

258

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के सफल कार्यान्वयन हेतु मुख्य सचिव, झारखण्ड सरकार की अध्यक्षता में गठित "राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति "State Level Sanctioning and Monitoring Committee (SLSMC) की दिनांक 28.08.2018 (मंगलवार) को सम्पन्न 11^{वीं} बैठक की कार्यवाही।

उपस्थिति— संलग्न

कार्यवाही:—

सर्वप्रथम मुख्य सचिव—सह—अध्यक्ष के द्वारा बैठक में उपस्थित पदाधिकारियों का स्वागत करते हुए बैठक की कार्यवाही शुरू करने का निर्देश दिया गया।

सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा बैठक की कार्यवाही शुरू की गई जो निम्नवत् है:—

Agenda-1

(क) गत बैठक की कार्यवाही की संपुष्टि की गयी।

(ख) गत बैठक में लिए गए निर्णयों के अनुपालन पर समिति के द्वारा संतोष व्यक्त किया गया ।
(परिशिष्ट क)

Agenda-2

1. सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के सभी घटकों की विस्तृत जानकारी परियोजना के उद्देश्य एवं तदनुसार झारखण्ड राज्य में घटकवार कुल माँग सर्वेक्षण की जानकारी से सदस्यों को अवगत कराया गया।

Vertical-I ISSR - 52584

Vertical-II CLSS - 16557

Vertical-III AHP - 73950

Vertical-IV BLC - 104416

2. सचिव द्वारा घटक—I (ISSR) एवं घटक—III (AHP) अंतर्गत पात्रता की शर्तों एवं निकाय स्तर पर लाभुकों को आवास आवंटन की प्रक्रिया की जानकारी दी गई। सचिव द्वारा Allotment प्रक्रिया के तहत निम्नांकित बिंदुओं पर प्रस्ताव दिया गया :—

2.1. आवासीय ईकाई का आवंटन Lease Hold Basis पर किया जायेगा जो कि लाभुकों के Legal Heirs के अतिरिक्त किसी अन्य व्यक्ति को पंद्रह वर्षों तक अहस्तांतरणीय होगा।

2.2. पंद्रह वर्षों के बाद आवासीय ईकाई को हस्तान्तरित किया जा सकेगा।

2.3. आवासीय ईकाई के लिए Stamp Duty एक रुपए मात्र एवं निबंधन शुल्क एक रुपए मात्र निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव है।

2.4. Implementing Agency, बैंक एवं लाभुकों के बीच एक त्रिपक्षीय एकरारनामा (Tripartite Agreement) किये जाने का प्रस्ताव है। (प्रारूप संलग्न)

2.5. घटक-I (ISSR) के अंतर्गत Construction Period तक विस्थापित लाभुकों/स्लमवासियों को प्रति 30 वर्ग मी0 Carpet Area की दर पर Rent देय होगा।

समिति द्वारा त्रिपक्षीय एकरारनामा पर पुनर्विचार करने तथा इसकी Legal Vetting कराने का परामर्श दिया गया। उद्देश्य यह है कि लाभुक के ऋण का भार ULB/राज्य सरकार पर नहीं आये। साथ ही, Construction Period की समाप्ति के उपरांत, स्लम/बस्तियों को निश्चितरूपेण Demolish किये जाने पर सहमति बनी। शेष सभी बिन्दुओं पर अनुमोदन दिया गया।

3. सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा भूमि चिन्हित करने की प्रक्रिया, DPR की स्वीकृति संबंधी प्रक्रिया एवं Project Specifications के बारे में बताया गया। DPR का निर्माण जुड़को लि० द्वारा किया जा रहा है। आवास निर्माण हेतु भूमि का चयन Peripheral Areas में किया गया। आवास के निर्माण हेतु Specifications में मुख्य रूप से G+3, RCC Frame; Carpet Area – 27 से 30 वर्ग मी०; 1BHK ; निर्माण अवधि-अधिकतम 36 महीने इत्यादि शामिल है। विकासकर्ता के लिए National Building Code (NBC) एवं Jharkhand Building Bye-laws – 2016 के नियमों का पालन बाध्यकारी होगा। आवश्यकतानुसार निर्माण कार्य, पारंपरिक तथा नयी एवं उभरती तकनीक, दोनों के अनुसार किये जाने का प्रस्ताव दिया गया।

उपरोक्त पर समिति द्वारा अनुमोदन दिया गया।

4. आवासीय ईकाई के निर्माण हेतु केन्द्रांश, राज्यांश, लाभुकांश एवं Land Monetisation निम्नवत् प्रस्तावित किया गया है:-

	घटक-I (ISSR)	घटक-III (AHP)
प्रति आवासीय ईकाई पर लागत	7-8 लाख रु०	7-8 लाख रु०
केन्द्रांश राशि	1 लाख रु०	1.50 लाख रु०
राज्यांश राशि	1.5 लाख रु०	1 लाख रु०
अनुमानित भूमि मुद्रीकरण (Land Monetisation) की राशि	3 से 4 लाख रु०	
लाभुकांश	1.5 लाख रु०	4.5-5.5 लाख रु०

उक्त प्रस्ताव पर समिति द्वारा सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि घटक-I (ISSR) एवं घटक-III (AHP) के लिए राज्यांश की राशि एक समान रखी जाय। ISSR एवं AHP के लिए राज्यांश की राशि एक लाख रु० मात्र किये जाने पर सहमति बनी। लाभुक की राशि योजना की actual लागत अनुसार होगा।

5. सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा झारखण्ड में घटक-I (ISSR) परियोजना की मुख्य विशेषताओं को प्रस्तावित किया गया जो निम्नवत् है :-

<u>SNo.</u>	<u>Component</u>	<u>Description</u>
1.	Components of Slum Redevelopment Ratio of SRC : DC	- Slum Redevelopment Component (SRC) - Developer Component (DC) 50% : 50% within the cluster

- 256
- | | |
|--|---|
| 2. Nature of Development allowed on DC | <ul style="list-style-type: none"> • Residential / Commercial / Institutional; • As per land-use specified in the Master-Plan |
| 3. Developer's Rights on DC | <ul style="list-style-type: none"> • Allotment on Free-hold basis • Sub-lease/ Sale/ Rent allowed • Construction progress on SRC must always be more than that on DC • Completion Certificate to be issued to developer only after handover of completed DUs on SRC |
| 4 Other Incentives | <ul style="list-style-type: none"> • Maximum FAR 3.5 allowed • FAR unutilized in the project can be used in other projects as per TDR Rule 2017. |
| 5 Bidding Parameter | <ul style="list-style-type: none"> • Highest Premium offered by bidders
or • Lowest Grant sought by bidders |

इसके अतिरिक्त घटक-I (ISSR) अंतर्गत विकासकर्ता को आवास निर्माण के विरुद्ध भुगतान किये जाने संबंधी शर्तों के बारे में जानकारी दी गई।

उपरोक्त पर समिति द्वारा SRC एवं DC का अनुपात 55% & 45% रखने पर सहमति बनी। शेष पर समिति द्वारा अनुमोदन दिया गया।

6. घटक-I (ISSR) परियोजना के लिए Tender Committee का प्रारूप निम्नवत् प्रस्तावित है:-

- i. निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय
- ii. नगर विकास एवं आवास विभाग के प्रतिनिधि
- iii. वित्त विभाग के प्रतिनिधि
- iv. निगरानी विभाग के प्रतिनिधि
- v. BMTPC के प्रतिनिधि
- vi. मुख्य अभियंता, तकनीकी कोषांग, नगर विकास एवं आवास विभाग
- vii. नगर निवेशक, नगर विकास एवं आवास विभाग
- viii. परियोजना निदेशक (त०) एवं परियोजना निदेशक (वित्त) जुड़को लि०
- ix. मुख्य अभियंता, झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड।

घटक-I (ISSR) एवं घटक-III (AHP) के क्रियान्वयन हेतु Implementing Agencies के रूप में निम्नांकित को शामिल किये जाने का प्रस्ताव है।

- i. Jharkhand Urban Infrastructure Development Company Limited (JUIDCO).
- ii. Jharkhand State Housing Board (JSHB).
- iii. Urban Local Bodies (ULBs).

घटक-I (ISSR) एवं घटक-III (AHP) के अंतर्गत, परियोजनाओं के तृतीय पक्ष गुणवत्ता अनुश्रवण (TPQM) हेतु External Agencies का चयन निविदा के माध्यम से किया जाएगा।

समिति द्वारा उक्त प्रस्ताव पर सहमति दी गई।

255

7. सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा झारखण्ड में घटक-I (ISSR) परियोजना की मुख्य विशेषताओं एवं Project Governance Structure की जानकारी दी गई। इसके अंतर्गत परियोजना से संबंधित Detailed Design एवं Drawing की Vetting हेतु निम्नांकित संस्थाओं के नाम प्रस्तावित किये गए :-

- a. IIT, Dhanbad
- b. NIT, Jamshedpur
- c. BIT Mesra, Ranchi
- d. BIT Sindri, Dhanbad

समिति द्वारा Design एवं Drawing की Vetting हेतु सिर्फ तीन संस्थानों यथा IIT Dhanbad, NIT Jamshedpur, एवं BIT Sindri के ही चयन किये जाने पर सहमति बनी।

8. योजना के घटक-III (AHP) का क्रियान्वयन PPP Mode में करने हेतु आवश्यक शर्तों से समिति को अवगत कराया गया यथा -

Project Proposal

- Proposal for Project development by Private Developers on Private Land.
- Single project of at least 250 houses and minimum 35% of the houses in the project are for EWS category.

उक्त योजना के तहत भारत सरकार का Share प्राप्त कर उसे व्यय करने का निर्णय लिया गया।

9. घटक-I (ISSR) एवं घटक-III (AHP) Project Funding हेतु एक common fund “Jharkhand Affordable Housing Development Fund (JAHDF)” का निर्माण किये जाने का प्रस्ताव है जिसमें केन्द्रांश, राज्यांश एवं लाभुकांश एवं Land Monetisation की राशि सम्मिलित रूप से जमा की जाएगी। आवासीय ईकाई के निर्माण हेतु विकासकर्ता को भुगतान उक्त Fund से किये जाने का प्रस्ताव है।

समिति द्वारा उक्त प्रस्ताव पर सहमति दी गई।

10. Case Study – HEC Area, Ranchi

EWS एवं स्लम विस्थापितों के लिए आवासीय ईकाई के निर्माण हेतु राँची के Peripheral Area (HEC क्षेत्र अंतर्गत) में उपयुक्त भूमि के चयन हेतु प्रस्ताव दिया गया है, जिसमें से नवनिर्मित Jharkhand High Court परिसर के पीछे आवास निर्माण हेतु भूमि के चयन के प्रस्ताव पर विचार/चर्चा की गई। साथ ही जगन्नाथ मंदिर, धुर्वा के समीप सरकारी जमीन पर पार्क के निर्माण के प्रस्ताव पर भी चर्चा की गई।

11. बैठक में यह सहमति दी गई कि HEC क्षेत्र की भूमि (लगभग 306.86 एकड़) जिसपर प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत बहुखंडी आवास बनाये जा सकते हैं, में आवास निर्माण के पश्चात मुक्त हुए शेष भूमि के सम्भावित उपयोग पर अलग से प्रस्ताव दिया जाय।

Agenda-3

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत योजना के चतुर्थ घटक "लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण" के 998 अयोग्य लाभुकों की सूची को प्रत्यर्पित करने की अनुशंसा।

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत योजना के चतुर्थ घटक "लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण" हेतु अनुमोदित विस्तृत परियोजना प्रतिवेदनों (DPRs) में जाँचोपरांत अयोग्य पाये गए 998 लाभुकों की सूची भारत सरकार को प्रत्यर्पित करने हेतु समिति द्वारा अनुमोदन दिया गया। निकायवार प्रत्यर्पित सूची की विवरणी निम्नवत् है :-

<u>Sl. No.</u>	<u>ULB Name</u>	<u>Total Sanctioned DUs</u>	<u>DUs to be Surrendered</u>
1	Chaibasa	1570	64
2	Chakardharpur	1921	100
3	Chirkunda	556	18
4	Jamtara	2318	128
5	Kodarma	811	105
6	Latehar	1639	40
7	Madhupur	2203	298
8	Mihijam	197	10
9	Rajmahal	1081	78
10	Ramgarh	1586	133
11	Sahibganj	1223	21
12	Seraikela	298	3
Total		15403	998

धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक की कार्यवाई सम्पन्न की गई।

ह०/-

(सुधीर त्रिपाठी)

सरकार के मुख्य सचिव।

ज्ञापांक:- 07/न0प्र0नि0/PMAY (HFA)/01/2015...2883

राँची, दिनांक: 01/10/18

प्रतिलिपि :- मुख्य सचिव, झारखण्ड सरकार के प्रधान आप्त सचिव/सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग के प्रधान आप्त सचिव/बैठक में उपस्थित सभी सदस्यगण को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाई हेतु प्रेषित।


सरकार के सचिव।

