જૂના આવાસોના પુનઃનિર્માણ/પુનઃવિકાસ
અંગેની ગૃહ નિર્માણ નીતિ

ગુજરાત સરકાર
શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ,
ઠરાવ ક્રમાંક : બજટ/૧૦૨૦૧૪/૧૬૪૨/થ-૧
સચિવાલય, ગાંધીનગર
તારીખ : ૧૧/૦૨/૨૦૧૬

આમુખ :

રાજયની ગૃહ નિર્માણ ક્ષેત્રે કામ કરતી જાહેર સંસ્થાઓ જેવી કે, મહાનગરપાલિકાઓ, નગરપાલિકાઓ, ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ વગેરે દ્વારા નિર્મિત કરાયેલ આવાસો લાંબાગાળે જર્જરિત થતા હોઇ અને તેઓનું પુનઃ નિર્માણ જરૂરી બનતું હોઇ આવા જર્જરિત અને પુનઃરહેવા યોગ્ય મકાનોના પુનઃનિર્માણ માટે રાજ્ય સરકાર એક નવી નીતિ અમલમાં મુકવાનું વિચારી રહેલ હતી. આ અંગે વર્ષ ૨૦૧૪-૨૦૧૫ના અંદાજપત્રમાં એક નવી બાબતનો પણ સમાવેશ કરવામાં આવેલ હતો. આ ઉપરાંત કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા હાઉસીંગ ફોર ઓલ-૨૦૨૨ અંગે વડાપ્રધાન ગૃહ નિર્માણ યોજના જૂન-૨૦૧૫ થી અમલમાં મુકવામાં આવેલ છે તેમાં પણ હયાત વસાહતોમાં પુનઃનિર્માણ અંગે કામગીરી કરીને રાજયના નાગરિકોને પોષણક્ષમ ભાવે વધુ સંખ્યામાં આવાસો મળી રહે તે માટે સ્કીમના જથ્થામાં વધારો કરવાનું સૂચવાયેલ છે. આ ઉપરાંત આવી જાહેર સંસ્થાઓ દ્વારા નિર્મિત વસાહતોના વસવાટીઓ દ્વારા પણ તેઓના જર્જરિત મકાનોના મરામત અંગે રાજય સરકારમાં અવારનવાર રજૂઆતો પણ થયેલ છે.

આથી ઉપર્યુકત બાબતોને લક્ષમાં લઇ, રાજય સરકારે જાહેર આવાસોના પુનઃવિકાસ (રીડેવલપમેન્ટ ઓફ પબ્લિક હાઉસીંગ) અંગેની નીતિ અમલમાં મુકવાનું નકકી કરેલ છે.

ઠરાવઃ-

આથી પુખ્ત વિચારણાના અંતે જાહેર આવાસોના પુનઃ વિકાસ અંગેની નીતિ આ સાથેના એનેક્ષર- એ (ગુજરાતી) અને એનેક્ષર-બી (અંગ્રેજી) મુજબ અમલમાં મુકવાનું આથી ઠરાવવામાં આવે છે. આ ઠરાવ વિભાગની સરખા ક્રમાંકની ફાઇલ ઉપર નાણાં વિભાગની તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૬ની નોંધ ઉપર રાજય સરકારની મળેલ અનુમતિ અન્વયે બહાર પાડવામાં આવે છે.

ગુજરાતના રાજયપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,

બિડાણ:- એનેક્ષર- એ
એનેક્ષર-બી

(એસ.જી.ભટ્ટ)
નાયબ સચિવ
શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ

નકલ રવાના:-

- માન. રાજ્યપાલશ્રી નાં અંગત સચિવ (પત્ર દ્વારા)
- માન. મુખ્યમંત્રીશ્રીના અગ્ર સચિવ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- માન. રા.ક.મંત્રીશ્રી (શહેરી ગૃહ નિર્માણ) ના અંગત સચિવ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- માન. મંત્રીશ્રી (તમામ) ના અંગત સચિવ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, નાણાં વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સચિવશ્રી (હાઉસીંગ) ,શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સર્વે વિભાગો, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- હાઉસીંગ કમિશ્નરશ્રી, ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ, અમદાવાદ.
- પ્રોજેક્ટ સ્પેશ્યાલીસ્ટશ્રી, એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ મિશન, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, સામાજીક ન્યાય અને અધિકારીતા વિભાગ, સચિવાલય,ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, આદિજાતી વિકાસ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- મ્યુનિસીપલ કમિશ્નરશ્રી, મહાનગરપાલિકાઓ (સર્વે).
- નિયામકશ્રી, નગરપાલિકાઓ, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.
- મુખ્ય નગર નિયોજકશ્રી, ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગર
- મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રીઓ, શહેરી/વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ.
- મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, ગુજરાત મ્યુનિસીપલ ફાઇનાન્સ બોર્ડ, ગાંધીનગર
- વહીવટી સંચાલકશ્રી, ગુજરાત અર્બન ડેવલપમેન્ટ કંપની, ગાંધીનગર
- અધિક મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, ગુજરાત અર્બન ડેવલપમેન્ટ મિશન, ગાંધીનગર
- નિયામકશ્રી, રાજ્ય અગ્નિ શમન સેવા, ગાંધીનગર
- સર્વે અધિકારીઓ/સર્વે શાખાઓ, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સીસ્ટમ મેનેજર, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર, આ પરિપત્ર વિભાગની વેબસાઇટ ઉપર ઓનલાઇન મુકવાની વિનંતી સહ.
- સીલેકટ ફાઇલ

એનેક્ષર-એ

જાહેર આવાસોનો પુન:વિકાસ

(રીડેવલપમેન્ટ ઓફ પબ્લીક હાઉસીંગ)

યોજના-૨૦૧૬

૧. રીડેવલપમેન્ટઓફ પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમ નીતિની જરૂરીયાત અને હેતુઓ :-

૧.૧ રાજયમાં કેટલીક પબ્લીક હાઉસીંગ યોજનાઓના આવાસો હાલમાં જર્જરીત હાલતમાં છે અથવા તો આ યોજનામાં સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ થયેલ નથી.શહેરી વિસ્તારોમાં આવેલ આવી ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ/સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વગેરેની હાઉસીંગ કોલોનીઓનો પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ આ નીતિ અને નિયત કરેલ ઠરાવો હેઠળ થઈ શકે છે.

૧.૨ ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, શહેરી વિસ્તારોમાં આવેલ આવી પબ્લીક હાઉસીંગ યોજનાઓનો પુન:વિકાસ પબ્લિક પ્રાઇવેટ પાર્ટનરશીપ (પી.પી.પી.)પધ્ધતિથી નીચે મુજબના હેતુઓ સિધ્ધ કરવા માટે કરી શકશે.

1. હયાત આવાસોનું વધારાના કાર્પેટ વિસ્તાર સહીત પુન:નિર્માણ
2. જયાં શકય હોય ત્યાં વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનું નિર્માણ
3. ઉપલબ્ધ જમીનનો મહત્તમ ઉપયોગ
4. રહેણાંકની ગુણવત્તામાં ન્યુનત્તમ ખર્ચે સુધારો

૨. વ્યાખ્યા અને પ્રોજેકટ માટેની પાત્રતા

૨.૧ વ્યાખ્યાઓ:

અ. પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમ એટલે કે જાહેર સંસ્થા દ્વારા લોકો માટે બનાવવામાં આવેલ આવાસોની યોજનાઓ કે જેમાં જમીનના માલિકીના હક્કો જાહેરસંસ્થા પાસે રહે છે અને ફકત આવાસો લાભાર્થીઓને યોજનાની અમુકશરતોને આધીન વેચાણથી આપવામાં આવે છે.

બ. જર્જરીત હાલત એટલે કે એવા આવાસો કે જે આવાસોના ટકાઉપણામાં નોંધપાત્ર ઘટાડો થયેલ હોય તેમજ તેવા આવાસો કે જેમાં મોટા પ્રમાણમાં મજબુતીકરણની જરૂરીયાત હોય અને તેવા આવાસો તેમની મુળ સ્થિતિ કે તેની નજીકની સ્થિતિમાં લાવવા શકય ન હોય તેવા આવાસોને જર્જરીત હાલતના વર્ગમાં ગણવા.

૨.૨ ગુજરાત રાજયના શહેરી વિસ્તારમાં આવેલી હાઉસીંગ કોલોનીઓ જેવી કે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ(GHB)/સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ (ULB)/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વગેરેની કોલોનીઓ જાહેર આવાસ યોજના તરીકે ગણવાપાત્ર ઠરે છે.

૨.૩ આ નીતિ અંતર્ગત જે જાહેર આવાસ યોજનાઓ ૨૦ વર્ષ કરતાં જુની હોય અથવા જર્જરીત હાલતમાં હોય તેવી આવાસ યોજનાઓ પુન:વિકાસ યોજના માટે પાત્ર ઠરશે.

૨.૪ જાહેર આવાસ યોજનાઓ કે જેનો પ્લોટ વિસ્તાર ૫૦૦૦ ચો.મી. અથવા વધુ હોય તેવી યોજનાઓનો સમાવેશ પ્રથમ તબક્કે પુન:વિકાસ માટે લઈ શકાશે. તેમ છતાં તેનાથી ઓછા વિસ્તારવાળા પ્લોટોનો પણ જરૂરીયાત પ્રમાણે પુન:વિકાસકરી શકાશે.

૨.૫ આ નીતિ હેરીટેજ મકાનો/વિસ્તારને લાગુ પડશે નહીં.

૩. અભિગમ

પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમના પુન:વિકાસ માટેના મુખ્ય ત્રણ ઘટકો નીચે મુજબ છે.

૧. હયાત જાહેર આવાસ યોજનાના આવાસોનો પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ

૨. વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનું નિર્માણ

૩. બાકી રહેતી જમીન માટે મુકત વેચાણ ઘટક

૩.૧ હયાત જાહેર આવાસ યોજનાના આવાસોનો પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ

અ. આવાસ યોજનામાં મકાન ધરાવતાં લાભાર્થીઓને હયાત કાર્પેટ વિસ્તાર કરતાં વધુ કાર્પેટ વિસ્તાર ફાળવવામાં આવશે.

બ. આવાસનાં એકમનો મહત્તમ કાર્પેટ વિસ્તાર નીચે મુજબ રહેશે.

૧. સ્વતંત્ર આવાસ – આ પ્રકારના રહેણાંકનો મહત્તમ કાર્પેટ વિસ્તાર હયાત મંજૂર થયેલ કાર્પેટ વિસ્તારની સામે ૧૪૦% અથવા ૩૦.૦૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર જે પૈકી બે માંથી વધુ હોય તે મળવા પાત્ર થશે.

૨. રોહાઉસ/ટેનામેન્ટ – આ પ્રકારના રહેણાંકનો મહત્તમ કાર્પેટ વિસ્તાર હયાત મંજૂર થયેલ કાર્પેટ વિસ્તારની સામે ૧૪૦% અથવા ૩૦.૦૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર, જે પૈકી બે માંથી જે વધુ હોય તે મળવા પાત્ર થશે.

૩. એપાર્ટમેન્ટ/હોસ્ટેલ - આ પ્રકારના રહેણાંકનો મહત્તમ કાર્પેટ વિસ્તાર હયાત મંજૂર થયેલ કાર્પેટ વિસ્તારની સામે ૧૪૦% અથવા ૩૦.૦૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર, જે પૈકી બે માંથી જે વધુ હોય તે મળવા પાત્ર થશે.

૪. બિન રહેણાંક પ્રકારનાં મકાનો માટે હયાત મંજૂર થયેલ કાર્પેટ એરીયાની સામે મહત્તમ ૧૨૫% કાર્પેટ વિસ્તાર આપવામાં આવશે.

ક. ખાનગી વિકાસકાર હયાત રહેણાંક આવાસોનો પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ વિના મુલ્યે કરી આપશે.

ડ. પબ્લીક હાઉસીંગ યોજનામાં વાણિજય પ્રવૃતિઓ માટે જેટલો વિસ્તાર ઉપયોગમાં લેવામાં આવેલ હશે તેટલો જ વિસ્તાર વિકાસકારે પુરો પાડવાનો રહેશે અને તે હયાત લાભાર્થીઓને વેચી શકાશે.

૩.૨ વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનું નિર્માણ :

અ. જે કિસ્સાઓમાં જાહેર આવાસ યોજનાઓમાં હયાત રહેણાંક એકમોનો કાર્પેટ વિસ્તાર ૩૦.૦૦ ચો.મી થી ઓછો હશે તેવા કિસ્સાઓમાં વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનો કાર્પેટ વિસ્તાર એકમ દીઠ ૩૦.૦૦ ચો.મી નો રહેશે.

બ. જે કિસ્સાઓમાં જાહેર આવાસ યોજનાઓમાં હયાત રહેણાંક એકમોનો કાર્પેટ વિસ્તાર ૩૦.૦૦ ચો.મી.થી વધુ હશે તેવા કિસ્સાઓમાં વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનો કાર્પેટ વિસ્તાર એકમ દીઠ ૪૦.૦૦ ચો.મી. નો રહેશે.

૩.૩ મુકત વેચાણ ઘટક –

અ. હયાત આવાસો અને વધારાના એફોર્ડેબલ હાઉસીંગના આવાસોના બાંધકામ બાદ બાકી રહેતી એફ.એસ.આઈ નો ખાનગી વિકાસકાર પોતાના ખર્ચે સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ હેઠળની જોગવાઈઓ મુજબ પોતાના વેચાણ માટે વિકાસ કરી શકશે.

બ. જમીનના માલિકીના હક્કો સંબધિત જાહેર ઓથોરીટી પાસે રહેશે. પરંતુ ખાનગી વિકાસકાર મુકત વેચાણ માટેના ઘટકની જમીનનો વિસ્તાર વૈધાનિક જોગવાઈઓ અનુસાર ૯૯ વર્ષના પટ્ટે સબલીઝ કરી શકશે.

૪. અમલીકરણ

૪.૧ હયાત જાહેર આવાસ યોજનાનાં પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણની પ્રક્રીયા નીચે મુજબ હાથ ધરવાની રહેશે.

અ. હયાત કોલોનીના લાભાર્થીઓના એસોસીએશન/સોસાયટી દ્વારા સંબંધિત જાહેર સંસ્થાને અરજી કરીને

બ. સંબંધિત જાહેર સંસ્થા દ્વારા

૪.૨ જાહેર આવાસ યોજનાઓનાં પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ માટેની કામગીરી નીચે મુજબ હાથ ધરવાની રહેશે.

અ. જાહેર આવાસ યોજનાનાં સભ્યોની સોસાયટી/એસોસીએશન દ્વારા નિયત કરેલ પત્રક મુજબ ઠરાવ કરવાનો રહેશે અને ઓછામાં ઓછા ૬૦% સભ્યોની મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.

બ. સંબધિત જાહેર સંસ્થા દ્વારા પારદર્શક પધ્ધતિ અપનાવી ઇ-ટેન્ડર દ્વારા ખાનગી વિકાસકાર ની પસંદગી કરવામાં આવશે.

ક. ક્રોસ સબસીડાઇઝેશનના હેતુ માટે જુદી જુદી કેટેગરીના આવાસોને એકત્રીત કરી પેકેજ બનાવીને પુન:વિકાસની યોજનાનું અમલીકરણ કરી શકાશે.

ડ. જે પ્રોજેક્ટના કિસ્સાઓમાં નેગેટીવ બીડીંગ હશે તેવા પ્રોજેક્ટોને રાજય કક્ષાની સ્ક્રીનીંગ કમીટી સમક્ષ યોગ્ય નિર્ણય અર્થે રજુ કરવાના રહેશે.

ઈ. બીડીંગ ના માપદંડ

I. વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસો માટેનો માપદંડ "બિલ્ટ અપ એરીયા (BUA)/કાર્પેટ વિસ્તાર(CA)/આવાસોની સંખ્યા રહેશે.

II. જે ખાનગી વિકાસકાર વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસો માટે વધુમાં વધુ BUA/કાર્પેટ વિસ્તાર/આવાસોની સંખ્યા આપશે તેની પસંદગી કરવામાં આવશે.

ફ. પસંદગી પામેલ ખાનગી વિકાસકાર , સંબધિત જાહેર સંસ્થા અને હયાત હાઉસીંગ સોસાયટીના લાભાર્થીઓના એસોસીએશન/સોસાયટી દ્વારા આવાસોના પુન:નિર્માણ/પુન:વિકાસના હેતુસર ત્રિપક્ષીય (Tripartite) કરાર કરવાનો રહેશે.

ગ. પુન:નિર્માણ/પુન;વિકાસના અમલીકરણ માટે ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા હયાત આવાસ યોજનાના ૬૦% સભ્યોની સંમતિ એસોસીએશનના ઠરાવ સાથે મેળવવાની રહેશે. સંબધિત જાહેર સંસ્થા અને સોસાયટી/ એસોસીએશન આ પ્રક્રીયામાં મદદ રૂપ થશે.

૫. સામાન્ય જોગવાઈઓ

૫.૧ વચગાળાના હંગામી રહેણાંકની વ્યવસ્થા

અ.ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા હયાત લાભાર્થીઓ માટે પુન:નિર્મિત આવાસોના બિલ્ડીંગ વપરાશ (BU) પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા સુધી તેમજ નવા મકાનોનો કબજો સોંપ્યા સુધી વચગાળાના રહેણાંક(Transit accommodation)ની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

બ. હંગામી આવાસ વ્યવસ્થાનો ખર્ચ વિકાસકારે ભોગવવાનો રહેશે.

ક. ભાડા પધ્ધતિથી પણ હંગામી આવાસની વ્યવસ્થા ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા કરી શકાશે.

૫.૨ સંચાલન અને જાળવણી (O & M)

અ.મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર(BU) મળ્યાના દિવસથી પ્રથમ સાત (૭) વર્ષ સુધી પુન:નિર્મિત થયેલ આવાસો તેમજ વધારાના બાંધવામાં આવેલ એફોર્ડેબલ આવાસોનું સંચાલન અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી ખાનગી વિકાસકારની રહેશે. ત્યારબાદ તે જવાબદારી સોસાયટી/ એસોસીએશનને સોંપી દેવાની રહેશે. લાભાર્થીઓ દ્વારા સંચાલન અને જાળવણી માટે નિયત કરેલો ફાળો આપવાનો રહેશે.

બ.મકાનનો કબજો સંભાળતી વખતે બધા લાભાર્થીઓ દ્વારા દેખભાળ (Maintenance) ડિપોઝીટ આપવાની રહેશે.

ક. સ્ટ્રકચરની માળખાકીય સ્થિરતા માટેનો ખામી જવાબદારી ગાળો (Defect Liability Period)૧૦ વર્ષનો રહેશે.

૫.૩ આયોજનના ધોરણો(Planning Norms)

અ. સમગ્ર પ્લોટ માટે કુલ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ ૩.૦૦ અથવા GDCR પ્રમાણે મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ તે બન્ને પૈકી જે વધુ હશે તે મળવાપાત્ર રહેશે.

બ. ૧. હયાત આવાસોના પુન:નિર્માણ બાદ બાકી રહેતી એફ.એસ.આઈ. ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોના બાંધકામ તેમજ મુક્ત વેચાણ ઘટકના વિકાસ માટે વાપરી શકશે. તેમ છતાં કોઈ અન્ય કારણસર બાકી રહેતી એફ.એસ.આઈ. ઉપરના બે ઘટકોમાં ન વાપરી શકાય તો તે સમાન વિકાસ યોજનાના અન્ય પ્લોટ ઉપર TDR તરીકે વાપરી શકાશે.

૨. ખાનગી વિકાસકાર TDR (Transferable Development Rights) ને આંશિક અથવા પૂર્ણ રીતે વાપરી શકશે અથવા તે TDR અન્ય વ્યક્તિને સંપૂર્ણપણે અથવા આંશિક રીતે વેચી શકશે. આ પ્રકારની તબદીલી ત્રણ વખત કરતાં વધારે થઈ શકશે નહી.

૩. હાનિકારક અને જોખમી વિસ્તાર (Obnoxious and hazardous zone), કૃષિ વિસ્તાર અને અન્ય પ્રતિબંધીત વિસ્તાર સિવાયના તમામ વિસ્તારોમાં TDR નો ઉપયોગ કરી શકાશે.

૪. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા નક્કી કર્યા મુજબ સરેરાશ જંત્રી દરના આધારે આ TDR નક્કી કરી શકાશે.

૫. સંબંધીત જમીનનાં પ્રોરેટા જંત્રી નાં દરનાં આધારે આ TDR નો ઉપયોગ થઈ શકશે.

૬. સંબંધીત વિસ્તારમાં મળવાપાત્ર ચાર્જેબલ એફ.એસ.આઈ.ના બદલામાં TDR વાપરી શકાશે નહી.

ક. પુન:નિર્માણ અને વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસ માટેનો સંયુકત પ્લોટ અને મુક્ત વેચાણ ઘટક માટેનો જમીનનો વિસ્તાર સબપ્લોટીંગ દ્વારા છુટો પાડી શકાશે.

ડ. હયાત પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમના પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણના કિસ્સામાં વધારાના એફોર્ડેબલ હાઉસીંગના મકાનોનું નિર્માણ તથા વેચાણપાત્ર પ્લોટ માટે રાજ્ય સરકારના અને/અથવા સ્થાનિક સ્વરાજ્યની સંસ્થાના GDCRના પ્રવર્તમાન આયોજનના ધોરણો લાગુ પડશે.

ઈ. પ્લોટના અને આંતરીક શેરીઓના પ્લોટના એકત્રિકરણને મંજૂરી આપવામાં આવશે.

ફ. જો રસ્તાની પહોળાઈ ૩૦ મી. કરતાં વધુ હશે તો TDRના ઉપયોગ કરવા સંબધિત recipient landઉપર ૭૦ મી.ની મકાનની ઉંચાઈ મળવાપાત્ર થશે. જો રસ્તાની પહોળાઈ ૩૦ મી. કરતાં ઓછી હશે તો સ્થાનિક GDCR લાગુ પડશે.

૬.૦ લાભાર્થીઓ અને ફાળવણી પ્રક્રિયા

૬.૧ હયાત હાઉસીંગ યોજનાના મકાનોના માલિક આ પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ ઘટકના લાભાર્થીઓ હશે.

૬.૨ પુન:નિર્મિત મકાનોનો કબજો મેળવતી વખતે યોજનાના હયાત મકાન માલિકોનું કોઇપણ પ્રકારનું લેણાનું ચુકવણું અમલીકરણ સંસ્થાને કરવાનું બાકી ન હોવું જોઇએ.

૬.૩ હયાત હાઉસીંગ યોજનાના મકાનોમાં ભાડાપટ્ટે રહેતાં રહેવાસીઓને પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ ઘટકના આવાસની ફાળવણી મફતમાં કરવામાં આવશે નહી. તેમ છતાં આવક મર્યાદા માપદંડના આધારે તેઓને વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોની ફાળવણીમાં નિયત કિંમતનું ચુકવણું કર્યેથી અગ્રતા આપવામાં આવશે.

૬.૪ હયાત મકાનોનું પુન:નિર્માણ કરવામાં આવશે અને લાભાર્થીઓને મુળ જગ્યાએ જ વસાવવામાં આવશે.

૬.૫ પુન:નિર્મિત મકાનો અને વધારાના બાંધવામાં આવનાર એફોર્ડેબલ મકાનોની ફાળવણી અમલીકરણ સંસ્થાની દેખરેખ હેઠળ વિભાગ દ્વારા મકાનોની ફાળવણી માટે નિયત કરેલી માર્ગદર્શિકાઓ/સિધ્ધાંતો મુજબ કરવામાં આવશે.

૭.૦ નિયમન

૭.૧ આ નીતિ માટે એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ મિશન (એ.એચ.એમ.) રાજય કક્ષાએ નોડલ એજન્સી રહેશે.

૭.૨ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ (જી.એચ.બી.)/ સ્થાનિક સ્વરાજયની સંસ્થાઓ (યુ.એલ.બી.)/ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (યુ.ડી.એ.)/ કોઈપણ જાહેર સત્તા મંડળ કે જે પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમોની જમીનોની માલિકી ધરાવે છે, તે અમલીકરણ સંસ્થા તરીકે રહેશે.

૭.૩ ખાનગી વિકાસકાર કોઈપણ પ્રકારની બાંધકામની યોગ્ય ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ કરી શકશે. તેમ છતાં અમલીકરણ સંસ્થા પાસેથી તેને પ્રમાણિત કરાવવાની રહેશે.

૭.૪ નાગરીક સુવિધાઅને સામાજીક આંતરમાળખાકીય વિકાસના બધાજ કામો માટેનો ખર્ચ ખાનગી વિકાસકારે ભોગવવાનો રહેશે. નાગરીક સુવિધા અને આંતરમાળખાકીય આંતરીક વિકાસના કામોમાં બધાજ આંતરીક રસ્તાઓ, ફુટપાથ, સંપૂર્ણ પાણી પુરવઠો,

ઓવરહેડ ટાંકી, અથવા સમ્પ, પાણીની પાઈપલાઈનો, વિજપુરવઠાની વહેંચણીની લાઈનો,જરૂર જણાયે ગેસ પુરવઠાનું નેટવર્ક, ટ્રાન્સફોર્મર્સ વિગેરે, આંતરીક ડ્રેનેજ લાઈન, દરવાજા સાથેની કંમ્પાઉન્ડ દિવાલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, કેમ્પસમાં અને મકાનોની સામે વૃક્ષા રોપણ, રેઈન વોટર હાર્વેસ્ટીંગ વિગેરેનો સમાવેશ થશે. સામાજીક આંતરમાળખાકીય વિકાસના કામો નિયત ધોરણ મુજબ કરવાના રહેશે.

૭.૫ બિલ્ડીંગના ધાબાના ઓછામાં ઓછા ૫૦% વિસ્તારમાં ગ્રીડ કનેકશન સાથે સોલાર ઇન્સ્ટોલેશન ફરજીયાતપણે કરવાનું રહેશે.

૭.૬ આંતરીક તેમજ બાહ્ય વિજળી ઉપકરણ માટે LED Lightનો ઉપયોગ ફરજીયાત પણે કરવાનો રહેશે.

૭.૭ ULB/UDA/ADAદ્વારા એક બારી(Single window) પધ્ધતિથી ઝડપથી મંજૂરીઓ આપવામાં આવશે.

૭.૮ મુકત વેચાણ ઘટક તથા હયાત આવાસનો પુન:વિકાસ અને વધારાના એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ પુરા પાડવાની યોજના માટેના લે-આઉટ પ્લાન એક સાથે જ મંજૂર કરાવવાના રહેશે.

૭.૯ હયાત આવાસોનું પુન:નિર્માણ અને વધારાના એફોર્ડેબલ મકાનોની કામગીરી પૂર્ણ થયા બાદ જ મુકત વેચાણ ઘટક હેઠળ કરવામાં આવેલ વિકાસના કામોનું મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર (B.U. Permission) યુ.એલ.બી. દ્વારા આપવાનું રહેશે.

૭.૧૦ હયાત આવાસોના પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ અને વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસો પુરા પાડવા માટેના એ બે ઘટક માટે જ લાગુ પડતા મ્યુનિસિપલ અને મહેસુલી (રેવન્યુ) ચાર્જીસમાંથી ખાનગી વિકાસકારને મુક્તિ આપવામાં આવશે.

૭.૧૧ અમલીકરણ સંસ્થાના નિર્ણયની પુન:સમીક્ષા માટે રાજય સરકાર અમલીકરણ સંસ્થાને નિર્દેશન અથવા સુચના આપી શકશે.

૭.૧૨ આ નીતિના કોઈપણ મુદ્દાના સંદર્ભમાં અને આયોજનના ધોરણો હળવા/મુક્ત કરવા માટે નિર્દેશન આપવા માટે રાજય સરકાર પોતાનો હક્ક અબાધિત રાખે છે.

૭.૧૩ આ નીતિના અમલીકરણ અને સ્પષ્ટતા માટે સુચનો અથવા નિર્દેશન આપવા તેમજ દેખરેખ અને નિયંત્રણ માટે રાજય કક્ષાએ નીચે મુજબની સ્ક્રીનીંગ સમિતિ રહેશે.

અગ્ર સચિવશ્રી (શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ)	ચેરમેનશ્રી
સચિવશ્રી (હાઉસીંગ)	સભ્યશ્રી
પ્રોજેક્ટ સ્પેશ્યાલીસ્ટશ્રી, એ.એચ.એમ.	સભ્યશ્રી
મુખ્ય નગર નિયોજકશ્રી	સભ્યશ્રી
નાયબ સચિવશ્રી (હાઉસીંગ)	સભ્ય સચિવશ્રી
ખાસ ફરજ પરના અધિકારીશ્રી (શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ)	સભ્યશ્રી

Annexure – B

Redevelopment of Public Housing

Scheme - 2016

1. OBJECTIVES

1.1 There are several public housing schemes, which are either in dilapidated condition, or/and where the FSI is not fully utilized. Such colonies situated in the urban areas under Gujarat Housing Board (GHB) / Urban Local Bodies (ULB) / Urban Authorities etc of Gujarat State can be redeveloped in accordance with the Policy and Regulations as laid down, hereunder.

1.2 Urban Development & Urban Housing Department (UDD), Govt. of Gujarat proposes to undertake the redevelopment of public housing schemes in the urban areas of the state under PPP mode to achieve the following objectives: (i) to upgrade existing housing stock (ii) Create additional affordable housing stock wherever possible (iii) to Utilize available land in optimal manner and (iv) to Improve neighborhood at no or minimal cost to the Government.

2. DEFINITION AND ELIGIBILITY OF PROJECT

2.1 Definition:

a. **Public Housing Scheme means** a housing scheme developed by any public agency for the public at large, where ownership of land continues to remain with the public agency and only dwelling unit is sold to the beneficiary subject to conditions laid down in the scheme.

b. **Dilapidated condition means** "Such houses which show signs of decay or breaking down and require major repairs and are far from being in condition that can be restored or repaired are considered as dilapidated.

2.2 Public Housing Scheme includes; housing colonies situated in the urban areas under Gujarat Housing Board (GHB) / Urban Local Bodies (ULB) / Urban Authorities etc of Gujarat State.

2.3 Public Housing scheme older than 20 years or in dilapidated condition will be eligible for redevelopment under this policy.

2.4 In phase one of the Redevelopment of Public Housing Scheme, plots with area of 5000 sq.m or more shall be considered. However, smaller plots can also be considered for redevelopment if there is demand for this.

2.5 This Policy will not apply to heritage buildings/Zone.

3. APPROACH

Redevelopment of Public housing scheme may have the following three components:

1. Redevelopment of existing public housing scheme
2. Creation of Additional Affordable housing Stock
3. Free Sale Component

3.1 Redevelopment of Existing Public Housing Scheme

a. Under redevelopment schemes, the owners of the dwelling units may be allotted dwelling units with carpet area higher than the existing one.

b. The maximum carpet area of the dwelling units may be as follows:

I. For Dwelling-1 (Detached dwelling unit): The maximum aggregate carpet area may be 140% of existing approved carpet area of the dwelling unit or 30sq.mtr carpet area whichever is higher,

II. For Dwelling-2 (Semi-detached dwelling unit, Row House, Tenement): The maximum aggregate carpet area may be 140% of existing approved carpet area of the dwelling unit or 30sq.mtr carpet area whichever is higher,

III. For Dwelling-3 (Apartment, Hostel): The maximum aggregate carpet area may be 140% of existing approved carpet area of the dwelling unit or dwelling unit of 30sq.mtrcarpet area whichever is higher,

IV. For any non-residential category, maximum aggregate carpet area may be 125% of the existing approved carpet area.

c. The developer will redevelop the existing public dwelling units free of cost.

d. Commercial spaces equivalent to area used for commercial activities in the public housing scheme shall be provided. Such Commercial area can be saleable to existing dwellers.

3.2 Creation of Additional Affordable Housing Stock

a. In case of public housing scheme consisting of dwelling units with existing approved carpet area less than 30 sq.m, the size of dwelling units of additional affordable housing shall be 30 sq.m carpet area.

b. In case of public housing scheme consisting of dwelling units with existing approved carpet area more than 30 sq.m, The size of dwelling units of additional affordable housing shall be 40 sq.m carpet area.

3.3 Free Sale Component

a. The developer may develop balance FSI remaining after redeveloping the existing housing units and construction of affordable housing units as permitted under general development control regulations for his own sale.

b. The developer may sub lease free sale component Land on 99 year basis as per applicable statutory provision though ownership right of the land will remain with the concerned public authority.

4. IMPLEMENTATION

4.1 The process of Redevelopment of existing public housing scheme may be initiated by;

a. Association/Society of owners by applying to the concerned public agency, or

b. Concerned Public agency

4.2 Steps to be followed for redevelopment of a public housing scheme are as follows:

a. Existing housing society/ association may pass resolution in the format duly prescribed with an approval to minimum 60% of its members.

b. Concerned public agency will invite e-tenders for selection of private developer and adopt a transparent process.

c. The projects can be redeveloped in packages by pooling different category of houses for the purpose of cross-subsidization.

d. Cases of Negative bidding shall be referred to the state level screening committee for suitable decision.

e. Bidding criteria

   i. The bidding criteria will be "B.U.A/ Carpet Area/ Number of DUs" for Creation of Additional Affordable Housing Stock.
   ii. The bidder bidding "Maximum B.U.A/ Carpet Area/ Number of DUs for Creation of Additional Affordable Housing Stock" will be selected.

f. Selected private developer, concerned public agency and the existing housing society/ association of owners will enter into tripartite agreement for redevelopment.

g. For implementation of the redevelopment of existing housing scheme on field, the private developer will obtain consent of 60% of the members, including those taken by way of resolution passed by existing society/ association. The concerned public agency and the society/ association will facilitate the process.

5. GENERAL PROVISION

5.1 Transit Accommodation

a. Transit accommodation till the completion and handing over of new units after obtaining building use permission from local authority, will be provided by the developer to the existing inhabitants.

b. The cost of transit accommodation will be borne by the developer.

c. Transit accommodation can also be provided through rental accommodation by the private developer.

5.2 Operation & Maintenance (O & M)

a. O& M for redeveloped and affordable housing will be with the developer for first 7 years from the day of obtaining BU (Building Use) permission. Thereafter it will be handed over to the society/ association of beneficiaries. Beneficiaries will have to contribute to maintenance fund for O & M as laid down.

b. Maintenance deposits will be charged from all the beneficiaries at the time of handing over the possession.

c. Defect liability period for structural stability will be for 10 years.

5.3 Planning Norms

a. Total Permissible FSI for the entire plot will be 3.0 FSI or as per GDCR whichever is higher.

b. I After redevelopment of houses, the remaining permissible FSI shall be utilized on the plot by the developer for creation of affordable housing stock as well as for the development of free sale component. However, if for some reasons remaining FSI cannot be utilized fully on these two activities, such remaining FSI can be utilized on any other plot under the same Development Plan as Transferable Development Rights (TDR).

b.II. Such TDR can be utilized fully or in part by the developer or it can be sold to any other person either fully or in part. However, such transactions shall not take place more than thrice.

b.III. TDR can be used in all the areas except in the obnoxious and hazardous zone, agriculture zone and other restricted zone.

b.IV. TDR shall be generated on the basis of average jantri rate, as determined by the UDD for this purpose

b.V. TDR can be utilized as per pro-rata as jantri of respective land.

b.VI. TDR cannot be utilized in lieu of permissible chargeable FSI in respective zone.

c. The plot area for redevelopment and affordable housing combined and the land area under saleable components may be segregated through sub plotting.

d. In case of redevelopment of existing public housing scheme, development for affordable categories of houses as well as the saleable plot, prevailing planning norms of the State Government and/or local GDCR shall be applicable.

e. Amalgamation of plots and internal streets will be allowed.

f. If the width of the road is more than 30m, then building height up to 70m shall be permitted on the recipient land for utilization of TDR. However if the road width is less than 30m, then local GDCR shall be applicable.

6. BENEFICIARIES AND ALLOTMENT

6.1 Owners of houses in the existing housing scheme will be the beneficiaries of the redevelopment component.

6.2 The existing owners should not have any outstanding dues to the implementing agency at the time of getting possession.

6.3 Inhabitants staying on rental basis will not be considered for free allotment for redevelopment. However, subject to income criteria, they may be given preference for allotment from additional affordable housing stock on payment basis.

6.4 The existing houses will be redeveloped and beneficiaries will be rehabilitated in-situ.

6.5 The housing units of redevelopment and affordable housing will be allotted under the supervision of implementing agency as per guiding principles of allotment of houses issued by the department.

7. REGULATIONS

7.1 Affordable Housing Mission (AHM) will be the nodal agency at State Level.

7.2 Gujarat Housing Board (GHB)/ Urban Local Board (ULB) / Urban Development Authority (UDA) / any other public authority that owns land of the public housing scheme will be the implementing agencies.

7.3 The developer can choose any appropriate construction technology for the project. However, it should be certified by the implementation authority.

7.4 The expenditure on all internal development works for civic and social infrastructure will be borne by the developer. Internal development works for civic infrastructure will comprise of works like all internal roads, footpaths, complete water supply including overhead or surface water reservoir/ distributions lines, electric distributions lines, gas distributions network, transformers etc. (if required), internal sewer lines/ drainage, gated compound/ street light/ proper tree plantation in

campus &in front of houses, rain water harvesting etc. Internal development works for social infrastructure will be as per norms.

7.5 Roof Top Solar installation in at least 50% of roof area with grid connection is compulsory.

7.6 Use of LED lighting in internal as well as external fixtures is compulsory.

7.7 Single window fast track approvals will be granted by ULB / UDA / ADA.

7.8 Layout of free sale development and redevelopment of existing public housing and affordable housing shall be approved at a time.

7.9 Building Use (BU) permission for free sale development will be granted by ULB's only after the completion of redeveloped and affordable houses to the beneficiaries.

7.10 The Developer may be exempted from the applicable municipal and revenue charges for the Redevelopment of existing housing and Affordable housing component only.

7.11 The State Government can issue directions or instruct the implementation agency for reconsideration of agency's decision.

7.12 The State Government reserves the right to issue directions and provide flexibility in planning regulations or in any parameter of the Policy.

7.13 There shall be a State Level Screening Committee to supervise, monitor and issue direction regarding implementation or clarifications of the Policy, as under :

Principal Secretary, UDD	Chairman
Secretary, Housing	Member
Project Specialist, AHM	Member
CTP	Member
DS, Housing	Member Secretary
OSD, UD & UHD	Member