ઓછી આવક ધરાવતા વર્ગના લોકો (LIG) માટે આવાસો બનાવવા માટે રાજય સરકારની સહાયની યોજના

ગુજરાત સરકાર
શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ,
ઠરાવ ક્રમાંક:બજટ/૧૦૨૦૧૩/૪૮/થ
સચિવાલય, ગાંધીનગર.
તારીખ.૧૮/૭/૨૦૧૩

આમુખ:-

શહેરી વિસ્તારોમાં વાજબી કિંમતના આવાસોની જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં લઇ, ગુજરાત સરકાર ધ્વારા ૧૨મી પંચવર્ષિય યોજના દરમ્યાન મુખ્ય મંત્રી ગૃહ (Gujarat Rural Urban Housing) યોજનાની જાહેરાત કરવામાં આવી છે. રાજય સરકારનું લક્ષ્ય ગુજરાત રાજયના શહેરી વિસ્તારમાં આગામી પાંચ વર્ષમાં ઓછી આવક ધરાવતા વર્ગના લોકો (LIG) માટે આવાસ યોજનાઓને પ્રોત્સાહન અને સહાય આપવાનું છે. પુખ્ત વિચારણાને અંતે ઓછી આવક ધરાવતા વર્ગના લોકો (Lower Income Group) માટે આવાસ સહાય બાબતે રાજય સરકાર દ્વારા નીચે મુજબની યોજના મંજુર કરવામાં આવે છે.

ઠરાવ:-

ઓછી આવક ધરાવતા વર્ગના લોકો માટેના આવાસનો લઘુત્તમ કારપેટ વિસ્તાર ૩૧ ચો.મી. તેમજ મહત્તમ કારપેટ વિસ્તાર ૫૦ ચો.મી. સુધીનો રહેશે. જેમાં એક બેડરુમ હોલ, રસોડું, બાથરૂમ અને ટોઇલેટની સુવિધા આપવામાં આવશે.આ યોજના માટે કુટુંબની વાર્ષિક આવકનો માપદંડ રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/- થી રૂ.૨,૫૦,૦૦૦/- સુધીનો રહેશે.

જમીનની જોગવાઇ:

- આ યોજના અંતર્ગત ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ પાસે ઉપલબ્ધ જમીન પર આવાસોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ ઉપરાંત મહાનગરપાલિકાઓ, નગરપાલિકાઓ, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળો તથા વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળો

પણ તેમની પાસે ઉપલબ્ધ રહેણાંક માટેની જમીનો તેમજ ULC (Urban Land Celling) અને સરકારી જમીનો પર આવાસોનું બાંધકામ કરી શકશે.

<u>અમલીકરણ એજન્સી</u>-

- આ યોજનાનું અમલીકરણ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ તેમજ મહાનગરપાલિકાઓ, નગરપાલિકાઓ, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળો તથા વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળો ધ્વારા કરવામાં આવશે.
- આવી આવાસ યોજના માટેની જમીન પર મહત્તમ ૩.૦ સુધીની FSI વાપરી શકાશે

<u>નોડલ એજન્સી</u>-

- આ યોજના માટે એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ મિશન, ગુજરાત અર્બન ડેવલપમેન્ટ મિશન, જી.એમ.એફ.બી. બિલ્ડીંગ, ગાંધીનગર નોડલ એજન્સી તરીકે કામગીરી કરશે.
- મહાનગરપાલિકાઓ, નગરપાલિકાઓ, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળો તથા વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળોને સહાયની રકમ નોડલ એજન્સી ધ્વારા ફાળવવામાં આવશે. જયારે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડને સીધી સહાયની ફાળવણી કરવામાં આવશે.

<u>લાભાર્થીઓની પસંદગી</u>:-

- આ યોજના અંતર્ગત લાભાર્થીઓની પસંદગી કુટુંબની વાર્ષિક આવકના માપદંડને આધારે કરવામાં આવશે. જે કુટુંબની વાર્ષિક આવક રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/- થી રૂ.૨,૫૦,૦૦૦/- હોય તેને આ યોજના હેઠળ લાભ આપવામાં આવશે.
- અમલીકરણ એજન્સીએ બહોળી પ્રસિધ્ધિ ધરાવતા ગુજરાતી ભાષાના એક થી વધુ વર્તમાન પત્રમાં જાહેરાત આપીને લાભાર્થીઓ પાસેથી અરજીઓ મેળવવાની રહેશે.
- ત્યારબાદ આવેલ અરજીઓ પૈકી અમલીકરણ એજન્સીઓ ધ્વારા પારદર્શક પધ્ધતિથી કોમ્પ્યુટર ડ્રો કરી લાભાર્થીઓની આખરી પસંદગી કરવાની રહેશે. લાભાર્થીઓને સરકારની પ્રવર્તમાન નીતિ મુજબ અગ્રતાક્રમ આપવામાં આવશે.
- આવાસોની અરજી મેળવતી વખતે તેમજ ફાળવણી પત્રમાં આવાસની કુલ કિંમત, રાજય સરકાર દ્વારા આપવામાં આવતી સબસીડીની કિંમત તેમજ લાભાર્થીએ ચૂકવવાની કિંમત સ્પષ્ટ પણે દર્શાવવાની રહેશે.
- તમામ લાભાર્થીઓની ફરજીયાત રીતે (UID) યુ.આઇ.ડી. માં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. મહાનગરપાલિકાઓ અને નગરપાલિકાઓએ આ કામગીરી કરવાની રહેશે.
- ફાળવવામાં આવેલ આવાસોનું લાભાર્થી ધ્વારા પત્નિ/પતિના સંયુકત નામે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું રહેશે. જેમાં પ્રવર્તમાન નિયમાનુસાર રાહત આપવામાં આવશે.

લાભાર્થીએ ચુકવવાની કિંમતની મહત્તમ મર્યાદા:

- આ યોજના અંતર્ગત આવાસની યુનીટ દીઠ કિંમત પૈકી સહાયની રકમ બાદ બાકીની કિંમત અથવા રૂ.૭.૫૦ (રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર) થી ૧૧.૦૦ લાખ (રૂપિયા અગિયાર લાખ), બે પૈકી જે રકમ ઓછી હોય તે નીચે જણાવ્યા મુજબ લઇ શકાશે.
- જો નીચે જણાવેલ ત્રણ પૈકી કોઇ પણ બે શરતો મુજબનું આવાસ હોય તો લાભાર્થી પાસેથી પ્રતિ યુનિટ આવાસની કિંમત પેટે સહાયની રકમ બાદ બાકીની કિંમત અથવા રૂા. ૧૧.૦૦ લાખ, બે પૈકી જે ઓછુ હોય તે લઇ શકાશે.
- (I). જો પ્રવર્તમાન (Prevalent) જંત્રીનો દર રૂ.૧૨,૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. થી વધારે હોય,

  (II) વધુ સારા સ્પેસીફીકેશન્સ હોય,

  (III) કારપેટ એરીયા ૪૦ થી ૫૦ ચો.મી. હોય.
- અન્યથા પ્રતિ યુનિટ આવાસની કિંમત પૈકી સહાયની રકમ બાદ બાકીની કિંમત અથવા રૂ.૭.૫૦ લાખ (રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર), બે પૈકી જે રકમ ઓછી હોય તે લઇ શકાશે.

લાભાર્થીઓને આપવામાં આવનાર મૂળભુત સુવિધાઓ:

- અમલીકરણ એજન્સી ધ્વારા પાણી પૂરવઠો, ભૂગર્ભ ગટર તથા વીજ પૂરવઠો તથા અન્ય તમામ મૂળભુત પાયાની સુવિધાઓ પુરી પાડવાની રહેશે.
- લાભાર્થીઓને આનુસાંગિક મૂળભૂત સુવિધા તરીકે આંગણવાડી, આરોગ્ય કેન્દ્ર, ક્ષમતા વર્ધન તાલિમ કેન્દ્ર, (ઉમ્મીદ) બાળકો માટે ક્રિડાંગણ, બગીચો જેવી સુવિધાઓ માપ દંડ મુજબ મળી રહે તેવી વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

સહાય ચુકવવાની પદ્ધતિ:-

- આવાસન માટેની સહાયની યોજના મંજુર થયેથી નોડલ એજન્સી દ્વારા અમલીકરણ એજન્સીને સહાયની રકમ ૫૦-૫૦ ટકાના બે હપ્તામાં ચુકવવામાં આવશે. ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડને તેની યોજના માટે સીધી ચુકવણી કરવામાં આવશે.
- આ સહાયની રકમ અમલીકરણ એજન્સી દ્વારા એલ.આઇ.જી. આવાસ યોજનાના ખર્ચ સામે સરભર કરવામાં આવશે.
- આવાસ અંગેની યોજના મંજુર થયેથી નોડલ એજન્સી ધ્વારા કુલ મંજુર થયેલ સહાયના ૫૦ ટકા રકમ પ્રથમ હપ્તા તરીકે મહાનગરપાલિકાઓ, નગરપાલિકાઓ, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળો અને વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળોને ચુકવવાની/ છુટી કરવાની રહેશે.

- પ્રથમ હપ્તાની રકમ સામે ઓછામાં ઓછો ૭૦ ટકા ખર્ચ થાય અને ખર્ચના UTC (વપરાશી પ્રમાણપત્ર) નોડલ એજન્સીને મોકલવામાં આવે ત્યાર બાદ સહાયની રકમનો બીજો/આખરી હપ્તો છુટો કરવામાં આવશે.

સહાયની રકમ:-

- ઓછી આવક ધરાવતા વર્ગ માટે આવાસની યોજના અંતર્ગત રાજ્ય સરકાર ધ્વારા લાભાર્થી દીઠ રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/- (રૂપિયા એક લાખ)ની સહાય રકમ આપવામાં આવશે. આ ઉપરાંત કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા જે સહાય મંજુર થાય તે અમલીકરણ એજન્સીને ફાળવવામાં આવશે.

લાભાર્થીનો ફાળો:

- રાજ્ય તેમજ કેન્દ્ર સરકારની સહાય બાદ કરતાં આવાસની કિંમત ઉપર જણાવ્યા મુજબ લાભાર્થીએ ભોગવવાની રહેશે.
- લાભાર્થી બેંક લોનનો લાભ મેળવી શકે તે માટે અમલીકરણ એજન્સી ધ્વારા બેંક સાથે સંકલનની યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને લાભાર્થીને આ બાબતે મદદ કરી યોગ્ય માર્ગદર્શન પુરુ પાડવાનુ રહેશે તેમજ જરૂરી દસ્તાવેજો સમય-મર્યાદામાં પૂરા પાડવાના રહેશે.

લાભાર્થીને આવાસનો કબ્જો:

- આવાસનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ લાભાર્થીઓ ધ્વારા વસાહત મંડળ (એસોસીએશન)ની સ્થાપના કરવાની રહેશે તથાં વહીવટી સોંપણી કરવાની રહેશે.
- લાભાર્થી ધ્વારા આવાસની ફાળવણીના ૭ વર્ષ સુધી તેનું આવાસ ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા વેચી શકાશે નહીં. જો તે આમ કરશે તો ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ ધ્વારા અથવા અમલીકરણ એજન્સી ધ્વારા આવાસનો કબ્જો પરત લઇ શકાશે.
- જમીન ૯૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવશે, જેનો સમય પૂર્ણ થતાં renew કરી શકાશે.

યોજનાની ગુણવત્તા:

- એલ.આઇ.જી. યોજનાની ગુણવત્તાની ચકાસણી માટે જરુરીયાત મુજબ નિયમોનુસાર TPI (Third Party Inspection) અથવા PMC (Project Management Consultancy) ની નિમણૂંક કરવાની રહેશે. તેમજ અન્ય વહીવટ ખર્ચ માટે પ્રોજેકટ કોસ્ટના ૩ ટકા સુધીની રકમ વાપરી શકાશે.
- એલ.આઇ.જી. આવાસોની યોજના માટે આયોજનના માપદંડ એનેક્ષર-IV માં જણાવ્યા મુજબના રહેશે.

<u>ટેકનિકલ સ્પેશીફીકેશન</u>

- આવાસ યોજનાઓ માટે બિલ્ડીંગ મટીરીયલ / ટેકનોલોજી ન્યુટ્રલ ટેન્ડર ઇસ્યુ કરવાના રહેશે.
- પરંપરાગત બિલ્ડિંગ મટિરીયલ્સ સિવાય વપરાશમાં આવતા અન્ય બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ માટે નીચે મુજબના સર્ટીફીકેટસ મેળવવાના રહેશે.
  - CBRI (સેન્ટ્રલ બીલ્ડીંગ રીસર્ચ ઇન્સ્ટીટયુટ) અથવા IIT (ઇન્ડીયન ઇન્સ્ટીટ્યુટ ઓફ ટેકનોલોજી) અથવા તેઓના International Affiliate Institution દ્વારા
  - સ્ટ્રકચરલ લાઇફ ઓછામાં ઓછી ૫૦ વર્ષની હોવાનું પ્રમાણપત્ર તેમજ
  - મટીરીયલ્સ ટેસ્ટીંગનું પ્રમાણપત્ર રજુ કરવાનુ રહેશે.
  - મટીરીયલ ટેસ્ટીંગ પ્રમાણપત્રમાં નીચે મુજબની બાબતો આવરી લેવાની રહેશે.
  - સ્ટ્રકચરની અગ્નિ પ્રતિરોધક ક્ષમતા
  - થર્મલ એન્ડ એનર્જી પરફોર્મન્સ સર્ટીફિકેટ
  - પૂર, ધરતીકંપ, વાવાઝોડું જેવી કુદરતી આપત્તિઓ સામે સ્ટ્રકચર પ્રતિરોધકતાનું પ્રમાણપત્ર
  - લાઇસન્સ ધરાવતા સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર દ્વારા સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઇન, સ્ટ્રકચરલ સ્ટેબીલીટીનું સર્ટીફીકેટ
  - ગવર્નમેન્ટ એજન્સી દ્વારા ઇસ્યુ કરેલ ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ / કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ
- આવાસ યોજનાઓ બાંધકામની સ્ટ્રકચરલ સેફટી માટે પ્રવર્તમાન (Prevalent) GDCR મુજબ તેમજ જરુર જણાયે મકાનની બાહય દિવાલો નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ (NBC) મુજબ બનાવવાની રહેશે.
- આવાસ યોજનાઓ માટેનો ડીફેકટ લાયેબીલીટી પીરીયડ ઓછામાં ઓછા ૧૦ વર્ષનો રાખવાનો રહેશે.
- આવાસ યોજનાઓમાં વરસાદી પાણીનો સંગ્રહ કરવાની વ્યવસ્થા ફરજીયાત રાખવાની રહેશે.
- આ ઉપરાંત એનર્જી સેવિંગ, ઇકો ફ્રેન્ડલી બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સનો વપરાશ તેમજ વોટર રીસાયકલ થાય તે ઇચ્છનીય છે.

આવી આવાસ યોજનાઓમાં લેન્ડ સ્કેપીંગ અને વૃક્ષારોપણ સ્થાનિક પરિસ્થિતિને અનુરૂપ કરવાનું રહેશે. આ માટે લીમડો, જાંબુ, ગુલમહોર, ગરમાળો, કદમ, દેશી આસોપાલવ, પીપળો, બદામ જેવા વૃક્ષો ઉગાડી શકાય.

આવી આવાસ યોજનાઓમાં લેન્ડ સ્કેપીંગ અને વૃક્ષારોપણ સ્થાનિક પરિસ્થિતિને અનુરૂપ કરવાનું રહેશે. આ માટે લીમડો, જાંબુ, ગુલમહોર, ગરમાળો, કદમ, દેશી આસોપાલવ, પીપળો, બદામ જેવા વૃક્ષો ઉગાડી શકાય.

આવાસન અંગેની યોજનાની ટેકનિકલ મંજુરી :-

- શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના તા.૮-૩-૨૦૧૩ ના ઠરાવ ક્રમાંક: એમઆઇએસ/૧૦/૨૦૧૦/૧૮૨/થ થી મુખ્ય મંત્રી આવાસ સમૃધ્ધિ યોજના હેઠળ આવાસન અંતર્ગત કેન્દ્ર સરકારમાં રજુ કરવાના થતા તમામ પ્રોજેક્ટોની ચકાસણી અને સમીક્ષા કર્યા બાદ રાજય સરકાર નકકી કરે તે યોજનાઓ કેન્દ્ર સરકાર સમક્ષ રજુ કરવામાં આવશે.
- સદરહુ યોજનાનો અમલ નાણાકીય વર્ષ ૨૦૧૩-૧૪થી કરવાનો રહે છે.
- આ યોજનાઓ અંગેનો ખર્ચ આ સાથે સામેલ પરિશિષ્ટ-૧ મુજબના બજેટ સદરો હેઠળ કરવાનું રહેશે.
- આ અંગેનો દર વર્ષે થનાર ખર્ચ બજેટની મર્યાદામાં કરવાનો રહેશે.
- આ અંગે વિભાગની સરખા ક્રમાંકની ફાઇલ પર નાણા વિભાગની તા.૬/૭/૨૦૧૩ની નોંધથી મળેલ સમંતિ અન્વયે આ હુકમો કરવામાં આવે છે.

ગુજરાતના રાજયપાલશ્રીના નામે તથા તેમના હુકમથી

ઉમા વ્યાસ

(ઉમા વ્યાસ)

સેકશન અધિકારી

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ

બિડાણ: પરિશિષ્ટ-૧ ગ્રાન્ટ

પરિશિષ્ટ-૨ જંનરલ સ્પેશીફીકેશન ફોર એલ.આઇ.જી. હાઉસીંગ

પરિશિષ્ટ-૩ આવાસની ફાળવણી અંગેની માર્ગદર્શક સૂચનાઓ

પરિશિષ્ટ-૪ પ્લાનીંગ રેગ્યુલેશન ફો એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ સ્કીમ ટુ બી ઇમ્પ્લીમેન્ટેડ બાય ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ, અર્બન લોકલ બોડીઝ, અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી

નકલ રવાના:

- માન. રાજયપાલશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, (પત્ર ધ્વારા)
- માન. મુખ્ય મંત્રીશ્રીના સચિવશ્રી, સચિવાલ,ગાંધીનગર.
- માન. મંત્રીશ્રી (શ.વિ.)ના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર
- માન. મંત્રીશ્રીઓ (તમામ) , સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી (ના.વિ.), ના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.

- અગ્ર સચિવશ્રી (શ.વિ.) ના અંગત સચિવશ્રી, શ.વિ. અને ગૃ.નિ.વિ.,સચિવાલય, ગાંધીનગર
- અગ્ર સચિવશ્રી, સામાજીક ન્યાય અને અધિકારીતા વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર
- અગ્ર સચિવશ્રી, આદિજાતિ વિકાસ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અધિક મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રીના અંગત સચિવશ્રી,જી.યુ.ડી.એમ. ગાંધીનગર.
- સચિવશ્રી(હાઉસીંગ)ના અંગત સચિવશ્રી શ.વિ. અને શ.ગૃ.નિ.વિ., સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- નાયબ સચિવશ્રી(હા.),શ.વિ. અને શ.ગૃ.નિ.વિ., સચિવાલય, ગાંધીનગર
- ઉપ સચિવશ્રી (હા.) શ.વિ. અને શ.ગૃ.નિ.વિ., સચિવાલય, ગાંધીનગર
- હાઉસીંગ કમિશ્નરશ્રી, ગુ.હા.બોર્ડ, અમદાવાદ
- મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, મહાનગરપાલિકાઓ (તમામ)
- નિયામકશ્રી, નગરપલિકાઓ, ગાંધીનગર.
- અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (તમામ)
- એરિયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (તમામ)
- ટીમ લીડર, જી.યુ.ડી.એમ., ગાંધીનગર.
- પ્રોજેકટ સ્પેશ્યાલીસ્ટ, (જી.યુ.ડી.એમ.) ગાંધીનગર.
- સીલેકટર ફાઇલ

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

આ યોજના અંગેનું ખર્ચ નીચે મુજબના સદર હેઠળ ઉધારવાનું રહેશે.

(૧)	માંગણી ક્રમાંકઃ ૧૦૧	શહેરી આવાસન
	મુખ્ય સદરઃ ૨૨૧૬	આવાસન
	પેટા મુખ્ય સદર ૦૨	શહેરી ગૃહનિર્માણ
	ગૌણ સદર ૧૯૦	જાહેર સેકટર અને અન્ય ઉપક્રમોને સહાય
	પેટા સદર ૦૭	ઓછી આવક ધરાવતા જૂથો માટે આવાસ નિર્માણ માટે ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ, શહેરી સ્થાનિક સંસ્થાઓ, શહેરી વિકાસ/ વિસ્તાર વિકાસ સત્તમંડળોને સહાય
	હેતુ સદર ૩૧૩૩	સ્થાનિક સંસ્થાઓને જનરલ સહાયક અનુદાન
(૨)	માંગણી ક્રમાંક ૯૫	અનુ.જાતિઓ, અનુ. આદિજાતિઓ અને અન્ય પછાત વર્ગોનું કલ્યાણ
	મુખ્ય સદરઃ ૨૨૧૬	આવાસન
	પેટા મુખ્ય સદર ૦૨	શહેરી ગૃહનિર્માણ
	ગૌણ સદર ૧૯૦	જાહેર સેકટર અને અન્ય ઉપક્રમોને સહાય
	પેટા સદર ૦૩	ઓછી આવક ધરાવતા જૂથો માટે આવાસ નિર્માણ માટે ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ, શહેરી સ્થાનિક સંસ્થાઓ, શહેરી વિકાસ/ વિસ્તાર વિકાસ સત્તમંડળોને સહાય
	હેતુ સદર ૩૧૩૩	સ્થાનિક સંસ્થાઓને જનરલ સહાયક અનુદાન
(૩)	માંગણી ક્રમાંક ૯૬	આદિજાતિ પેટા યોજના
	મુખ્ય સદરઃ ૨૨૧૬	આવાસન
	પેટા મુખ્ય સદર ૦૨	શહેરી ગૃહનિર્માણ
	ગૌણ સદર ૭૯૬	જાહેર સેકટર અને અન્ય ઉપક્રમોને સહાય
	પેટા સદર ૦૩	ઓછી આવક ધરાવતા જૂથો માટે આવાસ નિર્માણ માટે ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ, શહેરી સ્થાનિક સંસ્થાઓ, શહેરી વિકાસ/ વિસ્તાર વિકાસ સત્તમંડળોને સહાય
	હેતુ સદર ૩૧૩૩	સ્થાનિક સંસ્થાઓને જનરલ સહાયક અનુદાન

Annexure 2

General Specifications for LIG Housing

Following general specification to be adopted for LIG housing

1.	Walls	Internal	Smooth mala plaster with distemper
		External	Double coat plaster with acrylic Paint
2.	Flooring	Vitrified Tiles in Drawing and Dining Room	
		Ceramic Tiles in Other Rooms	
3.	Kitchen		Granite Platform with S.S. sink, with standard fittings
			Dedo– glazed tiles Up to lintel level
4	Toilet/Bathroom		Glazed tiles up to lintel
5	Doors	Main Door	laminated flush door with wooden frame
		Other Doors	Oil Painted Flush door- with stone frame
6	Windows		Fully glazed- aluminum section sliding windows with safety grill
7	Electrification		Concealed copper wiring. One fan point two light point and one plug point in each room. Also necessary plug points for Fridge/geyser/TV
8	Terrace		Water proofing treatment with china mosaic
9	Roads		Internal Paved surface road with street light
10	Water Supply		Under ground sump with adequate water supply
11	General amenities		• Attractive landscaping in common plot with children play area. • Open parking for 4 wheelers/2 wheelers • Elevators in each block as per GDCR • Provision for rain water harvesting • Compound wall with main gate

એનેક્ષર: ૩

આવાસની ફાળવણી અંગેની માર્ગદર્શક સૂચનાઓ

- આવાસનની ફાળવણી માટે લાભાર્થીઓ પાસેથી અરજીઓ આવાસ યોજના શરુ કરતાં પહેલાં મેળવવાની રહેશે. આવાસ યોજનાઓ સેલ્ફ ફાયનાન્સ કરવાની રહેશે.
- અરજી સાથે ભરવાની ડીપોઝીટ રકમ:- એલ.આઇ.જી. રૂ.૨૦,૦૦૦/- (રૂ. વીસ હજાર પૂરા)
- મકાનની કુલ કિંમતના ઓછામાં ઓછા ૨૦% રકમ (અરજી સાથે ભરપાઇ કરેલ ડીપોઝીટ બાદ કરતાં બાકીની રકમ) ડ્રોમાં સફળ થયા બાદ અમલીકરણ એજન્સી (સ્થાનિક સ્વરાજયની સંસ્થા) જણાવે ત્યારે અરજદારે ત્રણ માસમાં ભરવાની રહેશે. ત્યારબાદ એક સરખા દસ હપ્તામાં બાકીની ૮૦% રકમ ભરવાની થશે. છેલ્લા હપ્તા સાથે મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય ચાર્જીસ પણ ભરપાઇ કરવાના થશે.
- એલઆઇજી- સંયુકત વાર્ષિક આવક રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- થી રૂ.૨,૫૦,૦૦૦/- સુધી
- કુટુંબના કોઇપણ સભ્યના નામે જે તે શહેરમાં મકાન અથવા જમીનનો પ્લોટ હોવો જોઇએ નહીં. અરજદાર અરજીની તારીખે પુખ્તવયનો હોવો જરૂરી છે.
- વિનિયમો મુજબ આરક્ષિત કેટેગરી માટે પ્રમાણપત્ર મંગાવે ત્યારબાદ રજૂ કરવાનું રહેશે.
- સમયસર પ્રમાણપત્ર રજૂ ન થાય તો અરજી રદ થવાને પાત્ર છે. આરક્ષિત કેટેગરીમાં પૂરતી અરજી ન આવે તો અન્ય આરક્ષિત કેટેગરીમાં તબદીલ કરી શકાશે અને તેમાં પણ ન આવે તો જનરલ કેટેગરીમાં તબદીલ કરશે. આ બાબતે સંબંધિત અમલીકરણ એજન્સી (ULB) નો નિર્ણય આખરી ગણાશે.
- એક યોજનામાં એક વ્યકિત ફકત એક જ ફોર્મ ભરી શકશે. પ્રત્યેક યોજના દીઠ તેઓ અલગ ફોર્મ ભરી શકશે પણ તેઓને ડ્રોમાં એકથી વધારે યોજનામાં સફળ થયા બાદ પણ એક જ યોજનામાં ફાળવણી કરવામાં આવશે.
- મકાનોની ફાળવણી કોમ્પ્યુટર ડ્રો થી કરવામાં આવશે જે અમલીકરણ એજન્સી ના આવાસ ફાળવણીના વિનિયમો અને ધારાધોરણ પ્રમાણે થશે.
- આવાસ યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ મકાનોની ફાળવણી થાય ત્યાંસુધી અરજદારે મકાનની પૂરેપૂરી કિંમત ભરપાઇ કરવાની રહેશે. ત્યારબાદ જ તેઓને મકાનનો કબજો સોંપવામાં આવશે.

- બેંક મારફતે લોન મેળવવા અમલીકરણ એજન્સી તરફથી જરુરી દસ્તાવેજ પૂરા પાડવામાં આવશે.
- મકાનનો કબ્જો મેળવતાં પહેલાં અરજદારે અમલીકરણ એજન્સી સાથે કન્વેયન્સ-ડીડ (દસ્તાવેજ) કરવાનો રહેશે. જેનો ખર્ચ અરજદારે/ લાભાર્થીએ ભોગવવાનો રહેશે.
- આ યોજનાના લાભાર્થીઓનું જે એસોસીએશન રચવામાં આવે તેના હોદ્દેદારોએ અમલીકરણ એજન્સી જણાવે ત્યારે સઘળી આંતરીક સુવિધાઓ જેવી કે પાણી પુરવઠો, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઇટ, રસ્તા, લીફટ સ્થાનિક સંસ્થાઓમાં તે એસોસીએશનના નામે તબદીલ કરવાની રહેશે. ત્યારબાદ, તેની મરામત/નિભાવણી સારસંભાળ તથા વેરા ભરવાની જવાબદારી તેઓની રહેશે.
- અમલીકરણ એજન્સી દ્વારા મકાનની સાથે વસૂલવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ સામાન્ય સુવિધાઓ તબદીલ કરતી વેળા એજ એસોસીએશનના ખાતામાં જમા કરાવવામાં આવશે. જે રકમમાંથી આ સામાન્ય સુવિધાઓની વ્યવસ્થા એસોસીએશન દ્વારા કરવાની રહેશે.
- અમલીકરણ એજન્સી આવાસ યોજના ખૂબજ વ્યાજબી દરે તથા આવાસન પ્રવૃતિ માટે સંપાદિત જમીન ઉપર હાથ ધરવામાં આવતી હોઇ અરજદાર ફાળવણીના સાત વર્ષ સુધી મકાન અન્યને તબદીલ કરી શકશે નહીં.
- આવકની ખોટી એફીડેવીટ રજૂ કરનાર સામે ફોજદારી કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

Annexure 4

Planning Regulation For Affordable Housing scheme to be implemented by Gujarat Housing Board, Urban Local Bodies, Urban Development Authority (other than mentioned in GR)

1. Development of Land

1.1 Approach Road to Building and Common Plot

1. The distance from the TP/DP roads / internal road up to the location of the entrance of a building with external edge of the staircase or common plot, shall be considered as an approach road. The width of the Approach Road shall be based on the length and use of the Building Unit as under:

No.	Length of Road (meters)	Width of road for Residential Use (mts)	Width of road for Non-Residential Use (meters)
1.	Up to 15 mts or less	4.50	6.00
2.	Above 15 mts and up to 45 mts	6.00	7.50

2. In case of approach road exceeding 45.0mts in length, regu ar width of the internal road shall be provided as prescribed in Planning Regulation 1.2.

3. In case of layout with more than two buildings, Planning Regulation 1.2 for Internal Road shall be applicable.

1.2 Internal Roads

The width of the internal roads in a layout for Residential and other than Residential

Section C: Planning Regulations Uses shall be regulated as under:

No.	Length of Road (meters)	Width of road for Residential Use (meters)	Width of road for Non- Residential Use (meters)
1	Up to 150mts	7.5	9.0

2	Above 150mts and up to 450mts	9.0	12.0
3	Above 450mts	12.0	18.0

1.3 Relaxation in Floor Space Index (FSI)

In case of building units affected by road widening or construction of new road, the owner may claim compensation or FSI from the Competent Authority for the surrendered land. In case of FSI, the Competent Authority shall permit the FSI of any such land / plot or Building Unit on the basis of the original boundary of the Building Unit. This is subject to conformity with all other requirements mentioned in these Regulations as per the new boundary.

1.4 Generally 3.0 FSI will be available for Affordable Housing Schemes of EWS, LIG and MIG.

2. Building Height

2.1 Maximum Permissible Height

1. The Maximum Permissible Building Height shall be regulated according to the width of the road on which it abuts and as prescribed below:

No.	Road Width (in meters)	Maximum Permissible Building Height (in meters)
1	Less than 9 mts	10.0
2	9.0 mts and less than 12 mts	15.0
3	12.0 mts. and less than18 mts	25.0
4	18.0 mts and less than 60 mts	45.0
5	60.0 mts and above	70

2. The height of Building shall be measured from the Ground level of the Building unit to the top of the building.

3. Parapet of 1.15mts shall be excluded from the height consideration. Height up to 2.4mts for the following shall not be taken in to consideration in determining the

total height of building- stair-case cabin, water storage tank, parapet, lift well, lift cabin with machine room above, as per the requirements of lift inspector.

4. At the time of permitting the height and use for development of building units along the over-bridge or under-bridge, total width of the DP/TP Road shall be considered. shall be included in computation of FSI.

5. Lift, lift well with lift cabin, stair cabin, lift landing of lift well and water tank, including the walls. The width of the lift landing shall be considered equal to the width of the lift well including walls and the depth shall be maximum 2.0mts.

3. Margins

3.1 Road Side Margins for Residential and Non-Residential Uses (Except Special Buildings)

The Road Side Margin in a Building Unit shall be regulated by the Road width it abuts on as mentioned in the table below:

No.	Road Width	Road Side Margin (in meters)
1	Up to 9.0mts	3.0
2	9.01mts and up to 12mts	4.5
3	12.01mts and up to 18mts	6.0
4	18.01mts and up to 30mts	7.5
5	30.01mts and up to 40mts	9.0
7	40.01mts and more	12.0

3.2 Build-to-Line

a. The Build-to line shall be considered as the imaginary line formed after leaving the Road side margin and the required side margins.
b. This Regulation shall be applicable for all Building Units fronting on 30mts or wider roads.

c. All buildings shall be required to coincide with this line up to a minimum of 50% of this line.

d. The Building height coinciding directly on this line shall be a minimum of three stories (ground floor plus two stories)

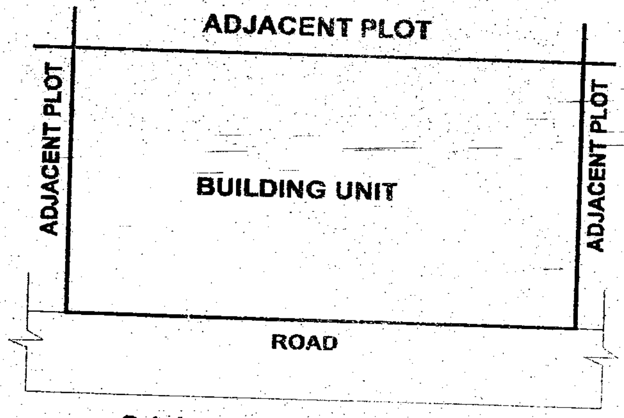
3.3 Side and Rear Margins

The minimum Side and Rear (all other than road side) Margins in a Building Unit shall be regulated on the basis of the area and proposed height of the building unit as indicated in the tables below. These are not applicable for Industrial use and Special Buildings.

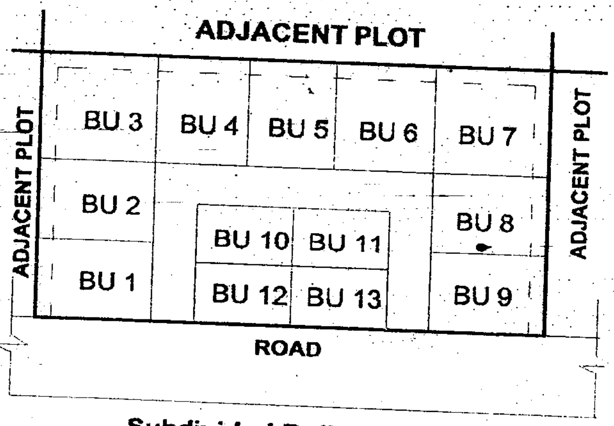
3.4 Minimum Side and Rear Margins for Residential Building Units below 500sq.mts (for detached and semi-detached units)

1. Required Side and Rear Margins:

Area of the Building Unit		Required Rear Margins	Required Side Margins
1	Up to 150 sq.mts	2.25mts	Not Required
2	Above 150 sq.mts and up to 300 sq.mts	2.25mts	1.5mts (Any one side)
3	Above 300 sq.mts and up to 500 sq.mts	2.25mts	3mts (Both side) Distance between two building shall be 4.5mts



Original Building Unit



Subdivided Building Unit

2. In case of subdivision of a Survey No./ Final Plot with a sub-divided Building Unit up to 300 sq.mts., building unit shall have minimum 3mts margin on the side abutting the adjacent Survey No./ Final Plot. Refer illustration below for further clarity:

3.5 Minimum Side and Rear Margins for Building Units with area above 500 sqm.

No.	Building Height	Required Margins (in meters)
1	Up to 15mts	3.0
2	15.01mts up to 25mts	4.0
3	25.01mts up to 45mts	6.0
4	45.01mts up to 70mts	8.0

3.6 Minimum Margin between buildings

1. Minimum distance between two buildings shall be as per the table below:

No.	Building Height	Required Margins (in meters)
1	Up to 15mts	4.5
2	15mts and up to 25mts	6.0
3	25mts and up to 45mts	9.0
4	More than 45mts	12.0

2. If two buildings next to each other have different heights, required margin for taller building shall be applicable. For example- if one building is of 25mts and the adjacent building is of 45mts in height, the minimum margin between these two buildings shall be 9.0mts.
3. The length of common wall between any two buildings shall not be less than 50% of the maximum width of the building parallel to common wall joining together at every floor.

3.7 Margins from Common Plot

No.	Building Height	Required Margins (in meters)
1	Up to 25 mts	3.0
2	Above 25 mts	6.0

3.8 Permissible Use in Margins

1. Ancillary uses such as parking garage, servant quarter, w.c. and bathroom shall be permitted in detached or semi-detached Residential Building Unit (Excludes apartments /tenements) subject to the following conditions:
   a. Such construction shall be considered as a part of the permissible FSI of the Building Unit
   b. Such construction shall be allowed in either one corner of the rear marginal space. This construction shall in no case cover more than half the length of the side.
   c. Maximum permissible ground coverage of such construction shall be 16.5 sq.mts
   d. Maximum permissible height for such construction shall be 3.0 mts from the level of the Building Unit
2. Doors, windows or projections shall not be permitted along the common wall of the adjoining property. No rainwater from the roof shall be drained in the adjoining property.
3. Partition wall shall not be allowed in the margins except on common boundary of semi-detached building and along the Building Unit boundary up to a maximum height of 1.5mts.
4. Underground water tank, percolation well, surface water tank up to 1.5mts in height from ground level, bore well and pump room with a maximum size of 1.5mts X 1.5mts and with a maximum height of 1.8mts for detached and semi-detached residential use only.
5. Electrical substation transformer room, Box-type transformer, meter room according to the norms of the Competent Electric Company shall be permitted in other than Road margin of the building unit.
6. For Building Units for all uses other than Industrial and Institutional Use, a structure for security cabin of maximum dimensions of 2.0mts x2.0mts with maximum height of 2.4mts shall be permitted in the front margin. The area of such construction shall be counted towards computation of FSI.
7. For Industrial and Institutional use, a security cabin structure up to a maximum Ground Coverage area of 15sq.mts with maximum height of 2.4mts shall be permitted in the front margin. Such a structure shall be at a minimum distance of 4.5mts from the Building. The area of such construction shall be counted towards computation of FSI.
8. In any marginal open space, weather sheds sun breakers horizontal or vertical projections shall be permitted up to 0.60mts. These projections may also be part of the façade articulation at various levels, but shall in no cases be at the floor level such that they become a part of the habitable space. Such projects shall not be allowed at the ground level only above a height of 2.4 mts from the ground level.
9. In case of detached and semi-detached dwelling unit- a 1.00mts wide, open, cantilever stair with maximum 2.00mts landing space at floor level shall be permitted except in road side margin.

3.9 Restricted Use in Margins

1. The marginal open spaces as required shall be kept permanently open to sky.
2. This space shall not be used for stocking materials or loose articles for the purpose of trade or otherwise, putting up fixed or movable platforms.
3. The sunk in lower ground floor or basement provided for the purpose of light/ ventilation shall not be permitted in the marginal open space.
4. No difference shall be permitted in the ground level of the marginal space of the building (in cases where the permitted margin of the basement is lesser than the permitted margin of the super structure).

4. Internal Open Space

The minimum width of any interior open space used for light or ventilation of the rooms shall be regulated based on the smaller side of this open space as follows:

No.	Building Height	Minimum dimension of the smaller side
1.	Up to 15mts	1.8mts
2.	Above 15mts and up to 25mts	2.5mts
3.	Above 25mts and up to 45mts	3.0mts
4.	Above 45mts	6.0mts

5. Parking

Parking spaces for vehicles shall be provided within the Building Unit for every new Building and /or extension in existing building constructed for the first use and /or when the use of old building is changed to any of the uses mentioned in the table below :

Type of Use		Minimum Parking Required	Visitor's Parking and Remarks
1	Residential ~~Building~~-Detached/ Semi Detached/ Plotted Development	(a)1 car parking – for more than 80 sq.mts and up to 300 sq.mts of Total Utilized FSI area. Additional 1 car parking for every 100sq.mts additional FSI area.	10%, of the required parking space as mentioned in (a)&(b) shall be provided as Visitors parking
	Flats / Apartments	(b) 20% of Total Utilized FSI	