(

झारखण्ड सरकार
झारखण्ड सरकार

नगर विकास आवास विभाग

संकल्प

विषयः Global Investors' Summit, 2017 के क्रम में राज्य में आधारभूत संरचना क्षेत्र अन्तर्गत निवेश को बढ़ावा देने के लिए विभिन्न प्रक्रियाओं एवं प्रावधानों के सरलीकरण एवं शिथिलीकरण के संबंध में।

7315
27/11/17

....

झारखंड सरकार के द्वारा फरवरी, 2017 में Global Investors Summit, 2017 का आयोजन किया गया, जिसमें देश–विदेश से बहुत बड़ी संख्या में निवेशकों के द्वारा रूचि प्रदर्शित की गई तथा राज्य सरकार के साथ कई समझौता ज्ञापन (MoU) हस्ताक्षरित किए गए। आधारभूत संरचना प्रक्षेत्र में हस्ताक्षरित किए गए MoUs में अधिकांश MoU किफायती आवास (Affordable Housing) के क्षेत्र से संबंधित थे, जिन्हें मूर्त्त रूप देने के क्रम में इच्छुक निवेशकों से हुए विचार–विमर्श के उपरान्त विभिन्न प्रक्रियाओं एवं अधिनियम/नियमों के प्रावधानों में शिथिलीकरण एवं सरलीकरण की आवश्यकता महसूस की जा रही है। उक्त MoUs को धरातल पर उतारने से राज्य के शहरों में किफायती आवासों की उपलब्धता सुगम होने के साथ स्थानीय लोगों को विभिन्न प्रकार के रोजगार के साथ–साथ स्थानीय आर्थिक गुणक (Economic Multiplier) पर भी सार्थक प्रभाव पड़ेगा।

2. उल्लेखनीय है कि वर्त्तमान में शहरी क्षेत्रों का देश के सकल घरेलू उत्पादन (Gross Domestic Product-GDP) में योगदान लगभग 63% है, जो निकट भविष्य (वर्ष–2022) में बढ़कर 70–75% होने की संभावना है। इस प्रकार स्पष्ट है कि शहरी क्षेत्र Engines of Growth हैं, जिन्हें सुनियोजित ढ़ंग से बसाने के साथ–साथ मूलभूत आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध कराने तथा विभिन्न प्रकार की आधारभूत संरचनाओं को वैज्ञानिक तरीके से तय विभिन्न मापदण्डों के अनुकूल विकसित किए जाने की आवश्यकता है, जिससे नगर वासियों को स्वच्छ वातावरण मिल सके तथा पर्यावरण की गुणवत्ता भी बरकरार रह सके।

यह भी स्पष्ट हुआ है कि शहरों में जमीन की कीमत बहुत अधिक होने के कारण सामान्य नागरिक अपना घर नहीं बना पाते हैं। हाल के वर्षो में शहरों में बहुमंजिले भवनों के निर्माण का प्रचलन हुआ है लेकिन ऐसे भवन भी विभिन्न सामाजिक–आर्थिक एवं अन्य कारणों के चलते आम आदमी की पहुँच से सामान्यतः बाहर पाए जा रहे हैं।

3. उपरोक्त महत्वपूर्ण सामाजिक समस्या से निजात पाने के क्रम में केन्द्र सरकार एवं राज्य सरकार के द्वारा विभिन्न नीतिगत निर्णय लेकर सुपात्र आवासविहीन परिवारों हेतु किफायती आवास (Affordable Housing) उपलब्ध कराने की योजनाएँ प्रारंभ की गई है। किफायती आवासों का प्रचुर स्टॉक उपलब्ध हो सके, इसके लिए मूल तकनीकी बिन्दुओं से समझौता किये बिना अन्य प्रशासनिक कदम उठाए जाने की आवश्यकता प्रतीत होती है।

"किफायती आवास" का तात्पर्य ऐसे आवास से है, जो आर्थिक रूप से कमजोर अथवा अल्प आय वर्ग के लिए प्रस्तावित/निर्मित हों तथा इस क्रम में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार के द्वारा निर्गत परिभाषा के अन्तर्गत हो।

विभिन्न प्रशासनिक उपायों में सरकार तथा उसके उपक्रमों/निकायों/प्राधिकारों के स्तर पर प्रक्रियाओं के सरलीकरण तथा इस क्रम में लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों को कम करना एवं नगर निवेशन के विभिन्न मापदण्डों को किफायती आवास निर्माण के लिए शिथिल करना सम्मिलित है।

7315
27/11/17

4. उपरोक्त क्रम में नगर विकास एवं आवास विभाग के स्तर पर इच्छुक निवेशकों, Confederation of Real Estate Developers' Associations Of India (CREDAI) Jharkhand Chapter के सदस्यों एवं अन्य भावी निवेशकों के साथ बैठक आयोजित कर, किफायती आवास विकसित करने में बाधक कठिनाईयों एवं उनके समाधान से संबंधित सुझाव प्राप्त किए गए।

5. उपरोक्त के आलोक में झारखंड भवन उपविधि, 2016 यथा संशोधित, 2017 में निम्नांकित संशोधन /प्रावधान सम्मिलित किया जाता है :

5.1 आर्थिक रूप से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग के लिए बनने वाले भवनों में लिफ्ट का प्रावधान–

5.1.1 झारखंड भवन उपविधि, 2016 यथा संशोधित, 2017 की कंडिका–49 में विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए लिफ्ट (Lift) का प्रावधान किया गया है।

5.1.2 इस क्रम में झारखंड भवन उपविधि, 2016 (यथा संशोधित), 2017 की कंडिका–49.1.8 के रूप में निम्नांकित प्रावधान सम्मिलित किया जाता है :

Provision of number of Lift in high rise affordable housing blocks shall be at least 50% of number of lift required for the block as per sub-clause-49.1, subject to the condition that the total mandatory capacity of lifts carrying passengers shall not be less than the total capacity as per sub clause 49.1.

5.2 किफायती आवास परियोजना के लिए नक्शा स्वीकृति हेतु देय शुल्क में छूट–

5.2.1 Jharkhand Affordable Urban Housing Policy, 2016 के Model 09 (Development of EWS/LIG housing on whole of private land) के अन्तर्गत कंडिका– 5.12.6 (d) के प्रावधान झारखंड भवन उपविधि, 2016 यथा संशोधित, 2017 की कंडिका–9.6.3 के रूप में निम्नांकित को समाहित किया जाता है :

Exemption from building plan sanction fee:

EWS/LIG housing projects being developed on private land shall be entitled for exemption from payment of building plan approval fee to the extent of EWS/LIG housing in terms of FAR used, over and above the mandatory reservations under Jharkhand Municipal Act, 2011.

5.3 सतत् विकास के लिए ग्रीन बिल्डिंग को बढ़ावा देने हेतु प्रोत्साहन का प्रावधान –

5.3.1 झारखंड भवन उपविधि, 2016 (यथा संशोधित), 2017 में ग्रीन बिल्डिंग एवं सतत् विकास के विभिन्न आयामों को अधिष्ठापित करने के एवज में The Energy

Resource Institute (TERI) द्वारा विकसित मार्गनिर्देशिका Green Rating for Integrated Habitat Assessment (GRIHA) के आधार पर प्रोत्साहन दिए जाने का सैद्धांतिक प्रावधान किया गया है।

7315
27/11/17

5.3.2 उक्त प्रावधान को संबंधित वास्तविक इकाई के रूप में इंगित करने के साथ रेटिंग प्रणाली को प्रतियोगी स्वरूप देने के क्रम में देश में कार्यरत अन्य संस्थान Indian Green Building Council (IGBC) की मार्गनिर्देशिका जो Confederation of Indian Industry (CII) द्वारा विकसित किया गया है, को निम्नवत् प्रकार से शामिल किया जाता है :

1. Incentive FAR shall be admissible for Green Building and Sustainability provisions (installing Solar Heating, Lighting and Waste Water Recycling, City & Site Level Greenery, Roof Top Solar Energy installation.) by the Authority after assessing the installation as per following provisions :
   - 1.1 GRIHA Three star/IGBC Silver or equivalent rating-3% incentive FAR on basic FAR.
   - 1.2 GRIHA Four star/IGBC Gold or equivalent rating-5% incentive FAR on basic FAR.
   - 1.3 GRIHA Five star/IGBC Platinum or equivalent rating-7% incentive FAR on basic FAR.

     Provided that, achieving minimum GRIHA Three star/IGBC Silver or equivalent rating for construction projects shall be mandatory for all buildings belonging to Government, Semi-Government, local bodies and public sector undertakings.
2. Incentive FAR will be awarded after certification from the empanelled agency. This FAR shall be exclusive of the limits specified in the Master Plan/Building Bye-laws.
3. In case that the developer fails to achieve committed rating as per certification at the time of final occupancy, a penalty shall be imposed at the rate two (2) times of the land cost as per Circle Rate for the incentive FAR for the rating not achieved.
4. Competent Qualified and experience agencies shall be empanelled at the State level by UD&HD who shall duly carryout the certification activities in all the areas under Urban Local Bodies/Regional Development Authorities/Urban Public Sector Undertakings.

(

5. The system of Green Rating for buildings shall be adopted as per the guidelines issued under Green Rating for Integrated Habitat Assessment (GRIHA) developed by The Energy and Resource Institute (TERI)/Indian Green Building Council (IGBC) formed by the Confederation of Indian Industry (CII).

7315
27/11/17

6. आर्थिक रूप से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग के किफायती आवास के विरूद्ध मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क में छूट :

6.1 वर्त्तमान में सभी प्रकार के भवनों के निबंधन के लिए अनुमान्य भवन मूल्य के विरूद्ध मुद्रांक शुल्क @4% एवं निबंधन शुल्क @3% प्रभावी है।

6.2 उल्लेखनीय है कि राजस्व, निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग की अधिसूचना संख्या–499/नि0, दिनांक–19.06.17 के द्वारा महिलाओं के पक्ष में निष्पादित 50 लाख रूपये मूल्य तक की भूमि/संपत्ति के विक्रय विलेखों पर मुद्रांक शुल्क कतिपय शर्त्तों के साथ पूर्ण विमुक्ति दी गई है तथा रू० 1/– (एक रूपये) मात्र की टोकन राशि मुद्रांक शुल्क के रूप में प्रभार्य की गई है।

6.3 आर्थिक रूप से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग के नागरिकों को किफायती आवास उपलब्ध कराने का मुख्य उद्देश्य राज्य के आवास विहीनों को आवास उपलब्ध कराना है, जो एक बड़ी चुनौती है। अतएव आर्थिक रूप से कमजोर एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों पर मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन शुल्क का भार डालना तार्किक एवं श्रेयष्कर नहीं है।

6.4 उल्लेखनीय है कि आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा किफायती आवासों की उपलब्धता को बढ़ावा देने के लिए विभिन्न राज्य सरकारों द्वारा इस दिशा में की गयी पहलों का उदाहरण देते हुए झारखंड सरकार से इस दिशा में सकारात्मक कार्रवाई करने की अपेक्षा की गई है। इस क्रम में राजस्थान में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए फ्लैट के निबंधन हेतु मुद्रांक शुल्क मात्र 50 रूपये तथा अल्प आय वर्ग के लिए 100 रूपये निर्धारित किया गया है।

6.5 आन्ध्र प्रदेश, छत्तीसगढ़, गुजरात, कर्नाटक, तेलंगाना एवं पश्चिम बंगाल में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के फ्लैट के लिए तो मुद्रांक शुल्क लिया ही नहीं जाता है **अर्थात् मुद्रांक शुल्क शून्य है।**

6.6 उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में राज्य में आर्थिक रूप से कमजोर एवं अल्य आय वर्ग के लिए निर्मित्त होने वाले किफायती आवास के निबंधन के लिए वयस्क महिला मुखिया अथवा कोई महिला मुखिया सदस्य नहीं होने की स्थिति में पुरूष मुखिया लाभार्थी से मुद्रांक शुल्क के रूप में रू० 1/– (एक रूपये) तथा इसी प्रकार निबंधन शुल्क के रूप में भी रू० 1/– (एक रूपये) मात्र लिए जाने का प्रावधान किया जाता है।

7. संयुक्त विकास एकरारनामा (Joint Development Agreement)-

7.1 भू–संपदा विकसित करने के क्रम में प्रोमोटर/बिल्डर द्वारा जमीन मालिक के साथ इस आशय का एकरारनामा किया जाता है। उक्त एकरारनामा को निबंधित कराने के लिए,

राजस्व, निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग की अधिसूचना संख्या–1418, दिनांक–24.11.15 के अनुसार डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में सन्निहित भूमि के बाजार मूल्य का 2.5% (दो दशमलव पाँच प्रतिशत) निबंधन शुल्क के रूप में देय है।

7.2 किफायती आवास विकसित करने के लिए संबंधित भू–खंड हेतु प्रोमोटर/बिल्डर एवं जमीन मालिक के साथ किए जाने वाले एकरारनामा को निबंधित करने के लिए निर्धारित शुल्क को निम्नवत् प्रकार से कम करते हुए संशोधित किया जाता है :

7315
27/11/17

7.2.1 Where the circle rate value of the property does not exceed rupees thirty lakh- **Rupees five thousand.**

7.2.2 Where the circle rate value of the property exceeds rupees thirty lakh but does not exceed rupees sixty lakh- **Rupees seven thousand.**

7.2.3 Where the circle rate value of the property exceeds rupees sixty lakh but does not exceed rupees one crore- **Rupees ten thousand.**

7.2.4 Where the circle rate value of the property exceeds rupees one crore but does not exceed rupees one and half crore- **Rupees twenty thousand.**

7.2.5 Where the circle rate value of the property exceeds rupees one and half crore but does not exceed rupees three crore- **Rupees forty thousand.**

7.2.6 Where the circle rate value of the property exceeds rupees three crore- **Rupees seventy-five thousand.**

7.3 उपर्युक्त दरें झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 के अनिवार्य प्रावधान के अलावा प्रस्तावित/निर्मित किफायती आवासों हेतु प्रयुक्त भूमि अथवा उसके समानुपातिक अंश मात्र के लिए अनुमान्य होंगी।

7.4 यदि प्रोमोटर/बिल्डर द्वारा ऐसे किफायती आवासों के निर्माण हेतु संयुक्त विकास इकरारनामा का निबंधन करा कर अन्य प्रकार के आवास का निर्माण करता है तो इन्हें राजस्व निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग की सामान्य डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट हेतु निर्गत अधिसूचना ज्ञापांक–1/ न0वि0–22/15 (खंड–1)–1418, दिनांक–24.11.2015 में वर्णित शुल्क जो डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में सन्निहित भूमि के बाजार का 2.5 प्रतिशत (दो दशमल्व पाँच प्रतिशत) है का दुगुणा सरकारी कोष में जमा करना होगा।

8. उक्त पर राज्य मंत्रिपरिषद् की बैठक दिनांक–21.11.17 में मद संख्या–04 के रूप में स्वीकृति प्राप्त है।

आदेशः– यह आदेश दिया जाता है कि संकल्प को जनसाधारण के सूचनार्थ झारखण्ड सरकार के असाधारण गजट में प्रकाशित किया जाय।

27.11.17

(अरूण कुमार सिंह)
सरकार के प्रधान सचिव

ज्ञापांक–06 / TCPO / विविध–63 / 2017 / न0वि0.....7315 राँची, दिनांक–...27/11/17

प्रतिलिपि–अधीक्षक, राजकीय मुद्रणालय, डोरंडा, राँची को सूचनार्थ एवं झारखण्ड राजपत्र के असाधारण अंक में प्रकाशनार्थ प्रेषित / नोडल पदाधिकारी, ई–गजट, नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखंड, राँची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

27.11.17

सरकार के प्रधान सचिव

ज्ञापांक–06 / TCPO / विविध–63 / 2017 / न0वि0.....7315 राँची, दिनांक–...27/11/17

प्रतिलिपि–माननीय मुख्यमंत्री, झारखंड के प्रधान सचिव / माननीय विभागीय मंत्री, नगर विकास एवं आवास विभाग के आप्त सचिव / मुख्य सचिव के प्रधान आप्त सचिव, झारखंड / प्रधान सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग के प्रधान आप्त सचिव / सभी प्रमंडलीय आयुक्त / निदेशक, नगरीय प्रशासन निदेशालय के प्रधान आप्त सचिव / निदेशक, राज्य शहरी विकास अभिकरण / नगर निवेशक, नगर विकास एवं आवास विभाग / सभी उपायुक्त, झारखंड / सभी नगर आयुक्त / उपाध्यक्ष, राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार / प्रबंध निदेशक, माडा / अपर नगर आयुक्त / कार्यपालक पदाधिकारी / विशेष पदाधिकारी, सभी नगर निकाय, झारखंड / सभी विभागीय पदाधिकारी नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखंड, राँची / श्री कुणाल, विशेषज्ञ, नगर विकास एवं आवास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड करने हेतु को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

11.17

सरकार के प्रधान सचिव