



झुग्गी-झोपड़ी आवासीय समस्या का एक समाधान

पंकज जोशी

सन 1947 में आजादी हासिल होते से पहले ही से, मुंबई में अवैध आबादकारी शुरू हो चुकी थी और उसमें बढ़ोत्तरी होती गई। झुग्गी-झोपड़ियों की पहली अधिकारिक जनगणना जनवरी 1976 में राज्य सरकार ने की थी और 2,335 आंतर निवासों में 9,02,015 झोपड़ियों की शिनाख्त हुई थी। परिवारों को भावी आवासों के लिए परिचय पत्र दिए गए। जिन्हें 1976 में परिगणित किया गया था वे सब झुग्गी-झोपड़ी, सुधारों, पुनर्विकासों और पुनर्वासों के अधिकार पाने के पात्र थे। उस वक्त सेकार ने तय किया था कि और अतिरिक्त अतिक्रमण को प्रभावी और निर्मम तरीके से रोक दिया जाएगा। हालांकि शुरुआत में निर्ममता से की गई बड़े पैमाने की बेदखली से जरुर कुछ जमीनें खाली हुई लेकिन कुता मिलाकर झुग्गी-झोपड़ियां, शहर के दूसरे हिस्सों में फिर से बस गईं और उनका तेजी से बढ़ना जारी रहा।

50 फी सदी से ज्यादा अवैध बस्तियां निजी जमीनों पर थीं, उसके बाद म्युनिसिपल जमीनों का क्रम लगता

था। जहां व्यापीय वार्डों में रोजगार का 73.6 फी सदी के द्वित था वहीं उनमें झुग्गी-झोपड़ीवाले सिर्फ 21.7 फी सदी थे। उपनगरों में बनी बस्तियों में झुग्गी-झोपड़ी आबादी की करीब 83 फी सदी रहती थी और ये बस्तियां अधिकांशतः ऐसी जमीनों पर स्थित थीं जो विकास के लिए अनुपयुक्त थीं जैसे निर्बाई पर स्थित दलदली जमीन, पहाड़ियों के छोर और रेल की पटरियों के किनारे-किनारे की जगहें। झुग्गी-झोपड़िया की जन-गणना में फुटपाथवासियों की गणना नहीं की गई थी। अधिकांश बस्तियां ऐसी निजी जमीनों पर बनाई गई थीं जो विकास योजना में सार्वजनिक सुविधाओं के लिए अलग नियत की गई थीं।

आबादी की सघनता में बहुत अधिक विविधता थी। 750 झोपड़े / हेक्टर से लेकर कतिपय आंतरनिवासों में 200 झोपड़े / हेक्टर तक उनकी सघनता थी। आम तौर पर 10 से 15 फी सदी निवासी इन बस्तियों में ही काम करते थे। धारावी जैसे स्थान पर झुग्गी-झोपड़ियों का बहुत बड़ा जमावड़ा था जहां 175 हेक्टर मिश्र

मालिकाना बस्ती थी और 0.35 मिलियन (3.5 लाख) आबादी थी। धारावी जैसी विशाल गंदी बस्तियां, जिनमें चमड़ा शोध कारखाने और शराब की भट्टियां हैं, सूटकेस, मिठाइयां और सोने के जेवरात याने करीब-करीब हर प्रकार की वस्तुओं का उत्पादन करती हैं और यों ये कार्य पटुता की स्थली हैं। यह तो साक्षात्-साकार उद्यम है, मुक्त उद्यम का एक ऐसा टापू, जिसे राज्य या किसी कानून से न कोई मदद मिलती है और न ही उनकी ओर से कोई पाबंदी लगाई जाती है।

झोपड़ों का औसत क्षेत्र 12.5 मी. तक छोटा था और सिर्फ 12.72 फी सदी झोपड़े स्थायी वस्तुओं से निर्मित थे। किराया बाजार की महत्वपूर्ण भूमिका थी क्योंकि 48 फी सदी परिवार किराएदार के तौर पर ही रह रहे थे। सफाई, स्वास्थ्य-रक्षा का इंतजाम बहुत ही खराब था और पानी की आपूर्ति सामुदायिक नलों से होती थी जो बेहद कम मात्रा में उपलब्ध होती थी। करीब, 48 फी सदी परिवार, समाज के आर्थिक तौर पर कमजोर तबके से थे और 39 फी सदी निम्न आमदनी श्रेणी के थे। उन्यासी फी सदी परिवार सन 1960 के बाद मुंबई आए थे और 50 फी सदी प्रवासी, भारत के अन्य प्रदेशों से आए थे।

संदर्भ

भारत की व्यापारिक राजधानी, मुंबई आज भी शेष भारत से खासकर आस-पास के ग्रामीण क्षेत्रों से प्रवासियों को अपनी ओर खींचती रहती है। सन 1941 और 1971 के बीच, मुंबई के दो तिहाई निवासी प्रवासी थे, जिसकी बजह से आवासिय सुविधा की मांग में अपर्व बढ़ी तरी हुई। लेकिन इससे ज्यादा महत्वपूर्ण एक और बात है जिस पर ध्यान देना जरुरी है और वह है अनौपचारिक क्षेत्र में बढ़ी तरी। यह अंदाजा लगाया जा रहा है कि अनौपचारिक क्षेत्र में रोजगार की मात्रा 1961 में कुल आबादी की लगभग आधी थी तो 1991 में वह करीब दो तिहाई हो गई और वह उत्तरोत्तर बढ़ती ही जा रही है। अनौपचारिक और

औपचारिक रोजगार और आमदानी के रूप में दोहरी अर्थव्यवस्था का अस्तित्व एक सचाई है और उसे नगर नियोजन और विकास का अंगभूत-अभिन्न हिस्सा होना पड़ता है।

अनौपचारिक क्षेत्र, लोगों के एकरूप समूह का बना हुआ नहीं है। शहर के अंदर, विविध कम मेहनताना वाले कामों में जुटी हुई आबादी एक बहुत बड़ा हिस्सा भिन्न-भिन्न सामाजिक-आर्थिक पृष्ठभूमियों से आता है। उनकी सर्वाधिक साझा सामान्य विशिष्टता यह है कि असंरक्षित और अनियमबद्ध श्रम और पूंजी बाजार की बजह से वे बड़े अंसुरिक्षित - कमजोर हैं। मिसाल के तौर पर, वित्त, श्रम संरक्षण कानूनों या कार्य-लाभों के औपचारिक तंत्र-विनायास तक उनकी कोई पहुंच नहीं है। गंदी बस्तियों के अधिकांश आवासी, अनौपचारिक क्षेत्र में काम करते हैं और मुंबई के कम विशेषाधिकार युक्त बहुत बड़े खंड का प्रतिनिधित्व करते हैं अनौपचारिक क्षेत्र की अधिकांश गतिविधियां गंदी बस्तियां में ही की जाती हैं, जिससे वे शहर की जिंदगी के पोषण के लिए आवश्यक उत्पादकता के क्षेत्र बन जाते हैं। यह वस्तुस्थिति, गंदी बस्तियों के बारे में आम तौर पर प्रचलित इस छवि के सरासर प्रतिकूल है कि वे अनुत्पादक, गंदी और जोखिम भरी जगहें होती हैं। हालांकि, अनौपचारिक क्षेत्र द्वारा शहर के लिए आर्थिक योगदान का सही सही परिकलन करना कठिन है लेकिन यह स्पष्ट है कि औपचारिक क्षेत्र को जो सस्ते उत्पाद और सेवाएं वह उपलब्ध करा पाता है वह सिर्फ इसलिए मुमकिन हो पाता है क्योंकि वह कम मजदूरी-वेतन पर चलता है और जीवन-यापन के लिए कम खर्च करता है। इसके अलावा, यह तो कहा ही जा सकता है कि शहर को जहां शायद इन सस्ते उत्पादों, सेवाओं और श्रम से फायदा मिलता है वही असल में वह गंदी बस्तियों के निवासियों की शोचनीय और अस्वास्थ्यकर स्थितियों की कीमत पर हासिल होता है।

सन 80 तक मुंबई की कुल आबादी की कुलफी

सदी (करीब 40.5 लाख) गंदी बस्तियों में द्वार्गी झोपड़ियों में रह रही थी जिसमें से करीब 60 सत्तर फी सदी आबादी अधिकृत रूप से अधिसूचित बस्तियों में रह रही थी। इन बस्तियों में रहते परिवारों में से करीब चालीस फी सदी की आमदनी, गरीबी की रेखा के नीचे थी इसलिए गंदी बस्ती पुनर्वास और पुनर्विकास के मसले को संबोधित करना एन फौरी जरुरत महसूस किया गया। राज्य ने, सन के बाद किए गए आवासीय सुधारों के जरिए समर्थकरण रणनीति (enabling strategy) की छवि के साथ इस मयावह स्थिति को बड़ी कुशलता के साथ प्रस्तुत किया। यह रणनीति, शहर के सन के आखिरि और सन 90 के शुरुआती दौर की प्रमुख आवासीय नीतियों पर प्रतीकात्मक चिह्न छोड़ती है। इस समर्थकरण रणनीति ने, जैसा कि वैश्विक और राष्ट्रीय स्तर पर मान्य किया गया, आवासीय क्षेत्र की नीतियों के विकास के लिए एक दुतरफा-दो मार्गी खेये की सिफारिश की, जिसमें समुदायों और बाजार, दोनों को समर्थ करने को प्राथमिकता दी गई थी। (यु एन सी एच एस, 1990)

मुंबई की द्वार्गी-झोपड़ी विकास की रणनीति को, जिसमें गंदी बस्तियों को तोड़कर - मूल स्थान पर ही बस्ती के आवासियों के लिए रियायती दर (क्रास सब्सिडाइन्ड पर आवास-निर्माण करने के तीन क्रमिक पुनर्विकास कार्यक्रमों के जरिए कार्यान्वित किया गया। पहला कार्यक्रम सन 1985 में शुरु किया गया। शुरुआत में, गंदी बस्तीवालों के लिए सीमित, आंशिक आर्थिक मदद पर कार्यक्रम आधारित था। बाद में उसी कार्यक्रम में एक क्रॉस आर्थिक मदद का घटन भी शामिल किया गया। दूसरे और तीसरे कार्यक्रम में द्वार्गी-झोपड़ी निवासियों और डेवलपरों के लिए क्रॉस-सब्सिडी को और बढ़ा दिया गया।

राज्य ने वैधानिक, संस्थागत और वित्तीय सुधारों के जरिए औपचारिक और अनौपचारिक व्यापार क्षेत्रों, गैर सरकारी संस्थाओं और सामुदायिक गुटों को उनके संसाधनों

को आवास-क्षेत्र विकास में लाने के लिए प्रोत्साहित किया गया और एक समर्थकरण पर्यावरण की रचना की। लेकिन, असल में इसने ढांचागत समायोजन का रूप ग्रहण कुया जो औपचारिक क्षेत्र के लिए आवास का विकास करने के लिए बाजार की दक्षता पर अवलंबित था। नतीजा यह हुआ कि राष्ट्रीय और राज्य स्तर पर प्रतिपादित नीतियों में समुदाय को अप्रत्यक्ष माध्यमों से समर्थकृत करने का लक्ष्य दुर्यम हो गया और उसकी बनिस्वत बाजार का समर्थकरन मछ्य हो उठा। जिसका नतीजा यह हुआ कि आवास क्षेत्र का विकास, बाजार व्यारा संचालित होने लगा जो बड़े पैमाने पर शहरी गरिब समुदायों की जरुरतों की उपेक्षा करता था।

यह प्रपत्र, मुंबई में 1980 और सन 1990 के आखिर में बनी समर्थकरण रणनीति के कतिपय उत्पादों को देखने का और एक ग्राफीय यात्रा के जरिए उसका वर्तमान अनौपचारिक बस्तियों से संबंध दर्शाने की कोशिश करता है। वर्तमान अनौपचारिक बस्तियों ने बुनियादी ढांचों और सेवाओं के मसले पर अपनी अपनी प्रतिक्रियाओं को विकसित कर लिया है जो विवेकसंगत, आर्थिक सामर्थ्य के अनुकूल, कायमी और उपयुक्त पुनर्वास की शिनाख्त का संकेतन हो सकता है। इस प्रक्रिया में यह फोटो निबंध, यह कोशिश करता है कि इस मिथन को तोड़े कि द्वार्गी-झोपड़िया अस्वीकारणीय, आधुनिक सांस्कृतिक तौर पर तटस्थ निर्मिति रूप है और यह स्थापित करे कि द्वार्गी-झोप-डिया एक स्वीकरणीय, सांस्कृतिक तौर पर भिन्न-विविध समाधान है और मुंबई शहर की आवास-समस्या का एक हल प्रस्तुत करती है।

समर्थकारी रणनीति

ग्लोबल स्ट्रेटजी फॉर शोल्टर (आशय के लिए वैश्विक रणनीति) की अनूक्रिया में भारत सरकार ने सन 1988 में अपनी राष्ट्रीय आवास नीति का प्रतिपादन किया। नेशनल हाउसिंग पॉलिसी (एन एच पी) एक

राष्ट्रस्तरीय आश्रय रणनीति के तौर पर क्रियारत रही और उसने देश में समग्र आवास क्षेत्र विकास के लिए एक विशाल तर नीतिगत ढांचा प्रदान किया ! इसके आधार पर प्रत्येक राज्य को प्रोत्साहित लिया गया कि वह अपनी-अपनी आवास -समस्या की गंभीरता के अनुरूप, पर्याप्त गुणाइश बाले आवास -कार्यक्रम विकसित करे। नीति का मुख्य मकसद था - आम मांग की पूर्ति के लिए आवास की आपूर्ति में बढ़ो तरी करना और उसके जरिए झुग्गी-झोपड़िया और अवैध आवासियों की बड़े पैमाने पर आनेवाली बाढ़ को रोकना ।

(भारत सरकार, 1988)

भारत सरकार द्वारा प्रतिपादित एन एच ओ के अनेक उद्देश्य थे, यथा :

- 1) गरीब समुदायों की, भूमि, वस्तु और वित्त तक पहुंच बनाकर उन्हे आवासी क्षेत्र विकास में भाग लेने में समर्थ बनाना,
- 2) आवासी क्षेत्र में पूँजी-निवेश को प्रोत्साहित करना,
- 3) विद्यमान विनियमनों को विनियमरहित करना ताकि ऐसा समर्थकारी पर्यावरण बढ़ा सके कि उसमें संलग्न बाजार, दक्षता से मांग की आपूर्ति का इंतजाम कर सके और
- 4) मूलभूत सेवाओं के प्रावधान के जरिए मानव -बसियों के पर्यावरण में सुधार निया जा सके ।

(भारत सरकार, 1988, 3)

इन लक्ष्यों को हासिल करने के लिए एन एच पी ने कठिपय रणनीतियों की सिफारिश की यथा, भूमिधारण की अवधि का नियमन, एक विशिष्ट आवास -वित्त व्यवस्था, निरायेदारि के मकानों के बाजारों को फिर से सबल करना, सरकारी और सामूहिक आवास को प्रोत्साहन देना, गैर सरकारी संगठनों की भागीदारी का संस्थाकरण करना, बागारों की दक्षता में रुकावट टालनेवाले और उच्च आय आवास के विकास को प्रतिबंधित करनेवालों अनुपयुक्त कानूनों और विनियमों को विनियमन रहित

बनाना । (भारत सरकार, 1988, 4) नेशनल हाउसिंग पॉलिसी ने नगरी गरीब समुदायों की उपयुक्त आवास तक पहुंच को बढ़ाने की जरूरत और अत्यावश्यकता पर जोर दिया । उसने आवास समस्या का सामना -समाधान करने के लिए विशिष्ट रणनीतियों की सिफारिश की । यथा, झुग्गी-झोपड़िया के सुधार के लिए कार्यक्रमों की मात्रा को बढ़ाना, भूमि-धारण अधिकार प्रदान करना, संस्थागत वित्त की प्राप्ति के लिए आसान पहुंच का प्रावधान करना, आवास के लिए बचत योजनाओं का प्रवर्तन करना और सामुदायिक सहभागिता को प्रोत्साहित करना । (भारत सरकार, 1988, 6) नेशनल हाउसिंग पॉलिसी के मुख्य लक्ष्यों में से एक था एक सर्वोपरि आवास-वित्तीय संस्था के रूप में नेशनल हाउसिंग बैंक (एन एच बी) की स्थापना । एन एच बी के गठन के पीछे मुख्य लक्ष्य था परिवारों और पूँजी बाजारों से बचत को कार्य-प्रवृत्त करना, जुटाना और उन्हें आवास क्षेत्र-विकास में पुनर्निवेश करना ताकि वृहत्तर आर्थिक विकास में एन एच बी एक भूमिका निभाने में सक्षम हो सके । इससे आर्थिक और सामाजिक दोनों ही प्रकार के विकास का सुनिश्चय हो सकेगा ।

नेशनल हाउसिंग पॉलिसी का मुख्य जोर आवास क्षेत्र विकास के निजीकरण और आवास वित्त प्रणाली के निर्माण को संभव बनाना था भूमि सुधार और आवास सुधार के अंगीकरण की वजह से वित्तीय व्यवस्था प्राप्त कर सकेगी और आर्थिक क्षमता के अनुकूल आवास प्रदान कर सकेगी । एन एच पी ने अपनी निजीकरण रणनीति के तहत गैर सरकारी संगठनों को प्रोत्साहित किया कि वे शहरी गरीब समुदायों के लिए आवास और शहरी सेवा योजनाओं को प्रस्तावित, कार्यान्वित और प्रबंधित करे । उसकी विचार यह था कि गैर सरकारी संगठन, शहरी गरीबों के लिए संसाधन जुटाने में ज्यादा बड़ी भूमिका निभायेंगे ताकि वे आवास क्षेत्र विकास में भाग लरने में सक्षम हो सके । एन एच पी ने आवास एजेसियों और क्षेत्र विकास प्राधिकरणों से मांग की कि वे

अपनी भूमिकाओं को नई दिशा की ओर अभिमुख करे ताकि वे आवास-सुविधा प्रदाताओं की बनिस्खत सक्षमकर्ता की भूमिका निभा सकें। इस प्रकार, भारत सरकार द्वारा प्रतिपादित राष्ट्रीय झुग्गी-झोपड़ी नीति (नेशनल स्लम पॉलिसी) ने अपनी भूमिका को पुनर्परिभाषित किया। इसके किए उसने आवास वित्त व्यवस्थाओं को विकसित करने के लिए संसाधनों को पुनर्विनियोजन किया, अपनी विकास प्रक्रिया के लिए अवरोध बननेवाले चुनिंदा विनियमों को विनयमनविहिन किया, संधारों को संभव बनाने के लिए व्यवस्थाओं का विकेंद्रीकरण किया और सरकार, निजी क्षेत्र, समुदाय और गैर सरकारी संगठनों को जोड़नेवाले एक संस्थागत ढांचे का निर्माण किया।

नेशनल हाउसिंग पॉलिसी-राष्ट्रीय आवास नीति के प्रतिपादन के पश्चात की कालावधि ने मुंबई में आवास नीति में एक सचेत बदलाव देखा। महाराष्ट्र राज्य सरकार द्वारा अपनाई गई नई नीतियों ने पुनर्निर्माण पर ध्यान केंद्रित किया जो सन 1960 और शुरुआती 1980 में अपनाई गई सुधार और उच्च श्रेणी करण की रणनीति से सरासर अलग था। पुनर्विकास को एक रणनीति के तौर पर अपनाने का कार्य प्रोत्साहन की प्रक्रिया पर आधारित था। निजी डेवलपरों को प्रति-आर्थिक मदद-क्रास सब्सिडी-देकर उन्हें झुग्गी-झोपड़ी का पुनर्निर्माण-विकास करने के लिए प्रोत्साहित किया गया। यह क्रास - सब्सिडी उन्हें बोनस-अतिरिक्त विकसित क्षेत्र को बेचकर प्राप्त होती। खास तौर से मुंबई में डेवलपरों के लिए डेवलप करने योग्य भूमि के अभाव और मू-संपत्रि निवेश में बड़ी मात्रा में हासित होते मुनाफे को देखते हुए बोनस बिक्री योग्य क्षेत्र को बहुत अच्छा प्रेरक माना गया। (द इकोनोमिस्ट, 1995) सन 1990 से, महाराष्ट्र राज्य सेकार ने दो अलग-अलग पुनर्विकास नीतियां अपनाई हैं, यथा (1) झुग्गी-झोपड़ी पुनर्विकास योजना (स्लम रीडेवलपमेंट स्कीम एस आर डी) और (2) झुग्गी-झोपड़ी पुनर्वास योजना (स्लम रीहाबिलिटेशन स्कीम, एस आर एस)

मुंबई शहर के लिए नियत विकास नियंत्रण विनयमों के हिस्से के तौर पर स्लम रीडेवलपमेंट स्कीम की शुरुआत सन 1991 में हुई। उसे एक विक्रेत्रीत, निजी क्षेत्र के उपक्रमण के पहल के तौर पर अभिकल्पित कुया गया था। इस योजना ने झुग्गी-झोपड़ियों के पुनर्विकास को, मालिकों, डेवलपरों, झुग्गी-झोपड़ी के निवासियों की सहकारी आवास संस्थाओं और गैर सरकारी संगठनों के जरिये प्रोत्साहन दिया गया था। इसमें 180-225 की फुट आवास इकाइयों में झुग्गी-झोपड़ी वासियों का स्वस्थान पर ही पुनर्वास किया जाना था। ये इकाइयां, आंशिक तौर पर आर्थिक मदद-प्राप्त थीं। इसमें झुग्गी-झोपड़ीवासी को रु.15,000 प्रति इकाई का योगदान देना था और शेष निर्माण लागत को योजना के तहत विकास के लिए नियत अतिरिक्त फ्लोर स्पेस की बिक्री कर प्राप्त करना था। योजना को व्यवहार्य बनाने ले लिए झुग्गी-झोपड़ी वाली जमीन पर अतिरिक्त मंजिल क्षेत्र को विकसित करने की अनुमति दी गई जिससे अधिकतम निर्माण क्षेत्र को 100 फी सदी से ज्यादा विस्तृत करने की सुविधा प्राप्त हो गई। (महाराष्ट्र सरकार, 1997)

लेकिन, एस आर डी योजना ने पुनर्विकास परियोजनाओं पर दो मुख्य प्रतिबंध लगाए। पहला, एसने डेवलपरों के मुनाफे की मात्रा को उनके पूंजीनिवेश के 25 लक्षक सीमित किया और दूसरा, उसने अधिकतम मात्र्य एफ ए आर (फ्लिर एरिया रेशियों) को 2.5 तक नियत कर दिया। एफ आर डी योजना नाकामयाब रही क्योंकि अधिकांश मामलों में निजी डेवलपरों को यह बहुत फायदेमंद नहीं लगी। एस आर डी की व्यवहार्यता पर मुंबई मेट्रोपोलिटन रीजनल डेवलपमेंट अथरिटी (एम एम आर डी ए) द्वारा किया गया अध्ययन यह दर्शाता है कि झुग्गी-झोपड़ियों की सघनता में बढ़ोतरी की तजह से पुनर्विकास योजना के बिक्रीवाले हिस्से में कमी आई जिसकी वजह से डेवलेपरों के लिए यह परियोजना कम आकर्षक हो गई। 500 निवासी

/ हेक्ट की सप्पनतावाला इलाका योजना के तहत अनुमत कुल एक ए आर का 40 इंग्रहण कर लेगा। लेकिन 1205 निवासी / हेक्ट वाली झुग्गी-झोपड़ी इलाके के पुनर्वास के लिए तो पूरे 100 इंएक ए आर की जरूरत पड़ेगी।

अध्ययन, आगे यह भी दर्शाता है कि परियोजना की वित्तीय व्यवहार्यता बड़े पैमाने पर झुग्गी-झोपड़िया की आबादी की सघनता और उनके स्थान पर निर्भर करती थी।

1992 के मुंबई की आवासीय इमारतों की संपदा-कीमतों पर आधारित इस अध्ययन ने यह विश्लेषण कुया कि एस आर डी योजना, वृहत्तर मुंबई के अधिकांश हिस्सों में स्थित, 500 निवासी हेक्ट। या कम आबादी सघनतावाली झुग्गी-झोपड़ियों के लिए व्यवहार्य होगी लेकिन 825 / हेक्ट। आबादी सघनतावाली झुग्गी-झोपड़ियों के लिए यह योजना सिर्फ तभी व्यवहार्य होंगी जब वे ऐसे इलाकों में स्थित हों जहां आवासीय संपत्ति दर 13,200 रु. (1992 के संपत्ति दे के मुताबिक) से कम हो। (एम एम आर डी ए), 1996, 268)। इस प्रकार से यह योजना बड़े पैमाने पर निजी क्षेत्र व्यारा इस आधार पर नामंजूर की गई कि इससे उसकी लाभ-प्राप्ति की आकांक्षाएं सीमित और अवरुद्ध होती हैं।

सन 1995 में, एस आर डी स्कीम के स्थान पर नयी स्लम रीहाबिलिटेशन स्कीम-एस आर एस-लाती गयी जो स्थानीय सरकार में परिवर्तन की वजह से प्रवर्तित हुई। नयी पुनवा/स योजना ने, पहले की योजना में लाभदायकता को प्रभावित करनेवाली लाभ प्राप्ति पर लगी सिमा को हटा दिया और साथ ही झोपड़पट्टियों में रहनेवाले गरीब समुदायों को मुफ्त आवास दिलवाया (महाराष्ट्र सरकार, 1997)। अवधारणागत रूप से नयी योजना अपनी पूर्ववर्ती योजना के समान ही थी। एकमात्र अंतर यह था कि उसमें शहरी गरीब समुदायों और निजी क्षेत्र के डेवलपरों-दोनों के फायदों में इजाफा हुआ था। गरीब लोगों को मुफ्त आवास से फायदा हुआ जबकि निजी डेवलपरों को विनियमन में अतिरिक्त छुट और टैक्स रियायतों और डेवलपमेंट के

अधिकारों के हस्तांतरण (टी डी आर) के अधिकार के रूप में अतिरिक्त प्रोत्साहन प्राप्त हुए। (अफजल पुरकर, 1995) एस आर एस योजना बड़े पैमाने पर सलाहकार समिति व्यारा की गई सिफारिशों पर आधारोत थी। इस समिति की स्थापना, सरकार ने मुंबई के वर्तमान और अतीत की आवास-स्थिति का विश्लेषण करने के लिए की थी।

(टी डी आर : ट्रांसफर ऑफ डेवलपमेंट राइट्स-उपयोग में न लाये गये विकास- अधिकार का उपयोग दुसरे में स्थानांतरित करने का अधिकार प्रदान करता है। यह खास तौर पर ऐसे मुश्किल इलाकों में प्रभावी हुआ जहां विद्यमान ऊंचाई और फर्श-क्षेत्र के अनुपात (फ्लोर एरिया रेशियो-एफ ए आर) के प्रतिबंध वर्तमान स्थल पर संपूर्ण विकास अधिकारों के उपयोग को अवरुद्ध करने हैं।

समिति व्यारा प्रस्तावित और सरकार व्यारा मान्य सिफारिशों पर आधारित एस आर एस की कतिपय मुख्य विशिष्टताएं इस प्रकार हैं (अफजल पुरकर, 1995, महाराष्ट्र सरकार, 1997)

- 1) 1 जनवरी, 1995 से पहले, झुग्गी-झोपड़ियों और स्क्वाटर कालनियों में रहनेवाले सभी शहरी गरीब समुदाय इस योजना के तहत पुनर्वास के अधिकारी पात्र होंगे।
- 2) इस योजना के तहत सभी लाभ भौगियों को सामान्यतः 21 वर्ग मीटर (225 वर्ग फुट) क्षेत्र प्रदान किया जाएगा।
- 3) प्रथम 10 वर्ष के लिए म्युनिसिपल संपत्ति टैक्स की छुट मिलेगी और अगले दस वर्षों में उनमें क्रमशः बढ़ो तरी होगी।
- 4) इसमें डेवलपरों से कहा गया था कि वे प्रति झुग्गी-झोपड़ी के लिए रु.20,000/- (जो निर्माण की अनुमानित लागत का लगभग 13 प्रतिशत था) का कौरपस फंड-सामूहिक निधि-बनाए जिसका उपयोग भावी रख-रखाव व्यय के लिए किया जाएगा।

- 5) इस योजना ने पूर्ववर्ती योजना के तहत लागू होती 25 लाख की सीमा को रद्द कर दिया।
- 6) इसमें, झोपड़पट्टियों के स्थल पर निर्भर करते हुए भिन्न-भिन्न अंतरवासों (पॉकेट) के लिए भिन्न-भिन्न बिक्री अनुपात तथ करने की सिफारिश की गई।
- 7) इसमें, कुल अनुमत एफ ए आर पर पाबंदी को हटा दिया लेकिन स्वस्थाने उपयोग को 2.5 तक प्रतिबंधित कर दिया और अतिरिक्त बचे एफ ए आर को अन्य इमारत-स्थकों पर टी डी आर के तौर पर उपयोग करने की अनुमति दी।

इसने अनेक भवन-निर्माण आचार संहिताओं जैसे अग्नि-सुरक्षा व्यवस्थाओं, रहने योग्य रिजायशी कमरोंका न्यूनतम आकार, खुली जगहों की व्यवस्था आदि से संबंधित मामलों में रियायत दि ताकि पुनर्विकास परियोजनाओं की वित्तीय संभावनाओं में बढ़ोतरी हो। सन 1997 में एस आर एस को समायोजित करने और उसका निरीक्षण करने के लिए एक केंद्रीय स्वायत्र नियोजन प्रधिकरण (स्लम रीहाबिलिटेशन अथारिटी-एस आर ए का गठन महाराष्ट्र रीजनल एंड टाऊन प्लानिंग एक्ट एम. आर एंड टी पी, 1966 के तहत किया गया। एस आर ए, एक एकल प्रधिकारी के रूप में कार्य करती है। यह मुंबई में एस आर एस के अंतर्गत की परियोजनाओं के पुनरीक्षण करने और उन्हें मान्यता प्रदान करने का कार्य करती है। उसका लक्ष्य, इमारत निर्माण मान्यता प्रक्रिया के ऐसे अवरोधों को हटाना है जो अतीत में अनेक परियोजनाओं की व्यवहार्यता के आडे आया करती थी। (महाराष्ट्र सरकार, 1997)

राज्य सरकार की, निजी क्षेत्र से की गई ये अतिरंजित अपेक्षांश शहरी गरीब समुदायों के लिए, अल्पजीवि साबित हुई। लाभोनुखी निजी क्षेत्र पर शहरी गरीब समुदायों को मुफ्त आवास प्रदान करने के लिए निर्भर रहनेवाली नीति का बेतुकापन उस सनय उजागर हो गया जब 1990 के

आखिरी दौर में शहर में जमीनों की कीमते अचानक गिर गई। बहरहाल, 1998 में, एस आर एस को पुनर्जीवित करने के लिए राज्य सरकार ने एक कंपनी-शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प लिमिटेड (एस पी पी एल) की शुरुआत की जिसका आधारभूत कोष छ : बिलियन / छ:अरब, रुपये था। (इंडियन एक्सप्रेस, 1998, बावादम 1998) एस पी पी एल का प्राथमिक लक्ष्य था राज्य सरकार के इस चुनाव-पूर्व दावों को साकार करना कि वह सार्वजनिक जमीन पर बनी झुग्गी-झोपड़ियों में रहनेवाले गरीब समुदायों को सन 2000 तक, 2,00,000 आवास मुहैया करेगी। (इंडियन एक्सप्रेस, 1998) इस प्रक्रिया में एस पी पी एल ने डेवलपर की भूमिका ग्रहण की और निजी डेवलपरों को ठेमेदारों की हैसियत दी गई। (बावादम, 1998)

एस आर एस और एस पी पी एल की कार्योंने बड़े पैमाने पर यह कहकर आलोचना की है कि वे रुद्धान में डेवलपरों के पक्षधर हैं और पुनर्विकास के बहाने भू-संपदा की स्थितियों का मनमाना उपयोग करने की खुली छूट डेवलपरों को देते हैं। (टाइम्स ऑफ इंडिया, 2003; टाइम्स ऑफ इंडिया, 2001) विवादस्पद झुग्गी-झोपड़ी पुनर्वासन नीति, पिछले एक दशन में शहर की बारह लाख झुग्गी-झोपड़ी परिवारों में से मुश्किल से फी सदी का पुनर्वसन करवा पाई है। (टाइम्स ऑफ इंडिया, 2003) मार्च, 2000 तक सिर्फ 3486 इकाइयों का ही निर्माण एस आर एस योजना के जरिए झुग्गी निवासियों के आवास के लिए कुया गया। (टाइम्स ऑफ इंडिया, 2000)

एस आर एस और एस पी पी एल के कार्यों की जांच के लिए गठित तिनईकर समिति (तिनईकर समिति की स्थापना एक दशन पहले मुंबई के म्युनिसिपल कमीशनर के पद से सेवा-निवृत्त हुए अत्यंत सम्मानीय अफसरशाह एस एस तिनईकर की अध्यक्षता में नई सरकार ने की थी और एक तरह से पूर्वगामी सरकार की नीतियों, कार्य प्रणालियों पर प्रतिप्रहार करने की नीयत से की गई

थी) ने निर्णय दिया कि पुनर्वास परियोजना सिरे से से ही त्रुटिपूर्ण थी और ऐसी अनेक अनियमितताओं से भरी हुई थी जो निजी बिल्डरों की तरफदारी करती थी । (बावादम 1998) तिनईकर रिपोर्ट ने एस पी पी एल की कार्य प्रणाली में निहित अनेक विसंगतियों को उजागर किया था । मिसाल के तौर पर मार्गदर्शक सूचनाओं पर तदर्थ आधार पर छूट देना, वास्तविक जरुरत से ज्यादा धन का वितरण करना, एस पी पी एल के गठन से जुड़े हुए कतिपय डेवलपरों पर विशेष कृपा दृष्टि रखना और अततः सार्वजनिक जमीनों को निजी डेवलपरों को बहुत ही मामूली दरों पर बेच डालना ।

सारांश

मुंबई में आवास की औपचारिक आपूर्ति पर निजी क्षेत्र के डेवलपरों का वर्चस्व है । सन 1984 और 1991 के बीच की कालांवधि में मुंबई मेट्रोपॉलिटन रीजन-एम एम आर में निजी क्षेत्र ने आवास आपूर्ति में करीब 66 झातिशत तक योगदान किया आबादी में आई भीषण बढ़ोतरी के साथ उपयुक्त पर्याप्त आवास की आवश्यकता बढ़ चुकी है । ये अधिकार तर केंद्रीत मंबई के उपनगरों में और समीपवर्ती म्युनिसिपैलिटियों में जिन्हें मिलाकर मुंबई मेट्रोपॉलिटन रीजन (एम एम आर) बना है ।

सन 1960 के बाद से मुंबई मेट्रोपॉलिटन रीजन में आवास की औसत वार्षिक मांग, 1969 के 46000 इकाइयों से बढ़ कर 1960 की 60,000 इकाइयां हो गई हैं और 1981-91 के दौरान और आगे बढ़कर 66,000 इकाइयां हो गई हैं और 1991 से 2001 के दौरान, सालाना 85,000 इकाइयां हो गई हैं । लेकिन सार्वजनिक और निजी क्षेत्र व्यारा प्रदान किये जाते पारंपरिक आवास का औसत 1960, 1970, 1980 और 1990 के दौरान क्रमशः सिर्फ 17,600 इकाइयां 20,000 इकाइयां और 65,000 इकाइयां रही हैं । आवास की पारंपरिक आपूर्ति और उसकी मांग के बीच विद्यमान दरार अंतराल को अनौपचारिक क्षेत्र ने भरा है ।

मुंबई में आवास लेने की आर्थिक क्षमता भी एक

बड़ी समस्या रही है जिसने, आवास तक लोगों की पहुंच को अवरुद्ध किया है । इस समय वृहत्तर मुंबई में आवासीय संपत्ति की कीमतें, विशेष स्थल, पहुंच, सुविधा आदि पर निर्भर करते हुए 1,600रु. / वर्गफुट से 16,000रु. / वर्गफुट तक है । मुंबई में मकान खरीद-क्षमता का अनुपात, भारत में सबसे ज्यादा है । यहां पारंपरिक आवास-मूल्य औसत वार्षिक आय का 13 गुना होता है । कई शोध कर्ताओं ने मुंबई की संपत्तियों की बेहद बढ़ी कीमतों का संबंध अनुपयुक्त विनियमों जैसे अर्बन लेंड सीलिंग एंड रेग्युलेशन एक्ट (यु एल सी आर ए) और रेंट कंट्रोल एक्ट से जोड़ा है । यु एल सी आर ए विकास योग्य भूमि की आपूर्ति में अवरोध पैदा कर रही थी क्योंकि इस अधिनियम के अंतर्गत अधिसूचित जमीन, कानूनी विवादों में फंसी हुई थी, जबकि उपलब्ध जमीनों को स्टोरिये ज्यादा मुनाफे की फिरान में जमा कर-करने रक्खे रहे थे । (देसाई, 2001) इस प्रकार से यु एल सी आर ए व्यारा निर्मित, विकास योग्य भूमि के बनावटी अभाव और बाजार की सट्टा खोरी प्रवृत्ति के नतीजे के तौर पर जमीन की कीमतें बहुत ऊंचे चम गई और उसने संपत्ति की कीमतों को सीधे-सिधे प्रभावित किया ।

आवासीय मांग को पूरा करने में पारंपरिक आवास आपूर्ति की प्रणाली की अनवरत असमर्थता ने मुंबई के आवास बाजारों को असंतुलन की एक स्थायी में बनायें रखा है जो निजी बाजारों की सट्टा खोरी और मुनाफा खोरी की मंशाओं को बढ़ावा देती है । निजी क्षेत्र व्यारा निर्मित ऊंची लागत के आवास आम तौर पर शहरी गरीब समुदायों को गिनती में नहीं लेते । पारंपरिक आवास, इन समुदायों की आर्थिक क्षमता से पर होता है और उन्हें मजबूरन अपनी आवासीय जरुरतों को, अनौपचारिक बाजार व्यारा प्रदान किये गये अवैध बस्ती में बने आवासों से पुरा करना पड़ता है ।

इसके अलावा रेंट कंट्रोल एक्ट (निराया नियंत्रण मानून) ने किराये के आवासों को जैसे खत्म हि कर दिया है और

आर्थिक क्षमता के अनुरूप किराये के मकान मिल पाने के विकल्प ही समाप्त हो गए हैं। असल में,, इसकी बजह से, इस व्यापीय शहर में बुरी तरह रख-रखाववाले पुराने निराये के ऐसे मकानों का बहुत बड़ा ढेर-सा जमा कर दिया है जिन्हें मरम्मत की फौरी जरुरत है। इस प्रकार से मुंबई का आवासीय परिदृश्य, उसकी आवासीय स्थिति की एक परस्पर विरोधी छवि को उजागर करता है।

मुंबई में सन 1980 के बाद की आवासीय नीति के बदलावों विकासों ने यह दर्शाया है कि किस प्रकार आवास-समर्थकरण रखै, स्थानीय स्तर पर अर्थवान और उपयुक्त नीति में रूपांतरित होने में नाकामयाब रहा है। मुंबई में कार्यान्वित आवासीय नीति का लक्ष्य, निजी क्षेत्र की मुनाफाखोरी आकांक्षाओं को संतुष्ट करना रहा है क्योंकि उसने शहरी गरीब समुदायों को उपयुक्त आवास प्रदान करने के लिए बाजार को प्रोत्साहन देना शुरू किया। ये नीतियां अपने काम को संतोषजनक रूप से पुरा करने में नाकामयाब रहीं जिससे मुंबई के औपचारिक आवास में आपूर्ति और मांग के बीच एक बहुत बड़ा अंतराल छोड़ दिया गया है। सभी संभव औपचारिक प्रक्रियाओं को महेनजर रखते हुए, आज हमारे हाथ में रखे हुए औजारों के चलते अनौपचारिक क्षेत्र के सुधार के लिए दस लाख आवासों की मांग की आपूर्ति कर पाना एक सरासर असंभव काम लगता है।

स्लम रीहाबिलिटेशन स्कीम की केस-स्टडियों ने यह भी दर्शाया है कि झूगी-झोपड़ी निवासियों में यह एक प्रवृत्ति बड़े पैमाने पर पायी जाती है कि वे अपने नये आवासों की बेच-बेचकर फिर से झूगी-झोपड़ी में लौट आते हैं वे कौन-सी बजहें हैं जो पुनर्वर्दित झूगी आवासियों पर को अपनी फ्लैटों की झुगियों में अदला-बदली करने के लिए प्रेरित करती है। क्या यह विशुद्ध रूप से आर्थिक है या सनके पीछे कोई और बात भी है ?

सरासरी तौर पर देखें तो झूगी-झोपड़ियां सचमुच ही

पुनर्वसित फ्लैटों के मुकाबले कुछ अतिरिक्त फायदे मुहैया करती हैं। हालांकि बहुमंजुली झूगी-झोपड़ी पुनर्वास इमारत में हरेक परिवार को 225 वर्गफुट स्थान मिलता है लेकिन हर मंगिल में जितनी बड़ी तादाद में इकाइयों का जमावड़ा होता है वह करीब-करीब पहले की झूगी-झोपड़िया कैसा ही होता है। लेकिन कम ऊंचाइ वाले आवासों की बस्तियों में पड़ोसी और आस-पास के लोगों से जी अनौपचारिक, कामकाजी और सामाजिक रिश्ते बनते हैं उनका बहुमंजिली इमारत के फ्लैटों में अभाव-सा होता है औै-यह कमी बड़ी शिद्दत से महसूस होती है। इन फ्लैटों के रखरखाव में लजनेवाला बड़ा खर्च और बादै मै इन इमारतों के रखरखाव में की जाती कोताहिया असल में झूगी झोपड़िया के मूल आवासियों की आर्थिक स्थिति कि सुधारने ने बजाए बिजाड़ देती हैं।

शहर के आवासीय सुधार को अक्सर मुख्य रूप से आदिम/ पूर्व औद्योगिक (रेपोर्ट 1969) इमारती ढांचों को उत्तर औद्योगिक आधुनिक ढांचों में बदलने भर के रिप में देखा जाता हो जबकि उसके निवासियों की जिंदगियों के अनौपचारिक रिश्तों में कोई अनयकूल बदलाव लाने की ओर कोई ध्यान नहीं दिया जाता। मिसाल के तौर पर आप पतंग का मांझा बनानेवाले से कैसे उम्मीद कर सकता हैं कि वह अपने 225 वर्गफुट फ्लैट से अपना कारोबार चलाए क्योंकि उसे तो अपने काम के लिए 3 फुट चौड़ी और 100 फुट लंबी जगह की जरुरत पड़ती है। व्यवसाय से जुड़ी यह जरुरत अनौपचारिक बस्ती में अच्छे तरीके से पूरी हो पाती है। क्योंकि वहां पर इन गतिविधियों के लिए जगहों को समायोजित किया जा सकता है। अपने अधिकांशतः मनमाने और कामचलाऊ तरीकों के बावजूद कई बार अनौपचारिक क्षेत्र ही ऐसा अकेला सवाहक है जो शहरी गरीबों के आश्रय की समस्याओं के समाधान के लिए कन लागत के उपयुक्त आवास प्रदान करने में कामयाब रहा है।

इसलिए कहा जा सकता है कि वर्तमान अनौपचारिक क्षेत्र के आवास द्वाग्गी-झोपड़िया, समस्या की बनिस्खत समाधान का प्रतिनिधित्व करते हैं। इसके अलावा यह पारंपरिक नियोजन की परंपरा निष्ठा को नकारता-सा लगता है। द्वाग्गी-झोपड़िया के निवासियों की प्राथमिकताएं वे नहीं हैं जो अधिकारियों की या डेवलपरों की हैं। स्थायित्व से ज्यादा स्थान-जगह महत्वपूर्ण होने लगता हैं, सौदर्यशास्त्र से ज्यादा काम महत्वपूर्ण हो जाता है। बाथरुम से पहले बरामदा बन सकता है, एक निजी बेडरुम की बनिस्खत काम करने की जगह ज्यादा अहम हो सकती है। मूल्यों का जाहिरा तौर पर उलट जाना वहां बहुत स्पष्ट दिख जाता है जहां सार्वजनिक स्थलों को काम करने की जगह बना सिया जाता है। नियोजित पुनर्वास / पुनर्विकास योजनाओं में आम तौर पर अत्यावश्यक, उबाऊ, न्युनतम बलने-फिरने की जहग मात्र ही होती है जनकि झोपड़पट्टियों की सार्वजनिक जगहों में विविधता और संपन्नता होती है। इस प्रक्रिया में आज के दिनों के कथित स्टेटर्ड एक बेमानी-सा साधन होते हैं सो 180 वर्गफुट होया 225 वर्गफुट वह बहुत ज्यादा मायने नहीं रखते। वे राजनीतिक अधिकतम समाधान को प्रतिबिंबित करते हैं जो न सिर्फ सांस्कृतिक रूप से अनुपयुक्त होता है बल्कि अपर्याप्त भी होता है। हमें एक नये प्रकार के स्तरमान को विकसित करना पड़ेगा। इन स्तरमानों को कोशिश करनी चाहिए कि वे पुनर्विकास की अपेक्षा अंतसमावेश करें। उन्हें शहरी गरीबों की कठोर सच्चाइयों को प्रतिबिंबित करना चाहिए और उन्हें उनकी विशेष जरूरतों के अनुरुप होना चाहिए न कि किसी आदर्श कसौटी के अनुरुप।

एक और महत्वपूर्ण तथ्य है, जिसका ध्यान रखा जाना जरूरी है यह है कि अनौपचारिक बस्ती अपनी जिंदा रहने-टिके रहने की अर्थव्यवस्था के साथ पुनर्नवीकरण का शहर होती है जो कि औपचारिक शहर के ऊर्जा के अपव्यय की ठीक विपरित स्थिति है द्वाग्गी-झोपड़ी बनाने के लिए बहुत

कम चीजों की जरूरत पड़ती है और वह भी पहले इस्तमाल की गई बस्तुओं के दोबारा इस्तेमाल से बनाई जाती है। इनमें हर प्रकार के कूड़ा-कर्नट का, कागज नीच, धातु, प्लास्टिक, इलेक्ट्रोनिक पुर्जे, केमिकल, आर्गेनिक चीजें यहां तक कि जहरीली रही का भी फिर से इस्तेमाल किया जाता है। फिर से इस्तेमाल की जाती ये बस्तुएं, शहरी जीवन के खर्च को कम करते हैं। इसलिए दस लाख आवासीय इकाइयों के पुनर्वास, पुनर्निर्माण के संदर्भ में यह ध्यान में रखना महत्वपूर्ण होगा कि ये आधुनिक रीइंफोर्स्ड सिमेट कंक्रीट के अपार्टमेंट इन द्वाग्गीयों की तुलना में पर्यावरणीय संपदा का अधिक विनाश करेंगे।

अगर हम विवेक संगत तरीके से सोचें तो यह पता चलेगा कि अब बक्त आ गया है कि झोपड़पट्टी की विविधता को सेवा प्राता की मान्यता मिलनी चाहिए और द्वाग्गी-झोपड़ियों को उन्न करने के पुनर्वास और पुनर्स्थापन करने के कार्यों का फिर से अवलोकन किया जाना चाहिए। सेवा और सुविधाएं मुहैया कर गंदी बस्ती नेटवर्किंग करे जिसके लिए गैर सरकारी संगठनों और सी बी ओ और अन्य सभी साझेदारों की सहायता को ताकि नये परिदृश्य की रचना के लिए एक मिली जुली उपयुक्त प्रक्रिया का विकास हो सके।

यह नया परिदृश्य एक नयी दृष्टि से संपन्न होगा, इसमें पुनर्जीवन की प्रक्रिया के लिए एक समग्र लक्ष्य होगा; यह लक्ष्य सुदृढ़ सामाजिक, सांस्कृतिक और साथ ही आर्थिक संभावनाओं से युक्त होगा और उसमें स्पष्ट सहभागितापूर्ण नियोजन ओर रुपरेखा का समावेस होगा।

जहां यह राजनीति अपने लक्ष्य को हासिल करने कि प्रति सुस्पष्ट होगी वहीं वह बेमानी रुमा नियत से बचेगा। जहां पर शुरुआत ही से कानूनी और वित्तीय चौखटे स्पष्ट होंगे और इस मसले से जिड़े हुए सभी लोगों-द्वाग्गी-झोपड़ी वासियों, प्राधिकारियों और डेवलपरों-के लक्ष्य सुस्पष्ट रूप से दर्ज होंगे।

जहां पर क्षेत्र के व्यापक मसलों को बेहतर समझ के साथ उठाया जायेगा और जहां पर स्थानीय समुदायों की प्रतिबध्दता को समझते हुए उनकी उम्मीदों और आकांक्षाओं को साकार करने का प्रयत्न होगा और वह उनके भविष्य का निर्धारण करेगा।

इसलिए, पिछले पाच दशकों के अनुभवों से सीखने का मतलब सिर्फ प्रतीकों और निर्मित ढांचों का रूपांतरण करना या प्रतिकृति-मात्र बनाना नहीं होगा, जैसा कि हाल में की गई अनेक पुनर्वास प्रक्रियाओं में देखने में आता है, बरन वह एक सुपरिचित परिणमित उत्पाद होगा। इसमें आधारभूत मकान-निर्माण प्रक्रिया की पुनर्रचना होगी जो उसे एक समग्रता, एक एहसास देगा और उसका इस्तेमाल करनेवाले को निर्मित पर्यावरण से तादात्य स्थापित करने में मदद करेगा। इसमें एक विकसमान प्रक्रिया होगी जिसमें उपयोगकर्ता को यह आजादी होगी कि वह विविधता की संख्या का निर्धारन करे, और

जिसमें उपयोगकर्ता की जरूरतों के मुताबिक पर्यावरण को विसित करने में उसकी मदद की जाएगी। वह सिर्फ फैशनेबल, खूबसूरत सभावनाएं बहीं होगा बल्कि मूल्यों का एक ऐसा प्रतिक्रियाशील समूह होगा जो उच्च, तीव्र, प्रेरक और उपयुक्त वास्तुशिल्प को जन्म देगा; एक ऐसी निर्मित होगी जो सच्चे अर्थ में सामाजिक-आर्थिक, सांस्कृतिक और पर्यावरणीय स्थितियों का प्रतिनिधि होगा। वह अपने तई, आर्थिक रिश्तों और निर्मित पर्यावरण के बीच के सीधे-सीधे आदान-प्रदान को समाप्त कर देगा क्योंकि उसनी यह मांग होगी कि औपचारिक व्यवस्था आगे बढ़कर धक्का दे ताकि आर्थिक क्षमता के अनुकूल, समुचित और दीर्घकाल तक चल सकनेवाला एंडेंड शहरों के निर्मित पर्यावरण के लिए हो।

(साभार : बिल्टफोर्म, हेरिटेज एंड डाइवर्सिटी: युनेस्को के लिए पुकार मुंबई द्वारा तैयार एक रिपोर्ट)

अनुवादक : राजम पिल्लै



