

# Periodic Research

## मध्यप्रदेश की आवास समस्या और सहकारी गृहनिर्माण समितियों की भूमिका : जबलपुर जिले के संदर्भ में

### सारांश

आवास मनुष्य की आधारभूत आवश्यकता है। विकसित तथा विकासशील दोनों ही देशों में इसकी समस्या रहती है। विभिन्न देशों में समस्या की तीव्रता तथा प्रकार भिन्न-भिन्न हो सकती है। विकासशील देश में साधनों की उपलब्धता की सीमा, चाहे वे भौतिक हों या आर्थिक, आवास की उपलब्धता पर अपना प्रभाव डालती हैं। आवास एक बहु-आयामी व्यवस्था है। जिसमें नियोजक, इंजीनियरिंग, सामाजिक, आर्थिक और वित्तीय तत्व समाहित होते हैं। आधुनिक समय में किसी भी विकासशील देश के लिए व्यक्तियों में सहकारिता की भावना का होना आवश्यक है, ताकि उनका विकास और कल्याण हो सके। सहकारिता एक ऐसा मूल मंत्र साधन है जिसके दम पर समूचा राष्ट्र प्रगति के पथ पर निरंतर शीघ्र गति से आगे बढ़ सकता है और बढ़ रहा है। समूचा विश्व इस मूल मंत्र को अपनाकर कार्य कर रहा है। वर्तमान में इस उद्देश्य को देखते हुए समय परिवर्तन तथा आवश्यकता के अनुकूल विभिन्न उद्देश्यों वाली कई सहकारी समितियों का निर्माण व विकास होता देखा जा रहा है। सहकारी समितियों के विषय में कहा जाता है कि, 'ये समान आर्थिक कठिनाइयों का सामना करने वाले व्यक्तियों के ऐसे संगठन हैं जिसमें समान अधिकारों एवं उत्तरदायित्वों के आधार पर स्वेच्छा पूर्वक मिलकर इनके सदस्य कठिनाइयों को दूर करने का प्रयास करते हैं।

मध्यप्रदेश में जबलपुर एक विकासशील क्षेत्र है, अच्छे संसाधन और प्रतिभाओं के बावजूद इसका सामाजिक और आर्थिक विकास धीरे-धीरे हो रहा है। प्रतिभा पलायन और मूलभूत सुविधाओं के अभाव के कारण यहाँ समस्या आ रही है। आवश्यकता है कि यहाँ के शहरी एवं ग्रामीण परिवेश को केन्द्रित करके तथा जनसहयोग द्वारा विकास कार्यों को गति तथा दिशा दी जाये। जनसंख्या की मौलिक सुविधा आवास जो कि सीधे उसके स्वास्थ्य, नैतिक विकास, सामाजिक तथा आर्थिक पहलू से सम्बन्ध रखती है, के विकास को प्राथमिकता दी जाये और मध्यप्रदेश की एक प्रमुख समस्या अर्थात्, 'आवासीय समस्या' को दूर किया जाये। प्रस्तुत शोध अध्ययन में मध्यप्रदेश की एक बड़ी समस्या – आवास समस्या के स्वरूप और उसके समाधान ढूँढने का प्रयास किया गया।

**मुख्य शब्द :** आवास, सहकारिता, आवास समस्या, गृहनिर्माण समिति



### उमा नेब

सहायक प्राध्यापक,  
शा.मो.ह. गृहविज्ञान एवं विज्ञान महिला,  
महाविद्यालय, जबलपुर

### प्रस्तावना

घर एक ऐसी कार्यस्थली है जहाँ प्रतिदिन विविध कार्य सम्पन्न होते हैं। आवास हमें सुरक्षा प्रदान करता है, यह वह स्थान होता है जहाँ उत्तेजनापूर्ण अनुभूति के बाद व्यक्ति तनावरहित हो सकते हैं, थकने पर विश्राम कर सकते हैं तथा यहाँ व्यक्ति विभिन्न प्रकार के आयोजन कर सकते हैं। प्रत्येक परिवार को एक ऐसे आश्रय स्थल की आवश्यकता होती है, परन्तु एक ऐसे आश्रय स्थल का निर्माण का कार्य कोई सामान्य कार्य नहीं है। इस निर्माण में व्यक्ति का समय, मेहनत, पैसा तीनों ही ज्यादा खर्च होते हैं। प्रारंभिक अवस्था में मनुष्य अपने सीमित प्राकृतिक साधनों से ही रहने के लिए भवन का निर्माण कर लिया करता था, परन्तु वर्तमान परिस्थितियों में जहाँ व्यक्ति की जरूरतों में परिवर्तन हो रहा है, नई-नई भवन तकनीक तथा सामग्री का विकास हो गया है तथा नित नये प्रयोग किये जा रहे हैं। इस स्थिति में स्वयं भवन निर्माण कराना हर व्यक्ति की सामर्थ्य नहीं होती। आजकल मकान बनवाने के साधन भी दिन-प्रतिदिन महंगे होते जा रहे हैं। उपरोक्त समस्त स्थितियों को देखते हुए यह जरूरी हो गया है कि इन समस्या के समाधान का सामूहिक प्रयास किया जाये। अर्थात् स्वहित और पारस्परिक स्पर्द्धा के स्थान पर यदि व्यक्ति पारस्परिक सहयोग तथा



### प्रीति नेब

अतिथि विद्वान, रानी दुर्गावती  
विश्वविद्यालय, जबलपुर

# Periodic Research

सहायता की भावना से कार्य करता है तो उसमें संयुक्त स्वामित्व तथा सामूहिक प्रबंध की प्रवृत्तियों का जन्म होता है। ये प्रवृत्ति मानव के समुचित विकास में सहायक सिद्ध होती है। आधुनिक समय में किसी भी विकासशील देश के लिये व्यक्तियों में सहकारिता की भावना का होना आवश्यक है, ताकि उनका विकास और कल्याण हो सके।

आवास व्यक्ति के शारीरिक, मानसिक, मनोवैज्ञानिक, नैतिक, आर्थिक सामाजिक विकास में महत्वपूर्ण भूमिका अदा करता है। व्यक्ति के लिए उसका आवास ही एक ऐसा स्थल होता है, जिसको वह सबसे ज्यादा जानता है। मकान छोटा हो या बड़ा साधारण हो या वैभवपूर्ण व्यक्ति को उसमें प्रवेश करने में सुखद अनुभूति होती है, इसीलिए तो लेविस, बर्गस व सेगनर ने कहा है –

“घर एक ऐसा स्थल होता है जहाँ हम उत्तेजना एवं अनुभूति के बाद तनावरहित हो सकते हैं, थकने पर विश्राम कर सकते हैं। यह वह स्थान है जहाँ हम जन्म-दिन, धार्मिक त्यौहार और अन्य विशिष्ट क्षणों का आयोजन कर सकते हैं।”

भारत वर्ष में आजादी के 62 वर्ष बीत जाने के बाद भी आवास की समस्या अभी भी विद्यमान है। जिसका कारण जनसंख्या वृद्धि, शहरीकरण का विकास और आवासीय स्थलों में अपर्याप्त वृद्धि आदि है। दोषपूर्ण आवास के कई दुष्परिणाम देखे जा सकते हैं, जैसे व्यक्तियों के स्वास्थ्य पर बुरा प्रभाव, नैतिक पतन, निम्न जीवन स्तर, राष्ट्रीय हानि आदि।

उपरोक्त दुष्परिणाम उत्पन्न न हो इसके लिये आवासीय समस्या का निराकरण करना आवश्यक है। समस्या निराकरण में सरकारी तथा गैर सरकारी प्रक्रमों को एकजुट होकर प्रयास करना चाहिये। सरकारी प्रयास के अन्तर्गत भारत में पंचवर्षीय योजनाओं में विभिन्न आवासीय योजनाओं को सम्मिलित किया गया है तथा इनका क्रियान्वयन भी किया जा रहा है। कुछ आवासीय एजेंन्सीज जैसे – आवासीय एवं नगरीय विकास निगम (हुडको), मध्यप्रदेश गृह निर्माण मंडल, विकास प्राधिकरण तथा सुधार न्यास समस्या के समाधान में अपनी महत्वपूर्ण भूमिका निभा रहे हैं। गैर सरकारी प्रयत्नों के अन्तर्गत सरकारी गृह निर्माण समितियाँ विभिन्न प्रान्तों में कार्यशील हैं। सहकारी समितियों के साथ-साथ निजी भवन निर्माता भी इस क्षेत्र में महत्वपूर्ण भूमिका का निर्वहन कर रहे हैं। मध्यप्रदेश के जबलपुर शहर में कुछ नहीं सहकारी गृहनिर्माण समितियाँ की आवासीय समस्या को सुलझाने में क्या भूमिका है का अध्ययन इस शोध में किया गया। जिसके लिये निम्न पद्धति का प्रयोग किया गया।

## अध्ययन पद्धति

सर्वप्रथम जबलपुर शहर में रजिस्टर्ड गृह निर्माण समितियों की सूची तैयार की गई। फिर अध्ययन को व्यवस्थित तथा गहन अध्ययन योग्य बनाने के उद्देश्य से इनमें से देव निर्देशन द्वारा निर्देशन का चुनाव किया गया। इस प्रकार कुल 60 सहकारी समितियों का चयन किया गया। इस अध्ययन में गृह निर्माण सहकारी समितियों का अध्ययन करने के लिए प्रश्नावली का निर्माण किया गया।

प्रश्नावली को दो भागों में बाँटा गया। पहले भाग में सामान्य जानकारी तथा दूसरे भाग में विषय से सम्बन्धित प्रश्नों को पूछा गया। प्रश्नावली का पूर्वगामी अध्ययन करने के पश्चात् सही प्रारूप तैयार किया। इसके पश्चात् प्रत्येक उत्तरदाता से व्यक्तिगत सम्पर्क करके उनसे विश्वास प्राप्त कर प्रश्नावली में चाही गई जानकारी को भरवाया गया।

गृह निर्माण समितियों से संबंधित कई जानकारियाँ संयुक्त रजिस्ट्रार सहकारी संस्थाएँ एवं सहायक आयुक्त अंकेक्षण सहकारिता जिला जबलपुर के कार्यालय से प्राप्त समितियों की वार्षिक आडिट नोट से प्राप्त की गई।

इस प्रकार आंकड़ों की संकलन के पश्चात् उनको वर्गीकृत कर उनका सांख्यिकीय विश्लेषण किया गया।

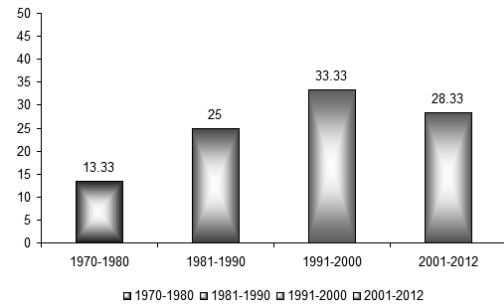
## आँकड़ों के विश्लेषण से प्राप्त निष्कर्ष

प्रस्तुत शोध कार्य में गृह निर्माण सहकारी समितियों से सम्बन्धित सामान्य जानकारी, कार्यप्रणाली धारित तथा आवंटित भूखण्ड/मकान बनाये गये, विकास कार्य, विकास शुल्क, वार्षिक बैठक तथा कार्यशील/अकार्यशील समितियों की संख्या और समितियों के कार्यों में आने वाली बाधाओं का आंकलन किया गया।

### सारणी क्रमांक – 01

#### सहकारी गृहनिर्माण समितियों का उनकी स्थापना वर्ष

स्थापना वर्ष	आवृत्ति	प्रतिशत
1970-1980	08	13.33
1981-1990	15	25.00
1991-2000	20	33.33
2001-2012	17	28.33



जबलपुर शहर में कुल 219 गृहनिर्माण सहकारी समितियाँ पंजीकृत हैं जिनका स्थापना वर्ष 1970 से 2012 के बीच में है। यह पाया गया कि 1991 से 2000 के मध्य अधिकतम समितियों की स्थापना की गई। जबलपुर शहर में वर्तमान में रजिस्टर्ड गृहनिर्माण सहकारी समितियों की कुल संख्या 2.19 है, जिसमें से शोध कार्य हेतु चयनित निर्देशन में से जब उनकी स्थापना वर्ष का अध्ययन किया गया तो यह ज्ञात हुआ कि सबसे अधिक अर्थात् 33.33 प्रतिशत समितियों का पंजीयन वर्ष 1991 से 2000 के मध्य हुआ अर्थात् इससे पूर्व के वर्षों में समितियों की पंजीकृत संख्या जो कि 1881-1990 में 25 प्रतिशत तथा 1970 से 1980 के बीच में 13.33 प्रतिशत से अधिक है। समितियों की संख्या में वृद्धि इस बात का द्योतक है कि व्यक्तियों

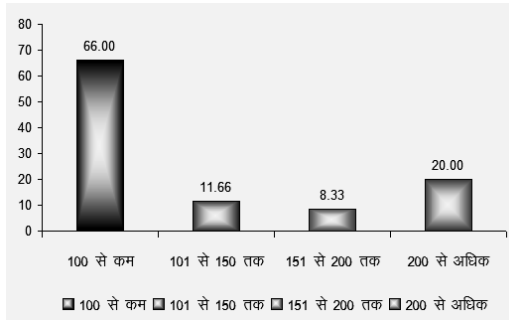
की आवासीय माँग तथा आवासीय समस्याएँ दोनों ही बढ़ रही थीं, जिसको दूर करने के लिये उन समस्याओं से जूझ रहे व्यक्तियों का प्रयास सहकारी गृह निर्माण समिति के रूप में देखने को मिला।

### सारणी क्रमांक – 02

#### सहकारी गृहनिर्माण समिति में सदस्यों की संख्या

सदस्य संख्या	आवृत्ति	प्रतिशत
100 से कम	36	66.00
101 से 150 तक	07	11.66
151 से 200 तक	05	8.33
200 से अधिक	12	20.00

उपरोक्त सारणी का अवलोकन करने से ज्ञात होता है कि 66 प्रतिशत गृहनिर्माण सहकारी समितियों में सदस्य संख्या 100 से कम है। 20 प्रतिशत समितियों की सदस्य संख्या 200 सदस्यों से ज्यादा है। जो कि इस बात का द्योतक है कि व्यक्तियों की रुचि सहकारी समितियों के प्रति बढ़ रही है। उसी तरह 11.66 प्रतिशत समितियों की सदस्य संख्या 101 से 150 के मध्य पाई गई, जबकि 8.33 प्रतिशत गृहनिर्माण सहकारी समितियों में सदस्यों की संख्या 151 से 200 के मध्य रहीं।



### सारणी क्रमांक – 03

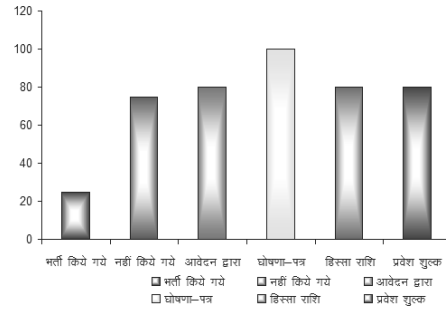
#### नये सदस्यों की भर्ती तथा भर्ती की विधि का विश्लेषण

विषय वस्तु	विकल्प	आवृत्ति	प्रतिशत
नये सदस्य	भर्ती किये गये	15	25.00
	नहीं किये गये	4	75.00

#### सदस्यों की भर्ती का प्रकार

प्रकार	आवृत्ति	प्रतिशत
आवेदन द्वारा	12	80.00
घोषणा पत्र	15	100.00
हिस्सा राशि	12	80.00
प्रवेश शुल्क	12	80.00

उपरोक्त सारणी का विश्लेषण करने से ज्ञात होता है कि विगत वर्ष में 25 प्रतिशत सहकारी गृहनिर्माण समितियों में नये सदस्यों की भर्ती की गई, जबकि 75 प्रतिशत में नये सदस्यों की भर्ती नहीं की गई। नये सदस्य, सदस्यों द्वारा दिये गये प्रार्थना-पत्र के आधार पर, समिति सदस्यों की सहमति से बनाये गये। नये सदस्य बनाने के लिये सभी समितियों द्वारा नियमानुसार भर्ती की गई। नये सदस्य द्वारा समिति का निर्धारित प्रवेश शुल्क तथा हिस्सा राशि जमा की गई। वे सदस्य जो कि उत्तराधिकारी की हैसियत से नये सदस्यों की श्रेणी में आये उनको समिति का घोषणा-पत्र भरकर समिति के नये सदस्यों की श्रेणी में शामिल किया गया।

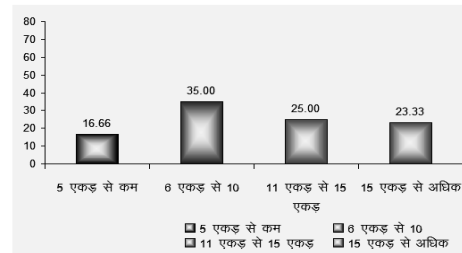


### सारणी क्रमांक – 04

#### सहकारी गृहनिर्माण समिति के पास धारित भूमि के विवरण

समिति द्वारा धारित भूमि	आवृत्ति	प्रतिशत
5 एकड़ से कम	10	16.66
6 एकड़ से 10 एकड़	21	35.00
11 एकड़ से 15 एकड़	15	25.00
15 एकड़ से अधिक	14	23.22

शोध अध्ययन हेतु एकत्रित आँकड़ों के विश्लेषण से जो कि उपरोक्त सारणी में प्रदर्शित है कि 35 प्रतिशत समितियों के पास धारित भूमि 5 एकड़ से 10 एकड़ के मध्य पाई गई। 25 प्रतिशत गृहनिर्माण समितियों के पास 11 एकड़ से 15 एकड़ के बीच भूमि है। 23.33 प्रतिशत समितियों की धारित भूमि की स्थिति 15 एकड़ से अधिक रही। 16.66 प्रतिशत समितियाँ ऐसी हैं जिनकी धारित भूमि मात्र 5 एकड़ से कम थी।



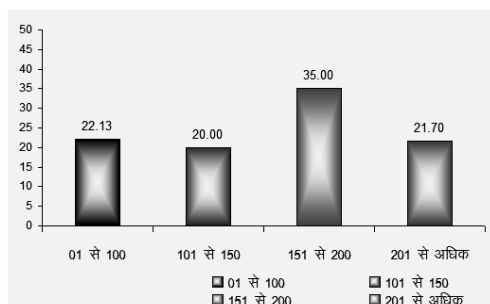
### सारणी क्रमांक – 05

#### समिति द्वारा आवंटित भूखण्डों की संख्या

भूखण्ड	आवृत्ति	प्रतिशत
01 से 100	14	22.13
101 से 150	1	20.00
151 से 200	21	35.00
201 से अधिक	13	21.70

सहकारी गृह निर्माण समितियाँ अपने सदस्यों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाती हैं। अवलोकन से पता चलता है कि सबसे अधिक अर्थात् 35 प्रतिशत गृहनिर्माण समितियों द्वारा विगत वर्षों में 151 से 200 संख्या के मध्य भूखण्ड आवंटित किये गये। 22.13 प्रतिशत समितियों द्वारा 100 से कम भूखण्ड आवंटित किये गये। जबकि 21.7 प्रतिशत समितियाँ ऐसी हैं जो कि आवंटित भूखण्ड अनुसार 200 से अधिक भूखण्ड वितरण के वर्ग में आती है।

# Periodic Research



## सारणी क्रमांक – 06

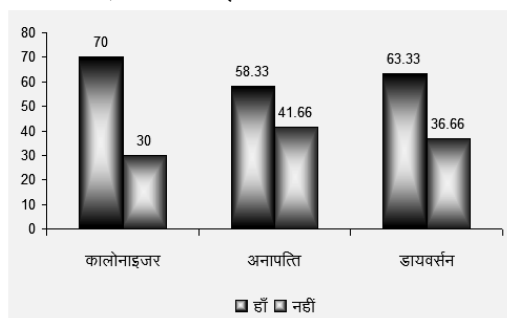
### प्रमाण-पत्रों की प्राप्ति एवं विश्लेषण

प्रमाण-पत्र	विकल्प		प्रतिशत	
	हाँ	नहीं	हाँ	नहीं
कालोनाइजर	42	18	70.00	30.00
अनापत्ति	35	25	58.33	41.66
डायवर्सन	38	22	63.33	36.66

किसी भी समिति द्वारा कालोनी के विकास कार्य को प्रारंभ करने के पूर्व तथा सदस्यों को प्लान्ट आवंटित करने से पूर्व कुछ प्रमाण-पत्र प्राप्त करना जरूरी होता है, जैसे कार्य क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले नगर निगम/नगर पालिका से कालोनी विकास हेतु कालोनाइजर का पंजीयन कराना तथा विकास अनुमति प्राप्त करना। उपरोक्त सारणी से ज्ञात होता है कि 70 प्रतिशत समितियों द्वारा कालोनाइजर प्रमाण-पत्र प्राप्त किया गया है, शेष में से कुछ समितियों द्वारा प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया।

सहकारी गृह निर्माण समितियों में से 58.33 प्रतिशत समितियों द्वारा अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया गया है।

इसी प्रकार मध्यप्रदेश अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) से डायवर्सन की अनुमति 63.33 प्रतिशत समितियों द्वारा ली गई।



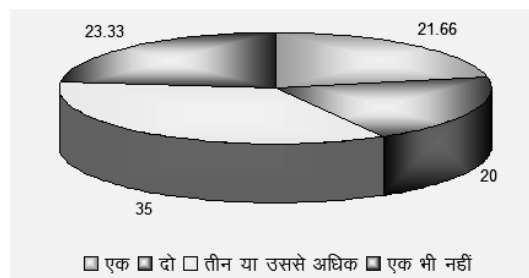
## सारणी क्रमांक – 07

### समितियों द्वारा वर्ष में आयोजित की गई बैठकों का विवरण

आयोजित की गई बैठकें	आवृत्ति	प्रतिशत की संख्या
एक	13	21.66
दो	12	20.00
तीन या उससे अधिक	21	35.00
एक भी नहीं	14	23.33

समिति के प्रबंध समिति सब मामलों में सम्पूर्ण अधिकार सदस्यों के व्यापक सम्मेलन/बैठक को होते हैं। समिति को साल में एक बार वार्षिक साधारण सम्मेलन बुलाना आवश्यक होता है, इनके साथ ही समिति रजिस्ट्रार से या सदस्यों के कुल संख्या के 1/10 सदस्यों के लिखित उद्घोषणा प्राप्त होने के पश्चात् एक माह के भीतर विशेष साधारण सम्मेलन/बैठक का आयोजन कर सकती है। साधारण तथा विशेष साधारण बैठक समिति के मुख्यालय में आयोजित की जाती है।

व्यापक सम्मेलन की बैठक के लिये गण पूर्ति होना आवश्यक होता है, गण पूर्ति हेतु वो सदस्य जिनको सम्मेलन हेतु सूचना पत्र भेजा हो, की संख्या का 1/10 या 50 इसमें से जो कम हो का उपस्थित होना आवश्यक होता है। इस बैठक में निम्नलिखित काम किये जाते हैं, जैसे प्रबंधकारिणी समिति का चुना व स्वीकृत करना, अमानतें कितनी, किस अवधि तथा किस ब्याज की दर से लीज वार्षिक पत्रक और उनके संबंधी समिति की रिपोर्ट पर विचार, लाभ के विवरण को स्वीकृत करना, समिति के वार्षिक व्यय का बजट आदि।

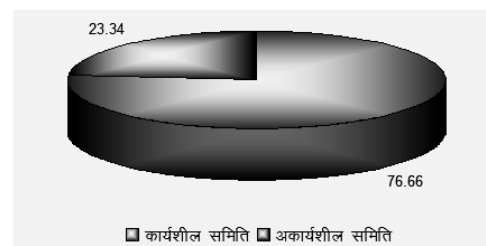


## सारणी क्रमांक – 08

### कार्यशीलता के आधार पर समितियों का विवरण

समिति का प्रकार	आवृत्ति	प्रतिशत
कार्यशील समिति	46	76.66
अकार्यशील समिति	14	23.33

गृहनिर्माण सहकारी समितियों का प्रतिवर्ष अंकेक्षण अधिकारी सहकारी समिति द्वारा आडिट (अंकेक्षण) किया जाता है। अंकेक्षण कार्य समिति द्वारा प्रस्तुत रिकार्ड एवं अभिलेखों के आधार पर किया जाता है। अंकेक्षण अधिकारी द्वारा उक्त रिकार्ड और अभिलेखों के आधार पर अंकेक्षण के दौरान जो कमियाँ पाई जाती हैं उसका विस्तृत उल्लेख वे अपनी रिपोर्ट में करते हैं। तथ्यों के आधार पर समितियों की 'सी' अर्थात् कार्यशील तथा 'डी' अर्थात् समिति कार्यशील नहीं है की श्रेणी का निर्धारण करते हैं।



## सारणी क्रमांक – 09

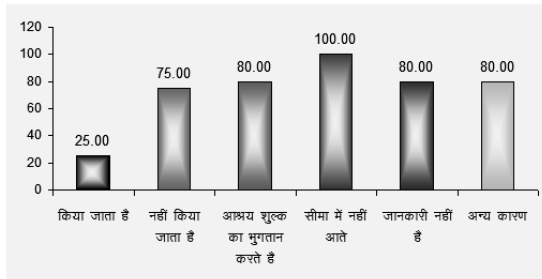
## कमजोर वर्गों के लिये आरक्षण सम्बन्धी परिणाम

विषय वस्तु	विकल्प	आवृत्ति	प्रतिशत
कमजोर वर्गों के लिये	किया जाता है	7	35.00
आरक्षण	नहीं किया जाता है	13	65.00
आरक्षण नहीं करने के कारण	आश्रय शुल्क का भुगतान करते हैं।	6	46.14
	सीमा में नहीं आते	5	38.48
	जानकारी नहीं है	00	00
	अन्य कारण	2	15.38

शासन के निर्देशानुसार निजी भवन निर्माताओं और सहकारी गृह निर्माण समितियों द्वारा विकसित की जा रही कॉलोनियों और बहुमंजिला इमारतों में गरीबों के लिये 25 प्रतिशत आरक्षण का प्रावधान रखा था। इसके तहत शासन के निर्देशानुसार गरीब और अति गरीब को भूमि और भवन दिये जाते थे। नगर निगम से कॉलोनी अथवा बहु मंजिला इमारत का नक्शा पास कराने पर भवन निर्माताओं को आश्रय शुल्क का भुगतान करना पड़ता है, गरीबों को मकान देने के एवज में प्लॉट के क्षेत्रफल का 10 रुपये प्रति वर्गफुट आश्रय शुल्क चुकाना पड़ता है।

उपरोक्त सारणी को देखने से पता चलता है कि 65 प्रतिशत भवन निर्माताओं/समितियों द्वारा आरक्षण नहीं किया जाता है, इनमें से 46 प्रतिशत आश्रय शुल्क का भुगतान कर देते हैं। 38.5 प्रतिशत भवन निर्माता इस सीमा में नहीं आते हैं जबकि 15.38 निर्माताओं ने इसके अन्य कारण बताये।

शहरों में जमीन की कीमतों के बहुत ज्यादा ऊँची होने के कारण भवन निर्माता प्लॉट छोड़ने की बजाय आश्रय शुल्क जमा कराना ज्यादा उचित समझते हैं। क्योंकि बना बनाया भवन या विकसित भूखण्ड का मूल्य आश्रय शुल्क की तुलना में कहीं ज्यादा होता है।



## परिकल्पनाओं का सत्यापन

प्रस्तुत शोध कार्य अब उस स्थिति में पहुँच गया है जहाँ परिणामों के विश्लेषण के उपरान्त परिकल्पनाओं का सत्यापन किया जा सकता है, शोध कार्य को व्यापक एवं प्रभावशाली बनाने के उद्देश्य से कुछ परिकल्पनाएँ बनाई गई थी, जिसका सत्यापन अग्रांकित है।

जबलपुर शहर के संदर्भ में एक महत्वपूर्ण बिन्दु उद्घाटित हुआ है, वह यह है कि सरकारी एजेन्सियाँ गृह निर्माण हेतु भूमि और वित्त तो उपलब्ध कराती है, परन्तु निर्मित आवास नहीं उपलब्ध कराये जाते, जिससे आवास निर्माण के इच्छुक व्यक्तियों द्वारा निजी क्षेत्र के निर्माताओं

की ओर अधिक झुकाव दिखाया गया है। बिन्दुवार परिकल्पनाओं का सत्यापन निम्नानुसार है –

## परिकल्पना क्रमांक – 01

जबलपुर शहर में गृहनिर्माण समितियाँ अपने कार्यों का निष्पादन संतोषप्रद तरीके से नियमानुसार कर रही हैं।

शोध अध्ययन में प्राप्त आँकड़ों के विश्लेषण से यह स्पष्ट रूप से पता चलता है कि समितियाँ अपने कार्यों को प्रभावपूर्ण तरीके से कर रही हैं। समितियों की स्थापना में सन् 1970 से 2000 तक के बीच वृद्धि देखी गई। अधिकांश समितियों ने नये सदस्यों की भर्ती नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत करने पर, घोषणा-पत्र भरकर हिस्सा राशि तथा प्रवेश शुल्क लेकर की। समितियों द्वारा भूखण्ड विकास कार्य हेतु अमानतें एकत्र की गईं। विश्लेषण से ज्ञात होता है कि 67.33 प्रतिशत समितियों द्वारा अमानतें ली गईं। इस राशि का उपयोग समिति द्वारा भूखण्ड विकास कार्यों में किया जाता है। ज्यादातर समितियों के पास 6 से 10 एकड़ के मध्य भूमि पाई गई। भूखण्डों का आवंटन करने में समितियों की भूमिका प्रभावपूर्ण रही। अर्थात् 65 प्रतिशत समितियों द्वारा भूखण्डों का आवंटन किया गया। भूखण्डों के आवंटन का तरीका सभी ने नियमानुसार अर्थात् वरिष्ठता क्रम से किया। सभी समितियों ने अपने सदस्यों को भूखण्ड आवंटित किये परन्तु आवंटित भूखण्डों की संख्या में भिन्नता देखने को मिली। अधिकांश समितियों ने कॉलोनी के विकास कार्य को प्रारंभ करने से पूर्व नियमानुसार कॉलोनाइजर प्रमाण-पत्र, अनापत्ति प्रमाण-पत्र तथा डायवर्सन प्रमाण-पत्र सम्बन्धित विभाग से प्राप्त किया। अपने कार्यों को वार्षिक समीक्षा करने के लिये, कार्यकारिणी का गठन करने के लिये, प्रबंधकारिणी समिति का चुनाव, वार्षिक वजट स्वीकृत करने के लिए, अमानतों की स्थिति आंकन के लिये अर्थात् समिति की गतिविधियों की संतोषप्रद तरीके से नियमानुसार करने के लिये वार्षिक बैठक का आयोजन अधिकांश समितियों ने किया। यह इस बात की पुष्टि करता है कि सहकारी गृह निर्माण समितियाँ सुचारु ढंग से अपने कार्यों को सम्पन्न कर रही हैं। इस प्रकार उपरोक्त विश्लेषण से इस परिकल्पना की कि "जबलपुर शहर के सहकारी गृह निर्माण समितियाँ अपने कार्यों का निष्पादन संतोषप्रद तरीके से नियमानुसार कर रही हैं" की पुष्टि होती है।

## परिकल्पना क्रमांक – 02

सहकारी गृह निर्माण समितियाँ अपने सदस्यों/हितग्राहियों को विकसित भूखण्ड आवंटित करती हैं।

सहकारी गृह निर्माण समितियों के गठन का मुख्य उद्देश्य अपने सदस्यों की आवासीय आवश्यकता को पूर्ण करना रहता है। इस उद्देश्य को पूरा करने के लिये समिति द्वारा सर्वप्रथम कोई भूमि क्रय की जाती है तथा फिर उस भूमि को विकसित किया जाता है। भूमि को विकसित करने के लिये सर्वप्रथम उसका समतलीकरण किया जाता है। फिर उसमें अलग-अलग आकार के भूखण्डों का सीमांकन किया जाता है। मुख्य मार्ग से भूखण्ड तक पहुँच मार्ग का निर्माण कराया जाता है।

# Periodic Research

भूखण्ड में पर्याप्त प्रकाश हेतु बिजली के खम्बे लगवाकर उसे शहर की मुख्य विद्युत लाइन से जोड़ा जाता है, ताकि प्रकाश की समुचित व्यवस्था हो सके। पानी की निकासी हेतु नालियों का निर्माण कराया जाता है। पीने के पानी की व्यवस्था की जाती है। समितियों द्वारा बनाये जाने वाले उपरोक्त सभी कार्य भूमि के विकास कार्यों के अन्तर्गत आते हैं। विकसित भूखण्डों पर भवन निर्माण करवाने का कार्य आसान हो जाता है, क्योंकि भवन निर्माण करवाने के पूर्व उपरोक्त सभी कार्य आवश्यक होते हैं। प्रस्तुत शोध कार्य में आंकड़ों के विश्लेषण से यह निष्कर्ष निकला कि अधिकतम समितियों द्वारा विकास कार्यों के अन्तर्गत नाली, प्रकाश, सड़क, पानी की व्यवस्था तथा भूमि का समतलीकरण कार्य कराया। उपरोक्त विश्लेषण से इस परिकल्पना की पुष्टि होती है कि सहकारी गृह निर्माण समितियाँ हितग्राहियों को विकसित भूखण्ड आबंटित करती हैं।

## परिकल्पना क्रमांक – 03

### सहकारी गृह निर्माण समितियों के पास पर्याप्त कार्यशील पूंजी रहती है।

सहकारी गृह निर्माण समितियों के वित्तीय स्रोत सदस्यों के प्रवेश शुल्क, हिस्सा राशि, भूखण्ड अग्रिम, भूखण्ड विकास राशि आदि रहते हैं, यदि इन माध्यमों के बावजूद कार्यशील पूंजी में कमी महसूस की जाती है तब समितियों द्वारा अमानतें और ऋण लिया जाता है। प्रस्तुत शोध कार्य में संकलित आंकड़ों का विश्लेषण करने से प्राप्त परिणाम इस बात को इंगित करते हैं कि अधिकांश समितियाँ जिनका प्रतिशत 83.33 प्रतिशत है, द्वारा ऋण नहीं लिया जाता है। इससे इस बात की पुष्टि होती है कि अधिकांश समितियों के पास कार्य करने हेतु पर्याप्त कार्यशील पूंजी रहती है।

### विश्लेषण से प्राप्त निष्कर्ष इस प्रकार हैं

प्रस्तुत शोध कार्य में गृहनिर्माण सहकारी समितियों से सम्बन्धित सामान्य जानकारी, कार्यप्रणाली, वित्तीय स्रोत, धारित तथा आवंटित भूखण्ड/मकान, कराये गये विकास कार्य, विकास शुल्क, वार्षिक बैठक तथा कार्यशील आंकड़े/अकार्यशील समितियों की संख्या और समितियों के कार्यों में आने वाली बाधाओं का आंकलन किया गया।

1. जबलपुर शहर में कुल 219 गृह निर्माण सहकारी समितियाँ पंजीकृत हैं जिनका स्थापना वर्ष 1970 से 2012 के बीच में है। यह पाया गया कि 1991 से 2000 के मध्य अधिगम समितियों की स्थापना की गई। समितियों की संख्या में 2001 से 2012 के मध्य पंजीकरण संख्या में थोड़ी कमी परिलक्षित हुई।
2. समितियों की सदस्य संख्या 100 के मध्य पाई गई। कुछ अर्थात् 20 प्रतिशत समितियों में सदस्य संख्या 200 से ज्यादा पाई गई। सदस्यों की संख्या में बढ़ोतरी देखी गई।
3. 25 प्रतिशत समितियों द्वारा नये सदस्यों की भर्ती की गई। 4. अधिकांश समितियों द्वारा अमानतें एकत्रित की गई। अमानतें एकत्रित करने का कारण

विकास कार्य कराने के लिये वित्तीय संसाधनों की कमी होना था।

4. भूखण्ड विकसित करने के लिये सदस्यों से अग्रिम भी लिया जाता है। जिसका प्रतिशत 61.66 रहा।
5. अधिकांश अर्थात् 35 प्रतिशत समितियों के पास धारित भूमि का क्षेत्रफल 5 एकड़ से 10 एकड़ के मध्य पाया गया। 23.33 प्रतिशत समितियों की धारित भूमि का क्षेत्रफल 15 एकड़ से ज्यादा रहा। समितियों के पास जितनी भूमि होती है वे उतने ही ज्यादा सदस्यों को भूखण्ड का आवंटन कर पाते हैं। सभी भूखण्डों का आवंटन हो जाने पर कुछ समितियों द्वारा नये भूखण्ड क्रय किये जाते हैं तथा पुनः उनका आवंटन किया जाता है।
7. गृहनिर्माण सहकारी समितियों की भूमिका आवासीय सदस्यों के समाधान में सकारात्मक पाई गई। अध्ययन में विश्लेषण के निष्कर्ष स्वरूप रुह ज्ञात हुआ कि 35 समितियों द्वारा 151 से 200 के बीच भूखण्डों का आवंटन अपने सदस्यों को किया गया। इसी प्रकार लगभग 22 प्रतिशत समितियों द्वारा भूखण्ड आवंटन की संख्या 200 से अधिक पाई गई।
8. भूखण्ड आवंटित करने से पूर्व अधिकांश समितियों द्वारा नगर निगम / नगर पालिका या संबंधित विभाग से विभिन्न प्रमाण-पत्र जैसे कालोनाइजर प्रमाण-पत्र, अनापत्ति प्रमाण-पत्र तथा डायवर्सन प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिये हैं वे समितियाँ जिन्होंने प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं किये उनमें से कुछ समितियों द्वारा इस हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत कर इन्हें प्राप्त करने के प्रयास किये जा रहे हैं।
12. शोध कार्य के विश्लेषण से प्राप्त परिणाम से यह निष्कर्ष निकलता है कि वे सभी समितियाँ जो कि शोध कार्य हेतु चयनित निर्देशन में कार्यशील श्रेणी के अन्तर्गत थीं के द्वारा वार्षिक बैठक का आयोजन किया गया। 35 प्रतिशत समितियों द्वारा तो वर्ष में तीन या उससे भी अधिक बार इन बैठकों का आयोजित किया गया।

### सुझाव –

मध्यप्रदेश में जबलपुर एक विकासशील क्षेत्र है, अच्छे संसाधन और प्रतिभाओं के बावजूद इसका सामाजिक और आर्थिक विकास धीरे-धीरे हो रहा है। प्रतिभा पलायन और मूलभूत सुविधाओं के अभाव के कारण यहाँ समस्या आ रही है। आवश्यकता है कि यहाँ के शहरी एवं ग्रामीण परिवेश को केन्द्रित करके तथा जनसहयोग द्वारा विकास कार्यों को गति तथा दिशा दी जाये। जनसंख्या की मौलिक सुविधा आवास जो कि सीधे उसके स्वास्थ्य, नैतिक विकास, सामाजिक तथा आर्थिक पहलू से सम्बन्ध रखती है, के विकास को प्राथमिकता दी जाये और मध्यप्रदेश की एक प्रमुख समस्या अर्थात्/आवासीय समस्या को दूर किया जाये।

समिति को ऋण की सुविधा प्राप्त हीनी चाहिये। अल्प अन्य समूह गृह निर्माण योजना के अन्तर्गत उपलब्ध ऋण की सीमा 8000 से बढ़ाकर 10000 रुपये तक कर दी जानी चाहिये तथा ऋण देने की तिथि 12 महीनों के

स्थान पर 24 महीनों के बाद देय रखी जाये। शीर्ष गृह निर्माण समिति को प्राथमिक गृह निर्माण समितियों को वित्त प्रदान करने वाली संस्था के रूप में कार्य करना चाहिये, ताकि वित्तीय साधनों की अपर्याप्तता गृह-निर्माण समितियों की प्रगति में बाधक न बन सके तथा कम ब्याज पर ऋण उपलब्ध कराना चाहिये। जिसे जिले में 100 गृह निर्माण समितियां हो वहां एक शीर्ष गृह निर्माण समिति का निर्माण होना चाहिये। गृह निर्माण समितियों के पास तकनीकी विशेषज्ञों की कमी न हो इसके प्रयास भी किये जाना चाहिये। समितियों को अपने द्वारा कराये जाने वाले कार्यों का लेखा-जोखा रखना चाहिये। यह लेखा जोखा समिति द्वारा किये गये कार्यों तथा समिति की सदस्यताओं को समझने में मदद करेगा। समिति को अपनी छोटे-छोटी समस्याओं का समाधान साथ-साथ करते जाना चाहिये ऐसा करने से बड़ी समस्याओं हो ही नहीं पाती। समिति को सदस्यों की शिकायतों तथा सुझाव पर शीघ्र ध्यान देना चाहिये। शिकायतों के निर्धारण हेतु त्वरित कार्यवाही करनी चाहिये तथा सदस्यों की सन्तुष्टी को बढ़ाने का प्रयास करना चाहिये। समिति की कार्यवाही में सभी सदस्यों की सहभागिता होनी चाहिये। समिति को अपने अल्प कालीन एवं दीर्घकालीन लक्ष्य पहले से निर्धारित कर उसके अनुकूल कार्यवाही करनी चाहिये। कार्यकारिणी समिति में उन्हीं व्यक्तियों को लेना चाहिए जो कि समिति के हित में अपनी पूर्ण कालिक सेवायें प्रदान कर सकें।

#### सन्दर्भ ग्रन्थ सूची

1. भार्गव, बेला, 2004 गृह विज्ञान एवं स्थान व्यवस्था, जैन प्रकाशक, जयपुर
2. गोयल, सुधा, 2007, आवास एवं गृह निर्माण व्यवस्था, प्रकाशक श्रीमती शशि जैन पोइन्टर पब्लिशर्स, व्यास बिल्डिंग एस.एस.एस. हाइवे, जयपुर
3. खरे, पी.सी. एवं सिन्हा व्ही.सी. 1998, औद्योगिक समाज विज्ञान, मयूर पेपर वर्क्स, ए-95, सेक्टर-6, नोएडा।
4. अम्बोजी उ.प्र. एवं झा इन्द्रनाथ, 1982 मध्यप्रदेश नगर पालिका निगम अधिनियम, दि लायर्स होम, 19 सिख मोहल्ला (पुराने हाईकोर्ड के पास) इन्दौर मार्च 1982.
5. शर्मा, करुणा, 2009 गृह सज्जा का परिजय, शिवा प्रकाशन, इन्दौर
6. Beyer Glenn H. 1958 Housing, A Fachula Analysis, The Mac Millan Company New York, 1St Edition.
7. Blake Jill, 2004, Storage & Sheiving (Instant Design Suggestion for every room in the house) New york, Crescent Books.
8. Chakravorty, Pushpa, 2007, Home Management Jaipur Pointer.
9. Deshpande, R.S. Build Your Own Home United Book co-orporation Poona.
10. Gerret, Heary E. 1972, Statstics in Psychology and Education Vakils, Feffer and Simons Bombey.
11. Mann Mohinder K, Mann Bairoor, 1962, Home Management for Indian families, Third Edition Kalyani Publisher's New Delhi. Ludhiana.

12. Journal of Housing Research A Publication at the American Real Estate Society Valume 16, Now-2. 2007.
13. Journal of Housing and the Buit Environment Voilume 1/1986, 26/2011
14. [www.apnjablpur.com/contentview/5/6](http://www.apnjablpur.com/contentview/5/6)
15. [www.nedf/documents/housing/loolbo](http://www.nedf/documents/housing/loolbo)
16. [www.bharat.gov.in/citcen/housing.php](http://www.bharat.gov.in/citcen/housing.php).
17. [www.accomodationtimes.com/legal/soci](http://www.accomodationtimes.com/legal/soci).