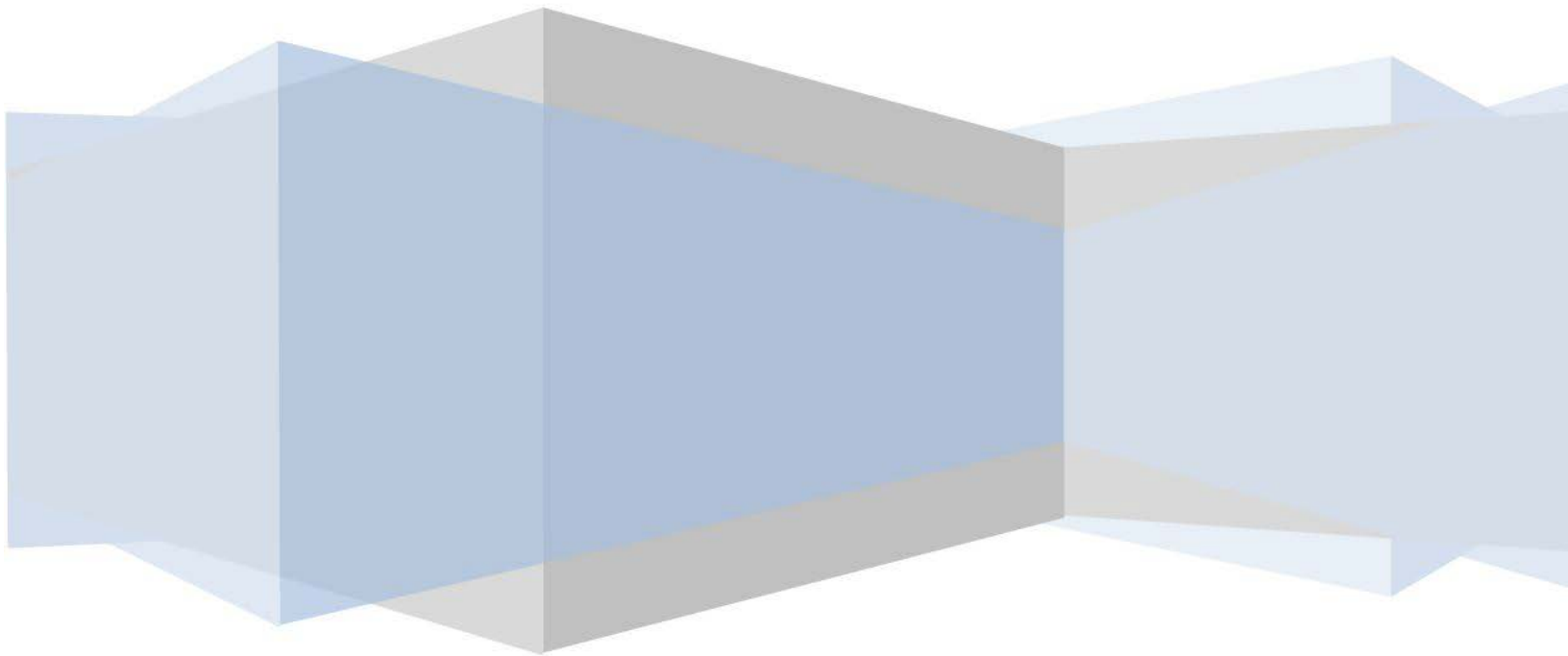




बिहार सरकार

किफ़ायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति 2017

नगर विकास एवं आवास विभाग



किफ़ायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति 2017

विषयवस्तु

विवरण	पृष्ठ संख्या
शब्द—संक्षेप	3
परिभाषाएं	5
1. भूमिका	8
1.1 जनगणना 2011 एवं 2012–2017 (टी0जी0–12)के अनुसार जनसंख्या आकार, वर्तमान पारिवारिक आंकड़े और शहरी आवास कमी के लेखाचित्र	9
1.2 इस नीति के उद्देश्य	10
2. इस नीति के अधीन अनिवार्य उपबंध एवं मॉडल की विशेषताएँ	11
2.1 सभी आवास स्कीमों के लिए अनिवार्य उपबंध	11
2.2 ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 खंड (सेगमेंट) में मकान निर्माण के लिए निजी डेवलपर्स को आकर्षित करने तथा इस नीति के अधीन प्रोत्साहन की प्राप्ति हेतु मॉडल का उपबंध	12
3. विभिन्न प्रकार के मॉडल के ब्यौरे	15
मॉडल—1 अनिवार्य उपबंध के लिए प्रोत्साहन सहित मॉडल	15
मॉडल—2 निजी भूमि पर निजी डेवलपर द्वारा किफ़ायती आवास का विकास	19
मॉडल—3क डेवलपर के लिए प्रोत्साहन के साथ पूर्णतः निजी जमीन पर निजी डेवलपर द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 प्लेटों (बहुमंजिला प्लैट विकास) का विकास	22
मॉडल—3ख डेवलपर के लिए प्रोत्साहनों के साथ पूर्णतः निजी जमीन पर निजी डेवलपर द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवासों का विकास (भूखंडों का विकास जी+3 प्रारूप तक)	25
मॉडल—4क सरकारी भूमि/बि0रा0आ0बो0 की भूमि/यू0एल0बी0 की भूमि पर पी0पी0पी0 (सार्वजनिक निजी भागीदारी) पद्धति से ई0डब्लू0एस0 एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण।	28
मॉडल—4ख सरकारी भूमि/बि0रा0आ0बो0 की भूमि/यू0एल0 बी0 की भूमि पर पी0पी0पी0 (सार्वजनिक निजी भागीदारी) पद्धति से ई0डब्लू0एस0 एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण।	32
4. सामान्य शर्तें	36
1. पात्रता मापदंड	36
(क) मॉडल 2,4 क और 4 ख के अंतर्गत आनेवाले स्कीमों के डेवलपर के लिए	36
(ख) ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 श्रेणियों के लाभार्थियों/आवेदकों के लिए	36

2. ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 मकानों / भूखंडों के स्थल चयन एवं इकाई क्षेत्र	37
3. परियोजनाओं का अनुमोदन	38
4. परियोजना को पूर्ण करने की समय सीमा	39
5. आवंटन का मूल्य	40
6. लाभार्थियों का पंजीयन	40
7. समितियों का गठन	40
8. डेवलपर्स को भुगतान	42
9. गुणवत्ता नियंत्रण (क्वालिटी कंट्रोल)	42
10. विविध	42
5. मॉडल-5 मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास और पुनर्विकास आवास (एस0आर0आर0एच0)	44
परिशिष्ट-क पी०पी०पी० पद्धति पर मलिन बस्तियों (स्लम) का पुनर्विकास और पुनर्वास	54
परिशिष्ट -ख भारत सरकार द्वारा शहरी क्षेत्र के लिए प्रारंभ किए गए सबके लिए आवास मिशन से लाभ प्राप्त करने के सामान्य मापदंड	56
परिशिष्ट- ग आवंटन की नीति और पद्धति	59
परिशिष्ट-घ मध्यवर्ती आवासन	62
परिशिष्ट- ड. ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 श्रेणियों के लिए परिचायक ब्लॉक योजना विकल्प	64

शब्द—संक्षेप

AHA (ए.एच.ए.)	किफायती आवास क्षेत्र (Affordable Housing Area)
AHP (ए.एच.पी.)	किफायती आवास नीति (Affordable Housing Policy)
BSHB (बि.रा.आ.बो.)	बिहार राज्य आवास बोर्ड (Bihar State Housing Board)
CNA (सी.एन.ए.)	केंद्रीय नोडल एजेंसी (Central Nodal Agency)
DA (डी.ए.)	डेवलपर क्षेत्र (Developer Area)
DLPMC (डी.एल.पी.एम.सी.)	जिला स्तरीय योजना एवं अनुश्रवण समिति (District Level Planning and Monitoring Committee)
DU (डी.यू.)	आवास इकाई (Dwelling Unit)
EDC (ई.डी.सी.)	बाह्य संरचना विकास शुल्क (External Development Charges)
EMI (ई.एम.आई.)	मासिक किस्त (Equated Monthly Installment)
EOI (ई.ओ.ई.)	अभिरूचि की अभिव्यक्ति (Expression of Interest)
EWS (ई.डब्ल्यू.एस.)	आर्थिक रूप से कमजोर (Economically Weaker Section)
FAR (एफ.ए.आर.)	भूतल क्षेत्र अनुपात (Floor Area Ratio)
HFA (एच.एफ.ए.)	सबके लिए आवास (Housing For All)
HFAPoA (एच.एफ.ए.पी.ओ.ए.)	सबके लिए आवास कार्य की योजना (Housing For All Plan of Action)
HFC (एच.एफ.सी.)	आवासीय वित्त कंपनी (Housing Finance Company)
HH (एच.एच.)	घरबार (Household)
HIG (एच.आई.जी.)	उच्च आय वर्ग (Higher Income Group)
IDC (आई.डी.सी.)	आधारभूत संरचना विकास शुल्क (Infrastructure Development Charge)
LIG (एल.आई.जी.)	निम्न आय वर्ग (Lower Income Group)
MIG (एम.आई.जी.)	मध्यम आय वर्ग (Middle Income Group)
NABL (एन.ए.बी.एल.)	परीक्षण और मापांकन प्रयोगशालाओं के लिए राष्ट्रीय प्रत्यायन बोर्ड (National Accreditation Board for Testing and Calibration Laboratories)
NGO (एन.जी.ओ.)	गैर सरकारी संगठन (Non-Government Organization)
NHB (एन.एच.बी.)	राष्ट्रीय आवास बैंक (National Housing Bank)
PA (पी.ए.)	योजना प्राधिकार (Planning Authority)
PDA (पी.डी.ए.)	परियोजना विकास एजेंसी (Project Development Agency)
PPP (पी.पी.पी.)	लोक नीजी भागीदारी (Public Private Partnership)
PSE (पी.एस.ई.)	सार्वजनिक क्षेत्र के उद्यम (Public Sector Enterprise)
PWD (पी.डब्ल्यू.डी.)	लोक निर्माण विभाग (Public Works Department)
RFP (आर.एफ.पी.)	प्रस्ताव का आमंत्रण (Request for Proposal)
RWA (आर.डब्ल्यू.ए.)	निवासी कल्याण संघ (Resident Welfare Association)
SLRS (एस.एल.आर.एस.)	मलिन बस्ती स्तरीय पंजीकृत संस्था (Slum Level Registered Society)

SLSMC (एस.एल.एस.एम.सी.)	राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (State Level Sanctioning and Monitoring Committee)
Sq.ft. (व.फी.)	वर्ग फीट (square feet)
Sq.m. (व.मी.)	वर्ग मीटर (square meters)
SRPA (एस.आर.पी.ए.)	मलिन बस्ती पुनर्विकास योजना क्षेत्र (Slum Redevelopment Project Area)
SRRH (एस.आर.आर.एच.)	मलिन बस्ती पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास (Slum Rehabilitation and Redevelopment Housing)
TDR (टी.डी.आर.)	हस्तांतरणीय विकास अधिकार (Transferable Development Rights)
UAN (यू.ए.एन.)	यूनिक लेखा संख्या (Unique Account Number)
ULB (यू.एल.बी.)	शहरी स्थानीय निकाय (Urban Local Body)

इस नीति में निम्नलिखित शब्दावली से वही अभिप्रेत होंगे जो उनके लिए नीचे परिभाषित है। वशर्ते संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो :-

“**किफ़ायती आवास परियोजना**” से अभिप्रेत होगा ऐसी आवास परियोजनाएँ जहाँ कम-से-कम 35 प्रतिशत आवासों का निर्माण आर्थिक तौर पर कमजोर वर्गों (ई-डब्ल्यू.एस.) के लिए किया जाता हो;

“**किफ़ायती आवास इकाई**” से अभिप्रेत होगा मात्र आर्थिक रूप से कमजोर (ई.डब्ल्यू.एस.) और निम्न आय समूह (एल0आई0जी0) के लिए आवास इकाई;

“**आवंटन**” से अभिप्रेत है इस नीति में परिभाषित प्रक्रिया का अनुपालन करते हुए किसी आवंटी को कोई विशिष्ट किफ़ायती आवास इकाई का आवंटन;

“**आवंटी**” से अभिप्रेत है वह व्यक्ति जिसे किफ़ायती आवास इकाई आवंटित किया गया हो;

“**आवेदक**” से अभिप्रेत है वह व्यक्ति जिसने निर्धारित प्रपत्र पर अपना हस्ताक्षर कर या अंगूठा का निशान लगाकर या इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से किफ़ायती आवास इकाई के आवंटन हेतु आवेदन किया हो, एक आवेदक, मात्र एक आवेदन भरने का हकदार होगा;

“**आवेदन**” से अभिप्रेत है समय-समय पर यथाविहित प्रपत्र में किया गया आवेदन;

“**प्राधिकार**” से अभिप्रेत होगा और इसमें शामिल होगा अलग-अलग या सामूहिक रूप से निर्दिष्ट सरकारी निकाय, यथा एस.एल.एस.एम.सी., पी.डी.ए. आदि और ऐसा कोई अन्य सरकारी निकाय जिसे इस नीति के अधीन कोई जिम्मेवारी सौंपी गई हो;

“**बुनियादी शहरी सेवाएं/नगरपालिका सेवाएं**” से अभिप्रेत होगा पेयजल आपूर्ति और स्वच्छता, जल निकास, मल निकास, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और सड़कों-गलियों में प्रकाश व्यवस्था (स्ट्रीट लाइट);

“**लाभार्थी या लाभार्थी परिवार**” में सम्मिलित होगा पति, पत्नी और अविवाहित बच्चे। लाभार्थी परिवार को बिहार के किसी शहरी क्षेत्र में अपने नाम के या उसके परिवार के किसी सदस्य के नाम के स्वामित्व वाला कोई पक्का मकान (सर्वकालिक वास इकाई) न हो;

“**बिड दस्तावेज**” में सम्मिलित होगा “ऐसे सभी दस्तावेज जो बिड की प्रक्रिया में भाग लेने के लिए आशयित के रूप में एस.एल.एस.एम.सी. या पी.डी.ए. द्वारा और/या निजी हस्ती द्वारा दिए गए हों तथा इसमें परियोजना से संबंधित ऐसे सभी दस्तावेज शामिल होंगे जो समय-समय पर इन पक्षकारों में से किसी के द्वारा तामील, प्रकाशित, अधिसूचित किए गए हो;

“**भूतल क्षेत्र (कार्पेट एरिया)**” से अभिप्रेत होगा बाहरी दीवारों के अन्तर्गत आनेवाले क्षेत्र, कार्पेट डालने के लिए वास्तविक क्षेत्र। इस क्षेत्र में आंतरिक दीवारों की मोटाई शामिल नहीं होता;

“रियायत करार” बिड दस्तावेज के निबंधन और शर्तों के अनुसार तथा एस.एल.एस.एम.सी. द्वारा यथा अनुमोदित पी.डी.ए. और डेवलपर के बीच किया गया संविदा करार का निर्देश करता है;

“निर्माण लागत” से अभिप्रेत होगा वर्ग फूट के आधार पर द्योतित सभी लागत जो अनुमोदित परियोजना के अनुसार डिजाइन करने, बनाने, निर्माण करने, अधिष्ठापन, परीक्षण और चालू करने के लिए पी.डी.ए. से संबद्ध तथा उसके द्वारा उपगत हुआ हो;

“लाभार्थी का लागत” से अभिप्रेत होगा आनुवंशिक किन्तु अहस्तान्तरणीय स्वामित्व (सामान्य शर्तों के अधीन यथा उल्लिखित 10 वर्षों तक की बन्दी अवधि) के आधार पर किफायती आवास इकाई के आवंटन हेतु लाभार्थी/ आवंटी द्वारा भुगतान की जानेवाली राशि और इसमें लाभार्थी द्वारा समय के अंतराल में इस प्रयोजनार्थ लिए गए या लिए जाने वाले किसी ऋण और वित्त पर भुगतान किया गया या भुगतान किया जाने वाला ब्याज और अन्य वित्तीय प्रभार शामिल नहीं होगा। इसमें राज्य सरकार या केन्द्र सरकार से लाभार्थी को मिलने वाली अनुदान राशि शामिल नहीं होगा।

“सरकार” से अभिप्रेत है राज्य सरकार के लिए बिहार सरकार और केन्द्र सरकार के लिए भारत सरकार;

“सरकारी सहायिकी” में जन सामान्य को आवास की समर्थता बढ़ाने के प्रयोजनार्थ सरकार द्वारा उपबंधित अनुदान और सहायता शामिल होगी;

“शिकायत निवारण समिति” से अभिप्रेत है हर एक पी.डी.ए. के लिए एस.एल.एस.एम.सी. द्वारा जन शिकायतों के निवारण हेतु गठित और समय-समय पर अधिसूचित समिति;

“समूह आवासन” से अभिप्रेत है चार से अधिक आवास इकाइयों वाला ऐसा आवासन जहाँ भूमि संयुक्त स्वामित्व (यथास्थिति, सहकारी सोसायटी या सार्वजनिक एजेंसियों, यथा स्थानीय प्राधिकारों और आवास बोर्ड) में हो और निर्माण कार्य एक ही (कॉमन) एजेंसी द्वारा किया गया हो;

“भूमि उपयोग” से अभिप्रेत है व्यापक विकास योजना या परिक्षेत्रीय (जोनल) विकास योजना या नगर योजना या मास्टर प्लान या इस संबंध में यथा प्रयोग्य कोई अन्य योजना में भूमि का उपभोग;

“मिश्रित आवास-विकास” ऐसी आवासीय संपदा के विकास का निर्देश करता है जिसमें एक से अधिक कोटि के आय समूहों के लिए आवास इकाइयों की व्यवस्था हो;

“नगरपालिका” से अभिप्रेत है नगर निगम या नगर परिषद या अधिसूचित क्षेत्र परिषद;

“पड़ोस की दुकानदारी (शॉपिंग)” से अभिप्रेत है रोजमर्रा की आवश्यक और अपेक्षित वस्तुओं की आपूर्ति के प्रयोजनार्थ आवासीय संपदा के पड़ोस में विकसित वाणिज्यिक इकाइयों का समूह तथा जो इन आवासीय संपदाओं के निवासियों द्वारा अपेक्षित वाणिज्य, व्यापार या कारोबार को या अन्यथा सहायता भी करती हो;

“नीति” इस “किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति 2017” का निर्देश करती है;

“परियोजना विकास एजेंसी (पी.डी.ए.)” से अभिप्रेत है राज्य सरकार की ऐसी कोई एजेंसी जो किसी प्रकार की आवासीय संपदा का विकास करती हो और इसमें बिहार राज्य आवास बोर्ड, शहरी स्थानीय निकाय योजना प्राधिकार आदि सम्मिलित होंगे, जो एस.एल.एस.एम.सी. द्वारा योजनावार अभिहित किए जायेंगे। सामान्यतया बिहार राज्य आवास बोर्ड या शहरी स्थानीय निकाय, पी.डी.ए. होंगे।

“लोक निजी भागीदारी” से अभिप्रेत है विनिर्दिष्ट अंतिम उपयोग की प्राप्ति के लिए भूमि के विकास हेतु एक ओर प्राधिकार और दूसरी ओर निजी संस्था के बीच अनुबंध जिसमें निवेश निजी क्षेत्र के संस्था द्वारा किया जाता है और जिसमें निजी क्षेत्र तथा प्राधिकार के बीच जोखिमों का सुपरिभाषित आवंटन हो;

“मलिन बस्ती (स्लम)” से अभिप्रेत है सामान्यतया अपर्याप्त आधारभूत संरचना तथा उपयुक्त स्वच्छता एवं पेयजल सुविधा विहीन अस्वास्थ्यकर वातावरण में बेतरतीव निर्मित भीड़ भरे आवास गृहों वाले कम-से-कम 20 मैले कुचैले घरबारों का सघन क्षेत्र

“मलिन बस्तियों की विश्वसनीयता (टेनेबिल्टी)” भैतिक स्थिति और भूमि उपयोग के आधार पर मलिन बस्तियों की विश्वसनीयता निम्न प्रकार निर्धारित होगी—

- **अस्थायी (बसने के अयोग्य मलिन बस्ती)** — वृहत बरसाती पानी के नाले, अन्य नाले, रेल लाईन बड़े परिवहन मार्गों, नदी या जल श्रोतों के किनारे, अन्य खतरनाक और आपत्तिजनक क्षेत्रों में अवस्थित
- **स्थायी (बसने योग्य मलिन बस्ती)** — गैर आपत्तिजनक और गैर खतरनाक भूमि पर अवस्थित

“आश्रय निधि” इस नीति के अधीन सृजित राज्य सरकार की निधि है जो एस.एल.एस.एम.सी. द्वारा प्रबंधित होगी, जो किफायती आवास प्रदान करने से संबंधित किसी विकास कार्य में व्यय के लिए, तथा उसी के लिए भू-अर्जन और प्राप्ति हेतु समर्पित होगी। इस नीति के अनिवार्य उपबंधों के अधीन वसूल किया हुआ फीस, लाभार्थी को विक्रय मूल्य से ई.डी.सी./आई.डी.सी. तथा डेवलपर से यथा प्रभारित, इस निधि में जमा की जा सकेगी। पी0डी0ए0 द्वारा इस निधि को एकत्रित किया जाएगा, जिसे एक अलग बैंक खाते में रखा जाएगा, जिसका संचालन एस0एल0एस0एम0सी0 से अनुमोदन प्राप्त कर पी0डी0ए0 द्वारा किया जाएगा। इस निधि के उपयोगों को परिवर्तित करने का अधिकार सरकार को सुरक्षित रहेगा और वह इस निधि में प्रत्यक्ष रूप से भी अंशदान कर सकेगी;

“विकास अधिकार का हस्तांतरण (टी.डी.आर.)” से अभिप्रेत है भू-स्वामी द्वारा त्यागी गई या अभ्यर्पित क्षेत्र के बदले कतिपय अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र उपलब्ध कराना ताकि अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र का उपयोग वह किसी अन्य भूमि में स्वयं कर सके;

“अस्थायी निवास” से अभिप्रेत है पुनर्विकास अवधि में जिस समय मलिन बस्ती निवासी अपने विद्यमान आवास स्थान पर बने रहने में असमर्थ होते हैं, के दौरान उन्हें निवास और आवास स्थल प्रदान करना,

इस नीति में प्रयुक्त, किन्तु अपरिभाषित शब्दों एवं अभिव्यक्तियों से वही अभिप्रेत होंगे जो उनके लिए बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007, बिहार शहरी आयोजना और विकास अधिनियम, 2012, बिहार शहरी आयोजना और विकास नियमावली, 2014, बिहार भवन उप विधि, 2014 में या राज्य सरकार के किसी अन्य अधिनियम, नियमावली और विनियमावली में दिए गए हों।

किफ़ायती आवास नीति-2017

(बिहार के शहरी क्षेत्रों में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूह के आवास पर केन्द्रित)

1. भूमिका

स्पष्ट है कि तीव्रगति से शहरीकरण, गाँव से शहर की ओर बढ़ते प्रवासन तथा मांग और आपूर्ति के बीच अन्तर के कारण, विशेष तौर पर आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ई0डब्लू0एस0)/निम्न आय वर्गों (एल0आई0जी0) की श्रेणियों में, बिहार के शहरी क्षेत्रों में आश्रय तथा इससे जुड़ी आधारभूत संरचना की आवश्यकता बढ़ रही है। इसलिए, किफ़ायती आवास की कमी सरकार के लिए बड़ी चुनौति बनती जा रही है और इसलिए इन मांगों की पूर्ति के लिए कई उपायों और नीतिगत दिशा-निर्देश निर्धारित किए गए हैं।

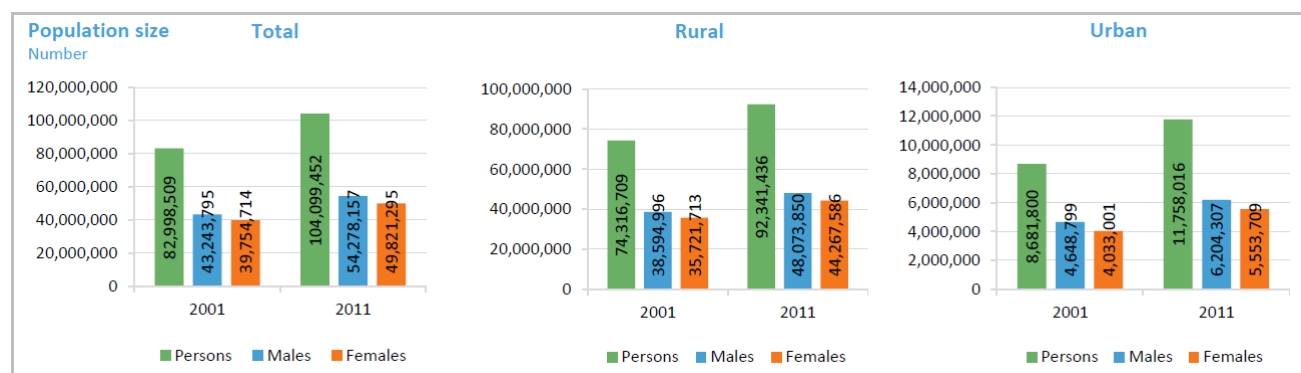
नगर विकास एवं आवास विभाग, बिहार ने, भारत सरकार तथा अन्य राज्य सरकार के विभिन्न योजनाओं का व्यापक रूप से अध्ययन किया तथा सार्वजनिक क्षेत्र में काम करने वाली एजेंसियों एवं निजी डेवलपर्स के साथ सम्पर्क स्थापित किया। अधिक तीव्रता के साथ कम लागत वाले आवास उपलब्ध कराने तथा ई0डब्लू0एस0 और एल0आई0जी0 कोटियों के आवास की उपलब्धता की वृद्धि के उद्देश्य से विभिन्न प्रकार के मॉडल के साथ अनेक पहल किए जाएंगे।

इस नीति के अधीन प्रोत्साहन का उद्देश्य इस क्षेत्र में बड़ी मात्रा में निजी क्षेत्र से निवेश आकर्षित करना है। प्राप्त अनुभवों के आधार पर समय-समय पर नीति की समीक्षा की जाएगी। नीतिगत ढाँचा और अंतर्निहित प्रोत्साहनों की मदद से बिहार के विभिन्न शहरी केन्द्रों में ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 कोटियों के लिए किफ़ायती आवास निर्माण करने हेतु निजी डेवलपर्स सहित संबद्ध एजेंसियों को प्रेरित करना संभव हो जाएगा।

राष्ट्रीय स्तर पर शहरी क्षेत्रों में आवास की कुल कमी 187.00 लाख आंकी गयी है, जिसमें से 90 प्रतिशत कमी ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवासों की है। भारत सरकार द्वारा आवास की कमी पर गठित तकनीकी समूह (टी0जी0) (2012-2017) द्वारा बिहार के शहरी क्षेत्र में आवास की कुल कमी 11.90 लाख आंकी गई थी, जिसमें से 85 प्रतिशत से अधिक अर्थात् लगभग 10.00 लाख की कमी ई0डब्लू0एस0/एल0आई0सी0 कोटियों में है।

किफ़ायती आवास की कमी की बढ़ती आवश्यकता की पूर्ति के लिए अगले पाँच वर्षों में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्गों के लिए 5,00,000 मकानों, अर्थात् कुल 10.00 लाख की कमी का 50 प्रतिशत, के निर्माण का प्रारंभिक लक्ष्य निर्धारित किया जायेगा। यह लक्ष्य किफ़ायती आवास मॉडल और इस नीति के अधीन मलीन बस्तियों के आवास का पुनर्वास एवं पुनर्विकास कर हासिल किया जाएगा। शेष 50 प्रतिशत का विकास लाभार्थी द्वारा ऋणबद्ध अनुदान या स्वयं लाभार्थी के द्वारा या भारत सरकार के अभिवृद्धि स्कीमों के माध्यम से करा सकेंगे। इसके अतिरिक्त प्राप्त सफलता के आधार पर, बाद में लक्ष्य का उपयुक्त पुनरीक्षण किया जाएगा। यद्यपि, यह काम कठिन है, और चुनौतीपूर्ण है, फिर भी राज्य सरकार का प्रयास होगा कि समाज के इस वर्ग के लिए राज्य में कम लागत वाले मकानों के निर्माण प्रोत्साहित करने हेतु सिलसिलेवार अग्रसक्रिय उपायों एवं प्रोत्साहन के माध्यम से इसे हासिल किया जाए।

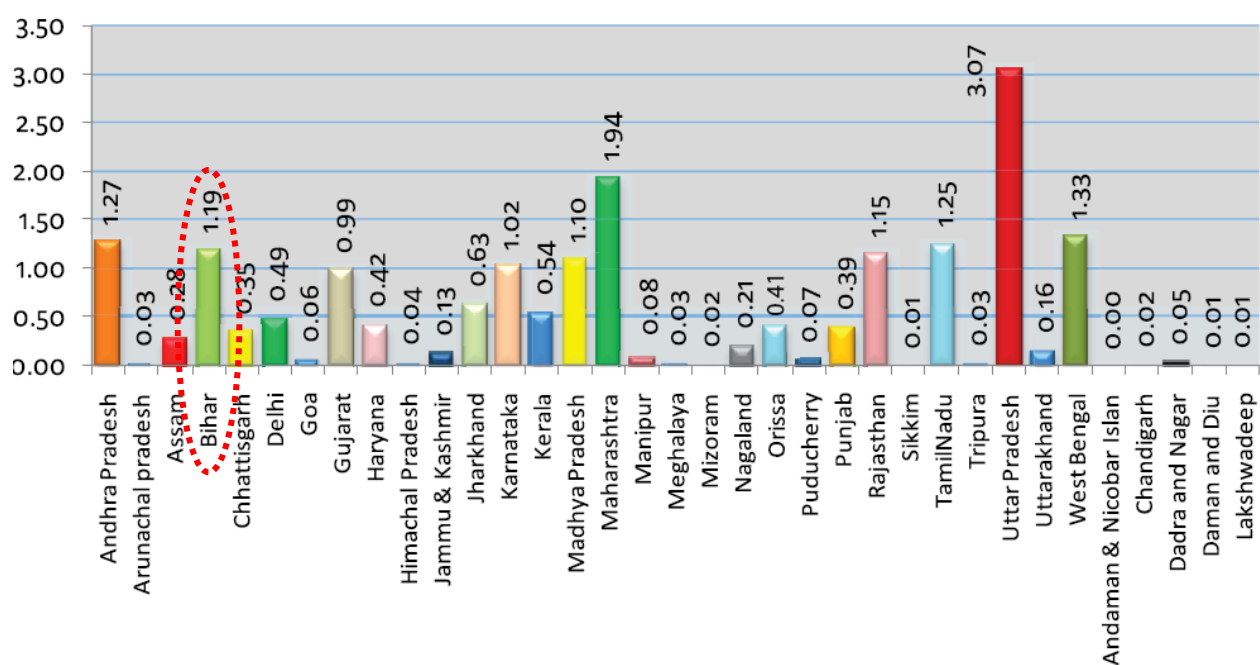
1.1 जनगणना 2011 के अनुसार जनसंख्या आकार, वर्तमान पारिवारिक आंकड़े और शहरी आवास की कमी



जनगणना 2011 के अनुसार जनसंख्या आकार

Particulars	2001	2011	CAGR	As projected from Census figures/As per State Data (March 2015)	Remarks
Total Households	13982590	18940629	3.08%	21394814	As per Census Data
Rural Households	12660007	16926968	2.95%	19012414	
Urban Households	1322583	2013671	4.29%	2382400	

वित्तीय वर्ष 2014-15 में बिहार में परिवारों की संख्या



विभिन्न राज्यों में आवास की कमी दर्शाने वाला चित्र (लाख में) 2012-2017 (टी0जी0-12)

स्रोत: शहरी आवास की कमी पर तकनीकी समूह की रिपोर्ट (टी0जी0-12)

1.2 इस नीति के निम्नलिखित उद्देश्य होंगे:

- (क) सरकारी निकायों और निजी डेवलपर्स के सभी आवास स्कीमों में कतिपय अनिवार्य उपबंध कर राज्य में विशेष कर ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 वर्गों में आवास की कमी को घटाना।
- (ख) निजी डेवलपर्स को विभिन्न प्रकार का प्रोत्साहन देकर, समाज के ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 वर्ग के लिए मकान निर्माण हेतु निजी निवेश आकर्षित कर बड़े पैमाने पर किफ़ायती आवास निर्माण कराना।
- (ग) निजी डेवलपर्स के प्रोत्साहन प्रदान कर लोक निजी भागीदारी (पी0पी0पी0) प्रणाली के माध्यम से सरकारी जमीन पर बहुतायत में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवास निर्माण के लिए आकर्षित करना।
- (घ) राज्य और केन्द्र सरकार की स्कीमों के अधीन लाभ का उपबंध कर तथा प्रति सहायता के माध्यम से ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 कोटियों के मकानों की लागत को घटाकर किफ़ायती सीमा तक लाना।
- (ङ.) मलीन बस्तियों और उनमें रहने वालों को बेहतर आधारभूत संरचना, सेवाएँ तथा रहन-सहन का वातावरण आधुनिक पद्धति से उपलब्ध कराते हुए पुनर्विकास एवं पुनर्वास के माध्यम से पूर्णतः शहरी क्षेत्रों में समाहित करना ताकि उनके दखल वाली जमीन की अन्तर्निहित क्षमता प्रकट हो सके।

2. इस नीति के अधीन अनिवार्य उपबंध एवं मॉडल की विशेषताएँ

किफायती आवास नीति-2017 के अनिवार्य उपबंधों एवं मॉडल का अनुसरण करते हुए बिहार सरकार और भारत सरकार द्वारा डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहनों और लाभार्थियों के लिए अनुदान के साथ कम लागत वाली किफायती आवास नीति बनाई गई है। इस नीति का उद्देश्य है बिहार के शहरी क्षेत्रों में खास तौर पर ई0डब्लू0एस0 और एल0आई0जी0 कोटियों के लिए बड़े पैमाने पर मकान बनाए जाएं।

2.1 सभी आवास योजनाओं के लिए अनिवार्य उपबंध:

2.1.1 4000 वर्ग मीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि पर सभी आवासीय स्कीमों के लिए अनिवार्य उपबंध:

- बिहार राज्य आवास बोर्ड (बि0रा0आ0बो0)/शहरी स्थानीय निकास (श0स्था0नि0)/योजना प्राधिकार अपनी सभी आवास स्कीमों में कम से कम 50% भूखंड/मकान/फ्लैट का निर्माण आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ई0डब्लू0एस0)/निम्न आय वर्गों (एल0आई0जी0) के लिए करेंगे। (ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0) ईकाइयों का न्यूनतम 50% ई0डब्लू0एस0का होगा। [सामान्य एवं तकनीकी पैरामीटर जिनका पालन करना है तथा डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन, मॉडल – 1 के अंतर्गत देखें]

• निजी डेवलपर्स के लिए:-

-- बहुमंजिली फ्लैटों के निर्माण के लिए- निजी डेवलपर अपने सभी टाउनशिप/सामूहिक आवास योजना में कुल अनुमेय निर्मित क्षेत्र का 15% ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवास के लिए आरक्षित करेंगे। (ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 ईकाइयों का न्यूनतम 50% ई0डब्लू0एस0 का होगा।)[सामान्य एवं तकनीकी पैरामीटर जिनका पालन करना है तथा डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन, मॉडल – 1 के अंतर्गत देखें]

-- भूखंडों के विकास के लिए- प्रत्येक टाउनशिप/सामूहिक आवास योजनाओं के कुल बिक्री योग्य आवासीय क्षेत्र का 10% ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भूखंडों के लिए आरक्षित रहेगा।

2.1.2 4000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली भूमि पर बि0रा0आ0बो0/श0स्था0नि0/योजना प्राधिकारों एवं निजी डेवलपर्स के सभी आवासीय स्कीमों के लिए अनिवार्य उपबंध:

– बहुमंजिली फ्लैटों के निर्माण के लिए: कुल अनुमेय निर्मित क्षेत्र के 10% क्षेत्र पर 750 रुपये प्रति वर्ग फीट (पटना मेट्रोपोलिटन क्षेत्र के लिए), 500 रुपये प्रति वर्ग फीट (सभी नगर निकायों के लिए) तथा 250 रुपये प्रति वर्ग फीट (सभी नगर परिषद एवं नगर पंचायत के लिए) के दर से आश्रय निधि की वसूली की जायेगी, जिसे राज्य के आश्रय निधि में जमा किया जायेगा।

डेवलपर को आश्रय निधि शुल्क जमा करने के विकल्प के रूप में कुल भूतल क्षेत्र अनुपात के 15% क्षेत्र में मॉडल-1 के अनुरूप ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 श्रेणी का निर्माण करना होगा।

— **भूखंडों के विकास के लिए:** भूमि के बिक्री योग्य क्षेत्र के 10% मूल्य की वसूली कर, राज्य के आश्रय निधि में जमा किया जायेगा।

-- यदि परियोजना विशेष रूप से ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 श्रेणी के लिए विकसित किया गया है (अर्थात् 100% ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 वर्गों के लिए), इस स्थिति में कोई आश्रय निधि वसूली नहीं जाएगी तथा मॉडल- 3क के सभी मापदंड एवं प्रोत्साहन आवश्यक परिवर्तन के साथ लागू होंगे।

2.2 ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 खंड (सेगमेंट) में मकान निर्माण के लिए निजी डेवलपर्स को आकर्षित करने तथा इस नीति के अधीन प्रोत्साहन की प्राप्ति हेतु निम्नलिखित मॉडल का उपबंध किया गया है:

(क) मॉडल-1: यदि डेवलपर अनिवार्य उपबंधों का समाधान करता हो और इस नीति के अधीन प्रोत्साहन एवं अन्य फायदे प्राप्त करना चाहता है तो उन्हें मॉडल-1 के अधीन अगले अध्याय में दिये गये ब्यौरे के अनुसार कुछ सामान्य और तकनीकी मापदंड का समाधान करना होगा।

(ख) मॉडल-2: डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन के साथ निजी डेवलपर्स द्वारा निजी भूमि पर किफायती आवासों का विकास: इस मॉडल में प्रस्तावित भूमि का न्यूनतम 50% ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 के लिए होगा और शेष 50% का उपयोग एम0आई0जी0/एच0आई0जी0 के लिए किया जा सकेगा। मॉडल-2 के अधीन अगले अध्याय में दिये गये ब्यौरे के अनुसार सामान्य और तकनीकी मापदंडका पालन करना होगा।

(ग) मॉडल-3: सम्पूर्ण निजी जमीन पर निजी डेवलपर द्वारा पूर्णतः ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 फ्लैटों (बहुमंजिला फ्लैट विकास) का निर्माण:

(i) मॉडल-3क: डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन के साथ पूर्णतः निजी भूमि पर निजी डेवलपर द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 फ्लैट का विकास (बहुमंजिला फ्लैटों का विकास)। मॉडल-3 क के अधीन अगले अध्याय में दिए गए ब्यौरे के अनुसार सामान्य और तकनीकी मापदंड का पालन करना होगा।

(ii) मॉडल-3ख: डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन के साथ पूर्णतः निजी भूमि पर निजी डेवलपर द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 मकानों का विकास (भूखंडों के विकास) मॉडल-3 के अधीन अगले अध्याय में दिए गए ब्यौरे के अनुसार सामान्य एवं तकनीकी मापदंड का पालन करना होगा।

(घ) मॉडल-4: लोक निजी-भागीदारी (पी0पी0पी0) पद्धति से सरकारी भूमि/बि0रा0आ0बो0 की भूमि/स्थानीय शहरी निकाय की भूमि पर ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण:

(i) **मॉडल-4क सरकारी भूमि/बि0रा0आ0बो0 की भूमि/यू0एल0बी0 की भूमि पर पी0पी0पी0 (सार्वजनिक निजी भागीदारी) पद्धति से ई0डब्लू0एस0 एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण:**

इस मॉडल के अधीन परियोजनाओं के लिए ली जाने वाली सरकारी भूमि पी0डी0ए0 (परियोजना विकास एजेंसी) को निःशुल्क और पूर्ण स्वामित्व/लम्बी अवधि के पट्टे के आधार पर दी जाएगी। परियोजना भूमि को दो भागों में अर्थात किफ़ायती आवास क्षेत्र (ए0एच0एस0) और डेवलपर का क्षेत्र (डी0ए0) में विभक्त किया जाएगा। इसका निर्माण निम्नलिखित शर्तों के अधीन किया जाएगा:

- (क) 3 लाख और इससे अधिक की जनसंख्या वाले शहरों में कुल परियोजना क्षेत्र के **75%** से अन्यून, 1 लाख से अधिक और 3 लाख तक की जनसंख्या वाले शहरों में कुल परियोजना क्षेत्र के **60%** से अन्यून और 1 लाख तक की जनसंख्या वाले शहर में कुल परियोजना क्षेत्र के **50%** से अन्यून किफ़ायती आवास क्षेत्र (ए0एच0एस0) नहीं होगा।
- (ख) शहर की जनसंख्या के अनुसार उपर वर्णित कुल इकाइयों का क्रमशः न्यूनतम 75%, 60%, 50% ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों के लिए होगा, इनमें ई0डब्लू0एस0 घटक कुल ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों का न्यूनतम 50% होगा।
- (ग) यदि भूमि के स्वामित्व वाले प्राधिकार की सांविधि यदि अनुमति देती हो तो निजी डेवलपर यह क्षेत्र पी0डी0ए0 से पूर्ण स्वामित्व के आधार पर प्राप्त करेगा।
- (घ) किफ़ायती आवास क्षेत्र के लिए आरक्षित भूमि का स्वामित्व पी.डी.ए. के पास रहेगा एवं इसपर निर्मित किफ़ायती आवास इकाइयों का आवंटन योग्य लाभार्थी को पूर्व-निर्धारित मूल्य पर किया जाएगा। परिशिष्ट- ग के प्रावधानों के अनुसार यह आवंटन किया जाएगा।
- (ड.) निजी डेवलपर का चयन:
 - **नियत मापदंड**— किफ़ायती आवास क्षेत्र में किफ़ायती आवास इकाइयों के निर्माण के साथ-साथ पड़ोस में दुकानदारी (शॉपिंग) और सामुदायिक सुविधाओं का निजी डेवलपर द्वारा विकास किया जाना नियत मापदंड होगा, और इसे निःशुल्क, परियोजना विकास एजेंसी को सौंपा जाएगा।
 - **बोली लगाने का मापदंड**— वह डेवलपर जो इस मॉडल में ए.एच.ए. (किफ़ायती आवास क्षेत्र) के लिए न्यूनतम निर्दिष्ट क्षेत्र के अतिरिक्त, किफ़ायती आवास क्षेत्र के अंतर्गत अधिकतम भूमि का प्रस्ताव रखे, उसे ही परियोजना के लिए चयनित किया जाएगा।
- (च) **पी.डी.ए.** यह सुनिश्चित करेगा कि दिये गये किसी भूखंड पर ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 मकान का निर्माण अधिकतम संख्या में किया जाए और किसी भी दशा में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक की उँचाई जी+3 से कम न हो (यदि मापदंड और विनिर्देश अनुमति देते हो तो डेवलपर जी+3 से उपर भी जा सकेगा)। डेवलपर के क्षेत्र के लिए गगनचुंबी भवनों की अनुमति होगी। मॉडल 4क के ब्यौरे के लिए कृपया अगला अध्याय देखें।

(ii) मॉडल-4ख सरकारी भूमि/बि0रा0आ0बो0 की भूमि/यू0एल0बी0 की भूमि पर पी0पी0पी0 (सार्वजनिक निजी भागीदारी) पद्धति से ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण:

इस मॉडल के अधीन परियोजनाओं के लिए ली जाने वाली सरकारी भूमि पी0डी0ए0 (परियोजना विकास एजेंसी) को निःशुल्क और पूर्ण स्वामित्व/लम्बी अवधि के पट्टे के आधार पर दी जाएगी। परियोजना भूमि को दो भागों में अर्थात् किफायती आवास क्षेत्र (ए0एच0ए0) और डेवलपर का क्षेत्र (डी0ए0) में विभक्त किया जाएगा। इनका निर्माण इन निम्नलिखित शर्तों के अधीन किया जाएगा:

मॉडल-4क के शर्त क, ख, ग, घ एवं च मॉडल-4ख में आवश्यक परिवर्तन के साथ लागू होंगे निजी डेवलपर के चयन के मापदंड। इस प्रकार बदलेंगे:

(ड.) निजी डेवलपर का चयन:

- **नियत मापदंड**— किफायती आवास क्षेत्र में किफायती आवास इकाइयों के निर्माण के साथ-साथ पड़ोस में दुकानदारी (शॉपिंग) और सामुदायिक सुविधाओं का निजी डेवलपर द्वारा विकास किया जाना नियत मापदंड होगा, और इसे निःशुल्क, परियोजना विकास एजेंसी को सौंपा जाएगा।
- **बोली लगाने का मापदंड**— परियोजना के लिए निजी डेवलपर्स द्वारा उद्धृत रियायत फीस, बोली लगाने का मापदंड होगा। योग्य निजी डेवलपर जो निम्नतम अनुदान या उच्चतम प्रीमियम उद्धृत करेगा वही परियोजना के लिए चयनित किया जायेगा (अर्थात् जो विकास ऋणात्मक प्रीमियम परियोजनाओं के मामलों में निम्नतम अनुदान और घनात्मक प्रीमियम परियोजनाओं के मामलों में उच्चतम प्रीमियम उद्धृत करतो हो)। यह रियायत फीस बोली के दस्तावेज में दी गयी शर्तों के अनुसार, किस्तों में पी0डी0ए0 को या इसके द्वारा भुगतान होगा।
- **रियायत फीस का भुगतान** — यह रियायत फीस, यथास्थिति, इस नीति के अधीन या राज्य सरकार द्वारा सृजित आश्रय निधि से भुगतान की जाएगी। मॉडल 4ख के ब्यौरे के लिए अगला अध्याय देखें।

(ड.) **मॉडल-5: मलिन बस्ती(स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास (एस.आर.आर.एच.)** (स्व-स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास, पुनर्वास और लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण या सुधार मॉडल को शामिल करते हुए) मॉडल 5 के ब्यौरे के लिए अध्याय 5 देखें।

3. विभिन्न प्रकार के मॉडल के ब्यौरे

मॉडल-1

मॉडल – 1: यदि डेवलपर ने अनिवार्य उपबंधों का समाधान कर दिया हो और इस नीति के अधीन प्रोत्साहन तथा अन्य लाभ लेना चाहता हो, तो उन्हें निम्नलिखित सामान्य और तकनीकी मापदंड का समाधान करना होगा।

सामान्य पैरामीटर		
1.	क्षेत्रफल आधारित प्रयोज्यता शर्त	4000 वर्गमीटर और उससे अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि पर बहुमंजिला फ्लैटों के निर्माण के स्कीमों के लिए
2.	ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 वर्ग के लिए भूमि-वितरण	<p>(i) बि0रा0आ0बो0 / श0स्था0नि0 / विकास प्राधिकार अपनी स्कीमों में न्यूनतम 50% भू-खंड / मकान / फ्लैट का निर्माण ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 कोटि के लिए करेंगे। (ई0डब्लू0एस0 घटक कुल ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 इकाइयों का न्यूनतम 50% होगा।</p> <p>(ii) निजी डेवलपर्स के लिए:</p> <p>निजी विकास अपने टाउनशिप / सामूहिक आवास स्कीम में बहुमंजिला फ्लैटों की स्थिति में कुल अनुमत निर्मित क्षेत्र का 15% ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 आवास के उपयोग हेतु आरक्षित करेंगे। (ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 इकाइयों का न्यूनतम 50% ई0डब्लू0एस0 घटक के लिए होगा)</p>
3.	विक्रय मूल्य	<p>इ.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी., दोनों प्रकार के इकाइयों के लिए फ्लैटों का विक्रय मूल्य भूतल क्षेत्र (Carpet Area) का 2000 / – रु. प्रति वर्ग फीट होगा (इसमें श.स्था.नि. को 150 रु. प्रति वर्ग फीट बाह्य विकास चार्ज (ई.डी.सी.) / आधारभूत संरचना विकास चार्ज (आई.डी.सी.) तथा 150 रु. प्रति वर्ग फीट रख-रखाव निधि शामिल है) इसमें से भूतल क्षेत्र का 1700 / – रु. प्रति वर्ग फीट की दर से डेवलपर को भुगतान किया जाएगा।</p> <p>(सरकार द्वारा समय-समय पर सूचित परिवर्तन के अध्याधीन)</p>
4.	आवंटन	निजी डेवलपर्स के स्कीमों में, डेवलपर नक्शा अनुमोदित होने के 60 दिनों के अन्दर आवेदन आमंत्रित करेगा और आवेदनों की

		समीक्षा करेगा, बाद में होने वाले किसी रद्दीकरण की पूर्ति के लिए 10% आरक्षित सूची भी बनाकर रखेगा। डेवलपर द्वारा आवंटन की प्रक्रिया में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों के आवंटन के लिए विज्ञापन में नीति के अनुसार आय का मापदंड निर्धारित होगा और आवंटी की अंतिम सूची, सुसंगत दस्तावेज के साथ संबद्ध श0स्था0नि0/बि0रा0आ0बो0 को प्रस्तुत किया जाएगा।
5.	पूर्णता अवधि	<p>(I) यदि मुख्य परियोजना के साथ-साथ ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 वर्गों के मकान प्रस्तावित हो तो पूर्ण करने की अवधि वही होगी जो भवन उप-विधि में विहित हो।*</p> <p>(II) ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाई यदि पृथक स्थान पर प्रस्तावित हो, तो पूरा करने की समय-सीमा निम्नलिखित रूप में होगी:-</p> <p>क) 200 ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों तक— 30 माह</p> <p>ख) 200 से अधिक और 400 तक ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी0 इकाई— 36 माह</p> <p>ग) 400 से अधिक और 600 तक ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी0 इकाई — 42 माह</p> <p>घ) 600 से अधिक ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0सी0 इकाई — 48 माह</p> <p>*मुख्य परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी मकानों के पूर्ण होने के अनुपात में निर्गत किया जाएगा।</p>

ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घट के लिए तकनीकी पैरामीटर

1.	भूमि-आच्छादन	50% तक
----	--------------	--------

2.	बगल का और पिछले भाग का सेटबैक	15मी० तक की उँचाई वाले भवन के मामले में न्यूनतम 3.0 मीटर, भूखंडों के विकास के मामलों में, भवन उप-विधि के अनुसार
3.	उँचाई	भवन उप-विधि के अनुसार
4.	पार्किंग	1 – दो पहिया वाहन ई०डब्लू०एस० की प्रत्येक इकाई के लिए 2 – दो पहिया वाहन एल०आई०जी० की प्रत्येक इकाई के लिए
5.	ई०डब्लू०एस० / एस०आई०जी० क्षेत्रफल	ई०डब्लू०एस० के लिए 290–323 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र एल०आई०जी० के लिए 538–646 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र (ई०डब्लू०एस० और एल०आई०जी० श्रेणी के लिए निर्देशात्मक खंड योजना विकल्पों के लिए देखें परिशिष्ट- ड. , मात्र निर्देश के लिए)

टिप्पणी:

1. भारत सरकार के सबके लिए आवास मिशन का लाभ पाने के लिए परिशिष्ट –ख के दिशानिर्देशों का पालन करना होगा।
2. नीति में अविनिर्दिष्ट अन्य तकनीकी मापदंड प्रचलित भवन उप-विधि के अनुसार लागू होंगे।
3. राज्य सरकार भी 50,000/– रू० प्रति ई०डब्लू०एस० आवास इकाई सहायता के रूप में लाभार्थी को प्रदान करेंगी। इस संबंध में पृथक अधिसूचना प्रकाशित की जाएगी और समय-समय पर सरकार द्वारा निर्णय के अनुसार राशि में बदलाव किया जा सकेगा।

डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन

1.	भूमि रूपान्तरण/ भूमि उपयोग परिवर्तन प्रभार (चार्ज)	ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० घटक पर 100% छूट
2.	बाह्य विकास चार्ज/आधारभूत संरचना प्रभार (चार्ज)	प्रचलित नियमों के अनुसार डेवलपर द्वारा भुगतान किया जायेगा।
3.	ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० के लिए भवन योजना अनुमोदन प्रभार (चार्ज)	ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० घटक के भवन योजना अनुमोदन प्रभार (चार्ज) में 100% छूट

4.	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0)	<p>ऐसी परियोजनाओं में प्रोत्साहन के तौर पर मानक (स्टैन्डर्ड) एफ0ए0आर0 के अतिरिक्त 0.25 की वृद्धि कर दी जाएगी, उदाहरण यदि मानक एफ0ए0आर0 2.5 हो तो अनुमत एफ0ए0आर0 2.75 होगा। किसी भी हालत में अधिकृत एफ0ए0आर0 3.50 से अधिक नहीं होगा।</p> <p>विनिर्दिष्ट मामलें में एफ0ए0आर0 भूमि के पट्टा दस्तावेज़ में या नीलामी/आवंटन के समय दिया जाता है तो उस एफ0ए0आर0 को मानक एफ0ए0आर0 माना जाएगा, अन्यथा प्रचलित भवन उप-विधि के अनुसार मानक एफ0ए0आर0 होगा।</p>
5.	पृथक स्थान	<p>यदि निजी डेवलपर ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों का निर्माण मुख्य परियोजना की सीमाओं के अन्तर्गत करने की स्थिति में न हो तो मुख्य परियोजना की भवन योजनाओं के अनुमोदन के समय ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवास इकाइयों के पृथक स्थान का प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा। पृथक स्थान की व्यवस्था उसी शहरी क्षेत्र के मेट्रोपालिटन परियोजना अन्तर्गत भूखंड के 3 कि0मी0 के दायरे में, शेष के लिए 2 कि0मी0 के दायरे में अनुमत है। डेवलपर को ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवास के लिए प्रस्तावित भूमि का स्पष्ट स्वत्वाधिकार या सहकार्यता/संयुक्त उद्यम के लिए एम0ओ0यू0 की प्रति प्रस्तुत करना होगा। विकल्प के तौर पर डेवलपर पी.डी.ए. प्राधिकार द्वारा सम्यक् रूप से अनुमोदित नीति के मॉडल 3क या 3ख के अधीन अन्य डेवलपर से इन इकाइयों को प्राप्त कर सकेगा, जिसके लिए क्रय करने का करार मुख्य परियोजना की भवन योजनाओं के अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जायेगा और उसके साथ नियत अवधि के भीतर इन इकाइयों को पी.डी.ए.को उपलब्ध करा देने की वचनबद्धता करनी होगी, इसमें विफल रहने पर मुख्य परियोजना का अनुमोदन वापस ले लिया जायेगा और मुख्य परियोजना का निर्माण अनधिकृत माना जाएगा। पृथक स्थान पर ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक के लिए वाणिज्यिक उपयोग की व्यवस्था भवन उप-विधि के उपबंधों के अनुसार होगा।</p>
6.	वाणिज्यिक उपयोग	<p>उप-विधि के अनुसार अनुमत वाणिज्यिक उपयोग की अनुमति दी जाएगी (देखें- 4 सामान्य शर्तें 2 ड.(iii))</p>

टिप्पणी: भूखंडों तथा बहुमंजिला प्लैट के निर्माण के मिश्रित स्वरूप वाली स्कीमों में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 का उपबंध भूखंडों तथा बहुमंजिल प्लैटों के निर्माण सम्बन्धी उपबंधों के अनुसार आनुपातिक तौर पर किया जायेगा।

मॉडल-2

निजी भूमि पर निजी डेवलपर द्वारा किफायती आवास का निर्माण

सामान्य पैरामीटर		
1.	क्षेत्रफल आधारित प्रयोज्यता शर्त	4000 वर्गमीटर और उससे अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि पर बहुमंजिला फ्लैटों और भू-खंडों के विकास स्कीमों के लिए
2.	ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 वर्ग के लिए भूमि-वितरण	ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 कोटि के लिए परियोजना पर प्रस्तावित भूमि का 50% (कुल ई0डब्लू0एस0 / एल0 आई0जी0 इकाइयों का न्यूनतम 50% ई0डब्लू0एस0 घटक के लिए) और शेष 50% का उपयोग एम0आई0जी0 / एच0आई0सी0 के लिए उपयोग में लाया जा सकेगा।
3.	विक्रय मूल्य	इ.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी., दोनों प्रकार के इकाइयों के लिए फ्लैटों का विक्रय मूल्य भूतल क्षेत्र (Carpet Area) का 2000 / - रु. प्रति वर्ग फीट होगा (इसमें श.स्था.नि. को 150 रु. प्रति वर्ग फीट बाह्य विकास चार्ज (ई.डी.सी.) / आधारभूत संरचना विकास चार्ज (आई.डी.सी.) तथा 150 रु. प्रति वर्ग फीट रख-रखाव निधि शामिल है) इसमें से भूतल क्षेत्र का 1700 / - रु. प्रति वर्ग फीट की दर से डेवलपर को भुगतान किया जाएगा। भूखंडों के मामले में आरक्षित मूल्य का 25% ई0डब्लू0एस0 के लिए और आरक्षित मूल्य का 60% एल0आई0जी0 भूखंडों के लिए होगा। (सरकार द्वारा समय-समय पर सूचित परिवर्तन के अध्वधीन)
4.	आवंटन	सरकार द्वारा यथाविहित योग्य लाभार्थियों को पी0डी0ए0 द्वारा ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 इकाइयों का आवंटन
5.	पूर्णता अवधि	ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 से भिन्न घटक के लिए पूर्णता अवधि वहीं होगी जो भवन उप-विधि में विहित हो। ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 घटकों के पूर्णता की समय-सीमा निम्न प्रकार होगी:- क) 200 ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 इकाइयों तक- 30 माह ख) 200 से अधिक और 400 तक ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 इकाई- 36 माह

	ग) 400 से अधिक और 600 तक ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 इकाई – 42 माह घ) 600 से अधिक ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 इकाई – 48 माह *मुख्य परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 मकानों के पूरा होने के अनुपात में निर्गत किया जाएगा।
--	--

ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 घटक के लिए तकनीकी पैरामीटर		
1.	भूमि-आच्छादन	50% तक
2.	बगल के और पिछले भाग का सेटबैक	15मी0 तक की उँचाई वाले भवन के मामले में न्यूनतम 3.0 मीटर भूखंडों के विकास के मामलों में, भवन उप-विधि के अनुसार
3.	उँचाई	भवन उप-विधि के अनुसार
4.	पार्किंग	1 – दो पहिया वाहन ई0डब्लू0एस0 की प्रत्येक इकाई के लिए 2 – दो पहिया वाहन एल0आई0जी0 की प्रत्येक इकाई के लिए
5.	ई0डब्लू0एस0 / एस0आई0जी0 क्षेत्रफल	ई0डब्लू0एस0 के लिए 290–323 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र एल0आई0जी0 के लिए 538–646 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र (ई0डब्लू0एस0 और एल0आई0जी0 श्रेणी के लिए निर्देशात्मक खंड योजना विकल्पों के लिए देखें परिशिष्ट- ड. , मात्र निर्देश के लिए)

टिप्पणी:

1. भारत सरकार के सबके लिए आवास मिशन का लाभ पाने के लिए परिशिष्ट –ख के दिशानिर्देशों का पालन करना होगा।
2. नीति में अविनिर्दिष्ट अन्य तकनीकी मापदंड प्रचलित भवन उप-विधि के अनुसार लागू होंगे।
3. राज्य सरकार भी 50,000 / – रु0 प्रति ई0डब्लू0एस0 आवास इकाई सहायता के रूप में लाभार्थी को प्रदान करेंगी। इस संबंध में पृथक अधिसूचना प्रकाशित की जाएगी और समय-समय पर सरकार द्वारा निर्णय के अनुसार राशि में बदलाव किया जा सकेगा।

डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन

1.	भूमि रूपान्तरण/ भूमि उपयोग परिवर्तन प्रभार(चार्ज)	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक पर 100% छूट
2.	बाह्य विकास चार्ज/आधारभूत संरचना विकास प्रभार (चार्ज)	बाह्य विकास की लागत का 50:50 के अनुपात में डेवलपर और श0स्था0नि0/कार्य निष्पादन करने वाली कोई अन्य एजेंसी के बीच भागीदारी की जाएगी।
3.	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 के लिए भवन योजना अनुमोदन प्रभार (चार्ज)	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक के भवन योजना अनुमोदन प्रभार (चार्ज) में 100% छूट
4.	भूतल क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0)	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 के लिए उपयोग में लाए गए एफ0ए0आर0 सहित पूर्ण परियोजना के लिए मानक एफ.ए.आर. से 0.50 अधिक एवं 3.50 तक। परियोजना क्षेत्र की 50% भूमि पर न्यूनतम 140 इकाई प्रति एकड़ की दर से ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों का निर्माण किया जाएगा।
5.	पृथक स्थान	लागू नहीं
6.	वाणिज्यिक उपयोग	भवन उप-विधि के अनुसार विभिन्न खंडों में उपयोग लाए गए एफ0ए0आर0 के अनुपात में। (देखें- 4 सामान्य शर्तें 2 ड.(iii))

टिप्पणी:

1. इस मॉडल के अधीन प्रस्तावित स्कीम आवासीय तथा मिश्रित भूमि उपयोग के लिए अनुमेय होगा। यदि इस मॉडल के अधीन आवेदित स्कीम, उपर विनिर्दिष्ट भूमि उपयोगों में नहीं हो, तो उन भूमि उपयोगों में किफायती आवास की अनुमति देने का निर्णय एस0एल0एस0एम0सी0 कर सकेगी।
2. आंतरिक विकास कार्य (सभी आंतरिक सड़कें, फुटपाथ, उपरी पानी टंकी या भू-पृष्ठ जलाशय एवं वितरण लाइन सहित जलापूर्ति, आंतरिक मल प्रवाह, जल निकास, स्ट्रीट लाइट, पार्क, वृक्षारोपण आदि) की लागत का भार-वहन डेवलपर द्वारा किया जायेगा।
3. ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0/एम0आई0जी0/एच0आई0जी0 आवास सहित संपूर्ण स्कीम के लिए पर्यावरण विभाग की अपेक्षाओं के अनुसार वर्षा जल संरक्षण की संरचनाएँ और मल-प्रवाह शोधन संयंत्र (एस.टी.पी.) का निर्माण डेवलपर के लिए अनिवार्य होगा।
4. वाणिज्यिक क्षेत्र की बिक्री, डेवलपर द्वारा की जाएगी और ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 खंड में सुविधाओं का विकास डेवलपर द्वारा अपने स्तर से या अन्य एजेंसियों के माध्यम से किया जाएगा।

मॉडल-3 क

डेवलपर के लिए प्रोत्साहन के साथ पूर्णतः निजी जमीन पर निजी डेवलपर द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 फ्लैटों (बहुमंजिला फ्लैट) का निर्माण

सामान्य पैरामीटर		
1.	क्षेत्रफल आधारित प्रयोज्यता शर्त	4000 वर्गमीटर और उससे अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि पर बहुमंजिला फ्लैट के निर्माण के लिए
2.	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 वर्ग के लिए भूमि-वितरण	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 कोटि के लिए 100% (कुल ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों का न्यूनतम 50% ई0डब्लू0एस0 घटक के लिए होगा।)
3.	विक्रय मूल्य	<p>इ.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी., दोनों प्रकार के इकाइयों के लिए फ्लैटों का विक्रय मूल्य भूतल क्षेत्र (Carpet Area) का 2000/— रु. प्रति वर्ग फीट होगा (इसमें श.स्था.नि. को 150 रु. प्रति वर्ग फीट बाह्य विकास चार्ज (ई.डी.सी.)/ आधारभूत संरचना विकास चार्ज (आई.डी.सी.) तथा 150 रु. प्रति वर्ग फीट रख-रखाव निधि शामिल है) इसमें से भूतल क्षेत्र का 1700/— रु. प्रति वर्ग फीट की दर से डेवलपर को भुगतान किया जाएगा।</p> <p>(भारत सरकार द्वारा लाभार्थियों के लिए एच0एफ0ए0 उपबंधों का लाभ लेने के लिए देखें परिषिष्ट -ख)</p>
4.	आवंटन	<p>डेवलपर द्वारा योग्य लाभार्थियों को या नीति के मॉडल-1 के अनुसार अपेक्षाओं की पूर्ति के लिए अन्य डेवलपरों को आवंटन। डेवलपर द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 कोटि को आवंटन में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों के आवंटन हेतु इस नीति में निर्धारित आय के मापदंड के अनुसार विज्ञापन जारी किया जाएगा। आवंटी की अंतिम सूची सूसंगत दस्तावेज के साथ संबद्ध श0स्था0नि0/योजना प्राधिकार/बि0रा0आ0बो0 को सौंपी जाएगी। सीधे आवंटी से इकाई की लागत वसूल करने की जिम्मेदारी भी डेवलपर की होगी।</p>
5.	पूर्णता अवधि	भवन उप-विधि में यथाविहित

ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 घटक के लिए तकनीकी पैरामीटर

1.	भूमि-आच्छादन	50% तक
2.	बगल का और पिछले भाग का सेटबैक	15मी0 तक की उँचाई वाले भवन के मामले में न्यूनतम 3.0 मीटर होगा (15 मीटर से उपर के लिए देखें भवन उप-विधि)
3.	पार्किंग	1 – दो पहिया वाहन ई0डब्लू0एस0 की प्रत्येक इकाई के लिए 2 – दो पहिया वाहन एल0आई0जी0 की प्रत्येक इकाई के लिए
4.	ई0डब्लू0एस0 / एस0आई0जी0 इकाई का क्षेत्रफल	ई0डब्लू0एस0 के लिए 290–323 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र एल0आई0जी0 के लिए 538–646 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र (ई0डब्लू0एस0 और एल0आई0जी0 श्रेणी के लिए निर्देशात्मक खंड योजना विकल्पों के लिए देखें परिशिष्ट- ड. , मात्र निर्देश के लिए)
5.	उँचाई	भवन उप-विधि के अनुसार

टिप्पणी:

- भारत सरकार के सबके लिए आवास मिशन का लाभ पाने के लिए परिशिष्ट –ख के दिशानिर्देशों का पालन करना होगा।
- नीति में अविनिर्दिष्ट अन्य तकनीकी मापदंड प्रचलित भवन उप-विधि के अनुसार लागू होंगे।
- राज्य सरकार भी 50,000 / – रु0 प्रति ई0डब्लू0एस0 आवास इकाई सहायता के रूप में लाभार्थी को प्रदान करेंगी। इस संबंध में पृथक अधिसूचना प्रकाशित की जाएगी और समय-समय पर सरकार द्वारा निर्णय के अनुसार राशि में बदलाव किया जा सकेगा।

डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन

11.	भूमि रूपान्तरण/ भूमि उपयोग परिवर्तन प्रभार(चार्ज)	संपूर्ण जमीन, अर्थात् 100% जमीन पर 100% छूट
12.	बाह्य विकास चार्ज/आधारभूत संरचना विकास प्रभार (चार्ज)	बाह्य विकास की लागत में डेवलपर और श0स्था0नि0/ कार्य निष्पादन करने वाली किसी अन्य एजेंसी द्वारा 50:50 के अनुपात में भागीदारी की जाएगी।
13.	ई0डब्लू0एस0 / एस0आई0जी0 के लिए भवन योजना का अनुमोदन प्रभार (चार्ज)	100% छूट
14.	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0)	मानक एफ0ए0आर0 से 1.00 अधिक, कुल एफ0ए0आ0 3.5 तक की अधिकतम सीमा तक

15.	पृथक अवस्थित	लागू नहीं
16.	वाणिज्यिक उपयोग	भवन उप-विधि के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग की अनुमति दी जाएगी। (देखें- 4 सामान्य शर्तें 2 ड.(iii))

टिप्पणी:

- I. इस उपबंध के अधीन प्रस्तावित स्कीम आवासीय तथा मिश्रित भूमि उपयोग के लिए अनुमेय होगा। यदि इस उपबंध के अधीन आवेदित स्कीम, उपर विनिर्दिष्ट भूमि उपयोगों में नहीं हो, तो उन भूमि उपयोगों में किफायती आवास की अनुमति देने का निर्णय एस0एल0एस0एम0सी0 कर सकेगी।
- II. भारत सरकार की सबके लिए आवास स्कीम का लाभ उठाने के लिए मॉडल 1 और 2 के अनुसार योग्य लाभार्थियों को भूतल क्षेत्र का 2000/- रू0 प्रति वर्ग फीट की नियत मूल्य पर न्यूनतम 35% ई0डब्लू0एस0 इकाई की बिक्री की जाएगी।

मॉडल-3 ख

डेवलपर के लिए प्रोत्साहनों के साथ पूर्णतः निजी जमीन पर निजी डेवलपर द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवासों का विकास (भूखंडों का विकास, जी+3 एवं इससे अधिक)

सामान्य पैरामीटर		
1.	क्षेत्रफल आधारित प्रयोज्यता शर्त	4000 वर्गमीटर और उससे अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि पर भूखंडों के विकास स्कीमों के लिए
2.	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 वर्ग के लिए भूमि-वितरण	कुल भूमि क्षेत्र का 100% ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 वर्ग के लिए आरक्षित किया जाएगा। (अधिकतम बिक्री योग्य क्षेत्र 60%, शेष 40%, भवन उप-विधि के अनुसार उद्यानों/खुले स्थानों सुविधाओं, प्रसुविधाओं, सड़कों आदि के लिए।)
3.	विक्रय मूल्य	भूखंडों के मामले में आरक्षित मूल्य का 25% ई0डब्लू0एस0 के लिए और आरक्षित मूल्य का 60% एल0आई0जी0 भूखंडों के लिए होगा। (भारत सरकार द्वारा लाभार्थियों के लिए एच0एफ0ए0 उपबंधों का लाभ उठाने के लिए देखें परिशिष्ट -ख)
4.	आवंटन	डेवलपर द्वारा योग्य लाभार्थियों को या नीति के मॉडल-1 के अनुसार अपेक्षाओं की पूर्ति के लिए अन्य डेवलपरों को आवंटन। डेवलपर द्वारा ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 कोटि को आवंटन में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों के आवंटन हेतु इस नीति में निर्धारित आय के मापदंड के अनुसार विज्ञापन जारी किया जाएगा। आवंटी की अंतिम सूची सूसंगत दस्तावेज के साथ संबद्ध श0स्था0नि0/विकास प्राधिकार/बि0रा0आ0बो0 को प्रस्तुत किया जायेगा। सीधे आवंटियों से इकाई की लागत वसूल करने जिम्मेवारी भी डेवलपर की होगी।
5.	पूर्णता अवधि	उप-विधि में यथाविहित

ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घट के लिए तकनीकी पैरामीटर		
1.	भूमि-आच्छादन	कुल भू-क्षेत्र (स्कीम का बिक्री योग्य क्षेत्र) का अधिकतम 60%
2.	पार्किंग	1 - दो पहिया वाहन ई0डब्लू0एस0 की प्रत्येक इकाई के लिए 2 - दो पहिया वाहन एल0आई0जी0 की प्रत्येक इकाई के लिए

3.	ई0डब्लू0एस0 / एस0आई0जी0 इकाई का क्षेत्रफल	ई0डब्लू0एस0 के लिए 290–323 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र एल0आई0जी0 के लिए 538–646 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र (ई0डब्लू0एस0 और एल0आई0जी0 श्रेणी के लिए निर्देशात्मक खंड योजना विकल्पों के लिए देखें परिशिष्ट– ड. , मात्र निर्देश के लिए) प्रत्येक खंड (ब्लॉक) में ई0डब्लू0एस0 के लिए भूखंड का आकार 30–45 वर्ग मीटर और एल0आई0जी0 वाले हिस्से में 45 से 75 वर्ग मीटर तक होगा। (परियोजना पर आधारित)
4.	उँचाई	जी+3 एवं इससे अधिक (परियोजना पर आधारित)

टिप्पणी:

1. भारत सरकार के सबके लिए आवास मिशन का लाभ पाने के लिए परिशिष्ट –ख के दिशानिर्देशों का पालन करना होगा।
2. नीति में अविनिर्दिष्ट अन्य तकनीकी मापदंड प्रचलित भवन उप–विधि के अनुसार लागू होंगे।
3. राज्य सरकार भी 50,000/– रू0 प्रति ई0डब्लू0एस0 आवास इकाई सहायता के रूप में लाभार्थी को प्रदान करेंगी। इस संबंध में पृथक अधिसूचना प्रकाशित की जाएगी और समय–समय पर सरकार द्वारा निर्णय के अनुसार राशि में बदलाव किया जा सकेगा।

डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन

1.	भूमि रूपान्तरण/ भूमि उपयोग परिवर्तन प्रभार (चार्ज)	100% छूट
2.	बाह्य विकास चार्ज/आधारभूत संरचना विकास प्रभार (चार्ज)	बाह्य विकास की लागत में डेवलपर और श0स्था0नि0/ कार्य निष्पादन करने वाली किसी अन्य एजेंसी द्वारा 50:50 के अनुपात में भागीदारी की जाएगी।
3.	ई0डब्लू0एस0 / एस0आई0जी0 के लिए भवन योजना का अनुमोदन प्रभार (चार्ज)	100% छूट
4.	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0)	लागू नहीं
5.	पृथक अवस्थित	लागू नहीं
6.	वाणिज्यिक उपयोग	भवन उप–विधि के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग की अनुमति दी जाएगी। (देखें– 4 सामान्य शर्तें 2 ड.(iii))

टिप्पणी:

- I. इस उपबंध के अधीन प्रस्तावित स्कीम आवासीय तथा मिश्रित भूमि उपयोग के लिए अनुमेय होगा। यदि इस उपबंध के अधीन आवेदित स्कीम, उपर विनिर्दिष्ट भूमि उपयोगों में नहीं हो, तो उन भूमि उपयोगों में किफ़ायती आवास की अनुमति देने का निर्णय एस0एल0एस0एम0सी0 कर सकेगी।
- II. भारत सरकार की सबके लिए आवास स्कीम का लाभ उठाने के लिए मॉडल 1 और 2 के अनुसार योग्य लाभार्थियों को भूतल क्षेत्र का 2000/- रु0 प्रति वर्ग फीट की नियत मूल्य पर न्यूनतम 35% ई0डब्लू0एस0 इकाई की बिक्री की जाएगी।

मॉडल-4 क

सरकारी भूमि/बि0रा0आ0बो0 की भूमि/यू0एल0बी0 की भूमि पर पी0पी0पी0 (लोक निजी भागीदारी) पद्धति से ई0डब्लू0एस0 एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण

इस मॉडल के अधीन परियोजनाओं के लिए ली जाने वाली सरकारी भूमि पी0डी0ए0 (परियोजना विकास एजेंसी) को निःशुल्क और पूर्ण स्वामित्व/ लम्बी अवधि के पट्टे के आधार पर दी जाएगी। परियोजना भूमि को दो भागों में अर्थात् किफायती आवास क्षेत्र (ए0एच0ए0) और डेवलपर का क्षेत्र (डी0ए0) में विभक्त किया जाएगा। पी0डी0ए0 यह सुनिश्चित करेगा कि किसी भूखंड विशेष पर अधिकतम संख्या में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण किया जाए और किसी भी हालत में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक की उँचाई जी+3 से कम नहीं होगी (यदि मापदंड और विनिर्देश अनुमति देते हों तो डेवलपर जी+3 से उपर भी जा सकेगा)। डेवलपर के क्षेत्र के लिए गगनचुंबी भवनों की अनुमति होगी। निजी डेवलपर का चयन खुली प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया के माध्यम से किया जाएगा। बोली की प्रक्रिया में भाग लेने वाले निजी डेवलपर्स को सामान्य शर्तों में दिए गए पात्रता मापदंडों के अनुसार योग्य होना होगा। इस मॉडल के अधीन निर्माण के लिए उन्हें निम्नलिखित सामान्य एवं तकनीकी मापदंडका समाधान करना होगा:

सामान्य पैरामीटर

1.	क्षेत्रफल आधारित प्रयोज्यता शर्त	4000 वर्गमीटर और उससे अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि पर बहुमंजिला फ्लैटों के विकास के लिए
2.	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 कोटि के लिए भूमि-वितरण	<p>डेवलपर कुल भूमि पर विकास कार्य प्रारंभ करेगा, किन्तु, ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 का निर्माण निम्नलिखित शर्तों के अनुसार होगा:</p> <p>3 लाख और इससे अधिक की जनसंख्या वाले शहरों में कुल परियोजना क्षेत्र के 75% से अन्यून, 1 लाख से अधिक और 3 लाख तक की जनसंख्या वाले शहरों में कुल परियोजना क्षेत्र के 60%, से अन्यून और 1 लाख तक की जनसंख्या वाले शहर में कुल परियोजना क्षेत्र के 50% से अन्यून किफायती आवास क्षेत्र (ए0एच0ए0) नहीं होगा।</p> <p>शहर की जनसंख्या के अनुसार उपर वर्णित कुल इकाइयों का क्रमशः न्यूनतम 75%, 60%, 50% ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों के लिए होगा, इनमें ई0डब्लू0एस0 घटक कुल ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों का न्यूनतम 50% होगा।</p> <p>शेष भूमि अर्थात् डेवलपर के क्षेत्र में डेवलपर एम0आई0जी0/एच0आई0जी0 फ्लैट/भूखंड/आवास (गगनचुंबी अनुमत) और वाणिज्यिक का निर्माण करने के लिए स्वतंत्र होगा।</p>

3.	विक्रय मूल्य	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 दोनों इकाइयों के फ्लैटों का विक्रय मूल्य भूतल क्षेत्र का अधिकतम 2000/— रु प्रति वर्ग फीट (जिसमें 150/— रु0 प्रति वर्ग फीट रख-रखाव निधि के लिए और 150/— रु0 प्रति वर्ग फीट बाह्य विकास प्रभार (ई0डी0सी0)/आधारभूत संरचना विकास (आई0डी0सी0) प्रभार यू0एल0बी0 का देय शामिल है)जिसमें से भूतल क्षेत्र का अधिकतम1700/— रु0 प्रति वर्गफीट की दर से पी.डी.ए. द्वारा आश्रय निधि में जमा किया जाएगा।
4.	आवंटन	किफायती आवास क्षेत्र के लिए आरक्षित भूमि का स्वामित्व पी.डी. ए. के अधीन होगा और इसका लाभार्थियों को आवंटन पूर्व अवधारित मूल्य पर किया जाएगा। भूमि के डेवलपर वाले क्षेत्र पर निर्मित किन्हीं इकाइयों की बिक्री डेवलपर द्वारा की जाएगी।
5.	पूर्णता अवधि	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक के लिए पूर्णता की समय-सीमा निम्न प्रकार होगी: क)200 ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों तक— 30 माह ख) 200 से अधिक और 400 तक ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी0 इकाई— 36 माह ग) 400 से अधिक और 600 तक ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0सी0 इकाई — 42 माह घ) 600 से अधिक ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0सी0 इकाई — 48 माह *संपूर्ण परियोजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी मकानों के पूरा होने क अनुपात में जारी किया जाएगा।

ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक के लिए तकनीकी पैरामीटर

1.	भूमि-आच्छादन	अधिकतम 50%
2.	सेटबैक	15 मीटर तक की उँचाई वाले भवनों के लिए न्यूनतम 3 मीटर और 15 मीटर से अधिक उँचाई वाले भवनों के लिए भवन उप-विधि के अनुसार
3.	पार्किंग	1 – दो पहिया वाहन ई0डब्लू0एस0 की प्रत्येक इकाई के लिए 2 – दो पहिया वाहन एल0आई0जी0 की प्रत्येक इकाई के लिए
4.	ई0डब्लू0एस0/एस0आई0जी0 इकाई	ई0डब्लू0एस0 के लिए 290–323 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र एल0आई0जी0 के लिए 538–646 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र

	का क्षेत्रफल	(ई0डब्लू0एस0 और एल0आई0जी0 श्रेणी के लिए निर्देशात्मक खंड योजना विकल्पों के लिए देखें परिशिष्ट- ड. , मात्र निर्देश के लिए)
5.	उँचाई	भवन उप-विधि के अनुसार

टिप्पणी:

1. भारत सरकार के सबके लिए आवास मिशन का लाभ पाने के लिए परिशिष्ट –ख के दिशानिर्देशों का पालन करना होगा।
2. नीति में अविनिर्दिष्ट अन्य तकनीकी मापदंड प्रचलित भवन उप-विधि के अनुसार लागू होंगे।
3. राज्य सरकार भी 50,000 /— रू0 प्रति ई0डब्लू0एस0 आवास इकाई सहायता के रूप में लाभार्थी को प्रदान करेंगी। इस संबंध में पृथक अधिसूचना प्रकाशित की जाएगी और समय-समय पर सरकार द्वारा निर्णय के अनुसार राशि में बदलाव किया जा सकेगा।

डेवलपमेंटों के लिए प्रोत्साहन

1.	भूमि रूपान्तरण/ भूमि उपयोग परिवर्तन प्रभार (चार्ज)	लागू नहीं
2.	बाह्य विकास चार्ज/आधारभूत संरचना विकास प्रभार (चार्ज)	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक पर बाह्य विकास की लागत स्थानीय शहरी प्राधिकार द्वारा वहन की जाएगी और ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 से भिन्न भूमि पर बाह्य विकास की लागत का भुगतान डेवलपर द्वारा किया जायेगा।
3.	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 के लिए भवन योजना का अनुमोदन प्रभार (चार्ज)	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 खंड से भिन्न भूमि पर प्रचलित नियमों के अनुसार डेवलपर द्वारा भुगतान किया जायेगा।
4.	भूतल क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0)	स्कीम के ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक पर न्यूनतम 140 इकाई प्रति एकड़ अधिकतम 3.5 एफ0ए0आर0 तक निर्माण किया जाएगा। स्कीम के शेष भाग के लिए प्रचलित भवन उप-विधि के अनुसार
5.	पृथक अवस्थित	लागू नहीं
6.	वाणिज्यिक उपयोग	भवन उप-विधि के अनुसार (देखें- 4 सामान्य शर्तें 2 ड.(iii))

टिप्पणी:

1. निजी डेवलपर का चयन निम्नलिखित मापदंडपर किया जाएगा:

नियत मापदंड— किफ़ायती आवास क्षेत्र में किफ़ायती आवास इकाइयों के निर्माण के साथ-साथ पड़ोस में दुकानदारी (शॉपिंग) और सामुदायिक सुविधाओं का निजी डेवलपर द्वारा विकास किया जाना नियत मापदंड होगा, और वह निःशुल्क परियोजना विकास एजेंसी को सौंपा जाएगा।

बोली लगाने का मापदंड— वह डेवलपर जो इस मॉडल में ए.एच.ए. (किफ़ायती आवास क्षेत्र) के लिए न्यूनतम निर्दिष्ट क्षेत्र के अतिरिक्त, किफ़ायती आवास क्षेत्र के अंतर्गत अधिकतम भूमि का प्रस्ताव रखे, उसे ही परियोजना के लिए चयनित किया जाएगा।

2. लाभार्थियों को ऋण प्राप्त करना सुगम बनाने हेतु राज्य सरकार द्वारा अभिहित नोडल एजेंसी (बि०रा०आ०बो०), बैंको/आवास वित्त संस्थाओं/अन्य वित्तीय संस्थाओं के साथ समन्वय करेंगी। इन संस्थाओं से ऋण प्राप्त करने में लाभार्थियों/आवंटियों को सभी आवश्यक मदद की जाएगी।

3. डेवलपर के क्षेत्र का उपयोग: यदि भूमि के स्वामित्व वाले प्राधिकार की सांविधि यदि अनुमति देती हो तो डेवलपर यह क्षेत्र पी०डी०ए० से पूर्ण स्वामित्व के आधार पर प्राप्त करेगा। निजी डेवलपर, प्रवृत्त योजना और भवन मानक विनियमावली के उपबंधों के अध्यधीन तथा इस नीति के उपबंधों के अध्यधीन भवन निर्माण एवं वाणिज्यिक परियोजनाएँ प्रारंभ करने के लिए डेवलपर के क्षेत्र का उपयोग करेंगी। ए०एच०ए० में विकसित वाणिज्यिक घटक की बिक्री भी डेवलपर द्वारा की जाएगी।

मॉडल-4 ख

सरकारी भूमि/बि0रा0आ0बो0 की भूमि/यू0एल0बी0 की भूमि पर पी0पी0पी0 (लोक निजी भागीदारी) पद्धति से ई0डब्लू0एस0 एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण

इस मॉडल के अधीन परियोजनाओं के लिए ली जाने वाली सरकारी भूमि पी0डी0ए0 (परियोजना विकास एजेंसी) को निःशुल्क और पूर्ण स्वामित्व/ लम्बी अवधि के पट्टे के आधार पर दी जाएगी। परियोजना भूमि को दो भागों में अर्थात् किफायती आवास क्षेत्र (ए0एच0ए0) और डेवलपर का क्षेत्र (डी0ए0) में विभक्त किया जाएगा। पी0डी0ए0 यह सुनिश्चित करेगा कि किसी भूखंड विशेष पर अधिकतम संख्या में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण किया जाए और किसी भी हालत में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक की उँचाई जी+3 से कम नहीं होगी (यदि मापदंड और विनिर्देश अनुमति देते हों तो डेवलपर जी+3 से उपर भी जा सकेगा)। डेवलपर के क्षेत्र के लिए गगनचुंबी भवनों की अनुमति होगी। निजी डेवलपर का चयन खुली प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया के माध्यम से किया जाएगा। बोली की प्रक्रिया में भाग लेने वाले निजी डेवलपरों को सामान्य शर्तों में दिए गए पात्रता मापदंडों के अनुसार योग्य होना होगा। इस मॉडल के अधीन निर्माण के लिए उन्हें निम्नलिखित सामान्य एवं तकनीकी मापदंडका समाधान करना होगा:

सामान्य पैरामीटर

1.	क्षेत्रफल आधारित प्रयोज्यता शर्त	4000 वर्गमीटर और उससे अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि पर बहुमंजिला फ्लैटों के विकास के लिए
2.	ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 कोटि के लिए भूमि-वितरण	<p>डेवलपर कुल भूमि पर विकास कार्य प्रारंभ करेगा, किन्तु, ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 का निर्माण निम्नलिखित शर्तों के अनुसार होगा:</p> <p>3 लाख और इससे अधिक की जनसंख्या वाले शहरों में कुल परियोजना क्षेत्र के 75% से अन्यून, 1 लाख से अधिक और 3 लाख तक की जनसंख्या वाले शहरों में कुल परियोजना क्षेत्र के 60%, से अन्यून और 1 लाख तक की जनसंख्या वाले शहर में कुल परियोजना क्षेत्र के 50% से अन्यून किफायती आवास क्षेत्र (ए0एच0ए0) नहीं होगा।</p> <p>शहर की जनसंख्या के अनुसार उपर वर्णित कुल इकाइयों का क्रमशः न्यूनतम 75%, 60%, 50% ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी0 इकाइयों के लिए होगा, इनमें ई0डब्लू0एस0 घटक कुल ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी0 इकाइयों का न्यूनतम 50% होगा।</p> <p>शेष भूमि अर्थात् डेवलपर के क्षेत्र में डेवलपर एम0आई0जी0/एच0आई0जी0 फ्लैट/भूखंड/आवास (गगनचुंबी अनुमत) और वाणिज्यिक का निर्माण करने के लिए स्वतंत्र होगा।</p>
3.	विक्रय मूल्य	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 दोनों इकाइयों के फ्लैटों का विक्रय

		मूल्य भूतल क्षेत्र का अधिकतम 2000/- रु प्रति वर्ग फीट (जिसमें 150/- रु0 प्रति वर्ग फीट रख-रखाव निधि के लिए और 150/- रु0 प्रति वर्ग फीट बाह्य विकास प्रभार (ई0डब्लू0एस0)/आधारभूत संरचना विकास (आई0डी0सी0) प्रभार यू0एल0बी0 का देय शामिल है) जिसमें से भूतल क्षेत्र का अधिकतम 1700/- रु0 प्रति वर्ग फीट की दर से पी.डी.ए. द्वारा आश्रय निधि में जमा किया जाएगा।
4.	आवंटन	किफायती आवास क्षेत्र के लिए आरक्षित भूमि का स्वामित्व पी.डी. ए. के अधीन होगा और इसका लाभार्थियों को आवंटन पूर्व अवधारित मूल्य पर किया जाएगा। भूमि के डेवलपर वाले क्षेत्र पर निर्मित किन्हीं इकाइयों की बिक्री डेवलपर द्वारा की जाएगी।
5.	पूर्णता अवधि	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक के लिए पूर्णता की समय-सीमा निम्न प्रकार होगी: क) 200 ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों तक— 30 माह ख) 200 से अधिक और 400 तक ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी0 इकाई— 36 माह ग) 400 से अधिक और 600 तक ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0सी0 इकाई — 42 माह घ) 600 से अधिक ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0सी0 इकाई — 48 माह *संपूर्ण परियोजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी मकानों के पूरा होने के अनुपात में जारी किया जाएगा।

ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक के लिए तकनीकी पैरामीटर

1.	भूमि-आच्छादन	अधिकतम 50%
2.	सेटबैक	15 मीटर तक की उँचाई वाले भवनों के लिए न्यूनतम 3 मीटर और 15 मीटर से अधिक उँचाई वाले भवनों के लिए भवन उप-विधि के अनुसार
3.	पार्किंग	1 – दो पहिया वाहन ई0डब्लू0एस0 की प्रत्येक इकाई के लिए 2 – दो पहिया वाहन एल0आई0जी0 की प्रत्येक इकाई के लिए
4.	ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी0 इकाई का क्षेत्रफल	ई0डब्लू0एस0 के लिए 290–323 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र एल0आई0जी0 के लिए 538–646 वर्ग फीट भूतल क्षेत्र (ई0डब्लू0एस0 और एल0आई0जी0 श्रेणी के लिए निर्देशात्मक खंड

		योजना विकल्पों के लिए देखें परिशिष्ट- ड. , मात्र निर्देश के लिए)
5.	उँचाई	भवन उप-विधि के अनुसार

टिप्पणी:

1. भारत सरकार के सबके लिए आवास मिशन का लाभ पाने के लिए परिशिष्ट -ख के दिशानिर्देशों का पालन करना होगा।
2. नीति में अविनिर्दिष्ट अन्य तकनीकी मापदंड प्रचलित भवन उप-विधि के अनुसार लागू होंगे।
3. राज्य सरकार भी 50,000/- रु0 प्रति ई0डब्लू0एस0 आवास इकाई सहायता के रूप में लाभार्थी को प्रदान करेंगी। इस संबंध में पृथक अधिसूचना प्रकाशित की जाएगी और समय-समय पर सरकार द्वारा निर्णय के अनुसार राशि में बदलाव किया जा सकेगा।

डेवलपमेंटों के लिए प्रोत्साहन

1.	भूमि रूपान्तरण/ भूमि उपयोग परिवर्तन प्रभार (चार्ज)	लागू नहीं
2.	बाह्य विकास चार्ज/आधारभूत संरचना विकास प्रभार (चार्ज)	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक पर बाह्य विकास की लागत स्थानीय शहरी प्राधिकार द्वारा वहन की जाएगी और ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 से भिन्न भूमि पर बाह्य विकास की लागत का भुगतान डेवलपर द्वारा किया जायेगा।
3.	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 के लिए भवन योजना का अनुमोदन प्रभार (चार्ज)	ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 खंड से भिन्न भूमि पर प्रचलित नियमों के अनुसार डेवलपर द्वारा भुगतान किया जायेगा।
4.	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0)	स्कीम के ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक पर न्यूनतम 140 इकाई प्रति एकड़ अधिकतम 3.5 एफ0ए0आर0 तक निर्माण किया जाएगा। स्कीम के शेष भाग के लिए प्रचलित भवन उप-विधि के अनुसार
5.	पृथक अवस्थित	लागू नहीं
6.	वाणिज्यिक उपयोग	भवन उप-विधि के अनुसार (देखें- 4 सामान्य शर्तें 2 ड.(iii))

महत्वपूर्ण टिप्पणी:

1 निजी डेवलपर का चयन निम्नलिखित मापदंडपर किया जाएगा।

नियत पैरामीटर: किफायती आवास क्षेत्र में किफायती आवास इकाइयों के निर्माण के साथ-साथ पड़ोस में दुकानदारी (शॉपिंग) और सामुदायिक सुविधाओं का निजी डेवलपर द्वारा विकास किया जाना नियत मापदंड होगा, और वह निःशुल्क परियोजना विकास एजेंसी को सौंपा जाएगा।

बोली लगाने का पैरामीटर: परियोजना के लिए निजी डेवलपरों द्वारा उद्धृत रियायत फीस बोली लगाने का मापदंड होगा। योग्य निजी डेवलपर जो निम्नतम अनुदान या उच्चतम प्रीमियम उद्धृत करेगा वही परियोजना के लिए चयनित किया जायेगा (अर्थात जो डेवलपर ऋणात्मक प्रीमियम परियोजनाओं के मामले में निम्नतम अनुदान और घनात्मक प्रीमियम परियोजनाओं के मामले में उच्चतम प्रीमियम उद्धृत करतो हो)। यह रियायत फीस बिड दस्तावेज में दी गयी शर्तों के अनुसार, किस्तों में पी0डी0ए0 को या उसके द्वारा भुगतेय होगा।

रियायत फीस का भुगतान: रियायती फीस का भुगतान यथास्थिति इस नीति के अधीन या राज्य सरकार द्वारा सृजित “आश्रय निधि” में या उससे किया जाएगा। यदि आवश्यक हो तो राज्य सरकार अंशदान कर सकती है।

मॉडल 4क में दी गयी महत्वपूर्ण टिप्पणी-2 और-3 मॉडल 4ख में आवश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे।

4. सामान्य शर्तें

1. पात्रता मापदंड:

(क) मॉडल 2, 4क और 4ख के अंतर्गत आनेवाले स्कीमों के डेवलपर के लिए पात्रता:

निम्नलिखित मापदंडों को पूरा करने वाला कोई डेवलपर उपबंध 2, 4क और 4ख के अधीन आवेदन करने का पात्र होगा:-

- (i) इसे भवन निर्माण कार्य का कम-से-कम तीन वर्षों का अनुभव हो और गुणवत्तापूर्ण निर्माण कार्य का पिछला रिकार्ड अच्छा रहा हो।
- (ii) पिछले तीन वर्षों का (कंपनी या इसकी सहयोगी संस्था या कंसोर्टियम का) कुल शुद्ध कीमत (सुरक्षित और पूंजीगत) परियोजना लागत (भूमि लागत छोड़कर) अर्थात् प्रस्तावित ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 मकानों की लागत का कम-से-कम 10% के समतुल्य हो।
- (iii) डेवलपर (डेवलपर या भवन निर्माता या निर्माण एजेंसी के रूप में) पिछले तीन वर्षों के दौरान किसी एकल परियोजना में न्यूनतम 4000 वर्गमीटर के आवासीय या अन्य प्रकार का विकास निष्पादित किया हो।

(ख) ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 कोटियों के लाभार्थियों/आवेदकों के लिए पात्रता:

- (i) आवेदकों की अधिकतम वार्षिक आय निम्न प्रकार या राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देशों के अनुसार होगी:-

आय समूह	अधिकतम आय (रूपये में)
आर्थिक रूप से पिछड़े वर्ग	3,00,000 /— रू0 तक
निम्न आय समूह	3,00,000 /— रू0 से अधिक 6,00,000 /— रू0 तक

- (ii) वेतन भोगी व्यक्ति के मामले में आय प्रमाण पत्र नियोक्ता द्वारा प्रमाणित किया जाएगा और यदि व्यक्ति स्वनियोजित हो तो आय प्रमाण पत्र तहसीलदार/नगरपालिका पदाधिकारी/अनुमंडल पदाधिकारी या राज्य सरकार द्वारा प्राधिकृत राज्य का कोई अधिकारी द्वारा प्रमाणित किया जायेगा या स्व अभिप्रमाणित आय और आवासीय प्रमाण पत्र/ शपथ पत्र सम्यक रूप से नोटराईज्ड होगा। लाभार्थी की पहचान आधार कार्ड से या कोई अन्य यूनिक पहचान से जोड़ा जाएगा ताकि आवंटन का दोहराव न हो।

- (iii) आवेदक को बिहार के किसी शहरी क्षेत्र में अपने नाम से या पत्नी के नाम से या अपने परिवार के किसी आश्रित सदस्य (अविवाहित बच्चा/बच्ची सहित) के नाम में कोई पट्टा वाली या पूर्ण स्वामित्व वाली पक्का मकान या भूखंड न हो। इस आशय का नोटरी पब्लिक से प्रमाणित शपथपत्र प्रस्तुत किया जायेगा।

- (iv) आवेदक को आवंटित प्लैट का दखल मिलने के एक वर्ष के अन्दर कब्जा करना होगा, इसमें विफल रहने पर आवंटन रद्द किया जा सकेगा और प्रतीक्षा सूची से किसी दूसरे आवेदक को आवंटित किया जा सकेगा।

(v) सौंपे जाने की तारीख से 10 वर्षों के भीतर लाभार्थी को आवासीय इकाई की बिक्री करने की अनुमति नहीं होगी, सौंपे जाने के 10 वर्षों के भीतर ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाईयों की बिक्री किए जाने की दशा में ऐसा आवंटन रद्द कर दिया जाएगा और प्रतीक्षा सूची से किसी दूसरे आवेदक को आवंटित कर दिया जाएगा।

(vi). आवेदक वयस्क हो, अर्थात् वह 18 वर्ष की आयु का हो गया हो, और बिहार राज्य का वास्तविक निवासी हो। एक आवेदक मात्र एक फारम भरने का हकदार होगा। उसके द्वारा इस आशय का शपथ पत्र दाखिल किया जाएगा किन्तु पात्रता सूचि बनाते समय उसे सक्षम पदाधिकारी द्वारा जारी वास्तविक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा, अन्यथा रजिस्ट्रीकरण रद्द कर दी जाएगी।

(vii) प्रत्येक आवंटी निवासी कल्याण सोसाईटी का सदस्य हो जाएगा, जो सामान्य सेवाओं का रख-रखाव करेगा तथा आवासीय संपत्ति का देख-भाल करेगा और सोसाईटी को यथाविहित मासिक अनुरक्षण प्रभार अदा करेगा। कब्जा सौंपे जाने के पूर्व आवंटी द्वारा इस आशय की वचनबद्धता हस्ताक्षरित करनी पड़ेगी। संबंधित योजना प्राधिकार यह सुनिश्चित करेगा कि लागू नियमों/विधियों के अनुसार निवासी कल्याण सोसाईटी (नि0क0सो0) का गठन हो जाए।

2. ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 मकानों/भूखंडों का स्थल चयन:

क. विलंब को कम करने तथा योजना क्षेत्र में विभिन्न सेवाओं को पहुंचाने की लागत को कम करने हेतु भूखंडों का चयन/अनुमोदन विद्यमान आधारभूत संरचना के आस-पास होना चाहिए।

ख. जहां कहीं अपेक्षित हो, पी0डी0ए0 राज्य के विभिन्न शहरों में मकानों के निर्माण हेतु रुचि रखने वाले डेवलपर्स से रुचि की अभिव्यक्ति (एक्सप्रेसन ऑफ इन्ट्रेस्ट) पूरे देश भर से आमंत्रित करेगा। निजी डेवलपर्स से प्राप्त प्रस्तावों की संवीक्षा करने के बाद इन प्रस्तावों को अनुमोदन के लिए राज्य स्तरीय स्वीकृति और अनुश्रवण समिति (एस0एल0एम0सी0) के समक्ष रखा जाएगा।

पूर्व-संभाव्यता विश्लेषण वित्तीय क्षमता, बिड प्रक्रिया का प्रबंधन, आर0एफ0पी0 की तैयारी वित्तीय संवरण, तकनीकी परामर्श आदि से संबंधित सभी आवश्यक सहायता के लिए पी0डी0ए0, पी0पी0पी0 संव्यवहार सलाहकार की नियुक्ति कर सकेगी।

ग. एस0एल0एस0एम0सी0 द्वारा अनुमोदन किए जाने की तारीख से 15 दिनों के भीतर निजी डेवलपर, जहां अपेक्षित हो, भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए संबद्ध पी0डी0ए0 को संचिका प्रस्तुत करेगा। पी0डी0ए0 प्रचलित नियमों/विनियमों और नीति के मापदंडों के अनुसार भूमि उपयोग, अभिन्यास (ले-आउट) योजना और भवन योजनाओं में परिवर्तन सहित ऐसे सभी अनुमोदन जारी करने के लिए प्राधिकृत होगा। ऐसे मामलों में सरकार का और कोई अनुमोदन अपेक्षित नहीं होगा।

घ. एस0एल0एस0एम0सी0 योजना का क्षेत्र कुछ भी हो, भूमि उपयोग में परिवर्तन/उप-विभाजन या पुनर्गठन यदि कोई हो, को स्वीकृत करने, पट्टा जारी करने तथा परियोजनाओं का ले-आउट योजना/भवन योजनाओं की स्वीकृति के लिए सशक्त होगा। संबद्ध प्राधिकार द्वारा संक्षिप्त कार्यवाही अपना कर 60 दिनों के अंदर अनुमोदन जारी किया जाएगा। इस नीति के अधीन गठित परियोजना अनुमोदन समिति, डेवलपर द्वारा प्रस्तुत भूमि उपयोग में परिवर्तन, योजना ले-आउट का अनुमोदन तथा विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (प्रशासनिक और तकनीकी दोनों) और प्रस्तावित कार्य योजना एवं धनापूर्ति का अनुमोदन करेगी।

ड०. ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० मकानों/भूखंडों का इकाई क्षेत्रफल

(i) (सभी मामलों में) ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० इकाईयों का भूतल क्षेत्र होगा:

- ई०डब्लू०एस० इकाई: 290–223 वर्ग फीट (भूतल क्षेत्र 27 से 30 वर्ग मीटर), भूखंड क्षेत्र 30–45 वर्ग मीटर।
- एल०आई०जी० इकाई: 538–646 वर्ग फीट (भूतल क्षेत्र 50 से 60 वर्ग मीटर के बीच) भूखंड क्षेत्र 45–75 वर्ग मीटर तक।

(ii) भारत सरकार की 'सबके लिए आवास' नीति के अनुसार केन्द्रीय सहायता प्राप्त करने के लिए, ई०डब्लू०एस० और एल०आई०जी० का भूतल क्षेत्र अधिकतम क्रमशः 30 वर्ग मीटर और 60 वर्ग मीटर होगा तथा विक्रय मूल्य इस नीति में नियत मूल्य (2000/—रु० प्रति वर्ग फीट या समय-समय पर यथा पुनरीक्षित) से अधिक नहीं होगा।

(iii) व्यावसायिक क्षेत्र, भवन उपविधि में विहित सीमा से अधिक नहीं होगा, जिसमें भूखंडों के विकास के मामले में न्यूनतम 5% और बहुमंजिला फ्लैटों के विकास के मामले में ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० एफ०ए०आर० क्षेत्र का 5% शामिल है। दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति तथा सोसाईटी के विशिष्ट उपयोग के लिए व्यावसायिक प्रतिष्ठान एक मंजिला परिसर का होगा। यह किसी बाहरी घेरा के आमने-सामने न हो और किसी बाह्य आवश्यकताओं या प्रभाव की पूर्ति न करे।

(iv) सभी मामलों में प्रति एकड़ न्यूनतम 140 ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० इकाई का निर्माण किया जाएगा।

3. परियोजनाओं का अनुमोदन

फास्ट ट्रैक अनुमोदन : इस नीति के अधीन परियोजना का अनुमोदन 60 दिनों के भीतर निम्न प्रकार किया जाएगा :-

(i) इस आषय का प्रमाण पत्र कि 'प्रस्तुत ले-आउट योजना/भवन योजनाएं मापदंडों के अनुसार हैं और स्वामित्व सत्यापित है,' के साथ आवेदक स्थानीय प्राधिकार से अनुमोदन हेतु रूपान्तरित भूमि पर योजनाएं प्रस्तुत कर सकेगा।

(ii) आवेदन प्राप्त करने के बाद सक्षम प्राधिकार द्वारा अस्थायी अनुमोदन जारी किया जाएगा।

(iii) 60 दिनों के बाद अस्थायी अनुमोदन जारी किए जाने पर डेवलपर अपनी जोखिम पर निर्माण प्रारंभ कर सकेगा।

(iv) आवेदन प्राप्ति के 15 दिनों के अंदर सक्षम प्राधिकार, सूचीबद्ध परामर्शियों को अवगत कराते हुए आवेदक से कोई पृच्छा/आपत्ति/सूचना मांग सकेगा, इसके बाद 15 दिनों के भीतर ऐसी पृच्छाओं का उत्तर दिया जा सकेगा और स्थानीय प्राधिकार को वांछित सूचनाएं उपलब्ध करायी जा सकेगी।

(v) उपरोक्त 3(iv) की सूचनाएं प्राप्त होने के 30 दिनों के अंदर, सक्षम प्राधिकार अनुमोदन हेतु आवेदन का निष्पादन करेगा।

(vi) यदि परियोजना पहले से अनुमोदित भूखंडों पर प्रस्तावित हो जिसका पुनर्गठन करने की अपेक्षा हो तो संबद्ध स्थानीय निकाय द्वारा पुनर्गठन प्रस्ताव को अनुमोदित किया जाएगा और यदि भूखंड का क्षेत्रफल 13500 वर्ग फीट से अधिक भी हो तो भी सरकार से अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी।

4. परियोजना को पूरा करने की समय सीमा

(क) ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक के लिए सभी प्रावधान निम्न प्रकार होंगे:-

(i) 200 ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाई तक- 30 माह

(ii) 200 से अधिक 400 तक की ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाई तक- 36 माह

(iii) 400 से अधिक 600 तक की ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाई तक- 42 माह

(iv) 600 से अधिक की ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाई - 48 माह

(ख) मुख्य परियोजना या डेवलपर की अपनी परियोजना का पूर्णता प्रमाणपत्र ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवास के पूरा होने के अनुपात में जारी किया जाएगा।

(ग) यदि डेवलपर कोई अवधि विस्तार मिले बिना निर्धारित अवधि के भीतर ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवास का निर्माण पूरा करता है तो डेवलपर मॉडल-1 को छोड़कर किसी भी मॉडल के अधीन विकसित परियोजनाओं में 0.10 एफ0ए0आर0 (ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक के लिए प्रयुक्त भूखंड क्षेत्र के 10% के समतुल्य) का अतिरिक्त प्रोत्साहन प्राप्त करेगा जो इसे पी0डी0ए0 से पूर्णता प्रमाण पत्र मिलने के बाद टी0डी0आर0 के रूप में दिया जा सकता है।

(घ) पूरा किए जाने की अवधि की गणना शहरी स्थानीय निकाय द्वारा अनुमोदित भवन योजनाओं के अंतिम निर्गमन की तारीख से की जाएगी।

(ङ) यदि डेवलपर निर्धारित समय सीमा के भीतर ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाइयों का निर्माण करने में विफल रहता हो तो निम्न रूप में जुर्माना लगाया जाएगा :-

(i) प्रथम तीन माह के लिए 50/-रु० प्रति वर्ग फीट

(ii) अगले तीन माह के लिए 100/-रु० प्रति वर्ग फीट

(iii) अगले छः माह के लिए 200/-रु० प्रति वर्ग फीट

यदि निर्धारित समय सीमा के बाद छः माह के बाद भी निर्माण पूरा नहीं किया जाता हो तो सरकार 200/- रु० प्रति वर्ग फीट की दर से जुर्माना लगाते हुए और छः माह की अवधि बढ़ा सकेगी। बढ़ायी गई अवधि के बाद भी यदि डेवलपर परियोजना पूरा करने में विफल रहता हो तो पी0डी0ए0 परियोजना अपने हाथ में ले लेगा तथा शेष कार्य पूरा करवाएगा। यदि निजी डेवलपर्स द्वारा बढ़ाई गई अवधि के अंतर्गत ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटकों को पूरा नहीं किया जाता हो तो पृथक स्थान की स्थिति में मुख्य परियोजना सहित पूरी परियोजना की भवन योजनाओं की स्वीकृति रद्द हो जाएगी और पी0डी0ए0 संपूर्ण भूमि क्षेत्र अपने नियंत्रण में ले लेगा।

5. आवंटन का मूल्य

ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 कोटि के लिए मॉडल 1, 2 और 4 के अधीन विक्रय मूल्य विनिर्दिष्ट होगा। ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 प्लेटों के लिए सामान्य विक्रय मूल्य भूतल क्षेत्र का 2000/—रु0 प्रति वर्ग फीट और ई0डब्लू0एस0 भूखंडों के लिए सुरक्षित मूल्य का 25% और एल0आई0जी0 भूखंड के लिए सुरक्षित मूल्य का 60% होगा। जहां कहीं भी प्रयोज्य हो ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 इकाईयों का विक्रय मूल्य में वित्तीय वर्ष के प्रारंभ में 5% वार्षिक वृद्धि की जा सकेगी। किसी परियोजना के लिए प्रयोज्य विक्रय मूल्य वही होगा जो भवन योजनाओं के अनुमोदन के समय प्रचलित हो।

6. लाभार्थियों का रजिस्ट्रीकरण

(i) इस नीति के किसी उपबंध के अधीन किसी योजना के अनुमोदन के बाद किन्तु भवन योजना के अनुमोदन के 60 दिनों के बाद नहीं, पी0डी0ए0/सक्षम प्राधिकार रजिस्ट्रीकरण के लिए पात्र व्यक्तियों से निम्नलिखित नहीं लौटाने वाले पंजीकरण शुल्क के साथ आवेदन आमंत्रित करेगा:

(क) ई0डब्लू0एस0 के लिए 1000/—रु0

(ख) एल0आई0जी0 के लिए 2000/—रु0

(ii) रजिस्ट्रीकरण के हेतु प्राप्त राशि योजना के लिए खोले गए पृथक खाते में रखा जाएगा और इसका उपयोग योजना के प्रशासनिक व्यय के लिए किया जाएगा।

(iii) अभ्यर्थियों की पात्रता निर्धारित करने के लिए पी0डी0ए0/सक्षम प्राधिकार द्वारा प्राप्त आवेदनों की जांच की जाएगी। आवासों का आवंटन लॉटरी के माध्यम में तथा पूरी प्रक्रिया पारदर्शी एवं समयबद्ध होगी। सफल आवेदकों को समाचार पत्रों/डाक के माध्यम से सूचना दी जाएगी।

(iv) संबद्ध श0स्था0नि0 के साथ-साथ अभिहित नोडल एजेंसी, बैंकों, एन0एच0बी0, हुडको आदि जैसी वित्तीय संस्थाओं से सफल आवेदकों को ऋण स्वीकृत करने में समन्वय करेगी।

(v) सफल आवेदकों द्वारा प्राप्त ऋण की राशि स्थानीय प्राधिकार द्वारा योजना के लिए खोले गए पृथक एस्क्रो खाते में बैंक द्वारा सीधे जमा करायी जा सकेगी। इस विषय में संबद्ध बैंक, डेवलपर और आवंटी के बीच किए जाने वाले करारनामा का प्रारूप तैयार करने एवं ऋण प्राप्त करने में नोडल एजेंसी द्वारा आबंटियों की मदद की जाएगी।

7. समितियों का गठन

क. परियोजना की स्वीकृति तथा स्वीकृत परियोजनाओं के अनुश्रवण तथा समयबद्ध ढंग से पूरा करने के लिए राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस0एल0एस0एम0सी0) का गठन मुख्य सचिव, बिहार की अध्यक्षता में किया जाएगा :-

मुख्य सचिव, बिहार	अध्यक्ष
प्रधान सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग	सदस्य सचिव
प्रधान सचिव, श्रम संसाधन विभाग	सदस्य

प्रधान सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग	सदस्य
प्रधान सचिव, भवन निर्माण विभाग	सदस्य
प्रधान सचिव, वित्त विभाग	सदस्य
प्रबंध निदेशक, बिहार राज्य आवास बोर्ड	सदस्य
मुख्य अभियन्ता, बिहार राज्य आवास बोर्ड	सदस्य
मुख्य नगर निवेशक, टी0सी0पी0ओ0	सदस्य
मुख्य अभियन्ता, नगर विकास एवं आवास विभाग	सदस्य
संयोजक, राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति	सदस्य

उपर्युक्त समिति जब कभी अपेक्षा हो बैठक करेगी। समिति भारत सरकार के सबके लिए आवास मिशन के विभिन्न घटकों के अधीन कार्य योजनाओं तथा परियोजना का अनुमोदन करेगी, नीति के अनुरूप सभी निर्णय करने और नीति के उपबंधों के कार्यान्वयन हेतु निदेश जारी करने एवं विनिर्दिष्ट परियोजना की अपेक्षाओं की पूर्ति के लिए प्राधिकृत होगी।

ख. स्थानीय स्तरीय परियोजना अनुमोदन समिति:

नगरपालिका/निगम/परिषद/बोर्ड के क्षेत्रों के लिए

मेयर/अध्यक्ष/सभापति, नगर निगम/नगर परिषद/बोर्ड	अध्यक्ष
मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी, आयुक्त/कार्यपालक पदाधिकारी	सदस्य सचिव
स्थानीय निकाय में वरिष्ठ सिविल अभियन्ता	सदस्य
स्थानीय निकाय में वरिष्ठ नगर निवेशक	सदस्य
लो0नि0वि0 (पी0डब्लू0डी0)/ भ0नि0वि0 (बी0सी0डी0) का कार्यपालक अभियन्ता	सदस्य

किसी श0स्था0नि0 में नगर निवेशक की अनुपलब्धता की स्थिति में परिक्षेत्रीय एस0टी0पी0/डी0टी0पी0/जिला नगर निवेशक सदस्य सचिव के रूप कार्य करेंगे।

ग. राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी: नीति के अनुश्रवण तथा कार्यान्वयन के लिए राज्य सरकार ने बिहार राज्य आवास बोर्ड को राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी नामांकित किया है। लाभार्थियों को ऋण प्राप्त करने में सहूलियत के लिए बि0रा0आ0बो0, बैंकों/आवासीय वित्तीय संस्थाओं/अन्य वित्तीय संस्थाओं के साथ समन्वय करेगा। ऋण के लिए इन संस्थाओं के पास लाभार्थियों/आवंटियों की पहुंच बनाने में सभी आवश्यक सहायता प्रदान की जाएगी। डेवलपमेंट में जागरूकता बढ़ाने के लिए नोडल एजेंसी कम लागत वाली निर्माण तकनीक के प्रोत्साहन हेतु कार्यशालाओं का संचालन भी करेगी। इस नीति के अनुसार किए जाने वाले विभिन्न प्रकार के उपायों के समन्वय हेतु बि0रा0आ0बो0 द्वारा एक नोडल पदाधिकारी नामित किया जायेगा। इस नीति के अधीन सृजित आश्रय निधि संबंधी सभी संव्यवहार बि0रा0आ0बो0 या एस0एल0एस0एम0सी0 द्वारा अभिहित किसी अन्य प्राधिकार द्वारा किया जायेगा।

8. डेवलपर को भुगतान:

क. मॉडल-2 के लिए - एस्करो (Escrow) खाता में अंतरित ऋण की राशि, अनुमोदित कार्य योजना और धनापूर्ति के अधीन कार्य की प्रगति के सत्यापन के पश्चात् तृतीय पक्ष/नोडल एजेंसी द्वारा जारी प्रमाण-पत्र पर आधारित निर्माण के विभिन्न स्तरों पर डेवलपर्स को पी0डी0ए0 द्वारा निम्नलिखित 8 किस्तों में विमुक्त की जाएगी :-

(i)	योजनाओं के अनुमोदन और नींव का कार्य प्रारंभ होने के बाद	10%
(ii)	निचला तल्ला का छत स्तर	10%
(iii)	प्रथम तल्ला का छत स्तर	10%
(iv)	द्वितीय तल्ला का छत स्तर	15%
(v)	तीसरे तल्ला का छत स्तर	15%
(vi)	श0स्था0नि0 को सौंपे जाने पर	30%
(vii)	सौंपे जाने के छह माह बाद	5%
(viii)	सौंपे जाने के बारह माह बाद	5%

ख. डेवलपर को अंतिम किस्त विमुक्त करने के पूर्व, नोडल एजेंसी/स्थानीय प्राधिकार द्वारा यह अवश्य सुनिश्चित कर लिया जाएगा कि निर्माण, विनिर्दिष्ट मापदंडों, मापदंड और गुणवत्ता पूर्ण मानकों के अनुसार पूरा किया गया है।

9. गुण नियंत्रण (क्वालिटी कंट्रोल)

निजी डेवलपर को परियोजना स्थल पर गुण-नियंत्रण प्रयोगशाला अनिवार्य रूप से स्थापित करना होगा। तृतीय पक्ष निरीक्षण एन0ए0बी0एल0 द्वारा प्रमाणित प्रयोगशाला में किया जाएगा ताकि कार्य की गुणवत्ता बनी रहे। विकास द्वारा उपबंधित किये जाने वाले सामान्य विनिर्देश एवं सुविधाएँ यथा विहित होंगी। तृतीय पक्ष गुण निरीक्षण नोडल एजेंसी द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा।

10. विविध

क. सबके लिए आवास मिशन के अधीन वित्तीय सहायता प्राप्त करने के लिए बि0रा0आ0बो0/विकास प्राधिकार/श0स्था0नि0 की परियोजनाएँ एम0ओ0एच0यू0पी0ए0 भारत सरकार को भेजी जाएगी, इसलिए, प्रारंभिक चरणों से ही इस योजना के सभी पैरामीटर का पालन करना होगा। सभी स्थानीय प्राधिकार यह सुनिश्चित करेंगे कि परियोजनाएँ सबके लिए आवास मिशन के दिशा-निर्देशों के अनुरूप हों ताकि लाभार्थियों को अनुदान का लाभ मिल सके।

ख. सबके लिए आवास नीति के अनुसार कोई भी अनुदान/केन्द्रीय सहायता योग्य लाभार्थी द्वारा सीधे अंतरित की जाएगी।

ग. उत्पाद शुल्क/भी0ए0टी0/ कर छूट पर भारत सरकार द्वारा दिया जाने वाला कोई भी अनुदान/रियायत सीधे डेवलपर को अंतरित की जाएगी।

घ. योजना के ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक पर अग्नि सेस का पूर्ण छूट होगा।

ड. सरकारी भूमि के मामलों में (मॉडल सं० 4क, 4ख), चयनित डेवलपर परियोजना की कुल लागत का 2% की दर से कार्य निष्पादन गारंटी के रूप में बैंक गारंटी परियोजना को समय पर पूरा करने के लिए पी0डी0ए0 को देगा।

च. परियोजना के पूरा हो जाने के बाद 1 वर्ष तक डेवलपर इस नीति के मॉडलों के अधीन विकसित संपूर्ण आवासीय परिसर का रख-रखाव करेगा। उसके बाद, यह आर0डब्लू0ए0 को अंतरित किया जा सकेगा। परियोजना पूरा हो जाने के बाद डेवलपर के साथ परामर्श कर सरकार द्वारा निर्णीत एक मुश्त (वन टाईम) अनुरक्षण राशि का “कॉर्पस राशि” के तौर पर डेवलपर द्वारा पृथक अनुरक्षण निधि में जमा किया जाएगा ताकि रख-रखाव संबंधी कार्य किया जा सके। आवासों के आवंटियों के अंशदान को भी कॉर्पस राशि में जोड़ा जा सकता है।

छ. यदि डेवलपर निर्माण कार्य अधूरा छोड़ देता है तो नोडल एजेंसी/स्थानीय प्राधिकार डेवलपर की जोखिम और लागत पर उसे पूरा करेगा। योजना प्रस्तुत किए जाने के समय ही इस आशय का शपथ-पत्र डेवलपर को देना आवश्यक होगा।

ज. ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 प्लैटों के निर्माण के लिए डेवलपर बैंको से ऋण ले सकेगा या अपने ही संसाधनों से उसका वित्त पोषण करेगा।

झ. सभी मामलों में आंतरिक विकास कार्य का व्यय का वहन डेवलपर द्वारा किया जाएगा। जहां बिक्री सरकार द्वारा अवधारित नियत मूल्य पर नहीं होती हो वहां को छोड़कर, ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक के आंतरिक विकास की लागत लाभार्थियों से लेने की अनुमति उसे नहीं होगी।

ञ. डेवलपर आवासों का निर्माण एस0एल0एस0एम0सी0 द्वारा अनुमोदित प्रकार, डिजाइन और भवन विनिर्देशों के अनुसार तथा प्रयोज्य भवन विनियमों के अधीन निर्धारित मापदंडों के अनुसार करेगा।

ट. आवासीय इकाइयों की मानक डिजाइन, आवासीय क्षेत्र में दी जाने वाली सुविधाएँ और निर्माण के विनिर्देश (यथास्थिति) रूचि की अभिव्यक्त (ई0ओ0आई0) के समय ही या भवन योजनाओं के अनुमोदन के समय दे दिये जाएंगे।

ठ. स्कीम पूरा हो जाने पर डेवलपर स्थानीय प्राधिकार को दो सेट में पूरी योजना का यथा निर्मित रेखाचित्र (ड्राइंग) प्रस्तुत करेगा और साथ-साथ स्कीम के पूर्ण होने का घोषणा पत्र भी देगा तथा इसकी सूचना नोडल एजेंसी को देगा। परियोजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के लिए ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 घटक पर कोई शुल्क नहीं लगाया जाएगा।

ड. पृथक “आश्रय निधि” गठित किया जाना प्रस्तावित है। सभी शहरी स्थानीय प्राधिकारों द्वारा “आश्रय निधि” में प्राप्त राशि, पृथक खाते में रखी जाएगी और स्थानीय प्राधिकार द्वारा उसका उपयोग नीति के विभिन्न मॉडलों के अधीन विकसित स्कीमों में बाह्य विकास कार्यों में या ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 आवास के लिए भू अर्जन, अधिप्राप्ति आदि जैसे किसी अन्य विकास कार्यों में किया जाएगा।

5. मॉडल-5

मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास और पुनर्विकास आवास (एस0आर0आर0एच0) के लिए पी0पी0पी0 (लोक निजी भागीदारी)

5.1 प्रस्तावना और प्रारंभिका

मलिन बस्ती (स्लम), पुनर्विकास और पुनर्वास सहित शहरी गरीबों के लिए आवास के सभी पहलुओं के समाधान हेतु व्यापक, समग्र नीतिगत ढाँचा बनाने के उद्देश्य से राज्य मलिन बस्ती नीति-2011 के अनुरूप एस0आर0आर0एच0 प्रारंभ करने के लिए तीन मॉडल निर्धारित किए गए हैं। मॉडल विशेष का चयन तथा परियोजना की संरचना आदि के चयन से संबंधित सभी प्रकार के निर्णय लेने हेतु राज्य स्तरीय स्वीकृति और अनुश्रवण समिति (एस0एल0एस0एम0सी0) प्राधिकार होगी।

5.2 मलिन बस्तियों के प्रकार और विकास के प्रावधान

मलिन बस्तियों को निम्न प्रकार से वर्गीकृत किया जाता है और उनके विकास के लिए तदनुसार मॉडल अपनाए जाएंगे :-

क्रं0 सं0	भूमि का स्वामित्व	मलिन बस्ती के प्रकार	विकास के प्रावधान (मॉडल)
1.	सरकार (केन्द्र राज्य/रेलवे/ हवाई	स्थायी	अपनी पहली स्थिति में (ईनसिटू) पुनर्विकास (मॉडल 5 क)
2.	अड्डा/वन/शहरी स्थानीय निकाय आदि	अस्थायी	नए स्थान पर बसाना और पुनर्वासन (मॉडल 5 ख)
4.	अधिकार अभिलेख (आर0ओ0आर0) के साथ मलिन बस्ती	स्थायी	सरकारी योजनाओं के अंतर्गत सूक्ष्म वित्त (माइक्रो फाईनेंस) या स्व निवेश के माध्यम से अपने द्वारा ईनसिटू उन्नत करना /पुनर्विकास करना (मॉडल 5 ग)

5.3 क्रमबद्ध दृष्टिकोण

परियोजनाओं के अनुश्रवण करने, सभी तकनीकी और प्रशासनिक निर्णय लेने तथा सर्वेक्षण करने के लिए पी0डी0ए0 को समर्थ बनाने विवादों का समाधान करने आदि के लिए एस0आर0आर0एच0 हेतु जिला पदाधिकारी (डी0एम0) की अध्यक्षता में एक जिला स्तरीय योजना एवं अनुश्रवण समिति (डी0एल०पी०एम०सी०) निम्न प्रकार बनाई जाएंगी :-

जिला पदाधिकारी	अध्यक्ष
संबद्ध शा0स्था0नि0 का मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी	सदस्य सचिव
बि०रा०आ०बो० के एम०डी० का प्रतिनिधि (कार्यपालक अभियंता)	सदस्य
अपर समाहर्ता	सदस्य

अनुमंडल पदाधिकारी	सदस्य
संबद्ध श0स्था0नि0 का प्रतिनिधि अभियंता	सदस्य

जहाँ मलिन बस्ती अवस्थित हो उसके भूस्वामित्व वाले विभाग/प्राधिकार/पी0डी0ए0 के प्रतिनिधि को तथा जहाँ पुनर्विकास और पुनर्वास किया जाएगा। उस भूमि के स्वामी को डी0एल0पी0एम0सी0 की सभी बैठकों में आमंत्रित के रूप में बुलाया जाएगा।

5.3.1 परियोजना विकास एजेंसी (पी0डी0ए) का निर्णय करना:

जिला स्तरीय योजना और अनुश्रवण समिति (डी0एल0पी0एम0सी) किसी खास मलिन बस्ती के लिए पुनर्विकास परियोजना निष्पादित करने हेतु पी0डी0ए0 (परियोजना विकास एजेंसी—बिंरा0आ0बो/ष0स्था0नि/विकास प्राधिकार आदि) का निर्णय करेगी।

5.3.2 स्थानिक सर्वेक्षण: हरेक मलिन बस्ती की बाह्य चौहद्दी की अंतिम रूप देने के लिए स्थानिक सर्वेक्षण किया जाएगा। यह जी0आई0एस0 प्लेटफार्म पर किया जाएगा। पी0डी0ए0 और डी0एल0पी0एम0सी यह कार्य किसी अन्य सक्षम एजेंसी को आउटसोर्स कर सकती है।

5.3.3 मलिन बस्ती की चौहद्दी का प्रमाणीकरण: परियोजना विकास एजेंसी (पी0डी0ए) मलिन बस्ती की चौहद्दी दर्शाते हुए, सभी संबद्ध से भूमि में अपना हित, आपत्ति या चौहद्दी पर अपना सुझाव देने के अनुरोध के साथ सार्वजनिक नोटिस जारी करेगी। प्रतिक्रिया देने हेतु कम से कम 15 दिनों का समय दिया जाएगा। नोटिस अवधि के दौरान उठाए गए सभी मुद्दों को सुनने के बाद परियोजना विकास एजेंसी चौहद्दी को अंतिम रूप देगी। डी0एल0पी0एम0सी इस विषय में निर्णयकारी निकाय होगी।

5.3.4 स्वामित्व (Tenability): भूमि के ब्यौरे सहित मलिन बस्ती की चौहद्दी को अंतिम रूप देने के बाद किसी खास मलिन बस्ती को स्थायी, अस्थायी या के रूप में कोटिबद्ध किया जाएगा उसमें भूमि की स्थायित्व, स्वास्थ्य तथा सुरक्षा कारक एवं लोकहितों के मुद्दें तथा किसी अन्य विषय को ध्यान में रखा जाएगा। इस विषय में डी0एल0पी0एम0सी निर्णयकारी एजेंसी होगी।

5.3.5 मलिन बस्ती पुनर्विकास क्षेत्र: डी0एल0पी0एम0सी0 संपूर्ण प्रक्रिया का अनुश्रवण करेगी और इस संबंध में निर्णयकारी निकाय होगी।

(क) यदि मलिन बस्ती स्थायी हो तो मलिन बस्ती की चौहद्दी के दायरे के क्षेत्र में उस क्षेत्र के लिए चालू विकास योजनाओं के अनुसार सड़को एवं जल निकास आदि की व्यवस्था की जाएगी।

(ख) मास्टर प्लान की सड़कों और जल निकासी के लिए अपेक्षित क्षेत्रों को छोड़ दिया जाएगा।

(ग) उसके बाद, ऐसी मलिन बस्ती की चौहद्दी के सीमांतों पर अवस्थित खाली क्षेत्रों को ध्यान में रखा जाएगा ताकि वह क्षेत्र मलिन बस्ती के बेहतर विकास के अन्तर्गत आ जाए। इस क्षेत्र का उपयोग मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजना क्षेत्र के लिए किया जाएगा जिसे मलिन बस्ती पुनर्वास परियोजना क्षेत्र (एस0आर0पी0ए) कहा जाएगा और उसी रूप में मानचित्र पर चिह्नित किया जाएगा।

यह इस शर्त के अधीन होगा कि एस०आर०पी०ए० के अधीन का क्षेत्र मलिन बस्ती की चौहद्दी के अधीन के क्षेत्र से अधिक नहीं होगा।

(घ) यह एस०आर०पी०ए० कर “पुनर्वास क्षेत्र” एवं “डेवलपर क्षेत्र” के रूप में दो भागों में बंटा होगा, परन्तु यह भी कि, पुनर्वास क्षेत्र जिस पर एस०आर०आर०एच० का काम प्रारंभ किया जाएगा वह, कुल एस०आर०पी०ए० के 65% से कम नहीं होगा।

5.3.6 मलिन बस्तियों को जोड़ना (क्लबिंग): ईनसिटू पुनर्विकास तथा उन्हें वित्तीय एवं तकनीकी तौर पर व्यवहार्य बनाने के लिए पी०डी०ए० आस-पास की मलिन बस्तियों को जोड़कर समूहबद्ध (क्लस्टर) करने पर भी विचार कर सकेगा। ऐसे समूहबद्ध मलिन बस्तियों को एक परियोजना माना जाएगा।

5.3.7 मलिन बस्ती की चौहद्दी की अधिसूचना: मलिन बस्ती की चौहद्दी, स्थायित्व एवं मलिन बस्ती पुनर्वास परियोजना क्षेत्र (एस०आर०पी०ए०) का अनुमोदन एस०एल०एस०एम०सी० से प्राप्त होने के पश्चात पी०डी०ए० द्वारा एतद् द्वारा संबंधी सूचना सभी संबंधितों को देने हेतु अपने नोटिस बोर्ड पर अधिसूचित करेगा।

5.3.8 भूमि का हस्तांतरण: डी०एल०पी०एम०सी० संपूर्ण प्रक्रिया का अनुश्रवण करेगी और इस संबंध में निर्णयकारी निकाय होगी।

(क) **स्थायी मलिन बस्तियों के लिए:-** एस०एल०एस०एम०सी० द्वारा मलिन बस्ती की चौहद्दी, स्थायी स्थिति और एस०आर०पी०ए० को अंतिम रूप देने के बाद, संबंधित विभाग 60 (साठ) दिनों के भीतर भूमि का बिना किसी लागत के पूर्ण स्वामित्व के आधार पर भूमि का हस्तांतरण पी०डी०ए० के नाम करेगा। सामान्यतया श०स्था०नि०, पी०डी०ए० होगा, एस०एल०एस०एम०सी० को पी०डी०ए० बदलने का अधिकार होगा।

(ख) **अर्द्ध-स्थायी मलिन बस्तियों के लिए:-** यदि सुसंगत विधियों, नियमों और विनियमों के अधीन अनुमेय हो तो पी०डी०ए० उन मुद्दों के समाधान की प्रक्रिया प्रारंभ करेगी, जिससे वह मलिन बस्ती स्थायी बन जाए। स्थायी हो जाने पर, पी०डी०ए० द्वारा इस आषय की अधिसूचना जारी किए जाने के 60 दिनों के भीतर संबंधित विभाग एस०एल०एस०एम०सी० के अनुमोदन से वह भूमि, बिना किसी लागत के पूर्ण स्वामित्व के आधार पर पी०डी०ए० के नाम हस्तांतरित करेगा। पी०डी०ए० द्वारा नियुक्त संव्यवहार परामर्शी इस विषय में सहायता करेगा। (देखें परिशिष्ट-क)

(ग) **स्थानांतरण के लिए:-** स्थानांतरित किए जाने वाले अस्थायी मलिन बस्तियों, अर्द्ध-अस्थायी मलिन बस्तियों या अन्य मलिन बस्तियों के लिए एस०एल०एस०एम०सी० द्वारा सम्यक रूप से अनुमोदित स्थानांतरण स्थल को चिह्नित किया जाएगा और संबंधित विभाग द्वारा 60 (साठ) दिनों के भीतर भूमि बिना किसी लागत के पूर्ण स्वामित्व के आधार पर पी०डी०ए० हस्तांतरित करेगा। पी०डी०ए० द्वारा नियुक्त संव्यवहार परामर्शी इस विषय में सहायता करेगा (देखें परिशिष्ट-क)

5.3.9 सामाजिक – आर्थिक सर्वेक्षण: मलिन बस्तियों के परिवार का सामाजिक-आर्थिक सर्वेक्षण बायोमेट्रीक डाटा के उपयोग से या उसे यू०आई०डी०ए०आई/आधार कार्ड से जोड़ कर किया

जाएगा ताकि एस०आर०आर०एच के आवंटन में दोहराव से संबंधित मामले का समाधान किया जा सके। इसके अतिरिक्त सभी लाभार्थियों के लिए मकान के साथ परिवार के सभी सदस्यों का फोटों रिकॉर्ड के रूप में रखा जाएगा। डी०एल०पी०एम०सी संपूर्ण प्रक्रिया का अनुश्रवण करेगी और इस संबंध में निर्णयकारी निकाय होगी।

5.3.10 अंतिम सूची की प्रमाणीकरण एवं तैयारी: उपर्युक्त के अनुसार परियोजना विकास एजेंसी द्वारा संग्रहित सामाजिक-आर्थिक आंकड़े को सभी संबद्ध की जानकारी के लिए तथा तथा सुझाव, आपत्ति और दावे आमंत्रित करने के लिए कम से कम पन्द्रह दिनों के लिए सार्वजनिक डोमेन में डाला जाएगा। प्राप्त ऐसे सभी दावे का निष्पादन एस०एल०एस०एम०सी० द्वारा सम्यक रूप से प्राधिकृत डी०एल०पी०एम०सी द्वारा अनुमोदित नियत तिथि तक स्थानीय जांच-पड़ताल कर किया जाएगा उसी के आधार पर पी०डी०ए मलिन बस्ती के परिवारों की अंतिम सूची तैयार करेगा और यदि श०स्था०नि० पी०डी०ए० न हो तो, अनुमोदन के लिए उसे शहरी स्थानीय निकाय को प्रस्तुत करेगा। डी०एल०पी०एम०सी० संपूर्ण प्रक्रिया का अनुश्रवण करेगी और इस संबंध में निर्णयकारी निकाय होगी।

5.3.11 पंजीकृत सोसायटी का गठन: मलिन बस्ती के निवासियों की सूची के अनुमोदन के बाद, संबद्ध शहरी स्थानीय निकाय (यदि श०स्था०नि० पी०डी०ए० न हो तो) के सहयोग से पी०डी०ए० द्वारा व्यापक सामाजिक लामबंदी का प्रयास कर मलिन बस्ती स्तरीय पंजीकृत सोसायटी (एस०एल०आर०एस०) का गठन किया जाएगा।

5.3.12 मलिन बस्ती स्तरीय पंजीकृत सोसायटी (एस०एल०आर०एस०) और योजना विकास एजेंसी (पी०डी०ए०) के बीच करार पर हस्ताक्षर करना: अपनी-अपनी प्रतिबद्धता का पालन करने के लिए एस०एल०आर०एस०, पी०डी०ए० और संबद्ध श०स्था०नि० के बीच करार पर हस्ताक्षर किया जाएगा। मॉडल करार डी०एल०पी०एम०सी० द्वारा सभी पी०डी०ए० को उपलब्ध कराया जाएगा।

5.3.13 हकदारी प्रमाणपत्र जारी किया जाना: करार के आधार पर, एस०आर०आर०एच० के लिए हकदारी (पात्रता) प्रमाणपत्र परिवार के महिला प्रधान के नाम या परिवार के पुरुष प्रधान एवं उसकी पत्नी के संयुक्त नाम में और जब परिवार में कोई व्ययस्क महिला सदस्य न हो तब मात्र ऐसे मामले में परिवार के पुरुष सदस्य के नाम में जारी किया जाएगा। यह ऐसे सभी लाभार्थियों को राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित दरों पर सरकार से ई०डब्लू०एस० आवास पाने का अधिकार देगा। यह प्रमाण पत्र हस्तांतरित नहीं किया जा सकेगा और यथाविहित बंधेज एवं षर्तों का उल्लंघन किए जाने पर डी०एल०पी०एम०सी० द्वारा इसे रद्द किया जा सकेगा।

5.3.14 प्रारंभिक जमा और आवंटन की प्रक्रिया: यह परिषिष्ट-ग में प्रस्तुत नीति के ढांचे के अनुसार होगी।

5.3.15 कार्य सौपना: एस०एल०एस०एम०सी० के अनुमोदन के पश्चात् ही, एस०आर०आर०एच० परियोजना की संविदा की जाएगी।

5.3.16 मध्यवर्ती आवासन: डी०एल०पी०एम०सी० द्वारा अनुमोदित बिडिंग दस्तावेज के बंधेजों और षर्तों के अनुसार यथा प्रयोज्य और उपयुक्त माना जाने वाला, मध्यवर्ती आवासन का प्रावधान संविदाकार या पी०पी०पी० परियोजना के निजी डेवलपर के माध्यम से पी०डी०ए० द्वारा किया जाएगा। मध्यवर्ती आवासन के लिए मार्ग निदेशक प्रावधान इस नीति के अनुलग्नक-ग के अनुसार होंगे।

5.3.17 **निर्माण के दौरान एस०एल०आर०एस० की सहभागिता:** निर्माण अविधि के दौरान पी०डी०ए० द्वारा एस०एल०आर०एस० को अग्रसक्रिय ढंग से लगाया जाएगा ताकि निर्माण की गुणवत्ता का सामाजिक अंकेक्षण सुनिश्चित किया जा सके।

5.3.18 **कार्य का पूरा होना और परिसंपत्तियों को सौंपना:** कार्य पूरा हो जाने के बाद, परियोजना विकास प्राधिकार आवंटन प्रक्रिया के अनुसार आवास इकाइयों को दावेदार लाभार्थियों को सौंप देगा। सामान्य क्षेत्र और सामान्य कार्यकलाप के रखरखाव के प्रयोजनार्थ मलिन बस्ती स्तरीय पंजीकृत सोसायटी (एस०एल०आर०एस०) को सौंप दिए जाएंगे।

5.3.19 **आवंटन की प्रक्रिया एवं स्वामित्व का हस्तांतरण:** आवंटन की प्रक्रिया, लाभार्थी के अंशदान का भुगतान स्वामित्व का हस्तांतरण परिशिष्ट-ग में दिए गए नीतिगत दिशानिर्देशों के अनुसार होगा।

5.4 मॉडल 5 क: ईनसिटू मलिन बस्ती पुनर्विकास :

यदि मलिन बस्ती स्थायी भूमि पर हो, वह चाहे केन्द्र सरकार की भूमि/राज्य सरकार की भूमि/श०स्था०नि० की भूमि/किसी अन्य सांविधिक प्राधिकार या सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम की भूमि हो और यदि वह भूमि किसी महत्वपूर्ण लोक प्रयोजन के लिए अनिवार्यतः अपेक्षित न हो तो ऐसी मलिन बस्ती का पुनर्विकास स्वस्थान पर किया जाएगा। यह विकास पी०डी०ए० द्वारा निजी डेवलपर्स के माध्यम से पी०पी०पी० पद्धति पर किया जा सकेगा या डेवलपर के रूप में कार्य करते हुए सीधे किया जा सकेगा। इस नीति के अधीन गठित एस०एल०एस०एम०सी० और डी०एल०पी०एम०सी० के सम्यक अनुमोदन से पी०डी०ए० प्रत्येक मलिन बस्ती के लिए स्थिति के आधार पर परियोजना की संरचना के अनुसार उपरोक्त के संयोजन से भी यह कार्य करा सकेगी। पी०डी०ए० इसी प्रयोजन के लिए नियुक्त पी०पी०पी० संव्यवहार परामर्शी की सहायता लेंगे (ब्योरे के लिए देखें परिशिष्ट-क)

5.4.1 **पी०पी०पी० मॉडल पर विकास:** इस नीति के अधीन (लोक निजी भागीदारी) सक्षम बनाने के उद्देश्य से, मलिन बस्ती के पुनर्वास और पुनर्विकास तथा ऐसी परियोजना के लिए सरकारी भूमि का लाभ उठाने हेतु, यह एस०आर०आर०एच० के विकास से संबंधित परियोजनाओं का दायित्व लेने हेतु पी०डी०ए० और निजी डेवलपर्स की निजी भागीदारी की व्यवस्था निर्धारित करता है।

5.4.1.1 **अनिवार्य विकास मानक:** इस उपबंध के अधीन परियोजनाओं की संरचना के लिए पी०डी०ए० द्वारा निम्नलिखित अनिवार्य विकास मानकों का पालन किया जाएगा, जो बिड दस्तावेज का हिस्सा होगा:

(क) **सघनता मानक:** पी०डी०ए० यह सुनिश्चित करेगा कि पुनर्वास क्षेत्र में प्रति एकड़ आवास इकाइयों (आवास इकाई/एकड़) की सघनता एस०आर०आर०एच० के लिए प्रयोज्य उपबंध के अनुसार होगा। (न्यूनतम 250 ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० इकाई प्रति एकड़)

(ख) **मिश्रित भूमि उपयोग मानक:** एस०आर०आर०एच० के लिए सुरक्षित निर्मित क्षेत्र का 5% का विकास पड़ोस की दुकानदारी एवं सामुदायिक सुविधाओं (यदि कोई है) के रूप में किया जाएगा। उसमें से निर्मित क्षेत्र का 3% विशेष रूप से पड़ोस की दुकानदारी के लिए सुरक्षित किया जाएगा। जो एफ०ए०आर० इसके अंतर्गत उपयोग किया जाएगा वह एस०आर०आर०एच० के कुल निर्मित क्षेत्र का हिस्सा होगा।

(ग) एफ०ए०आर०: इस मॉडल के अधीन परियोजना के लिए अधिकतम अनुमत् एफ०ए०आर० 3.5 होगा। यदि पुनर्वास क्षेत्र के एफ०ए०आर० का भाग अप्रयुक्त रह जाता हो तो उसका उपयोग निजी डेवलपर द्वारा डेवलपर क्षेत्र में किया जा सकता है।

(घ) सस्ती आवास इकाइयों की संख्या: निजी डेवलपर द्वारा पी०डी०ए० को सौंपे जाने वाले निर्माण की जाने वाली एस०आर०आर०एच० आवास इकाइयों की संख्या का उल्लेख बिड दस्तावेज में उल्लिखित होगी। निर्माण संबंधी विशेष विवरण के साथ-साथ पुनर्वास क्षेत्र विकास की विस्तृत कार्ययोजना भी बिड दस्तावेज का हिस्सा होगा।

(ड) पड़ोस की दुकानदारी इकाई और व्यवसायिक क्षेत्र: पुनर्वास क्षेत्र में डेवलपर द्वारा विकसित बाजार इकाइयां और सामुदायिक क्षेत्र आगे आवंटन और प्रबंधन के लिए पी०डी०ए० को सौंप दी जाएगी।

5.4.1.2 निजी डेवलपर का चयन:

(क) बोली की प्रक्रिया: निजी डेवलपर का चयन खुली प्रतियोगी बिडिंग प्रक्रिया के माध्यम से किया जाएगा।

(ख) पात्रता मापदंड: बिडिंग की प्रक्रिया में भाग लेने वाले निजी डेवलपर सामान्य शर्तों वाले अध्याय में दिए गए पात्रता मापदंड तथा बोली के दस्तावेज में दिए गए मापदंडों के आधार पर अर्हता प्राप्त करेंगे।

(ग) नियत पैरामीटर: एस०आर०आर०एच० इकाइयों के साथ-साथ पुनर्वास क्षेत्र में निजी डेवलपर द्वारा विकसित पड़ोस की दुकानदारी और सामुदायिक सुविधाएं, जो परियोजना विकास प्राधिकार को निःशुल्क सौंपा जाएगा का निर्माण निर्धारित मापदंड के अनुसार होगा।

(घ) बिडिंग के पैरामीटर: परियोजना के लिए निजी डेवलपर द्वारा उल्लिखित रियायती फीस बोली लगाने का मापदंड होगा। निम्नतम अनुदान (ग्रांट) या उच्चतम प्रीमियम उल्लिखित करने वाला योग्य निजी डेवलपर परियोजना के लिए चयनित किया जाएगा। यह रियायती फीस बोली दस्तावेज में दी गई शर्तों के अनुसार पी०डी०ए० को या उसके द्वारा किशतों में भुगतेय होगा।

(ड) रियायती फीस का भुगतान: रियायती फीस का भुगतान यथास्थिति इस नीति के अधीन या राज्य सरकार द्वारा सृजित “आश्रय निधि” में या उससे किया जाएगा। यदि आवश्यक हो तो राज्य सरकार अंशदान कर सकती है।

5.4.1.3 आवास इकाइयों का आवंटन:

(क) इस नीति में दिए गए क्रमबद्ध चरणों के प्रावधानों (कंडिका 5.3) के अनुसार पी०डी०ए० परियोजना के लिए लाभार्थियों का सत्यापन एवं अंतिम चयन करेगा। पी०डी०ए० यह कार्य संव्यवहार परामर्शी और विश्वसनीय गैर-सरकारी संगठनों (एन०जी०ओ०) या डी०एल०पी०एम०सी द्वारा इस संबंध में गठित किसी अन्य एजेंसी के माध्यम से करेंगे।

(ख) डेवलपर भी ऋण मेला आयोजित कर तथा लाभार्थियों को आवश्यक सहायता प्रदान कर आवासीय वित्त की सुगमता के लिए अग्रसक्रिय रूप में सहयोग करेगा।

(ग) परिषिष्ट-ग की धारा-3 में वर्णित पात्रता की शर्तों के अनुसार पात्र ठहराए जाने वाले लाभार्थी :- आवंटन पद्धति के सिद्धान्तों के अनुसार वैद्य पात्रता प्रमाणपत्र रखने वालों को पी०डी०ए० द्वारा आवंटन पत्र जारी किए जाएंगे। आगे यह भी उपबंध किया जाता है कि यह सुनिश्चित करने का प्रयास किया जाएगा कि किसी खास परियोजना में निर्मित एस०आर०आर०एच० की संख्या पात्र लाभार्थियों से अधिक हो जाए ताकि इस उपबंध के अधीन निर्मित शेष बची ई०डब्लू०एस० इकाई का उपयोग पड़ोस के अस्थायी मलिन बस्तियों से या अन्यथा पात्रता प्रमाणपत्र रखने वाले मलिन बस्ती के निवासियों को आवंटन के लिए किया जा सके।

(घ) पात्रता प्रमाणपत्र रखने वाले लाभार्थियों को पी०डी०ए० ऐसी आवास इकाईयों के आवंटन के लिए राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित दर पर एस०आर०आर०एच० आवंटित करेगा।

5.4.1.4 डेवलपर क्षेत्र का उपयोग: लागू योजना और भवन मानक विनियमावली के अध्यक्षीन और इस नीति के उपबंधों के अध्यक्षीन निजी डेवलपर आवासीय एवं व्यवसायिक परियोजनाओं को प्रारंभ करने के लिए डेवलपर क्षेत्र का उपयोग करेगा। यदि भूमि का स्वामित्व वाले प्राधिकार की संविधि ऐसी अनुमति देगी जो कि दस्तावेज में परिभाषित बंधजों और शर्तों के अनुसार, डेवलपर यह क्षेत्र को पी०डी०ए० से पूर्ण स्वामित्व के आधार पर प्राप्त करेगा।

5.4.1.5 अन्य प्रोत्साहन और रियायत:

इस प्रावधान के अधीन परियोजनाएं निम्नलिखित प्रोत्साहन और रियायत पाने का पात्र होंगी :

(क)**फास्टट्रैक अनुमोदन प्रक्रिया:** इस प्रावधान के अधीन की परियोजनाएं सामान्य शर्तों में यथाविनिर्दिष्ट फास्टट्रैक अनुमोदन प्रक्रिया का पात्र होंगी।

(ख)**विभिन्न फीस, प्रभार और प्रतिभूति जमा से छूट:** इस प्रावधान के अधीन की परियोजनाएं, निम्नलिखित फीस, जमा और प्रभारों से छूट के पात्र होंगी, जो पुनर्वास क्षेत्र के विकास तक सीमित होगी:

- i. भवन योजना स्वीकृति प्राधिकारों की स्वीकृति फीस से छूट;
- ii. शहरी स्थानीय निकायों आदि के बाह्य/परिधीय विकास प्रभारों के भुगतान से छूट;
- iii. भवन योजना अनुमोदन एजेंसियों द्वारा प्रतिभूति जमा रखने से छूट।

5.4.2 सीधे, पी०डी०ए० द्वारा एस०आर०आर०एच० का विकास:

परियोजना विकास एजेंसी ईनसिटू मलिन बस्ती पुनर्विकास का कार्य सीधे स्वयं कर सकेगी। पी०डी०ए०, एस०एल०एस०एम०सी० के अनुमोदन से राज्य/केन्द्रीय सार्वजनिक क्षेत्र के उद्यम (पी०एस०यू०) को कार्यन्वयन एजेंसी के रूप में रख सकेगी। ऐसे मामलों में, निम्नलिखित सिद्धांत लागू होंगे;

5.4.2.1 पुनर्वास क्षेत्र में एस०आर०आर०एच०

धारा 5.4.1.1 और 5.4.1.3 में दिए गए सिद्धांत आवश्यक परिवर्तनों सहित, लागू होंगे।

5.4.2.2 डेवलपर क्षेत्र

5.4.1.4 में दिए गए सिद्धांत आवश्यक परिवर्तनों सहित, लागू होंगे। इसके अतिरिक्त पी०डी०ए० ऐसी भूमि को निलाम करने या पी०पी०पी० द्वारा विकसित करने या किसी अन्य मॉडल पर विकसित करने के लिए स्वतंत्र होगी।

5.4.2.3 प्रोत्साहन और रियायत

धारा 5.4.1.5 के अधीन दिये गये सिद्धांत, आवश्यक परिवर्तनों सहित लागू होंगे।

5.4.3 केन्द्र सरकार की भूमि पर मलिन बस्ती

5.4.3.1 केन्द्र सरकार के भूमि स्वामित्व वाली एजेंसियां मलिन बस्तियों के निवासियों को आवास प्रदान करने के लिए संसाधन के रूप में मलिन बस्तियों के द्वारा दखल में लिए गए उनकी भूमि पर स्व-स्थानें मलिन बस्ती का पुनर्विकास भी करेंगी। स्थानांतरण की दशा में, भूमि की व्यवस्था या तो स्वयं एजेंसी के द्वारा की जाएगी या भूमि प्राप्त करने के लिए एजेंसी राज्य सरकार से सहयोग ले सकेगी। योग्य मलिन बस्ती के निवासियों के आवास के प्रयोजनार्थ उपयोग में लायी गयी भूमि के लिए केन्द्र सरकार की एजेंसी भूमि की लागत नहीं लेगी।

5.4.3.2 ऐसी मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजनाओं के लिए, केन्द्र सरकार की एजेंसियाँ भी, यथा प्रयोज्य, केन्द्र और राज्य सरकार से अनुदान और सब्सिडी प्राप्त करने के पात्र होंगे।

5.5 मॉडल 5(ख): स्थानांतरण और पुनर्विकास

अस्थायी स्थलों के मलिन बस्तियों को या अन्यथा, यथा निर्णित, इस मॉडल के अधीन यथा वर्णित आवास परियोजनाओं में स्थानांतरित किया जाएगा।

5.5.1 **स्थानांतरण स्थल:** स्थानांतरण स्थलों का चुनाव, मलिन बस्तियों का स्थानांतरण जहां से किया जा रहा हो उस क्षेत्र के समिपस्थ क्षेत्रों के अंतर्गत किया जायगा। विनिर्दिष्ट दायरे में विकास करने योग्य स्थलों की अनुपलब्धता की स्थिति में ही दूर वाले स्थल पर पुनर्विकास किया जा सकेगा। खाली कराए गए मलिन बस्ती क्षेत्र को संरक्षित किया जाएगा और इसके उद्दिष्ट प्रयोजन से नियत समय के भीतर उपयोग कर लिया जाएगा। स्थानांतरण के लिए चिन्हित स्थल, यदि कोई हो, पी०डी०ए० को बिना लागत के दिया जाएगा। ऐसी भूमि पर पी०डी०ए०, ई०डब्ल्यू०एस० आवासों का विकास करेगा। (परिशिष्ट-क भी देखें)

5.5.2 **विशेष मामलों में भू-स्वामी का अंशदान:** मलिन बस्तियों के स्थानांतरण और पुनर्विकास के मामलों में हो सकता है मूल स्थल लोक प्रयोजनार्थ सुविधाओं एवं प्रसुविधाओं के विकास के लिए भूमि के मूल स्वामी वाली एजेंसी (चाहे वह केन्द्र/राज्य सरकार हो या हवाई अड्डा, रेलवे आदि जैसी अन्य एजेंसी हो) को सौंपना हो। ऐसे मामलों में भूमि के स्वामित्व वाली एजेंसी पी०डी०ए० द्वारा संबद्ध मलिन बस्ती क्षेत्र में सर्वेक्षित और पात्र पाए गये कुल लाभार्थियों के लिए प्रति आवास ईकाई के आधार पर राशि का अंशदान करेगी। भूमि की स्वामित्व वाली एजेंसी के अंशदान की राशि

ई०डब्ल्यू०एस० आवास के निर्माण की लागत और दावेदार लाभार्थी द्वारा भुगतान किया जाने वाला अंशदान की अंतर राशि के समतुल्य होगी या राज्य सरकार द्वारा यथानिर्णित होगी। जहां तक संभव हो, किसी अन्य सरकारी योजना के अधीन उपलब्ध सहायकी (अनुदान) का परस्परानुबंधन किया जाएगा। राज्य सरकार इस प्रयोजनार्थ समय-समय पर विस्तृत दिशा निर्देश जारी कर सकेगी।

5.5.3 स्थानांतरण योजना:

(क) ऐसे मलिन बस्ती क्षेत्र में लाभार्थियों के पहचान की प्रक्रिया आवश्यक परिवर्तन सहित, वही होगी जो 5.3.9, 5.3.10, 5.3.13 और 5.3.14 में विहित है।

(ख) स्थानांतरण के लिए अधिसूचित मलिन बस्ती में रहने वाले सभी या किसी परिवार को निम्नलिखित के अंतर्गत ई०डब्ल्यू०एस० आवास उपलब्ध कराया जाएगा:-

i. एस०एल०एस०एम०सी० द्वारा अनुमोदित बंधेजों और शर्तों पर पी०डी०ए० द्वारा अन्य मॉडल (अनिवार्य या पी०पी०पी०) में निर्मित ई०डब्ल्यू०एस० आवास ईकाई।

ii. यदि निर्माण की जा रही ईकाईयों की संख्या दावेदार लाभार्थियों की संख्या से अधिक हो तो, मॉडल 5(क) एस०आर०आर०एच० ईकाई।

iii. पी०डी०ए० द्वारा विनिर्दिष्ट स्थानांतरण स्थलों पर निर्मित एस०आर०आर०एच०, जैसा कि 5.5.1 में दिया हुआ है।

5.5.4 मध्यवर्ति (अस्थायी) आवास: मलिन बस्ती के निवासियों के लिए यह व्यवस्था इस निति के परिशिष्ट-घ में प्रावधानित दिशा निर्देशों और इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अन्य निर्देशों के अनुसार की जाएगी।

5.5.5 किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, उपबंध 5(क) में प्रयोज्य आवंटन के अन्य प्रावधान, प्रोत्साहन, मानक उपबंध आदि आवश्यक परिवर्तन सहित इस उपबंध के लिए भी लागू होंगे।

5.6 मॉडल 5 ग: लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण या उत्क्रमण

मलिन बस्ती की भूमि, जहां के निवासियों के नाम आर०ओ०आर० हो, का पुनर्विकास विद्यमान आवास ईकाई के उत्क्रमण और नगरपलिका आधारभूत संरचनात्मक सेवाओं के माध्यम से ईनसिटू किया जाएगा।

5.6.1 कार्यान्वयन एजेसी और पद्धति :- विद्यमान मलिन बस्ती क्षेत्र में विभिन्न उपयोगिताओं और अन्य शहरी आधारभूत सुविधाओं का प्रावधान कर ऐसी मलिन बस्तियों के उत्क्रमण के लिए परियोजना विकास प्राधिकार व्यापक मलिन बस्ती उत्क्रमण परियोजना का प्रस्ताव तैयार करेगा। ऐसी उत्क्रमण परियोजनाओं के कार्यान्वयन के लिए बिहार सरकार और भारत सरकार की विभिन्न योजनाओं के अधीन उपलब्ध लाभों का परस्परानुबंधन किया जाएगा।

5.6.2 एस०एल०एस०एम०सी० द्वारा अनुमोदित, ईनसिटू उत्क्रमण के लिए पुनर्विकास योजना में किये गए विनिर्दिष्ट उपबंधों के अनुसार लाभार्थियों का अंशदान निर्धारित किया जाएगा।

5.6.3 इस मॉडल के अधीन पुनर्विकास उत्क्रमण के लिए प्रस्तावित क्षेत्रों/निवास स्थानों में भूमि रखने वाले गैर मलिन बस्ती के गरीब को भी इसी प्रकार के लाभ प्राप्त होंगे, वशर्ते आवास के परियोजनार्थ किसी अन्य कार्यक्रम के अधीन सरकार से सहायता प्राप्त नहीं की हो।

पी०पी०पी० पद्धति पर मलिन बस्तियों (स्लम) का पुनर्विकास और पुनर्वास

शहरी क्षेत्र में मलिन बस्तियां या तो अपने निजी भूमि पर या राज्य सरकार के भूमि पर या केन्द्र सरकार की भूमि पर या अन्य की निजी भूमि पर बसी हुई है। ऐसी मलिन बस्तियों का विकास और पुनर्वास चुनौतीपूर्ण कार्य है तथा इसके लिए जनप्रतिनिधियों, जिला प्रशासन, गैर सरकारी संस्थाओं (एन०जी०ओ०) और मलिन बस्तियों की सामूहिक विकास समितियों के सहयोग की आवश्यकता होगी।

मलिन बस्तियों में रहने वाले लोगों के लिए ईनसिटू (स्वस्थानें) या अन्य सरकारी/श०स्था०नि० की भूमि पर स्थानांतरित कर सस्ती आवास विकसित करने हेतु निजी डेवलपर्स को आमंत्रित किया जाना चाहिए। डेवलपर्स को दिये जाने वाले विभिन्न प्रोत्साहनों की चर्चा पूर्ववर्ती अध्यायों में की गई है।

मलिन बस्तियों के लिए पुनर्स्थापन हेतु उन्हें स्वीकार्य स्थलों को चिन्हित करने के लिए परियोजना विकास एजेंसी/श०स्था०नि०/जिला स्तरीय योजना एवं अनुश्रवण समिति, 'संव्यवहार परामर्शी' को नियुक्त करेगा जो न केवल उपयुक्त स्थलों को चिन्हित करेगी बल्कि ऐसी परियोजनाओं की वित्तीय व्यवहार्यता भी देखेगी।

जन संपर्क के आधार पर "संव्यवहार परामर्शी" प्राधिकार को यह सुझाव देगा कि किन/किन मलिन बस्ती/बस्तियों का पुनर्वास स्व-स्थानें (ईनसिटू) करना है और किन/किन मलिन बस्ती/बस्तियों का पुनर्स्थापन, प्राधिकार एवं मलिन बस्तियों के निवासियों के परामर्श से चिन्हित अन्य भूमि पर करना है।

'संव्यवहार परामर्शी' राज्य की मलिन बस्ती (स्लम) निति, केंद्र की सबके लिए आवास (एच०एफ०ए०) के दिशा निदेश और राज्य भवन उप-विधि के दिशा निदेशों के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए विकास मॉडल की रूपरेखा तैयार करेगा। वे ऐसा वित्तीय मॉडल भी तैयार करेंगे जो मलिन बस्तियों के निवासियों के लिए, निजी डेवलपर्स और शहरी स्थानिय निकाय/प्राधिकार के लिए भी आकर्षक हो। वे ऐसी बाधाओं को चिन्हित करेंगे जो परियोजना के कार्यान्वयन में आने वाली हो और उनके लिए समाधान के उपाय का भी सुझाव देंगे।

संव्यवहार परामर्शी ऐसे तकनीकी और वित्तीय तौर पर सक्षम डेवलपर्स को चिन्हित करेगा जो जीवन-यापन के बेहतर वातावरण के साथ मलिन बस्तियों का पुनर्विकास कर सकते हों या मलिन बस्ती वासियों का पुनर्वास कर सकते हों। वे आर०एफ०पी० दस्तावेज तैयार करेंगे, राष्ट्रीय बिड प्रक्रिया के माध्यम से डेवलपर्स से पी०पी०पी० मॉडल पर बिड आमंत्रित करेंगे, वे बिड पूर्व बैठक आयोजित करेंगे और बिड लगाने वालों की पृच्छाओं को स्पष्ट करेंगे, यदि आवश्यक हो तो बिड के सामने योग्य सुझाव संबंधी परिशिष्ट भी निर्गत करेंगे, तकनीकी और वित्तीय बिडों का मूल्यांकन करेंगे, चयनित डेवलपर को कार्य सौंपने के लिए प्राधिकार की सहायता करेंगे, रियायत संबंधी करार तैयार करेंगे तथा वित्तीय समापन तक प्राधिकार की सहायता करेंगे।

नगर विकास एवं आवास विभाग के माध्यम से राज्य सरकार पी०डी०ए० को सेवा प्रदान करने हेतु अर्हित 'संव्यवहार परामर्शियों' को सूचीबद्ध कर सकेगी और ऐसी परामर्शियों की सूची प्रदान करेगी। पी०डी०ए० सूचीबद्ध परामर्शियों से स्वयं मोल-भाव करेगी और पट्टा लागत चयन आधार पर संव्यवहार परामर्शी नियुक्त करेगी।

भारत सरकार द्वारा शहरी क्षेत्र के लिए प्रारंभ किए गए सबके लिए आवास मिशन से लाभ प्राप्त करने के सामान्य मापदंड

भारत सरकार ने प्रधानमंत्री आवास योजना 2015 प्रारंभ की है, जिसमें लाभार्थियों को प्रत्यक्ष ब्याज सब्सिडी और प्रत्यक्ष सब्सिडी प्रदान करने के प्रयोजनार्थ चार अधोलंब प्रस्तावित किए हैं। स्व-स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास ऋणबद्ध सब्सिडी स्कीम या भागीदारी में किफायती आवास या लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण या उत्क्रमण स्कीम के लिए अर्हता रखने वाली कोई परियोजना भारत सरकार की स्कीम में विनिर्धारित प्रक्रिया के अनुसार भारत सरकार को भेजी जा सकेगी।

क, ऋणबद्ध सब्सिडी स्कीम

(i) आवास प्राप्त करने या निर्माण करने के लिए ई०डब्ल्यू०एस०/एल०आई०जी को ऋणबद्ध सब्सिडी प्रदान की जाएगी। बैंक या अन्य वित्तीय संस्थाओं से गृह ऋण चाहने वाले ई०डब्ल्यू०एस०/एल०आई०जी लाभार्थी 15 वर्षों के लिए 6.5% की दर से ऋण सब्सिडी के पात्र होंगे। यह 6 लाख रुपये तक की ऋण राशि के लिए उपलब्ध होगी।

(ii) सब्सिडी हुडको और एन०एच०बी० के माध्यम से ऋण देने वाली संस्थाओं को दी जाएगी। केन्द्रीय नोडल एजेंसी (सी०एन०ए०) स्कीम का कार्यान्वयन सुनिश्चित करने के लिए जिम्मेदार होगी और राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी इस स्कीम के अधीन सहायकी के अनुमोदन कराने में चिह्नित पात्र लाभार्थियों को सहायता करेगी।

(iii) ऋण देने वाली संस्थाएं सी०एन०ए० को अपना दावा प्रस्तुत करेंगी जो ऋण देने वाली संस्थाओं को सब्सिडी राशि विमुक्त करेगी जिसे लाभार्थियों के ऋण खाते में जमा किया जाएगा।

(iv) यह सुविधा ऐसे नए निर्माण के लिए गृह ऋण प्राप्त करने के लिए उपलब्ध होगी जहाँ ई०डब्ल्यू०एस० के लिए 30 वर्ग मीटर तक के भूतल क्षेत्र की और एल०आई०जी० के लिए 60 वर्ग मीटर तक के भूतल क्षेत्रों की आवास इकाइयों का निर्माण किया जा रहा हो।

ख, भागीदारी में किफायती आवास

(i) इस उपबंध के अधीन ई०डब्ल्यू०एस० आवासों के लिए वित्तीय सहायता उपलब्ध है और प्रति ई०डब्ल्यू०एस० आवास 1.5 लाख रुपये की दर से केन्द्रीय सहायता, स्थानीय निकायों या निजी क्षेत्र की भागीदारी से निर्माण की जाने वाली परियोजनाओं के लिए उपलब्ध होगी।

(ii) ऐसे मामलों में ई०डब्ल्यू०एस० आवासों के विक्रय मूल्य की सीमा का निर्णय राज्य सरकार द्वारा किया जाएगा।

(iii) परियोजना विभिन्न कोटियों के लिए आवासों के मिले जुले रूप की हो सकती है, लेकिन ई०डब्ल्यू०एस० कोटि के आवास कम से कम 35% होंगे तथा एकल परियोजना कम से कम 250 आवासों की होगी। ऐसी परियोजनाओं की विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन एस०एल०एस०एम०सी० द्वारा

तैयार की जाएगी एवं अनुमोदित की जाएगी। (राज्य सरकार इस संख्या को घटाकर 150 करने के लिए भारत सरकार से अनुरोध करने जा रही है इसके लिए बाद में अधिसूचना जारी की जाएगी)

(iv) ए०एच०पी० परियोजनाओं में चिन्हित पात्र लाभार्थियों को आवासों का आवंटन एस०एल०एस०एम०सी० द्वारा यथा अनुमोदित पारदर्शी प्रक्रिया से किया जाएगा और चयनित लाभार्थी H.F.A.PoA का अंग होगा, आवंटन में विकलांगों, वरीय नागरिकों, अनुसूचित जातियों, अनुसूचित जनजातियों, अन्य पिछड़े वर्गों, अल्पसंख्यकों, एकल महिलाओं, ट्रांसजेंडर (हिजड़ों) तथा समाज के अन्य कमजोर और वेदनीय वर्गों को प्राथमिकता दी जा सकेगी। आवंटन करते समय निःशक्त जनों और वरीय नागरिकों को भूतल या निचले तलों पर प्राथमिकता के आधार पर आवास आवंटित किए जा सकेंगे।

(ग)लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण

(i) यदि अपनी योजनाओं में स्थानीय प्राधिकार द्वारा ई०डब्लू०एस० भूखण्डों का आवंटन किया जाता हो तो ई०डब्लू०एस० कोटि के ऐसे आबंटी अपनी स्वामित्व वाली ऐसी भूमि पर नया आवास का निर्माण करने के लिए 1.5 लाख रुपये की केन्द्रीय सहायता प्राप्त कर सकेंगे। यह सहायता प्राप्त करने के लिए आबंटी, भूमि के स्वामित्व के दस्तावेज के साथ यू०एल०बी० से संपर्क करेंगे।

(ii) शहरी स्थानीय निकाय, लाभार्थी द्वारा दी गयी सूचना तथा लाभार्थी द्वारा प्रस्तुत आवास के लिए भवन योजना की पुष्टि करेंगे ताकि भूमि के स्वामित्व और लाभार्थी के अन्य विवरण यथा आर्थिक स्थिति एवं पात्रता, को अभिनिश्चित किया जा सके।

(iii) इन आवेदनों के आधार पर, यू०एल०बी० नगर विकास योजना के अनुसार ऐसे व्यक्तिगत लाभार्थी के लिए समेकित नगर आवास परियोजना तैयार करेगा। सहायता के लिए व्यक्तिगत आवेदकों पर विचार नहीं किया जाएगा।

(iv) ऐसी परियोजनाएं राज्यों में एस०एल०एस०एम०सी० द्वारा अनुमोदित की जाएगी जिसे केन्द्रीय सब्सिडी की विमुक्ति के लिए केन्द्रीय स्वीकृति और अनुश्रवण समिति को प्रस्तुत की जाएंगी।

घ. संसाधन के रूप में भूमि का उपयोग करते हुए मलिन बस्ती का स्व-स्थाने पुनर्विकास :

(i)मलिन बस्ती चाहे केन्द्र सरकार की भूमि/राज्य सरकार की भूमि/श०स्था०नि० की भूमि पर हो या निजी भूमि पर, सभी पात्र मलिन बस्ती वासियों को आवास प्रदान करने के लिए, उन्हें स्व-स्थाने पुनर्विकास के लिए लिया जाना चाहिए। इस प्रकार पुनर्विकसित मलिन बस्तियों को अनिवार्यतः विमुक्त (डीनोटिफाई) किया जाएगा।

(ii) मलिन बस्ती पुनर्विकास के लिए निजी भागीदार का चयन खुली बीड की प्रक्रिया से किया जाएगा। यदि अपेक्षित हो तो सरकारें और शहरें मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजनाओं को आर्थिक दृष्टि से व्यवहार्य बनाने के लिए अतिरिक्त भूतल क्षेत्र अनुपात (एफ०ए०आर०)/ अतिरिक्त भूतल अंतरक सूचकांक (एफ०एस०आई०)/हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टी०डी०आर०) प्रदान करेंगे। ऐसी सभी परियोजनाओं में योग्य मलिन बस्ती वासियों हेतु निर्मित सभी आवासों के लिए औसतन

एक लाख रुपये प्रति आवास के दर से मलिन बस्ती पुनर्वास अनुदान अनुज्ञेय होगा। राज्य सरकारों /संघ शासित क्षेत्रों को यह स्वतंत्रता होगी कि वह यह केन्द्रीय अनुदान निजी भूमि पर की मलिन बस्तियों को छोड़कर निजी भागीदारी से पात्र मलिन बस्ती निवासियों को आवास प्रदान करने हेतु पुनर्विकसित की जा रही मलिन बस्तियों में लगा सके। अर्थात् राज्य सरकारें/संघ शासित क्षेत्र कुछ परियोजनाओं में एक लाख रुपये प्रति आवास से अधिक और अन्य परियोजनाओं में उससे कम राशि का उपयोग कर सकती है किन्तु पूरे राज्य /संघ शासित क्षेत्र पर परिगणित प्रति आवास का समग्र औसत एक लाख रुपये के अन्तर्गत ही होगा।

(iii)पात्र मलिन बस्ती निवासियों को आवास प्रदान करने हेतु निजी स्वामित्व वाली भूमि पर स्व-स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास के मामले में इस नीति के अधीन राज्य सरकार/संघ शासित क्षेत्र/ श०स्था०नि० द्वारा भू-स्वामी को अतिरिक्त एफ०एस०आई०/एफ०ए०आर० या टी०डी०आर० देकर प्रोत्साहित कर सकती है।

(iv) मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजना में लाभार्थी का अंशदान, यदि कोई हो, के संबंध में निर्णय और निश्चित राज्य/संघ शासित क्षेत्र सरकार द्वारा किया जाएगा। मलिन बस्ती निवासियों की पात्रता का निर्णय तथा निर्धारित अंतिम तिथि राज्य सरकारों/संघ शासित क्षेत्रों द्वारा विधि के अनुसार किया जाएगा। (अधिक जानकारी के लिए, देखें पी०एम०ए०वाय० योजनाओं संबंधी दिशानिर्देश)

1. प्रस्तावना

इस नीति के उपबंध के अधीन सृजित ई०डब्लू०एस० और एल०आई०जी० आवासीय इकाइयों के आवंटन के लिए, राज्य स्तरीय स्वीकृति और अनुश्रवण समिति (एस०एल०एस०एम०सी०) पारदर्शी तथा व्यवसायिक ढंग से प्रबंधित प्रणाली स्थापित करेगी। प्रस्तावित आवंटन प्रणाली का मुख्य उद्देश्य पूर्वकथनीयता, पारदर्शिता लाना और सामाजिक अंकेक्षण सुनिश्चित करना होगा।

यह प्रणाली इस नीति के अधीन आवास इकाई चाहने वाले लोगों के लगातार पंजीकरण प्रक्रिया के सिद्धांत पर कार्य करेगी। यह विभिन्न शहरों में आवास की कमी का आकलन करने और तदनुसार योजना बनाने में भी राज्य सरकार को मदद पहुंचाएगी। इसके अतिरिक्त, सभी क्रियाकलाप वेब आधारित ऑनलाइन प्लेटफार्म पर होंगे और पारदर्शिता एवं सामाजिक अंकेक्षण हेतु दस्तावेज सार्वजनिक विचार सीमा (डोमेन) में डाले जाएंगे।

2. किफायती आवास (ए०एच०) का आवंटन

(क) आवेदकों के लिए पात्रता मापदंड

इस नीति के अधीन आवास इकाइयों के आवंटन के लिए पात्रता तथा बंधेज एवं शर्तें निम्नलिखित होंगी –

i. लाभार्थी/आवेदक राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित निर्दिष्ट तारीख को बिहार के शहरी क्षेत्र विशेष का निवासी हो, (2012 एस.ई.सी.सी. के पूर्व के सभी नागरिक)

ii. "आवास इकाई" सिर्फ ऐसे लाभार्थी परिवार को आबंटित की जाएगी। जिसका बिहार के किसी शहरी क्षेत्र में अपने नाम में या उसके पति/पत्नी के नाम या उसके परिवार के किसी आश्रित सदस्य (अविवाहित संतान सहित) के नाम में कोई पट्टावाला या पूर्ण स्वामित्व वाला पक्का मकान या भूखण्ड हो।

iii. ई०डब्लू०एस० और एल०आई०जी० आवास के लिए आवेदन करने वाले आवेदकों के लिए आय का पात्रता मापदंड क्रमशः 3,00,000/- रुपये प्रति वर्ष तक और 3,00,001/- रु० से 6,00,000/- रु० प्रतिवर्ष तक होगा। संबंधित विभाग के समक्ष अधिकारी द्वारा जारी आय प्रमाण पत्र के आधार पर आय प्रमाणित की जाएगी।

iv. आबंटी द्वारा आवास इकाई, अर्थात् फ्लैट/अपार्टमेंट का कब्जा लेने के बाद एक वर्ष के भीतर अधिभोग में ले लिया जाएगा।

v. आबंटी द्वारा आवास इकाई को किराया पर नहीं लगाया जा सकेगा,

vi. लाभार्थी द्वारा स्वामित्व हस्तांतरण की न्यूनतम प्रतिबंध (लॉक इन) अवधि इकाई सौंपे जाने की तारीख से 10 वर्षों की होगी।

vii. स्वामित्व मात्र ऐसे दूसरे लाभार्थी को हस्तांतरित किया जा सकता है, जो स्वयं इस नीति के अधीन वास इकाई के आवंटन का पात्र हो और उपयुक्त सभी शर्तों का समाधान करता हो।

viii. किरायेती आवास इकाइयों का आवंटन केवल निजी आवासीय उपयोग के लिए ही किया जाएगा। यदि आवंटित किरायेती आवास का उपयोग, आवासन के अतिरिक्त किसी अन्य तरह से किये जाते हुए कोई लाभार्थी पाए जाएंगे तो सक्षम पदाधिकारी द्वारा अविलम्ब, आवंटित किरायेती आवास इकाई को तुरंत के प्रभाव से रद्द कर दिया जाएगा तथा वैसे लाभार्थियों का नाम काली-सूची में दर्ज कर दिया जाएगा।

(ख) ऑनलाइन पंजीकरण

किसी भी परियोजना विकास एजेंसी से आवास इकाई प्राप्त करने की इच्छा रखने वाला व्यक्ति के लिए पी०डी०ए० के शासकीय वेबसाइट पर ऑनलाइन पंजीकरण कराना अपेक्षित होगा। ऑनलाइन पंजीकरण में पंजीकरण के समय अपेक्षित बायोमेट्रिक डाटा या परिवार के (5 वर्ष से ऊपर के) सभी सदस्यों का यू०आई०डी०ए०आई/आधार संख्या प्रस्तुत करना होगा।

(ग) विलक्षण लेखा संख्या (यूनिक अकाउंट नम्बर)

ऑनलाइन पंजीकरण के आधार पर, यूनिक लेखा संख्या (यू०ए०एन०) बनाई जाएगी। पी०डी०ए० के साथ सभी संव्यवहारों में आवेदक द्वारा वही यू०ए०एन० व्यवहार में लाया जाएगा।

(घ) विशिष्ट परियोजना में आवंटन के लिए आवेदन

जब कभी किसी पी०डी०ए० द्वारा किसी किरायेती आवास इकाई के आवंटन के लिए आवेदन आमंत्रित करने की सार्वजनिक सूचना दी जाती हो, तो पंजीकृत व्यक्ति पी०डी०ए० के वेबसाइट के माध्यम से ऑनलाइन आवेदन करेगा।

(ङ) सुविधा केन्द्र

जिन व्यक्तियों को कम्प्यूटर और इन्टरनेट की सहूलियत न हो वे ऑनलाइन पंजीकरण एवं आवेदन के लिए एस०एल०एस०एम०सी० और पी०डी०ए० द्वारा अधिसूचित सुविधा केन्द्रों पर जा सकते हैं।

(च) लॉटरी निकालना

संपत्ति के आवंटन के लिए लाटरी, यादृच्छिकीकरण (रैंडोमाइजेशन) की क्षमता वाले आई०टी० प्लैटफार्म पर निकाली जाएगी।

(छ) यू०ए०एन० के माध्यम से संव्यवहार

स्वामित्व का परिवर्तन, दाखिलखारिज, बकाए का भुगतान या एन०ओ०सी० के लिए आबंटियों का अनुरोध उसी विलक्षण लेखा संख्या (यू०ए०एन०) के माध्यम से होंगे।

(ज) पारदर्शिता

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र सहित सभी दस्तावेज सामाजिक अंकेक्षण के प्रयोजनार्थ सार्वजनिक विचार सीमा (पब्लिक डोमेन) में डाले जाएंगे।

(झ)अधिमान्य आवंटन और आरक्षण का प्रावधान

विकलांगों, वरीय नागरिकों, अनुसूचित जातियों, अनुसूचित जनजातियों, अन्य पिछड़े वर्गों, अल्पसंख्यकों, एकल महिला, हिजड़ों तथा समाज के अन्य कमजोर और वेदनीय वर्गों को आवंटन में प्राथमिकता दी जाएगी। आवंटन करते समय निःशक्तजनों और वरीय नागरिकों को भूतल या निचले तलों पर प्राथमिकता के आधार पर आवास आबंटित किए जायेंगे। भूमि के स्वामित्व वाले प्राधिकार की सांविधि में यथावर्णित आवंटन की आरक्षण नीति, यदि कोई हो, तो आवश्यक परिवर्तनों सहित लागू होगी।

3.मलीन बस्ती पुनर्विकास और पुनर्वास आवास (एस०आर०आर०एच०) का आवंटन

निम्नलिखित विनिर्दिष्ट शर्तों के अध्यक्षीन, ऊपर वर्णित ए०एच० के लिए विहित आवंटन की पद्धति, आवश्यक परिवर्तन सहित, एस०आर०आर०एच० के आवंटन में भी लागू होगी –

(क) मलिन बस्ती का कोई परिवार मात्र एक इकाई का हकदार होगा, भले ही वह, परिवार मलिन बस्ती में एक से अधिक इकाई का अधिभोग (दखल) कर रखा हो।

(ख) मलिन बस्ती का परिवार सरकार द्वारा घोषित निर्दिष्ट तारीख को या उससे पहले से आवास इकाई का अधिभोग कर रहा हो।

(ग) मलिन बस्ती वाला परिवार अपना नाम सदस्य के रूप में “मलिन बस्ती स्तरीय पंजीकृत सोसायटी (एस०एल०आर०एस०)”, दर्ज कराया हो।

(घ) मलिन बस्ती परिवार का नाम इस प्रयोजनार्थ सरकार द्वारा संचालित सर्वेक्षण के आंकड़े में हो।

(ङ.) इस प्रयोजनार्थ मलिन बस्ती की आवास इकाई का वास्तविक अधिभोग का पात्र परिवार माना जाए।

(च) हकदारिता ई०डब्ल्यू०एस० कोटि के आवास की होगी।

(छ) डी०एल०पी०एम०सी० द्वारा यथा निर्धारित कोई अन्य विनिर्दिष्ट शर्तें और पात्रता मापदण्ड।

(ज) आबंटित इकाई हर हाल में अहस्तांतरणीय होगी।

1. पृष्ठभूमि

अनौपचारिक बस्तियों (मलिन बस्तियों) में रहने वाले शहरी गरीबों की हालत अधिक वेदनीय (वल्नरेबल) हो जाती है क्योंकि कई बार उन्हें मध्यवर्ती आश्रम स्थल या उनके लिए अन्य मूलभूत सेवाओं की व्यवस्था किए बगैर हटा दिया जाता है। साथ ही, कुछ ऐसी मलिन बस्तियों (अनौपचारिक बस्तियों) के पुनर्वास की अपेक्षा होती है, जो ऐसी अस्थायी भूमि पर होती हैं, जो ऐसी सार्वजनिक भूमि होती हैं जिनकी जरूरत अन्य आधारभूत संरचना वाली परियोजनाओं के लिए होती है, इसलिए, ऐसे मामलों पर कार्यवाही करने में संतुलित दृष्टिकोण अपनाने की आवश्यकता है। बिहार सरकार शहरी गरीब के आश्रय और अन्य अधिकार की रक्षा करने के लिए प्रतिबद्ध है, इसलिए यह और महत्वपूर्ण हो जाता है। इसीलिए, ऐसे परिवारों का अंतिम रूप से पुनर्वास करने के पूर्व खाली कराए गए मलिन बस्तियों के पात्र परिवारों के मध्यवर्ती आवास की व्यवस्था की प्रणाली उपबंधित करने हेतु ये दिशानिर्देश सूत्रबद्ध किए गए हैं। यह परिकल्पित किया गया है कि ये दिशानिर्देश जहाँ एक ओर सबके लिए आवास के अननुशीलन में समर्थक ढांचा सृजित करेंगी वहीं दूसरी ओर शहरी आधारभूत संरचना की परियोजना भी सुगम करेंगी।

2. बुनियादी विशेषताएं

(क) लाभार्थियों का पहचान:

इस नीति के अधीन पुनर्वास के लिए पात्र मलिन बस्ती निवासी इन दिशानिर्देशों के अधीन सहाय के पात्र होंगे।

(ख) मध्यवर्ती स्थल

लाभार्थियों के स्थानांतरण के लिए डेवलपर द्वारा मध्यवर्ती स्थल के रूप में उपर्युक्त स्थल का अभिनिर्धारण किया जाएगा।

(ग) कार्यन्वयन एजेंसी : डेवलपर को पी.डी.ए. के अनुमति के उपरांत आवासन हेतु या तो मध्यवर्ती आवासन का निर्माण या किराए का आवास अथवा नामित लाभार्थियों को मासिक भत्ता उपलब्ध कराना सुनिश्चित करना होगा।

(घ) विकास योजनाएं और प्राक्कलन—मध्यवर्ती आवासों का विकास अनुमोदित योजनाओं के अनुसार तथा एस०एल०एस०एम०सी० द्वारा समय-समय पर अधिसूचित प्राक्कलनों के अनुसार किया जाएगा।

3. मध्यवर्ती आवास में प्रावधान

भौतिक आधारभूत संरचना :

मध्यवर्ती आवास में अनिवार्य रूप से निम्नलिखित प्रावधान होंगे :—

- i. सुरक्षित पेयजल आपूर्ति का प्रावधान;
- ii. स्ट्रीट लाइट;
- iii. सामुदायिक शौचालय

4.मलिन बस्ती के निवासियों का पुनर्वास

खाली कराए गए मलिन बस्ती के निवासियों के दावेदार लाभार्थियों के लिए ई०डब्ल्यू०एस० आवास (मानक आकार का) की व्यवस्था कर दो वर्षों के भीतर उनका अच्छी तरह से और पूर्णरूपेण पुनर्वास किया जाएगा। मलिन बस्ती निवासियों का ऐसा अस्थायी पुनर्वास का, तीन माह के भीतर कार्य प्रारंभ कर दिया जाएगा।

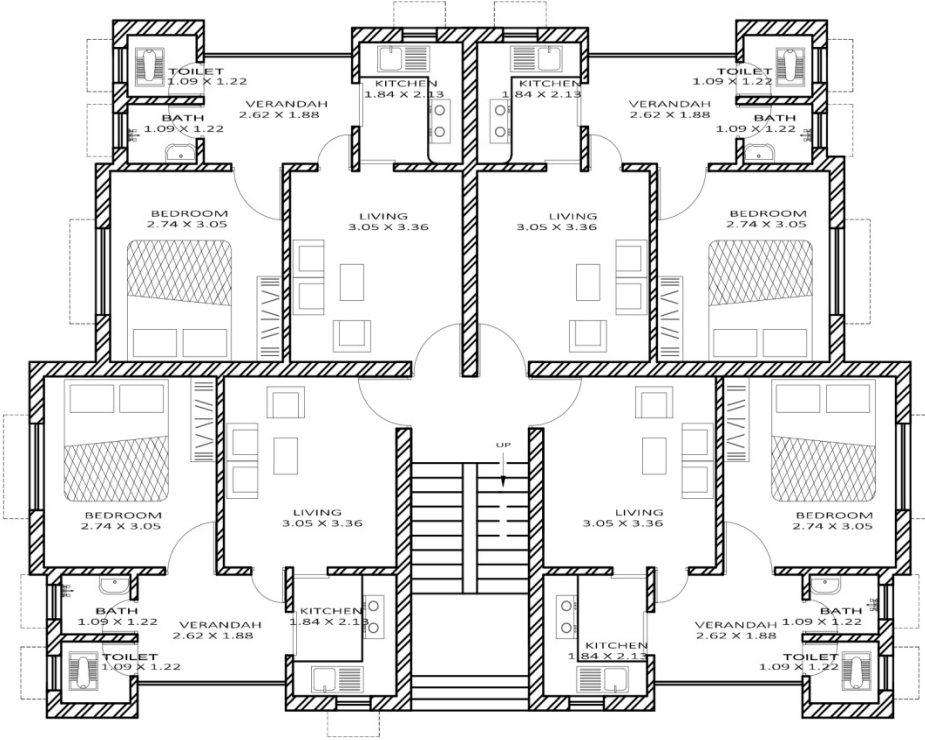
5.आपातक बेदखली के मामले में अस्थायी आश्रय

ऐसी संभावनाएं हैं कि मध्यवर्ती आवास के निर्माण में समय लगे और हटाए जाने (बेदखल किए जाने) के पूर्व उसका निर्माण करना संभव न हो, उदाहरणार्थ अतिक्रमित सड़कों, जल निकासों या सार्वजनिक महत्व के अन्य अत्यावश्यक विषय में ऐसी बेदखली मामले में अध्यपेक्षा करने वाला प्राधिकार स्थानीय निकाय और राज्य सरकार ऐसा अस्थायी आश्रय स्थल प्रदान करने का अग्रसक्रिय कदम उठाएगी जहाँ पेयजल, प्रकाश आदि की व्यवस्था कर दी गई हो, ऐसे मामलों में, मध्यवर्ती आवासों के निर्माण के बाद हटाए गए मलिन बस्ती निवासियों को विकल्प दिया जाएगा कि वे या तो अस्थायी आवास में चले जाएं या वे सरकार द्वारा उपबंधित अस्थायी आश्रय स्थल पर रह सकते हैं।

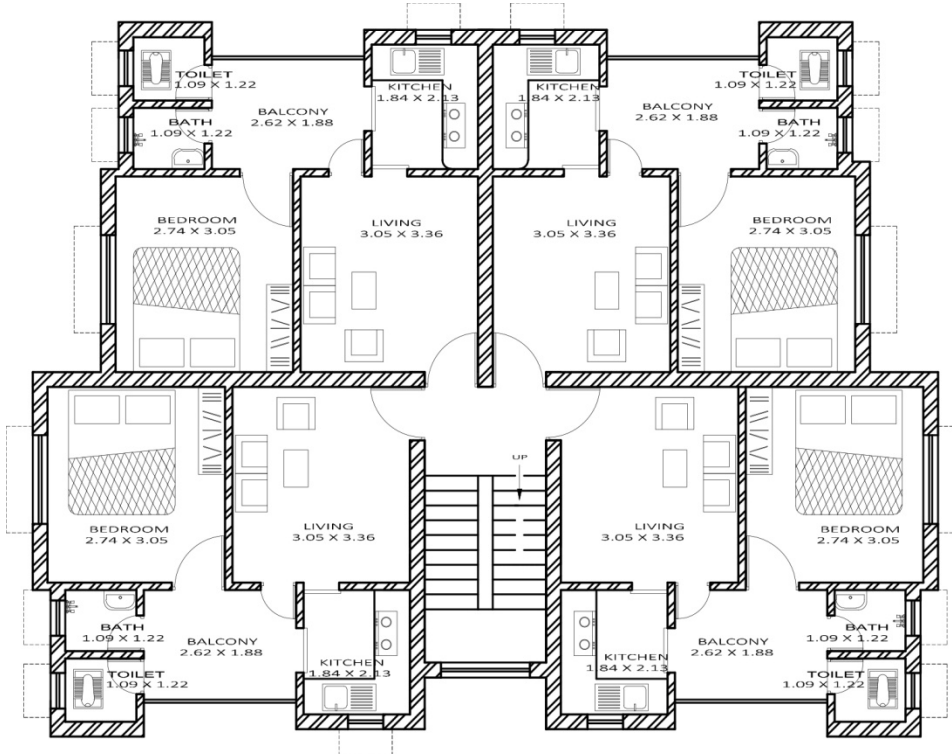
6.नोडल पदाधिकारी

इन दिशानिर्देशों के उपबंधों के अनुसार विभिन्न उपायों के समन्वय के लिए शहरी स्थानीय निकायों और जिला प्रशासन से नोडल पदाधिकारी होंगे।

EWS Option – 1 (G+3 Format, Carpet area of unit – 27.7 sq.m.)

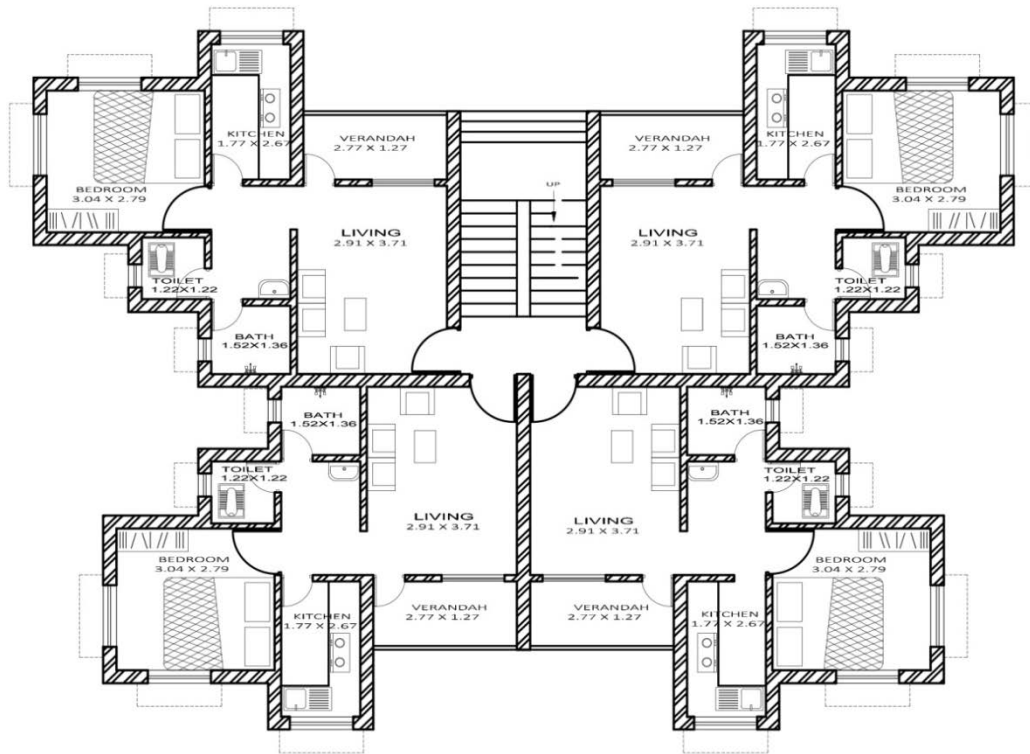


Groun Floor Plan

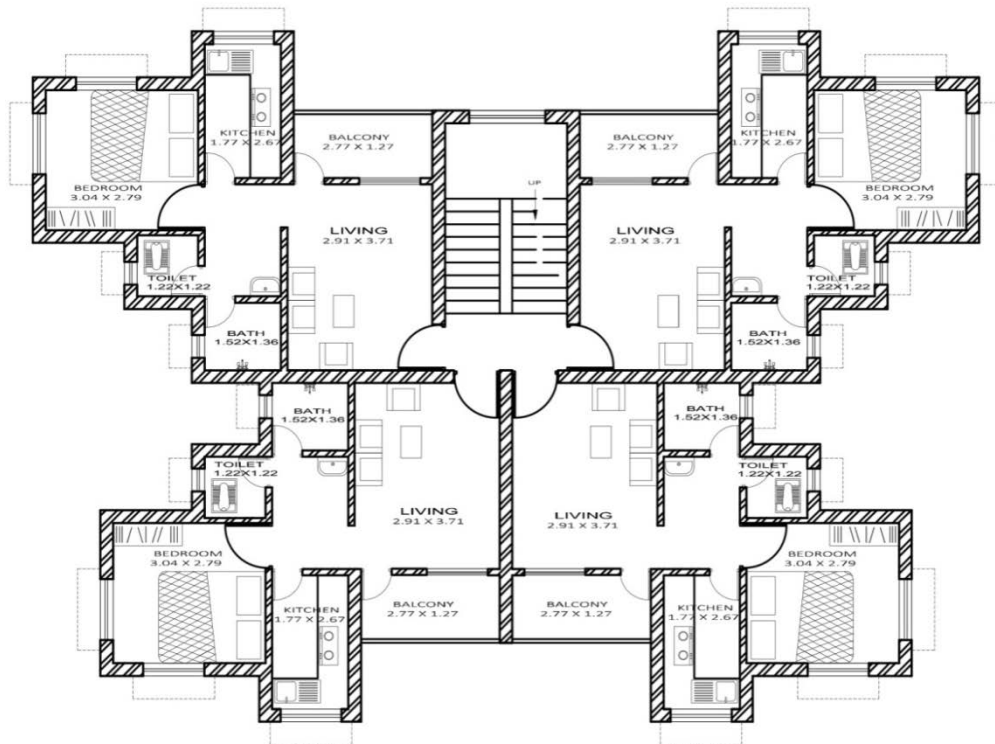


1st, 2nd, 3rd Floor Plan

EWS Option – 2 (G+3 Format, Carpet area of unit – 30 sq.m.)

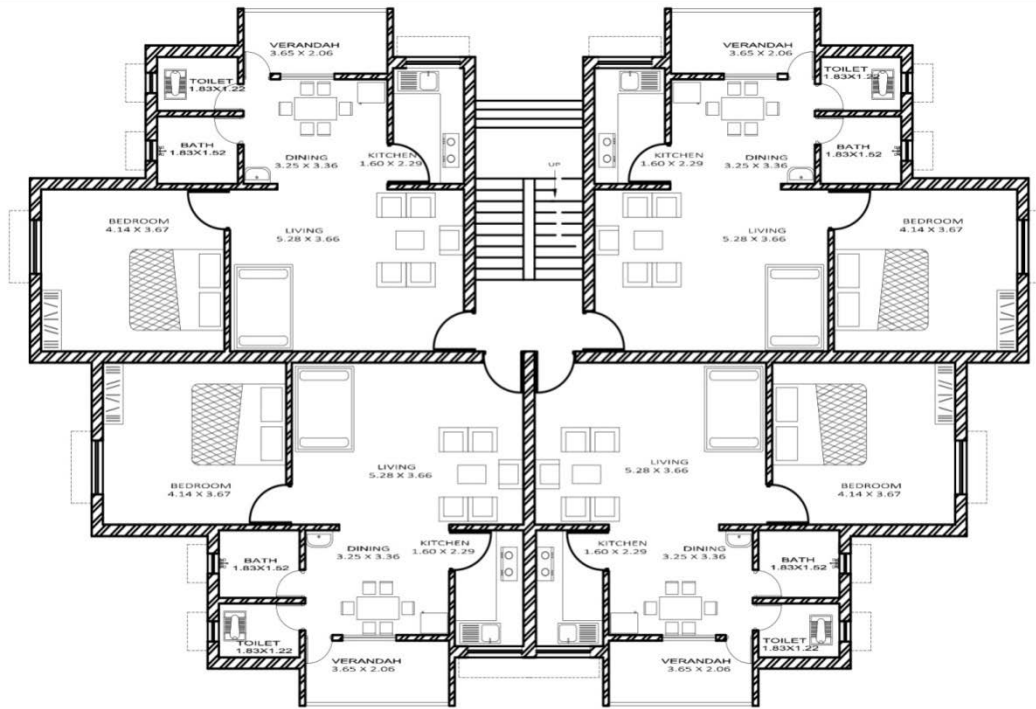


Ground Floor Plan

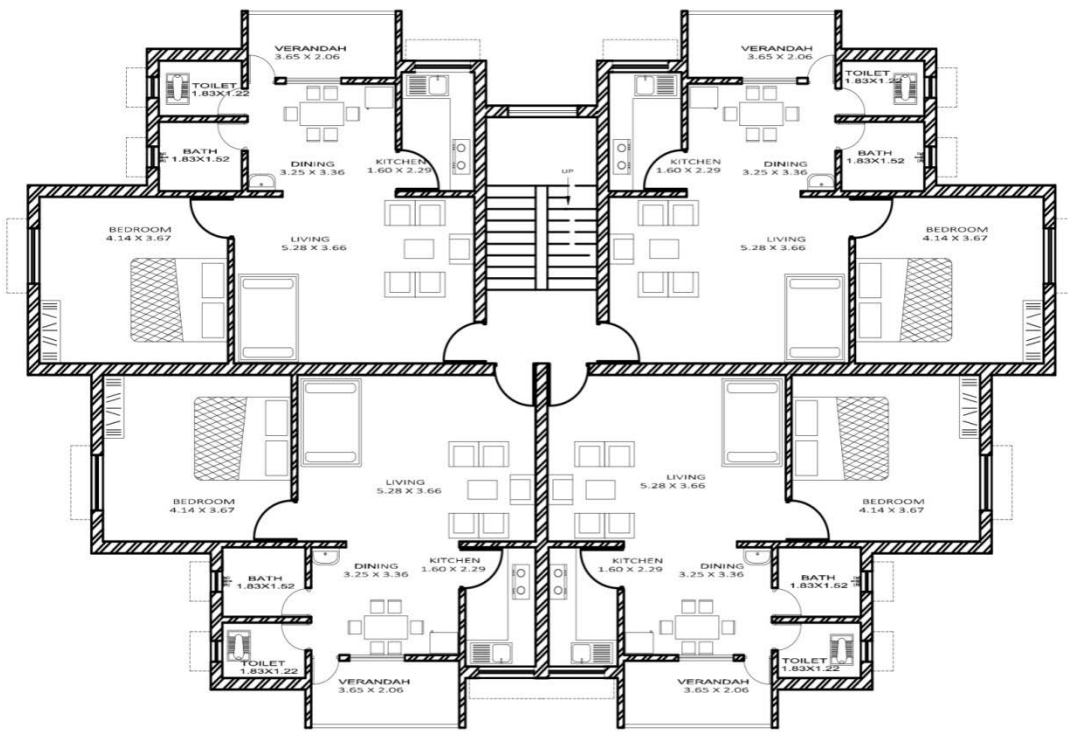


1st, 2nd, 3rd Floor Plan

LIG Option – 1 (G+3 Format, Carpet area of unit – 51.4 sq.m.)

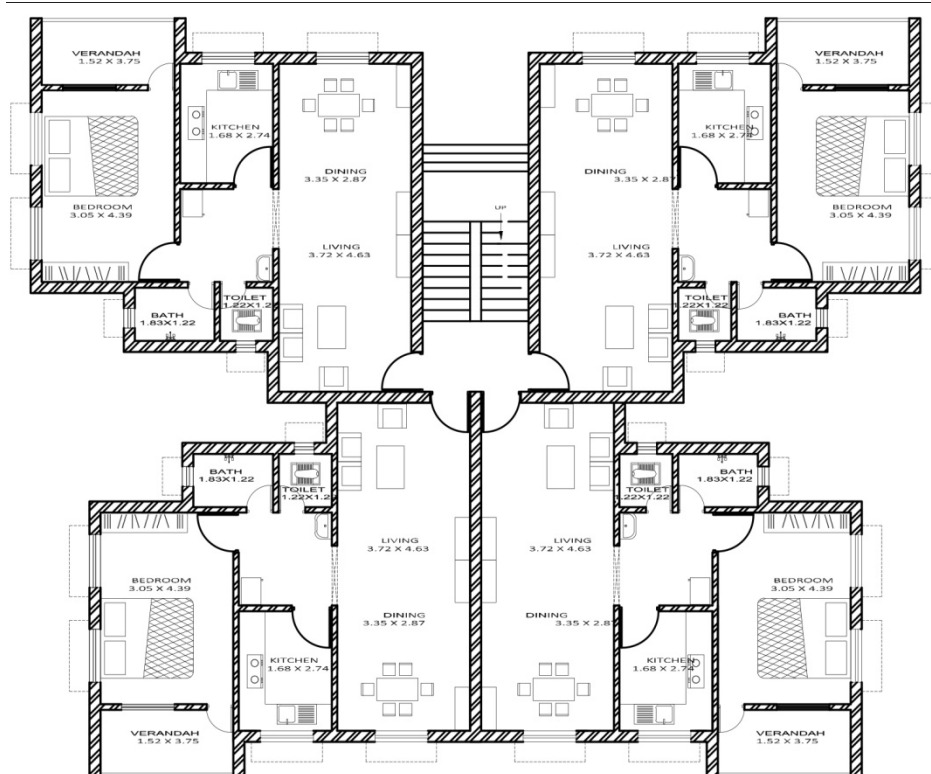


Ground Floor Plan

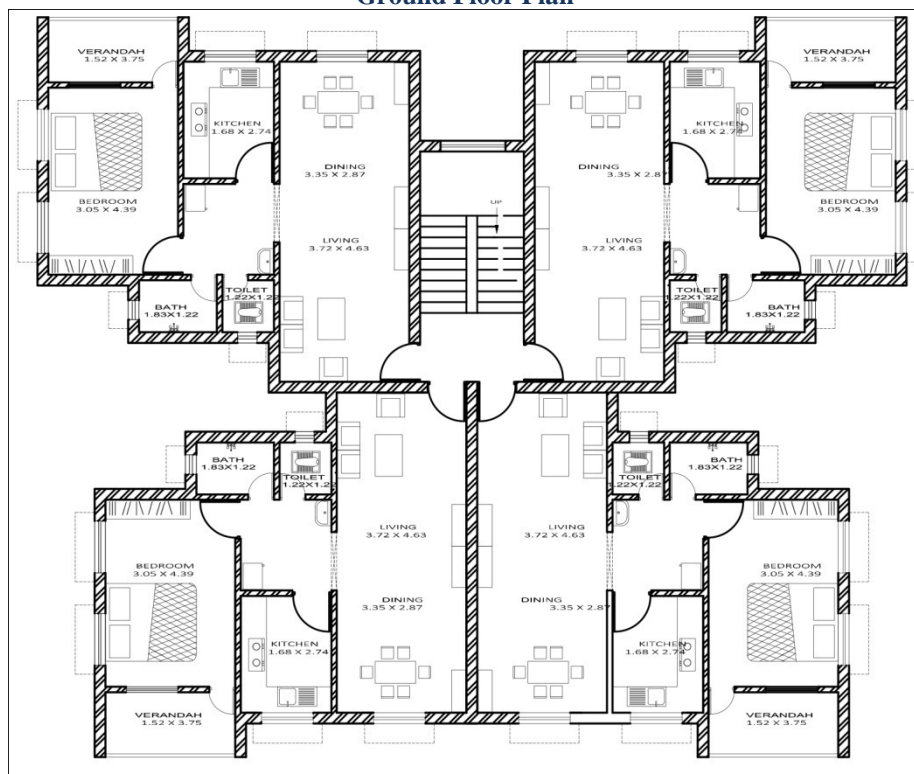


1st, 2nd, 3rd Floor Plan

LIG Option – 2 (G+3 Format, Carpet area of unit – 56.5 sq.m.)



Ground Floor Plan



1st, 2nd, 3rd Floor Plan

बिहार



Urban Development and Housing Department Government of Bihar, Patna

1st Floor, Vikas Bhawan, Bailey Road
Patna – 800015, Bihar
Phone No. – 0612-309555
Email-id:- urbansec-bihnic.in

Bihar State Housing Board (Nodal Agency)

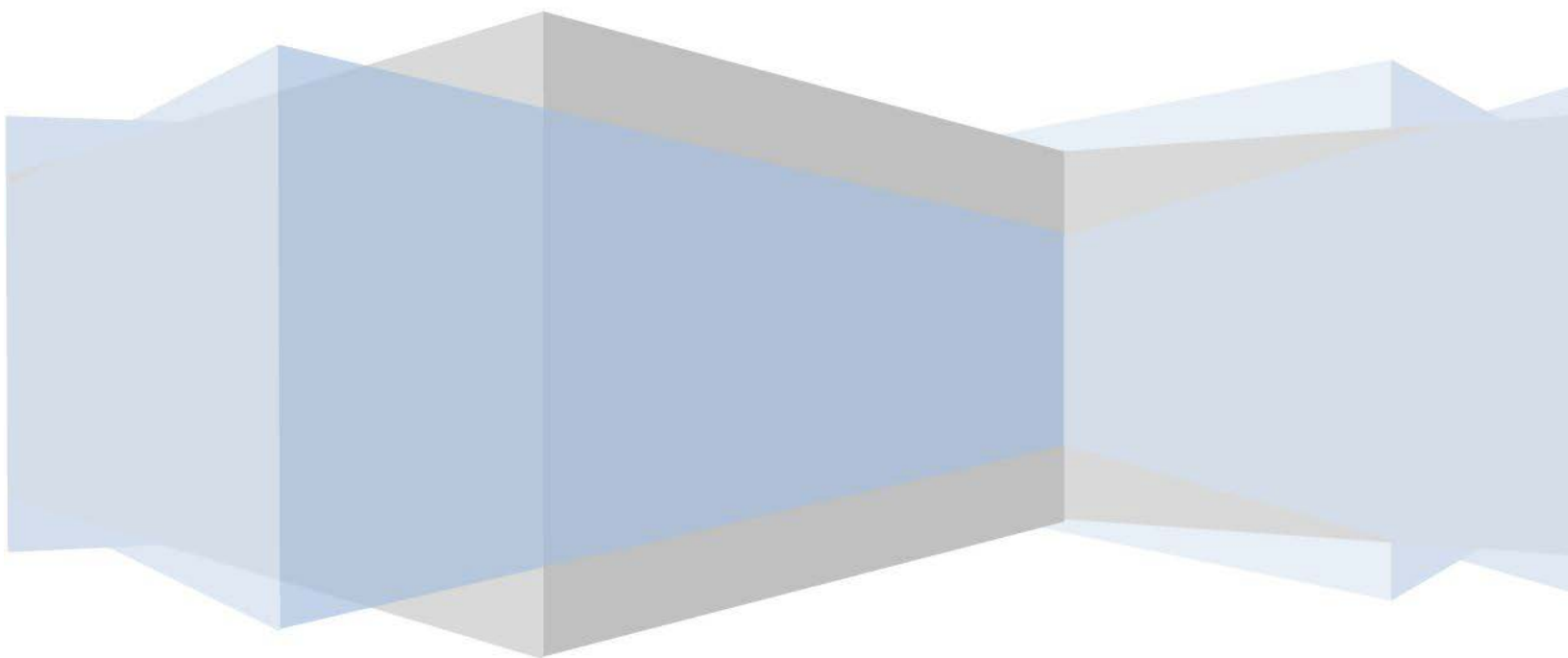
Head Office, Bihar State Housing Board
6, Sardar Patel Marg, Patna – 800 015, Bihar
Phone No. - 0612-2217992
Fax No. - 0612-2217605
Email-Id: - md.bshb@gmail.com



GOVERNMENT OF BIHAR

AFFORDABLE HOUSING AND SLUM REHABILITATION & REDEVELOPMENT HOUSING POLICY - 2017

Urban Development and Housing Department



AFFORDABLE HOUSING AND SLUM REHABILITATION AND REDEVELOPMENT HOUSING POLICY - 2017

CONTENT

DESCRIPTION	PAGE NO.
ABBREVIATIONS	3
DEFINITIONS	4
1. Introduction	7
1.1 Graphs showing Population size, existing household data and urban housing shortage as per Census 2011 and TG-12	8
1.2 Objectives of the Policy	9
2. Highlights of the Mandatory Provisions and Models under the policy	10
2.1 Mandatory Provisions for all housing schemes	10
2.2 Models to attract private developers to construct houses/flats in the EWS/ LIG segment and avail incentives under this policy	11
3. Various Models in detail	14
Model – 1 Incentive based model for Mandatory Provisions	14
Model–2 Development of Affordable Houses by Private Developer on Private Land	18
Model – 3A Development of EWS/LIG flats by Private Developer on whole of Private Land (Multistorey flats development) with incentives for the developer.	21
Model – 3B Development of EWS/LIG houses by Private Developer on whole of Private Land (Plotted development, up to G+3 format) with incentives for the developer	24
Model – 4A Construction of EWS/LIG Houses on Government Land/BSHB land/ ULBs Land in PPP mode	27
Model – 4B Construction of EWS/LIG Houses on Government Land/BSHB land/ ULBs Land in PPP mode	30
4. General Conditions	33
1. Eligibility criteria	33
(A) For Developers for schemes under Model 2,4A &4B	33
(B) Eligibility for Beneficiaries / Applicants for EWS / LIG Categories	33
2. Selection of Site & Unit Area of EWS/LIG houses /plots:	34
3. Approval of projects	35
4. Timeline for Completion of the project	35
5. Price for Allotment	36

6. Registration of beneficiaries	36
7. Constitution of Committees	37
8. Payments to Developers	38
9. Quality Control	38
10. Miscellaneous	38
5. Model – 5 PPP FOR SLUM REHABILITATION AND REDEVELOPMENT HOUSING (SRRH)	40
ANNEXURE-A Redevelopment and Rehabilitation of Slums on PPP Model	49
ANNEXURE-B General parameters to obtain the benefits of Housing for All Mission for urban area launched by Government of India	50
ANNEXURE-C Principles and Mechanism of Allotment	52
ANNEXURE-D Transit Accommodation	55
ANNEXURE-E Indicative Block Plan Options for EWS and LIG Categories	57

ABBREVIATIONS

AHA	Affordable Housing Area
AHP	Affordable Housing Policy
BSHB	Bihar State Housing Board
CNA	Central Nodal Agency
DA	Developer Area
DLPMC	District Level Planning and Monitoring Committee
DU	Dwelling Unit
EDC	External Development Cost
EMI	Equated Monthly Installment
EOI	Expression of Interest
EWS	Economically Weaker Section
FAR	Floor Area Ratio
HFA	Housing For All
HFAPoA	Housing For All Plan of Action
HFC	Housing Finance Company
HH	Household
HIG	Higher Income Group
IDC	Infrastructure Development Charge
LIG	Lower Income Group
MIG	Middle Income Group
NABL	National Accreditation Board for Testing and Calibration Laboratories
NGO	Non-Government Organization
NHB	National Housing Bank
PA	Planning Authority
PDA	Project Development Agency
PPP	Public Private Partnership
PSE	Public Sector Enterprise
PWD	Public Works Department
RFP	Request for Proposal
RWA	Resident Welfare Association
SLRS	Slum Level Registered Society
SLSMC	State Level Sanctioning and Monitoring Committee
Sq.ft.	square feet
Sq.m.	square meters
SRPA	Slum Redevelopment Project Area
SRRH	Slum Rehabilitation and Redevelopment Housing
TDR	Transferable Development Rights
UAN	Unique Account Number
ULB	Urban Local Body

DEFINITIONS

In this policy, unless the context otherwise requires; the following terms shall have the meaning as defined herewith below:

“Affordable Housing Project” shall mean housing projects where at least 35% of the houses are constructed for EWS category;

“Affordable Housing Units” shall mean dwelling units for EWS and LIG households only;

“Allotment” means allotment of a particular Affordable Housing Unit to an allottee, by following the process as defined in this policy;

“Allottee” means a person to whom an affordable housing unit has been allotted;

“Applicant” means a person who has submitted his application for allotment of an affordable housing unit by putting his/her signature or thumb impression on an application form or by submitting the same electronically, one applicant will be entitled to fill up one form only;

“Application” means an application made in such form as may be prescribed from time to time;

“Authority/ies” shall mean and include the government body/ies referred individually or collectively namely SLSMC, PDAs, etc. and any other government body assigned with any responsibility under this policy;

“Basic Urban Services / Municipal Services” shall mean services of drinking water supply and sanitation, drainage, sewerage, solid waste disposal and street lighting;

“Beneficiary” or “Beneficiary Family” shall comprise husband, wife and unmarried children. The beneficiary family should not own a pucca house (an all-weather dwelling unit) either in his/her name or in the name of any member of his/her family in any urban area of Bihar;

“Bid Documents” shall include all such documents which might have been provided by the SLSMC or PDA and /or by the private entity as an intent to participate in the bidding process and shall also include all related documents to the project which might have been served, published, notified by either of the parties from time to time;

“Carpet Area” shall mean the area enclosed within the external walls, actual area to lay the carpet. This area does not include the thickness of the inner walls;

“Concession Agreement” refers to the contract agreement as entered into between the PDA and the developer in accordance with terms and conditions of the bidding documents and as approved by SLSMC;

“Cost of Construction” shall mean all costs represented on square foot basis which are associated and incurred by the PDA towards designing, building, construction, installation, testing and commissioning as per the approved project;

“Cost to the Beneficiary” shall mean the amount likely to be paid by the beneficiary/allottee for allotment of an Affordable Housing Unit on heritable but nontransferable ownership (up to the lock-in period of 10 years, as mentioned under General conditions) basis and the same excludes interests and other financial charges, which have been or may have to be paid by the beneficiary in due course of time for any loan and finances solicited by him for this purpose. This does not include the subsidy amount that a beneficiary may receive from the State Government or Central Government;

“Government” means Government of Bihar for the State Government and Government of India for the Central Government;

“Government Subsidies” shall include such grants and aid as provisioned by the government for the purpose of improving housing affordability to the public at large;

“Grievance Redressal Committee” means a committee as constituted by SLSMC for every PDA and notified from time to time;

“Group housing” means housing for more than four dwelling units, where land is owned jointly (as in the case of cooperative societies or public agencies, such as local authorities and Housing Board) and the construction is undertaken by a common agency;

“Land Use” means the use of land in Comprehensive Development Plan or Zonal Development Plan or Town Plan or Master Plan or any other plan as may be applicable in this regard;

“Mixed Housing Development” refers to development of such housing estates which provides for dwelling units for more than one category of income groups;

“Municipality” means a Municipal Corporation or Municipal Council or a Notified Area Council;

“Neighbourhood Shopping” means a group of commercial units developed in the neighbourhood of housing estates for the purpose of supplying necessary and requisite day to day items and also supports commerce, trade or business or otherwise as required by the residents of these housing estates;

“Policy” refers to this “AFFORDABLE HOUSING AND SLUM REHABILITATION AND REDEVELOPMENT HOUSING POLICY - 2017”;

“Project Development Agencies (PDAs)” means any state government agency which takes up development of any type of housing estates and shall include BSHB, ULBs, PAs etc. as designated by the SLSMC on project to project basis. Normally BSHB or ULB would be the PDA;

“Public Private Partnerships” means a contract between Authority on the one side and a private entity on the other, for the development of land to achieve a specific end use, wherein investments are made by the private sector entity and wherein there is well defined allocation of risks between the private sector and the Authority;

“Slum” A compact area of at least 20 'slum like households' of poorly built congested tenements, in unhygienic environment usually with inadequate infrastructure and lacking proper sanitation and drinking water facilities.

“Tenability of Slums” Based on the physical location and land use of the slums tenability shall be determined:

- **Untenable Slums:** Located along major storm water drains, other drains, railway lines, major transport alignment, along river or water body beds and banks, other hazardous and objectionable areas
- **Tenable Slums:** Located on Non-objectionable & non-hazardous lands

“Shelter Fund” is a State Government Fund created under this Policy which will be managed by the SLSMC, dedicated towards expenses in any developmental works related to Affordable Housing Delivery, Land Acquisition and procurement for the same. The fees levied under Mandatory Provisions in this Policy, EDC/ IDC from Sale Price to Beneficiary and as charged from Developers, may be deposited in this Fund. The fund will be collected by the PDA and deposited in to a separate dedicated bank account operated by the PDA with due approval of the SLSMC. The government reserves the right to change the uses this fund is put in to and can contribute directly to the Fund as well.;

“Transfer of Development Rights (TDR)” means making available a certain amount of additional built up area in lieu of the area relinquished or surrendered by the owner of the land, so that he can use extra built up area himself in some other land;

“Transit Accommodation” means the accommodation and house sites provided to slum dwellers during the redevelopment period when they are unable to continue in their existing dwelling space;

Words and expressions used in this Policy but not defined shall have the same meaning as assigned to them in the Bihar Municipal Act- 2007, the Bihar Urban Planning and Development Act 2012, Bihar Urban Planning and Development Rules, 2014, Bihar Building Bye-Laws - 2014 or any other Acts, Rules & Regulations of the State Government.

AFFORDABLE HOUSING POLICY- 2017

(WITH FOCUS ON EWS & LIG HOUSING FOR URBAN AREAS/ PLANNING AREAS OF BIHAR)

1. Introduction

It is evident that due to rapid pace of urbanization, increasing rural to urban migration and gap between demand and supply, especially in EWS/LIG category, there is a growing demand for shelter and related infrastructure in urban areas of Bihar. So, shortage of affordable housing is emerging as a major challenge for the Government and is sought to be tackled through a series of measures and policy guidelines set down for this purpose.

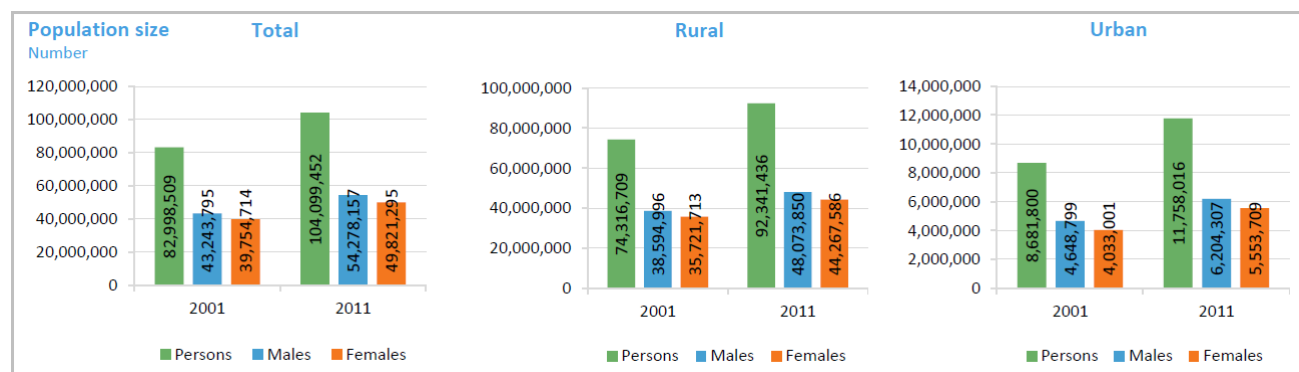
The Urban Development & Housing Department, Government of Bihar undertook a detailed exercise in understanding various schemes of Government of India and of other State Governments and consulting with agencies working in the public sector and with the private developers. Different types of Models with a host of incentives shall be aimed at providing low cost housing at a much faster pace and augmenting the housing availability for EWS & LIG categories.

The incentives under this policy shall be aimed at attracting private sector investment into this sector in a big way. Based on the experience gained, a review of the policy will be undertaken from time to time. With the help of the policy framework and the in-built incentives it should be possible to motivate the concerned agencies, including private developers to take up construction of affordable housing for EWS & LIG categories in urban areas/ planning areas of Bihar.

At the National level, the total housing shortage in urban sector is estimated as 18.70 million, out of which more than 90 percent shortage is of EWS/LIG housing. In Bihar, the total housing shortage in the urban sector was estimated to be 1.19 million by Technical Group on Housing Shortage (TG-12) (2012-2017), constituted by the Government of India out of which more than 85% is in the EWS/LIG category i.e. around 1 million.

In order to meet the growing requirement of shortage of affordable housing in EWS & LIG categories, an initial target of construction of 5,00,000 houses for economically weaker sections and lower income groups in the next five years shall be fixed, i.e. 50 percent of the total 1 million shortage. This is sought to be achieved through Affordable Housing Models and Slum Rehabilitation and Redevelopment Housing under this policy. The rest 50 percent is presumed to be developed by the beneficiaries and they may avail the Credit linked subsidy and Beneficiary-led individual house construction or enhancement schemes of Government of India. Further, based on the progress achieved, the target may be suitably revised subsequently. Though the task is difficult and challenging, the State Government endeavors to achieve it through a series of proactive measures and incentives to encourage low cost housing in the state to this section of the society.

1.1 Population size, existing household data and urban housing shortage as per Census-2011



Number of Households in Bihar in FY 2014-15

Particulars	2001	2011	CAGR	As projected from Census figures/As per State Data (March 2015)	Remarks
Total Households	13982590	18940629	3.08%	21394814	As per Census Data
Rural Households	12660007	16926968	2.95%	19012414	
Urban Households	1322583	2013671	4.29%	2382400	

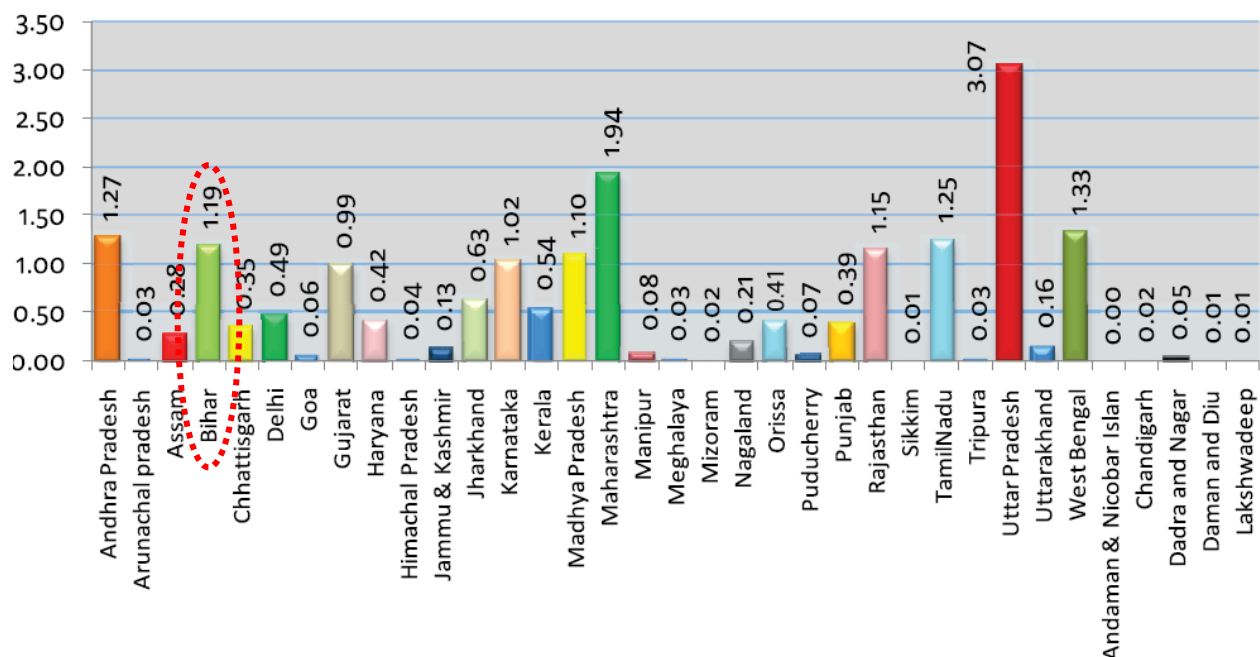


Figure showing the housing shortage of various states. (In millions), 2012-2017(TG-12)

Source: Report of the Technical Group on Urban Housing Shortage (TG-12)

1.2 The policy shall have the following objectives:

- (a) To reduce the housing shortage in the State, especially in EWS/LIG categories by making certain mandatory provisions in all the housing schemes of the Government bodies and the private developers.
- (b) To take up large scale construction of Affordable Housing by attracting private investment for construction of houses for EWS/LIG segment of the society, by offering various incentives to the private developers.
- (c) To attract private developers to construct majority of the EWS/ LIG housing on Government land through PPP mode and by offering them incentives.
- (d) To bring down the cost of EWS & LIG categories of houses to affordable limits by providing benefits under State and Central Government schemes and through cross-subsidization.
- (e) To integrate slum settlements and the communities residing within them into the areas as a whole through redevelopment & rehabilitation by providing them with better infrastructure, services and living environment incorporating modern methods, so as to unlock the potential of the land occupied by them.

2. Highlights of the Mandatory Provisions & Models under the Policy

The following mandatory provisions and models of Affordable Housing Policy – 2017 have been framed for Low Cost Affordable Housing, with incentives for developers & subsidies for beneficiaries under schemes of the Government of Bihar and the Government of India. The objective of the policy is to focus on creating housing stock for EWS & LIG category particularly in the urban areas/ planning areas of Bihar.

2.1 Mandatory Provisions for all housing schemes

2.1.1 Mandatory Provisions for all Residential Schemes having land area equal to or more than 4000 sq.m.:

- **BSHB/ULBs/ Planning Authorities** to construct at least **50%** houses/ flats of EWS/LIG category in all of their Housing schemes. (EWS component to be **at least 50%** of EWS/LIG units) [See Model – 1 for the General and Technical parameters to be followed and the Incentives for developers.]
- **For Private Developers:**
 - **For multistorey flats development** – Private developers to compulsorily reserve **15%** of the total permissible built up area for EWS/LIG housing in all of their Township /Group Housing schemes. (EWS component to be **at least 50%** of total EWS/LIG units) [See Model – 1 for the General and Technical parameters to be followed and the Incentives for developers.]
 - **For plotted development** – **10%** of total residential saleable area to be reserved for EWS & LIG plots in each of their Township/Group Housing Schemes.

2.1.2 Mandatory Provisions for all Residential Schemes of BSHB/ ULBs/ Planning Authorities and Private Developers having land area less than 4000 sq.m.:

- **For multistorey flats development** - Shelter fund @ **Rs. 750/- per sqft.**(for Patna Metropolitan Area), **Rs 500/- per sqft.**(for all other Municipal Corporations) and **Rs 250/- per sqft.**(for Nagar Parsishad and Nagar Panchayat) shall be levied on **10% of total built up area** and deposited in the Shelter Fund of the State. The developer has the option to construct EWS/ LIG units on **15% of total built-up area as per Model-1** to avoid paying the Shelter Fund.
- **For plotted development** – Cost of **10% of saleable area** of land shall be levied and deposited in the Shelter Fund of the State.

-- In case the project is exclusively developed for the EWS/ LIG category (i.e. 100% of the units for EWS/ LIG segment) then no Shelter Fund shall be levied and all the parameters and incentives under Model – 3A shall be applicable mutatis mutandis.

2.2 Following models are provided to attract private developers to construct houses/flats in the EWS/ LIG segment and avail incentives under this policy:

- (a) **Model – 1:** In case the developer has satisfied the mandatory provisions and wishes to avail incentives and other benefits under this policy then they have to satisfy some general and technical parameters given in detail in the next chapter under Model – 1.
- (b) **Model – 2:** Development of Affordable Houses by Private Developer on Private Land, with incentives for the developers. In this model, minimum **50%** of the land shall be reserved for EWS/LIG segment and remaining **50%** may be used for MIG/ HIG segment. The general and technical parameters are to be followed as per the details given in the next chapter under Model -2.
- (c) **Model – 3:** Development of EWS/LIG flats by Private Developer on whole of Private Land:
 - (i) **Model – 3A:** Development of EWS/LIG flats by Private Developer on whole of Private Land (multistorey flats development) with incentives for the developer. The general and technical parameters are to be followed as per the details given in the next chapter under Model – 3A.
 - (ii) **Model – 3B:** Development of EWS/LIG houses by Private Developer on whole of Private Land (Plotted development, G+3 and above) with incentives for the developer. The general and technical parameters are to be followed as per the details given in the next chapter under Model -3B.
- (d) **Model –4: Construction of EWS/LIG Houses on Government Land/BSHB land/ ULBs Land in PPP (Public-Private Partnership) mode:-**
 - (i) **Model – 4A – Construction of EWS/LIG Houses on Government Land/BSHB land/ ULBs Land in PPP (Public-Private Partnership) mode:**

Government land for the projects to be taken up under this model shall be provided to PDA (Project Development Agency) on free of cost and freehold basis/ long term lease. The land for the project shall be divided into two parts i.e. **Affordable Housing Area (AHA) & Developer Area (DA)**. These shall be subjected to the following conditions:

- a. Affordable Housing area shall not be less than **75% of the total project area** in cities with population **3 lacs and above**, not less than **60% of the total project area** in cities with population **above 1 lac up to 3 lacs** and not less than **50 % of the total project area** in cities with population **less than 1 lac**.

-
- b. At least, **75% / 60% / 50% of the units**, in the projects stated above as per the population of the city respectively, shall be for EWS/ LIG category.
 - c. The Developer Area will be given by PDA to private developer on freehold basis, as per the terms and conditions of the Concession Agreement. (If the statute of the concerned authority that owns the land allows it)
 - d. The ownership of land reserved for Affordable Housing Area will remain with PDA and Affordable Housing units developed over same shall be allotted to the eligible beneficiaries at pre-determined sale price. This allotment shall be made as per the provisions of Annexure – C.
 - e. Selection of private developer:
 - **Fixed Parameter:** The fixed parameter will be construction of Affordable Housing Units along with the neighborhood shopping and community facilities to be developed by the private developer in Affordable Housing Area, which shall be handed over to the Project Development Agency free of all costs.
 - **Bidding Parameter:** The developer **offering the maximum land area to be developed under AHA** (Affordable Housing Area), over and above the minimum area specified for AHA in this model, will be offered the project.
 - f. PDA shall ensure that maximum no. of EWS/LIG houses are constructed on any given plot and in no case height will be less than G+3 for the EWS/LIG component (The Developer may go above G+3 if the parameters and the specifications allow). High-rise buildings are allowed for the Developer area. Kindly refer the next chapter for details, under Model 4A.

(ii) Model – 4B - Construction of EWS/LIG Houses on Government Land/BSHB land/ ULBs Land in PPP (Public-Private Partnership) mode:-

Government land for the projects to be taken up under this model shall be provided to PDA (Project Development Agency) on free of cost and freehold basis/ long term lease. The land for the project shall be divided into two parts i.e. **Affordable Housing Area (AHA) & Developer Area (DA)**. These shall be subjected to the following conditions:

Conditions a), b), c), d) and f) under Model 4A shall apply to Model 4B mutatis mutandis. Parameters for selection of private developers e) would change to:

- e. Selection of private developer:
 - **Fixed Parameter:** The fixed parameter will be construction of Affordable Housing Units along with the neighborhood shopping and community facilities to be developed by the private developer in Affordable Housing Area, which shall be handed over to the Project Development Agency at a pre-determined cost.

-- **Bidding Parameter:** The concession fee quoted by the private developer for the project will be the bidding criteria. The eligible private developer who quotes lowest grant or highest premium shall be selected for the project (i.e. the developer who quotes the lowest grant in case of negative premium projects and highest premium in case of positive premium projects). This concession fee shall be payable to or by the PDA in installments as per conditions given in the Bid documents.

-- **Payment of Concession Fees:** The concession fee shall be paid in or out of the Shelter Fund created under this policy or by the State Government as the case may be. Kindly refer the next chapter for details, under Model 4B.

(e) **Model – 5: SLUM REHABILITATION AND REDEVELOPMENT HOUSING (SRRH)** (Encompassing In-situ slum redevelopment, Relocation & Redevelopment and Beneficiary-Led Individual House Construction or Enhancement models) Kindly refer Chapter 5 for details under Model 5.

3. Various Models in detail

Model – 1

Model – 1: In case the developer has satisfied the mandatory provisions and wishes to avail incentives and other benefits under this policy, then they have to satisfy the following general and technical parameters:

General Parameters		
1.	Applicability condition based on area	Land area - 4000sqm and above for Multistorey flats development schemes.
2.	Land distribution for EWS/LIG category	<p>(i) BSHB/ULB/ Development Authorities to construct at least 50% plots/ houses/ flats of EWS/LIG category in their schemes. (EWS component to be at least 50% of the total EWS/LIG units)</p> <p>(ii) For Private Developers: Private developers to reserve 15% of the total permissible built up area for EWS/LIG housing for multistorey flats development in each of their Township/Group Housing Schemes. (EWS component to be at least 50% of the total EWS/LIG units)</p>
3.	Sale Price	<p>Sale Price for flats shall be Rs.2000/ sq.ft of Carpet Area (Including Rs.150 / sq.ft for maintenance funds and Rs.150/ sq.ft for External Development Charge (EDC)/ Infrastructure Development Charge (IDC) to ULB) for both EWS and LIG Units, out of which Rs.1700/ sq.ft. of Carpet Area shall be paid to developer. (Subject to change from time to time as Notified by the Government) (Refer Annexure-B for availing HFA provisions for the Beneficiaries by Govt. of India)</p>
4.	Allotment by	In the schemes of Private Developers, the developer will invite applications within 60 days of approval of maps, and carry out scrutiny of the applications. Provision for keeping 10% reserve list should also be kept, to cater to any

		subsequent cancellations. In allotment process by developer the advertisement for the allotment of EWS/LIG units, income criteria shall be fixed as per the Policy by the developer and final list of allottees shall be submitted to concern ULBs/BSHB with relevant documents. Developer would also be responsible to collect cost of unit from the allottees directly.
5.	Completion period	<p>(I) In case EWS/LIG category houses are proposed with the main project the completion period shall be the same as prescribed in Building Byelaws.*</p> <p>(II) In case of EWS/LIG units are proposed at split location the time line for completion will be as below:-</p> <p>a) up to 200 EWS/LIG units - 30 months</p> <p>b) above 200 up to 400 EWS/LIG units -36months</p> <p>c) above 400 up to 600 EWS/LIG units - 42months</p> <p>d) above 600 EWS/LIG units – 48 months</p> <p>*Completion certificate for main project shall be issued in proportion to completion of EWS/LIG houses.</p>

Technical Parameters for EWS/LIG Component

6.	Ground Coverage	Up to 50%
7.	Sides & Rear Setback	Shall be a minimum of 3.0 m. for building height up to 15 m. In case of plotted development, as per Building Bye-laws.
8.	Height	As per Building Bye-laws
9.	Parking	1 – Two wheeler for each unit of EWS 2 – Two wheeler for each unit of LIG
10.	EWS/LIG unit Area	For EWS 290 to 323 sq.ft. Carpet Area For LIG 538 to 646 sq.ft. Carpet Area (See Annexure – E for Indicative Block Plan Options for EWS and LIG categories, Only for reference)

Note:

1. To make the scheme eligible for benefits of Housing for All mission of Government of India parameters of the guidelines as per Annexure-B are to be adhered to.
2. Other technical parameters not specified in the policy will be applicable as per prevailing Building Byelaws.
3. The State Government will also provide an assistance of Rs 50,000 per EWS Dwelling unit to the beneficiaries. A separate notification will be published in this regard and the amount may vary as decided by the Government from time to time.

Incentives for Developers		
11.	Land Conversion / Land use change charges	100% waiver on EWS/LIG component
12.	External development Charges/ Infrastructure development Charges	To be paid by developer as per prevailing rules
13.	Building Plan Approval charges for EWS /LIG	100% waiver on approval charges of EWS/LIG component
14.	FAR	As incentive in such projects, standard FAR shall be increased by 0.25 over and above standard FAR e.g. if standard FAR is 2.5 then permissible FAR will be 2.75. Maximum FAR under no case shall increase beyond 3.50 . In case specific FAR is given in lease deed or at the time of auction/allotment of land, that FAR will be considered as standard FAR otherwise standard FAR will be as per prevailing building byelaws.
15.	Split Location	In case private developer is not in a position to construct EWS/LIG units within the limits of main project he shall submit proposal for EWS/LIG housing units at a split location at the time of approval of building plans of main project. Provision of split location is allowed within the 3 km radius from plot within the same urban area for Metropolitan Region and 2 km radius from the plot for the rest. The developer shall have to produce clear title of the land proposed for EWS/LIG housing or copy of MoU for collaboration/joint venture. As alternative, the developer may procure these units from other developers duly

		approved by the PDA, under the Model 3A or 3B of the policy, for which agreement to purchase shall be submitted at the time of approval of building plans of main project with an undertaking to make these units available to the PDA within the stipulated period, failing which the approval of the main project shall be withdrawn and the construction in main project shall be treated as unauthorized. Provision for commercial use for EWS/LIG component at split location shall be as per the provisions of building byelaws.
16.	Commercial use	As per byelaws, permissible commercial use shall be allowed. (Refer 4.General Conditions 2. E(iii))

Note: In the schemes of mixed plotted and multistorey flats constructions, the provision of EWS/LIG shall be provided proportionately as per the provisions of plotted and multistorey flats development in the policy.

Model -2

Development of Affordable Houses by Private Developer on Private Land

General Parameters		
1.	Applicability condition based on area	Land area - 4000sqm and above for Multistorey flats or Plotted development schemes.
2.	Land distribution for EWS/LIG category	Minimum 50% of land proposed on the project for EWS/LIG (EWS component to be at least 50% of the total EWS/LIG units) and remaining 50% may be used for MIG/ HIG development.
3.	Sale Price	<p>Sale Price for flats shall be Rs.2000/ sq.ft of Carpet Area (Including Rs.150 / sq.ft for maintenance funds and Rs.150/ sq.ft for External Development Charge (EDC)/ Infrastructure Development Charge (IDC) to ULB) for both EWS and LIG Units, out of which Rs.1700/ sq.ft. of Carpet Area shall be paid to developer.</p> <p>In case of plots 25% of reserve price for EWS and 60% of reserve price for LIG plots.</p> <p>(Subject to change from time to time as Notified by the Government)</p> <p>(Refer Annexure-B for availing HFA provisions for the Beneficiaries by Govt. of India)</p>
4.	Allotment by	Allotment of EWS/LIG units by PDA to the eligible beneficiaries as prescribed by Government.
5.	Completion period	<p>Completion period for the component other than EWS/LIG shall be the same as prescribed in Building Byelaws.</p> <p>For EWS/LIG component the time line for completion will be as below :-</p> <p>a) up to 200 EWS/LIG units - 30 months</p> <p>b) above 200 up to 400 EWS/LIG units -36months</p> <p>c) above 400 up to 600 EWS/LIG units - 42months</p> <p>d) above 600 EWS/LIG units – 48 months</p> <p>*Completion certificate for main project shall be issued in proportion to completion of EWS/LIG houses.</p>

Technical Parameters for EWS/LIG Component		
6.	Ground Coverage	Up to 50%
7.	Sides & Rear Setback	Shall be a minimum of 3.0 m. for building height up to 15 m. In case of plotted development, as per Building Bye-laws.
8.	Height	As per Building Bye-laws
9.	Parking	1 – Two wheeler for each unit of EWS 2 – Two wheeler for each unit of LIG
10.	EWS/LIG unit Area	For EWS 290 to 323 sq.ft. Carpet Area For LIG 538 to 646 sq.ft. Carpet Area (See Annexure – E for Indicative Block Plan Options for EWS and LIG categories, Only for reference)

Note:

1. To make the scheme eligible for benefits of Housing for All mission of Government of India parameters of the guidelines as per Annexure-B are to be adhered to.
2. Other technical parameters not specified in the policy will be applicable as per prevailing Building Byelaws.
3. The State Government will also provide an assistance of Rs 50,000 per EWS Dwelling unit to the beneficiaries. A separate notification will be published in this regard and the amount may vary as decided by the Government from time to time.

Incentives for Developers		
11.	Land Conversion / Land use change charges	100% waiver on EWS/LIG component
12.	External development Charges/ Infrastructure development Charges	The cost of external development will be shared between the Developer and the ULB/ any other agency executing the work in 50:50 ratio .
13.	Building Plan Approval charges for EWS /LIG	100% waiver on approval charges of EWS/LIG component
14.	FAR	0.50 above standard FAR applicable, up to a maximum of 3.50 for the complete project including FAR consumed for EWS/LIG. EWS/LIG units @ minimum 140 units per acre shall be constructed on 50% land of the project area.

15.	Split Location	Not Applicable
16.	Commercial use	As per building byelaws proportionate to FAR consumed in different segments. (Refer 4.General Conditions 2. E(iii))

Important Notes:

1. Schemes proposed under this model shall be permissible in residential, and mixed land use. In case schemes under this model are applied which are not in above specified land uses then SLSCMC may take decision to allow affordable housing in those land uses.
2. Cost of internal development works (all internal roads, footpaths, water supply including overhead tank or surface water reservoir and distribution lines, electric distribution lines, internal sewer line, drainage, street light, parks, plantation etc.) shall be borne by the developer.
3. Rain water harvesting structures and sewerage treatment plant shall be mandatory on the part of developer as per requirement of Environment department norms for the complete scheme including EWS/LIG/MIG/ HIG housing.
4. Commercial area shall be disposed of by developer and amenities in EWS/LIG segment will be developed by developer at his own level or with the involvement of other agencies.

Model – 3A

Development of EWS/LIG flats by Private Developer on whole of Private Land (Multistorey flats development) with incentives for the developer.

General Parameters		
1.	Applicability condition based on area	Land area - 4000sqm and above for Multistorey flats development schemes.
2.	Land distribution for EWS/LIG category	100% for EWS/LIG (EWS component to be at least 50% of the total EWS/LIG units)
3.	Sale Price	Sale Price for flats shall be Rs.2000/ sq.ft of Carpet Area (Including Rs.150 / sq.ft for maintenance funds and Rs.150/ sq.ft for External Development Charge (EDC)/ Infrastructure Development Charge (IDC) to ULB) for both EWS and LIG Units, out of which Rs.1700/ sq.ft. of Carpet Area shall be paid to developer. (Refer Annexure-B for availing HFA provisions for the Beneficiaries by Govt. of India)
4.	Allotment by	Allotment by Developer to the eligible beneficiaries/or to other developers to fulfill the requirement as per Model 1 of the policy. In allotment to EWS/LIG category by developer an advertisement for the allotment of EWS/LIG units is to be issued as per income criteria fixed as per this Policy. Final list of allottees shall be submitted to the concern ULBs/Planning Authority/ BSHB with relevant documents. Developer would also be responsible to collect cost of unit from the allottees directly.
5.	Completion period	As prescribed in Building Bye-laws

Technical Parameters for EWS/LIG Component		
6.	Ground Coverage	Up to 50%

7.	Side and Rear Setback	Shall be a minimum of 3.0 m. for building height up to 15 m. (Above 15m refer Building Bye-laws.)
8.	Parking	1 – Two wheeler for each unit of EWS 2 – Two wheeler for each unit of LIG
9.	EWS/LIG unit Area	For EWS 290 to 323 sq.ft. Carpet Area For LIG 538 to 646 sq.ft. Carpet Area (See Annexure – E for Indicative Block Plan Options for EWS and LIG categories, Only for reference)
10.	Height	As per Building Bye-laws

Note:

1. To make the scheme eligible for benefits of Housing for All mission of Government of India parameters of the guidelines as per Annexure-B are to be adhered to.
2. Other technical parameters not specified in the policy will be applicable as per prevailing Building Byelaws.
3. The State Government will also provide an assistance of Rs 50,000 per EWS Dwelling unit to the beneficiaries. A separate notification will be published in this regard and the amount may vary as decided by the Government from time to time.

Incentives for Developers

11.	Land Conversion / Land use change charges	100% waiver on the complete land i.e. 100% of the land.
12.	External development Charges/ Infrastructure development Charges	The cost of external development will be shared between the Developer and the ULB/ any other agency executing the work in 50:50 ratio .
13.	Building Plan Approval charges for EWS /LIG	100% waiver
14.	FAR	1.00 FAR over and above standard FAR, the total FAR up to a maximum limit of 3.5
15.	Split Location	Not Applicable
16.	Commercial use	As per byelaws, permissible commercial use shall be allowed. (Refer 4.General Conditions 2. E(iii))

Note:

I. Schemes proposed under this provision shall be permissible in residential and mixed land use. In case schemes under this provision are applied which are not in above specified land uses then SLSMC may take decision to allow affordable housing in those land uses.

II. To avail the benefits of housing for all scheme of Government of India minimum of 35% EWS units shall be sold, on the fixed price of Rs.2000/- per sqft. of Carpet Area, to eligible beneficiaries as per Models 1 & 2.

Model – 3B

Development of EWS/LIG houses by Private Developer on whole of Private Land (Plotted development, G+3 and above) with incentives for the developer

General Parameters		
1.	Applicability condition based on area	Land area - 4000sqm and above for Plotted development schemes.
2.	Land distribution for EWS/LIG category	100% of total land area to be reserved for EWS/LI G. (Maximum saleable area up to 60% Rest 40% as per Building Bye-laws for parks/open spaces, facilities, amenities, roads etc.)
3.	Sale Price	In case of plots 25% of reserve price for EWS and 60% of reserve price for LIG plots. (Refer Annexure B for availing HFA provisions for the Beneficiaries by Govt. of India)
4.	Allotment by	Allotment by Developer to the eligible beneficiaries/or to other developers to fulfill the requirement as per Model 1 of the policy. In allotment to EWS/LIG category by developer an advertisement for the allotment of EWS/LIG units is to be issued as per income criteria fixed as per Policy. Final list of allottees shall be submitted to concerned ULBs/Development Authority/BSHB with relevant documents. Developer would also be responsible to collect cost of unit from the allottees directly.
5.	Completion period	As prescribed in Building Bye-laws

Technical Parameters for EWS/LIG Component		
6.	Ground Coverage	Maximum 60% of the total land area (saleable area of scheme)
7.	Parking	1 – Two wheeler for each unit of EWS 2 – Two wheeler for each unit of LIG

8.	EWS/LIG unit Area	For EWS 290 to 323 sq.ft. Carpet Area For LIG 538 to 646 sq.ft. Carpet Area (See Annexure – E for Indicative Block Plan Options for EWS and LIG categories, Only for reference) Plot size shall be 30-45sq.mt. for EWS and above 45 up to 75 sq.mt. for LIG segment, for each block
9.	Height	G+3 and above (Depends on the project)

Note:

1. To make the scheme eligible for benefits of Housing for All mission of Government of India parameters of the guidelines as per Annexure-B are to be adhered to.
2. Other technical parameters not specified in the policy will be applicable as per prevailing Building Byelaws.
3. The State Government will also provide an assistance of Rs 50,000 per EWS Dwelling unit to the beneficiaries. A separate notification will be published in this regard and the amount may vary as decided by the Government from time to time.

Incentives for Developers

10.	Land Conversion / Land use change charges	100% waiver
11.	External development Charges/ Infrastructure development Charges	The cost of external development will be shared between the Developer and the ULB/ any other agency executing the work in 50:50 ratio .
12.	Building Plan Approval charges for EWS /LIG	100% waiver
13.	FAR	Not Applicable
14.	Split Location	Not Applicable
15.	Commercial use	As per byelaws, permissible commercial use shall be allowed. (Refer 4.General Conditions 2. E(iii))

Note:

- I. Schemes proposed under this provision shall be permissible in residential and mixed land use. In case schemes under this provision are applied which are not in above specified land uses then SLSMC may take decision to allow affordable housing in those land uses.

II. To avail the benefits of housing for all scheme of Government of India minimum of 35% EWS units shall be sold, on the fixed price of Rs.2000/- per sqft. of Carpet Area, to eligible beneficiaries as per Models 1 & 2.

Model – 4A

Construction of EWS/LIG Houses on Government Land/BSHB land/ ULBs Land in PPP (Public-Private Partnership) mode

Government land for the projects to be taken up under this model shall be provided to PDA (Project Development Agency) on free of cost and freehold basis/ long term lease. The land for the project shall be divided into two parts i.e. **Affordable Housing Area (AHA) & Developer Area (DA)**. The PDA shall ensure that maximum no. of EWS/LIG houses are constructed on any given plot and in no case height will be less than G+3 for the EWS/LIG component (The Developer may go above G+3 if the parameters and the specifications allow). High-rise buildings are allowed for the Developer area. The selection of the private developer shall be done through an open competitive bidding process. The private developers participating in the bidding process shall qualify on the eligibility criteria given in General Conditions and other such criteria as given in Bid documents. They have to satisfy the following general and technical parameters for development under this model:

General Parameters		
1.	Applicability condition based on area	Land area - 4000sqm and above for Multistorey flats development schemes.
2.	Land distribution for EWS/LIG category	<p>The developer would take up development of total land however construction of EWS/LIG shall be as per following conditions:</p> <p>The Affordable Housing area (AHA) shall not be less than 75% of the total project area in cities with population 3 lacs and above, not less than 60% of the total project area in cities with population above 1 lac up to 3 lacs and not less than 50 % of the total project area in cities with population less than 1 lac. (At least, 75% / 60% / 50% of the total no. of units, in the projects stated above as per the population of the city respectively, shall be for EWS/ LIG category ; EWS component to be at least 50% of the total EWS/LIG units)</p> <p>The Developer shall be free to construct MIG /HIG flats /plots /houses (high rise permitted) and commercial on remaining portion of the land i.e. the Developer area.</p>
3.	Sale Price to Beneficiary	Sale Price for flats shall be a maximum of Rs.2000/ sq.ft of Carpet Area (Including Rs.150 / sq.ft for maintenance funds and Rs.150/ sq.ft for External Development Charge (EDC)/ Infrastructure Development Charge (IDC) to ULB) for both EWS and LIG Units, out of which maximum up to Rs.1700/ sq.ft. of Carpet Area shall be retained by the PDA and deposited in to the Shelter fund.

4.	Allotment by	The ownership of land reserved for Affordable Housing Area will remain with PDA and Affordable Housing units developed over same shall be allotted to the eligible beneficiaries at pre-determined sale price. Any units constructed on Developer Area of the land will be sold by developer.
5.	Completion period	<p>Completion period for the component other than EWS/LIG shall be the same as prescribed in Building Byelaws.</p> <p>For EWS/LIG component the time line for completion will be as below :-</p> <p>a) up to 200 EWS/LIG units - 30 months</p> <p>b) above 200 up to 400 EWS/LIG units – 36 months</p> <p>c) above 400 up to 600 EWS/LIG units – 42 months</p> <p>d) above 600 EWS/LIG units – 48 months</p> <p>*Completion certificate for complete project shall be issued in proportion to completion of EWS/LIG houses.</p>

Technical Parameters for EWS/LIG Component		
6.	Ground Coverage	Maximum up to 50%
7.	Setback	Shall be minimum of 3m for building height up to 15m and for height above 15m as per Building Byelaws.
8.	Parking	1 – Two wheeler for each unit of EWS 2 – Two wheeler for each unit of LIG
9.	EWS/LIG unit Area	For EWS 290 to 323 sq.ft. Carpet Area For LIG 538 to 646 sq.ft. Carpet Area (See Annexure – E for Indicative Block Plan Options for EWS and LIG categories, Only for reference)
10.	Height	As per Building Byelaws.

Note:

1. To make the scheme eligible for benefits of Housing for All mission of Government of India parameters of the guidelines as per Annexure-B are to be adhered to.
2. Other technical parameters not specified in the policy will be applicable as per prevailing Building Byelaws.

3. The State Government will also provide an assistance of Rs 50,000 per EWS Dwelling unit to the beneficiaries. A separate notification will be published in this regard and the amount may vary as decided by the Government from time to time.

Incentives for Developers		
11.	Land Conversion / Land use change charges	Not Applicable
12.	External development Charges/ Infrastructure development charges	Cost of External Development will be borne by the concern ULB on EWS/LIG component and cost of external development on Developer Area will be paid by developer.
13.	Building Plan Approval charges for EWS /LIG	As per prevailing rules to be paid by the developer on the Developer Area
14.	FAR	Minimum 140 units per acre and maximum up to 3.5 FAR shall be constructed on EWS/LIG component of scheme (AHA). For remaining part of the scheme as per prevailing building byelaws.
15.	Split Location	Not Applicable
16.	Commercial use	As per Building Bye-laws. (Refer 4.General Conditions 2. E(iii))

Important Notes:

1. Selection of private developer will be done on the following parameters:

Fixed Parameter: The fixed parameter will be construction of Affordable Housing Units along with the neighborhood shopping and community facilities to be developed by the private developer in Affordable Housing Area, which shall be handed over to the Project Development Agency **free of all costs.**

Bidding Parameter: The developer **offering the maximum land area to be developed under AHA** (Affordable Housing Area), over and above the minimum area specified for AHA in this model, will be offered the project.

2. The Nodal Agency designated by the State Government i.e. BSHB, shall coordinate with the Banks/Housing Finance Institutions/other financing institutions to facilitate the beneficiaries to obtain loan. All necessary help shall be extended to the beneficiaries/allottees to access these institutions for loan.

3. Utilization of Developer Area: The developer would receive this area on freehold basis from the PDA if the statute of the concerned authority that owns the land allows it. The private developer shall utilize the Developer Area for taking up housing and commercial projects, subject to provision of Planning & Building Standard Regulations in force and subject to provisions of this policy. The commercial component developed in the AHA will also be sold by the Developer.

Model -4B

Construction of EWS/LIG Houses on Government Land/BSHB land/ ULBs Land in PPP (Public-Private Partnership) mode

Government land for the projects to be taken up under this model shall be provided to PDA (Project Development Agency) on free of cost and freehold basis/ long term lease. The land for the project shall be divided into two parts i.e. **Affordable Housing Area (AHA) & Developer Area (DA)**. The PDA shall ensure that maximum no. of EWS/LIG houses are constructed on any given plot and in no case height will be less than G+3 for the EWS/LIG component (The Developer may go above G+3 if the parameters and the specifications allow). High-rise buildings are allowed for the Developer area. The selection of the private developer shall be done through an open competitive bidding process. The private developers participating in the bidding process shall qualify on the eligibility criteria given in General Conditions and other such criteria as given in Bid documents. They have to satisfy the following general and technical parameters for development under this model:

General Parameters		
1.	Applicability condition based on area	Land area - 4000sqm and above for Multistorey flats development schemes.
2.	Land distribution for EWS/LIG category	<p>The developer would take up development of total land however construction of EWS/LIG shall be as per following conditions:</p> <p>The Affordable Housing area (AHA) shall not be less than 75% of the total project area in cities with population 3 lacs and above, not less than 60% of the total project area in cities with population above 1 lac up to 3 lacs and not less than 50 % of the total project area in cities with population less than 1 lac. (At least, 75% / 60% / 50% of the total no. of units, in the projects stated above as per the population of the city respectively, shall be for EWS/ LIG category; EWS component to be at least 50% of the total EWS/LIG units)</p> <p>The Developer shall be free to construct MIG /HIG flats /plots /houses (high rise permitted) and commercial on remaining portion of the land i.e. the Developer area.</p>
3.	Sale Price for beneficiary (Pre-determined cost for the developer)	Sale Price for flats shall be a maximum of Rs.2000/ sq.ft of Carpet Area (Including Rs.150 / sq.ft for maintenance funds and Rs.150/ sq.ft for External Development Charge (EDC)/ Infrastructure Development Charge (IDC) to ULB) for both EWS and LIG Units, out of which maximum up to Rs.1700/ sq.ft. of Carpet Area shall be retained by the PDA and deposited in to the Shelter fund.

4.	Allotment by	The ownership of land reserved for Affordable Housing Area will remain with PDA and Affordable Housing units developed over same shall be allotted to the eligible beneficiaries at pre-determined sale price. Any units constructed on Developer Area of the land will be sold by developer.
5.	Completion period	<p>(i) Completion period for the component other than EWS/LIG shall be the same as prescribed in Building Byelaws.</p> <p>For EWS/LIG component the time line for completion will be as below :-</p> <p>a) up to 200 EWS/LIG units - 30 months</p> <p>b) above 200 up to 400 EWS/LIG units – 36 months</p> <p>c) above 400 up to 600 EWS/LIG units – 42 months</p> <p>d) above 600 EWS/LIG units – 48 months</p> <p>*Completion certificate for complete project shall be issued in proportion to completion of EWS/LIG houses.</p>

Technical Parameters for EWS/LIG Component		
6.	Ground Coverage	Maximum up to 50%
7.	Setback	Shall be minimum of 3m for building height up to 15m and for height above 15m as per Building Byelaws
8.	Parking	1 – Two wheeler for each unit of EWS 2 – Two wheeler for each unit of LIG
9.	EWS/LIG unit Area	For EWS 290 to 323 sq.ft. Carpet Area For LIG 538 to 646 sq.ft. Carpet Area (See Annexure – E for Indicative Block Plan Options for EWS and LIG categories, Only for reference)
10.	Height	As per Building Byelaws

Note:

1. To make the scheme eligible for benefits of Housing for All mission of Government of India parameters of the guidelines as per Annexure-B are to be adhered to.
2. Other technical parameters not specified in the policy will be applicable as per prevailing Building Byelaws.

3. The State Government will also provide an assistance of Rs 50,000 per EWS Dwelling unit to the beneficiaries. A separate notification will be published in this regard and the amount may vary as decided by the Government from time to time.

Incentives for Developers		
11.	Land Conversion / Land use change charges	Not Applicable
12.	External development Charges/ Infrastructure development charges	Cost of External Development will be borne by the concern ULB on EWS/LIG component and cost of external development on Developer Area will be paid by developer.
13.	Building Plan Approval charges for EWS /LIG	As per prevailing rules to be paid by the developer on the Developer Area.
14.	FAR	Minimum 140 units per acre and maximum up to 3.5 FAR shall be constructed on EWS/LIG component of scheme (AHA). For remaining part of the scheme as per prevailing building byelaws.
15.	Split Location	Not Applicable
16.	Commercial use	As per Building Bye-laws. (Refer 4.General Conditions 2. E(iii))

Important Notes:

1 Selection of private developer will be done on the following parameters:

Fixed Parameter: The fixed parameter will be construction of Affordable Housing Units along with the neighborhood shopping and community facilities to be developed by the private developer in Affordable Housing Area, which shall be handed over to the Project Development Agency **free of all costs.**

Bidding Parameter: The concession fee quoted by the private developers for the project will be the bidding criteria. **The eligible private developer who quotes lowest grant or highest premium shall be selected for the project** (i.e. the developer who quotes the lowest grant in case of negative premium projects and highest premium in case of positive premium projects). This concession fee shall be payable to or by the PDA in installments as per conditions given in the Bid documents.

Payment of Concession Fees: The concession fee shall be paid in or out of the Shelter Fund created under this policy or by the State Government as the case may be.

2. Important Notes 2 and 3 given under Model 4A shall apply to Model 4B mutatis mutandis.

4. General Conditions

1. Eligibility criteria:

(A) Eligibility for Developers for schemes under Model 2,4A &4B:

Any developer fulfilling the following criteria will be eligible to apply under Models 2,4A & 4B.

- (i) Has experience in building construction works for at least three years and should have a good track record of quality construction works.
- (ii) Total net worth (Reserve & Capital) of last three years (of the company or its sister concern or consortium) should be equivalent to at least 10% of the project cost (excluding land cost) i.e. cost of proposed EWS/LIG houses.
- (iii) The developer should have executed minimum 4000 sq.m. of residential or other type of development in a single project during last three years (as a developer or builder or as construction agency).

(B) Eligibility for Beneficiaries / Applicants for EWS / LIG Categories:

- (i) The maximum annual income of applicants should be as follows or as per guidelines issued from time to time by State Government:-

Income Group	Maximum Income per Year (In Rs)
Economically Weaker Sections	Up to Rs 3,00,000/-
Lower Income Groups	Above Rs 3,00,000 up to 6,00,000/-

- (ii) Income certificate to be certified by concerned Employer in case of salaried individual & if the individual is self employed the income certificate to be certified by Tehsildar/Municipal Officers/S.D.O. or any State official authorized by the State Government or self attested income and residence certificate/affidavit duly notarized. Beneficiary identification shall be linked to AADHAR card or any other unique identification to avoid duplication of allotment.

- (iii) The applicant should not own any leasehold or freehold pucca house or plot either in his/her own name or in the name of spouse or any dependent member (including unmarried children) of his family in any urban area of Bihar. An affidavit certified by the Notary Public shall be submitted to this effect.

- (iv) The flat allotted to applicant must be occupied within one year of taking over the possession of the same failing which the allotment may be cancelled and allotted to another applicant from the waiting list.

- (v) The beneficiaries shall not be allowed to sell the housing unit within 10 years from date of handover. In case of sale of EWS/LIG units within 10 years of date of handover, such allotment shall be cancelled and allotted to another applicant from the waiting list.

- (vi) The applicant must be a major i.e. he/she must have attained the age of 18 years and a bonafide resident of the state of Bihar. One applicant will be entitled to fill up one form only. At the time of application, an affidavit to this effect may be submitted by him. However at the time of enlistment in the eligibility list, he will have to submit bonafide certificate issued by the competent authority, otherwise his registration is liable to be cancelled.

(vii) Every allottee shall become member of the Residents Welfare Society, which will maintain common services and the regular up keep of housing property and shall pay monthly maintenance charges to the society as prescribed. An undertaking to this effect will have to be signed by the allottee before possession is handed over to him. The concerned PDA would ensure that RWA is constituted as per rules /laws inforce.

2. Selection of Site & Unit Area of EWS/LIG houses /plots:

A. Site to be selected/ approved should preferably be in the vicinity of existing infrastructure, so as to minimize delay and cost in extending various services to the scheme area.

B. Wherever required the PDA shall invite Expression of Interest (EOI) for construction of houses in different towns of the state from interested developers from all over the country. After scrutinizing the proposals received from the private developers, these proposals shall be placed before the SLSMC (State Level Sanctioning and Monitoring Committee) for approval. The PDA can appoint a PPP Transaction Advisory for all necessary help related to pre-feasibility analysis, financial viability, bid process management, preparation of RFP, financial closure, technical advice etc.

C. The private developer shall, within 15 days from the date of approval given by the SLSMC, submit file to the PDA for change in land use wherever required. PDA is authorized to issue all such approvals including change in land use, layout plan and building plans in accordance with the prevailing rules/regulations and parameters of the policy. In such cases, no further approval of the Government is required.

D. The SLSMC is empowered to sanction of land use change/sub-division or reconstitution if any, issue of patta and approval of layout plan/building plan of the projects irrespective of the area of the scheme. Approvals shall be issued by the concerned Authority within a period of 60 days by adopting summary proceedings. The Project Approval Committee constituted under this Policy shall approve land use change, lay out plan and detailed project report (both administrative and technical) submitted by the developer and the proposed work plan and cash-flow.

E. Unit area of EWS/LIG houses/plots.

(i) Carpet area for EWS/LIG units shall be (In all cases)

- EWS unit: 290-323 sqft. (carpet area should be between 27-30 sqmtr), plot area 30-45 sq.mtrs.
- LIG unit 538-646 sqft. (carpet area should be between 50-60 sq.mtrs), plot area above 45 sq.mtrs. upto 75 sq. mtrs.

(ii) To avail central assistance as per the policy of Housing for All by Government of India, carpet area shall be maximum 30 sq.m. and maximum 60 sq.m. for EWS and LIG units respectively and sale price shall not exceed the price fixed in this policy (Rs. 2000/- per sq.ft. or as revised time to time).

(iii) Commercial area shall not exceed the limit prescribed in building byelaws, including minimum 5% in case of plotted development and in case of multistorey flats development 5% of EWS/LIG FAR area. The commercial establishment should be a single floor complex for daily needs and for the specific use of the society. It should not face any external boundary and should not cater to any external needs or influence.

(iv) A minimum of 140 EWS/LIG units per acre shall be constructed in all cases.

3. Approval of projects

Fast Track approval: The approval of projects under this Policy will be completed within a period of 60 days as follows:-

(i) The applicant may submit plans on converted land for approval to competent Authority along with a certificate that the submitted layout plan/building plans are as per norms and title is verified.

(ii) After receiving the application the Competent Authority shall issue provisional approval.

(iii) On issue of provisional approval after 60 days the developer can start construction at his own risk.

(iv) Within 15 days of receiving the application, the Competent Authority may raise any query/objection/information from the applicant under intimation to the empanelled consultants. Within a further period of 15 days such queries shall be replied and information as desired shall be made available to Local Authority.

(v) Within 30 days of receiving information at 3(iv) Local Authority shall dispose of the application of approval.

(vi) In case the project is proposed on the already approved plots which are required to be reconstituted, the reconstitution will be approved by the concerned local body and Government approval will not be required even if the plot area is more than 13500 sq.ft.

4. Timeline for Completion of the project

(A) For EWS/LIG Component of all the provisions shall be as below:-

(i) up to 200 EWS/LIG units - 30 months

(ii) above 200 upto 400 EWS/LIG units - 36 months

(iii) above 400 upto 600 EWS/LIG units – 42 months

(iv) above 600 EWS/LIG units - 48 months

(B) Completion certificate of the main project or developers own project shall be issued in proportion to the completion of EWS/LIG houses.

(C) If the developer completes construction of EWS/LIG houses within the scheduled period without getting any extension, the developer will get extra incentive of 0.10 FAR (equivalent to

10% of plot area used for EWS/LIG component) in the projects developed under any Model except Model 1 and this can be given as TDR after obtaining completion certificate from the PDA.

(D) The period of completion shall be counted from the date of final release of approved Building Plans by the Urban Local Body.

(E) In case the developer fails to construct EWS/LIG housing units within the stipulated time, penalty shall be imposed as follows:-

- (i) For first three months - Rs.50/- per sq.ft.
- (ii) For next three months - Rs.100/- per sq.ft.
- (iii) For next six months - Rs.200/- per sq.ft.

In case the construction is not completed even after six months after the stipulated time, the State Government may extend the period by another six months with charging penalty @ Rs. 200/- per sq.ft. After the expiry of extended time in case developer fails to complete the project, the PDA shall take over the project and get the remaining work completed. In case EWS/LIG components are not completed within the extended time period by private developers, sanction of the building plans of the complete project including the main project in case of split location, shall stand cancelled and the PDA shall take over complete land area.

5. Price for Allotment

For EWS/LIG category the sale price under Models 1, 2 & 4 are specified. General sale price for EWS/LIG flats would be Rs. 2000/- per sq.ft. Carpet Area and for EWS plots 25% of reserve price and for LIG plots 60 % of reserve price. The sale price of EWS/LIG units wherever applicable may be increased by 5% annually in the beginning of financial year. Sale price, applicable on any project will be the one which is prevailing at the time of approval of building plans.

6. Registration of beneficiaries

(i) Soon after approval of any scheme under any provision of this policy, but not later than 60 days after approval of the building plan, the PDA/ Competent Authority would invite applications from eligible persons for registration along with following non refundable registration amount:-

- a) Rs. 1000 for EWS
- b) Rs. 2000 for LIG

(ii) The amount received on account of registration shall be kept in a separate account opened for the scheme and may be utilized by it towards administrative expenses on the scheme.

(iii) Applications received shall be scrutinized by PDA/ Competent Authority to assess the eligibility of candidates. Allotment of houses shall be made through lottery and the allotment procedure shall be transparent and time bound. Information to the successful applicants shall be given through news papers/by post.

(iv) The designated Nodal Agency along with concerned ULB shall coordinate sanction of loan to the successful applicants from financial institutions like banks, NHB, HUDCO, etc.

(v) The amount of loan obtained by the successful applicants may be directly deposited by the Banks in a separate account called ESCROW account opened for the scheme by the concerned Authority. In this regard, the Nodal Agency shall assist the allottees in obtaining loan by preparing the draft of the agreement to be entered into between the concerned Bank, Developer and the allottee.

7. Constitution of Committees

A. A State Level Sanctioning & Monitoring Committee (SLSMC) headed by Chief Secretary, Bihar may be constituted to sanction projects and to monitor and ensure time bound completion of the sanctioned projects:-

➤ Chief Secretary, Bihar	Chairman
➤ Principal Secretary (UDHD)	Member Secretary
➤ Principal Secretary, Labour Resource	Member
➤ Principal Secretary, Revenue & Land Reforms	Member
➤ Principal Secretary, Building Construction Department	Member
➤ Principal Secretary, Finance Department	Member
➤ Managing Director, Bihar State Housing Board	Member
➤ Chief Engineer, Bihar State Housing Board	Member
➤ Chief Town Planner, TCPO	Member
➤ Chief Engineer, UDHD, Bihar	Member
➤ Convenor, State Level Bankers Committee	Member

The above Committee shall meet as and when required. The committee would approve action plans and projects under various components of the Housing for All Mission of Govt. of India, be authorized to take all decisions in conformity with the Policy and to issue directives for implementing the provisions of the policy and to fulfill the requirements of the specific projects.

B. Local Level Project Approval Committees:

For the areas of Municipal Corporations/Councils/Boards

1. Mayor/Chairman/President, Municipal Corp. Council/Board	Chairman
2. Chief Executive Officer Commissioner/ Executive Officer	Member Secretary
3. Senior most Civil Engineer in the local body	Member
4. Senior Most Town Planner in the local body	Member
5. PWD/ BCD Executive Engineer	Member
In case of non-availability of Town Planner in a ULB any other Zonal STP/DTP/ District Town Planner to act as the Member.	

C. State Level Nodal Agency: The State Government has designated Bihar State Housing Board as the State Level Nodal Agency for monitoring and implementation of the policy. The

BSHB shall coordinate with the Banks/Housing Finance Institutions/other financing institutions to facilitate the beneficiaries to obtain loan. All necessary help shall be extended to the beneficiaries/allotees to access these institutions for loan. The Nodal Agency should also conduct workshops for promotion of Low cost Construction Techniques to increase awareness among the developers. There will be a Nodal Officer as designated by the BSHB to coordinate various measures to be taken as per provisions this policy. All transactions related to the Shelter Fund created under this policy shall be managed by the BSHB or any other Authority as designated by the SLSMC.

8. Payments to Developers:-

A. For Model 2 - The loan amount transferred to the ESCROW account will be released by the PDA in 8 installments to the developer at different stages of construction as follows based on the certificate issued by 3rd party/nodal agency, after the verification of the progress of work under the approved work plan and cash flow :-

(i) After approval of Plans and commencement of foundation work	10%
(ii) Roof level of ground floor	10%
(iii) Roof level of first floor	10%
(iv) Roof level of second floor	15%
(v) Roof level of third floor	15%
(vi) On handing over to ULB	30%
(vii) After six months of handing over	5%
(viii) After twelve months of handing over	5%

B. Before release of final installment to the developer, it must be ensured by Nodal Agency/Local Authority that the construction has been completed as per specified norms, parameters and quality standard.

9. Quality Control

It shall be compulsory for the private developer to establish quality control laboratory at the site of the project. Third party inspection shall be carried out at the laboratory accredited by NABL, so that the quality of the work may be maintained. The general specifications and amenities to be provided by the developer shall be as prescribed. Third party Quality inspection to be ensured by Nodal Agency.

10. Miscellaneous

A. The Projects of BSHB/Development Authorities/ULB's shall be sent to MoHUPA, GoI to get financial assistance under "Housing for All Mission" and therefore all the parameters of this scheme shall have to be followed at the initial stages itself. All local authorities must ensure that projects conform to guidelines of the Housing for All Mission, so that beneficiaries get the advantages of subsidy.

B. Any subsidy/central assistance as per the policy for Housing for All will be directly transferred by the eligible beneficiary.

C. Any subsidy/concessions on Excise Duty/VAT/Tax exemption given by the Government shall be directly transferred to the developers.

D. Complete waiver of fire cess on EWS/LIG component of a scheme.

E. In case of Government land (Model No - 4A, 4B), selected developer shall give a Bank guarantee as performance guarantee at the rate of 2% of the total cost of the project to PDA for timely completion of the project.

F. The developer shall maintain the complete housing complex developed under the Models of this policy for 1 year after the completion of the project. Thereafter it may be transferred to RWA. One time maintenance amount as decided by the Government in consultation with developer, will have to be deposited by developer as a corpus amount in a separate maintenance fund after completion of the project, so that maintenance work is taken care of. Contribution by allottees of the houses can be also added to the corpus.

G. If the developer leaves the work incomplete, Nodal Agency/Local Authority may get the work completed at the risk and cost of the developer. It shall be compulsory for the developer to submit an affidavit to this effect at the time of submission of the scheme.

H. Developer may raise loan from banks for construction of EWS/LIG flats or may finance the same out of his own resources.

I. The expenditure on internal development works shall be borne by the developer in all cases. He will not be allowed to charge the cost of internal development to EWS/LIG components or from beneficiaries, except where the sale is not at fixed price determined by the Government.

J. The developer shall construct the houses according to the type design and building specifications approved by SLSMC and in accordance with the norms fixed under the applicable building regulations.

K. Standard Design of the housing units, amenities to be provided in housing area & construction specifications would be provided at the time of EOI or at the time of approval of building plans (as the case may be).

L. After completion of the scheme, the developer shall submit to the Local Authority two sets of 'As Built Drawing' of the whole scheme and shall simultaneously make declaration regarding completion of the scheme and inform the Nodal Agency about the same. For issue of Completion Certificate of the project no charges shall be levied on EWS/LIG component.

M. It is proposed to constitute a separate "Shelter fund". The amount received under the Shelter fund by all urban local authorities shall be kept in separate account and shall be utilized by the Urban Local Authority for external development works in the schemes developed under different models of the policy or any other development activity like land acquisition, procurement etc. for EWS/LIG housing.

5. Model – 5

PPP FOR SLUM REHABILITATION AND REDEVELOPMENT HOUSING (SRRH)

5.1 Introduction and Preliminary

In line with the Bihar State Slum Policy – 2011, objective of creating a comprehensive, holistic policy framework to address all aspects of housing for the urban poor including slum redevelopment and rehabilitation, three Models are prescribed below for taking up SRRH. The State Level Sanctioning & Monitoring Committee (SLSMC) will be the authority for taking all decisions related to selection of a particular Model, project structuring etc.

5.2 Typologies of Slums and Development Provisions

The slums are broadly classified into following typologies and the Models of their development will be adopted accordingly:

Sl. No.	Land Ownership	Slum Typology	Development Provision
1.	Govt. (Centre/ State/ ULBs/ Railways/ Airports/ Forest/ etc.)	Tenable	In-situ Redevelopment (Model 5A)
2.		Untenable	Relocation and Resettlement (Model 5B)
3.	Slums with Record of Right (RoR)	Tenable	Self-development through microfinance or self-investment with in-situ Up-gradation / redevelopment under the schemes of govt. (Model 5C)

5.3 Step by Step Approach

A **District Level Planning and Monitoring (DLPMC)** is being formed for SRRH with the District Magistrate (DM) as the Chairman for monitoring of the projects, taking all technical and administrative decisions, enabling PDAs to conduct surveys, redressal of disputes etc.:

The District Magistrate	Chairman
Chief Executive Officer of concerned ULB	Member Secretary
Representative of MD of BSHB (Executive Engineer)	Member
Additional Collector	Member
Sub Divisional Magistrate	Member
Representative Engineer of the concerned ULB	Member

The Representatives, from Department/ Authority/ PDA owning the land where slum is located and owner of the land where the R& R will take place, would be called as invitees for all the meetings of the DLPMC.

5.3.1 Finalization of Project Development Agency (PDA):

The **District Level Planning and Monitoring (DLPMC)** will finalize PDA (Project Development Agency – BSHB/ ULBs/ Planning Authorities etc.) for taking up Slum Redevelopment Project for a particular slum.

5.3.2 Spatial Survey: A spatial survey shall be taken up for finalizing the outer boundary of every slum. This will be done on GIS platform. The PDA and DLPMC can outsource the work to any other competent agency.

5.3.3 Validation of the Slum Boundary: Project Development Agency (PDA) shall issue a public notice indicating the slum boundary with a request to all concerned for indicating their interest in the land, objections or suggestions on the boundary. A period of at least fifteen days will be given for submitting the responses. After hearing all the issues raised during the notice period, Project Development Agency will finalize the boundary. DLPMC would be the decision making body in this regard.

5.3.4 Tenability: After finalization of slum boundary including land details, a particular slum will be categorized as tenable or untenable by taking into account tenability of the land, health and safety factors, issues of public interest and any other matter. DLPMC would be the decision making body in this regard.

5.3.5 Slum Redevelopment Project Area: DLPMC would monitor the whole process and would be the decision making body in this regard.

(a) If the slum is tenable, on the area covered under the slum boundary, proposals of roads, drainage etc. as per Development Plans in operation for that area shall be overlaid on same.

(b) These areas as required for master plan roads & drains shall be excluded.

(c) After same, vacant area on fringes of such slum boundary shall be taken into consideration to make the area under slums better developable. This area, which shall be used for slum redevelopment project shall be called Slum Rehabilitation Project Area (SRPA) and same shall be demarcated on map. This is subject to the condition that area provided under SRPA shall not be more than the area under the slum boundary.

(d) This SRPA will be divided in to **“Rehabilitation Area”** & **“Developer Area”** provided further that “Rehabilitation Area” on which SRRH will be taken up shall not be less than the **65% of the total SRPA.**

5.3.6 Clubbing of Slums: The PDA can also consider clubbing of nearby slums in clusters for in-situ redevelopment to make them financially and technically viable. Such cluster of slums can be considered as a single project.

5.3.7 Notification of the Slum Boundary: After approval of the tenability, slum boundary and Slum Rehabilitation Project Area (SRPA) by SLSMC, Project Development Agency will notify the same in its notice board for information of all concerned.

5.3.8 Transfer of Land: DLPMC would monitor the whole process and would be the decision making body in this regard.

a) **For Tenable Slums:**-On finalization of slum boundary, tenability status & SRPA by the SLSMC, the land shall be transferred within 60 (sixty) days by the concerned department in the name of PDA on freehold basis without any cost. Normally ULBs will be the PDA, the SLSMC may have the right to change the PDA.

b) **For Semi-tenable Slums:** - PDA will initiate the process of curing of issues, which can make the slum tenable, if permissible under relevant laws rules & regulations. Once made tenable, the land shall be transferred by concerned department in the name of PDA on freehold basis without any cost within a period of 60 days of notification by PDA to that effect, with approval of SLSMC. The Transaction Advisory appointed by PDA would assist in this regard. (See Annexure – A)

c) **For Relocation:** - For untenable slums, semi-tenable slums or any other slums, which are to be relocated, a relocation site duly approved by SLSMC will be identified and land shall be transferred to PDA within 60 (sixty) days by the concerned department in name of PDA on freehold basis without any cost. The Transaction Advisory appointed by PDA would assist in this regard. (See Annexure – A)

5.3.9 Socio-Economic Survey: The socio-economic survey of slum households will be done by using bio-metric data or linking the same with UIDAI/AADHAAR card for addressing concerns related to duplication of the allotments of SRRH (A photograph of all the Family Members with the House is to be kept in records as well, for all beneficiaries). The survey data for HFA may be used as a base for the same. DLPMC would monitor the whole process and would be the decision making body in this regard.

5.3.10 Validation & Preparation of final list: The socio-economic data collected by Project Development Authority as per above said, will be put up in public domain for a period of at least fifteen days for information of all concerned and to invite suggestions, objections and claims during this period. All such claims received will be disposed of as per local enquiry and cutoff date approved by the DLPMC duly authorized by SLSMC. On basis of same, PDA will finalize the final list of families in a slum and submit the same to Urban Local Body for approval, in case if ULB is not the PDA. DLPMC would monitor the whole process and would be the decision making body in this regard.

5.3.11 Formation of Registered Society: After approval of list of slum dwellers, a Slum Level Registered Society (SLRS) will be formed by taking up an extensive social mobilization effort by PDA with the help of concerned Urban Local Body (if ULB is not the PDA).

5.3.12 **Signing of Agreement between Slum Level Registered Society (SLRS) &**

Project Development Agency (PDA): An agreement will be signed between SLRS, PDA and concerned ULB for adhering to their respective commitments. A model agreement would be made available to all PDAs by DLPMC.

5.3.13 Issuance of Entitlement Certificates: On basis of the agreement, Entitlement Certificate for SRRH will be issued in the name of the female head of the household or in the joint name of the male head of the household and his wife, and only in cases when there is no adult female member in the family, it can be in the name of male member of the household. This will give all such beneficiaries, a right to have a EWS dwelling unit from government at the rates notified by state government. This certificate cannot be transferred and shall be liable to cancellation, if there is violation of terms & conditions as prescribed for the same by DLPMC.

5.3.14 Initial Deposit and Process of Allotment: This will be in accordance with the policy framework presented in Annexure- C.

5.3.15 Award of Work: Only after approval of SLSMC, the contract to take up SRRH project shall be entered into.

5.3.16 Transit Accommodation: As per the terms and conditions of the bidding document approved by DLPMC, the provision of transit accommodation shall be made by PDA through contractor or the private developer of PPP project, as applicable and deemed appropriate. The guiding provisions for transit accommodation shall be as per Annexure – D to this policy.

5.3.17 Involvement of SLRS during Construction: SLRS will be proactively engaged by PDA during the construction period so as to ensure social audit of the quality of construction being taken up.

5.3.18 Completion of work and Handing over of assets: After completion of the work Project Development Agency will hand over the dwelling units to the entitled beneficiaries as per allotment procedure. The common area and common functions will be handed over to Slum Level Registered Society (SLRS) for the purpose of maintenance.

5.3.19 Process of allotment and transfer of ownership: The process of allotment, payment of beneficiary's contribution, transfer of ownership will be as per the policy guidelines given in the Annexure- C.

5.4 Model 5A: In-situ Slum Redevelopment:

If the Slum is on tenable land, whether Central Government land / State Government land / ULB land / land belonging to any other statutory authority or PSU, and if the land is not essentially required for any important public purpose, then the redevelopment of such slum will be taken up in-situ. This development may be undertaken by the PDAs through private developers on PPP mode or directly by acting as developer. The PDA may also exercise a combination of the above as per the project structuring to be taken up for each of such slum on case to case basis and with due approval of the SLSMC and DLPMC constituted under this policy. The PDAs will take assistance from the PPP Transaction Advisory appointed for the same purpose (Refer Annexure - A for details).

5.4.1 Development on PPP Model: In line with objective of the Policy to enable public private partnerships for slum rehabilitation & redevelopment and leveraging government land for such projects, this Model sets up a mechanism for partnership between PDAs and private developers for undertaking projects relating to development of SRRH.

5.4.1.1 Mandatory Development Norms: The following mandatory development norms shall be followed by PDA for structuring of projects under this Provision and the same shall also form part of the bidding documents:

a) **Density Norms:** The PDA shall ensure that density in terms of Dwelling Units per Acre (DU/Acre) on Rehabilitation Area shall be as per provisions applicable to SRRH units, A minimum of 250 EWS/LIG units per acre shall be applicable.

b) **Mixed Land Use Norms:** 5% of the built up area reserved for SRRH dwelling units shall be developed as neighborhood shopping and community facilities (if any). Out of same, 3% of the built up area shall be exclusively reserved for neighborhood shopping facilities. The FAR consumed under this section shall form part of total built up area being developed for SRRH.

c) **FAR:** Maximum FAR of 3.5 will be allowed for the projects under this Model. If part of FAR for Rehabilitation Area remains unutilized, the same can be utilized by the private developer on Developer Area.

d) **Number of Affordable Housing Units:** Bid documents shall specify the number of SRRH dwelling units to be built by the private developer for handing over to PDA. The construction specification along with the detailed plan of the Rehabilitation Area development shall also form part of bidding documents.

e) **Neighborhood Shopping Units & Community Area:** The neighborhood shopping units and community area as developed by developer in Rehabilitation Area shall be handed over to PDA for further allotment and management.

5.4.1.2 Selection of Private Developer:

a) **Bidding Process:** The selection of the private developer shall be done through an open competitive bidding process.

b) **Eligibility Criteria:** The private developers participating in the bidding process shall qualify on the eligibility criteria given in General Conditions chapter and other such criteria as given in Bid documents.

c) **Fixed Parameter:** The fixed parameter will be construction of SRRH Units along with the neighborhood shopping and community facilities to be developed by the private developer in Rehabilitation Area, which shall be handed over to the Project Development Authority free of all costs.

d) **Bidding Parameter:** The concession fee to be quoted by the private developer for the project will be the bidding criteria. The eligible private developer who quotes lowest grant or highest premium shall be selected for the project. This concession fee shall be payable to or by the PDA in installments as per conditions given in the Bid documents.

e) **Payment of Concession Fees:** The concession fee shall be paid in or out of the Shelter Fund created under this policy or by the State Government as the case may be. The State Government can contribute if needed.

5.4.1.3 Allotment of Dwelling Units:

a) The PDAs shall undertake verification and final selection of beneficiaries for the project as per the provisions of step by step approach given in this policy vide paragraph 5.3. PDAs will facilitate same through the Transaction Advisory and credible Non- Government Organizations (NGOs) or any other Agency set up in this regard by the DLPMC.

b) The developer shall also proactively participate in the process to facilitate housing finance by undertaking loan fairs and providing handholding support to beneficiaries.

c) The beneficiaries found eligible as per the conditions of eligibility as described under Section 3 of “Annexure – C: Principles and Mechanism of Allotment” and having valid Entitlement Certificates shall be issued allotment letters by the PDA. It is further provided that efforts shall be made to ensure that numbers of SRRHs built in a particular project exceeds the no. of entitled beneficiaries in that particular slum, so that balance EWS units built under this Model can be utilized for the purpose of allotment to slum dwellers having entitlement certificates from nearby untenable slums or otherwise.

d) The PDA shall allot SRRH to beneficiaries having entitlement certificates at the rate notified by State Government for allotment of such housing units.

5.4.1.4 Utilization of Developer Area: The private developer shall utilize the Developer Area for taking up housing and commercial projects, subject to provision of Planning & Building Standard Regulations in force and subject to provisions of this policy. The developer would receive this area on freehold basis from the PDA if the statute of the concerned authority that owns the land allows it, as per terms and conditions defined in the bidding document.

5.4.1.5 Other incentives and relaxations:

The projects under this Provision will also be eligible for availing following incentives and relaxation:

a) **Fast track approval process:** The projects under this Provision shall be eligible for fast track approval process as specified in General conditions.

b) **Exemption from various fees, Charges & Security Deposit:** The projects under this Provision shall be eligible for exemption from following fees, deposits and charges limited to development on Rehabilitation Area:

-
- i. Exemption from sanction fee of building plan sanctioning authorities;
 - ii. Exemption from payment of external/peripheral development charges of Urban Local Bodies etc.
 - iii. Exemption from keeping of security deposit by building plan approval agencies.

5.4.2 Development of SRRH by PDAs, directly:

The Project Development Agency may take up In-situ Slum Redevelopment directly by itself. For purpose of such redevelopment, PDA may engage State/ Central Public Sector Enterprise (PSEs) as executing agencies, with approval of SLSMC. In such cases, following principles shall be applicable;

5.4.2.1 SRRH over Rehabilitation Area

The principles as given vide sections 5.4.1.1 & 5.4.1.3 shall apply, mutatis mutandis.

5.4.2.2 Developer Area

The principles given under section 5.4.1.4 shall apply mutatis mutandis. Further, PDA will be at liberty to auction such land or develop it on PPP or any other model.

5.4.2.3 Incentives and Relaxations

The principles given under section 5.4.1.5 shall apply mutatis mutandis.

5.4.3 Slums on Central Government Land

5.4.3.1 Central government land owning agencies should also undertake “in-situ” slum redevelopment on their lands occupied by slums by using it as a resource for providing houses to slum dwellers. In case of relocation, a land should either be provided by the agency itself or the agency may collaborate with the State Government for obtaining land. Central Government agencies should not charge land costs for the land used for the purpose of housing the eligible slum dwellers.

5.4.3.2 For taking such slum redevelopment projects, the Central government agencies shall also be eligible for availing the grants and subsidies from Central and State Government, as applicable.

5.5 Model 5B: Relocation and Redevelopment

Slums on untenable sites or otherwise, as decided, will be relocated in housing projects as described under this Model.

5.5.1 Relocation Sites: The identification of the relocation sites should be preferably made within close proximity to the original slum area from where the dwellers are being relocated. Only in case of non-availability of developable sites within the specified range, far-site

resettlements may be undertaken. The vacated site of slum area shall be secured and utilized within stipulated time for its intended purpose. The site identified for relocation, if any, shall be provided free of cost to the PDA. On such land PDA shall take up development of EWS housing. (Also Refer Annexure – A)

5.5.2 Land Owner's Contribution in special cases: In cases of relocation and redevelopment of slums, the original site may have to be handed over to the original land owning agency for development of facilities and amenities for public purpose (whether Central / State government or other agencies such as Airports, Railways, etc.). In such cases, the land owning agency shall contribute an amount on per dwelling unit basis, for the total numbers of beneficiaries surveyed and found to be eligible in the concerned slum area by the PDA. The land owning agencies contribution shall be equivalent to difference between cost of construction of EWS house and contribution to be paid by the entitled beneficiary or as decided by State Government. Subsidies available under any other government scheme can be dovetailed to the extent possible. State Government may issue detailed guidelines for this purpose from time to time.

5.5.3 Relocation Plan:

a) The process for identification of beneficiaries in such slum areas shall be same as prescribed in 5.3.9, 5.3.10, 5.3.13 & 5.3.14; *mutatis mutandis*.

b) All or any of the households staying in a slum notified for relocation shall be provided with EWS housing within: -

i. EWS dwelling units constructed in other Models by PDAs (Mandatory or PPP) on such terms & conditions as approved by SLSMC.

ii. SRRH units in Model 5A, if number of units being constructed is more than the number of entitled beneficiaries

iii. SRRH constructed specifically on a Relocation Site by PDA as given in 5.5.1

5.5.4 Transit Accommodation: It is to be provided to the slum dwellers, as per the Guidelines provided in Annexure – D to this policy and other directions issued by State Government in this regard, if any, from time to time.

5.5.5 Notwithstanding anything to the contrary, other provisions of allotment, incentives, standard provisions, etc. as applicable in Model 5A shall apply, *mutatis mutandis* to this Provision as well.

5.6 Model 5C: Beneficiary-Led Individual House Construction or Enhancement

Slums on lands where ROR is in the name of Slum Dwellers will be redeveloped in-situ through up gradation of existing dwelling unit and municipal infrastructure services.

5.6.1 Implementing Agency & Mechanism: The Project Development Authority will develop a comprehensive slum up-gradation project proposal for up-gradation of such slums by making provisions for various utilities and other urban infrastructure in the existing slum area. The

benefits available under various schemes of Government of Bihar and Government of India will be dovetailed for implementation of such up-gradation projects.

5.6.2 Beneficiary contribution will be fixed as per specific provisions made in the redevelopment scheme for in-situ up gradation and as approved by the SLSMC.

5.6.3 Similar benefits will also be available to non-slum poor having land in areas / habitations proposed for redevelopment / up-gradation under this Model, provided they have not availed of assistance from Government under any other program for the purpose of housing.

Redevelopment and Rehabilitation of Slums on PPP Model

The slums in Urban Area are settled either on their own private land or on State Government Land or on Central Government Land or on other's Private Land. Redevelopment & Rehabilitation of such slums is a challenging task and require support of public representatives, district administration, NGOs and the Samuhik Vikas Samiti of Slums.

Private developers should be invited to develop affordable houses for slum dwellers either in-situ or relocate them on other Government / ULB lands. Various incentives to be provided to the developers have been discussed in the preceding chapters.

The Project Development Agency / ULB / District Level Planning & Monitoring Committee may appoint a Transaction Advisor to identify the sites acceptable to the slum dwellers for their resettlement. The Transaction Advisors will not only identify the suitable sites but will check the financial viability of such projects also.

The Transaction Advisor on the basis of public consultation will suggest the authority as to which slum(s) is to be developed in-situ and which slum(s) is to be resettled on other land identified in consultation with the authority & the slum dwellers.

The Transaction Advisor will design the development model taking in to consideration the provisions given in State Slum Policy, guidelines of central scheme "Housing for All (HFA)" & the State Building Bye Laws. They will also prepare a financial model which is attractive to the slum dwellers, to the private developers & to the Urban Local Body / Authority. They will also identify the hindrances likely to occur during implementation of project and will suggest remedial measures.

The Transaction Advisor will identify technically & financially competent developers who can redevelop the slums or resettle the slum dwellers with better livable environment. They will prepare RFP document, invite bids on PPP model from the developers through National Bidding Process, will conduct pre-bid meeting & clarify the queries of bidders, will issue the addendum (if required) incorporating acceptable suggestions of bidders, will evaluate the technical & financial bids, will assist the authority to award the work to selected developer, will prepare concession agreement and will assist the authority till financial closure.

The state government through Urban Development & Housing Department may empanel qualified Transaction Advisors to provide services to the PDAs and will provide list of such consultants. The PDAs will directly get the price proposal from the empanelled consultants and will appoint the transaction advisor on Lease Cost Selection Basis.

General parameters to obtain the benefits of Housing for All Mission for urban area launched by Government of India

Government of India has launched Pradhan Mantri Awas Yojana 2015 in which four verticals are proposed for the purpose of interest subsidy and direct subsidy to the beneficiaries. Any project which qualifies for In situ Slum Redevelopment, Credit Linked Subsidy Scheme or Affordable Housing in Partnership or Beneficiary Led Individual house construction or enhancement scheme may be sent to Government of India as per the procedure laid down in the scheme of Government of India –

A. Credit Linked Subsidy Scheme

(i) Credit Linked Subsidy will be provided to EWS/LIG for procurement or construction of house. Beneficiaries of EWS/LIG seeking housing loan from bank or other financial institutions would be eligible for interest subsidy @ 6.5% for a tenure of 15 years. This will be available for loan amount up to Rs. 6 lakhs.

(ii) The subsidy will be channelized through HUDCO and NHB to lending institutions, Central Nodal Agency (CNA) will be responsible for ensuring implementation of the scheme and State Level Nodal Agency will facilitate the identified eligible beneficiaries in getting approvals to avail subsidy under this scheme.

(iii) Lending institutions will submit claim to CNA who will release the subsidy amount to lending institutions which will be deposited in loan account of beneficiaries.

(iv) This facility will be available for housing loans availed for new construction where area of housing units shall be up to 30 sqm carpet area for EWS and up to 60 sqm for LIG is being constructed.

B. Affordable Housing in Partnership

(i) Under this provision financial assistance to EWS houses is available and Central assistance @ Rs. 1.5 lakh per EWS house would be available for the projects being built by Local Bodies or in partnership with private sector.

(ii) In such cases upper ceiling on the sale price of EWS houses would be decided by State Government.

(iii) The project can be mix of houses for different categories but it shall have at least 35% of the houses for EWS category and single project shall have at least 250 houses (State Government is going to request GOI to reduce this no. to 150, a notification for the same will be made subsequently). Detailed Project Report of such projects will be prepared and shall be approved by SLSMC.

(iv) Allotment of houses to identified eligible beneficiaries in AHP projects should be made following a transparent procedure as approved by SLSMC and the beneficiaries selected should be part of HFAPoA preference in allotment may be given to physically handicapped persons,

senior citizens, scheduled castes, scheduled tribes, other backward classes, minorities, single woman, transgender and other weaker and vulnerable sections of the society while making the allotment the families with different-abled persons and senior citizens may be allotted houses preferably on the Ground Floor or Lower floors.

C. Beneficiary Led Individual House Construction

(i) In case EWS plots are allotted by Local Authority in their scheme such allottee belonging to EWS category to construct house on such land owned by him may avail central assistance of Rs. 1.5 lakh for construction of new house. The beneficiary for availing this assistance shall approach the ULB with documentation of land ownership.

(ii) The Urban Local Bodies shall validate the information given by the beneficiary and building plan for the house submitted by beneficiary so that ownership of land and other details of beneficiary like economic status and eligibility can be ascertained.

(iii) On the basis of these applications ULB will prepare an integrated city wide housing project for such individual beneficiaries in accordance with the City Development Plan. Individual applicants for assistance shall not be considered.

(iv) Such projects would be approved by the states in SLSMC which will be submitted to Central Sanctioning and Monitoring Committee to release central subsidy.

D. “In-situ” Slum Redevelopment using land as Resource

(i) Slums, whether on Central Government land/State Government land/ULB land, Private Land, should be taken up for “in-situ” redevelopment for providing houses to all eligible slum dwellers. Slums so redeveloped should compulsorily be denotified.

(ii) Private partner for Slum Redevelopment would be selected through open bidding process. State Governments and cities would, if required, provide additional Floor Area Ratio (FAR)/Floor Space Index (FSI)/Transferable Development Rights (TDR) for making slum redevelopment projects financially viable. Slum rehabilitation grant of Rs. 1 lakh per house, on an average, would be admissible for all houses built for eligible slum dwellers in all such projects. States/UTs will have the flexibility to deploy this central grant for other slums being redeveloped for providing houses to eligible slum dwellers with private participation, except slums on private land. It means that States/UTs can utilise more than Rs. 1 lakh per house in some projects and less in other projects but within overall average of Rs. 1 lakh per house calculated across the State/UT.

(iii) “In-situ” redevelopment of slums on private owned lands for providing houses to eligible slum dwellers can be incentivised by State Governments/UTs or ULBs by giving additional FSI/FAR or TDR to land owner as per its policy. Central assistance cannot be used in such cases.

(iv) Beneficiary contribution in slum redevelopment project, if any, shall be decided and fixed by the State/UT Government. Eligibility of the slum dwellers like cut-off date etc. will be decided by States/UTs preferably through legislation. Refer PMAY Scheme Guidelines for more details.

Principles and Mechanism of Allotment**1. Introduction**

The State Level Sanctioning & Monitoring Committee (SLSMC) shall establish a transparent and professionally managed system for allotment of EWS and LIG housing units created under the provisions of this Policy. The key objective of proposed allotment system will be to generate predictability, transparency and ensure social auditing. The system will work on the principle of a continuous process of registration of all those families, who want to avail of dwelling units under this Policy. This will also help State Government in assessment of housing shortages in various cities and plan accordingly. Further, all activities will be on a web based online platform and documents will be put in public domain for ensuring transparency and social auditing. The allotment process shall adhere to following guiding principles.

2. Allotment of Affordable Housing (AH)**(A) Eligibility Criteria for Applicants:**

Following will be the eligibility and terms & conditions for allotment of dwelling units under the policy.

- i. The beneficiary / applicant shall be the resident of a particular urban area of Bihar on a cut-off date, which is notified by State government in this regard. (All citizens residing before SECC 2012)
- ii. A “dwelling unit” shall be allotted only to such beneficiary family, who do not own any leasehold or freehold pucca house or plot either in his/her own name or in the name of spouse or any dependent member (including unmarried children) of his family in any urban area of Bihar.(Self Certified)
- iii. Income eligibility criteria for applicants applying for EWS & LIG Housing shall be up to Rs. 3,00,000/- per annum and from Rs. 3,00,001 to Rs. 6,00,000 per annum; respectively. The income will be certified on basis of Income certificate issued by competent official of the concerned Department.
- iv. Dwelling Unit i.e. Flat/Apartment shall be occupied by allottee within one year of taking over of the possession of same.
- v. Dwelling Unit cannot be put on rent by the allottee.
- vi. The minimum lock-in period for transfer of ownership by the beneficiary will be 10 years from the date of handover of the unit.
- vii. The ownership can only be transferred to another beneficiary, who himself/herself is also eligible for allotment of a dwelling unit under this policy and satisfies all the above mentioned criteria with the permission of the PDA.

viii. The affordable housing unit allotted to the beneficiary shall be strictly used for residential purpose. If, at any point, it is found by the competent authorities, that it is being used for any other purpose other than residential, the allotment will be cancelled with immediate effect and the beneficiary will be black-listed.

(B) Online registration

A person who desires to procure a dwelling unit from any Project Development Agencies will be required to register on-line on the official website of PDA. The online registration shall require capture of bio-metric data or submission of UIDAI/AADHAAR number of all family members (above age of 5) at the time of registration.

(C) Unique Account Number

On the basis of online registration, a Unique Account Number (UAN) will be generated. The same UAN shall be used by the applicant for all transactions with the PDA.

(D) Application for allotment in specific project

As and when a public notice, inviting applications for allotment of any affordable housing unit is issued by PDA, the registered person will apply online through official website of PDA.

(E) Facilitation Centre

Persons not having access to computer & internet can visit Facilitation Centers notified by SLSMC and PDA for the purpose of online registration and application.

(F) Draw of Lots

The draw of lottery for allotment of property will be made on an IT Platform having randomization abilities. The detailed process will be decided by PDAs. This will be done in presence of independent observers.

(G) Transactions through UAN

The request of allottees for change of ownership, mutation, payment of dues or request for NOC etc. shall be made on-line through the same Unique Account Number (UAN).

(H) Transparency

All documents including affidavits submitted by applicant shall be put up in public domain for the purpose of social auditing.

(I) Preferential Allotment and provision of Reservation

Preference in allotment may be given to physically handicapped persons, senior citizens, Scheduled Castes, Scheduled Tribes, Other Backward Classes, minority, single women, transgender, and other weaker and vulnerable sections of the society. While making the allotment, the families with differently-abled persons and senior citizens may be allotted house preferably on the ground floor or lower floors. The reservation policy for allotment, if any, as stated in the statute of the concerned authority that owns the land, shall be applicable mutatis mutandis.

3. Allotment of Slum Redevelopment and Rehabilitation Housing (SRRH)

The method of allotment as prescribed above for AH shall apply mutatis mutandis for the allotment of SRRH; subject to following specific conditions.

(A) A slum dweller family will be entitled for one dwelling unit only, even if the family is occupying more than one unit in the slum.

(B) The slum dweller family should have been occupying the dwelling unit on or before the cut-off date announced by the government.

(C) The slum dweller family should have enrolled itself as member of Slum Level Registered Society (SLRS).

(D) The name of the slum dweller's family should figure in survey conducted by government for the purpose.

(E) The actual occupant of slum dwelling unit should be taken for this purpose as eligible family.

(F) The entitlement shall be for a EWS category of house.

(G) Any other specific conditions and eligibility criteria as set out by DLPMC.

(H) The allotted unit is Non-transferable in any case.

Transit Accommodation**1. Background**

Conditions of the urban poor staying in informal settlements (Slums) become more vulnerable as many a times they are evicted without provision for transit shelter or other basic services for them. At the same time there remains a requirement of relocation of some of the slums (informal settlements), which are on untenable lands and where public lands, on which such slums are located, are required for other infrastructure projects. Therefore, there is a need to have a balanced approach for dealing with such cases. This becomes more important as Government of Bihar is committed to protect shelter and other rights of urban poor. Therefore, these guidelines have been formulated to provide for a mechanism, for provision of transit housing to eligible families of evicted slum dwellers before final rehabilitation of such families is taken up. It is envisaged that these guidelines will create a supporting framework for pursuing Housing for All one hand and to facilitate urban infrastructure projects on the other hand.

2. Basic Features

- a. Identification of Beneficiaries: The slum dwellers eligible under this policy for rehabilitation shall be eligible for assistance under these guidelines.
- b. Transit Site: Suitable Land as a Transit Site shall be identified by the Developer for relocation of beneficiaries.
- c. Implementing Agency: The developer should either build or provide rental transit housing or in certain cases provide monthly allowance to the designated beneficiaries, for accommodation as approved by the PDA.
- d. Development Plans & Estimates: The transit houses shall be developed as per the approved plans and estimates notified by SLSMC from time to time.

3. Provisions in Transit Housing

Physical Infrastructure: The transit housing shall mandatorily have following provisions:

- i. Safe Drinking Water Supply.
- ii. Street Light(s).
- iii. Community Toilet(s).

4. Rehabilitation of Slum Dwellers

Within two years full and complete rehabilitation of evicted slum dwellers in terms of provisioning of EWS house (standard size) to entitled beneficiaries, shall be made. Work on same shall start, within three months of such temporary relocation of slum dwellers.

5. Temporary Shelter Sites in cases of Emergency Evictions

There are possibilities that construction of transit housing may take time and same may not be possible to be built before eviction, for example, where removal of encroachment may be required for development of roads, drains or any other matter of urgent public importance, requiring such eviction. In such cases; requisitioning authority, Local Bodies & State Government will take proactive steps to provide temporary shelter sites; where provision of drinking water, lighting, etc had been made. In such cases, after construction of Transit Housing, evicted slum dwellers will be given option to either move to such transit housing or they can choose to stay in the temporary shelter site provided by the Government.

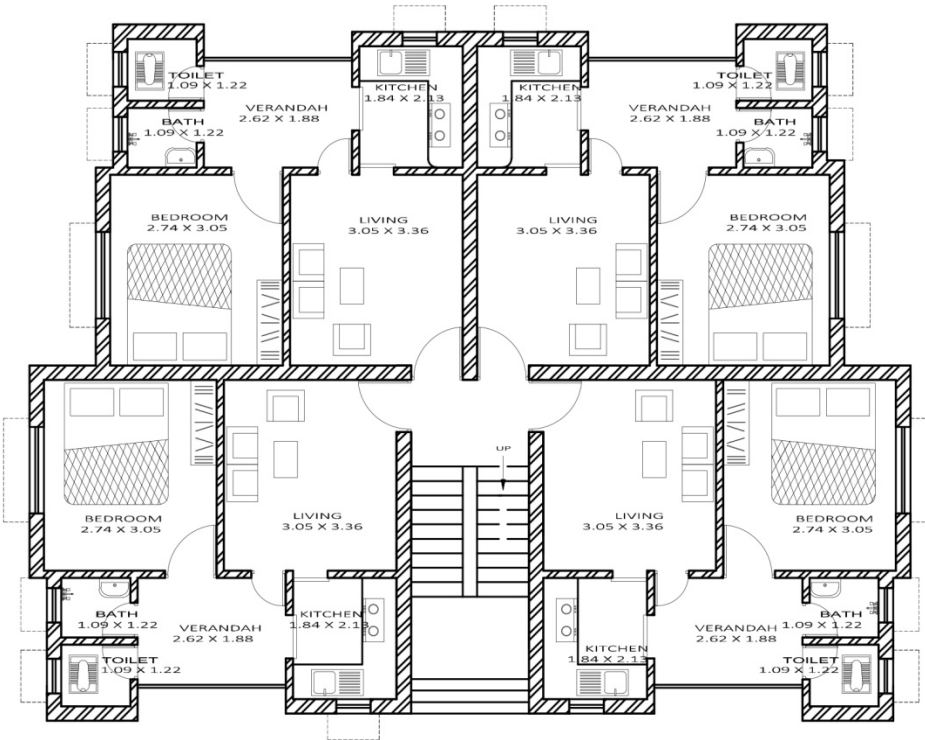
6. Nodal Officer

There will be Nodal Officers from Urban Local Bodies and District Administration to coordinate various measures to be taken as per provisions of these guidelines.

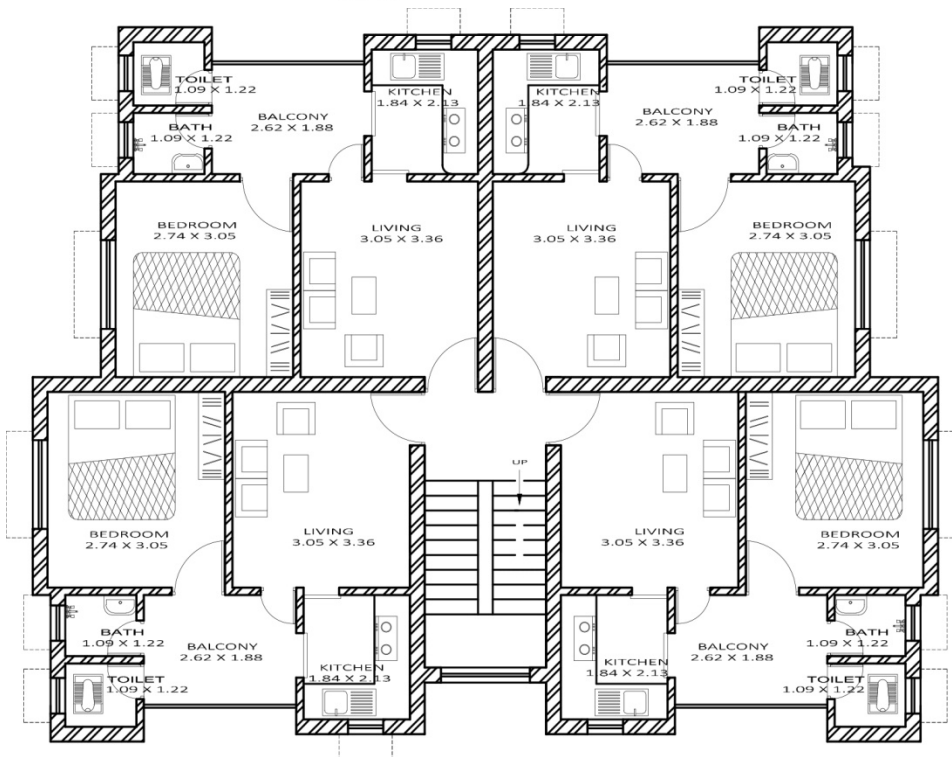
ANNEXURE – E

Indicative Block Plan Options for EWS and LIG Categories(Only for reference)

EWS Option – 1 (G+3 Format, Carpet area of unit – 27.7 sq.m.)

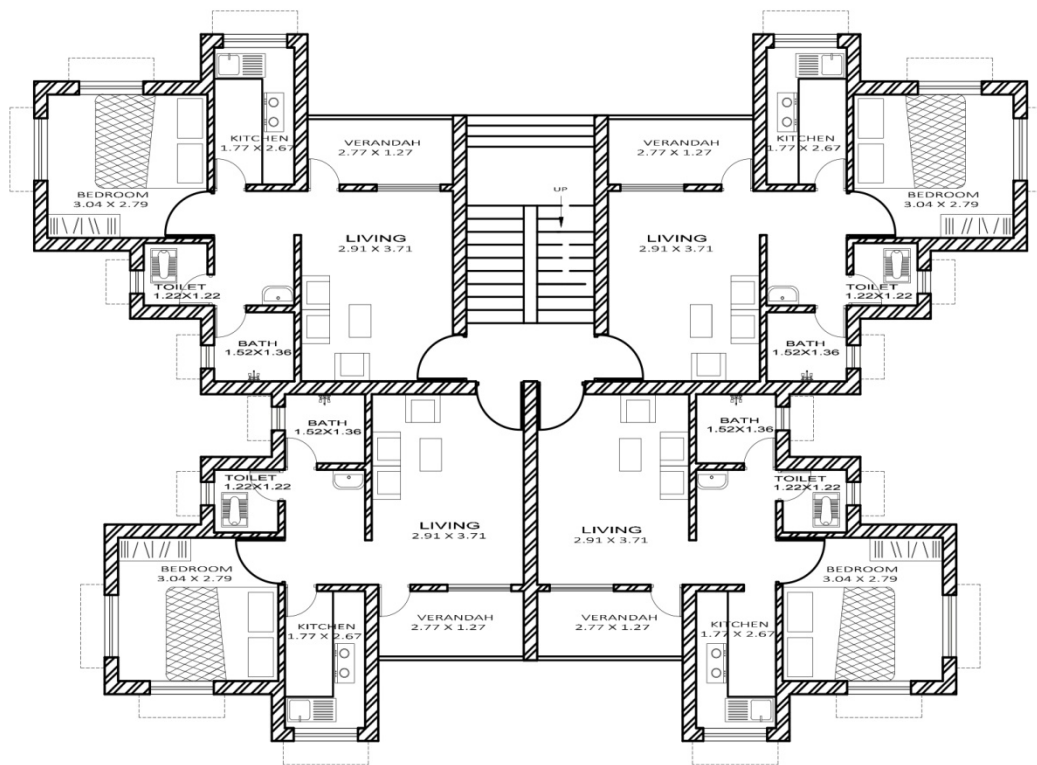


Groun Floor Plan

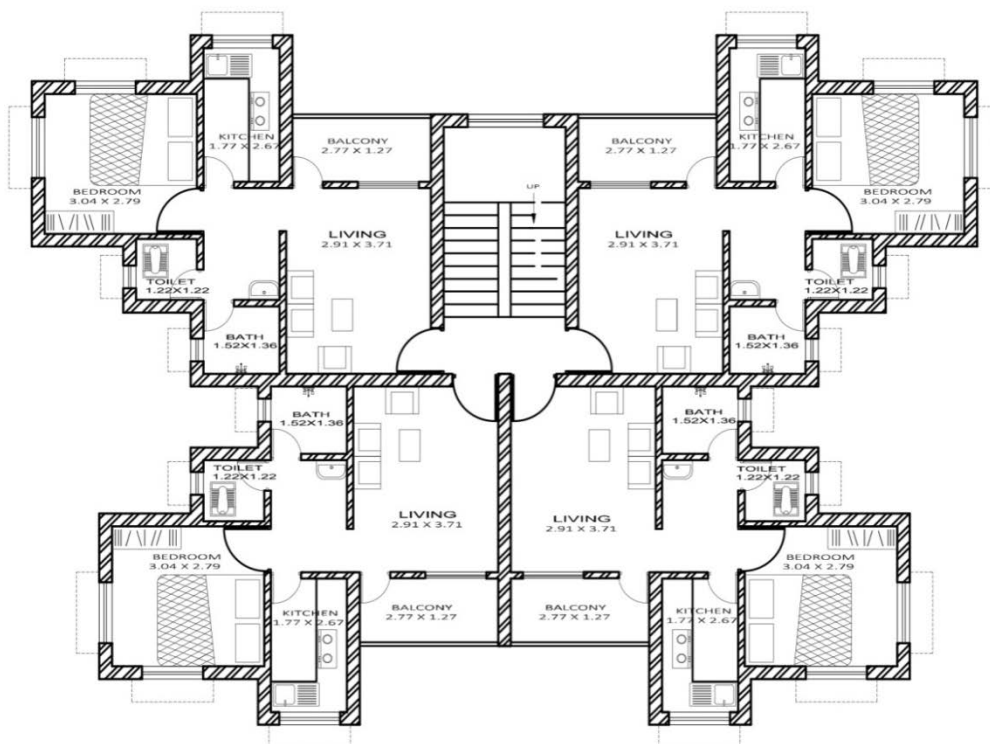


1st, 2nd, 3rd Floor Plan

EWS Option – 2 (G+3 Format, Carpet area of unit – 30 sq.m.)

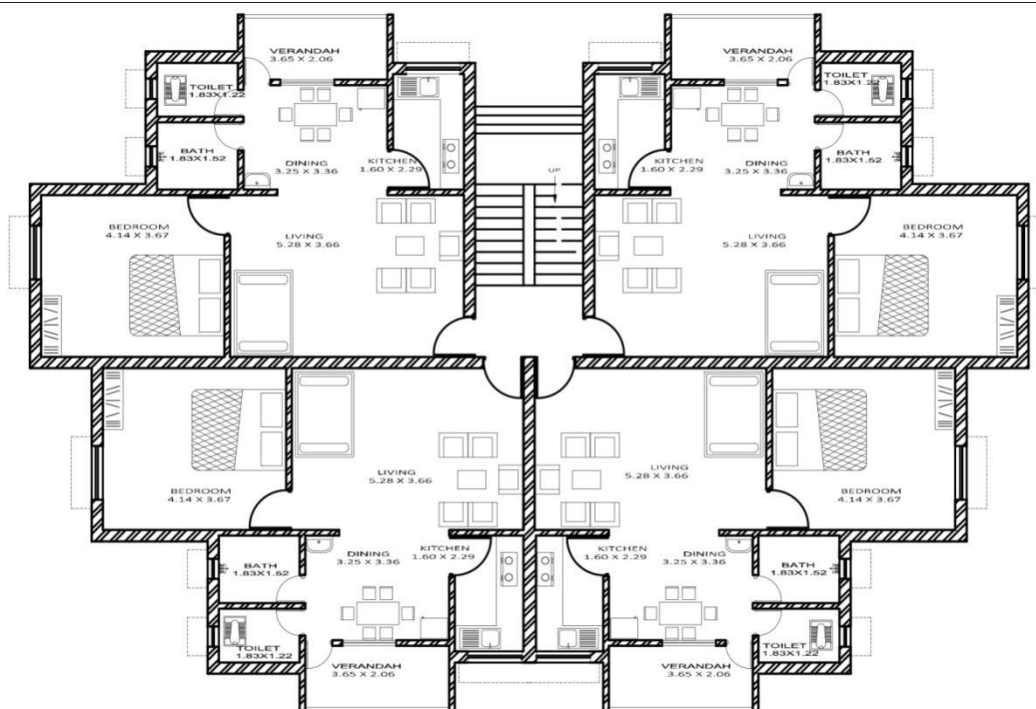


Ground Floor Plan

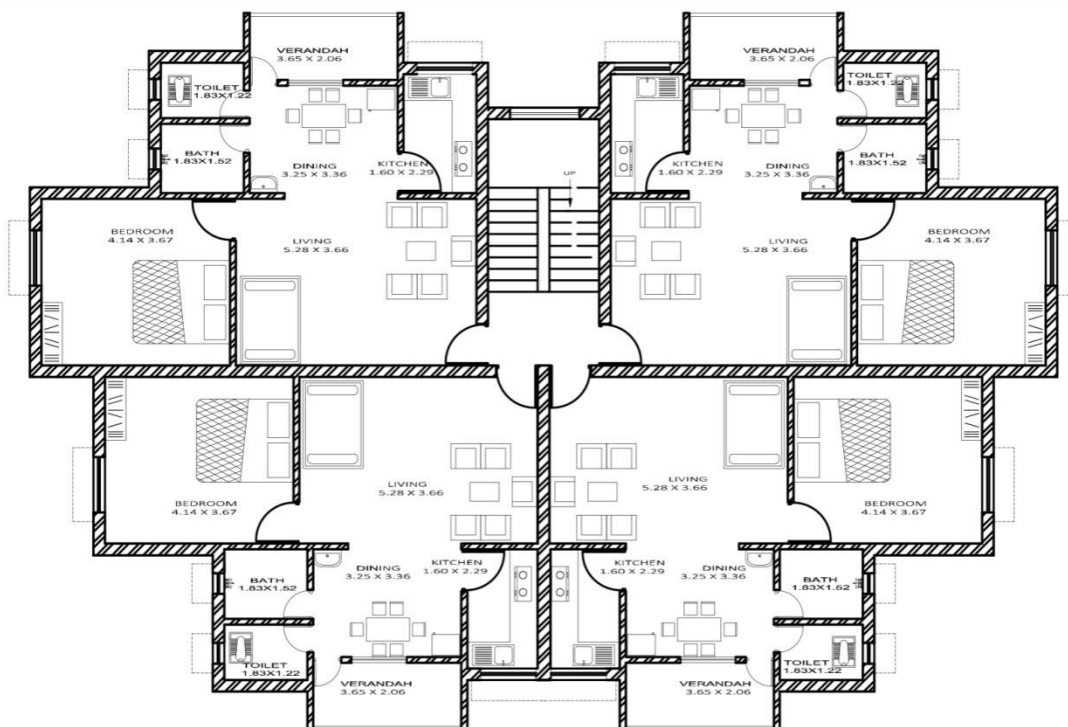


1st, 2nd, 3rd Floor Plan

LIG Option – 1 (G+3 Format, Carpet area of unit – 51.4 sq.m.)

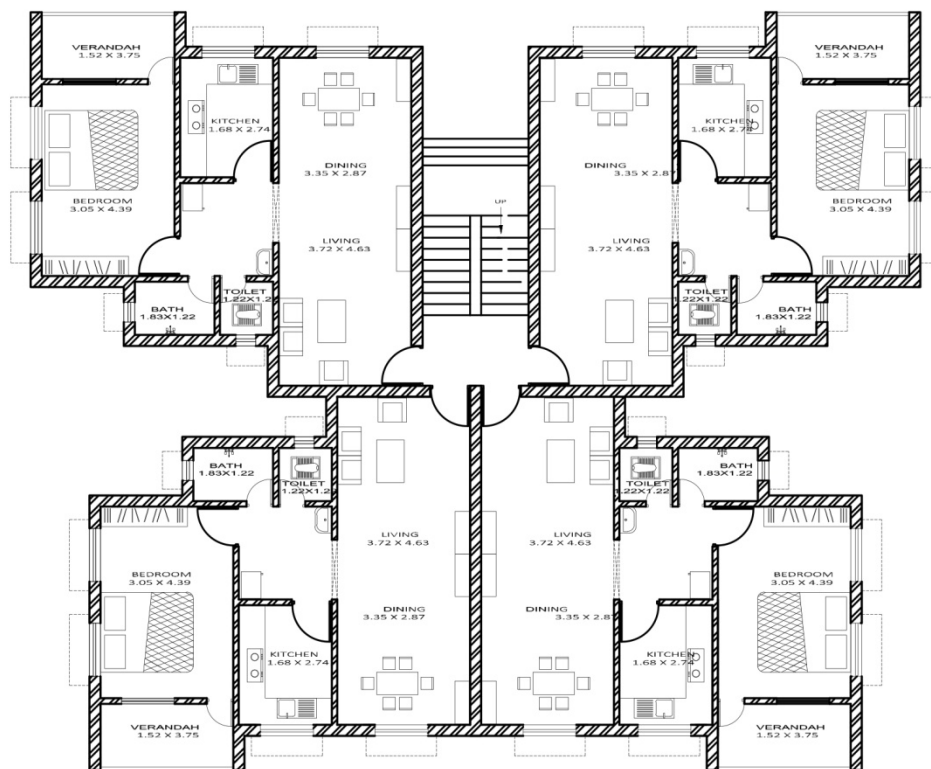


Ground Floor Plan

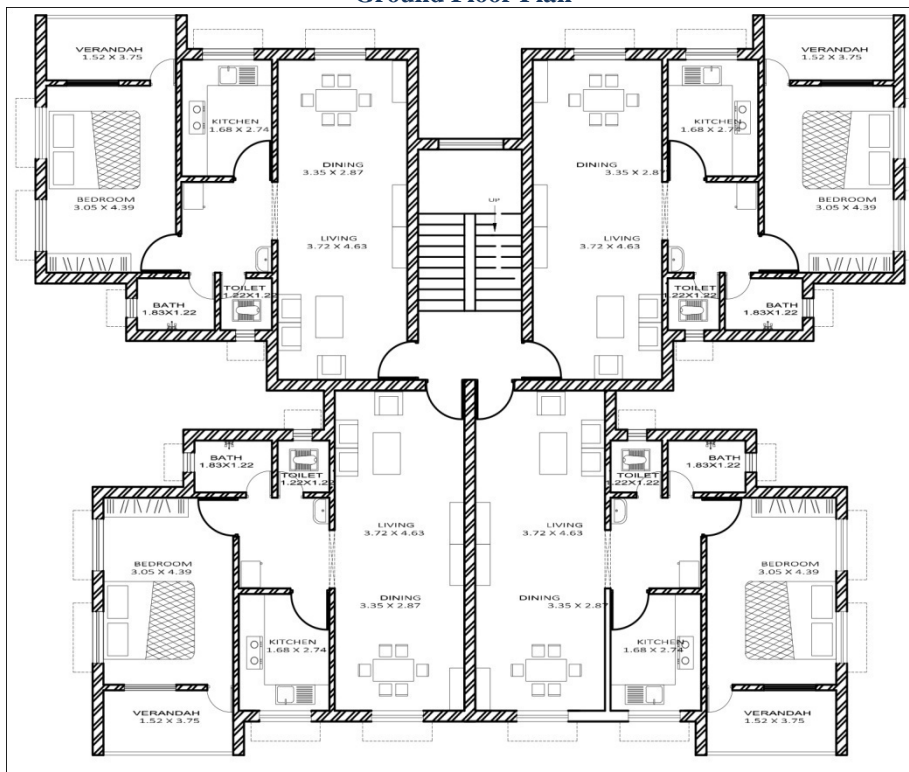


1st, 2nd, 3rd Floor Plan

LIG Option – 2 (G+3 Format, Carpet area of unit – 56.5 sq.m.)



Ground Floor Plan



1st, 2nd, 3rd Floor Plan

BIHAR



Urban Development and Housing Department Government of Bihar, Patna

1st Floor, Vikas Bhawan, Bailey Road
Patna – 800015, Bihar
Phone No. – 0612-309555
Email-id:- urbansec-bihnic.in

Bihar State Housing Board (Nodal Agency)

Head Office, Bihar State Housing Board
6, Sardar Patel Marg, Patna – 800 015, Bihar
Phone No. - 0612-2217992
Fax No. - 0612-2217605
Email-Id: - md.bshb@gmail.com