

“આત્મનિર્ભર ભારત અભિયાન” અંતર્ગત પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી) અંતર્ગત કેન્દ્ર સરકારની Affordable Rental Housing Complexes ની માર્ગદર્શિકા મુજબ રાજ્યમાં Affordable Rental Housing Complexes ની નીતિ બાબત.

ગુજરાત સરકાર
શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ
ઠરાવ ક્રમાંક: એએચએમ-૧૦૨૦૨૦-GOI-42-થ-૧
સચિવાલય, ગાંધીનગર.
તા.૧૧-૦૯-૨૦૨૦

આમુખ :

કોવીડ-૧૯ ના સંક્રમણને કારણે શહેરી વિસ્તારોના સ્થળાંતરિત કામદારો / મજૂરો અને શહેરી ગરીબો સંક્રમિત થયેલ છે. આવી પરિસ્થિતિ ભવિષ્યમાં ન સર્જાય અને સ્થળાંતરિત કામદારો / મજૂરો અને શહેરી ગરીબોને રહેવા માટે નિર્ધારિત સ્થળે ઉત્કૃષ્ટ, ટકાઉ અને પરવડે તેવા પાયાની મૂળભૂત સુવિધાઓ સાથેના સસ્તા ભાડાના આવાસો મળી રહે તે માટે તા:૨૦-૦૫-૨૦૨૦ ના રોજ કેન્દ્ર સરકારશ્રીના “આત્મનિર્ભર ભારત અભિયાન” અંતર્ગત આવાસ અને શહેરી બાબતોના મંત્રાલય દ્વારા પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી) અંતર્ગત ARHCs (અફોર્ડેબલ રેન્ટલ હાઉસિંગ કોમ્પ્લેક્સ) ની યોજના અંગેની માર્ગદર્શિકા જુલાઈ-૨૦૨૦ માં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવેલ છે. જે માર્ગદર્શિકા મુજબ રાજ્યમાં Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs) ની નીતિ નીચે મુજબ જાહેર કરવામાં આવે છે.

૧. વિસ્તાર અને સમયગાળો
- ❖ ૨૦૧૧ ની વસ્તી ગણતરી મુજબના તમામ સ્ટેચ્યુટરી ટાઉન અને ત્યારબાદ જાહેર થયેલા ટાઉન, નોટીફાઇડ પ્લાનિંગ એરિયા અને વિકાસના વિસ્તારો/ખાસ વિસ્તાર વિકાસ/ઔદ્યોગિક વિકાસ વિસ્તાર સત્તામંડળોમાં ARHCs નું અમલીકરણ કરવાનું રહેશે. રાજ્ય સરકાર જરૂરી નોટીફિકેશન કરીને રાજ્યના કોઇપણ શહેરી વિસ્તારમાં ARHCs પ્રોજેક્ટનું અમલીકરણ કરી શકશે.

(શહેરી)ના અમલીકરણ સુધી એટલે કે માર્ચ-૨૦૨૨ સુધીનો રહેશે.

❖ આ સમયગાળામાં મંજૂર થયેલા ARHCs ના પ્રોજેક્ટસ, ફંડ મેળવવા અને પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માર્ચ-૨૦૨૨ બાદ ૧૮ મહિના સુધી પાત્રતા ધરાવશે.

૨. યોજના અંતર્ગત લાભાર્થીની પાત્રતા:

આ યોજના અંતર્ગત લાભાર્થી તરીકે EWS/LIG કેટેગરીમાં આવતાં શહેરી સ્થળાંતરિત / ગરીબોને આવરી લેવામાં આવશે જેમાં શ્રમિકો, શહેરી ગરીબો, શેરી ફેરિયા, મજૂરો, રિક્ષાચાલક, અન્ય સર્વિસ પ્રોવાઇડર, ઔદ્યોગિક કામદારો અને સ્થળાંતરિત લોકો કે જેઓ બજાર, વ્યાપારી સંગઠનો, શૈક્ષણિક / આરોગ્ય સંસ્થાઓ, આતિથ્ય ક્ષેત્ર, લાંબાગાળાના પ્રવાસીઓ / મુલાકાતીઓ, વિદ્યાર્થીઓ અથવા આ કેટેગરીમાં આવતા આવા તમામ વ્યક્તિઓનો સમાવેશ લાભાર્થી તરીકે કરી શકાશે.

ARHCs અંતર્ગત શહેરી સ્થળાંતરિતો/ગરીબો માટે નીચે મુજબના બે મોડેલ રહેશે.

૩. મોડેલ -૧ વિવિધ શહેરોમાં આવેલ સરકારશ્રી દ્વારા ગ્રાન્ટેડ આવાસોને ૨૫ વર્ષના કન્સેશન અગ્રેમેન્ટ દ્વારા ARHCs અંતર્ગત રૂપાંતરિત કરવાની કાર્યપદ્ધતિ નીચે મુજબ રહેશે. (પ્રક્રિયા ઠરાવ સાથેના Annexure-A મુજબ).

૩.૧ કેન્દ્રીય પુરસ્કૃત યોજના જેવી કે JnNURM અને રાજ્ય આવાસ યોજના અન્વયે મંજૂર થયેલ પ્રોજેક્ટો પૈકીના જે પ્રોજેક્ટોના આવાસોની સોંપણી/ફાળવણી કરવામાં આવેલ ન હોય તેવા પ્રોજેક્ટોને તથા રાજ્ય સરકારશ્રી દ્વારા પુરસ્કૃત યોજનાઓ હેઠળ બનાવવામાં આવેલ EWS/LIG પ્રકારના આવાસોને અફોર્ડેબલ રેન્ટલ હાઉસિંગ કોમ્પ્લેક્ષ અંતર્ગત રૂપાંતરિત કરીને સ્થળાંતરિત કામદારો / મજૂરો અને શહેરી ગરીબોને ભાડેથી આપવા આવા આવાસોને ARHCs અંતર્ગત રૂપાંતરિત કરી શકાશે.

૩.૨ આ મોડેલ અંતર્ગત ARHCs નું અમલીકરણ કરવા માટે ૨૫ વર્ષ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા નિભાવણી કરવા પારદર્શક ટેન્ડર પ્રક્રિયા હાથ ધરી ખાનગી વિકાસકાર, ખાનગી સંસ્થાઓ, ઔદ્યોગિક સંસ્થાઓ/સંગઠનો, કેન્દ્ર સરકારશ્રીની સંસ્થાઓ વગેરે જેવી એજન્સી નિયત કરવાની રહેશે. આ એજન્સી એટલે કે કન્સેશનર દ્વારા ARHCs નું અમલીકરણ કરવા માટે ખાલી પડેલ આવાસો ધરાવતી બિલ્ડિંગની જરૂરી મરામત, આંતરિક માળખાકીય સુવિધાઓ જેવી કે પાણી, ગટર, જાજરૂ-બાથરૂમ, આંતરિક રોડ વગેરે સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ કરાવી આવાસોને વિકસિત કરીને ૨૫ વર્ષ સુધી સંચાલિત કરવા આપવાના રહેશે.

- 3.3 કોન્ટ્રાક્ટ પૂર્ણ થયા બાદ કન્સેશનર દ્વારા આવા આવાસોને ULB ને પરત કરવાના રહેશે.
- 3.4 ULBની જરૂરિયાત પ્રમાણે કન્સેશનર દ્વારા ARHCs સંકુલની હદમાં ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર (દાત. હોસ્પિટલ, આંગણવાડી, કોમ્યુનિટી સેન્ટર, કરિયાણાની દુકાન, દવાની દુકાનો, દૂધ મથકો, એટીએમ) નો વિકાસ કરી શકશે.
- 3.5 ARHCs નું શરૂઆતનું ભાડું ULB દ્વારા RFP જાહેર કરતા પહેલા લોકલ સર્વે દ્વારા નિયત કરવાનું રહેશે. ત્યાર બાદ આ ભાડું દ્વિવાર્ષિક ધોરણે ૮% સુધી અને પાંચ વર્ષના સમયગાળા સુધીમાં વધુમાં વધુ ૨૦% સુધી વધારો કરી શકાશે જે કરાર પર થયેલ હસ્તાક્ષરની તારીખથી લાગુ પડશે.
- 3.6 આ હેતુ માટે, કન્સેશનર અને ભાડુઆતો (સંસ્થાઓ સહિત) દ્વારા લાગુ પડતાં નીતિ-નિયમનોને અનુરૂપ ભાડા કરાર કરવાનો રહેશે.
- 3.7 કન્સેશનરની પસંદગી નિયમોનુસાર સરકારશ્રીના ધારા ધોરણ મુજબ પારદર્શક બિડિંગ પદ્ધતિ દ્વારા કરવામાં આવશે. બિડિંગ પદ્ધતિમાં ભાડાની રકમ અને કન્સેશનનો સમયગાળો સ્થાયી રાખવામાં આવશે. જે બિડર પોઝીટીવ પ્રીમીયમ પેટે (Net Present Value) ULBને વધુ રકમ આપશે તેની પસંદગી કરવામાં આવશે. નેગેટીવ પ્રીમીયમના કિસ્સામાં ઓછામાં ઓછો ભાવ ભરનાર બિડરની પસંદગી કરી તેને ગેપ ફંડિંગ માટે પાત્ર ઠેરવવામાં આવશે.
- 3.8 પોઝીટીવ પ્રીમીયમના કિસ્સામાં Request for Proposal (RFP) મુજબ કન્સેશનર દ્વારા પ્રીમીયમની રકમ સંબંધિત ULB ને જમા કરાવવાની રહેશે.
- 3.9 નેગેટીવ પ્રીમીયમના કિસ્સામાં Viable Gap Funding (VGF) ની રકમ સંબંધિત ULB / રાજ્ય સરકાર દ્વારા ભોગવવાની રહેશે.
- 3.10 ARHCs પ્રોજેક્ટ માટે ટેન્ડર પ્રક્રિયામાં ભાગ લેવા, પ્રોજેક્ટ ફાઇનાન્સિંગ, સંચાલન, અમલીકરણ અને કાર્યાન્વન માટે અન્ય એજન્સીઓ સાથેની ભાગીદારીના કન્સોર્ટિયમ માન્ય રહેશે.
- 3.11 ૨૫ વર્ષના કરારની અવધિ પૂર્ણ થયા બાદ કન્સેશનર ARHCs સંકુલ ULB ને પરત સોંપશે. ત્યારબાદ, ULB પુનઃ કન્સેશનરની પસંદગી માટે ટેન્ડરિંગ કરી શકશે અથવા તેમના પોતાના સંસાધનો પર સંકુલનું સંચાલન કરી શકશે.
૪. કેન્દ્ર સરકારશ્રી દ્વારા મોડેલ-૦૧ અંતર્ગત કન્સેશનર માટે નીચે મુજબના લાભ/પ્રોત્સાહનોની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે.
- ૪.૧ 'એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ' માટે ARHCs ના સંચાલન દ્વારા મેળવેલા કોઈપણ નફા અને લાભ પર આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૮૦-આઇબીએ હેઠળ ઇન્કમ ટેક્સમાં છૂટ આપવામાં આવશે.

નંબર ૧૨-૨૦૧૭ ઈન્કમ ટેક્સ (રેટ) હેઠળ ARHCs ના સંચાલનથી મેળવેલા કોઈપણ નફા અને લાભ પર જી.એસ.ટી. માથી મુક્તિ આપવામાં આવશે.

૪.૩ હાઉસિંગ ફાઇનાન્સ કંપનીઓ (એચ.એફ.સી.) દ્વારા એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ફંડ (એ.એચ.એફ.) અને કમર્શિયલ બેંકો દ્વારા પ્રાધાન્યતા ક્ષેત્ર ધિરાણ (પી.એસ.એલ.) હેઠળ એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ફંડ અંતર્ગત પ્રોજેક્ટ માટે ફાઇનાન્સ/લોન ઓછા વ્યાજદરે મળવાપાત્ર થશે.

૫. રાજ્ય સરકારશ્રી દ્વારા મોડેલ-૦૧ અંતર્ગત નીચે મુજબના લાભ/પ્રોત્સાહનો રહેશે.
- ૫.૧ રાજ્ય સરકાર / ULB દ્વારા ARHCs અંતર્ગતના પ્રોજેક્ટના ડિઝાઇન / પ્લાન અને અન્ય સૈદ્ધાંતિક મંજૂરીઓ સિંગલ વિંડો સિસ્ટમ દ્વારા ૩૦ દિવસની અંદર આપવાની રહેશે.
- ૫.૨ ARHCs પ્રોજેક્ટની સાઇટ સુધી રોડ, સફાઇ સેવાઓ, પાણી, ગટર વગેરે જેવી જરૂરી માળખાગત સુવિધાઓ સંબંધિત ULB દ્વારા કન્સેશનરને કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વિના ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવશે.
- ૫.૩ ARHCsના સંચાલન માટે પાણી પુરવઠો, વીજળી, મકાન / સંપત્તિ વેરો, ગટર ચાર્જ વગેરે મ્યુનિસિપલ સેવાઓ, રહેણાંક પ્રોજેક્ટની જેમ વસૂલવામાં આવશે.
- ૫.૪ રાજ્ય સરકારશ્રીની આવાસ યોજનાઓમાં ખાલી પડી રહેલ EWS/LIG પ્રકારના આવાસોના પ્રોજેક્ટોને ARHCs અંતર્ગત તબદીલ કરીને પી.પી.પી. મોડલ હેઠળ કન્સેશનર/જાહેર એજન્સીઓને મોડેલ-૧માં દર્શાવ્યા મુજબના સમાન પ્રોત્સાહનો / લાભ મળવા પાત્ર રહેશે.

૬. મોડલ -૨ ખાનગી ક્ષેત્ર (ઉદ્યોગો, ઔદ્યોગિક વસાહતો, સંસ્થાઓ અને એસોસિએશન્સ) / જાહેર એજન્સીઓ દ્વારા સેન્ટ્રલ સેક્ટર યોજના તરીકે પોતાની ખાલી પડેલી જમીન પર ARHCs નું નિર્માણ, સંચાલન અને જાળવણીની કાર્યપદ્ધતિ નીચે મુજબ રહેશે. (પ્રક્રિયા ઠરાવ સાથેના Annexure-B મુજબ).

૬.૧ ખાનગી ક્ષેત્રો (ઉદ્યોગો, ઔદ્યોગિક વસાહતો, સંસ્થાઓ અને એસોસિએશન્સ) / જાહેર એજન્સીઓ દ્વારા જમીનની વ્યવસ્થા, પ્રોજેક્ટ ફાઇનાન્સિંગ, બાંધકામ તથા કામગીરી અને સંચાલન માટે અન્ય સંસ્થાઓ સાથે ભાગીદારી અથવા તેની સાથે જોડાણ કરી ૩૦/૬૦ ચો.મી. સુધી કાર્પેટ વિસ્તાર વાળા આવાસો અને ૪/૬ પથારી(પ્રતિ પથારી

૧૦ ચો.મી.સુધી કાર્પેટ વિસ્તાર) ના શયનગૃહ ધરાવતા મિશ્રિત બાંધકામ પોતાની ઉપલબ્ધ ખાલી જમીન પર National Building Code (NBC) અને અન્ય સંબંધિત Bureau of Indian Standard (BIS) ને અનુરૂપ ભૂકંપ, પૂર, ચક્રવાત, ભૂસ્ખલન વગેરે સામે સ્ટ્રકચલ સેફ્ટીની જરૂરિયાત મુજબ ડિઝાઇન અને નિર્માણ કરી પ્રોજેક્ટસમાં માળખાકીય સુવિધાઓ સહિત પાણી, જાજરૂ-બાથરૂમ, ગટર, રસ્તા, વીજળી વગેરે જેવી મૂળભૂત આવશ્યક વ્યવસ્થાઓ ઉપલબ્ધ કરાવવાની રહેશે.

- ૬.૨ ARHCs નું નિર્માણ, સંચાલન અને જાળવણી તેમની પોતાની ઉપલબ્ધ ખાલી જમીન પર ૨૫ વર્ષ સુધી જાતે કરવાનું રહેશે.
- ૬.૩ ખાનગી ક્ષેત્રો દ્વારા જમીનની વ્યવસ્થા, પ્રોજેક્ટ ફાઇનાન્સિંગ, બાંધકામ અને કામગીરી અને સંચાલન માટે અન્ય સંસ્થાઓ સાથે ભાગીદારી અથવા તેની સાથે જોડાણ કરી શકશે.
- ૬.૪ આ મોડેલ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ARHCs માં ૩૦/૬૦ ચો.મી. સુધી કાર્પેટ વિસ્તારવાળા આવાસો અને ૪/૬ પથારી (પ્રતિ પથારી ૧૦ ચો.મી.સુધી કાર્પેટ વિસ્તાર) ના શયનગૃહ ધરાવતુ મિશ્રિત બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- ૬.૫ આવાસો અને શયનગૃહ પથારીનો ગુણોત્તર પ્રોજેક્ટની જરૂરિયાત મુજબ જાળવવાનો રહેશે. જેમાં બે બેડરૂમ ધરાવતા ૬૦ ચો.મી. વાળા આવાસો ૩૩% થી વધુ રાખી શકાશે નહીં.
- ૬.૬ ARHCs અંતર્ગત લાભ મેળવવા એક પ્રોજેક્ટમાં ઓછામાં ઓછા ૪૦ આવાસો બાંધવાના રહેશે અથવા તેને સમકક્ષ સીંગલ બેડ ધરાવતી ડોરમેટ્રી બનાવવાની રહેશે.
- ૬.૭ ARHCs હેઠળના આવાસો અને શયનગૃહો NBC તથા અન્ય સંબંધિત BIS ને અનુરૂપ ભૂકંપ, પૂર, ચક્રવાત, ભૂસ્ખલન વગેરે સામે સ્ટ્રકચલ સેફ્ટીની જરૂરિયાત મુજબ ડિઝાઇન અને નિર્માણ કરવાના રહેશે.
- ૬.૮ ARHCs પ્રોજેક્ટસમાં માળખાકીય સુવિધાઓ સહિત પાણી, જાજરૂ-બાથરૂમ, ગટર, રસ્તા, વીજળી વગેરે જેવી મૂળભૂત આવશ્યક વ્યવસ્થાઓ ઉપલબ્ધ કરાવવાની રહેશે.
- ૬.૯ ARHCs અંતર્ગત શરૂઆતનું ભાડું લોકલ સર્વે દ્વારા, Entity એ નક્કી કરીને જે-તે ULB દ્વારા મંજૂર કરાવવાનું રહેશે. ત્યાર બાદ આ ભાડું દ્વિવાર્ષિક ધોરણે ૮% સુધી અને પાંચ વર્ષના સમયગાળા સુધીમાં વધુમાં વધુ ૨૦% સુધી Entity દ્વારા વધારો કરી શકાશે.
- ૬.૧૦ ખાનગી ક્ષેત્રો દ્વારા ARHCs નો ઉપયોગ તેના મજૂરો/શ્રમિકોને રહેવાની સુવિધા માટે તથા અન્ય ખાનગી ક્ષેત્રો/સંસ્થાનોની જરૂરિયાત મુજબ રહેવાની સુવિધા માટે આપી શકશે.

એકત્રીકરણ દ્વારા સ્થળાંતરિત મજૂર / શહેરી ગરીબ/ શ્રમિક મેળવી શકે છે. આ પ્રકારની એજન્સીઓ મકાનમાં ભાડે રહેનાર પાસેથી ચૂકવવાપાત્ર થતું ભાડું તેઓના પગાર / ફી / અન્ય કોઈપણ પ્રકારના મહેનતાણામાથી બાદ કરી મેળવી શકશે.

- ૬.૧૨ ખાનગી ક્ષેત્રો પોતે અથવા અન્ય સંસ્થાઓ સાથે સંકલન/જોડાણ કરી આવ-જા માટે જરૂરિયાત મુજબ પરિવહનની વ્યવસ્થા કરી શકે છે જેના પાછળ થનાર ખર્ચ ભાડૂઆત પાસેથી રાહત દરે વસૂલ કરવાનો રહેશે.
- ૬.૧૩ ARHCs હેઠળના તમામ પ્રોજેક્ટ્સનો ઉપયોગ ભાડાના આવાસોના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે જેની અવધિ ઓછામાં ઓછા ૨૫ વર્ષના સમયગાળા સુધીની રહેશે.

૭. કેન્દ્ર સરકારશ્રી દ્વારા મોડેલ - ૦૨ અંતર્ગત નીચે મુજબના લાભ/પ્રોત્સાહનોની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે.

- ૭.૧ 'એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ' માટે ARHCs ના સંચાલન દ્વારા મેળવેલા કોઈપણ નફા અને લાભ પર આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૮૦-આઇબીએ હેઠળ ઇન્કમ ટેક્સમાં છૂટ મળવાપાત્ર થશે.
- ૭.૨ રહેણાંક જગ્યાઓમાં ભાડાકીય સેવાઓ માટે તા. ૨૮ જૂન, ૨૦૧૭ ના નોટિફિકેશન નંબર ૧૨-૨૦૧૭ ઇન્કમ ટેક્સ (રેટ) હેઠળ ARHCs ના સંચાલનથી મેળવેલા કોઈપણ નફા અને લાભ પર જી.એસ.ટી. માથી મુક્તિ મળવાપાત્ર થશે.
- ૭.૩ હાઉસિંગ ફાઇનાન્સ કંપનીઓ (એચ.એફ.સી.) દ્વારા એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ફંડ (એ.એચ.એફ.) અને કોમર્શિયલ બેંકો દ્વારા પ્રાધાન્યતા ક્ષેત્ર ધિરાણ (પી.એસ.એલ.) હેઠળ એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ફંડ અંતર્ગત પ્રોજેક્ટ માટે ફાઇનાન્સ / લોન ઓછા વ્યાજદરે મળશે.
- ૭.૪ એન્ટિટી દ્વારા નવીન બાંધકામ ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ પ્રાધાન્ય રૂપે કરી શકાશે. જે ઝડપી બાંધકામ, વધુ સારી માળખાકીય અને કાર્યાત્મક કામગીરીમાં મદદરૂપ થશે. ARHCs ના બાંધકામમાં નવીન બાંધકામ ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ મર્યાદિત ધોરણે ખર્ચમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવશે જેના આર્થિક ભારણને સરભર કરવા માટે બે બેડરૂમ - ૬૦ ચો.મી. સુધીના આવાસો માટે રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ પ્રતિ આવાસ અને એક બેડરૂમ ધરાવતા- ૩૦ ચો.મી. સુધીના આવાસ માટે રૂ. ૬૦,૦૦૦ પ્રતિ આવાસ અને ડોરમેટ્રી માટે રૂ. ૨૦,૦૦૦ પ્રતિ બેડ સુધીની સહાય ટેકનોલોજી ઇમ્પલીમેન્ટેશન ગ્રાન્ટ (TAG) અંતર્ગત જોગવાઈ કરવામાં આવશે. જેની નાણાકીય જોગવાઈ પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી) અંતર્ગત ટેકનોલોજી સબ-મિશન (TSM) હેઠળ કરવામાં આવશે.

- ૭.૫ ARHCs અંતર્ગતના પ્રોજેક્ટની ડિઝાઇનમાં રેઇનવોટર હાર્વેસ્ટિંગ, વેસ્ટ વોટર ટ્રીટમેન્ટ સહિત સોલીડ વેસ્ટ મેનેજમેન્ટ સહિત સૌર ઉર્જાના સંસાધનો પર વિશેષ પ્રાધાન્ય આપવાનું રહેશે.
૮. રાજ્ય સરકારશ્રી દ્વારા મોડેલ-૦૨ અંતર્ગત નીચે મુજબના લાભ/પ્રોત્સાહનો રહેશે.
- ૮.૧ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ હેઠળ રચાયેલ/મુકરર કરાયેલ શહેરી/વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ (મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સહિતના) વિસ્તારમાં આ યોજના હેઠળના લાભ / પ્રોત્સાહનો મળવાપાત્ર થશે. સરકારશ્રી દ્વારા મંજૂર અને અમલી કરાયેલ વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબના ઉદવાડા નગરપાલિકાના હેરીટેજ કોર એરીયા, ઓબ્નશીયસ અને હેઝાર્ડસ ઔદ્યોગીક ઝોન, પ્રતિબંધિત ખેતી ઝોન, રીક્રીએશનલ ઝોન, પાર્ક-ગાર્ડન-ઓપન સ્પેસ, પ્રતિબંધિત રહેણાંક ઝોન, સાબરમતી રીવરફ્રન્ટ ડેવલોપમેન્ટ ઝોન, સાયન્સ પાર્ક ઝોનમાં આવતા વિસ્તાર સિવાયના અન્ય તમામ ઝોનની જમીનોમાં આ યોજના હેઠળના લાભ / પ્રોત્સાહનો મળવાપાત્ર થશે. પરંતુ, ખેતી ઝોનમાં જે જમીનોને વર્ગીકૃત રસ્તા અથવા સુચિત ડી.પી./ટી.પી. રસ્તાથી પ્રવેશ મળતો હોય અને લાગુમાં અડીને રહેણાંક /વાણિજ્ય/ઔદ્યોગિક/લોજીસ્ટીક ઝોન હોય તેવી ખેતી ઝોનની જમીનોમાં જ આ યોજના હેઠળના લાભ / પ્રોત્સાહનો મળવાપાત્ર થશે.
- ૮.૨ સીજીડીસીઆર મુજબ મહત્તમ મળવાપાત્ર F.S.I. માં આ પોલીસી હેઠળ વધારાના ૫૦% F.S.I. નો લાભ કોઇ પણ ચાર્જ વસૂલ્યા સિવાય આપવા આ યોજનામાં F.S.I. માટે નીચે મુજબની જોગવાઈ કરવામાં આવે છે.

ARHC માટે F.S.I.				
વિકાસ યોજનાના ઝોન	બેઝ એફ. એસ. આઇ.	વધારાની ચાર્જ વસૂલ્યા સિવાય મળવાપાત્ર F.S.I.	ચાર્જ વસૂલ્યા સિવાય મળવાપાત્ર મહત્તમ F.S.I.	રીમાર્ક્સ
રહેણાંક ઝોન-૧	૧.૮	૦.૯	૨.૭	પ્રવર્તમાન સીજીડીસીઆર મુજબ બેઝ F.S.I.- ૧.૮ ના ૫૦% જંત્રીના ૪૦ %ના દરે ચાર્જ વસૂલ લઇ મળવાપાત્ર થાય છે.કેન્દ્ર સરકાર પ્રેરીત આ યોજના હેઠળ કોઇ પણ ચાર્જ લીધા સિવાય બેઝ F.S.I.- ૧.૮ તથા તેના ૫૦% મળી કુલ ૨.૭ F.S.I. મળવાપાત્ર રહેશે.

વિકાસ યોજનાના ઝોન	બેઝ એફ. એસ. આઇ.	વધારાની ચાર્જ વસૂલ્યા સિવાય મળવાપાત્ર F.S.I.	ચાર્જ વસૂલ્યા સિવાય મળવાપાત્ર મહત્તમ F.S.I.	રીમાર્ક્સ
રહેણાંક ઝોન-૨	૧.૨	૦.૬	૧.૮	પ્રવર્તમાન સીજીડીસીઆર મુજબ બેઝ F.S.I.- ૧.૨ ના ૫૦% જંત્રીના ૪૦ %ના દરે ચાર્જ વસૂલ લઇ મળવાપાત્ર થાય છે. કેન્દ્ર સરકાર પ્રેરીત આ યોજના હેઠળ કોઇ પણ ચાર્જ લીધા સિવાય બેઝ F.S.I.- ૧.૨ તથા તેના ૫૦% મળી કુલ ૧.૮ F.S.I. મળવાપાત્ર રહેશે.
રહેણાંક ઝોન-૩	૧.૨	૦.૬	૧.૮	રહેણાંક ઝોન-૩ ફક્ત બેઝ F.S.I. તરીકે ૦.૩ મળવાપાત્ર છે. પરંતુ, શહેરી/વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ વિસ્તારની લાગુના વિસ્તાર કે જ્યાં વિકાસ યોજના બનેલ નથી. તેવા વિસ્તારોમાં રહેણાંક માટે મહત્તમ મળવાપાત્ર F.S.I. ૧.૨ છે. તે મુજબ આ ઝોનની જમીનોમાં કેન્દ્ર સરકાર પ્રેરીત આ યોજના હેઠળ કોઇ પણ ચાર્જ લીધા સિવાય બેઝ F.S.I.- ૧.૨ તેમજ તેના ૫૦% મળી કુલ ૧.૮ F.S.I. મળવાપાત્ર રહેશે.
ઔદ્યોગીક ઝોન	૧.૦	૦.૫	૧.૫	ઔદ્યોગીક ઝોનમાં ફક્ત બેઝ F.S.I. તરીકે ૧.૦ મળવાપાત્ર છે. કેન્દ્ર સરકાર પ્રેરીત આ

ARHC માટે F.S.I.				
વિકાસ યોજનાના ઝોન	બેઝ એફ. એસ. આઈ.	વધારાની ચાર્જ વસૂલ્યા સિવાય મળવાપાત્ર F.S.I.	ચાર્જ વસૂલ્યા સિવાય મળવાપાત્ર મહત્તમ F.S.I.	રીમાર્ક્સ
				યોજના હેઠળ કોઈ પણ ચાર્જ લીધા સિવાય બેઝ F.S.I.- ૧.૦ તેમજ તેના ૫૦% મળી કુલ ૧.૫ F.S.I. મળવાપાત્ર રહેશે.
ખેતી ઝોન	૧.૨ (સીજીડીસીઆર મુજબ ૦.૧/૦.૪૫ એફ.એસ.આઈ.ને બદલે આ યોજના હેઠળના મકાનો માટે નવો સૂચીત એફ.એસ.આઈ)	૦.૬	૧.૮	ખેતી ઝોનમાં ફક્ત બેઝ F.S.I. તરીકે ૦.૧/૦.૪૫ મળવાપાત્ર છે. પરંતુ, શહેરી/વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ વિસ્તારની લાગુના વિસ્તાર કે જ્યાં વિકાસ યોજના બનેલ નથી. તેવા વિસ્તારોમાં રહેણાંક માટે મહત્તમ મળવાપાત્ર F.S.I. ૧.૨ છે. તે મુજબ આ ઝોનની જમીનોમાં કેન્દ્ર સરકાર પ્રેરીત આ યોજના હેઠળ કોઈ પણ ચાર્જ લીધા સિવાય બેઝ F.S.I.- ૧.૨ તેમજ તેના ૫૦% મળી કુલ ૧.૮ F.S.I. મળવાપાત્ર રહેશે.
લોજીસ્ટીક ઝોન	૧.૦	૦.૫	૧.૫	પ્રવર્તમાન સીજીડીસીઆર મુજબ બેઝ F.S.I.- ૧.૦ ના ૫૦% જંત્રીના ૪૦ %ના દરે ચાર્જ વસૂલ લઈ મળવાપાત્ર થાય છે. આ યોજના હેઠળ કોઈ પણ ચાર્જ લીધા સિવાય બેઝ F.S.I.- ૧.૦ તથા તેના ૫૦% મળી કુલ ૧.૫ F.S.I. મળવાપાત્ર રહેશે.

- ARHC યોજના હેઠળ તૈયાર થનાર મકાનોના રહીશોને દૈનિક જરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ/જરૂરી સેવાઓ મળી રહે તે હેતુથી આ યોજના હેઠળ ઉપરોક્ત F.S.I. નો જે વપરાશ થશે. તેના ૧૦% F.S.I.નો રહેણાંકને સંલગ્ન વાણિજ્ય ઉપયોગ માટે વપરાશ મળવાપાત્ર રહેશે.

- ARHC યોજના હેઠળ થનાર બાંધકામો માટે ઉક્ત નિયમો સિવાયના બાંધકામને લગતાં તમામ નિયમો, પ્રવર્તમાન સીજીડીસીઆરની જોગવાઈ મુજબ લાગુ રહેશે.

૮.૩ રાજ્ય સરકાર / ULB દ્વારા ARHCs અંતર્ગતના પ્રોજેક્ટના ડિઝાઇન / પ્લાન અને અન્ય સૈદ્ધાંતિક મંજૂરીઓ સિંગલ વિંડો સિસ્ટમ દ્વારા ૩૦ દિવસની અંદર આપવાની રહેશે.

૮.૪ ARHCs પ્રોજેક્ટની સાઇટ સુધી રોડ, સફાઈ સેવાઓ, પાણી, ગટર વગેરે જરૂરી બાહ્ય માળખાગત સુવિધાઓ સંબંધિત ULB દ્વારા ઉપલબ્ધ કરાવવાની રહેશે.

૮.૫ ARHCs ના સંચાલન માટે પાણી પુરવઠો, વીજળી, મકાન / સંપત્તિ વેરો, ગટર ચાર્જ વગેરે મ્યુનિસિપલ સેવાઓ, રહેણાંક પ્રોજેક્ટની સરખામણીએ વસૂલવામાં આવશે.

૮.૬ એન્ટિટી દ્વારા પ્રવર્તમાન CGDCR/GDCR ને અનુસરીને મળવાપાત્ર પરમિસિબલ બિલ્ટ અપ એરિયાને વાણિજ્યિક / સંસ્થાકીય પ્રવૃત્તિઓના હેતુ માટે વેચાણ કે ભાડેથી આપી શકશે.

૮.૭ રાજ્યના વિવિધ વિસ્તારોના ઔદ્યોગિક કામદારોની સંખ્યાની વિગતો ઉદ્યોગ અને ખાણ વિભાગ દ્વારા ઉપલબ્ધ કરાવવાની રહેશે અને તેને આધારે ARHCs નું નિર્માણ કરવાનું રહેશે.

૯ પ્રસ્તુત નીતિના અમલીકરણ માટે કેન્દ્ર/રાજ્ય કક્ષાએ નીચે મુજબની સમિતિઓ રહેશે.

૯.૧ Central Monitoring and Sanctioning Committee (CMSC)

ક્રમ	કમિટીમાં હોદ્દો.	કમિટીના સભ્ય તરીકે નિમાનાર અધિકારીશ્રી
૧	અધ્યક્ષ	સચિવશ્રી, આવાસ અને શહેરી કાર્ય મંત્રાલય
૨	સભ્ય	સચિવશ્રી (ખર્ચ વિભાગ), નાણા મંત્રાલય
૩	સભ્ય	સચિવશ્રી, સામાજિક ન્યાય અને અધિકારીતા મંત્રાલય
૪	સભ્ય	સચિવશ્રી (બેન્કિંગ વિભાગ), નાણા મંત્રાલય
૫	સભ્ય	સચિવશ્રી, શ્રમ મંત્રાલય
૬	સભ્ય	સચિવશ્રી, લઘુમતી બાબતોના મંત્રાલય

૭	સભ્ય	સંયુક્ત સચિવ(યુપીએ), એચયુપીએ મંત્રાલય
૮	સભ્ય	સંયુક્ત સચિવ અને નાણાંકીય સલાહકાર યુડી/એચયુપીએ મંત્રાલય
૯	સભ્ય	સંયુક્ત સચિવ અને નાણાંકીય સલાહકાર યુડી/એચયુપીએ મંત્રાલય
૧૦	સભ્ય	મિશન ડાયરેક્ટર(સ્માર્ટ શહેરો), યુડી મંત્રાલય
૧૧	સભ્ય	હાઉસીંગ ફોર ઓલ, સંયુક્ત સચિવ અને મિશન ડાયરેક્ટર ઈન્યાર્જ, આવાસ અને શહેરી કાર્ય મંત્રાલય

૯.૨ State Level Monitoring Committee (SLMC)

ક્રમ	કમિટીમાં હોદ્દો	કમિટીના સભ્ય તરીકે નિમાનાર અધિકારીશ્રી
૧	અધ્યક્ષ	મુખ્ય સચિવશ્રી
૨	ઉપાધ્યક્ષ	અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી/અગ્ર સચિવશ્રી, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ
૩	સભ્ય	અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી/અગ્ર સચિવશ્રી, નાણાં વિભાગ
૪	સભ્ય	અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી/અગ્ર સચિવશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ.
૫	સભ્ય	અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી/અગ્ર સચિવશ્રી, ઉદ્યોગ અને ખાણ વિભાગ
૬	સભ્ય	અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી/અગ્ર સચિવશ્રી, શ્રમ અને રોજગાર વિભાગ
૭	સભ્ય	અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી/અગ્ર સચિવશ્રી, વન અને પર્યાવરણ વિભાગ.
૮	સભ્ય	સચિવશ્રી (હાઉસીંગ) શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ
૯	સભ્ય	કન્વીનર ,રાજ્યસ્તર બેંકર સમિતિ
૧૦	સભ્યસચિવ	પ્રોજેક્ટ કો.ઓર્ડિનેટર, એક્ઝેક્યુટિવ હાઉસીંગ મિશન, ગાંધીનગર

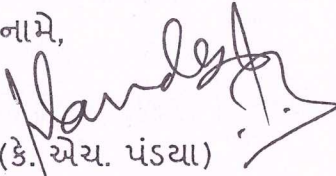
૯.૩ એકઝીક્યુટીવ કમિટી (કેન્દ્ર સરકારની માર્ગદર્શિકામાં આ સમિતિ ઉલ્લેખિત નથી પરંતુ પ્રોજેક્ટની સમીક્ષાના હેતુ માટે રચના કરવાની રહેશે).

ક્રમ	કમિટીમાં હોદ્દો.	કમિટીના સભ્ય તરીકે નિમાનાર અધિકારીશ્રી
૧	ચેરમેન	સચિવશ્રી (હાઉસીંગ), શ.વિ. અને શ.ગૃ.નિ. વિભાગ
૨	સભ્ય	લેબર કમિશનર, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર
૩	સભ્ય	ઇન્ડસ્ટ્રીઝ કમિશનર, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર
૩	સભ્ય	રાજ્ય સરકારમાંથી મનોનિત અધિકારી
૪	સભ્ય	રાજ્ય સરકારમાંથી મનોનિત અધિકારી
૫	સભ્ય સચિવ	પ્રોજેક્ટ કો-ઓર્ડિનેટર, એક્ઝેક્યુટિવ હાઉસીંગ મિશન

- ૧૦.૧ પ્રવાનમત્રા આવાસ યાજનાના લાભ મળવનારન આ યાજનાના લાભ મળશે નહીં.
- ૧૦.૨ યોજનાની અમલવારી દરમ્યાન મોડલ-૧ માં જે કિસ્સામાં નેગેટીવ પ્રિમિયમ આવે એટલે કે, વાયેબલીટી ગેપ ફંડીંગ (VGF) ની માંગણી કરવામાં આવે તે કિસ્સામાં નેગેટીવ પ્રિમિયમની રકમ (જો કેન્દ્ર સરકારની ગ્રાન્ટ બચતમાં ન હોય તો) રાજ્ય સરકારે ભોગવવાની હોવાથી આવા કિસ્સામાં રાજ્ય સરકારશ્રીની પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
- ૧૦.૩ ARHCs નું મોનિટરીંગ અને રીપોર્ટીંગ કેન્દ્ર સરકારશ્રી દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ માર્ગદર્શિકામાં સુચવ્યા મુજબ કરવાનું રહેશે.
- ૧૦.૪ ARHCs માટે રાજ્ય કક્ષાની નોડલ કચેરી તરીકે એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ મિશન રહેશે. ARHCs અંતર્ગત રાજ્ય અને કેન્દ્ર સરકારશ્રીની મંજૂરી અને રીપોર્ટીંગ પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી) ની કાર્યપ્રણાલિ મુજબ કરવાનું રહેશે.
- ૧૦.૫ ARHCs યોજનાની માર્ગદર્શિકા મુજબ યોજનાના અમલીકરણ માટે કેન્દ્ર સરકારના આવાસ અને શહેરી બાબતોના મંત્રાલય અને રાજ્ય સરકાર વચ્ચે Memorandum of Agreement (MoA) કરવાનું રહેશે.
- ૧૦.૬ ભારત સરકારની ARHCs અંતર્ગત યોજનાની માર્ગદર્શિકામાં દર્શાવ્યા મુજબ તથા રાજ્ય સરકારશ્રીના ઠરાવ અને તેમાં વખતો વખત કરવામાં આવતા સુધારા મુજબ ARHCs નો અમલ કરવાનો રહેશે.

આ ઠરાવ વિભાગની સરખા ક્રમાંકની ફાઇલ ઉપર નાણા વિભાગની તા.૦૨/૦૯/૨૦૨૦ ની નોંધથી મળેલ અનુમતિ અન્વયે બહાર પાડવામાં આવે છે.

ગુજરાતના રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,


(કે. એચ. પંડ્યા)
સંયુક્ત સચિવ

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ

નકલ રવાના:

- નામ. રાજ્યપાલશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, રાજભવન, ગાંધીનગર
- માન. મુખ્યમંત્રીશ્રીના અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી, માન. મુખ્યમંત્રીશ્રીનું કાર્યાલય, સ્વર્ણિમ સંકુલ-૧, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- માન. રા.ક.મંત્રીશ્રી (ગૃહ નિર્માણ) ના અંગત સચિવશ્રી, સ્વર્ણિમ સંકુલ-૨, ગાંધીનગર.
- માન. મંત્રીશ્રીઓ (તમામ) ના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- મુખ્ય સચિવશ્રીના સંયુક્ત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર

- અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સચિવશ્રી (હાઉસીંગ) ,શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સચિવાલયના સર્વે વિભાગો
- સર્વે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીઓ
- હાઉસીંગ કમિશ્નરશ્રી, ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ, અમદાવાદ.
- પ્રોજેક્ટ સ્પેશ્યાલીસ્ટશ્રી, એક્ઝેક્યુટિવ હાઉસીંગ મિશન, ગાંધીનગર.
- મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, મહાનગરપાલિકાઓ (સર્વે).
- કમિશ્નર ઓફ મ્યુનિસિપલ એડમીનીસ્ટ્રેશન, ગાંધીનગર (તમામ નગરપાલિકાઓને સંબંધિત ઠરાવની નકલ મોકલી આપવાની વિનંતી સહ).
- મુખ્ય નગર નિયોજકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર
- મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રીઓ, શહેરી/વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ (તમામ).
- મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, ગુજરાત મ્યુનિસિપલ ફાઇનાન્સ બોર્ડ, ગાંધીનગર
- વહીવટી સંચાલકશ્રી, ગુજરાત અર્બન ડેવલપમેન્ટ કંપની, ગાંધીનગર
- મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, ગુજરાત અર્બન ડેવલપમેન્ટ મિશન, 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 તરફ આ ઠરાવ વિભાગની વેબસાઇટ ઉપર ઓનલાઇન મુકવાની વિનંતી સહ.
- શાખા સિલેક્ટ ફાઇલ

Annexure-A

મોડેલ- ૧ સરકારશ્રી દ્વારા ગ્રાન્ટેડ આવાસોને ARHC અંતર્ગત રૂપાંતરિત કરવા

સરકારશ્રી દ્વારા ગ્રાન્ટેડ ખાલી આવાસો/પ્રોજેક્ટસની માહિતી એકત્રિત કરવી

પ્રોજેક્ટસ પ્રમાણેના સમારકામ/નવી રચનાઓ/માળખાગત સુવિધાઓ વગેરેની આકારણી

સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ દ્વારા સર્વે કરી યોગ્ય ભાડુ નિર્ધારિત કરવું

સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થા દ્વારા દરખાસ્તો (RPF) મંગાવવી

પ્રોજેક્ટ માટે સૌથી વધુ પોઝિટીવ પ્રિમિયમ આપનાર કન્સેસનરની પસંદગી કરવી

પ્રોજેક્ટ માટે સૌથી ઓછું નેગેટીવ પ્રિમિયમ આપનાર કન્સેસનરની પસંદગી

સમારકામ/નવી રચનાઓ/ માળખાગત સુવિધાઓ કન્સેસનર દ્વારા આપવી

SLSMC ની મંજૂરી તથા CSMC ને માહિતી અને રેકર્ડ માટે રજૂ કરવું

રાજ્ય સરકારના ફાળા સહિત JnURM/RAY યોજના હેઠળ ફાળવવામાં આવેલ ફંડનો VGF તરીકે ઉપયોગ કરી શકાશે. જરૂર જણાયે VGF માં રાજ્ય સરકાર વધારાનું ફંડ આપશે.
માળખાગત સુવિધાઓના સમારકામ/નવી રચનાઓ અને ખુટતી નાણાંકીય જરૂરીયાત કન્સેસનર દ્વારા આપવાની રહેશે.

કન્સેસનરને લાભ વહેંચણી સાથે સંચાલન/જાળવણી માટે ૨૫ વર્ષ માટે સોંપણી

કન્સેસનરને પ્રોત્સાહનો આપવા માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા ARHCs પ્રોજેક્ટ તરીકે લીસ્ટીંગ

પ્રોજેક્ટની વિગતો ARHCs ની વેબસાઇટ પર મૂકવી

કોન્ટ્રાક્ટનો સમયગાળો પૂર્ણ થતા પ્રોજેક્ટ સ્થાનિક સંસ્થાને પરત કરવો

સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થા આગાઉની

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના તા.૧૧/૦૯/૨૦૨૦ ના ઠરાવ ક્રમાંક:- એએચએમ-૧૦૨૦૨૦-

GOI-42-થ-૧ સાથેનું બિડાણ.

Annexure-B

