झारखण्ड सरकार

नगर विकास एवं आवास विभाग

मंत्रिपरिषद् की स्वीकृति हेतु संलेख

गोपनीय

विषयः– केन्द्र प्रायोजित प्रधानमंत्री आवास योजना (PMAY) को झारखण्ड राज्य के शहरी क्षेत्रों में कार्यान्वित किये जाने के संबंध में।

भारत के राष्ट्रपति एवं प्रधानमंत्री के द्वारा विभिन्न अवसरों पर राष्ट्र की स्वतंत्रता के 75 वर्ष पूर्ण होने की अवधि तक प्रत्येक परिवार को आवश्यक नागरिक सुविधा प्रदान करने के साथ **"सभी के लिए आवास–(शहरी)"** की परिकल्पना की गई है।

2. इस परिकल्पना को साकार करने के लिए केन्द्र सरकार के द्वारा एक व्यापक मिशन **"2022 तक सबके लिए आवास–(शहरी)"** शुरू किया गया है। इस मिशन का उद्देश्य निम्नांकित विकल्पों के माध्यम से स्लमवासियों सहित शहरी गरीबों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है :–

2.1 भूमि का संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से स्लम का पुनर्वास।

2.2 ऋण से जुड़े ब्याज अनुदान के माध्यम से कमजोर वर्ग के लिए किफायती आवास को प्रोत्साहन।

2.3 सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के साथ भागीदारी में किफायती आवास का निर्माण।

2.4 लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए अनुदान।

482
22/01/16

3. "सबके लिए आवास–शहरी" मिशन की निर्धारित अवधि वर्ष 2015 से 2022 तक है। उक्त मिशन के तहत ऋण से संबंधित अवयव को छोड़ कर, शेष योजना केन्द्र प्रायोजित स्कीम (CSS) के रूप में कार्यान्वित की जाएगी।

4. योजना के अन्तर्गत लाभुक परिवार में पति, पत्नी एवं अविवाहित बच्चे शामिल होंगे। जिस लाभार्थी परिवार का भारत के किसी भी भाग में अपने अथवा उसके परिवार के किसी भी सदस्य के नाम पर अपना पक्का घर नहीं है, वही परिवार इस मिशन के अन्तर्गत सहायता प्राप्त करने के पात्र होगा।

5. लाभार्थी को स्कीम के अन्तर्गत लाभ प्राप्त करने हेतु निम्नांकित अनिवार्य शर्त्तों का अनुपालन वाध्यकारी किए जाने का प्रस्ताव है :–

5.1 लाभुक की पात्रता के लिए कट–ऑफ–डेट (Cut-off-date) मिशन के शुभारम्भ की तिथि अर्थात् दिनांक–17.06.2015 निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव है।

5.2 लाभार्थी को स्कीम के अन्तर्गत लाभ प्राप्त करने हेतु उक्त कट–ऑफ–डेट के पूर्व उस शहरी क्षेत्र/स्लम क्षेत्र का निवासी होना अनिवार्य होगा।

5.3 लक्षित लाभार्थियों का Voter ID Card होना अनिवार्य होगा।

5.4 लाभार्थी के द्वारा उसके पैतृक जिले के राजस्व पदाधिकारी से जारी आवास स्वामित्व प्रमाण–पत्र लेना अनिवार्य होगा।

5.5 लाभुक का बैंक एकाउन्ट संख्या होना अनिवार्य होगा। यदि लाभुक का आधार कार्ड हो तो उसे भी देना श्रेयष्कर होगा।

5.6 लाभुक मिशन के विभिन्न घटकों में से केवल एक ही घटक का लाभ ले सकते हैं।

5.7 पूर्व से संचालित केन्द्रीय प्रायोजित आवासीय योजनाओं का लाभ, लिए हुए लाभुक, इस मिशन के पात्र नहीं होंगे।

6. सबके लिए आवास–मिशन के अन्तर्गत विभिन्न घटकों (Component) का कार्यान्वयन आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, भारत सरकार के द्वारा समय–समय पर निर्गत दिशा–निर्देश के आलोक में किए जाने का प्रस्ताव है।

मार्गदर्शिका में सबके लिए आवास–मिशन के कार्यान्वयन हेतु केन्द्र सरकार द्वारा योजनान्तर्गत वित्तीय सहायता प्रदान करने के लिए निम्नाकित अनिवार्य शर्त्तो का अनुपालन वाध्यकारी किया गया है। प्रावधानित शर्त्तों के अनुपालन के लिए राज्य सरकार कृत संकल्प है:–

6.1 राज्य में किफायती आवास (Affordable Housing) के लिए भूमि का निर्धारण करते हुए मास्टर प्लान तैयार/संशोधित किया जायेगा।

6.2 शहरी स्थानीय निकाय स्तर पर, ले आउट अनुमोदन, समयबद्ध मंजूरी सुनिश्चित करने तथा भवन निर्माण की अनुमति के लिए एकल खिड़की प्रणाली (Single Window System) कार्यान्वित की जाएगी।

6.3 राज्य EWS/LIG आवास के लिए पूर्व अनुमोदित ले–आउट तथा भवन निर्माण नक्शों के आधार पर मान्य भवन निर्माण अनुमति तथा ले–आउट अनुमोदन को अपनाया जाएगा अथवा कतिपय निर्मित क्षेत्रफल/भूखण्ड क्षेत्रफल से कम क्षेत्र के आवासों के लिए अनुमोदन में छूट दी जाएगी।

6.4 भारत सरकार द्वारा तैयार मॉडल किराया अधिनियम (Model Rental Laws) की तर्ज पर राज्य में किराया कानून बनाया जायेगा।

482
22/01/16

6.5 राज्य के सभी शहरी स्थानीय निकायों में सरकारी एवं निजी विकासकर्त्ता द्वारा विकसित की जाने वाली प्रत्येक आवासीय योजनाओं में न्यूनतम 35% आवासों को EWS Category हेतु कर्णांकित करने अथवा न्यूनतम 250 आवासों की एक आवासीय परियोजना होने की स्थिति में ही रु० 1.50 लाख प्रति आवास की दर पर केन्द्रीय सहायता अनुमान्य होगी।

6.6 राज्य में स्लम पुनर्विकास (Slum Redevelopment) तथा EWS/LIG वर्ग आवास के लिए अतिरिक्त FAR (Floor Area Ratio) अनुमान्य होगा, जिसमें आवासीय क्षेत्रों के लिए अधिकतम कुल 3.5 FAR मान्य रहेगा।

6.7 ऐसा प्रत्येक विकासकर्त्ता, जो आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS) तथा अल्प आय वर्ग (LIG) के लिए आवास हेतु अनुमान्य फर्श क्षेत्र का उपबंध करेगा, उसे प्रावधानित फर्श क्षेत्र के समतुल्य अतिरिक्त FAR उसी निकाय के क्षेत्रान्तर्गत देय होगा। उपरोक्त से संबंधित नक्शे की स्वीकृति इस शर्त के साथ दी जाएगी कि प्रोत्साहन FAR का उपयोग विकासकर्त्ता तभी कर पाएगा, जब प्रावधानित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा अल्प आय वर्ग के लिए आवासीय भवनों का निर्माण पूर्ण हो जाय।

6.8 ''झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, 2011 (झारखण्ड अधिनियम, 07, 2012)'' की धारा 125 के अंतर्गत शहरी स्थानीय निकायों में किफायती आवासीय परियोजनाओं के निमित्त भूमि क्रय हेतु नियमावली तैयार की जायगी।

7. सबके लिए आवास मिशन के विभिन्न घटकों पर केन्द्रांश सहायता के समानुपातिक राज्यांश सहायता एवं लाभुकों का अंशदान निम्नवत् प्रस्तावित है :–

7.1 मिशन के प्रथम घटक निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से स्लम वासियों का स्लम पुनर्वास के लिए केन्द्रांश सहायता 1.00 लाख दिया जाना है जिस पर राज्यांश सहायता शून्य होगी।

7.2 मिशन के द्वितीय घटक, ऋण से जुड़ी ब्याज अनुदान के माध्यम से EWS/LIG वर्ग के लिए किफायती आवास हेतु भारत सरकार द्वारा गृह ऋण के ब्याज पर 6.5% ब्याज अनुदान देने का प्रावधान है जिस पर राज्यांश सहायता शून्य होगी।

7.3 मिशन के तृतीय घटक सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के लिए भागीदारी में किफायती आवास एवं लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए अनुदान के रूप में केन्द्रांश राशि 1.50 लाख रु० प्रति आवास निर्धारित है, जिस पर राज्यांश सहायता शून्य होगी।

7.4 मिशन के चतुर्थ घटक लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए अनुदान के रूप में केन्द्रांश राशि 1.50 लाख रू0 प्रति आवास निर्धारित है, जिस पर राज्यांश सहायता रु० 87,000/- (75,000+12,000) प्रति लाभुक दी जाएगी।

7.4.1 उक्त राज्यांश में रु० 12,000/– स्वच्छ भारत मिशन (SBM) के अन्तर्गत व्यक्तिगत शौचालय के लिए दिए जाने वाला लाभ शामिल है।

7.4.2 जो लाभुक पूर्व में व्यक्तिगत शौचालय हेतु स्वच्छ भारत मिशन (SBM) से राशि प्राप्त कर चुके है, को मात्र रु० 75,000/– देय होगा।

7.5 केन्द्रांश एवं राज्यांश राशि के बाद कुल योजना लागत की शेष राशि लाभुक का अंशदान होगा।

7.6 योजना के क्रियान्वयन हेतु केन्द्रांश एवं राज्यांश की राशि का हिस्सा लाभार्थियों को कुल चार किस्तों में (20%, 30%, 20% एवं 30%) देय होगा।

482
22/01/16

7.6.1 प्रथम किस्त की राशि Plinth Level तक निर्माण हेतु देय होगी।

7.6.2 द्वितीय किस्त की राशि Plinth Level से Lintel Level तक निर्माण हेतु देय होगी।

7.6.3 तृतीय किस्त की राशि Lintel Level से Roof Level तक निर्माण हेतु देय होगी।

7.6.4 चतुर्थ एवं अंतिम किस्त की राशि आवास के Finishing कार्य हेतु देय होगी।

7.6.5 भौतिक सत्यापन एवं आवास निर्माण के फोटोग्राफ के समेकित करने के पश्चात् ही प्रथम से चतुर्थ किस्त की राशि लाभार्थी को देय होगी।

7.7 मिशन अंतर्गत निर्मित आवासों के निर्माण के क्रम में यह सुनिश्चित किया जायगा कि उक्त आवासों में पानी, बिजली, शौचालय एवं अन्य मुलभूत सुविधाएं अनिवार्य रूप से होगा तथा आवश्यक आधारभूत संरचनाएं भी उपलब्ध कराई जाए।

8. योजनान्तर्गत निर्मित आवासों की आवंटन प्रक्रिया निम्नवत प्रस्तावित है :–

8.1 परिवार की विवाहित महिला के नाम से आवास आवंटित होगा। यदि परिवार में कोई महिला सदस्य मार्गदर्शिका के अनुरूप नहीं है तो, पुरूष सदस्य के नाम से आवास आवंटन किया जा सकेगा।

8.2 योजनान्तर्गत चिन्हित पात्र लाभार्थियों को आवासों का आवंटन हेतु अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति, अन्य पिछड़ा वर्ग, अल्पसंख्यक एवं अन्य की प्रतिक्षा सूची सामाजिक आर्थिक एवं जाति जनगणना (SECC) के आकड़ों में दर्शाए गए अथवा भौतिक सत्यापन में पाये गये आर्थिक स्थिति, मकानों की भौतिक स्थिति एवं योग्य लाभार्थी, जो कट–ऑफ–डेट (Cut-off-date) से जितने पहले से उक्त Slum/Non Slum क्षेत्रों में रह रहे हैं, के अनुसार तैयार की जाएगी। प्रतिक्षा सूची तैयार करने के क्रम में इन कारकों को निम्नलिखित weightage के आधार पर प्राथमिकता अंक (Score) निर्धारित किया जाएगा :–

8.2.1 मकानों की भौतिक स्थिति के आधार आवासहीन लाभुकों के लिए 12 अंक एवं कच्चे आवासों में रहने वाले लाभुकों के लिए 6 अंक दिए जाने का प्रावधान है।

8.2.2 वैसे लाभुक जिनका वार्षिक आय 25,000/– रू0 से कम है, को 12 अंक एवं प्रति 25,000/– रू0 के अन्तराल में बढते क्रम में 1 अंक की कमी होती जाएगी। इस प्रकार 3,00,001/– रू0 या उससे अधिक वार्षिक आय वाले लाभुक को शून्य अंक दिए जाने का प्रावधान है।

8.2.3 वैसे लाभुक जो उस स्लम अथवा नन स्लम में 23 वर्षो या उससे अधिक समयावधि से रहते हो उन्हें 12 अंक एवं प्रत्येक दो साल के अन्तराल में घटते क्रम में 1 अंक की कमी होती जाएगी। इस प्रकार 1 या 1 वर्ष से कम समयावधि से उक्त स्लम अथवा नन स्लम में रहने वाले लाभुकों को शून्य अंक दिए जाने का प्रावधान है।

8.2.4 तैयार प्रतिक्षा सूची में निम्नलिखित कोटि के लाभुकों को प्राथमिकता दी जाएगी :–

8.2.4.1 शारीरिक रूप से निःसहाय लोगों (3%)

8.2.4.2 एकल महिलाओं/विधवा/वरिष्ठ नागरिकों (2%)

8.2.4.3 उभयलिंगी (1%)

8.2.4.4 मैला ढोने वाले (Manual Scavengers) (1%)

8.2.4.5 प्रतिक्षा सूची एवं प्राथमिकता में किसी भी प्रकार की विसंगतियाँ/बदलाव होने पर विभाग अपने स्तर से दिशानिर्देश देने हेतु सक्षम होगा।

482
22/01/16

9. सबके लिए आवास मिशन के अन्तर्गत भारत सरकार की मार्गदर्शिका के अनुसार नगर विकास एवं आवास विभाग के स्तर से निम्नांकित कार्य सम्पादित किये जा चुके हैं:–

9.1 मिशन के विभिन्न घटकों के अन्तर्गत कार्य योजनाओं और परियोजनाओं के अनुमोदन के लिए मुख्य सचिव, झारखण्ड की अध्यक्षता में राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं निगरानी समिति (SLSMC) का गठन।

9.2 योजना के समन्वय और सुधार–संवद्ध कार्यकलापों के लिए नगरीय प्रशासन निदेशालय को राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी (SLNA) एवं नोडल पदाधिकारी के रूप में निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय, नगर विकास एवं आवास विभाग को नामित किया गया है।

9.3 योजना क्रियान्वयन हेतु राज्य के सभी शहरी स्थानीय निकायों (ULBs) का चयन किया गया है।

9.4 मार्गदर्शिका में प्रावधानित शर्त्तों के अनुरूप चयनित शहरी स्थानीय निकायों में योजना कार्यान्वयन हेतु विभाग द्वारा भारत सरकार के साथ एकरारनामा (MoA) कर लिया गया है।

9.5 मिशन की मार्गदर्शिका के अनुसार राजीव आवास योजना के तहत गठित राज्य स्तरीय तकनीकी कोषांग (SLTC) एवं निकाय स्तरीय तकनीकी कोषांग (CLTC) को इस योजना के लिए भी SLTC/CLTC नामित किया गया है।

10. अतः सबके लिए आवास मिशन के तहत प्रधानमंत्री आवास योजना का कार्यान्वयन, भारत सरकार द्वारा योजना के लिए निर्गत मार्गनिर्देशिका के अनुरूप करने का प्रस्ताव है।

11. प्रस्ताव पर योजना–सह–वित्त विभाग का अनुमोदन प्राप्त है।

12. प्रस्ताव एवं संलेख पर विभागीय मंत्री का अनुमोदन प्राप्त है।

13. उपरोक्त कंडिका–3 से 10 में सन्निहित प्रस्तावों पर मंत्रिपरिषद् का अनुमोदन प्रार्थित है।

21.1.16

(अरूण कुमार सिंह)
सरकार के प्रधान सचिव।

ज्ञापांकः–1/न०प्र०नि०/PMAY(HFA)/02/2015.....482...../**राँची, दिनांकः–**.....22/01/16.....

प्रतिलिपिः–मंत्रिमंडल सचिवालय एवं निगरानी विभाग (समन्वय विभाग), झारखण्ड, राँची को संलेख की 35 (पैंतीस) अतिरिक्त प्रतियों के साथ मंत्रिपरिषद् की आगामी बैठक में सम्मिलित करने हेतु प्रेषित।

21.1.16

सरकार के प्रधान सचिव।