

बिहार सरकार,
नगर विकास एवं आवास विभाग

॥ संकल्प ॥

संख्या २३७

दिनांक- ११/५/१८

विषय:- "किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति २०१७" में संशोधन।

राज्य सरकार एतद् द्वारा ज्ञाप सं०-०४-HFA-16/2015-1188 दिनांक-18.05.2017 द्वारा निर्गत किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति २०१७ में तुरंत के प्रभाव से निम्नलिखित संशोधन करती है:-

॥ संशोधन ॥

१. किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति २०१७ के अधीन परिभाषित शब्द "आश्रय निधि" को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा:-

"आश्रय निधि" इस नीति के अधीन सृजित राज्य सरकार की निधि है जो एस.एल.एस.एम.सी. द्वारा प्रशासित होगी, जो किफायती आवास प्रदान करने से संबंधित किसी भी विकास कार्य में व्यय के लिए, तथा उसके लिए भू-अर्जन और प्राप्ति हेतु समर्पित होगी। इस नीति के अनिवार्य उपबंधों के अधीन वसूल किया हुआ फीस, लाभार्थी से प्राप्त विक्रय मूल्य में सम्मिलित ई.डी.सी./आई.डी.सी. तथा पी०पी०पी० पद्धति द्वारा निर्मित परियोजना में डेवलपर से यथा प्रभारित, इस निधि में जमा की जा सकेगी। नक्शा स्वीकृति का सक्षम प्राधिकार, आश्रय निधि की संगणित राशि को, स्वीकृत नक्शा निर्गत करने के पूर्व, आवेदक से डीडी के रूप में, आश्रय निधि के नाम पर प्राप्त करेगा और नोडल एजेंसी (बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना) को जमा करेगा। पी०डी०ए० द्वारा भी आश्रय निधि को डीडी के माध्यम से, नोडल एजेंसी को जमा किया जाएगा। इस निधि की राशि को, आश्रय निधि के नाम से नोडल एजेंसी द्वारा एक अलग बैंक खाता में जमा किया जायेगा तथा खाता, नोडल एजेंसी द्वारा संचालित किया जायेगा। रक्षित आश्रय निधि का उपयोग एस०एल०एस०एम०सी० से अनुमोदन प्राप्त कर, किसी परियोजना विशेष, रियायती फीस के भुगतान के लिए अथवा किफायती आवास प्रदान करने से संबंधित किसी भी विकास कार्य के लिए निर्धारित पी०डी०ए० द्वारा किया जा सकेगा। इस आश्रय निधि के दर का उल्लेख अनिवार्य उपबंध में किया गया है। इस निधि के उपयोगों को परिवर्तित करने का अधिकार सरकार में सुरक्षित रहेगा और वह इस निधि में प्रत्यक्ष रूप से भी अंशदान कर सकेगी।

२. किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति २०१७ के अध्याय २ के कंडिका २.१.१ एवं २.१.२ में बहुमंजिली प्लैट के निर्माण के लिए उल्लिखित प्रावधान में निम्नलिखित जोड़ा जाएगा:-

"२.१.१ ४००० वर्ग मीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि पर सभी आवासीय स्कीमों के लिए अनिवार्य उपबंध (जहाँ परियोजना में अपार्टमेंट की संख्या ८ से अधिक हो। अपार्टमेंट की परिभाषा के लिए **Real Estate (Regulation & Development) Act] २०१६** देखें):

• निजी डेवलपर्स के लिए:-

.. सभी आवासीय निर्माण स्कीमों/ग्रुप हाउसिंग/ टाउनशिप के लिए:

2.1.2 4000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली भूमि पर बि०रा०आ०बो० /श०स्था०नि०/योजना प्राधिकारों एवं निजी डेवलपर्स के सभी आवासीय, वाणिज्यिक, मिक्सड यूज़ (आवासीय एवं वाणिज्यिक) निर्माण स्कीमों /ग्रुप हाउसिंग/ टाउनशिप के लिए अनिवार्य उपबंध:

(i) एप्लीकेबीलीटी कंडीशन – सभी फेज़ों को मिलाकर या तो विकसित किये जाने वाले भवन में अपार्टमेंट की संख्या 8 से अधिक हो अथवा विकसित किये जाने वाली परियोजना की कुल भूमि का क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक हो। अपार्टमेंट की परिभाषा के लिए Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 देखें।

(ii) कुल अनुमेय निर्मित क्षेत्र के 10% क्षेत्र पर 750 रुपये प्रति वर्ग मीटर (पटना मेट्रोपोलिटन क्षेत्र के लिए), 500 रुपये प्रति वर्ग मीटर (सभी अन्य नगर निगमों के लिए) तथा 250 रुपये प्रति वर्ग मीटर (सभी अन्य 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।

विकल्प के रूप में बिल्डर मॉडल – 1 के अनुसार कुल अनुमेय क्षेत्र के 15 प्रतिशत पर (EWS/LIG) इकाइयों का निर्माण कर सकता है परन्तु उन्हें कोई प्रोत्साहन नहीं मिलेगा।

– भूखंडों के विकास के लिए (500 वर्ग मीटर से अधिक) : भूमि के बिक्री योग्य क्षेत्र के 10% के मूल्य की वसूली कर, राज्य के आश्रय निधि में जमा किया जायेगा। मूल्य का निर्धारण परियोजना क्षेत्र के सरकार द्वारा निर्धारित MVR के अनुसार होगा।”

3. “किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति 2017” के अध्याय 3 के मॉडल 1 में डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन तालिका के क्रमांक 4, “फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ०ए०आर०)” से संबंधित प्रोत्साहन का प्रावधान निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा:–

“ऐसी परियोजनाओं में प्रोत्साहन के तौर पर मानक (स्टैन्डर्ड) एफ०ए०आर० के अतिरिक्त 15% की वृद्धि कर दी जाएगी, उदाहरण के लिए यदि मानक एफ०ए०आर० 2.5 हो तो अनुमत अधिकतम एफ०ए०आर० 2.875 होगा, यदि मानक एफ०ए०आर० 3.5 हो तो अनुमत अधिकतम एफ०ए०आर० 4.025 होगा। इस शर्त के साथ कि नक्शा स्वीकृति का सक्षम प्राधिकार यह सुनिश्चित करेगा कि प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार पर्याप्त खुले क्षेत्र, आवश्यक सेटबैक एवं अन्य नियमों का पालन किया गया है तथा किसी भी स्थिति में भूमि-आच्छादन 50% से अधिक न हो। इस अतिरिक्त एफ०ए०आर० का प्रयोग सिर्फ किफायती आवास इकाइयों (EWS/LIG) के निर्माण हेतु ही होना चाहिए तथा किफायती इकाइयों का निर्माण मुख्य ब्लॉक से अलग ब्लॉक के रूप में होना चाहिए।”

4. “किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति 2017” के अध्याय 3 के मॉडल 1 में डेवलपर्स के लिए प्रोत्साहन तालिका के क्रमांक 5 के अधीन “पृथक स्थान” से सम्बंधित प्रावधान में निम्नलिखित कंडिका जोड़ी जाएगी :-

“यदि निजी डेवलपर ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० 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 ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० आवास इकाइयों के पृथक स्थान का प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा। पृथक स्थान की व्यवस्था उसी शहरी क्षेत्र के मेट्रोपोलिटन परियोजना अंतर्गत भूखण्ड के 5 कि०मी० के दायरे में, शेष के लिए 3 कि०मी० के दायरे में

अनुमत है। डेवलपर यह सुनिश्चित करेगा की पृथक स्थान पर बनाए हुए किफायती आवास इकाई, आवासीय उपयोग के लिए उपयुक्त हो तथा सभी प्रकार के बुनियादी आधारभूत संरचना जैसे - जलापूर्ति, बिजली, सड़क-नाले इत्यादि से जुड़ा हो तथा लाभार्थियों को अपने कार्य स्थल से आवागमन में सुविधा हो। अगर परियोजना का पृथक स्थान नगर निकाय क्षेत्र जहाँ मुख्य परियोजना प्रस्तावित हो उसके दायरे के बाहर चला जाता है, पर आयोजना क्षेत्र के अंतर्गत हो तो, ऐसी परियोजनाओं की स्वीकृति तथा अनुमोदन सम्बंधित आयोजना क्षेत्र प्राधिकार द्वारा उक्त वर्णित नगर निकाय के साथ परामर्श कर किया जाएगा। पृथक स्थान पर पूर्ण किफायती आवास योजना के निर्माण का समापन मुख्य परियोजन के पूर्व होना चाहिए।”

5. “किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति 2017” के अध्याय 4. सामान्य शर्तों के शीर्ष 10 विविध में कंडिका (ड) के बाद निम्नलिखित नई कंडिकाएँ ‘ढ, ण एवं त’ जोड़ी जाएगी :-

“ढ. आधुनिक, Low cost construction technique जैसे prefabricated Material निर्माण तकनीक इत्यादि का उपयोग किया जा सकता है ताकि निर्माण की लागत को कम किया जा सके। डेवलपर के लिए यह अनिवार्य है कि जिस निर्माण तकनीक प्रणाली का उपयोग वह किफायती आवास (Affordable Housing) के निर्माण के लिए करता है, उसी प्रणाली का उपयोग वह डेवलपर क्षेत्र में MIG,HIG के लिए भी करेगा।

ण. किफायती आवास इकाइयों के लिए निर्माण सामग्री एवं specifications अच्छी गुणवत्ता तथा नवीनतम NBC के अनुसार होंगे।

त. नीति के क्रियान्वयन तथा बेहतर समझ के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग समय समय पर इस नीति में किये गए प्रावधानों में स्पष्टता तथा कठिनाईयों के निराकरण को अधिसूचित कर सकती है। ”

(सं0सं0-04/HFA-17/2017)

बिहार राज्यपाल के आदेश से,

ह0/-

सरकार के प्रधान सचिव,
नगर विकास एवं आवास विभाग।

ज्ञापांक-04/HFA-17/2017 937 /न0वि0एवंआ0वि0, पटना, दिनांक- 11/4/18
प्रतिलिपि:-अधीक्षक, राजकीय मुद्रणालय, गुलजारबाग प्रेस, पटना/अवर सचिव, ई-गजट कोषांग, वित्त विभाग, बिहार, पटना को (सी0डी0 संलग्न) सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

उनसे अनुरोध है कि बिहार राजपत्र के अगले असाधारण अंक में प्रकाशित करते हुए संकल्प की 200 प्रतियां विभाग को उपलब्ध करायी जाय।

ह0/-

सरकार के प्रधान सचिव

ज्ञापांक-04/HFA-17/2017 937 पटना, दिनांक- 11/4/18

प्रतिलिपि:-मुख्य सचिव, बिहार/विकास आयुक्त, बिहार/महामहिम राज्यपाल के प्रधान सचिव/माननीय मुख्यमंत्री के प्रधान सचिव/महालेखाकार, वीरचन्द पटेल पथ, पटना/माननीय मंत्री, नगर विकास एवं आवास विभाग के आप्त सचिव/सरकार के सभी प्रधान सचिव/सचिव/विभागाध्यक्ष/सभी प्रमंडलीय आयुक्त/सभी जिला पदाधिकारी/सभी संबंधित नगर आयुक्त/कार्यपालक पदाधिकारी/संयुक्त सचिव-सह-मिशन निदेशक, आवास एवं शहरी कार्य, मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली/निदेशक, बुडा के आप्त सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

सरकार के प्रधान सचिव

बिहार सरकार
नगर विकास एवं आवास विभाग
॥ संकल्प ॥

संकल्प सं० ९३८ दिनांक- ११/४/१८
संकल्प सं० ९३७ दिनांक- ११/४/१८ का अंग्रेजी में निम्नलिखित अनुवाद बिहार राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है जो भारतीय संविधान के अनुच्छेद-३४८ के खण्ड (३) के अधीन अंग्रेजी भाषा का प्राधिकृत पाठ समझा जायेगा।

(सं०सं०-०४/HFA-१७/२०१७)
बिहार राज्यपाल के आदेश से,

११/४/२०१८
प्रधान सचिव

नगर विकास एवं आवास विभाग।

II RESOLUTION II

No- ९३८

Dated- ११/४/१८

Subject:- Amendment in "AFFORDABLE HOUSING AND SLUM REHABILITATION & REDEVELOPMENT HOUSING POLICY, 2017"

The state Government hereby makes the following amendments in the **AFFORDABLE HOUSING AND SLUM REHABILITATION & REDEVELOPMENT HOUSING POLICY, 2017** issued by memo No- 04/HFA-16/2015-1188 dated-18-05-2017 with immediate effect:-

Amendments

1. The words "Shelter Fund" defined under the Affordable housing and slum rehabilitation & redevelopment housing policy, 2017 will be substituted by the following:-
"Shelter Fund" is a State Government Fund created under this Policy which will be administered 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 the Mandatory Provisions in this Policy, EDC/ IDC from Sale Price to Beneficiary and as charged from Developers in PPP projects, may be deposited in this Fund. The competent authority for building plan approval shall collect the computed shelter fund in the form of a demand draft before issuing the sanctioned map and deposit it to the Nodal Agency (Bihar State Housing Board, Patna). The PDA shall also deposit the Shelter fund to Nodal Agency in the form of a DD. This fund will be deposited by the nodal agency in a separate bank account in the name of Shelter Fund and the account shall be operated by the nodal agency. The shelter fund will be used by the designated PDA on due approval of the SLSMC for any affordable housing project specific expenses, payment of concession fees and for any developmental works related to Affordable Housing Delivery. The Shelter fund rates shall be as defined in the mandatory provisions. The government reserves the right to change the uses this fund is put in to and can contribute directly to the Fund as well."
2. The provision for construction of multistorey flats mentioned in para 2.1.1 will be updated (addition in title) and 2.1.2 of Chapter 2, of The Affordable housing and slum rehabilitation & redevelopment housing policy, 2017 will be substituted by the following:-

" 2.1.1 Mandatory Provisions for all Residential Schemes having land area equal to or more than 4000 sq.m. [where no. of apartments in the project exceeds 8, {For Apartment definition see Real Estate (Regulation & Development) Act 2016}]:-

- **For Private Developers:**
-- For all Residential Housing Schemes/ Group Housing/ Township:-

2.1.2 Mandatory Provisions for all Residential/ Commercial or Mixed Housing Schemes (Residential & Commercial)/ Group Housing/ Township of BSHB/ ULBs/ Planning Authorities and Private Developers having land area less than 4000 sq.m.:

(i) **Applicability criteria** – Either no. of apartments should be more than 8 or area proposed to be developed exceeds 500 sq. m. inclusive of all phases [For Apartment definition see Real Estate (Regulation & Development) Act 2016]

(ii) Shelter fund @ Rs. 750/- per sq.m.(for Patna Metropolitan Area), Rs 500/- per sq.m.(for all other Municipal Corporations) and Rs 250/- per sq.m.(for all other 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 as an option to not paying the Shelter Fund mutatis mutandis. (Incentives not applicable)

-- For plotted development (plot area above 500 sq.m.) – Cost of 10% of saleable area of land shall be levied and deposited in the Shelter Fund of the State. The cost shall be determined as per the prevalent MVR for the project area.

3. Provision of incentive related to FAR in S. No. 4 of Table of Incentives for developers in Model-1 of Chapter 3 of The Affordable housing and slum rehabilitation & redevelopment housing policy, 2017 will be substituted by the following:-

“ As incentive in such projects, standard FAR shall be increased by 15% over and above standard FAR for e.g. if standard FAR as per bye-laws is 2.5 then permissible maximum FAR for the whole project will be 2.875 or if it is 3.5 then permissible maximum FAR for the whole project will be 4.025. Subject to the conditions that the map sanctioning authority shall ensure that sufficient open spaces, setbacks and other norms have been provided as per the prevailing building bye-laws and in no case the ground coverage shall go beyond 50 %. Also, this incentive FAR shall be utilized exclusively for Affordable EWS/ LIG units and the affordable units shall be developed as a block separate from the main block.”

4. The following will be added in the beginning of provision for "split location" under S. No. 5 of Table of Incentives for developers in Model 1 of Chapter 3 of The Affordable housing and slum rehabilitation & redevelopment housing policy, 2017:-

" 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 5 km radius from plot within the same urban area for Metropolitan Region and 3 km radius from the plot for the rest. The developer would make sure that the affordable housing developed at the split location has residential viability and must have the basic infrastructure services like – Adequate water and electricity supply, proper roads & drains and should be connected to transport services so that the beneficiaries should not face any problem in going to their workplace. Also, if the split location falls beyond the boundary of a ULB but within the Planning Area, the sanctioning of both the projects (main and split) will be done by the Planning Authority, in consultation with concerned ULB. Completion of the complete Affordable Housing project at split location must be done prior to the completion of the main project."

5. The following new paras "N", "O" and "P" Shall be added after para "M" Under Chapter 4 General conditions in Head 10. Miscellaneous of The Affordable housing and slum rehabilitation & redevelopment housing policy, 2017 :-

“ N. Advanced, low cost construction techniques such as prefabricated material construction technology etc can be used so that the cost of construction can be reduced. It is mandatory for the developer to make sure that the same construction technology is used for both affordable housing, as well as MIG/ HIG housing.

O. The building materials and specifications to be used for the affordable housing units and blocks must be of good quality standards and as per the latest NBC.

P. The Urban Development and Housing Department may, from time to time, provide clarity or removal of difficulties on any provision under this policy for better understanding and implementation, through notification(s).”

By the order of the Governor of Bihar

Sd/-

Principal Secretary,
Urban Development & Housing Department.

Memo No-04 / HFA-17/2017

UD&HD, Dated:-

Copy to the Superintendent, Secretariat Printing Press, Gulzarbagh, Patna/Under Secretary, e-Gazette Cell Finance Department, Bihar for its publication in an extra ordinary issue of the Bihar Gazette.

2. He is requested to make available 200 copies of the Gazette to Urban Development and Housing Department.


Sd/-
Principal Secretary
Urban Development and Housing Department

Memo No- 04 /HFA-17/2017

938

UD&HD, Dated:- 11/4/18

Copy to: Chief Secretary, Bihar/Development Commissioner, Bihar/ Principal Secretary to the honorable Governor, Bihar/ Principal Secretary to the honorable Chief Minister, Bihar/ Accountant General Bihar, Patna/Private Secretary to the honorable Minister Urban Development and Housing Department/All Departments/All Departmental Heads/All Divisional Commissioners/All District Magistrates/All Municipal Commissioner/Executive Officer/Joint Secretary, Ministry of Housing and Urban Affairs, GoI/Director, BUDA, Urban Development and Housing Department for information and necessary action.


11/4/2018
Principal Secretary
Urban Development and Housing Department