5476/എൻ/2015/കെ.എസ്.എച്ച്.ഒ 14..06.2016

കുറിപ്പ്

വിഷയം: അർബൻ ഹൗസിംഗ് മിഷൻ – എല്ലാവർക്കും ഭവനം (പിഎംഎവൈ)– ഭവന വിപൂലീകരണം – അധിക മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകുന്നത് – സംബന്ധിച്ച്

സൂചന:

1. സ.ഉ (സാധ) നം.2953/2015/തസ്വഭവ തീയതി 29.09.15.
2. അർബൻ ഹൗസിംഗ് മിഷന്റെ 5/11/2015, 09/11/2015 തീയതികളിലെ സർക്കുലറുകൾ
3. സ.ഉ (സാധ) നം.122/2016/തസ്വഭവ തീയതി 08.03.16.
4. കേന്ദ്ര ഭവന നഗര ദാരിദ്ര്യ നിർമ്മാർജ്ജന മന്ത്രാലയത്തിന്റെ 25/5/2016–ലെ N.N-11027/19/2015-HFA.1/Vol.2 (FTS-13988)
5. 2.[pമ്പർ കത്ത് .

2022–ഓടു കൂടി എല്ലാവർക്കും ഭവനം എന്ന ലക്ഷ്യത്തോടെ നടപ്പിലാക്കുന്ന പ്രധാന മന്ത്രി ആവാസ് യോജന (പിഎംഎവൈ) പദ്ധതി പ്രകാരം പുതിയ ഭവനം നിർമ്മിക്കുന്നതോടൊപ്പം നിലവിലുള്ള ചെറിയ ഭവനങ്ങളെ വിപൂലീകരിക്കുന്നതിനും പദ്ധതി ലക്ഷ്യമിടുന്നു. ഗുണഭോക്താക്കളെ തിരഞ്ഞെടുക്കുന്നതിനെ സംബന്ധിച്ചും പദ്ധതി നിർവ്വഹണത്തെ സംബന്ധിച്ചും സർക്കാർ തലത്തിലും അർബൻ ഹൗസിംഗ് മിഷൻ തലത്തിലും വ്യക്തമായ നിർദ്ദേശങ്ങൾ സൂചന (1), (2) (3) പ്രകാരം നൽകിയിരുന്നു.

സൂചന (4) പ്രകാരം കേന്ദ്ര ഭവന നഗര ദാരിദ്ര്യ ലഘൂകരണ മന്ത്രാലയം, ഭവന വിപുലീകരണത്തെ സംബന്ധിച്ചും പുതുതായി ഉൾക്കൊള്ളിക്കാവുന്ന ഘടകങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചും വ്യക്തത വരുത്തി ഉത്തരവിറക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഭവന വിപുലീകരണം എന്നതുവഴി നിലവിലുള്ള ഭവനത്തിൽ അധിക സ്ഥലം സൃഷ്ടിച്ച് തിരക്കു കുറയ്ക്കുകയെന്നതാണ് (Decongest) മന്ത്രാലയം

ലക്ഷ്യമിടുന്നത്. പിഎംഎവൈ പദ്ധതിയിൽ ഭവന പുനരുദ്ധാരണത്തിന് യാതൊരു പ്രസക്തിയും ഇല്ലായെന്ന് മന്ത്രാലയം വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

പ്രസ്തുത സാഹചര്യത്തിൽ ഭവന വിപുലീകരണത്തെ സംബന്ധിച്ച് നഗരസഭകൾക്ക് സംസ്ഥാന തലത്തിൽ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശം നൽകുന്നത് ഉചിതമായിരിക്കുമെന്ന് കരുതുന്നു.

ഭവന വിപുലീകരണത്തിനായി പദ്ധതി പ്രകാരം ഗുണഭോക്താക്കളെ തിരഞ്ഞെടുക്കുന്നതിനും തുടർ നടത്തിപ്പിനും താഴെപറയുന്ന മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ നഗരസഭകൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

I. ഗുണഭോക്തൃ തെരഞ്ഞെടുപ്പ്

വിപുലീകരണത്തിനായി ഗുണഭോക്താക്കളെ തെരഞ്ഞെടുക്കുമ്പോൾ നഗരസഭകൾ താഴെപറയുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

(1) നിലവിൽ 21 –നോ അതിന് താഴെ ചതുരശ്ര മീറ്റർ തറ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള (കാർപ്പറ്റ് ഏരിയ) ഭവനങ്ങളെ മാത്രമേ പദ്ധതിയിലേയ്ക്ക് തെരഞ്ഞെടുക്കാൻ പാടുള്ളു.

(2) ഭവന വിപുലീകരണത്തിൽ നിർമ്മിക്കപ്പെടുന്ന മുറിയുടെ ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വിസ്തീർണം 9 ചതുരശ്ര മീറ്റർ (കാർപ്പറ്റ് ഏരിയ) ആയിരിക്കണം. പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് സ്ഥലമില്ലാത്ത ഭവനങ്ങളെയും ദൃഢത ഇല്ലാത്ത കെട്ടിടങ്ങളെയും തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ പാടില്ല.

II. ഉൾക്കൊള്ളിക്കാവുന്ന ഘടകങ്ങൾ

ഭവന വിപുലീകരണത്തിന് താഴെപറയുന്ന ഘടകങ്ങൾ ഉൾക്കൊള്ളിക്കാവുന്നതാണ്:

എ) 9 ചതുരശ്ര മീറ്റർ എങ്കിലും വിസ്തീർണമുള്ള അധിക മുറിയും ആയതിന്റെ താഴപറയുന്ന സംയോജനങ്ങളും (Combinations) വിപുലീകരണത്തിനായി ഉൾക്കൊള്ളിക്കാവുന്നതാണ്.

i. മുറി (Living Room)

ii. മുറി + അധിക മുറി

iii. മുറി + അടുക്കള

iv. മുറി + ശൗചാലയം

v. മുറി + കുളിമുറി

vi. മുറി + ശൗചാലയം + കുളിമുറി

vii. മുറി + അടുക്കള + കുളിമുറി

viii. മുറി + അടുക്കള + ശൗചാലയം

ix. മുറി + അടുക്കള + ശൗചാലയം+ കുളിമുറി

ബി) വിപുലീകരണത്തിന് ഉപയോഗിക്കാവുന്ന വിവിധ ഘടകങ്ങളുടെ വിസ്തീർണവും ആയതിന്റെ ഉയർന്ന നിർമ്മാണ ചെലവും ഇതോടൊപ്പം അനുബന്ധം–1 ആയി ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു. ഫോറം 7 ഡി, ഡിപിആർ എന്നിവ തയ്യാറാക്കുമ്പോൾ അനുബന്ധം (1) –ലെ അളവുകളും നിർമ്മാണ ചെലവുകളും പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്.

സി) നിർമ്മാണത്തിന് അധിക സ്ഥലമുള്ള പക്ഷം കെട്ടിടത്തിന്റെ വശങ്ങളിലും, സ്ഥലമില്ലായെങ്കിൽ കെട്ടിടം ദൃഢത ഉള്ളതാണെന്ന് നഗരസഭയിലെ എഞ്ചിനീയർ സാക്ഷ്യപ്പെടുന്ന പക്ഷം നിലവിലെ കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിലും നിർമ്മാണം ഏറ്റെടുക്കാവുന്നതാണ്.

ഡി) നിലവിലുള്ള ഭവനത്തിൽ ഇല്ലാത്ത ഘടകങ്ങളും, അവയുടെ സംയോജനങ്ങളും ഉപയോഗിച്ച്, വിപുലീകരിക്കുമ്പോൾ, 30 ചതുരശ്ര മീറ്റർ (കാർപ്പറ്റ് വിസ്തീർണം) അധികരിക്കാൻ പാടുള്ളതല്ല.

III. അനുവദനീയമല്ലാത്തവ

a. അധികമുറിയില്ലാത്ത നിർമ്മാണങ്ങൾ
b. വിപുലീകരണ ശേഷം കെട്ടിടത്തിന്റ കാർപ്പറ്റ് ഏരിയ 30 ചതുരശ്ര മീറ്റർ അധികരിക്കുന്നവ
c. താമസ ആവശ്യത്തിന് അധിക സ്ഥലം ലഭ്യമാക്കാതെയുള്ള ചുമർ നിർമ്മാണം.
d. കെട്ടിടത്തിന്റെ മേൽക്കൂര മാറ്റൽ, പുതിയ ജനാലകൾ/വാതിലുകൾ ഘടിപ്പിക്കൽ, ചുവരുകൾ പ്ലാസ്റ്റർ ചെയ്യുക, കെട്ടിടത്തിനും/ചുവരിനും ദൃഢത വരുത്തുക, ചായം പിടിപ്പിക്കൽ, തറ ഒരുക്കൽ, വൈദ്യൂതി/വെള്ളം ലഭ്യമാക്കൽ, വയറിംഗ്/പ്ലംബിംഗ് പ്രവൃത്തികൾ

IV. പദ്ധതിയുടെ നിർവ്വഹണം

ഭവന വിപുലീകരണം നിർവ്വഹിക്കുന്നത് ബന്ധപ്പെട്ട ഗുണഭോക്താക്കൾ ആണ്. എന്നാൽ ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം വാർഡുതല കമ്മിറ്റിയ്ക്ക് ഗുണഭോക്താവിന്റെ സമ്മതത്തോടു കൂടി മറ്റു മാർഗ്ഗങ്ങൾ അവലംബിക്കാവുന്നതാണ്. വിപുലീകരണം നിർവ്വഹിക്കുമ്പോൾ നഗരസഭ താഴെപറയുന്ന നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

a. ഭവന വിപുലീകരണത്തിൽ കൂടി അധിക താമസ സ്ഥലം / വിനിയോഗ സ്ഥലം കൂട്ടി ചേർക്കുന്നതിനാൽ കെഎംബിആർ പ്രകാരമുള്ള നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തിയായി പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്.

b. ഭവന വിപുലീകരണത്തിലെ ഗുണഭോക്താക്കൾ എല്ലാം തന്നെ സാമ്പത്തികമായി ദുർബ്ബലവിഭാഗത്തിൽ വരുന്നവരായതിനാൽ, (EWS), കെഎംബിആർ അദ്ധ്യായം-10-ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ആനുകൂല്യം ലഭ്യമാക്കേണ്ടതും 60 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് താഴെവരുന്ന ഭവനങ്ങൾക്ക് നൽകുന്ന ഇളവുകൾ നൽകാവുന്നതുമാണ്.

c. കരാർ ചമയ്ക്കുന്നതിനു മുമ്പായി കെഎംബിആർ പ്രകാരമുള്ള നിർമ്മാണ അനുമതി ലഭ്യമായിരിക്കേണ്ടതും, നിലവിലുള്ള ഏരിയ 21 ചതുരശ്ര മീറ്ററിനു താഴെ (കാർപ്പറ്റ് ഏരിയ) ആണ് എന്ന് നഗരസഭാ എഞ്ചിനീയറിംഗ് വിഭാഗം ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതുമാണ്.

d. നിർമ്മാണ ശേഷമുള്ള ഭവനത്തിന്റെ കാർപ്പറ്റ് ഏരിയ 30 ചുതരശ്ര മീറ്റർ അധികരിക്കുന്നില്ലായെന്നും എഞ്ചിനീയറിംഗ് വിഭാഗം ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതുമാണ്.

V. ധനസഹായം

ഭവന വിപുലീകരണത്തിന് പരമാവധി 1.50 ലക്ഷം രൂപവരെ കേന്ദ്ര സഹായം ലഭിക്കുന്നതാണ്. എന്നാൽ, വിവിധ സംയോജനങ്ങൾ വിപുലീകരണത്തിന് ഉപയോഗിക്കുന്ന പക്ഷം ധനസഹായ തുക 1.50 ലക്ഷം രൂപ അധികരിക്കുന്നതാണ്. ഭവന വിപുലീകരണത്തിനുള്ള ധനസഹായം താഴെപറയുന്ന രീതിയിൽ ക്രമീകരിക്കുന്നു.

a. 1.50 ലക്ഷം വരെയുള്ള വിപുലീകരണത്തിനുള്ള മുഴുവൻ തുകയും കേന്ദ്ര സഹായം ആയി നൽകുന്നതാണ്. ഇത്തരം സാഹചര്യത്തിൽ നഗരസഭാ വിഹിതവും ഗുണഭോക്തൃ വിഹിതവും നൽകേണ്ടതില്ല.

b. 1.5 ലക്ഷം രൂപയിൽ വിപുലീകരണ ചെലവ് അധികരിക്കുന്ന പക്ഷം അധികരിക്കുന്ന തുക 1:1:1 എന്ന അനുപാതത്തിൽ സംസ്ഥാന സർക്കാർ–നഗരസഭ–ഗുണഭോക്താവ് വഹിക്കുന്നതാണ്.

c. എസ്.ടി/എസ്.സി, ആശ്രയ ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് 1.5 ലക്ഷം രൂപയിൽ അധികരിക്കുന്ന തുകയുടെ 10%, 8%, 0% എന്ന അനുപാതത്തിൽ ഗുണഭോക്തൃ വിഹിതം നൽകേണ്ടതും ഇത്തരത്തിൽ ഗുണഭോക്താവിന് ആനുകൂല്യം നൽകേണ്ടി വരുമ്പോൾ അധികമായി നൽകേണ്ട തുക നഗരസഭ വഹിക്കേണ്ടതുമാണ്.

d. ധനസഹായം വിതരണം ചെയ്യുന്ന ഗഡുക്കൾ സൂചന (4) ഉത്തരവ് പ്രകാരമായിരിക്കുന്നതും വൈദ്യുതിയും വെള്ളവും ഭവനത്തിന് ഉണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തിയതിനു ശേഷം അവസാന ഗഡു വിതരണം ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

ഡയറക്ടർ
അർബൻ ഹൗസിംഗ് മിഷൻ