



भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास व पुनर्स्थापन

अम्लानज्योति गोस्वामी
गौतम भान



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

भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन (एलएआरआर) नीति तथा सबके लिए आवास के बीच महत्वपूर्ण संबंध है। खास तौर से योजनाबद्ध विकास के लिए जमीन के अभाव और भारत में पर्याप्त, किफायती आवास की भारी कमी के संदर्भ में यह और प्रासंगिक है। पिछले आधिकारिक अनुमानों के मुताबिक, शहरी इलाकों में लगभग 190 लाख आवासीय इकाइयों की कमी है (कुंडू समिति, 2012)। इसी से पता चलता है कि 80 प्रतिशत कमी (लगभग 150 इकाइयों) का कारण घर का अभाव नहीं, बल्कि मौजूदा इकाइयों का अपर्याप्त होना है। मौजूदा समय में प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमए) का उद्देश्य 2022 तक 200 लाख नई इकाइयों का निर्माण करना है। आंकड़े बताते हैं कि हमारे देश के लगभग 56 प्रतिशत ग्रामवासी या 10 करोड़ से अधिक ग्रामीण परिवार भूमिहीन हैं। इन दोनों आंकड़ों को साथ-साथ देखना महत्वपूर्ण है, पर ऐसा शायद ही कभी किया जाता है। भारत में भूमि सुधार सुनिश्चित न करने की ऐतिहासिक विफलता से ही ग्रामीण-शहरी और भूमि अधिग्रहण की खंडित राजनीति देखने को मिलती है। शहरी क्षेत्रों में किफायती आवास पर नीति निर्धारण किस प्रकार किया जाए? हमारे पास तीन मानदंड हैं। पहले दो हैं, आवास की प्रचुरता और उसका किफायती होना। ये दोनों नीतिगत विमर्श में शामिल हैं। इस बात पर विचार किया जा रहा है कि

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

कम आय वाले समूहों के लिए जीवनक्षमता के तीन पहलू इस प्रकार हैं: क) रोजगार और आजीविका के साथ जीवनक्षमता का संबंध (यानी जहां लोग काम करते हैं, वहीं रहना चाहते हैं); ख) कनेक्टिविटी (व्यापक तौर पर सार्वजनिक परिवहन तक पहुंच के संदर्भ में) और ग) भौतिक और सामाजिक संरचनाओं तक पहुंच (यानी समुदाय, स्कूल, अस्पतालों, आदि तक)।

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

अम्लान ज्योति गोस्वामी मानव पुनर्वास भारतीय संस्थान (आईआईएचएस) पर कानूनी और विनियामक प्रमुख हैं। ये शहरी भूमि विनियामक की राजनीतिक अर्थव्यवस्था से जुड़े शासन से जुड़े विषयों पर काम करती हैं। ईमेल: agoswami@ihs.co.in
गौतम भान आईआईएचएस में अकादमिक और अनुसंधान प्रमुख हैं। ये गरीबी की राजनीति, भारतीय शहरों में असमानता और विकास पर केंद्रित आवासन, सामाजिक सुरक्षा, शासन और शहरी नियोजन जैसे विषयों पर काम करते हैं। ईमेल: gbhan@ihs.co.in

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

करना चाहती। पीएमएवाई निम्नलिखित चार क्षेत्रों पर केंद्रित है:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

संदर्भ

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

भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास व पुनर्स्थापन अधिनियम 2013

- भूमि अधिग्रहण अधिनियम को भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास व पुनर्स्थापन अधिनियम 2013 में निष्पक्ष क्षतिपूर्ति व पारदर्शिता के अधिकार का नया नाम दिया गया। नए अधिनियम ने 1894 में ब्रिटिश शासन के दौरान लागू लगभग 120 वर्ष पुराने कानून की जगह ले ली है।
- नया अधिनियम सिर्फ उन्हीं मामलों से संबंधित है जहां भूमि का अधिग्रहण केंद्र या राज्य प्राधिकारी द्वारा किसी सार्वजनिक उद्देश्य हेतु किया जाएगा।
- इसके तहत निजी परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु भूमि के मालिकों के 80 प्रतिशत तथा सार्वजनिक-निजी परियोजनाओं के लिए भूमि के मालिकान के 70 प्रतिशत की सहमति अपेक्षित है।
- यह प्रभावित लोगों को पर्याप्त वित्तीय क्षतिपूर्ति प्रदान करते हुए औद्योगिकीकरण, आवश्यक आधारभूत सुविधाओं के विकास तथा शहरीकरण हेतु भूमि अधिग्रहण के लिए पारदर्शी प्रक्रिया तैयार करने की दिशा में प्रयासरत है।
- यह किसानों, भूमिहीन मजदूरों, दलितों व आदिवासियों के हितों को प्राथमिकता देता है।
- बहुविध फसल वाली भूमि का अधिग्रहण तब तक नहीं किया जाएगा जब तक वह अंतिम संसाधन न हो। जहां कहीं भी बहुफसली भूमि का अधिग्रहण किया जाता है, कृषि उद्देश्यों के लिए समतुल्य क्षेत्र का विकास किया जाएगा। राज्य को चाहिए

कि वह कृषि भूमि के क्षेत्र की सीमा तय करे जिसका अधिग्रहण किसी भी निर्दिष्ट राज्य में किया जा सके।

- यह बिक्री की जगह डेवलपर्स को भूमि के लीज का प्रावधान भी प्रस्तुत करता है ताकि भूमि का स्वामित्व उसके वास्तविक मालिक के पास बना रहे और वे लीज किराए के रूप में नियमित आय प्राप्त कर सकें। लीज की शर्तें राज्य सरकार द्वारा भूमि के प्रकार, स्थिति, बाजार दर के हिसाब से तय की जाएं।
- यह अधिनियम अधिग्रहण, अवार्ड, क्षतिपूर्ति तथा पुनर्वास से जुड़े मसलों को स्पष्टतः प्रतिपादित करता है और साथ ही, जिलाधीक्षकों के विवेकाधिकारों को समाप्त करता है।
- नए अधिनियम के अधिकार क्षेत्र से बाहर वाले 13 केन्द्रीय अधिनियमों को इस कानून के प्रभावी होने के एक वर्ष के भीतर क्षतिपूर्ति व पुनर्वास तथा पुनर्निर्बतान पैकेज के प्रावधानों का अनुपालन करना होगा।
- जहां भूमि का अधिग्रहण शहरीकरण हेतु किया जाता है, विकसित भूमि के 20 प्रतिशत को आरक्षित कर लिया जाएगा और इसे इस परियोजना से प्रभावित परिवार को, उनके जमीन तथा अधिग्रहण व विकास की लागत के सामान राशि के समानुपात में दिया जाएगा।

संविधान में संदर्भित पांचवीं अनुसूची के तहत अनुसूचित क्षेत्र में अधिग्रहण हेतु ग्राम सभा की सहमति अनिवार्य है।