

दिनांक-08.08.2017 को Real Estate Regularity Authority के Web portal की launching के अवसर पर Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 (RERA), Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017, Affordable Housing and Slum Rehabilitation and Redevelopment Housing Policy 2017 एवं Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS), PMAY के सम्बन्ध में हितधारकों के साथ Interaction कार्यक्रम का सार -

दिनांक-08.08.2017 को Real Estate Regularity Authority के Web portal की launching के अवसर पर Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 (RERA), Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017, Affordable Housing and Slum Rehabilitation and Redevelopment Housing Policy 2017 एवं Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS), PMAY के सम्बन्ध में हितधारकों के साथ Interaction कार्यक्रम का आयोजन नगर विकास एवं आवास विभाग, Confederation of Real Estate Developers Association of India (CREDAI) एवं Builders Association of India (BAI) एवं भारतीय स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया द्वारा संयुक्त रूप से किया गया। उक्त कार्यक्रम का उद्घाटन माननीय उपमुख्यमंत्री श्री सुशील कुमार मोदी के द्वारा किया गया। उनके द्वारा Real Estate Regularity Authority के Web portal की Launching की गयी।

2. प्रधान सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा विशिष्ट अतिथियों एवं आमंत्रितों का स्वागत किया गया एवं Real Estate Regulatory Act 2016, RERA Rule 2017, Credit Link Subsidy Scheme तथा Affordable Housing Planning के प्रावधानों के बारे में अवगत कराया गया। प्रधान सचिव द्वारा बताया गया कि RERA का मुख्य उद्देश्य आवासीय एवं व्यवसायिक परियोजनाओं में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करना तथा Real Estate के क्षेत्र में निष्पक्षता एवं पारिर्दशिता लाना है, जिसका लाभ इस क्षेत्र से जुड़े सभी हितधारकों को मिलेगा।

इस कार्यक्रम के महत्व पर प्रकाश डालते हुए उनके द्वारा बताया गया कि Housing Sector राज्य का एक महत्वपूर्ण विषय एवं विकास का महत्वपूर्ण घटक है। कुल GPD का 70% Contribution शहरी क्षेत्रों से आता है। राज्य का वर्तमान शहरीकरण करीब 11% है जो राष्ट्रीय औसत 31% से काफी कम है। राज्य के शहरी क्षेत्रों पर जनसंख्या-घनत्व एवं ग्रामीण क्षेत्रों से पलायन का दबाव है। ऐसी स्थिति में शहरी क्षेत्रों के सुनियोजित विकास के साथ-साथ आधारभूत संरचनाओं पर विशेष ध्यान देना जरूरी है जिसमें सभी हितधारकों की अहम भूमिका है।

3. DG cum Commandant, Bihar Home Guard & Fire Services श्री पी०एन० राय द्वारा भवनों में अग्निशमन सुरक्षा संबंधी प्रावधानों से अवगत कराया गया। अग्निशमन विभाग से वांछित No objection Certificate (N.o.C.) हेतु Bihar Building Bye-laws 2014, National Building Code में किये गये प्रावधानों से अवगत कराया गया एवं भवनों की सुरक्षा सुनिश्चित करने हेतु अग्नि सुरक्षा संबंधी Appliances का उपयोग करना अनिवार्य बताया गया। उनके द्वारा बताया गया कि Online No Objection Certificate निर्गत करने के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग से समन्वय कर कारवाई की जा रही है।

4. (i) प्रत्यूष कुमार, Research Associate द्वारा पर Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 (RERA), Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017, Affordable Housing and Slum Rehabilitation and Redevelopment Housing Policy 2017 से सम्बन्धित प्रस्तुतीकरण किया गया।

(ii) अभिजीत दत्ता S.B.I. द्वारा PMAY के अन्तर्गत Credit linked Subsidy Scheme से संबंधित प्रस्तुतीकरण किया गया।

(iii) भवन निर्माताओं के द्वारा राज्य में भवन निर्माण के क्षेत्र में हो रहे कठिनाईयों की ओर ध्यान आकृष्ट कराया गया एवं इन कठिनाईयों के निराकरण हेतु राज्य सरकार से अनुरोध किया गया।

5. पटना के महापौर द्वारा पटना को स्मार्ट सिटी के रूप में विकसित करने हेतु सभी सम्बन्धितों से सहयोग की अपेक्षा की गयी।

6. माननीय मंत्री, नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा राज्य में सुनियोजित शहरीकरण एवं शहरी क्षेत्र में आधारभूत संरचना में तेजी से विकास करने का आश्वासन दिया गया।

7. माननीय उपमुख्यमंत्री द्वारा सभी हितधारकों से लिखित रूप में सुझाव समर्पित करने का अनुरोध किया गया। साथ ही बैंक के प्रतिनिधियों से Credit linked Subsidy Scheme के अन्तर्गत कार्यों में प्रगति लाने का अनुरोध किया गया।

भवन उपविधि में यथा आवश्यक संशोधन हेतु Review Committee के गठन में CREDAI, Builder Association एवं Architects के प्रतिनिधि को शामिल करने का आश्वासन दिया गया।

Builders के Centralized Registration पर विचार करने का आश्वासन दिया गया।

8. Open Session के दौरान Builder's Association के सदस्य, Architects एवं अन्य से बिहार भवन उपविधि, 2014, Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 (RERA), Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017, Affordable Housing and Slum Rehabilitation and Redevelopment Housing Policy 2017 एवं भवनों

के अनियमित निर्माण से सम्बन्धित निगरानीवाद के शीघ्र निपटारे के सम्बन्ध में सुझाव प्राप्त हुए, जिनका समाधान प्रधान सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग एवं पटना नगर आयुक्त, पटना नगर निगम द्वारा किया गया एवं उनसे लिखित सुझाव समर्पित करने का अनुरोध किया गया।

9. Open Session के क्रम में प्राप्त सुझावों एवं Confederation of Real Estate Developers Association of India (CREDAI) एवं Builders Association of India (BAI) द्वारा विभाग में समर्पित सुझावों का सार निम्न है –

(A) Affordable Housing and Slum Rehabilitation and Redevelopment Housing Policy 2017 के सम्बन्ध में-

(i) Affordable Housing Policy के अन्तर्गत Model-1 में 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंड पर प्रस्तावित Project में EWS एवं LIG के लिए दिये जाने वाले 15% निर्माण को F.A.R. की गणना से बाहर रखा जाय।

वर्तमान में उक्त निर्माण हेतु 0.25 अतिरिक्त F.A.R. दिए जाने का प्रावधान है, जिसके अन्तर्गत F.A.R. की अधिकतम सीमा 3.50 है।

(ii) यदि EWS/LIG को दिए जानेवाले 15% भाग को उस प्रोजेक्ट में नहीं दिया जा सकता है, तो उसके दूरी की सीमा 5 कि०मी० होनी चाहिए।

वर्तमान में यह महानगर क्षेत्र के लिए 3 कि०मी० एवं अन्य क्षेत्रों के लिए 2 कि०मी० निर्धारित है।

(iii) 3000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भू-खण्डों पर Shelter Fund नहीं लगना चाहिए, जैसा कि चेन्नई में है।

(iv) 3000 वर्ग मीटर से 4000 वर्ग मीटर के भू-खण्डों पर जो Shelter Fund लगे उसका दर कम होना चाहिए। यह चेन्नई में 26 रुपये प्रति वर्ग फीट आवासीय के लिए और 52 रुपये प्रति वर्ग फीट IT एवं कामर्शियल के लिए है।

(B) Real Estate Regularity Authority (RERA) के सम्बन्ध में-

(v) RERA के Web Portal Launching के बाद दो महीने का समय बिना दण्ड शुल्क के Registration के लिए दिया जाना चाहिए।

(vi) Web Portal पर Force Majeure नाम का Option होना चाहिए, जिसमें अप्रत्याशित कारण (यथा-सामग्री का अभाव, लेबर स्ट्राइक, प्राकृतिक आपदा इत्यादि) से काम रूकने की सूचना अंकित की जा सके।

(vii) RERA से Project के निबंधन हेतु Cut off date निर्धारित करने के सुझाव प्राप्त हुए हैं। 03 वर्षों से अधिक पुराने स्वीकृत नक्शे, तथा जिन मामलों में निगरानी

वाद चल रहा है, उन्हें RERA से बाहर रखने का सुझाव दिया गया है। जिन परियोजनाओं का संरचनात्मक कार्य पूर्ण हो गया हो, उन्हें निबन्धन से मुक्त रखने का सुझाव प्राप्त हुआ है। यह भी सुझाव प्राप्त हुआ है कि सिर्फ नये परियोजनाओं का निबन्धन अनिवार्य किया जाय।

(viii) RERA Act, 2016 के आलोक में Carpet Area के आधार पर Flat का निबन्धन किया जाय।

(C) Bihar Building Bye Laws के सम्बन्ध में—

(ix) सभी निकायों से Builder's के Registration के बदले Centralized Registration की व्यवस्था की जाय।

(x) बिहार भवन उपविधि 2014 में कई संशोधन अपेक्षित है, जिसके लिए एक समिति बनायी जाए, जिसमें CREDAI, Builder Association एवं Architects के प्रतिनिधि को भी शामिल करने का सुझाव प्राप्त हुआ है।

(xi) बिहार भवन उपविधि में सड़कों की चौड़ाई के आधार पर F.A.R एवं भवन की अधिकतम ऊँचाई प्रावधानित है। पटना के अतिरिक्त अन्य शहरों में सड़कों की चौड़ाई अपेक्षाकृत कम है, जिससे बहुमंजिले भवनों का निर्माण संभव नहीं हो पाता है। राज्य के शहरों को वर्गीकृत करते हुए भवन उपविधि में उपयुक्त प्रावधान किये जाने का सुझाव प्राप्त हुआ है।

(xii) अवैध/अनियमित भवन निर्माण पर चल रहे निगरानीवाद का निस्तारण समय सीमा का निर्धारण कर शीघ्र किया जाय।

(xiii) पूर्व से निर्मित भवनों के लिए One time settlement के अन्तर्गत Completion Certificate निर्गत हो एवं Amnesty Scheme लाया जाय।

(xiv) माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश के आलोक में Council of Architecture, New Delhi से निबन्धन के आधार पर, वास्तुविदों को नगर निकायों से निबन्धन/सूचीकरण से छूट दी जाय।

10. प्रधान सचिव द्वारा उपरोक्त दिये गये सुझाव के आलोक में निम्न कारवाई का आश्वासन दिया गया —

(i) वास्तुविदों को नगर निकायों से निबन्धन/सूचीकरण से छूट देने के सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्गत आदेश के आलोक में कारवाई का निदेश दे दिया गया।


(ii) Ongoing परियोजनाओं के निबन्धन के लिए तिथि विस्तार पर विचार किया जाएगा।

(iii) Shelter Fund के दर में कमी एवं छूट के सम्बन्ध में अन्य राज्यों से जानकारी प्राप्त की जाएगी।


(iv) यदि EWS/LIG को दिए जानेवाले 15% भाग को उस प्रोजेक्ट में नहीं दिया जा सकता है, तो उसके दूरी की अधिकतम सीमा बढ़ाने पर विचार किया जाएगा।

11. नगर आयुक्त, पटना नगर निगम द्वारा बताया गया कि निगरानीवाद से सम्बन्धित मामलों का निष्पादन शीघ्र करने हेतु कारवाई की जा रही है।


ध्यन्वाद ज्ञापन के साथ बैठक समाप्त हुआ।


30/8/2017
(चैतन्य प्रसाद)
प्रधान सचिव।

ज्ञापांक-11/न०वि०/विविध (Real Estae)-30/2016(खण्ड) 804 न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक-01/09/17
प्रतिलिपि -DG cum Commandent, Bihar Home Guard and Fire Services, Bihar, Patna./ Mananging Director, Bihar State Housing Board/ Municipal Commisioner, Nagar Nigam Patna/ Additional Secretary, UD&HD, Patna / Director Municipal Administration, UD&HD, Patna / Special Secretary, UD&HD, Patna / Chief Executive officer, Patna Metropolitan Area Authority, Patna / Regional General Manager, State Bank of India, Patna/ Assistant General Manager, HDFC, Patna / Bihar Chamber of Commerce/ President, Bihar Industries Association/ Builder Association of India, Bihar Chapter, Patna / Chairman, Institute of Architects, Bihar Chapter, Patna / Chairman Institute of Engineers, Bihar Chapter, Patna / Confederation of Indian Industry, Bihar, Patna / Chairman, CREDAI, Bihar, Patna / Institute of Chartered Accountant-Patna Branch, Patna / Executive Director, National Housing Bank, Patna / Regional Chief, HUDCo, Patna and all concerned officers, UD&HD, Patna for information and necessary action.


30/8/2017
प्रधान सचिव।

ज्ञापांक-11/न०वि०/विविध (Real Estae)-30/2016(खण्ड) 804 न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक-01/09/17
प्रतिलिपि- Hon'ble Mayor, Nagar Nigam Patna/ P.S. to Hon'ble Minister, UD&HD, Patna / P.S to Hon'ble to Deputy Chief Minister, Bihar.


30/8/2017
प्रधान सचिव।

