

જૂની આવાસોને એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ કોમ્પ્લેક્સીસ (ARHCs) નીતિમા

રૂપાંતરિત કરવાના કારણો

- રાજ્ય આવાસ યોજના અંતર્ગત ૨૫-૩૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર ધરાવતા આવાસો નહિવત માળખાગત સુવિધાઓ સાથે ખુબ જ ઓછા લોકોને આવાસ લાભ માટેના લક્ષ્યાંક સાથે મંજૂર કરી બાંધવામા આવેલ.
- પરંતુ વર્ષ ૨૦૧૫ મા સૌને આવાસ મળી રહે તે હેતુ સાથે લાભાર્થીઓને આવાસોના વધુ સારા અને વધુ લાભો સાથેના વિકલ્પો સાથે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા વિવિધ ઘટકો સાથે શહેરી વિસ્તારોમા વસતા ઓછી આવક અને મધ્યમ આવક ધરાવતા ઘર વિહોણા તમામ કુટુંબોને ધ્યાનમા રાખી પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી) અમલી બનાવવામા આવી. જેમા નીચે મુજબના વિવિધ વિકલ્પો અને લાભો લાભાર્થીઓને આપવામા આવી રહેલ છે.
- **એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ ઇન પાર્ટનરશીપ (AHP):** જેમા લાભાર્થીઓને માળખાકીય સુવિધાઓ જેવી કે પાણી, ગટર, ઇન્ટરનલ રોડ, રેઇન વોટર હાર્વેસ્ટીંગ, લીફ્ટ, પાર્કીંગ, શક્ય હોય ત્યા ગેસ કનેક્શન, સોલાર પ્લાન્ટ વગેરે જેવી માળખાકીય સુવિધાઓ સાથેના આવાસો સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા બનાવી ૩૦ ચોમી કાર્પેટ વિસ્તાર ધરાવતા EWS-1 પ્રકારના આવાસો રૂ. ૦૩.૦૦ લાખમા તથા ૩૧-૪૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર ધરાવતા EWS-2 પ્રકારના આવાસો રૂ. ૦૫.૫૦ લાખ જેટલી નજીવી કિંમત લાભાર્થી પાસેથી લઇ આપવામા આવી રહેલ છે.
- **બેનીફીસીઅરી લેડ કન્સ્ટ્રક્શન (BLC):** પોતાની માલિકીની જમીન અથવા કાચુ પાકુ મકાન ધરાવતા હોય અને તેમને પોતાની રીતે બાંધકામ કરવુ હોય જે માટે બાંધકામ સહાય રૂપે રૂ. ૩.૫૦ લાખની સહાય ડી.બી.ટી. માધ્યમથી સીધેસીધી લાભાર્થીના ખાતામા જમા કરાવવામા આવી રહ્યા છે.

- **ક્રેડીટ લીંકડ સબસીડી સ્કીમ (CLSS):** જો લાભાર્થી શહેરી વિસ્તારમા અન્ય કોઇ ખા નગી વિકાસકાર પાસેથી પોતાનુ પ્રથમ આવાસ ખરીદ કરે તેવા કિસ્સામા પણ લીધેલ લોન સરળતાથા ભરી શકે તે હેતુસર નો વિકલ્પ આપવામા આવ્યો. જે અંતર્ગત મહત્તમ રૂ. ૨.૬૭ લાખની વ્યાજ સહાય આપવામા આવી રહેલ છે.
- આમ, લાભાર્થીઓને પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી) અમલીકૃત થતા આ યોજનામા જૂની રાજીવ આવાસ યોજનાની સરખામણીમા વધુ સારા વિકલ્પોને લાભો મળતા હોવાની લોકોમા જાગૃતતા આવતા જૂની આવાસ યોજના જેવી કે રાજીવ આવાસ યોજના અંતર્ગત નિર્માણ પામેલ આવાસો ખાલી પડી રહેલ. જેથી આ ખાલી પડેલા આવાસો કોવીડ જેવી મહામારીના સમયમા સ્થળાંતરિત કામદારોને છત પુરી પાડવા ઉપયોગમા લઇ શકાય તે હેતુસર કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા વર્ષ ૨૦૨૦ મા એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ કોમ્પ્લેક્સીસ (ARHCs) નીતિ અમલીકૃત કરવામા આવી અને આવા ખાલી પડેલ આવાસોને સસ્તા લાડાના આવાસોમા રૂપાંતરિત કરવામા આવ્યા.

પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી) અંતર્ગત એફોર્ડેબલ રેન્ટલ હાઉસિંગ કોમ્પ્લેક્સ (ARHCs)ની નીતિ

નીતિનો હેતુ:

કોવીડ - ૧૯ ના સંક્રમણને કારણે શહેરી વિસ્તારોના સ્થળાંતરિત કામદાર/ મજૂરો સંક્રમિત થતાં તેઓને ખૂબ મોટી મુશ્કેલીઓનો સામનો કરવો પડ્યો. આવી પરિસ્થિતિ ભવિષ્યમાં ન સર્જાય અને સ્થળાંતરિત કામદાર/ મજૂરોને પણ રહેવા માટે નિર્ધારિત સ્થળે ઉત્કૃષ્ટ, ટકાઉ અને પરવડે તેવા પાયાની મૂળભૂત સુવિધાઓ સાથેના સસ્તા ભાડાના આવાસો મળી રહે તે માટે તા:૨૦-૦૫-૨૦૨૦ ના રોજ કેન્દ્ર સરકારશ્રીના "આત્મનિર્ભર ભારત અભિયાન" અંતર્ગત આવાસ અને શહેરી બાબતોના મંત્રાલય દ્વારા પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી) હેઠળ ARHCs (અફોર્ડેબલ રેન્ટલ હાઉસિંગ કોમ્પ્લેક્સ) ની નીતિ કેબીનેટ બેઠકમાં તા.૦૮-૦૭-૨૦૨૦ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ.

નીતિના લાભાર્થીઓ:

ARHCs માટે લાભાર્થીઓ શહેરી સ્થળાંતર/ EWS/LIG કેટેગરીમાંથી મજૂર, શહેરી ગરીબો (રસ્તા પરના વિક્રેતાઓ, રિક્ષાચાલકો અને અન્ય સેવા પ્રદાતાઓ), ઔદ્યોગિક કામદારો, બજાર/વેપારી સંગઠનો, શૈક્ષણિક/આરોગ્ય સંસ્થાઓ, હોસ્પિટાલિટી સેક્ટર સાથે કામ કરતા સ્થળાંતરકારો, લાંબા ગાળાના પ્રવાસીઓ/મુલાકાતીઓ, વિદ્યાર્થીઓ અથવા આવી શ્રેણીઓની અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિઓ લાભ મેળવી શકે છે.

અફોર્ડેબલ રેન્ટલ હાઉસિંગ કોમ્પ્લેક્સમાં કેન્દ્ર સરકારશ્રીની માર્ગદર્શિકામાં મુજબ આ નીતિ **બે મોડેલમાં વિલાજીત** કરવામાં આવેલ.

મોડેલ -૧: મોડેલ-૧ અંતર્ગત કેન્દ્રીય પુરસ્કૃત આવાસ યોજના જેવી કે JnNURM અને રાજ્ય આવાસ યોજના અન્વયેના આવાસો પૈકી જે આવાસોની સોંપણી અથવા ફાળવણી કરવામાં આવેલ ન હોય તેવા આવાસો અથવા રાજ્ય પુરસ્કૃત આવાસ યોજનાઓ અંતર્ગતના EWS/LIG પ્રકારના આવાસો ARHCs માં રૂપાંતરિત કરી ૨૫ વર્ષના કન્સેશન એગ્રીમેન્ટ દ્વારા સ્થળાંતરિત કામદાર/ મજૂરો અને શહેરી ગરીબોને ભાડેથી આપી શકાય છે.

- જે માટે સ્થાનિક કક્ષાએથી લોકલ સર્વેના આધારે ભાડુ તથા રિપેરીંગ/રેટ્રોફીટીંગ કરવાનો અંદાજિત ખર્ચ નિયત કરી ટેન્ડર પ્રિયા મારફત વધારે પ્રિમિયમ આપતી એજન્સી નિમણુક કરવામાં આવે છે. જેમાં

એજન્સી દ્વારા રિપેરીંગ/રેટ્રોફીટીંગ કરી સંચાલનની તમામ જવાબદારી સંભાળવાની રહે છે. તમામ ખર્ચ બાદ આવનાર ભાડાની રકમ સામે રિપેરીંગ તથા સંચાલન ખર્ચને ધ્યાને લઈ પ્રિમિયમની રકમ બીડમા ભરવામા આવે છે. વધારે પ્રિમિયમ આપનાર એજન્સીની નિમણુક કરવામા આવે છે.

મોડેલ - ૨: મોડેલ - ૨ અંતર્ગત માળખાકીય સુવિધાઓ સાથેના ૩૦/ ૬૦ ચો.મી. સુધી કાર્પેટ વિસ્તાર ધરાવતા આવાસો અને ૪/ ૬ પથારી એટલે કે ૧૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તારના શયનગૃહ ધરાવતા મિશ્રિત બાંધકામ સાથેના આવાસોનું નિર્માણ ખાનગી ક્ષેત્રો (ઉદ્યોગો, ઔદ્યોગિક વસાહતો, સંસ્થાઓ અને એસોસિએશન્સ) / જાહેર એજન્સીઓ દ્વારા પોતાની ઉપલબ્ધ ખાલી જમીન પર કરાવી શકાય છે.

પ્રોત્સાહનો:

મોડલ - ૧

• કેન્દ્ર સરકાર:

- આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૮૦-આઇ.બી.એ હેઠળ ઇન્કમટેક્સમાં છૂટ.
- થનાર નફા અને લાલ પર જી.એસ.ટી.માથી મુક્તિ (ભાડાની રકમ)
- પ્રોજેક્ટ માટે ઓછા વ્યાજ દરે ફાઇનાન્સ/લોન.

• રાજ્ય સરકાર :

- રાજ્ય સરકારશ્રી દ્વારા સિંગલ વિંડો સિસ્ટમ દ્વારા ૩૦ દિવસની અંદર મંજૂરીઓ,
- ARHCs પ્રોજેક્ટની સાઇટ સુધી રોડ, સફાઇ, પાણી, ગટર વગેરે જેવી જરૂરી માળખાગત સુવિધાઓ સંબંધિત યુ.એલ.બી. દ્વારા કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વિના ઉપલબ્ધ.

મોડલ - ૨

• કેન્દ્ર સરકાર:

- આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૮૦-આઇ.બી.એ હેઠળ ઇન્કમટેક્સમાં છૂટ.
- થનાર નફા અને લાલ પર જી.એસ.ટી.માથી મુક્તિ.
- પ્રોજેક્ટ માટે ઓછા વ્યાજ દરે ફાઇનાન્સ/લોન.

4/5/2024
RAY.
EMGS
BILR.

- ટેકનોલોજી ઇનોવેશન ગ્રાન્ટ (TIG) અંતર્ગત પ્રતિ બે બેડરૂમ (LIG) ના આવાસ માટે રૂ.૧,૦૦,૦૦૦ તથા એક બેડરૂમ (EWS) માટે રૂ.૬૦,૦૦૦ સુધીની સહાય તથા નવનિતમ ટેકનોલોજી દ્વારા બનેલ પ્રતિ ડોરમેટ્રી બેડ રૂ.૨૦,૦૦૦ સુધીની સહાય.

• **રાજ્ય સરકાર :**

- પ્રવર્તમાન CGDCR/GDCR મુજબ ૫૦% વધારાની FSI વિના મુલ્યે મળવાપાત્ર,
- રાજ્ય સરકારશ્રી દ્વારા સિંગલ વિંડો સિસ્ટમ દ્વારા ૩૦ દિવસની અંદર મંજૂરીઓ,
- ARHCs પ્રોજેક્ટની સાઇટ સુધી રોડ, સફાઇ, પાણી, ગટર વગેરે જેવી જરૂરી માળખાગત સુવિધાઓ સંબંધિત યુ.એલ.બી. દ્વારા કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વિના ઉપલબ્ધ.
- મ્યુનિસિપલ સેવાઓ, રહેણાંક પ્રોજેક્ટ મુજબ વસુલવાની જોગવાઈ.

મોડેલ-૧ અંતર્ગત થયેલ કામગીરી

શહેર	આવાસનું સ્થળ	સંખ્યા	મંજૂરીની તારીખ	બાંધકામ વિસ્તાર	એજન્સીનું નામ	પ્રાપ્ત થનાર પ્રીમિયમ	રીમાર્ક્સ
અમદાવાદ (AMC)	(૧) ટીપી ૫૦, એફપી, ૨૮૧, બોડકદેવ (૨) ટીપી ૩૭, એફપી ૧૮૫, થલતેજ	૧૩૭૬ આવાસ	૨૩/૧૧/૨૧	૨૫ ચો.મી./ પ્રતિ આવાસ	સુપરનોવા ઇન્ફ્રાટેક	૨૮.૬૫ કરોડ	તમામ ૧૩૭૬ આવાસ લાભાર્થીઓને લાડે આપેલ છે. જેનું ભાડુ રૂ. ૫૦૦૦/- નિયત કરેલ છે. રૂ.૩૮.૨૩ લાખ પોઝીટીવ પ્રીમિયમ અત્યાર સુધીમાં પ્રાપ્ત થયેલ છે.
સુરત (SUDA)	સેક્ટર-૨ ૧૭૬, ૩૩૬ સચિન	૩૯૩ આવાસ	૨૦/૦૧/૨૧	૩૧ ચો.મી./પ્રતિ આવાસ	શ્રીપદ કોન્ક્રેમ પ્રા. લિ	૧૮ કરોડ	૩૮૭ આવાસ લાભાર્થીઓને લાડે આપેલ છે. જેનું ભાડુ રૂ. ૩૫૦૦/- નિયત કરેલ છે. રૂ. ૮૮.૫૩ લાખ પોઝીટીવ પ્રીમિયમ અત્યાર સુધીમાં પ્રાપ્ત થયેલ છે.
	કુલ	૧૭૬૯				૪૬.૬૫ કરોડ	

— કુલ RAY - LIG. EWS લાભાર્થીઓને પ્રીમિયમ + ૨% અને ડોલોર + ૨% અને વીપીઆઇ + ૨%.

મોડેલ-૨ અંતર્ગત થયેલ કામગીરી

ખાનગી
+ કામગીરી

આવાસનું સ્થળ	સંખ્યા	મંજૂરીની તારીખ	એજન્સીનું નામ	એજન્સી દ્વારા થનાર ખર્ચ (રૂ. કરોડમાં)	પ્રાપ્ત થનાર પ્રીમિયમ	રીમાર્ક્સ
અમદાવાદ જિલ્લાનાં સાણંદ તાલુકા નું બોળ ગામ સર્વે નં. ૯૬૬	૧૭૮ યુનીટ (૨૨-1BHK, ૬૪-૨ BHK, ૯૨- Dormitory)	૦૧/૦૬/૨૩	શ્રી ક્રિષ્ના સર્વિસીસ	૮.૦૩	ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા તેમની પોતાની જમીન પર આવાસ નિર્માણ થવાના હોઇ પ્રીમિયમની કોઇ જોગવાઈ કરવામાં આવેલ નથી.	વિધાનસભા પ્રશ્ન ક્રમાંક: ૧૫/૪/૯૪ ની વિગત
લરુચ GIDC સર્વે નં. ૨/પી. પ્લોટ નં. ૧ એક્શન ગામ દહેજ તાલુકો,	૧૫૦૪ યુનીટ (૪૪૮-1 BHK, ૧૦૫૬- Dormitory)	૦૧/૦૬/૨૩	પેટ્રોનેટ એલ.એન.જી. લિમિટેડ	૯૮.૪૬		વિધાનસભા પશ્ચિમ અન્ય શહેરમાં થયેલ કામગીરી
કુલ	૧૬૮૨ યુનીટ			૧૦૬.૪૯		

નીતિ અંતર્ગત થયેલ સિદ્ધિઓ:

- યોજના આવ્યાથી ૩ માસમા સુરત શહેરના સુડા વિસ્તારના ૩૯૩ આવાસને એફોર્ડેબલ રેન્ટલ હાઉસિંગ કોમ્પ્લેક્સિમા રૂપાંતરિત કરવાના પ્રોજેક્ટને મંજૂરી મેળવનાર પ્રથમ રાજ્ય બન્યું છે.
- મોડેલ - ૧ અંતર્ગત કુલ ૧૭૬૯ આવાસોને એફોર્ડેબલ રેન્ટલ હાઉસિંગ કોમ્પ્લેક્સિમા રૂપાંતરિત કરી ગુજરાત રાજ્ય યોજનાના અમલીકરણમા અગ્રેસર છે.
- મોડેલ - ૧ અંતર્ગત કુલ રૂ. ૪૬.૬૫ કરોડનું પ્રિમિયમ પ્રાપ્ત થનાર છે.
- મોડેલ - ૨ અંતર્ગત ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા ખાનગી જમીન પર ૧,૬૮૨ આવાસો બનાવવા માટે મંજૂરી મેળવેલ છે.