

જુઆઇડીસી/એટીપી/૧૭

તા.૨૧/૦૮/૨૦૨૬

વિષય:-નિગમ ધ્વારા વિવિધ વસાહતો ખાતે ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક ક્વાર્ટરના રિ-ડેવલોપમેન્ટ બાબતે એકસમાન નીતિ લાગુ કરવા બાબત.

સંદર્ભ: ૧. શહેરી વિકાસ અને શહેરિ ગૃહનિર્માણ વિભાગના તા.૧૪/૦૮/૨૦૨૬ના જાહેરનામા ક્રમાંક:- UDUHD/MSM/e-file/18/2026/2571/L.

૨. પરિપત્ર જુઆઇડીસી/હાઉસીંગ/પોલીસી/૧૪, તા.૦૪/૧૦/૨૦૨૨.

પરિપત્ર

ઉપર સંદર્ભ નંબર-૧ હેઠળ દર્શાવેલ પરિપત્ર મુજબ નિગમ ધ્વારા વિવિધ વસાહતો ખાતે ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક ક્વાર્ટરના રિ-ડેવલોપમેન્ટ બાબતે સંદર્ભ પત્ર નં.૨નો પરિપત્ર રદ કરી સરકારશ્રીની રિ-ડેવલોપમેન્ટ ઓફ પબ્લિક હાઉસીંગ યોજના-૨૦૧૬ને જુઆઇડીસી વિસ્તારમાં નીચેની શરતો ધ્યાને રાખી લાગુ કરવાની રહેશે.

શરતો:

- રિડેવલપમેન્ટ ઓફ પબ્લિક હાઉસીંગ યોજના-૨૦૧૬ અંતર્ગત ટી.ડી.આર સંબંધિત જોગવાઈઓ લાગુ પડશે નહિ.
- કચ્છ જિલ્લા અને સીસ્મીક ઝોન-વી હેઠળના વિસ્તારમાં આવેલ જુઆઇડીસી વિસ્તારમાં બાંધકામની મહત્તમ ઊંચાઈ સી.જી.ડી.સી.આર-૨૦૧૭ મુજબ ૧૧.૦૦મી મળવાપાત્ર રહેશે.
- દરેક જુઆઇડીસી વિસ્તારમાં પોતાના ફાયર સ્ટેશનની વ્યવસ્થા જુઆઇડીસી ધ્વારા કરવાની રહેશે.

-sd-

માન. ઉપા. અને વ.સં.શ્રી
જુઆઇડીસી, ગાંધીનગર.

Issued by



GM(Gr-I) EST

બિડાણ:- (૧) સંદર્ભપત્ર નં. ૧ ની નકલ.

(૨) પબ્લિક હાઉસીંગ યોજના-૨૦૧૬

પ્રતિ,

નિગમના તમામ અધિકારીશ્રીઓ.....તરફ જાણ સારું.

પ્રતિ,
અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી,
ઉદ્યોગ અને ખાણ વિભાગ,
નવા સચિવાલય,
ગાંધીનગર.

વિષય: જી.આઈ.ડી.સી. દ્વારા વિવિધ વસાહતો ખાતે ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક ક્વાર્ટર્સના રી-ડેવલપમેન્ટ બાબતે એકસમાન નિતિ લાગુ કરવા બાબત.

શ્રીમાન,

ઉપરોક્ત વિષયે ઉદ્યોગ અને ખાણ વિભાગની તા.૧૮.૧૦.૨૦૨૫ થી આ વિભાગને રજુ થયેલ ફાઇલ તથા જી.આઈ.ડી.સી. દ્વારા તા. .૦૧.૨૦૨૬ ના પત્રથી જી.આઈ.ડી.સી. વિસ્તારમાં એફ.એસ.આઈ., બાંધકામની ઉંચાઈ, માર્જીન, પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ બાબતે સી.જી.ડી.સી.આર.ની ડી-૯ કેટેગરી (જી.આઈ.ડી.સી. એસ્ટેટ્સ) માં ફેરફાર કરવા બાબતે કરવામાં આવેલ ભલામણો અનુસર વિભાગના તા.૧૪.૦૮.૨૦૨૬ ના જાહેરનામાથી જી.આઈ.ડી.સી. વિસ્તાર માટે સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ માં સુધારો કરવા માટે હિતસંબંધીતોના વાંધાસૂચનો આવકારવા પ્રાથમિક જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવેલ છે અને તા.૧૪.૦૮.૨૦૨૬ ના હુકમથી તેને તાત્કાલીક અસરથી અમલમાં લાવવામાં આવેલ છે.

વધુમાં, જી.આઈ.ડી.સી. દ્વારા વિવિધ વસાહતો ખાતે ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક ક્વાર્ટર્સના રી-ડેવલપમેન્ટ બાબતે એકસમાન નિતિ લાગુ કરવા બાબતે જી.આઈ.ડી.સી. ગાંધીનગરના તા.૦૪.૧૦.૨૦૨૨ નો પરીપત્ર રદ કરી, સરકારશ્રીની રીડેવલપમેન્ટ ઓફ પબ્લિક હાઉસિંગ યોજના - ૨૦૧૬ ને જી.આઈ.ડી.સી. વિસ્તારમાં લાગુ કરવા માટે નીચેની શરતો ધ્યાને લઈ જી.આઈ.ડી.સી. દ્વારા અલગથી જી.આઈ.ડી.સી. દ્વારા વિવિધ વસાહતો ખાતે ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક ક્વાર્ટર્સના રી-ડેવલપમેન્ટ માટેની નીતિ બનાવી લાગુ કરવા અંગે ઉદ્યોગ અને ખાણ વિભાગ કક્ષાએથી જી.આઈ.ડી.સી.ને જણાવવા અંગેની કાર્યવાહી કરવા આજ્ઞાનુસાર વિનંતી છે.

શરતો:-

- રીડેવલપમેન્ટ ઓફ પબ્લિક હાઉસિંગ યોજના - ૨૦૧૬ અંતર્ગતની ટી.ડી.આર. સંબંધિત જોગવાઈઓ લાગુ પડશે નહીં.

- ii. કચ્છ જિલ્લા અને સીસ્મીક ઝોન-V હેઠળના વિસ્તારમાં આવેલ જી.આઈ.ડી.સી. વિસ્તારમાં બાંધકામની મહત્તમ ઊંચાઈ સી.જી.ડી.સી.આર. - ૨૦૧૭ ની D3 કેટેગરી મુજબ ૧૧.૦૦ મી. મળવાપાત્ર રહેશે.
- iii. દરેક જી.આઈ.ડી.સી. વિસ્તારમાં પોતાના ફાયર સ્ટેશનની વ્યવસ્થા જી.આઈ.ડી.સી. દ્વારા કરવાની રહેશે.

આપનો વિશ્વાસુ,



સેક્શન અધિકારી

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ

નકલ સવિનય રવાના પ્રતિ :

(૧) વાઈસ ચેરમેન અને મેનેજીંગ ડાયરેક્ટરશ્રી, જી.આઈ.ડી.સી., ગાંધીનગર.

(૨) મુખ્ય નગર નિયોજકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.

જૂના આવાસોના પુનઃનિર્માણ/પુનઃવિકાસ
અંગેની ગૃહ નિર્માણ નીતિ

ગુજરાત સરકાર
શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ,
ઠરાવ ક્રમાંક : બજટ/૧૦૨૦૧૪/૧૬૪૨/થ-૧
સચિવાલય, ગાંધીનગર
તારીખ : ૧૧/૦૨/૨૦૧૬

મધ્યસ્થ કચેરી

29 FEB 2016

ક્રમ નંબર: ૨૦/૨૧૬૯૮

આમુખ :

રાજ્યની ગૃહ નિર્માણ ક્ષેત્રે કામ કરતી જાહેર સંસ્થાઓ જેવી કે, મહાનગરપાલિકાઓ, નગરપાલિકાઓ, ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ વગેરે દ્વારા નિર્મિત કરાયેલ આવાસો લાંબાગાળે જર્જરિત થતા હોય અને તેઓનું પુનઃ નિર્માણ જરૂરી બનતું હોય આવા જર્જરિત અને પુનઃરહેવા યોગ્ય મકાનોના પુનઃનિર્માણ માટે રાજ્ય સરકાર એક નવી નીતિ અમલમાં મુકવાનું વિચારી રહેલ હતી. આ અંગે વર્ષ ૨૦૧૪-૨૦૧૫ના અંદાજપત્રમાં એક નવી બાબતનો પણ સમાવેશ કરવામાં આવેલ હતો. આ ઉપરાંત કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા હાઉસીંગ ક્ષેત્ર ઓલ-૨૦૨૨ અંગે વડાપ્રધાન ગૃહ નિર્માણ યોજના જૂન-૨૦૧૫ થી અમલમાં મુકવામાં આવેલ છે તેમાં પણ હયાત વસાહતોમાં પુનઃનિર્માણ અંગે કામગીરી કરીને રાજ્યના નાગરિકોને પોષણક્ષમ ભાવે વધુ સંખ્યામાં આવાસો મળી રહે તે માટે સ્કીમના જથ્થામાં વધારો કરવાનું સૂચવાયેલ છે. આ ઉપરાંત આવી જાહેર સંસ્થાઓ દ્વારા નિર્મિત વસાહતોના વસવાટીઓ દ્વારા પણ તેઓના જર્જરિત મકાનોના મરામત અંગે રાજ્ય સરકારમાં અવારનવાર રજૂઆતો પણ થયેલ છે.

આથી ઉપર્યુક્ત બાબતોને લક્ષમાં લઈ, રાજ્ય સરકારે જાહેર આવાસોના પુનઃવિકાસ (રીડેવલપમેન્ટ ઓફ પબ્લિક હાઉસીંગ) અંગેની નીતિ અમલમાં મુકવાનું નક્કી કરેલ છે.

ઠરાવ:-

આથી પુખ્ત વિચારણાના અંતે જાહેર આવાસોના પુનઃ વિકાસ અંગેની નીતિ આ સાથેના એનેક્ષર: એ (ગુજરાતી) અને એનેક્ષર-બી (અંગ્રેજી) મુજબ અમલમાં મુકવાનું આથી ઠરાવવામાં આવે છે. આ ઠરાવ વિભાગની સરખા ક્રમાંકની ફાઇલ ઉપર નાણાં વિભાગની તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૬ની નોંધ ઉપર રાજ્ય સરકારની મળેલ અનુમતિ અન્વયે બહાર પાડવામાં આવે છે.

ACE
16

2

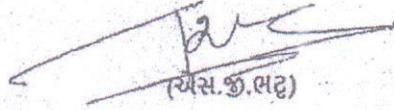
DMO (SVC)
- 2-15

MO/SMC
26 FEB 2016

ગુજરાતના રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,

બિડાણ:- એનેક્સર- એ

એનેક્સર-બી


(અ.સ.જી.ભટ્ટ)

નાયબ સચિવ

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ

નકલ રવાના:-

- માન. રાજ્યપાલશ્રી ના અંગત સચિવ (પત્ર દ્વારા)
- માન. મુખ્યમંત્રીશ્રીના અગ્ર સચિવ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- માન. રા.ક.મંત્રીશ્રી (શહેરી ગૃહ નિર્માણ) ના અંગત સચિવ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- માન. મંત્રીશ્રી (તમામ) ના અંગત સચિવ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, નાણાં વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સચિવશ્રી (હાઉસીંગ), શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સર્વે વિભાગો, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- હાઉસીંગ કમિશ્નરશ્રી, ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ, અમદાવાદ.
- પ્રોજેક્ટ સ્પેશ્યાલીસ્ટશ્રી, એક્ઝેક્યુટિવ હાઉસીંગ મિશન, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, સામાજિક ન્યાય અને અધિકારીતા વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, આદિજાતી વિકાસ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, મહાનગરપાલિકાઓ (સર્વે).
- નિયામકશ્રી, નગરપાલિકાઓ, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.
- મુખ્ય નગર નિયોજકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.
- મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રીઓ, શહેરી/વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ.
- મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, ગુજરાત મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ બોર્ડ, ગાંધીનગર.
- વહીવટી સંચાલકશ્રી, ગુજરાત અર્બન ડેવલપમેન્ટ કંપની, ગાંધીનગર.
- અધિક મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, ગુજરાત અર્બન ડેવલપમેન્ટ મિશન, ગાંધીનગર.
- નિયામકશ્રી, રાજ્ય અગ્નિ શામન સેવા, ગાંધીનગર.
- સર્વે અધિકારીઓ/સર્વે શાખાઓ, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સીસ્ટમ મેનેજર, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર, આ પરિપત્ર વિભાગની વેબસાઇટ ઉપર ઓનલાઇન મુકવાની વિનંતી સહ.
- સીલેક્ટ ક્ષેત્ર

એનેક્ષર-એ

જાહેર આવાસોનો પુનઃવિકાસ

(રીડેવલપમેન્ટ ઓફ પબ્લીક હાઉસીંગ)

યોજના-૨૦૧૬

૧. રીડેવલપમેન્ટ ઓફ પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમ નીતિની જરૂરીયાત અને હેતુઓ :-

૧.૧ રાજ્યમાં કેટલીક પબ્લીક હાઉસીંગ યોજનાઓના આવાસો હાલમાં જર્જરીત હાલતમાં છે અથવા તો આ યોજનામાં સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ થયેલ નથી. શહેરી વિસ્તારોમાં આવેલ આવી ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ/સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વગેરેની હાઉસીંગ કોલોનીઓનો પુનઃવિકાસ/પુનઃનિર્માણ આ નીતિ અને નિયત કરેલ કરાવો હેઠળ થઈ શકે છે.

૧.૨ ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, શહેરી વિસ્તારોમાં આવેલ આવી પબ્લીક હાઉસીંગ યોજનાઓનો પુનઃવિકાસ પબ્લિક પ્રાઇવેટ પાર્ટનરશીપ (પી.પી.પી.)પદ્ધતિથી નીચે મુજબના હેતુઓ સિધ્ધ કરવા માટે કરી શકશે.

૧. હયાત આવાસોનું વધારાના કૌમેટ-વિસ્તાર સહીત પુનઃનિર્માણ

૨. જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનું નિર્માણ

૩. ઉપલબ્ધ જમીનનો મહત્તમ ઉપયોગ

૪. રહેણાંકની ગુણવત્તામાં ન્યૂનતમ પ્રથે સુધારો

૨. વ્યાખ્યા અને પ્રોજેક્ટ માટેની પાત્રતા

૨.૧ વ્યાખ્યાઓ:

અ. પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમ એટલે કે જાહેર સંસ્થા દ્વારા લોકો માટે બનાવવામાં આવેલ આવાસોની યોજનાઓ કે જેમાં જમીનના માલિકીના હક્કો જાહેરસંસ્થા પાસે રહે છે અને ફક્ત આવાસો લાભાર્થીઓને યોજનાની અમુકશરતોને આધીન વેચાણથી આપવામાં આવે છે.

બ. જર્જરીત હાલત એટલે કે એવા આવાસો કે જે આવાસોના ટકાઉપણમાં નોંધપાત્ર ઘટાડો થયેલ હોય તેમજ તેવા આવાસો કે જેમાં મોટા પ્રમાણમાં મજબુતીકરણની જરૂરીયાત હોય અને તેવા આવાસો તેમની મુળ સ્થિતિ કે તેની નજીકની સ્થિતિમાં લાવવા શક્ય ન હોય તેવા આવાસોને જર્જરીત હાલતના વર્ગમાં ગણવા.

૨.૨ ગુજરાત રાજ્યના શહેરી વિસ્તારમાં આવેલી હાઉસીંગ કોલોનીઓ જેવી કે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ(GHBB)સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ (ULB)/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વગેરેની કોલોનીઓ જાહેર આવાસ યોજના તરીકે ગણવાપાત્ર હશે.

૨.૩ આ નીતિ અંતર્ગત જે જાહેર આવાસ યોજનાઓ ૨૦ વર્ષ કરતાં જુની હોય અથવા જર્જરીત હાલતમાં હોય તેવી આવાસ યોજનાઓ પુનઃવિકાસ યોજના માટે પાત્ર હશે.

૨.૪ જાહેર આવાસ યોજનાઓ કે જેનો પ્લોટ વિસ્તાર ૫૦૦૦ ચો.મી. અથવા વધુ હોય તેવી યોજનાઓનો સમાવેશ પ્રથમ તબક્કે પુનઃવિકાસ માટે લઈ શકાશે. તેમ છતાં તેનાથી ઓછા વિસ્તારવાળા પ્લોટોનો પણ જરૂરીયાત પ્રમાણે પુનઃવિકાસકરી શકાશે.

૨.૫ આ નીતિ હેરીટેજ મકાનો/વિસ્તારને લાગુ પડશે નહીં.

૩. અભિગમ

પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમના પુનઃવિકાસ માટેના મુખ્ય ત્રણ ઘટકો નીચે મુજબ છે.

૧. હયાત જાહેર આવાસ યોજનાના આવાસોનો પુનઃવિકાસ/પુનઃનિર્માણ

૨. વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનું નિર્માણ

૩. બાકી રહેતી જમીન માટે મુક્ત વેચાણ ઘટક

૩.૧ હયાત જાહેર આવાસ યોજનાના આવાસોનો પુનઃવિકાસ/પુનઃનિર્માણ

અ. આવાસ યોજનામાં મકાન ધરાવતાં લાભાર્થીઓને હયાત કાર્પેટ વિસ્તાર કરતાં વધુ કાર્પેટ વિસ્તાર ફાળવવામાં આવશે.

બ. આવાસનાં એકમનો મહત્તમ કાર્પેટ વિસ્તાર નીચે મુજબ રહેશે.

૧. સ્વતંત્ર આવાસ - આ પ્રકારના રહેણાંકનો મહત્તમ કાર્પેટ વિસ્તાર હયાત મંજૂર થયેલ કાર્પેટ વિસ્તારની સામે ૧૪૦% અથવા ૩૦.૦૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર જે પૈકી બે માંથી વધુ હોય તે મળવા પાત્ર થશે.

૨. રોહાઉસ/ટેનામેન્ટ - આ પ્રકારના રહેણાંકનો મહત્તમ કાર્પેટ વિસ્તાર હયાત મંજૂર થયેલ કાર્પેટ વિસ્તારની સામે ૧૪૦% અથવા ૩૦.૦૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર, જે પૈકી બે માંથી જે વધુ હોય તે મળવા પાત્ર થશે.

૩. એપાર્ટમેન્ટ/હોસ્ટેલ - આ પ્રકારના રહેણાંકનો મહત્તમ કાર્પેટ વિસ્તાર હયાત મંજૂર થયેલ કાર્પેટ વિસ્તારની સામે ૧૪૦% અથવા ૩૦.૦૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર, જે પૈકી બે માંથી જે વધુ હોય તે મળવા પાત્ર થશે.

૪. બિન રહેણાંક પ્રકારનાં મકાનો માટે હયાત મંજૂર થયેલ કાર્પેટ એરીયાની સામે મહત્તમ ૧૨૫% કાર્પેટ વિસ્તાર આપવામાં આવશે.

- ક. ખાનગી વિકાસકાર હયાત રહેણાંક આવાસોનો પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ વિના મુલ્યે કરી આપશે.
 ડ. પબ્લીક હાઉસિંગ યોજનામાં વાણિજ્ય પ્રવૃત્તિઓ માટે જટલો વિસ્તાર ઉપયોગમાં લેવામાં આવેલ હશે તેટલો જ વિસ્તાર વિકાસકારે પુરો પાડવાનો રહેશે અને તે હયાત લાભાર્થીઓને વેગી શકાશે.

૩.૨ વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનું નિર્માણ :

- અ. જે કિસ્સાઓમાં જાહેર આવાસ યોજનાઓમાં હયાત રહેણાંક એકમોનો કાર્પેટ વિસ્તાર ૩૦.૦૦ ચો.મી થી-ઓછો હશે તેવા કિસ્સાઓમાં વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનો કાર્પેટ વિસ્તાર એકમ દીઠ ૩૦.૦૦ ચો.મી નો રહેશે.
 બ. જે કિસ્સાઓમાં જાહેર આવાસ યોજનાઓમાં હયાત રહેણાંક એકમોનો કાર્પેટ વિસ્તાર ૩૦.૦૦ ચો.મી થી વધુ હશે તેવા કિસ્સાઓમાં વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોનો કાર્પેટ વિસ્તાર એકમ દીઠ ૪૦.૦૦ ચો.મી. નો રહેશે.

૩.૩ મુક્ત વેચાણ ઘટક -

- અ. હયાત આવાસો અને વધારાના એફોર્ડેબલ હાઉસિંગના આવાસોના બાંધકામ બાદ બાકી રહેતી એફ.એસ.આઈ નો ખાનગી વિકાસકાર પોતાના ખર્ચ સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ હેઠળની જોગવાઈઓ મુજબ પોતાના વેચાણ માટે વિકાસ કરી શકશે.
 બ. જમીનના માલિકીના હક્કો સંબંધિત જાહેર ઓથોરીટી પાસે રહેશે. પરંતુ ખાનગી વિકાસકાર મુક્ત વેચાણ માટેના ઘટકની જમીનનો વિસ્તાર વૈધાનિક જોગવાઈઓ અનુસાર ૯૯ વર્ષના પટે સંબંધીત કરી શકશે.

૪. અમલીકરણ

- ૪.૧ હયાત જાહેર આવાસ યોજનાનાં પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણની પ્રક્રિયા નીચે મુજબ હાથ ધરવાની રહેશે.
 અ. હયાત કોલોનીના લાભાર્થીઓના એસોસિએશન/સોસાયટી દ્વારા સંબંધિત જાહેર સંસ્થાને અરજી કરીને
 બ. સંબંધિત જાહેર સંસ્થા દ્વારા
 ૪.૨ જાહેર આવાસ યોજનાઓનાં પુન:વિકાસ/પુન:નિર્માણ માટેની કામગીરી નીચે મુજબ હાથ ધરવાની રહેશે.
 અ. જાહેર આવાસ યોજનાનાં સભ્યોની સોસાયટી/એસોસિએશન દ્વારા નિર્ણય કરેલ મુજબ કરાવવામાં આવેલ રહેશે અને ઓછામાં ઓછા ૬૦% સભ્યોની મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
 બ. સંબંધિત જાહેર સંસ્થા દ્વારા પારદર્શક પદ્ધતિ અપનાવી ઇન્ટેન્ડર દ્વારા ખાનગી વિકાસકાર ની પસંદગી કરવામાં આવશે.

ક. કોસ સબરીડાઇઝેશનના હેતુ માટે જુદી જુદી કેટેગરીના આવાસોને એકત્રીત કરી પેકેજ બનાવીને પુનઃવિકાસની યોજનાનું અમલીકરણ કરી શકાશે.

ડ. જે પ્રોજેક્ટના કિસ્સાઓમાં નેગેટીવ બીડીંગ હશે તેવા પ્રોજેક્ટોને ~~પ્રોજેક્ટના કિસ્સાઓમાં નેગેટીવ બીડીંગ હશે તેવા પ્રોજેક્ટોને~~ નિર્ણય અર્થે રજુ કરવાના રહેશે.

ઈ. બીડીંગ ના માપદંડ

૧. વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસો માટેનો માપદંડ "બિલ્ટ અપ એરીયા (BUA)/કાર્પેટ વિસ્તાર(CA)/આવાસોની સંખ્યા રહેશે.

૨. જે ખાનગી વિકાસકાર વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસો માટે વધુમાં વધુ BUA/કાર્પેટ વિસ્તાર/આવાસોની સંખ્યા આપશે તેની પસંદગી કરવામાં આવશે.

ક. પસંદગી પામેલ ~~વિકાસકાર~~, સંબંધિત ~~પ્રોજેક્ટ~~ અને હયાત હાઉસીંગ સોસાયટીના લાભાર્થીઓના ~~વિકાસકાર~~ દ્વારા આવાસોના પુનઃનિર્માણ/પુનઃવિકાસના હેતુસર ત્રિપક્ષીય (Tripartite) કરાર કરવાનો રહેશે.

ગ. પુનઃનિર્માણ/પુનઃવિકાસના અમલીકરણ માટે ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા હયાત આવાસ યોજનાના ~~વિકાસકાર~~ સાથે મેળવવાની રહેશે. સંબંધિત જાહેર સંસ્થા અને સોસાયટી/એસોસીએશન આ પ્રક્રિયામાં મદદ રૂપ થશે.

પ. સામાન્ય જોગવાઈઓ

પ.૧ વચગાળાના હંગામી રહેણાંકની વ્યવસ્થા

અ.ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા હયાત લાભાર્થીઓ માટે પુનઃનિર્મિત આવાસોના બિલ્ડીંગ વપરાશ (BU) પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા સુધી તેમજ નવા મકાનોનો કબજો સોંપ્યા સુધી વચગાળાના રહેણાંક(Transit accommodation)ની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

બ. હંગામી આવાસ વ્યવસ્થાનો ~~વિકાસકાર~~ જવાબદારી રહેશે.

ક. ભાડા પદ્ધતિથી પણ હંગામી આવાસની વ્યવસ્થા ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા કરી શકાશે.

પ.૨ સંચાલન અને જાળવણી (O & M)

અ.મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર(BU) મળ્યાના દિવસથી પ્રથમ સાત (૭) વર્ષ સુધી પુનઃનિર્મિત થયેલ આવાસો તેમજ વધારાના બાંધવામાં આવેલ એફોર્ડેબલ આવાસોનું સંચાલન અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી ખાનગી વિકાસકારની રહેશે. ત્યારબાદ તે જવાબદારી સોસાયટી/ એસોસીએશનને સોંપી દેવાની રહેશે. લાભાર્થીઓ દ્વારા સંચાલન અને જાળવણી માટે નિયત કરેલો ફાળો આપવાનો રહેશે.



બ. મકાનનો કબજો સંભાળતી વખતે બધા લાભાર્થીઓ દ્વારા દેખભાળ (Maintenance) ડિપોઝીટ આપવાની રહેશે.

ક. સ્ટ્રક્ચરની માળખાકીય સ્થિરતા માટેનો ખામી જવાબદારી ગાળો (Defect Liability Period) ૧૦ વર્ષનો રહેશે.

૫.૩ આયોજનના ધોરણો (Planning Norms)

અ. સમગ્ર પ્લોટ માટે કુલ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ ૩.૦૦ અથવા GDCR પ્રમાણે મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ તે બંને પૈકી જે વધુ હશે તે મળવાપાત્ર રહેશે.

બ. ૧. હયાત આવાસોના પુનઃનિર્માણ બાદ બાકી રહેતી એફ.એસ.આઈ, ખાનગી વિકાસકાર દ્વારા વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોના બાંધકામ તેમજ મુક્ત વેચાણ ઘટકના વિકાસ માટે વાપરી શકશે. તેમ છતાં કોઈ અન્ય કારણસર બાકી રહેતી એફ.એસ.આઈ, ઉપરના બે ઘટકોમાં ન વાપરી શકાય તો તે સમાન વિકાસ યોજનાના અન્ય પ્લોટ ઉપર TDR તરીકે વાપરી શકાશે.

૨. ખાનગી વિકાસકાર TDR (Transferable Development Rights) ને આંશિક અથવા પૂર્ણ રીતે વાપરી શકશે અથવા તે TDR અન્ય વ્યક્તિને સંપૂર્ણપણે અથવા આંશિક રીતે વેચી શકશે. આ પ્રકારની તબદીલી ત્રણ વખત કરતાં વધારે થઈ શકશે નહીં.

૩. હાનિકારક અને જોખમી વિસ્તાર (Obnoxious and hazardous zone), કૃષિ વિસ્તાર અને અન્ય પ્રતિબંધીત વિસ્તાર સિવાયના તમામ વિસ્તારોમાં TDR નો ઉપયોગ કરી શકાશે.

૪. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા નક્કી કર્યા મુજબ સરેરાશ જત્રી દરના આધારે આ TDR નક્કી કરી શકાશે.

૫. સંબંધીત જમીનનાં પ્રોટેક્ટ જત્રી નાં દરનાં આધારે આ TDR નો ઉપયોગ થઈ શકશે.

૬. સંબંધીત વિસ્તારમાં મળવાપાત્ર ચાજબલ એફ.એસ.આઈ ના બદલામાં TDR વાપરી શકાશે નહીં.

ક. પુનઃનિર્માણ અને વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસ માટેનો સંયુક્ત પ્લોટ અને મુક્ત વેચાણ ઘટક માટેનો જમીનનો વિસ્તાર સબપ્લોટીંગ દ્વારા છુટો પાડી શકાશે.

ડ. હયાત પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમના પુનઃવિકાસ/પુનઃનિર્માણના કિસ્સામાં વધારાના એફોર્ડેબલ હાઉસીંગના મકાનોનું નિર્માણ તથા વેચાણપાત્ર પ્લોટ માટે રાજ્ય સરકારના અને/અથવા સ્થાનિક સ્વરાજ્યની સંસ્થાના GDCRના પ્રવર્તમાન આયોજનના ધોરણો લાગુ પડશે.

ઈ. પ્લોટના અને આંતરીક શેરીઓના પ્લોટના એકત્રિકરણને મંજૂરી આપવામાં આવશે.

૩. જો રસ્તાની પહોળાઈ ૩૦ મી. કરતાં વધુ હશે તો TDRના ઉપયોગ કરવા સંબંધિત recipient landઉપર ૩૦ મી.ની મકાનની ઉંચાઈ મળવાપાત્ર થશે. જો રસ્તાની પહોળાઈ ૩૦ મી. કરતાં ઓછી હશે તો સ્થાનિક GDCR લાગુ પડશે.

૬.૦ લાભાર્થીઓ અને ફાળવણી પ્રક્રિયા

૬.૧ હયાત હાઉસીંગ યોજનાના મકાનોના માલિક આ પુનઃવિકાસ/પુનઃનિર્માણ ઘટકના લાભાર્થીઓ હશે.

૬.૨ પુનઃનિર્મિત મકાનોનો કબજો મેળવતી વખતે યોજનાના હયાત મકાન માલિકોનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણાનું ચુકવણું અમલીકરણ સંસ્થાને કરવાનું બાકી ન હોવું જોઈએ.

૬.૩ હયાત હાઉસીંગ યોજનાના મકાનોમાં ભાડાપટે રહેતાં રહેવાસીઓને પુનઃવિકાસ/પુનઃનિર્માણ ઘટકના આવાસની ફાળવણી મફતમાં કરવામાં આવશે નહીં. તેમ છતાં આવક મર્યાદા માપદંડના આધારે તેઓને વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસોની ફાળવણીમાં નિયત કિંમતનું ચુકવણું કરેલી અગ્રતા આપવામાં આવશે.

૬.૪ હયાત મકાનોનું પુનઃનિર્માણ કરવામાં આવશે અને લાભાર્થીઓને મુળ જગ્યાએ જ વસાવવામાં આવશે.

૬.૫ પુનઃનિર્મિત મકાનો અને વધારાના બાંધવામાં આવનાર એફોર્ડેબલ મકાનોની ફાળવણી અમલીકરણ સંસ્થાની દેખરેખ હેઠળ વિભાગ દ્વારા મકાનોની ફાળવણી માટે નિયત કરેલી માર્ગદર્શિકાઓ/સિદ્ધાંતો મુજબ કરવામાં આવશે.

૭.૦ નિયમન

૭.૧ આ નીતિ માટે એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ મિશન (એ.એચ.એમ.) રાજ્ય કક્ષાએ નોંડવા બેજનરી રહેશે.

૭.૨ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ (જી.એચ.બી.)/ સ્થાનિક સ્વરાજ્યની સંસ્થાઓ (યુ.એલ.બી.)/ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (યુ.ડી.એ.)/ કોઈપણ જાહેર સત્તા મંડળ કે જે પબ્લીક હાઉસીંગ સ્કીમોની જમીનોની માલિકી ધરાવે છે, તે અમલીકરણ સંસ્થા તરીકે રહેશે.

૭.૩ ખાનગી વિકાસકાર કોઈપણ પ્રકારની બાંધકામની સોજા ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ કરી શકશે. તેમ છતાં અમલીકરણ સંસ્થા પાસેથી તેને પ્રમાણિત કરાવવાની રહેશે.

૭.૪ નાગરીક સુવિધાઓને સામાજિક આંતરમાનબાદીય વિકાસના બધાજ કામો માટેની બધી ખાનગી વિકાસકારે ભોગવવાની રહેશે. નાગરીક સુવિધા અને આંતરમાનબાદીય આંતરીક વિકાસના કામોમાં બધાજ આંતરીક રસ્તાઓ, કુદપાણ, સપાટ પાણી પુરવઠો.

ઓવરહેડ ટાંકી, અથવા સમ્પ, પાણીની પાઈપલાઈનો, વિજપુરવઠાની વહેંચણીની લાઈનો, જરૂર જણાયે તે સ પુરવઠાનું નેટવર્ક, ટ્રાન્સફોર્મર્સ વિગેરે, આંતરીક ડ્રેનેજ લાઈન, દરવાજા સાથેની કમ્પાઉન્ડ દિવાલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, કેમ્પસમાં અને મકાનોની સામે વૃક્ષા રોપણ, રેઈન વોટર હાર્વેસ્ટીંગ વિગેરેનો સમાવેશ થશે. સામાજીક આંતરમાળખાકીય વિકાસના કામો નિયત ધોરણ મુજબ કરવાના રહેશે.

૭.૫ બિલ્ડીંગના ધાબાના ઓછામાં ઓછા ૫૦% વિસ્તારમાં ગ્રીડ કનેક્શન સાથે સોલાર ઇન્ટોલેશન ફરજિયાતપણે કરવાનું રહેશે.

૭.૬ આંતરીક તેમજ બાહ્ય વિજળી ઉપકરણ માટે LED Lightનો ઉપયોગ ફરજિયાત પણે કરવાનો રહેશે.

૭.૭ ULB/UDA/ADAદ્વારા એક બારી(Single window) પદ્ધતિથી ઝડપથી મંજૂરીઓ આપવામાં આવશે.

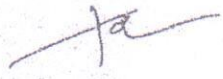
૭.૮ મુક્ત વેચાણ ઘટક તથા હયાત આવાસનો પુનઃવિકાસ અને વધારાના એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ પુરા પાડવાની યોજના માટેના લે-આઉટ પ્લાન એક સાથે જ મંજૂર કરાવવાના રહેશે.

૭.૯ હયાત આવાસોનું પુનઃનિર્માણ અને વધારાના એફોર્ડેબલ મકાનોની કામગીરી પૂર્ણ થયા બાદ જ મુક્ત વેચાણ ઘટક હેઠળ કરવામાં આવેલ વિકાસના કામોનું મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર (B.U. Permission) યુ.એલ.બી. દ્વારા આપવાનું રહેશે.

૭.૧૦ હયાત આવાસોના પુનઃવિકાસ/પુનઃનિર્માણ અને વધારાના એફોર્ડેબલ આવાસો પુરા પાડવા માટેના એ બે ઘટક માટે જ લાગુ પડતા મ્યુનિસિપલ અને મહેસૂલી (રેવન્યુ) યાજ્ઞીસમાંથી ખાનગી વિકાસકારને મુક્તિ આપવામાં આવશે.

૭.૧૧ અમલીકરણ સંસ્થાના નિર્ણયની પુનઃસમીક્ષા માટે રાજ્ય સરકાર અમલીકરણ સંસ્થાને નિર્દેશન અથવા સુચના આપી શકશે.

૭.૧૨ આ નીતિના કોઈપણ મુદ્દાના સંદર્ભમાં અને આયોજનના ધોરણો હળવા/મુક્ત કરવા માટે નિર્દેશન આપવા માટે રાજ્ય સરકાર પ્રોતાનો હક્ક અબાધિત રાખે છે.



૭.૧૩ આ નીતિના અમલીકરણ અને સ્પષ્ટતા માટે સુચનો અથવા નિર્દેશન આપવા તેમજ દેખરેખ અને નિયંત્રણ માટે રાજ્ય કક્ષાએ નીચે મુજબની સ્કીમીંગ સમિતિ રહેશે.

અગ્ર સચિવશ્રી (શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ)	ચેરમેનશ્રી
સચિવશ્રી (હાઉસીંગ)	સભ્યશ્રી
પ્રોજેક્ટ સ્પેશ્યાલીસ્ટશ્રી, એ.એચ.એમ.	સભ્યશ્રી
મુખ્ય નગર નિયોજકશ્રી	સભ્યશ્રી
નાયબ સચિવશ્રી (હાઉસીંગ)	સભ્ય સચિવશ્રી
ખાસ કરજ પરના અધિકારીશ્રી (શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ)	સભ્યશ્રી