കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്-പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന (പി.എം.എ.വൈ) പദ്ധതിയിലെ വിവിധ ഘടകങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടാനുള്ള യോഗ്യത, ഉടമസ്ഥാവകാശം, ഫണ്ട് ഷെയറിംഗ് പാറ്റേൺ തുടങ്ങിയ വിഷയങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് വിശദീകരണം നൽകിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

==

തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ (ഡി സി) വകുപ്പ്

സ. ഉ. (സാധാ.) നം.2817/2016/ തസ്വഭവ. തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 05.10.2016

==

പരാമർശം:- 1) 08.03.2016 തീയതിയിലെ സ. ഉ. (സാധാ.) നം 1222/2016/ത സ്വ ഭ. സർക്കാർ ഉത്തരവ്.
2) അർബൻ ഹൗസിംഗ് മിഷന്റെ 06.05.2016 തീയതിയിലെ 5476/എൻ/2015/കെ.എസ്.എച്ച്.ഓ നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

പരാമർശം ഒന്ന് ഉത്തരവ് പ്രകാരം പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന (പി.എം.എ.വൈ) പദ്ധതി കേരള സംസ്ഥാനത്ത് നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ച് ഉത്തരവായിരുന്നു. ഇതിന് തുടർച്ചയായി പദ്ധതിയിലെ മറ്റ് ഘടകങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടാനുള്ള യോഗ്യത, ഉടമസ്ഥാവകാശം, ഫണ്ട് ഷെയറിംഗ് പാറ്റേൺ തുടങ്ങിയ വിഷയങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് വിശദീകരണം നൽകി താഴെപ്പറയും പ്രകാരം ഉത്തരവാകുന്നു:

1. ചേരി വികസനം ("In- situ" slum redevelopment)

ചേരി നിവാസികളുടെ യോഗ്യതാമാനദണ്ഡം, ഉടമസ്ഥാവകാശം, ഗുണഭോക്തൃവിഹിതം എന്നിവ സംബന്ധിച്ച്.

പദ്ധതിമാർഗ്ഗരേഖ നാലാം ഖണ്ഡിക പ്രകാരം മുന്നൂറിലധികം ജനസംഖ്യയുള്ള (60-70 വരെ കുടുംബങ്ങൾ) ചേരികൾ, നഗരസഭയ്ക്കോ സംസ്ഥാന സർക്കാരിനോ ഭൂമി വിഭവമായി പരിഗണിച്ചുകൊണ്ട് സ്വകാര്യ സംരംഭകരുടെ സഹായത്തോടെ വികസിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ ഗുണഭോക്താക്കളുടെ യോഗ്യതാമാനദണ്ഡം അതത് സംസ്ഥാന സർക്കാരുകൾ തീരുമാനിക്കേണ്ടതാണെന്ന് പദ്ധതി മാർഗ്ഗരേഖ നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. പ്രസ്തുത സാഹചര്യത്തിൽ ചേരിവികസനത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന ഗുണഭോക്താക്കളുടെ യോഗ്യത, ഗുണഭോക്തൃവിഹിതം, ഉടമസ്ഥാവകാശം എന്നിവയെ സംബന്ധിച്ച താഴെപറയുന്ന മാർഗ നിർദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു:

എ) യോഗ്യതാമാനദണ്ഡം

- പി.എം.എ.വൈ ചേരികളിൽ, അതായത് 60-70 കുടുംബങ്ങൾ താമസിക്കുന്ന ചേരി പ്രദേശങ്ങളിൽ, പി.എം.എ.വൈ സർവ്വേ നടത്തുന്ന തീയതിക്ക് കുറഞ്ഞപക്ഷം 3 വർഷം മുമ്പ് താമസിക്കുന്ന കുടുംബങ്ങളെ ചേരിവികസനത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്താവുന്നതാണ്. എന്നാൽ, പ്രസ്തുത കുടുംബത്തിന് ചേരിക്ക് പുറത്ത് സ്വന്തമായി സ്ഥലമോ/വീടോ ഉണ്ടാകാൻ പാടുള്ളതല്ല.

ബി) ഗുണഭോക്തൃവിഹിതം

പദ്ധതി മാർഗ്ഗരേഖ പ്രകാരം, ചേരിവികസനത്തിന് ഒരു കുടുംബത്തിന് ഒരു ലക്ഷം രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ കേന്ദ്ര സർക്കാരിന്റെ ചേരിവികസന ഗ്രാന്റ് നൽകുന്നതാണ്. സ്വകാര്യ ബിൽഡർമാരെ പദ്ധതിയിലേയ്ക്ക് ആകർഷിക്കുന്നതിനായി അധിക ഫ്ളോർ ഏരിയ റേഷ്യോ (എഫ്.എ.ആർ)/ഫ്ളോർ സ്പേസ് ഇൻഡക്സ് (എഫ്.എസ്.ഐ)/ ട്രാൻസ്ഫറബിൾ ഡെവലപ്മെന്റ് റൈറ്റ്സ് (റ്റി.ഡി.ആർ) തുടങ്ങിയ ആനുകൂല്യങ്ങൾ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് നൽകാവുന്നതാണെന്നും ഇത് കൂടാതെ അതത് പദ്ധതികളുടെ ആവശ്യാനുസരണം സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് ഗുണഭോക്തൃവിഹിതം നിർണ്ണയിക്കാവുന്നതാണെന്നും പദ്ധതി മാർഗ്ഗരേഖ അനുശാസിച്ചിട്ടുണ്ട്.

വിവിധ ചേരിവികസന പദ്ധതികളുടെ പ്രായോഗികത, ഫിനാൻഷ്യൽ ഫീസിബിലിറ്റി തുടങ്ങിയവ വ്യത്യസ്തമായ സാഹചര്യത്തിൽ, ചേരിതലത്തിലോ നഗരതലത്തിലോ വിവിധ ചേരികളുടെ സാഹചര്യങ്ങൾ വിശകലനം ചെയ്ത്, അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ എഫ്.എ.ആർ/ എഫ്.എസ്.ഐ/ റ്റി.ഡി.ആർ ഇളവുകൾ, ഗുണഭോക്തൃവിഹിതം എന്നിവയെ സംബന്ധിച്ച് അതത് പദ്ധതികൾക്കനുസൃതമായ തീരുമാനമെടുക്കുന്നതാണ്.

സി) ഉടമസ്ഥാവകാശം

ചേരിവികസന മാതൃക പ്രകാരം നിർമ്മിക്കുന്ന വീടുകൾ, 10 വർഷത്തേയ്ക്ക് വില്ക്കാൻ പാടുള്ളതല്ല എന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് കൈമാറേണ്ടതാണ്.

2. സ്വകാര്യ പങ്കാളിത്തത്തോടെ സാധാരണക്കാർക്ക് വാങ്ങാൻ കഴിയുന്ന നിരക്കിലുള്ള ഭവനങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കുന്ന ഘടകം (അഫോർഡബിൾ ഹൗസിംഗ് ഇൻ പാർട്ണർഷിപ്പ്)

എ) ഗുണഭോക്തൃവിഹിതം

'അഫോർഡബിൾ ഹൗസിംഗ് ഇൻ പാർട്ണർഷിപ്പ്' പദ്ധതി പ്രകാരം ഒരു വീടിന് ഒന്നര ലക്ഷം രൂപാ നിരക്കിൽ കേന്ദ്ര സർക്കാർ ഗ്രാൻറ് ലഭിക്കുന്നതാണ്. പദ്ധതി തുക ഓരോ പദ്ധതിക്കും വ്യത്യസ്തമായിരിക്കുന്നതിനാൽ സംസ്ഥാന/നഗരസഭാവിഹിതത്തിന് പൊതുവായ മാനദണ്ഡം നിശ്ചയിക്കാൻ കഴിയില്ല. ആയതിനാൽ നഗരസഭ വിഹിതം, സംസ്ഥാനവിഹിതം എന്നിവ ഡി.പി.ആർ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ അതാത് പദ്ധതികൾക്കനുസൃതമായി നിർണ്ണയിക്കുന്നതാണ്.

3. പലിശ സബ്സിഡിയിലൂടെ സാധാരണക്കാർക്ക് വാങ്ങാൻ കഴിയുന്ന നിരക്കിലുള്ള ഭവനങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കൽ (Affordable Housing Through Credit Linked Subsidy)

കേന്ദ്ര സർക്കാർ പദ്ധതി മാർഗ്ഗരേഖയുടെ സെക്ഷൻ-5.12 പ്രകാരം ഗുണഭോക്താവ് ഒന്നിലധികം പദ്ധതി ഘടകങ്ങളുടെ ആനുകൂല്യം നേടിയിട്ടില്ലെന്ന് സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുന്ന നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (NOC), ത്രൈമാസ കാലയളവിൽ ബന്ധപ്പെട്ട ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾ, സംസ്ഥാന സർക്കാർ അല്ലെങ്കിൽ സംസ്ഥാന സർക്കാർ ചുമതലപ്പെടുത്തുന്ന ഏജൻസിയിൽ നിന്നും വാങ്ങേണ്ടതാണെന്ന് പ്രതിപാദിക്കുന്നു. ഇപ്രകാരം പി.എം.എ.വൈ പദ്ധതിയുടെ Affordable Housing Through Credit Linked Subsidy ഘടകത്തിന്റെ ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് അവർ ഒന്നിലധികം പദ്ധതി ഘടകങ്ങളുടെ ആനുകൂല്യം നേടിയിട്ടില്ലെന്ന് സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുന്ന നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (NOC) നൽകുന്നതിന് അതത് നഗരസഭകളെ ചുമതലപ്പെടുത്തുന്നു.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻപ്രകാരം)
ടി.പി. വിജയകുമാർ
സ്പെഷ്യൽ സെക്രട്ടറി
ഗവ.പ്രൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് വേണ്ടി

നഗരകാര്യ ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം.
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, കുടുംബശ്രീ.
പ്രോജക്ട് ഡയറക്ടർ, കേരള സുസ്ഥിര നഗരവികസന പദ്ധതി, തിരുവനന്തപുരം.
ചീഫ് എഞ്ചിനീയർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം
കരുതൽ ഫയൽ/ ഓഫീസ് കോപ്പി.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ