.

Subscription Coupon

[For New Membership / Renewal / Change of Address]

I want to subscribe to :

Yojana : 1 Yr. Rs. 230/-;

2 Yrs. Rs. 430/-;

3 Yrs. Rs. 610/-

(Circle the period of subscription)

DD / MO No. _____ date _____

Name (in block letters) : _____

Subscriber profile : Student / Academician / Institution / Others

Address : _____

Phone No. / email : _____

PIN :

Please allow us 4 to 6 weeks to the despatch of the first issue.

P.S. : For Renewal / change in address, please quote your subscription number.

सभासद शुल्क मनी ऑर्डर किंवा डिमांड ड्राफ्टद्वारे पाठवावे,

अथवा www.bharatkosh.gov.in/product येथे ऑनलाईन भरावे.

योजना

सप्टेंबर २०१७, ४९

ब्रिटिशांच्या विषयी प्रचंड तिरस्कार असलेले अनेक लोक आहेत. या लोकांमुळे आपण कमालीचे त्रासून गेलो आहोत, असे लोक बोलत असल्याचे मी ऐकले आहे. सर्वसामान्य लोक ब्रिटिश सरकार आणि ब्रिटिश जनता यांच्यातील फरक लक्षात घेत नाहीत. त्यांच्यासाठी दोन्ही सारखेच आहेत. हे ते लोक आहेत ज्यांना जपानी आक्रमणाची चिंता वाटत नाही. उलट त्यांना असे वाटते की यामुळे आपल्यावरील सत्ताधीशांमध्ये बदल होईल. पण ही बाब अतिशय धोकादायक आहे. तुम्ही तुमच्या मनातून ही गोष्ट काढून टाकली पाहिजे.

या चळवळीत सहभागी होण्याचे आवाहन गांधीजींनी केले. गांधीजी म्हणाले, माझ्यासाठी लोकशाही म्हणजे प्रत्येक माणूस हा त्याचा स्वतःचा मालक असेल. मी इतिहासाचे पुरेसे वाचन केले

आहे आणि लोकशाहीच्या स्थापनेसाठी अहिंसेच्या माध्यमातून इतक्या मोठ्या प्रमाणावर झालेला प्रयोग मी पाहिलेला नाही. एकदा का तुमच्या लक्षात या सर्व गोष्टी आल्या की तुम्ही हिंदू आणि मुसलमान यांच्यातील मतभेद विसरून जाल.

भारताचे स्वातंत्र्य आणि स्वयंप्रशासन यांच्यासाठी सुरू असलेला आपला संघर्ष पूर्णपणे अहिंसात्मक संघर्ष आहे. हिंसक युद्धामध्ये एखादा यशस्वी जनरल नेहमीच एखादे लष्करी बंड करून त्याची हुकूमशाही प्रस्थापित करण्यासाठी ओळखला जातो. पण काँग्रेसच्या नेतृत्वाखाली अनेक योजना होत्या. त्यांचे स्पष्टीकरण देताना गांधीजी म्हणतात, “ अहिंसात्मक क्रांती ही सत्ता काबीज करण्याचा कार्यक्रम नाही. हा कार्यक्रम आहे नातेसंबंधांमध्ये परिवर्तन

आणण्याचा.

माननीय पंतप्रधानांनी सांगितले की “ महात्मा गांधीजींच्या निर्वाणीच्या इशाऱ्याला आणि “करो या मरो” या मंत्राला लाखो लोकांनी प्रतिसाद दिला आणि त्यांनी या संघर्षात स्वतःला झोकून दिले. देशाच्या लाखो युवकांनी त्यांचे शिक्षण सोडून दिले, पुस्तकांचा त्याग केला. स्वातंत्र्याच्या शंखध्वनीच्या तालावर ते आगेकूच करू लागले. महात्मा गांधीजींनी ९ ऑगस्ट रोजी ‘भारत छोडो चळवळीची’ घोषणा केली, पण प्रत्येक प्रमुख आणि महत्त्वाच्या नेत्यांना ब्रिटिश सरकारने त्यापूर्वीच तुरुंगात टाकले होते.

दुर्दैवी हिंसाचार

गांधीजींच्या अहिंसेच्या तत्त्वाची परीक्षा होती. सरकारला त्यांच्या

Yojana : Published in Hindi, English, Urdu, Tamil, Telugu, Malayalam, Kannada, Gujarati, Marathi, Punjabi, Bengali, Assamese & Oriya

Send your subscription by DD / MO in the name of Director, Publications Division, addresses to :

**Advertisement & Circulation Manager, Publications Division, Ministry of Information & Broadcasting
Room No. 48 to 53, Soochna Bhavan, CGO Complex, Lodhi Road, New Delhi - 110003.**

Subscriptions will arise also be accepted at our sales emporia:

● Hall No.196, Old Secretariat, **Delhi-110054**, Ph.011-2389 0205 ● A-wing, Rajaji Bhavan, Besant Nagar, **Chennai-600090**, Ph.: 044-2491 7673 ● 8, Esplanade East, **Kolkata - 700069**, Ph: 033-2248 8030 ● Bihar State Co-operative Bank Building, Ashoka Rajpath, Patna-800004. Ph.: 0612-268 3407 ● Press Road, Near Govt., Press **Thiruvananthapuram-695001**, Ph.: 0471-2330 650 ● Hall No. 1, 2nd floor, Kendriya Bhawan, Sector - H, Aliganj, **Lucknow-226024**, Ph.: 0522-232 5455 ● 701, C-Wing, 7th Floor, Kendriya Sadan, C.B.D. Belapur, **Navi Mumbai-400614**, Ph.: 022-2756 6582 ● Block 4, 1st Floor, Gruhakalpa Complex, M.G. Road, Nampally, **Hyderabad - 500001**. Ph.: 040-2460 5383 ● 1st Floor, F-Wing, Kendriya Sadan, Koramangala **Bangalore-560034**. Ph.: 080-2553 7244 ● KKB Road, New Colony, House No.7, Chenikuthi, Guwahati-781003, Ph.: 0361-2665 090 ● Ambica Complex, 1st Floor, Paldi, **Ahmedabad - 380007**. Ph.: 079-2658 8669.

For Yojana Tamil, Telugu, Malayalam, Kannada, Gujarati, Marathi, Bengali, Assamese, Oriya, Urdu and English, Hindi - please enrol yourself with Editors of the respective at the addresses given Below;

Editor, Yojana (Marathi), B-701, Kendriya Sadan, C.B.D. Belapur, Navi Mumbai-400614. Ph.: 022-2756 6582
Editor, Yojana (Gujarati), Ambika Complex, 1st Floor, Paldi, Ahmedabad-380007. Ph.: 079-2658 8669
Editor, Yojana (Assamese), KKB Road, New Colony, House No. 7, Chenikuthi, Guwahati-781003. Ph.: 0361-266 5090
Editor, Yojana (Bengali), 8, Esplanade East, Ground Floor, Kolkata-700069. Ph.: 033-2248 2576
Editor, Yojana (Tamil), 'A' Wing, Rajaji Bhawan, Basant Nagar, Chennai-600090. Ph: 044-2491 7673
Editor, Yojana (Telugu), Block No. 4, 1st Flr., Gruhakalpa Complex, M.G.Rd, Nampally, Hyderabad-500001. Ph.:040-2460 5383
Editor, Yojana (Malayalam), Press Road, Near Govt. Press, Thiruvananthapuram-695001, Ph: 0471-233 0650
Editor, Yojana (Kannada), 1st Floor, 'F' Wing, Kendriya Sadan, Koramangala, Bangalore-560034, Ph: 080-2553 7244.

अधिपत्याखाली ही चळवळ दडपून टाकायची होती. अखिल भारतीय काँग्रेस समितीने भारत छोडोचा ठराव संमत केला असल्याचा संदेश मिळाल्यावर तो संदेश देशभरातील सर्व प्रांतिक गव्हर्नर, मुख्य आयुक्त आणि सर्व संस्थानांच्या राजकीय प्रमुखांना नियोजनबद्ध पद्धतीने त्यावर कारवाई करण्यासाठी पाठवण्यात आला. गांधीजी आणि कार्यकारिणीचे सर्व सदस्य, अखिल भारतीय काँग्रेस समिती आणि प्रांतिक समितीचे सदस्य या सर्वांना अटक करण्याचे आदेश देण्यात आले. कार्यकारिणी, अखिल भारतीय काँग्रेस समिती आणि प्रांतिक समिती या बेकायदेशीर संघटना असल्याचे सरकारकडून जाहिर करण्यात आले आणि त्यांची कार्यालये व निधी जप्त करण्यात आले. कोणत्याही प्रकारची निदर्शने, आंदोलने, सार्वजनिक सभा आणि मोर्चे उधळून लावण्यासाठी सुरक्षा दलांचा प्रभावी पद्धतीने वापर करण्यात आला. मार्शल लॉ या कायद्याखाली कोणालाही कारण न देता अटक करण्याचे अधिकार स्थानिक अधिकाऱ्यांना देण्यात आले.

गांधीजींच्या भाषणानंतर चौवीस तासांच्या आत काँग्रेसच्या जवळपास सर्वच नेत्यांना आणि केवळ राष्ट्रीय पातळीवरच नव्हे तर अगदी तळागाळाच्या पातळीपर्यंतच्या नेत्यांना आणि कार्यकर्त्यांना ताब्यात घेण्यात आले आणि आंदोलनाच्या उर्वरित काळात तुरुंगातच ठेवण्यात आले. काही ठिकाणी या आंदोलनाला हिंसक वळण लागले, जमावाने सार्वजनिक कार्यालये उद्ध्वस्त केली, दळणवळणाची साधने

नष्ट केली. भारतातील ब्रिटिश राजवट उलथून टाकण्याचा हा जाणीवपूर्वक केलेला प्रयत्न असून त्यासाठी गांधीजी जबाबदार असल्याचा ठपका सरकारने त्यांच्यावर ठेवला आणि जमावाच्या बेकायदेशीर वर्तनाविरोधात सरकारने केलेल्या कारवाईचे समर्थन केले. मात्र, या सर्व घडामोडींच्या काळात या वादाला शमवण्यासाठी अहिंसेचा एक प्रभावी राजकीय शस्त्र म्हणून वापर करण्याचा प्रयोग गांधीजींनी सुरूच ठेवला. मात्र, निर्णायक घडीमध्ये त्यांच्या स्वतःच्या लोकांनीच त्यांना निराश केले. पुण्यामध्ये आगा खान पॅलेसमध्ये गांधीजी, त्यांच्या सहकाऱ्यांसोबत तुरुंगवासात असताना १० फेब्रुवारी १९४३ ते ३ मार्च १९४३ या काळात त्यांनी २१ दिवसांचे उपोषण केले.

हिंसाचारातून आणखी मोठ्या हिंसाचाराची निर्मिती

गांधीजींच्या उपोषणाची माहिती कशी तरी करून लोकांपर्यंत पोहोचली. या काळातील आपल्या द्विधा मनःस्थितीचे कथन त्या काळातील भूमिगत कार्यकर्ते आणि नंतर गांधी स्मारक निधीचे अध्यक्ष बनलेले आर. आर. दिवाकरन यांनी केले आहे. ते म्हणाले, “ मला असे वाटत होते की अशा प्रकारच्या छुप्या कारवाया आणि अगदी भूमिगत होण्याचे प्रकार गांधीवादी तत्वांशी पूर्णपणे सुसंगत नाहीत..... मात्र भूमिगत राहण्याकडे माझा कल नव्हता किंवा माझ्यात भूमिगत राहण्याची क्षमताही नव्हती. पण मला कार्यकर्त्यांना काही मार्गदर्शन आणि मदत पुरवण्यासाठी तसे करावे लागले.... पण जरी सरकारी

मालमत्तेची नासधूस करण्याचे उद्दिष्ट असले आणि ते अपरिहार्य असले तरीही मी कार्यकर्त्यांना सक्त ताकीद दिली होती की कोणत्याही प्रकारे हिंसाचाराची झळ कोणत्याही व्यक्तीला बसता कामा नये किंवा तसे चित्र देखील निर्माण होऊ नये.

पण गांधीजींचे असे ठाम मत होते की मालमत्तेची नासधूस करण्यामुळे कधी ना कधी कार्यकर्त्यांमध्ये किंवा सरकारकडून सर्वसामान्य लोकांनाही इजा करण्याच्या प्रवृत्तीचा जन्म होऊ शकतो. अशा गोष्टी टाळणे केवळ भूमिगत राहून आणि कार्यकर्त्यांशी अत्यावश्यक असलेला संपर्क न राखता कोणलाही शक्य झाले नसते.

२८ जुलै १९४४ रोजी गांधीजींनी जाहिर केले की भूमिगत कारवाया म्हणजे हिंसाचाराचे दुसरे रूप आहे. भूमिगत असलेल्या कार्यकर्त्यांनी त्यांच्या विरोधात सुरू असलेल्या कारवाईच्या वेळी पोलिसांसमोर आत्मसमर्पण केले पाहिजे आणि स्वतःला अटक करून घेतली पाहिजे, असे गांधीजींचे मत होते.

हिंसाचाराचा शेवट आणि दुसरे महायुद्ध

लाखो लोकांचे बळी घेत अभूतपूर्व मनुष्यहानी करत दुसऱ्या महायुद्धाची अखेर झाली आणि ६ ऑगस्ट आणि ९ ऑगस्ट १९४५ रोजी हिरोशिमा आणि नागासाकीवर अमेरिकेने टाकलेल्या अणुबॉम्बनेही मोठी मनुष्यहानी झाली. दोस्त राष्ट्रांच्या फौजा विजयी झाल्या. ग्रेट ब्रिटनने आपले प्रदेश स्वतःकडेच कायम राखले. मिठाचा सत्याग्रह आणि भारत छोडो चळवळीमध्ये ब्रिटिशांनी

ज्या प्रकारे भारतीयांना वागणूक दिली, त्याचा ब्रिटिश राजवटीवर नकारात्मक परिणाम देशात आणि देशाबाहेर झाला. जास्तीत जास्त जनमत गांधीजी आणि भारतीय स्वातंत्र्य चळवळीच्या बाजूने होते.

तसेच गांधीजींच्या आवाहनाला प्रतिसाद देत झालेल्या या विशाल जनआंदोलनाला कमी लेखणारा आणि त्याचे महत्त्व कमी करणारा एक निरर्थक युक्तिवादही करण्यात आला. दुसऱ्या महायुद्धात ब्रिटिशांवर पडलेल्या अवाढव्य खर्चाच्या बोज्यामुळे त्यांनी भारताला स्वातंत्र्य देण्याचा निर्णय घेतला असे हा युक्तिवाद करणाऱ्यांचे म्हणणे होते. प्रत्यक्षात ब्रिटिशांना आपल्या अर्थव्यवस्थेचे पुनरुज्जीवन करणारी बाजारपेठ असलेली एक वसाहत म्हणून भारताला आपल्या ताब्यात ठेवायचे होते. गांधीजींनी देखील आणखी एका युक्तिवादाचे खंडन केले आहे. हा

युक्तिवाद म्हणजे भूमिगत कारवाया आणि घातपात यांच्यामुळे भारताला स्वातंत्र्य देण्याच्या राष्ट्रीय उद्दिष्टाला बळकटी मिळाली.

महान मुत्सद्दी

अंतिमतः ब्रिटिशांनी भारताला स्वातंत्र्य देण्याच्या वाटाघाटी करण्याचा निर्णय घेतला आणि त्यांच्या मंत्रिमंडळाला दिल्लीत पाठवले. गांधीजींनी जो दृष्टिकोन समोर ठेवला होता आणि भाकित केले होते त्या प्रकारे भारताच्या स्वातंत्र्यामुळे आशिया आणि आफ्रिकेतील वसाहतींच्या स्वातंत्र्याचा मार्ग मोकळा झाला. अमेरिकेच्या स्वातंत्र्याच्या द्विशताब्दी महोत्सवात फिलाडेल्फिया येथे महाराणी एलिझाबेथ यांनी त्यांच्या भाषणात म्हटले होते, अठराव्या शतकात ब्रिटिशांना अमेरिकी वसाहती गमवाव्या लागल्या कारण त्यावेळी त्यांच्यामध्ये योग्य वेळी आवश्यक असलेल्या राजकीय मुत्सदीपणाचा

अभाव होता आणि तो आपल्यात कायम राखणे अशक्य होते. गांधीजींनी हाच मुत्सदीपणा आणि राजकीय चातुर्य यांचा धडा ब्रिटिशांना शिकवला आणि त्यामुळे ब्रिटिशांना योग्य वेळी सन्मान आणि प्रतिष्ठा कायम राखत भारत सोडून जाण्यासाठी वातावरण निर्माण झाले. त्यांनी भारतीय जनतेला “करा किंवा मरा” असे आवाहन केले आणि एका ख-या नेत्याप्रमाणे गांधीजींनी कृती केली आणि मृत्यू स्वीकारला.



लेखक नवी दिल्ली येथील गांधी राष्ट्रीय वस्तुसंग्रहालयाचे संचालक आहेत.

email: nationalgandhimuseum@gmail.com

pmayurban
f pmayurban



Ministry of Housing
and Urban Affairs
Government of India

pmayurban
f pmayurban



Ministry of Housing
and Urban Affairs
Government of India

AFFORDABLE HOUSING PROJECT FOR EWS HOUSEHOLDS
COMPLETED IN RAJASTHAN UNDER
PRADHAN MANTRI AWAS YOJANA (URBAN)



SABKA SAPNA... GHAR HO APNA

BENEFICIARY LED CONSTRUCTION PROJECT FOR EWS
HOUSEHOLDS COMPLETED IN JHARKHAND UNDER
PRADHAN MANTRI AWAS YOJANA (URBAN)



SABKA SAPNA... GHAR HO APNA

योजना

सुधारित एकात्मिक कामगार गृह योजना

केंद्रीय कामगार आणि रोजगार मंत्रालयाने कामगारांसाठीच्या सुधारित एकात्मिक कामगार गृह योजना २०१६ बाबत मार्गदर्शक सूचना जारी आहेत. या योजनेअंतर्गत प्रति कामगार १,५०,००० रुपये इतके अनुदान दिले जाते. ही रक्कम पात्र लाभार्थीच्या बँक खात्यामध्ये तीन समान हप्त्यांमध्ये थेट जमा केली जाते.

विडी कामगार, लोहखनिज, क्रोम, चुनखडी, डोलोमाईट, अभ्रक आदी खनिजांच्या खाणी तसेच कामगार कल्याण खात्याकडे नोंदणीकृत चित्रपट उद्योगातील कामगारांसाठी या योजनेअंतर्गत गृहनिर्माणासाठी अनुदान दिले जाते. चालू आर्थिक वर्षात या योजनेअंतर्गत ८००० घरे बांधणे नियोजित आहे. २०१७-१८ या आर्थिक वर्षात कामगार आणि रोजगार मंत्रालयाने या योजनेसाठी ६०,९५,५४,००० रुपयांची तरतूद केली आहे.

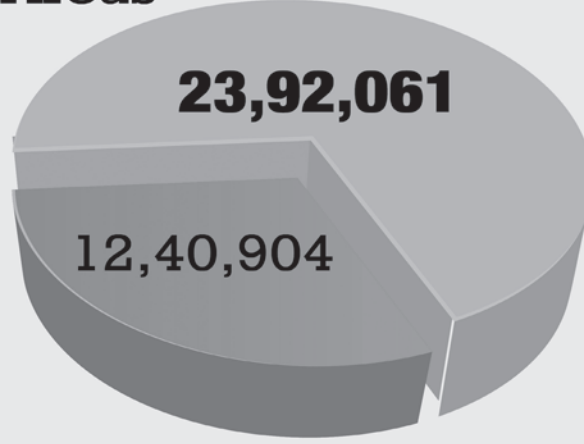
विशेषत्वाने असुरक्षित आदिवासी समुहांसाठी गृह योजना

केंद्रीय आदिवासी कल्याण मंत्रालयाच्या वतीने विशेषत्वाने असुरक्षित आदिवासी गटांसाठी गृह योजना (PVTGs) राबविली जाते. आदिवासींचा नैसर्गिक अधिवास कायम ठेवत, त्यांची संस्कृती आणि वारसा यांना धक्का ना लावता त्यांचा आर्थिक आणि सामाजिक असा सर्वंकश आणि दृश्यविकास साधण्यासाठी ही योजना आखण्यात आली आहे. या योजनेसाठी राज्यसरकारांनी आदिवासी कल्याण मंत्रालयाकडे प्रस्ताव सादर केल्यानंतर त्यांना निधी दिला जातो. राज्य सरकारांनी त्यांच्या वार्षिक संवर्धन आणि विकास आराखड्याच्या माध्यमातून असे प्रस्ताव सादर केल्यानंतर आदिवासी कल्याण मंत्रालयाच्या सचिवांच्या अध्यक्षतेखालील प्रकल्प मूल्यमापन समितीची मंजूरी त्यास घ्यावी लागते. या योजनेअंतर्गत घरे बांधण्यासाठी अर्थसाह्याव्यतिरिक्त पशुपालन, दुग्ध व्यवसाय, व्यवसाय प्रशिक्षण आदि द्वारेजगण्याची विविध साधने उपलब्ध करून देणे, रस्ते बांधणी, सौर उर्जेसह विद्युतीकरण अशा अनेक कामासाठी निधी उपलब्ध करू दिला जातो. २०१६-१७ या आर्थिक वर्षात तामिळनाडूसाठी ९२७ लक्ष रुपये आणि अंदमान आणि निकोबार या केंद्रशासित प्रदेशासाठी ५७ लाख रुपये इतका निधी देण्यात आला होता. लाभार्थीसाठी घरे बांधण्यासाठी हा निधी वितरित करण्यात आला होता.





Affordable housing units sanctioned in Urban Areas



#pmayurban
pmayurban

- PMAY(U)
2014-Till Date
- JnNURM
2004-14



प्रकाशन विभागाची नवी पुस्तके

एका पुस्तकाची किरकोळ
विक्री
किंमत 30 रुपये प्रत्येकी
चार पुस्तकांचा संच
100 रु.

UPSC Foundation Batch 2017



MPSC Foundation Batch 2017



Bhagirath
IAS & Academy
UPSC • MPSC

ऑफिस १ : मंत्री हाईटस्, २ रा. मजला, शनिवार पेठ, पुणे-३०
ऑफिस २ : २ रा मजला केसरीवाडा, नारायणपेठ, पुणे -३०
Ph.: 020-64013450 | 9970298197 | 7378406920
Web : www.bhagirathacademy.com
E-mail : bhagirathacademypune@gmail.com
Facebook : Bhagirath IAS Academy

काल आपल्या हातात असलेले
के'सागरीय संदर्भ...

.... आज आपल्या मुलांच्या हातात आहेत.

त्यांचीही वाटचाल चालू आहे....

.... तुमच्याच मळलेल्या वाटेवरून

.... नवकीच घडतील त्यातून
उद्याचे कर्तबगार अधिकारी!

MPSC
पूर्व परीक्षा

पेपर पहिला

संपूर्ण तयारी

UPSC पूर्व परीक्षेसाठी उपयुक्त

सुधारित १९ वी आवृत्ती

By-K'Sagar
K'Sagar Publications

पृष्ठे १७६

₹ ५५०

के'सागरीय संदर्भ

● आयोगाच्या नव्या
धर्तीनुसार व वाढलेल्या
काठिण्यपातळीनुसार
रचना केलेली पुस्तके

● जी विद्यार्थ्यांबरोबरच
प्राध्यापक-मार्गदर्शकही
अभ्यासतात! अन् त्यातूनच
तुम्हाला शिकवले जाते!!

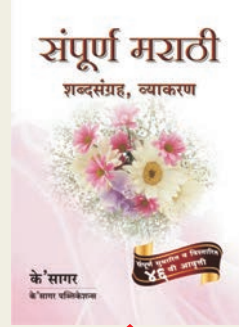
MPSC UPSC व इतर स्पर्धा परीक्षांसाठी
टेलेग्राम जर्नल ऑन करणयासाठी
ksagarfocus यावर क्लिक करा.

क्लास कोणताही लावा, यश मिळवायचे असेल
तर पुस्तके अभ्यासा के'सागरचीच!



पृष्ठे १०४८

₹ ५५०



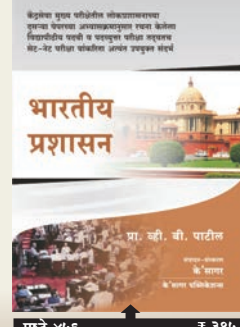
पृष्ठे ३६०

₹ २८५



पृष्ठे ३३६

₹ २८५



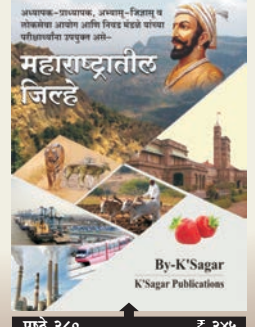
पृष्ठे ४५६

₹ ३९५



पृष्ठे ४४०

₹ ३३५



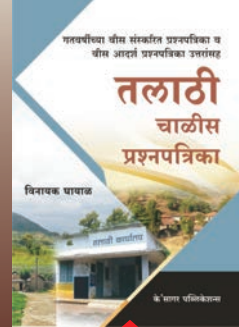
पृष्ठे २८०

₹ २४५



पृष्ठे ४०८

₹ २९५



पृष्ठे ३६०

₹ २९५



पृष्ठे ६३२

₹ ४५०

go online (free Shipping*) www.ksagar.com
www.facebook.com/ksagarbooks

स्पर्धा पुस्तकांसंदर्भात योग्य मार्गदर्शन करू शकणारे अभ्यासू विक्रेते
सर्व स्पर्धा परीक्षांची सर्व प्रकाशनांची
सर्व पुस्तके असणारी महाराष्ट्रातील तीन स्वतंत्र दालने-

K'Sagar बुक सेंटर
K'Sagar बुक्स एजन्सीज
K'Sagar's हाऊस ऑफ बुक्स

अप्पा बळवंत चौक, पुणे
८०८७७२२२७७, ९५४५५६७८६२/६३,
(०२०) २४४५३०६५/२४४८३९६६

