Ministry of Housing and Urban Affairs
Government of India

Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs)

Ease of Living for Urban Migrants/ Poor

27th Oct 2020

પૂર્વ ભૂમિકા

- ❑ કોવીડ – ૧૯ કોરોનાના સંક્રમણને કારણે શહેરી સ્થળાંતરિતો /શહેરી ગરીબોનું બહોળા પ્રમાણમાં વિપરીત સ્થળાંતર

- ❑ આવાસનો ખર્ચ બચાવવા માટે ઝૂંપડપટ્ટી /અનૌપચારિક વસાહતો / અનાધિકૃત વસાહતો /પેરી-શહેરી વિસ્તારોમાં વસવાટ

- ❑ કાર્યસ્થળની નજીક આવાસોની અછત હોવાથી કામગીરી ઉપર તેની પ્રતિકૂળ અસર

- ❑ માલિકીના આવાસ કરતાં પરવડે તેવા ભાડાના મકાનની આવશ્યકતા

નીતિનો ઉદ્દેશ

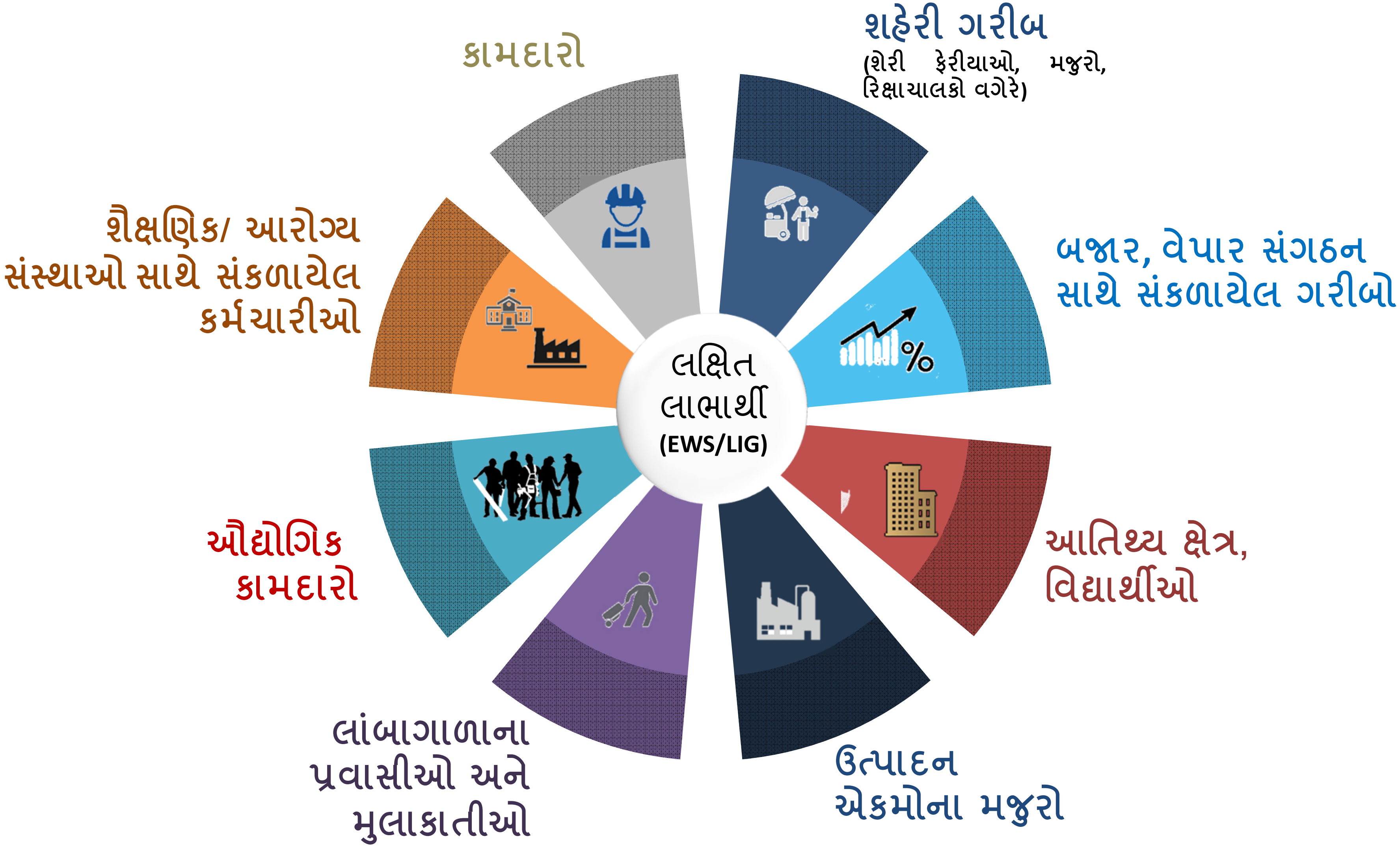
- ❑ શહેરી સ્થળાંતર / ગરીબ લોકોને પોસાય તેવા ભાડાના આવાસો / મકાનો બનાવીને 'આત્મનિર્ભર ભારત' નો ઉદ્દેશ પૂર્ણ કરવો

- ❑ કાર્યસ્થળની નજીક સુવિધાસભર પરવડે તેવા ભાડાના આવાસો / મકાનો આપીને ગૌરવપૂર્ણ જીવન પ્રદાન કરવું

- ❑ ભાડાના મકાન બનાવવા માટે જાહેર / ખાનગી સંસ્થાઓની ભાગીદારી મારફત અનુકૂળ કાર્યપ્રણાલીનું નિર્માણ કરવું

आत्मनिर्भर भारत

ARHCs નીતિ અંતર્ગત આવરી લેવાના થતાં લાભાર્થી



મુખ્ય લાક્ષણિકતાઓ

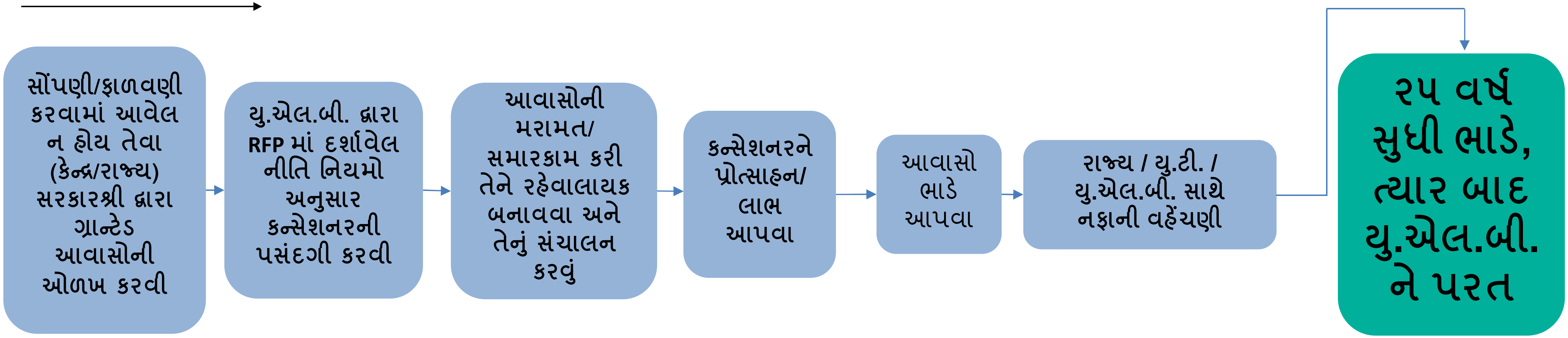
- તમામ સ્ટેટ્યુટરી ટાઉન, નોટીફાઈડ કરેલ આયોજન વિસ્તારો અને તેના હેઠળના વિસ્તારો વિશેષ ક્ષેત્ર / વિકાસ સત્તામંડળ /ઔદ્યોગિક વિકાસ સત્તામંડળ નો સમાવેશ કરવામાં આવશે/આવરી લેવામાં આવશે
- માર્ચ– ૨૦૨૨ સુધી પ્રોજેક્ટની દરખાસ્ત સ્વીકારી શકાશે
- **ARHCs** માં 30/60 ચો. મીટર કાર્પેટ વિસ્તારના મિશ્ર પ્લાનિંગ સિંગલ / ડબલ બેડરૂમ ,રસોડુ, શૌચાલય, બાથરૂમ ધરાવતા આવાસ અને શયનગૃહની પથારી (૧૦ ચો. મીટર કાર્પેટ વિસ્તાર સુધી) એક કોમન રસોડું, શૌચાલય અને બાથરૂમનો સમાવેશ કરી શકાશે
- પ્રોજેક્ટમાં બે રૂમ સાથેના આવાસો મહત્તમ 33% સુધી બાંધી શકાશે
- સંસ્થાકીય ભાડા પદ્ધતિ: સરળતાથી અમલીકરણ થાય અને ભાડાની આવક ચાલુ રહે તે માટે ઈન-બ્લોક રેન્ટિંગ પદ્ધતિ
- અમલીકરણ માટે બે મોડલ ધરાવતી વ્યુહ રચના

મોડલ-૧

- કેન્દ્રીય પુરસ્કૃત આવાસ યોજના જેવી કે JnNURM અને રાજીવ આવાસ યોજના અન્વયેના આવાસો પૈકી જે આવાસોની સોંપણી/ફાળવણી કરવામાં આવેલ ન હોય તેવા આવાસો અથવા

- રાજ્ય પુરસ્કૃત આવાસ યોજનાઓ અંતર્ગતના EWS/LIG પ્રકારના આવાસો ARHCs માં રૂપાંતરિત કરી ૨૫ વર્ષના કન્સેશન અગ્રીમેન્ટ દ્વારા સ્થળાંતરિત કામદાર/ મજુરો અને શહેરી ગરીબોને ભાડેથી આપી શકાશે

અમલીકરણ પ્રક્રિયા



મોડેલ – ૦૧ અંતર્ગત સ્થાનિક સંસ્થાઓની ભૂમિકા

- JnNURM/RAY યોજના અંતર્ગત લાભાર્થીઓને સોંપણી ન થયેલ/ફાળવ્યા ના હોય તેવા આવાસોની યાદી તૈયાર કરવી અને આવા આવાસોને ARHCs અંતર્ગત રૂપાંતરિત કરવા અંગે જનરલ બોર્ડમાં સર્વાનુમતે ઠરાવ પસાર કરી જરૂરી મંજૂરીઓ આપવી.
- રાજ્ય સરકારશ્રી દ્વારા પ્રદાન કરેલ મોડલ RFP (Request for proposal) ની શરતો અને નીતિ નિયમોમાં જરૂરિયાત મુજબ ફેરફાર કરીને તેની સ્થાનિક કક્ષાએ જરૂરી મંજૂરી મેળવી ટેન્ડર મુજબની પારદર્શક પ્રક્રિયા બાદ કન્સેશનિયરની પસંદગી કરવી.
- સદર દરખાસ્તને જરૂરી દસ્તાવેજો સાથે રાજ્ય કક્ષાની SLAC / SLSMC બેઠકમાં મંજૂરી અર્થે રજૂ કરવી.
- CSMC બેઠકમાં પ્રોજેક્ટની મંજૂરી મળ્યા બાદ ARHC પોર્ટલ ઉપર પ્રોજેક્ટ અંગેની જરૂરી માહિતી પ્રદાન કરવી અને કન્સેશનિયર સાથે એગ્રીમેન્ટ કરી તેની શરતો/જોગવાઈ મુજબ હયાત ખાલી મકાનો તેને હેન્ડઓવર કરવા.
- ટેન્ડરની શરતો મુજબની પ્રોજેક્ટ અમલીકરણની કાર્યવાહી હાથ ધરવી અને વખતોવખત તેના પ્રોગ્રેસ રિપોર્ટ/પ્રોજેક્ટ અંગેની માંગ્યા મુજબની માહિતી રાજ્ય સરકારશ્રી ને સાદર કરવી.

ખાનગી / જાહેર વિકાસકર્તાઓની ભૂમિકા- મોડેલ - ૧

- યુ.એલ.બી દ્વારા યોજેલ કન્સેશનિયરની પસંદગી માટેની બિડિંગ પ્રક્રિયામાં ભાગ લેવો
- હયાત ખાલી પડેલ બિલ્ડીંગ/આવાસોનું રિપેર/રેટ્રોફીટ/વિકાસ કરી જરૂરી માળખાગત સુવિધાઓ સાથે રહેવાલાયક બનાવવા
- ARHCs નું સરળતાથી અમલીકરણ થાય અને ભાડાની આવાક ચાલુ રહે તે માટે સ્થાનિક કારખાનાઓ / સંસ્થાઓ / મંડળો / સંગઠનો સાથે સંકલન કરવું
- કંશેશન અગ્રિમેન્ટ મુજબ યુએલબી સાથે ભાડાની આવકની વહેંચણી
- ૨૫ વર્ષ માટે સંકુલની સંચાલન અને જાળવણી કરવી
- કોન્ટ્રાક્ટની અવધિ પૂર્ણ થયા બાદ સંકુલ યુએલબી ને પરત કરવું.

રાજ્ય સરકારશ્રીની ભૂમિકા

❖ **મોડલ – ૧ અંતર્ગત :**

- ❑ કન્સેશનિયરની પસંદગી માટે ULB ને મોડલ RFP (Request for proposal) પ્રદાન કરવું (સમારકામ / રીટ્રોફિટ, વિકાસ, સંચાલન અને સ્થાનાંતરણ)
- ❑ ટેન્ડર પ્રક્રિયામાં પસંદગી પામેલ કન્સેશનિયર અંગે યુએલબી કક્ષાએ મંજૂર થઈને આવેલ દરખાસ્તને રાજ્યની SLAC અને SLSMC બેઠકમાં મંજૂરી અર્થે રજૂ કરવાની રહેશે જે મંજૂર થયા બાદ કેન્દ્ર સરકારશ્રીની CSMC બેઠકમાં મંજૂરી અર્થે રજૂ કરવાની રહેશે
- ❑ પ્રોજેકટો અંગે કેન્દ્ર સરકારશ્રી કક્ષાએ મેળવવાની થતી જરૂરી મંજૂરીઓ અંગે ULB ને સહકાર આપવાનો રહેશે.
- ❑ પ્રોજેકટોની અમલીકરણની અદ્યતન માહિતી ULB પાસેથી મંગાવી કેન્દ્ર સરકારશ્રીને વખતોવખત સાદર કરવાની રહેશે.

પ્રોત્સાહન / લાભો: મોડેલ – ૧ અને ૨

કેન્દ્ર સરકાર

1. ARHCs ના સંચાલન દ્વારા મેળવેલા કોઈપણ **નફા અને લાભ પર આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૮૦-આઇ.બી.એ હેઠળ ઇન્કમટેક્સમાં છૂટ**
2. રહેણાંક જગ્યાઓમાં ભાડાકીય સેવાઓ માટેના તા. ૨૮ જૂન, ૨૦૧૭ ના નોટિફિકેશન નંબર ૧૨–૨૦૧૭ ઈન્કમટેક્સ (રેટ) હેઠળ **ARHCs ના સંચાલનથી મેળવેલા કોઈપણ નફા અને લાભ પર જી.એસ.ટી.માથી મુક્તિ આપવામાં આવશે.**
3. હાઉસિંગ ફાઇનાન્સ કંપનીઓ (એચ.એફ.સી.) દ્વારા એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ફંડ (એ.એચ.એફ.) અને કમર્શિયલ **બેંકો દ્વારા પ્રાધાન્યતા ક્ષેત્ર ધિરાણ (પી.એસ.એલ.) હેઠળ એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ ફંડ અંતર્ગત પ્રોજેક્ટ માટે ઓછા વ્યાજ દરે ફાઇનાન્સ/લોન**

સૂચિત પ્રોત્સાહન / લાભો – મોડેલ – ૧

રાજ્ય સરકાર

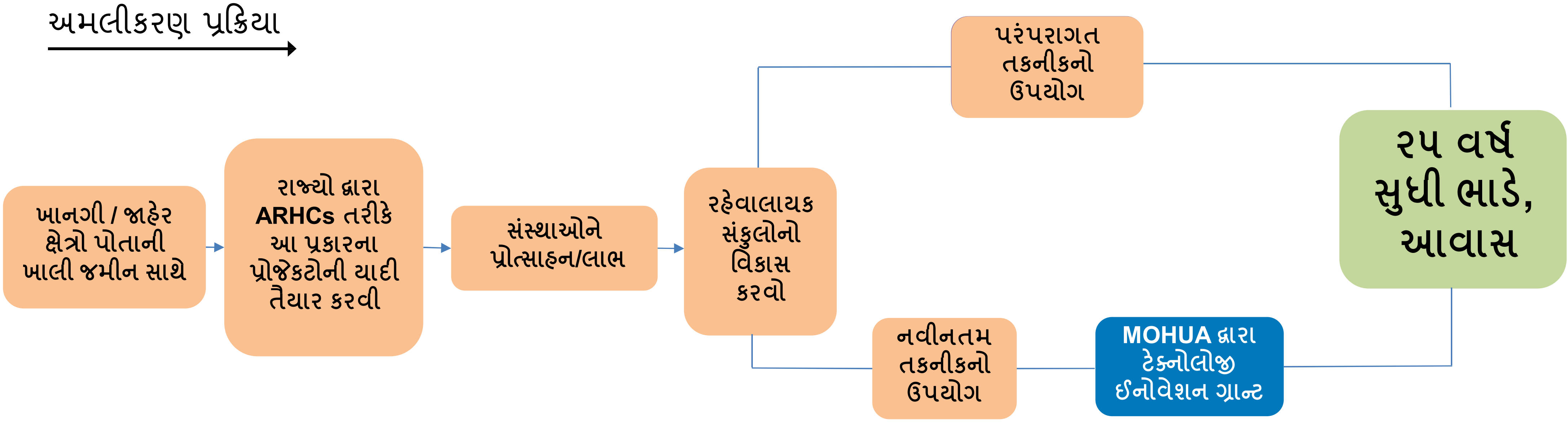
1. રાજ્ય / યુએલબી દ્વારા ARHCs અંતર્ગતના પ્રોજેક્ટના ડિઝાઇન / પ્લાન અને અન્ય સૈદ્ધાંતિક મંજૂરીઓ **સિંગલ વિંડો સિસ્ટમ દ્વારા 30 દિવસની અંદર** આપવાની રહેશે અન્યથા સૂચિત પ્રોજેક્ટને બાંધકામ માટે માન્ય માનવામા/ગણવામાં આવશે.

2. ARHCs પ્રોજેક્ટની સાઇટ સુધી રોડ, સફાઇ, પાણી, ગટર વગેરે જેવી જરૂરી **માળખાગત સુવિધાઓ સંબંધિત યુ.એલ.બી. દ્વારા કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વિના ઉપલબ્ધ** કરાવવામાં આવશે.

3. ARHCsના સંચાલન માટે પાણી પુરવઠો, વીજળી, મકાન / સંપત્તિ વેરો, ગટર વેરો **વગેરે મ્યુનિસિપલ સેવાઓ, રહેણાંક પ્રોજેક્ટની સરખામણીએ વસૂલવામાં આવશે.**

મોડલ - ૨

➢ માળખાકીય સુવિધાઓ સાથેના ૩૦/૬૦ ચો.મી. સુધી કાર્પેટ વિસ્તાર ધરાવતા આવાસો અને ૪/૬ પથારી (૧૦ ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર) ના શયનગૃહ ધરાવતા મિશ્રિત બાંધકામ સાથેના આવાસોનું નિર્માણ ખાનગી ક્ષેત્રો (ઉદ્યોગો, ઔદ્યોગિક વસાહતો, સંસ્થાઓ અને એસોસિએશન્સ) / જાહેર એજન્સીઓ દ્વારા પોતાની ઉપલબ્ધ ખાલી જમીન પર કરવામાં આવશે



સૂચિત પ્રોત્સાહન / લાભો – મોડેલ – ૨

રાજ્ય સરકાર

1. પ્રવર્તમાન CGDCR/GDCR મુજબ ૫૦% વધારાની FSI વિના મુલ્યે મળવાપાત્ર
2. રાજ્ય / યુએલબી દ્વારા ARHCs અંતર્ગતના પ્રોજેક્ટના ડિઝાઇન / પ્લાન અને અન્ય સૈદ્ધાંતિક મંજૂરીઓ સિંગલ વિંડો સિસ્ટમ દ્વારા 30 દિવસની અંદર આપવાની રહેશે
3. ARHCs પ્રોજેક્ટની સાઇટ સુધી રોડ, સફાઇ, પાણી, ગટર વગેરે જરૂરી બાહ્ય માળખાગત સુવિધાઓ યુ.એલ.બી. દ્વારા કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વિના ઉપલબ્ધ કરાવવાની રહેશે
4. ARHCs ના સંચાલન માટે પાણી પુરવઠો, વીજળી, મકાન / સંપત્તિ વેરો, ગટર ચાર્જ વગેરે મ્યુનિસિપલ સેવાઓ, રહેણાંક પ્રોજેક્ટની સરખામણીએ વસૂલવામાં આવશે
5. એન્ટિટી દ્વારા પ્રવર્તમાન CGDCR/GDCR ને અનુસરીને મળવાપાત્ર પરમિસિબલ બિલ્ટ અપ એરિયાને વાણિજ્યિક / સંસ્થાકીય પ્રવૃત્તિઓના હેતુ માટે વેચાણ કે ભાડેથી આપી શકશે

ખાનગી / જાહેર વિકાસકર્તાઓની ભૂમિકા- મોડેલ - ૨

- ARHCs ના બાંધકામ માટે અનુરૂપ ખાલી જમીનની ઓળખ કરવી
- Expression of Interest (EoI) ને અનુરૂપ ARHC ની વેબસાઇટ arhc.mhua.gov.in પર અરજી કરવાની રહેશે. જેની પસંદગી સબંધિત ULB દ્વારા કરવામાં આવશે.
- પસંદગી પામ્યા બાદ ULB મંજૂરી અર્થે DPR સાદર કરવો
- પ્રોજેક્ટની તમામ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવવી
- યુએલબી સાથે પરામર્શ કરીને પ્રારંભિક તબક્કે પોસાય તેવું ભાડુ નક્કી કરવું.
- ARHCs નું સરળતાથી અમલીકરણ થાય અને ભાડાની આવાક ચાલુ રહે તે માટે સ્થાનિક કારખાનાઓ / સંસ્થાઓ / મંડળો / સંગઠનો સાથે સંકલન કરવું
- પોતાની ખાલી જમીન પર સંકુલનું બાંધકામ કરી ૨૫ વર્ષ માટે તેનું સંચાલન અને જાળવણી કરવી
- મળવા પાત્ર વાણિજ્યક built up space ને વહેચી શકાશે.

સહાયનું વ્યવસ્થાપન

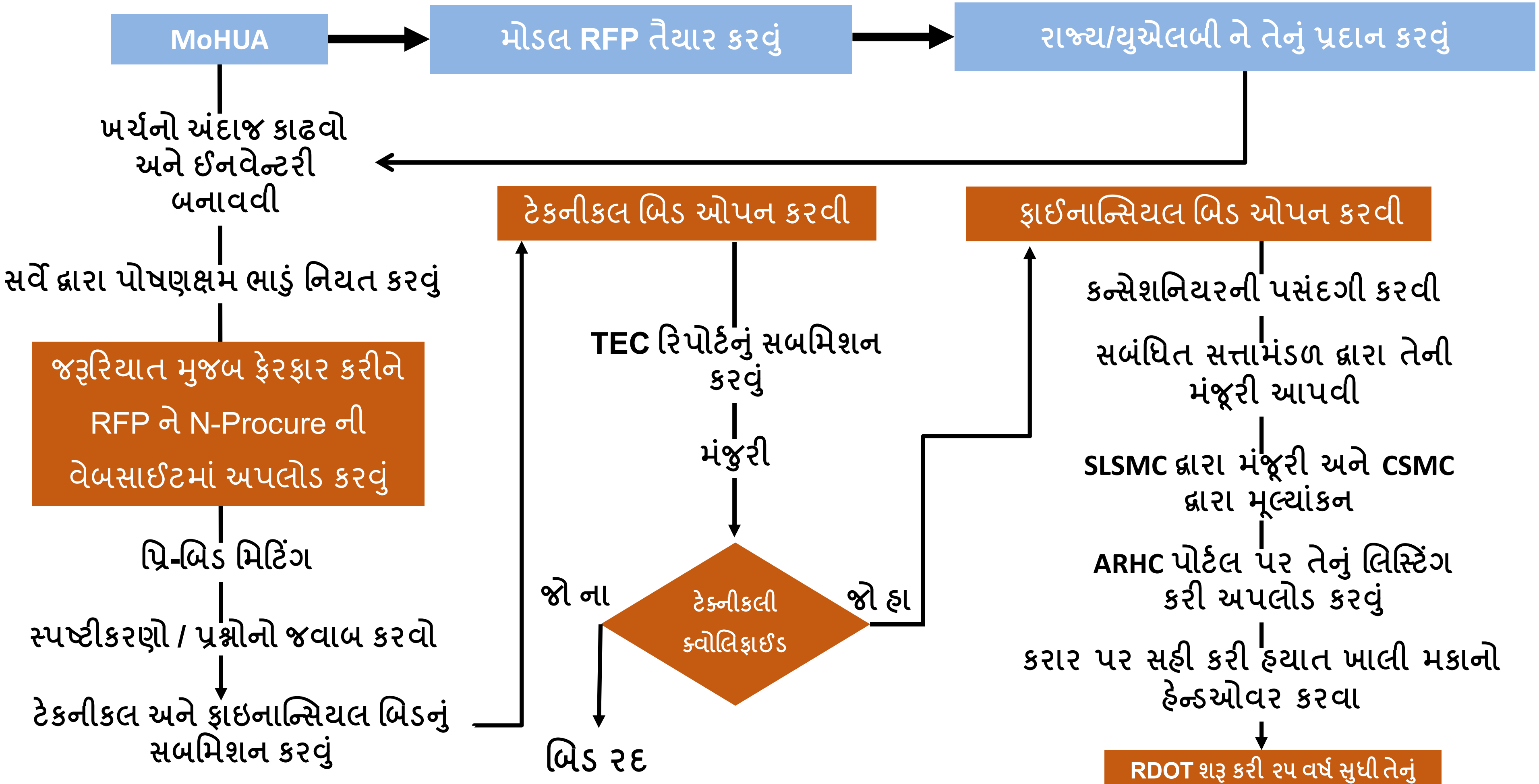
મોડલ:૦૧

- કન્સેશનિયર દ્વારા રોકાણ
- કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા **JnNURM/ RAY** પ્રોજેક્ટ અંતર્ગત ફાળવેલ સહાયનો ઉપયોગ જરૂરિયાત પ્રમાણે **Viablity Gap Funding (VGF)** તરીકે કરવાનો રહેશે.

મોડલ:૦૨

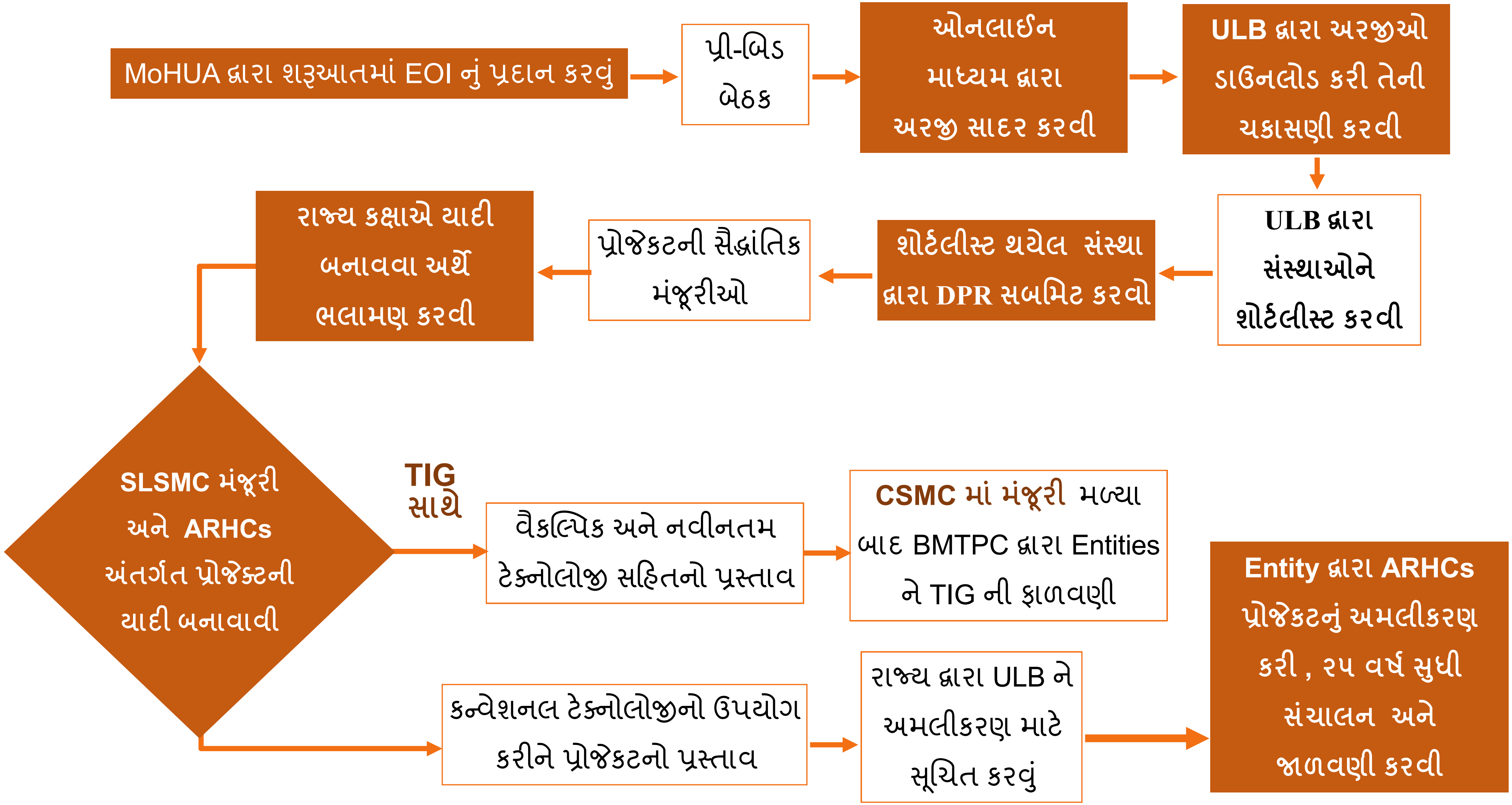
- એન્ટિટી દ્વારા રોકાણ
- ટેક્નોલોજી ઇનોવેશન ગ્રાન્ટ **(TIG)** અંતર્ગત પ્રતિ બે બેડરૂમ **(LIG)** ના આવાસ માટે રૂ.૧,૦૦,૦૦૦ તથા એક બેડરૂમ **(EWS)** માટે રૂ.૬૦,૦૦૦ સુધીની સહાય.
- નવીનતમ ટેક્નોલોજી દ્વારા બનેલ પ્રતિ ડોરમેટ્રી બેડ રૂ.૨૦,૦૦૦ સુધીની સહાય

મોડલ–૦૧ RFP માટેની કાર્યપદ્ધતિનો ફ્લોચાર્ટ



યુએલબીને મહત્તમ પોઝીટીવ પ્રીમિયમ આપનારા બિડરના આધારે પસંદગી

મોડલ – ૦૨ EOI માટેની કાર્યપદ્ધતિનો ફ્લોચાર્ટ



મોડેલ - ૨ અંતર્ગત EOI ની માર્ગદર્શિકા

ભાગ – ૦૧ : પ્રસ્તાવના

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

ભાગ – ૦૩ : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

ભાગ – ૦૪ : ટર્મ્સ ઓફ રેફરન્સ

ભાગ – ૦૫ : એન્ટીટી દ્વારા સાદર કરવાના થતાં દસ્તાવેજોની સૂચિ

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે જરૂરી સૂચનો

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

EOI દસ્તાવેજની ઉપલબ્ધતા:

- એન્ટિટીઝને તેમની પોતાની ઉપલબ્ધ ખાલી જમીન પર પોષણક્ષમ ભાડુ મકાન સંકુલના બાંધકામ, સંચાલન અને જાળવણી માટે પાત્રતા ધરાવતા જાહેર / ખાનગી સંસ્થાઓ (આ પછી 'એન્ટિટીઝ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ના શોર્ટલિસ્ટિંગ માટે આમંત્રણ અપાયું છે. EOI - દસ્તાવેજ વેબસાઇટ www.eprocure.gov.in, www.arhc.mohua.gov.in અને www.mohua.gov.in પરથી ડાઉનલોડ કરી શકાશે.

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

અરજી રજૂ કરવાની પદ્ધતિ:

- આ કામગીરીમાં રુચિ ધરાવતી સંસ્થાઓ ARHC વેબસાઇટ www.arhc.mohua.gov.in પર EOI પ્રસિદ્ધ કરવાની તારીખથી ૯૦ દિવસની અંદર જરૂરી દસ્તાવેજો સાથે "એપ્લિકેશન ફોર્મ/અરજી પત્રક" અપલોડ કરવાની રહેશે.
- અપલોડ કરેલા દસ્તાવેજની એક નકલ, સંબંધિત અર્બન લોકલ બોડી (યુએલબી) ને આગળની કાર્યવાહી અર્થે રૂબરૂ સબમિટ કરવાની રહેશે.
- એન્ટિટીઝને EOI માં ઉલ્લેખિત ફોર્મ અને દર્શાવેલ ફોર્મેટ મુજબ અરજી સબમિટ કરવાની રહેશે. EOI માં સ્પષ્ટ કરેલ માપદંડને લાયક ઠેરવતા ખાનગી / જાહેર સંસ્થાઓ આગલા તબક્કા માટે શોર્ટલિસ્ટ કરવામાં આવશે.
- આગલા તબક્કામાં, શોર્ટ લિસ્ટ થયેલ સંસ્થાઓને સંબંધિત યુએલબીને પ્રોજેક્ટ માટે "વિગતવાર પ્રોજેક્ટ અહેવાલ (ડીપીઆર)" સબમિટ કરવાનો રહેશે અને ARHCની વેબસાઇટ www.arhc.mhua.gov.in પર ડીપીઆરની એક નકલ પણ અપલોડ કરવાની રહેશે.

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

<u>અરજી રજૂ કરવાની પદ્ધતિ:</u>

- EOI દસ્તાવેજ મારફતે એન્ટિટીઝને તમામ માહિતી પ્રદાન કરવાની રહેશે. જે દરખાસ્તો નિર્ધારિત ફોર્મેટ મુજબ પરીપૂર્ણ હશે તેનું જ મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે.
- એપ્લિકેશન/અરજી અથવા તેના સુધારા વધારા દર્શાવેલ સૂચિત તારીખ અથવા તારીખ એક્સટેશન થયા બાદની છેલ્લી તારીખ સુધીમાં ફરજીયાત પોર્ટલ પર અપલોડ કરવાના રહેશે.
- એપ્લિકેશન/અરજી અથવા તેના સુધારા વધારા અપલોડ કરવાની સમયમર્યાદા વિત્યા બાદ પોર્ટલ/ઇલેક્ટ્રોનિક સિસ્ટમ પર સ્વીકાર કરવામાં આવશે નહીં.

અનુ. ક્રમ	કાર્યક્રમની વિગત	તારીખ
૧	EOI જાહેર કરવાની તારીખ	૧૪-૧૦-૨૦૨૦
૨	પ્રશ્નો મેળવવાની અંતિમ તારીખ	૦૯-૧૧-૨૦૨૦
૩	પ્રી – બીડ બેઠકની અંતિમ તારીખ	૧૨-૧૧-૨૦૨૦
૪	સંસ્થાઓ દ્વારા (ફક્ત Online મારફતે) EOI સબમીટ કરવાની છેલ્લી તારીખ	૧૧-૦૧-૨૦૨૧
૫	દરખાસ્ત Online માધ્યમ દ્વારા ખોલવાની અંતિમ તારીખ	૧૪-૦૧-૨૦૨૧

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

<u>અરજી રજૂ કરવાની પદ્ધતિ:</u>

- એપ્લિકેશન/અરજી અંગેની રજૂઆત સિવાયના તમામ સંદેશાવ્યવહારને : jshfa-mhupa @ gov.in / dirhfa5-mhupa @ gov.in. ઇમેઇલ આઈડી દ્વારા સંબોધવામાં આવશે.

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

REOI દસ્તાવેજમાં સુધારા

- EOI રજૂ કરવાની છેલ્લી તારીખ પહેલાં કોઈપણ સમયે, MoHUA દ્વારા કોઈપણ કારણસર, પોતાની પહેલથી અથવા સંસ્થાઓ દ્વારા વિનંતી કરાયેલા સ્પષ્ટતાના જવાબમાં, ઇ-વેબસાઇટ પર પોસ્ટ કરેલા પરિશિષ્ટ જાહેર કરી EOI દસ્તાવેજને સુધારી શકે છે. જે અંગેની માહિતી www.eprocure.gov.in, www.arhc.mohua.gov.in અને www.mohua.gov.in. પર મળી શકશે.
- સંસ્થાઓ પરિશિષ્ટની ચકાસણી યોગ્ય રીતે કરી શકે અથવા કોઈ અન્ય કારણોસર યોગ્ય સમય મળી રહે તે હેતુસર MoHUA, તેના પોતાના વિવેકથી, EOI રજૂ કરવાની છેલ્લી તારીખ લંબાવી શકે છે.
- EOI દસ્તાવેજ અંગે કોઈ સ્પષ્ટતાની જરૂર જણાય તેવી સંસ્થાઓ MoHUA ને jshfa-mhupa@gov.in/ dirhfa5-mhupa@gov.in પર ઇ-મેઇલ દ્વારા વિનંતી કરી શકે છે.

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

ગુપ્તતા

- શોર્ટ લીસ્ટ થયેલ સંસ્થાઓની પરીક્ષા, સ્પષ્ટતા, મૂલ્યાંકન અને ભલામણને લગતી તમામ પ્રકારની માહિતી સત્તાવાર રીતે સંબંધિત ન હોય તેવા કોઈપણ વ્યક્તિને જાહેર કરવાની રહેશે નહીં.
- એપ્લિકેશન/અરજી ના ભાગ રૂપે સબમિટ કરેલી તમામ માહિતીનો જવાબ MoHUA દ્વારા કરવામાં આવશે. મૂલ્યાંકન પ્રક્રિયાના પૂર્ણ થયા બાદ શોર્ટલિસ્ટેડ સંસ્થાનું નામ ARHC ની વેબસાઇટ પર પ્રકાશિત કરવામાં આવશે.
- લાગુ કાયદા અથવા સક્ષમ અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલના આદેશને અનુલક્ષીને કોઈપણ ઓથોરિટી દ્વારા આ કરવા માટે આદેશ ન આપવામાં આવે ત્યાં સુધી MoHUA આવી કોઈ માહિતી જાહેર કરશે નહીં.

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

મૂલ્યાંકનની સુવિધા માટે સ્પષ્ટતા:

- દરખાસ્તોના મૂલ્યાંકનને સરળ બનાવવા માટે, સંબંધિત યુએલબી અરજી સંબંધિત કોઈપણ સ્પષ્ટતા એન્ટિટી પાસેથી લેખિતમાં માંગી શકે છે. આવી સ્પષ્ટતા, સૂચિત સંજોગોમાં સમયમર્યાદાની અંદર પ્રદાન કરવાની રહેશે.
- દરખાસ્ત અન્વયે માંગવામાં આવેલી સ્પષ્ટતા એન્ટિટી નિર્ધારિત સમયની અંદર પૂરી ન પાડી શકે તો તેની અરજી નામંજૂર થવા માટે જવાબદાર રહેશે. અગર જો અરજી નામંજૂર ન થાય તો તેવા કિસ્સામાં સંબંધિત રાજ્ય / યુ.ટી. / યુ.એલ.બી. તેની જરૂરિયાત મુજબ મૂલ્યાંકન કરી તેની સ્પષ્ટતા માંગી શકે છે અને ત્યારબાદ એન્ટિટી આ પ્રકારના અર્થઘટન અંગે પૂછપરછ કરી શકશે નહીં.

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

<u>સામાન્ય શરતો:</u>

- ARHCs અન્વયે તમામ પ્રકારની સૈદ્ધાંતિક મંજૂરીઓ જેવી કે એનવારમેન્ટલ ઇમ્પેક્ટ એસેસમેન્ટ અને એનવારમેન્ટલની લાગુ પડતી મંજૂરીઓ સહિતની તમામ જરૂરી કાનૂની મંજૂરીઓ શોર્ટલિસ્ટ કરવામાં આવેલ એન્ટિટી/સંસ્થા દ્વારા પોતાના ખર્ચે અને જવાબદારીએ પ્રાપ્ત કરવાની રહેશે. વૈધાનિક મંજૂરી માટેનો ખર્ચ શોર્ટલિસ્ટેડ કંપનીઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવશે.
- ARHCs અંતર્ગત Conventional Technology થી નિર્માણ થનાર પ્રોજેકટ અમલીકરણ માટેનો સમયગાળો શોર્ટલિસ્ટેડ એન્ટિટી/સંસ્થા દ્વારા જરૂરી સ્ટેટ્યુટરી મંજૂરીઓ મેળવ્યા બાદની તારીખથી ૨૪ મહિના સુધીનો રહેશે.
- અગર જો ARHCs પ્રોજેકટ Technology Innovation Grant (TIG) મેળવીને Innovative Technology થી નિર્માણ થનાર હોય તેવા કિસ્સામાં શોર્ટલિસ્ટેડ એન્ટિટી/સંસ્થા દ્વારા જરૂરી સ્ટેટ્યુટરી મંજૂરીઓ મેળવ્યા બાદની તારીખથી પ્રોજેકટ અમલીકરણ માટેનો સમયગાળો ૧૮ મહિના સુધીનો રહેશે.
- EOI માં ભાગ લેતી એન્ટિટીને અદ્યતન આર્કિટેક્ચરલ, સિવિલ એન્જિનિયરિંગ અને માર્કેટના ટ્રેન્ડનો અનુભવ અને સારી રીતે વાર્તાલાપ કરી શકે તેવા હોવા જોઈએ અને તે ૨૫ વર્ષ સુધીના સંપૂર્ણ પ્રોજેક્ટ સમયગાળા દરમ્યાન ડિઝાઇન, ધિરાણ, બાંધકામ અને તથા તમામ સુવિધાઓની દૈનિક કામગીરી અને જાળવણી માટે જવાબદાર રહેશે.

ભાગ – ૦૨ : એન્ટીટી માટે સૂચના

સામાન્ય શરતો:

- શોર્ટલિસ્ટેડ એન્ટિટી/સંસ્થા દ્વારા પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ અને કામગીરી માટેના તમામ લાગુ પડતાં કાયદાઓ અને સલામતીના ધોરણોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- અગર કોઈ સંજોગોમાં, એન્ટિટી/સંસ્થા ARHCs યોજનાની માર્ગદર્શિકામાં સૂચવ્યા મુજબની કોઈપણ જવાબદારીઓને નિભાવવામાં નિષ્ફળ જાય છે અને અગ્રીમેન્ટ / કરારની શરતો મુજબની ARHCsની કામગીરી લાગુ પડતાં નીતિ નિયમોને અનુરૂપ સમયમર્યાદામાં કામગીરી પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે તેવા કિસ્સામાં એન્ટિટી/સંસ્થાને આપવામાં આવેલ તમામ ગ્રાન્ટ/પ્રોત્સાહનો લાગુ પડતાં વ્યાજદર સહિત વસૂલવામાં આવશે.
- એન્ટિટી/સંસ્થા શોર્ટલીસ્ટ કરવાની પ્રક્રિયા ભારતના કાયદા/નીતિ નિયમો અનુસાર સંચાલિત કરવાની રહેશે અને શોર્ટલિસ્ટિંગ પ્રક્રિયાના સંદર્ભમાં ઉદભવતા તમામ વિવાદો પર સંબંધિત સ્થળોની ન્યાયાલયોનું વિશિષ્ટ અધિકારક્ષેત્ર રહેશે.
- MoHUA દ્વારા પુરા પાડવામાં આવતા તમામ દસ્તાવેજો અને અન્ય જરૂરી માહિતીઓ અથવા એન્ટિટી/સંસ્થા દ્વારા સબમિટ કરેલ દસ્તાવેજો કોઈ પણ સંજોગોમાં MoHUA ની મિલકતનો ભાગ રહેશે અથવા બનશે. આ પ્રકારના સબમિશન કરેલ દસ્તાવેજો MoHUA દ્વારા કોઈ પણ સંજોગોમાં પરત કરવામાં આવશે નહીં. આ પ્રકારના તમામ દસ્તાવેજો અને માહિતીને એન્ટિટી/સંસ્થા દ્વારા ગોપનીય રાખવાની રહેશે.

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

EOI માં ભાગ લેવા માટે પાત્રતાના માપદંડ નીચે મુજબ રહેશે.

કેટેગરી ૦૧: Single Business Entity (ખાનગી / જાહેર એજન્સી)

કેટેગરી ૦૨: વ્યવસાયિક સંસ્થાઓનું કન્સોર્ટિયમ (કન્સોર્ટિયમ / ભાગીદારી /સંયુક્ત સાહસ (JV) ને "કન્સોર્ટિયમ" તરીકે ઓળખાશે)

- EOI માં ભાગ લેતી સંસ્થા/એન્ટિટિનું Indian Companies Act 1956/2013 અથવા જરૂરી લાગુ પડતાં એક્ટ/કાયદા હેઠળ સમાવેશ થયેલ હોવો જોઈએ. સરકારશ્રીના ધારા-ધોરણો/કાયદા મુજબ EOI માં ભાગ લેતી સંસ્થા/એન્ટિટિ દ્વારા Registration/ Incorporation Certificates , GST Registration Number સબમિટ કરવાના રહેશે.
- કન્સોર્ટિયમમાં મહત્તમ 03 થી વધુ સભ્યો ધરાવતી એવી સંસ્થા/એન્ટિટિનો સમાવેશ કરવામાં આવશે જેમાં એક મુખ્ય સભ્યની સાથે અન્ય બે સભ્યો હોય જે જમીનની માલિકીની એજન્સી, પ્રોજેક્ટ ફાઇનાન્સ, પ્રોજેક્ટ અમલીકરણ અને મેનેજમેન્ટ વગેરે હોઈ શકે.

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

EOI સબમિટ કર્યા બાદ, કન્સોર્ટિયમને નીચેની વધારાની આવશ્યકતાઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

- કન્સોર્ટિયમના સભ્યોની સંખ્યા ફક્ત ત્રણ (૩) સભ્યો સુધી મર્યાદિત હશે;
- EOI ની અરજીમાં દરેક સભ્યની તમામ જરૂરી માહિતી હોવી જોઈએ;
- EOI ની અરજીમાં તમામ સભ્યોની ભૂમિકા અને જવાબદારીઓની વિગતોનો સમાવિષ્ટ થયેલ હોવો જોઈએ;
- કન્સોર્ટિયમના સભ્યો પૈકીના એક સભ્યને લીડ/મુખ્ય સભ્ય તરીકે નિયુક્ત કરવાનો રહેશે.
- જે સંસ્થા/એન્ટિટિ/કંપનીઓએ આ EOI માં Single Business Entity તરીકે અથવા કન્સોર્ટિયમ દ્વારા ભાગ લીધો હોય તે આ EOI માં ભાગ લેતા અન્ય કોઈપણ કન્સોર્ટિયમની સાથે એક અલગ એજન્સી તરીકે જે તે સંસ્થા/એન્ટિટિ/કંપની ભાગ લઈ શકશે.
- કન્સોર્ટિયમના સભ્યોને કન્સોર્ટિયમના લીડ સભ્ય દ્વારા કરેલ પાવર ઓફ એટર્ની અનુરૂપ કામગીરી કરવાની રહેશે.

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

EOI ના સંદર્ભે કન્સોર્ટિયમના સભ્યો દ્વારા Memorandum of Understanding (MoU) કરવાનો રહેશે. MoU માં

- કન્સોર્ટિયમના દરેક સભ્યની સૂચિત ભૂમિકાઓ અને જવાબદારીઓની સ્પષ્ટ રૂપરેખા દર્શાવવાની રહેશે;
- કન્સોર્ટિયમના તમામ સભ્યો સંયુક્ત રૂપે વિવિધ રીતે રાજ્યો, કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશો (યુટી) ની બહારની કામગીરી માટે કરારની શરતો અનુસાર જવાબદાર રહેશે.
- EOI અંતર્ગતની દરખાસ્તની સાથે કન્સોર્ટિયમના તમામ સભ્યો દ્વારા સહી થયેલ MoU એક નકલ સબમિટ કરવાની રહેશે. કન્સોર્ટિયમના સભ્યો વચ્ચે કરેલ એમ.ઓ.યુ. માં ઉપરોક્ત દર્શાવેલ આવશ્યકતાઓ સમાવેશ થયેલ હોવો જોઈએ, જો નહીં હોય તો દરખાસ્તને બિન-પ્રતિભાવકારક માનવામાં આવશે અને MoU પછીથી બદલાશે નહીં.
- EOI ની પ્રક્રિયામાં ભાગ લેનાર એન્ટિટી અથવા કન્સોર્ટિયમ પ્રોજેક્ટ ઓથોરિટી દ્વારા અગાઉમાં પ્રતિબંધિત કરવામાં આવેલ હોય અથવા ભારતની કોઈપણ રાજ્ય / કેન્દ્રશાસિત રાજ્ય સરકાર અથવા કેન્દ્ર સરકાર / વિભાગ / એજન્સી દ્વારા બ્લેક લિસ્ટમાં આવેલ હોય તો તે પસંદગીની પ્રક્રિયામાં Single Business Entity અથવા કન્સોર્ટિયમના કોઈ સભ્ય તરીકે ભાગ લેવા માટે દરખાસ્તો રજૂ કરવા પાત્ર રહેશે નહીં, અગર સબમિશનની છેલ્લી તારીખ સુધી ભાગ લેતી સંસ્થાઓ અથવા કન્સોર્ટિયમને એફિડેવિટ રજૂ કરવાની રહેશે કે આજની તારીખે આવો કોઈ પ્રતિબંધ લાદવામાં આવ્યો નથી અને અસ્તિત્વમાં નથી.

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

EOI ના સંદર્ભે કન્સોર્ટિયમના સભ્યો દ્વારા Memorandum of Understanding (MoU) કરવાનો રહેશે. MoU માં

- બહુપક્ષીય એજન્સીઓ અથવા ભારત સરકાર અથવા રાજ્ય / કેન્દ્રશાસિત રાજ્ય સરકારો દ્વારા અયોગ્ય જાહેર કરાયેલ ભારતમાં આ પ્રકારની કામગીરી માટે મનાઇ કરેલ હોય તેવી સંસ્થા/એન્ટિટિ/કંપનીઓને દરખાસ્ત રજૂ કરવા માટે અયોગ્ય રહેશે.
- અગર જો મૂલ્યાંકન ચકાસણી દરમ્યાન Single Business Entity અથવા કન્સોર્ટિયમના કોઈપણ સભ્ય બહુપક્ષીય એજન્સીઓ અથવા ભારત સરકાર અથવા રાજ્ય / કેન્દ્રશાસિત રાજ્ય સરકારો દ્વારા અયોગ્ય જાહેર કરવામાં આવે છે, તો આવી દરખાસ્તોને મૂલ્યાંકન પ્રક્રિયામાંથી બાકાત રાખવામાં આવશે.
- EOI ની પ્રક્રિયામાં ભાગ લેતા Single Business Entity અથવા કન્સોર્ટિયમના કોઈપણ સભ્ય છેલ્લા 03 વર્ષ દરમ્યાન કોઈપણ એગ્રીમેન્ટ/ કરાર પર નિષ્ફળ ન થયેલ હોવા જોઈએ,
- EOI ની દરખાસ્ત રજૂ કર્યા પછી અને કરારના સમયગાળા દરમિયાન કન્સોર્ટિયમની રચનામાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફારની મંજૂરી રહેશે નહીં.
- એન્ટિટી દ્વારા પ્રોજેક્ટની નાણાકીય વિગતો સહિત બિલ્ડિંગના લેઆઉટ અને પ્લાન સાથે પરિશિષ્ટ ૯ મુજબના તમામ દસ્તાવેજો સબમિટ કરવાના રહેશે.જેમાં પ્રોજેક્ટની એસ્ટીમેટેડ કોસ્ટ અને funding mechanism નો સમાવેશ કરવાનો રહેશે.

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

તમામ પ્રકારના બોજા મુક્ત જમીનની ઉપલબ્ધતા:

- પ્રોજેક્ટ માટે એન્ટિટી દ્વારા સૂચિત જમીન નીચેના માપદંડોને પરિપૂર્ણ કરવી જોઈએ.
- જમીનની માલિકી ટાઈટલ ક્લીયર અને તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત હોવી જોઈએ.
- સ્થાનિક GDCR ના નીતિ-નિયમોને ધ્યાનમાં રાખીને પ્લોટની સાઈઝનું ઓછામાં ઓછું માપ **ઓછામાં ઓછા ૪૦ આવાસ અથવા તેને સમકક્ષ શયનગૃહની પથારીની સમાન સંખ્યા (એક ડીયુને 3 શયનગૃહની પથારીની સમકક્ષ ગણવામાં આવે છે)** બાંધકામ માટે પૂરતું હોવું જોઈએ;
- ARHCs પ્રોજેક્ટ માટેની સૂચિત સાઇટનો પ્રવેશ મુખ્ય માર્ગ કોરિડોર અને એક્સપ્રેસવે (પ્રાધાન્ય ૨ થી ૫ કિલોમીટરની અંદર) ની અનુકૂળ એક્સેસ હોવી જોઈએ;

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

તમામ પ્રકારના બોજા મુક્ત જમીનની ઉપલબ્ધતા:

- ARHCs પ્રોજેક્ટ એવા ક્ષેત્રમાં હોવો જોઈએ કે જ્યાં પહેલેથી જ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર દ્વારા પૂરતી સેવા આપવામાં આવી રહેલ છે અથવા જરૂરી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર રોડ, વીજળી, પાણી અને ગટર સાથે સરળતાથી જોડાયેલ હોઈ શકે છે;
- ARHCs પ્રોજેક્ટની સાઈટ પર્યાવરણ સંરક્ષિત વિસ્તારોમાં ન હોવી જોઈએ અને આવા વિસ્તારોથી ઓછામાં ઓછા ૧ કિમીના અંતરે સમાવવી જોઈએ
- એન્ટિટી દ્વારા બાહેંધરી રજૂ કરવાની રહેશે કે પ્રોજેક્ટ ARHCs ની માર્ગદર્શિકા મુજબ ફક્ત હેતુસર લાભાર્થીઓ અર્થાત્ શહેરી સ્થળાંતર / ગરીબ માટે ભાડા હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવશે,
- એન્ટિટીએ નિર્ધારિત સમયગાળા માટે પ્રોજેક્ટની કામગીરી અને જાળવણીની યોજનાની વિગતો આપવાની રહેશે.

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

કામગીરીની અનુભવ:

- સંસ્થા/એન્ટિટિ/કંપનીઓને Single Business Entity અથવા કન્સોર્ટિયમ તરીકે ભારતમાં અથવા અન્ય કોઈ દેશમાં છેલ્લા દસ વર્ષ દરમ્યાન Conventional Technology અથવા innovative technologies દ્વારા સામાજિક અથવા ગ્રૂપ હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટ્સ / રહેણાંક આવાસ સંકુલ / અતિથિ ગૃહો / છાત્રાલય અથવા અન્ય કોઈ સંબંધિત પ્રોજેક્ટ અંગે બાંધકામ / વિકાસ / વ્યવસ્થાપનનો અનુભવ હોવો જોઈએ.

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

નાણાકીય ક્ષમતા:

- છેલ્લા 5 નાણાકીય વર્ષોનું સરેરાશ વાર્ષિક નાણાકીય ટર્નઓવર પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતના ઓછામાં ઓછા ૫૦% જેટલુ હોવું જોઈએ. જરૂરી ટર્નઓવર ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા સહી સિક્કા અને નોંધણી નંબર સાથે યોગ્ય રીતે પ્રમાણિત કરેલ હોવું જોઈએ.
- રાષ્ટ્રીયકૃત અથવા કોઈપણ શેડ્યૂલ બેંક તરફથી આપવામાં આવેલી બેંક સોલવંસી પ્રમાણપત્રની સ્વ પ્રમાણિત નકલ, પ્રોજેક્ટના અંદાજિત ખર્ચની ઓછામાં ઓછી ૪૦% હોવી જોઈએ. બીડ કરવાની છેલ્લી તારીખથી ૬ મહિનાની અંદર પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાનું રહેશે.
- અગર જો તાજેતરના નાણાકીય વર્ષના વાર્ષિક હિસાબનું ઓડીટ કરવામાં આવેલ ન હોય તેથી એન્ટિટી તે ઉપલબ્ધ ન કરાવી શકે તેવા કિસ્સામાં એન્ટિટી દ્વારા સેર્ટિફાઇડ ઓડિટર દ્વારા પ્રમાણિત કરેલ બાંહેધરી આપવાની રહેશે
- આવા સંજોગોમાં, એન્ટિટી નવીનતમ નાણાકીય વર્ષ માટે અનઓડીટેડ વાર્ષિક એકાઉન્ટ (સૂચિ સાથે) પ્રદાન કરી શકે છે. કોઈ પણ સંજોગોમાં, નવીનતમ નાણાકીય વર્ષ આગળ વધતા વર્ષ માટેના ઓડિટ કરેલા વાર્ષિક નાણાકીય નિવેદનો પૂરા પાડવામાં નિષ્ફળ રહેશે તો જે તે દરખાસ્તને બિન-પ્રતિભાવશીલ તરીકે અસ્વીકાર કરવામાં આવશે.

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

<u>નાણાકીય ક્ષમતા:</u>

- ભાગીદારી પેઢીના કિસ્સામાં, જો દરખાસ્તની નિયત તારીખ પહેલાંના નાણાકીય વર્ષ માટે ફર્મના ઓડીટ કરાયેલા વાર્ષિક નાણાકીય નિવેદનો ઉપલબ્ધ ન હોય, તો જમીન અને મકાનના સંદર્ભે વેલ્યુયરના પ્રમાણપત્ર સાથે નેટ વર્થનું ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટનું પ્રમાણપત્ર સબમિટ કરવું જરૂરી છે. જો આમ કરવામાં નિષ્ફળતા રહે તો નોન-રિસ્પોન્સિવ દરખાસ્ત તરીકે માનવામાં આવશે.
- સંસ્થા/એન્ટિટિ/કંપનીઓની ઉપલબ્ધ છેલ્લા સતત પાંચ વર્ષની બેલેન્સ શીટ્સમાં બે વર્ષથી વધુ કોઈ નુકસાન(Loss) થયેલ ન હોવું જોઈએ. સંસ્થા/એન્ટિટિ/કંપનીઓએ છેલ્લા પાંચ વર્ષથી સારાંશવાળી(Summarized) બેલેન્સશીટ (ઓડીટેડ) સાથોસાથ છેલ્લા પાંચ વર્ષનું સારાંશવાળી(Summarized) summarized Profit & Loss Account (Audited) નું અપલોડ કરવું અને સબમિટ કરવું આવશ્યક રહેશે.
- કન્સોર્ટિયમના કિસ્સામાં લીડ સભ્ય તેમજ અન્ય સભ્યોની નાણાકીય ક્ષમતાના મૂલ્યાંકનના હેતુ માટે બંનેની નાણાકીય ક્ષમતા ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે.

ભાગ – 03 : લાયકાત અને મૂલ્યાંકન માપદંડ

મૂલ્યાંકન માપદંડ:

- દરખાસ્તો ખોલ્યા પછી, પાત્રતાના માપદંડના આધારે પ્રતિભાવની કસોટી હાથ ધરવામાં આવશે. એવી અરજીઓ કે જેમાં જરૂરી દસ્તાવેજો/વિગતો સાથે નિયત સમયમર્યાદામાં રજૂ કરવામાં આવેલ હોય તે જ આગળના મૂલ્યાંકન માટે જવાબદાર ગણાશે.
- સંસ્થાઓ દ્વારા સબમિટ કરવામાં આવેલી વિગતોનું મૂલ્યાંકન નીચેની રીતે કરવામાં આવશે:

ક્રમ	મૂલ્યાંકન માપદંડ	મહત્તમ ગુણ
૧.	જમીનની માલિકી ટાઈટલ ક્લીયર અને તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત	૩૦
૨.	નાણાકીય ક્ષમતા/પાત્રતા	૨૫
૩.	રહેણાંક પ્રોજેક્ટ્સના બાંધકામનો અગાઉના કામનો અનુભવ	૨૫
૪.	પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટેની વર્ક પ્લાન અને કાર્યપદ્ધતિ (સબમિટ કરવાની રહેશે) Appendix 10	૨૦
	કુલ	૧૦૦

- લઘુત્તમ ક્વોલિફાઇંગ ગુણ એકંદરે ૬૦ રહેશે.

ભાગ – ૦૪ : ટર્મ્સ ઓફ રેફરન્સ

ભાગ – ૦૪ : ટર્મ્સ ઓફ રેફરન્સ

- COVID-19 ના પગલે મોટાપાયે સ્થાનાંતરણને કારણે, ઉત્પાદક ઉદ્યોગો, ઘરેલુ / વેપારી સંસ્થાઓ, આરોગ્ય અને શિક્ષણ ક્ષેત્ર, સેવા પ્રદાતાઓ, આતિથ્ય ઉદ્યોગ, બાંધકામ અથવા અન્ય ક્ષેત્રો જેવી મોટાભાગની સંસ્થાઓને કારણે ઘણી સમસ્યાઓનો સામનો કરવો પડી રહ્યો છે તથા સ્કીલ અને સેમી સ્કીલ મેનપાવરની નબળાઈ પર ભારતીય અર્થતંત્રને વિપરીત અસર કરી રહી છે.
- ઉપલબ્ધ ખાલી જમીનનો મોટો હિસ્સો ઉદ્યોગો, વેપાર સંગઠનો, ઉત્પાદન કંપનીઓ, શૈક્ષણિક / આરોગ્ય સંસ્થાઓ, વિકાસ અધિકારીઓ, હાઉસિંગ બોર્ડ્સ, કેન્દ્ર / રાજ્ય જાહેર ક્ષેત્રની અન્ડરટેકિંગ્સ (પીએસયુ) અને આવી અન્ય સંસ્થાઓ સાથે બિનઉપયોગી છે. જ્યારે સ્થળાંતર કરનારા કામ કરે છે / અભ્યાસ કરે છે તેવા કેન્દ્રોની નજીક શહેરમાં યોગ્ય જમીન શોધવી એ એક પડકાર છે, પરંતુ વિશાળ જમીન ધરાવતા સંસ્થાઓને ARHCs બાંધવાની તક મળે છે.
- તેમ છતાં, સ્થાનિક આયોજન અને વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો (ડીસીઆર) હેઠળ મુકવામાં આવેલ અમુક પ્રતિબંધો તેમને સ્થળાંતર કરનારાઓ / ગરીબ લોકોને પોસાય તેવા ઘરની સુવિધા ઉપલબ્ધ કરાવવા માટે ખાલી પડેલી જમીનનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપતા નથી.

ભાગ – ૦૪ : ટર્મ્સ ઓફ રેફરન્સ

- આ સમસ્યાના નિવારણ માટે, ભારત સરકારે તેમની ઉપલબ્ધ ખાલી જમીન પર ARHCs બાંધકામ, સંચાલન અને જાળવણી માટે ખાનગી / જાહેર સંસ્થાઓને પ્રોત્સાહન આપીને શહેરી સ્થળાંતર કરનારાઓ / ગરીબ લોકો માટે એઆરએચસી વિકસાવવાનું શરૂ કર્યું છે.
- ARHCs ના વિકાસ પછી, શહેરી સ્થળાંતર કરનારાઓ / ગરીબ લોકોને પોષણક્ષમ ભાડા પર તેમના કાર્યસ્થળની નજીક, પ્રતિષ્ઠિત આવાસની સુવિધા મળશે. ભારતીય અર્થવ્યવસ્થાને વેગ આપવા, કાર્યબળના સતત પુરવઠાને કારણે સંગઠનોની ઉત્પાદકતામાં વધારો થશે. આગળ, ભાડાકીય મકાનોના ઔપચારીક વિકલ્પોની ઉપલબ્ધતા ઝૂંપડપટ્ટીના પ્રસારને ઘટાડશે.

ભાગ – ૦૪ : ટર્મ્સ ઓફ રેફરન્સ

કાર્યક્ષેત્ર (Scope of Work)

- પોતાની ઉપલબ્ધ ખાલી જમીન પર ARHCs સંકુલનું નિર્માણ કરી 25 વર્ષના સમયગાળા માટે સંચાલન અને જાળવણી કરવી
- ARHCs હેઠળના તમામ પ્રોજેક્ટ્સનો ઉપયોગ ફક્ત ૨૫ વર્ષના સમયગાળા માટે ઉપરોક્ત લક્ષ્યાંક જૂથોના ભાડાના આવાસોના હેતુ માટે કરવામાં આવશે.
- એન્ટિટી જમીન વ્યવસ્થા, પ્રોજેક્ટ ફાઇનાન્સિંગ, અમલીકરણ અને કામગીરી અને જાળવણી માટે અન્ય સંસ્થાઓ સાથે ભાગીદારી કરી શકે છે અથવા તેની સાથે જોડાણ કરી શકે છે.
- "એફોર્ડેબલ રેન્ટલ હાઉસિંગ કોમ્પ્લેક્સ એટલે પાણી, સેનિટેશન, ગટર / ગટર, માર્ગ જેવી મૂળભૂત નાગરિક માળખાગત સુવિધાઓ સાથે ઓછામાં ઓછા ૨૫ વર્ષના ગાળા માટે ફક્ત શહેરી સ્થળાંતર / ગરીબ (ઇડબ્લ્યુએસ / એલઆઈજી કેટેગરીઝ) માટે ભાડે હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતા પ્રોજેક્ટસ કે જેમાં જરૂરી સામાજિક / વાણિજ્યિક માળખાગત સુવિધા સાથે વીજળી અને આજુબાજુના વિસ્તારના સ્થાનિક સર્વેક્ષણના આધારે સ્થાનિક સત્તાધિકાર / સંસ્થાઓ દ્વારા નિર્ધારિત પ્રારંભિક ભાડુ સાથેનો પ્રોજેકટ.

ભાગ – ૦૪ : ટર્મ્સ ઓફ રેફરન્સ

- પ્રોજેક્ટ એટલે એક લિસ્ટેડ પ્રોજેક્ટ જેનો અર્થ ઓછામાં ઓછો ૪૦ આવાસ હોય જેમાં ડબલ બેડરૂમ (૬૦ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર સુધી) હોય અથવા એક જ બેડરૂમમાં (30 ચો.મી. કાર્પેટ વિસ્તાર સુધી) અથવા શયનગૃહ પથારી (૧૦ચોરસ કાર્પેટ વિસ્તાર સુધી) કોઈપણ ગુણોત્તરમાં હોય પરંતુ તેનાથી વધુ નહીં ડબલ બેડરૂમ એકમો હેઠળ કુલ બિલ્ટ એરિયાનો ત્રીજો ભાગ. દરેક નિવારણ એકમમાં વ્યક્તિગત અથવા વહેંચાયેલ વિસ્તાર, રસોડું, શૌચાલય અને બાથરૂમ હશે. ”

ડવેલીંગ યુનીટનો પ્રકાર	કાર્પેટ વિસ્તાર (ચો.મી)	યુનીટનું માળખું	ARHCs અંતર્ગત રેશિયો
સીંગલ બેડરૂમ	૩૦ સુધી	૦૧ બેડરૂમ, લીવિંગ રૂમ,રસોડુ,જાજરૂ - બાથરૂમ	ડવેલીંગ યુનીટ અને શયનગૃહ પથારીનો ગુણોત્તર પ્રોજેક્ટની આવશ્યકતા મુજબ બદલાઈ શકે છે.
ડોરમેટરી (શયનગૃહ પથારી)	૧૦ સુધી	અલગ બેડ, સાઇડ ટેબલ, છાજલીઓ, લોકર્સ, રસોડું અને શૌચાલયની સામાન્ય સુવિધાઓ.	
ડબલ બેડરૂમ	૬૦ સુધી	૦૨ બેડરૂમ, લીવિંગ રૂમ,રસોડુ,જાજરૂ - બાથરૂમ	પ્રોજેક્ટમાં મહત્તમ કુલ ડીયુનો એક તૃતીયાંશ (૩૩%) ભાગ ARHCs તરીકે માન્ય રહેશે.

ભાગ – ૦૪ : ટર્મ્સ ઓફ રેફરન્સ

કાર્યક્ષેત્ર (Scope of Work)

- ARHCs હેઠળ ડીયુ અને શયનગૃહો, એનબીસી અને ભારતીય સંબંધિત ધોરણો (બીઆઈએસ) ને સ્થાનિક GDCR નીતિ નિયમોને અનુરૂપ, ભૂકંપ, પૂર, ચક્રવાત, ભૂસ્ખલન વિરુદ્ધ માળખાકીય સલામતીની આવશ્યકતા મુજબ ડિઝાઇન અને નિર્માણ કરવાનું રહેશે.
- ARHCs પ્રોજેક્ટ્સમાં પાણી, સેનિટેશન, ગટર / ગટર, ડ્રેનેજ, માર્ગ, વીજળી જેવા મૂળભૂત નાગરિક માળખાકીય સુવિધાઓ હોવા જોઈએ, જેથી તેને રહેવા યોગ્ય બનાવવામાં આવે. પ્રોજેક્ટ ડિઝાઇનમાં ટકાઉ સિસ્ટમ્સ જેવી કે વરસાદી પાણીનો સંગ્રહ, કચરો જળ વ્યવસ્થાપન, નવીનકરણીય સંસાધનો શામેલ હોઈ શકે છે જેમાં સૌર ઉર્જા પર વિશેષ ધ્યાન આપવામાં આવે છે.
- ARHCs અંતર્ગત શરૂઆતમાં, સસ્તું ભાડું સ્થાનિક સર્વે મુજબ એન્ટિટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે. ત્યારબાદ, એન્ટિટી કરાર પર હસ્તાક્ષર થયાની તારીખથી અસરકારક ૫ વર્ષના સમયગાળામાં, ૮ % દ્વિ-વાર્ષિક ધોરણે ભાડામાં વધારો કરી શકે છે. આ પ્રકારની સમાન પદ્ધતિનું પાલન 25 વર્ષની સંપૂર્ણ રાહત અવધિ સુધી કરવામાં આવશે.

ભાગ – ૦૪ : ટર્મ્સ ઓફ રેફરન્સ

કાર્યક્ષેત્ર (Scope of Work)

- એન્ટિટીને ARHCs ઉપયોગ તેમના પોતાના કામદારો / મજૂરોને આવાસ પૂરા પાડવા તેમજ પડોશી સંસ્થાઓની જરૂરિયાત પૂરી કરવા માટે કરવાનો રહેશે.
- સતત વ્યવસાય અને સતત આવક માટે, એન્ટિટી સ્થાનિક ઉદ્યોગ / ઉત્પાદકો / સેવા પ્રદાતાઓ / શૈક્ષણિક / આરોગ્ય સંસ્થાઓ / માર્કેટ એસોસિએશનો / શહેરી સ્થળાંતર કરનારા / નબળા રોજગાર મેળવતા અન્ય લોકો સાથે જોડાણ કરી શકે છે / ગરીબમાં રહેવાની વ્યવસ્થા કરી શકે છે અને તેમના પગારમાંથી સીધા કપાત કરીને ભાડુ ચૂકવી શકે છે / ફી / કોઈપણ પ્રકારનું મહેનતાણું, શક્ય છે. આ ભાડા હાઉસિંગ સંકુલ પણ એગ્રીગ્રેટર્સ સાથે ભાગીદારી દ્વારા ચલાવવામાં આવી શકે છે.
- જો જરૂરી હોય તો પોતાને અથવા સંકળાયેલ સંસ્થાઓ / સંસ્થાઓ દ્વારા એન્ટિટી યોગ્ય પોઇન્ટ-ટુ-પોઇંટ ટ્રાન્સપોર્ટનું આયોજન કરી શકે છે.
- રાજ્ય / કેન્દ્રશાસિત રાજ્ય સરકાર દ્વારા શહેરના કેન્દ્રથી કાર્યસ્થળ સુધી યોગ્ય જાહેર પરિવહનનું પ્રદાન કરવાનું રહેશે.

મોડેલ – ૧ અંતર્ગત સમાવિષ્ટ કરવા પાત્ર થતાં આવાસો અંગેની વિગત

ક્રમ	યોજના	યુએલબી	ARHC અંતર્ગત સમાવિષ્ટ કરવા પાત્ર થતાં આવાસોની સંખ્યા
૧	રાજીવ આવાસ યોજના	સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ	૩૯૩
૨	રાજીવ આવાસ યોજના	ડીસા નગરપાલિકા	૫૨૮
૩	બી.એસ.યુ.પી. યોજના	રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન	૬૯૮
કુલ			૧,૬૧૯

અપેક્ષિત પરિણામ

શહેરી સ્થળાંતર / નબળા લોકો માટે રહેવા માટેનું યોગ્ય વાતાવરણ
ખાનગી / જાહેર સંસ્થાઓ દ્વારા ખાલી જમીનનો અસરકારક ઉપયોગ
ટકાઉ કામગીરી અને ઉત્પાદકતામાં વધારો
OUTCOME
નવી રોકાણ માટેની તક અને ઉદ્યોગ સાહસિકતાને પ્રોત્સાહન આપવું
સરકારશ્રી દ્વારા ગ્રાંટેડ ખાલી પડી રહેલ આવાસોનો આર્થિક રીતે અસરકારક ઉપયોગ
મ્યુનિસિપલ ફાઇનાન્સને મજબુત બનાવવું

WIN
WIN
WIN

Thanks