

പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ  
പതിനഞ്ചാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം നം. 1565

04.12. 2015-ൽ മറുപടിക്ക്

പൊതു-സ്വകാര്യ പങ്കാളിത്തത്തോടെ ചേരിവികസനം

ചോദ്യം

ഉത്തരം

ശ്രീ. കെ.എം.ഷാജി

ശ്രീ. മഞ്ഞളാംകുഴി അലി  
(നഗരകാര്യവും ന്യൂനപക്ഷക്ഷേമവും  
വകുപ്പു മന്ത്രി)

- |   |      |   |
|---|------|---|
| <p>(എ) നഗരചേരികളിൽ പൊതു-സ്വകാര്യ പങ്കാളിത്തത്തോടെ ചേരിവികസനം നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള പദ്ധതി രൂപപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടോ; വ്യക്തമാക്കുമോ;</p> | (എ)  | <p>ഉണ്ട്. 2022 - ഓടെ എല്ലാവർക്കും ഭവനം എന്ന ലക്ഷ്യത്തോടെ നിലവിൽ വന്ന പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന പദ്ധതിയുടെ ഒരു ഘടകമായി പൊതു-സ്വകാര്യ പങ്കാളിത്തത്തോടെയുള്ള ചേരി വികസനം ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.</p>  |
| <p>(ബി) എങ്കിൽ പദ്ധതിയുടെ വിശദവിവരം വെളിപ്പെടുത്തുമോ;</p>   | (ബി) | <p>300 പേരോ, 60-70 കുടുംബങ്ങളോ താമസിക്കുന്ന ചേരി പ്രദേശങ്ങളിലാണ് ഈ പദ്ധതി നടപ്പിലാക്കാനുദ്ദേശിക്കുന്നത്. ഇതിനായി സ്വകാര്യ പങ്കാളിയെ മത്സരാടി സ്ഥാനത്തിൽ നഗരസഭ തെരഞ്ഞെടുക്കുകയും, ചേരിയിലെ ഗുണഭോക്താവിനായി നിർമ്മിക്കുന്ന ഒരു ഭവനത്തിന് ഒരു ലക്ഷം രൂപ എന്ന ശരാശരി നിരക്കിൽ സ്വകാര്യ പങ്കാളിക്ക് നൽകുകയും ചെയ്യുന്നു. പദ്ധതി മാർഗ്ഗരേഖയുടെ പ്രസക്തഭാഗങ്ങൾ അനുബന്ധം 'എ'-യിൽ കാണാവുന്നതാണ്.</p> |
| <p>(സി) ഏതൊക്കെ നഗരസഭകളിലെ ഏതൊക്കെ ചേരികളെയാണ് പദ്ധതിയ്ക്കായി തെരഞ്ഞെടുത്തിട്ടുള്ളതെന്ന് വ്യക്തമാക്കുമോ ?</p>                         | (സി) | <p>പദ്ധതിയുടെ പ്രാരംഭഘട്ടമായതിനാൽ നഗരസഭകൾ നാളിതുവരെ ചേരികൾ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടില്ല.</p>  |

*M. Jayaraj*

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ



കരാറിന് അനുസരിച്ച് നടപ്പാക്കുന്നതാണ്. സ്വകാര്യ വ്യക്തികൾക്ക് പദ്ധതിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി വികസനത്തിന് കേന്ദ്രശ്രദ്ധയോടുകൂടി ഉപയോഗിക്കാൻ പാടുള്ളതല്ല.

4.5 ഗുണഭോക്തൃ വിഹിതം സംബന്ധിച്ച് ഉചിതമായ തീരുമാനം സംസ്ഥാനത്തിന് കൈക്കൊള്ളുന്നതാണ്.

4.6 കഴിയുമെങ്കിൽ ഉചിതമായ നിയമനിർമ്മാണത്തിലൂടെ താമസ കാലയളവ് ലഭ്യമായ അർഹതാ മാനദണ്ഡങ്ങൾ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്.

4.7 ചേരിവികസന പദ്ധതി പ്രകാരം നിർമ്മിക്കുന്ന വീടുകൾക്ക് സംസ്ഥാന കരാറിന്റെ തീരുമാനപ്രകാരം ഉടമസ്ഥാവകാശമോ, പണയം വയ്ക്കാവുന്നതോ അനുവാകാശികൾക്ക് കൈമാറാവുന്നതോ ആയ കൈവശാവകാശമോ കൊടുക്കുന്നതാണ്. ഇത്തരത്തിൽ നിർമ്മിക്കുന്ന വീടുകൾ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നത് സംബന്ധിച്ച് താമസ കാലയളവ് സംബന്ധിച്ച് ഉചിതമായ വ്യവസ്ഥകൾ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്.

4.8 സ്വകാര്യ പങ്കാളിത്തത്തോടുകൂടി ചേരിവികസനത്തിന് താഴെപ്പറയുന്ന സമീപനം കൈക്കൊള്ളുന്നതാണ്.

4.8.1 ആദ്യഘട്ടമെന്ന നിലയിൽ എല്ലാവർക്കും ഭവനം- കർമ്മപരിപാടി (APoA- Housing For All Plan of Action) പ്രകാരം നഗരത്തിലെ പാസയോഗ്യമായ മുഴുവൻ ചേരികളെയും അവയുടെ സ്ഥാനം, ഹരമായ ചേരിനിവാസികളുടെ എണ്ണം, വിസ്തീർണം,

പദ്ധതിയുടെ മതിപ്പുവില, ലഭ്യമായ FAR/FSI, പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തിന് അനുവദനീയമായ സാമ്പത്തിക മാനദണ്ഡങ്ങൾ എന്നിവയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിശകലനം ചെയ്യുന്നു.

4.8.2 വിശകലനത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പ്രസ്തുത ചേരി സ്വകാര്യ പങ്കാളിത്തത്തോടെ വികസിപ്പിക്കാൻ കഴിയുമോ എന്നും ഭൂമി വിഭവമായി ഉപയോഗിക്കാൻ സാധിക്കാതെ ഭവന നിർമ്മാണം സാധ്യമാകുമോ എന്നും അപഗ്രഥിക്കുന്നു. ഇത്തരം പദ്ധതികൾ സാമ്പത്തികമായി പ്രായോഗികമാക്കുന്നതിനായി സംസ്ഥാന സർക്കാരിനോ അനുബന്ധകൾക്കോ ആവശ്യമെങ്കിൽ അധിക Floor Area Ratio (FAR)/Floor Space Index (FSI)/Transferable Development Rights (TDR) എന്നിവ സ്വകാര്യ പങ്കാളിയ്ക്ക്

ചേരികളിലെ വിവരമായി ഉപയോഗിച്ച് ചേരി പുനർവികസന രീതി  
ചേരികളുടെ വിസ്തൃതിയോടുകൂടെ

പ്രവേശന വിവരങ്ങളുടെ  
അപേക്ഷിക്കുന്നു

ചേരികളുടെ വിവര ശേഖരണം

പദ്ധതിയോടുകൂടി തയ്യാറാക്കിയ  
HFA-FA ഉപയോഗിക്കാം

വാസയോഗ്യമല്ലാത്ത ചേരി

വാസയോഗ്യമായതും  
അല്ലാത്തതുമായി  
ചേരികളെ  
വേർതിരിക്കൽ

PMAY പദ്ധതിയുടെ ഭാഗമായി പദ്ധതി  
പ്രവേശനങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ ശേഖരിക്കുന്നു

വാസയോഗ്യമായചേരി

മി ലഭ്യമാക്കിക്കൊണ്ട് സ്വകാര്യ  
കാളിത്തത്തോടെ ചേരി പുനർവികസനം  
പ്പിലാക്കുന്നതിനായുള്ള സാമ്പത്തികവും  
കേന്ദ്രീകൃതമായ പ്രായോഗികത  
ശകലനം ചെയ്യൽ (അധികമായി  
FAR, TDR കൂടാതെ സംസ്ഥാനനഗരസഭ  
ത്തിൽ നൽകാവുന്ന മറ്റ് ആനുകൂല്യങ്ങൾ  
പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ്)

പദ്ധതി അപ്രായോഗികമായ ചേരികൾ

ഇത്തരം ചേരികളിലെ  
ഭവനാവശ്യങ്ങൾ നിറവേറ്റാനുള്ള  
മറ്റ് മാർഗ്ഗങ്ങൾ കണ്ടെത്തുക

ചേരിപുനർ വികസനം പദ്ധതി  
കാലയളവിനുള്ളിൽ നടപ്പിലാക്കുന്ന  
രീതിയിൽ ഘട്ടങ്ങൾ തിരിച്ച് HFA യിൽ  
ഉൾപ്പെടുത്തുക

വിട്ടുനൽകാവുന്നതാണ്.

4.8.3 സാങ്കേതികമായും സാമ്പത്തികമായും പ്രായോഗികമാക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായി വന്നാൽ സംസ്ഥാനങ്ങൾ/നഗരസഭകൾക്ക് അടുത്തടുത്തുള്ള ചേരികൾ യോജിപ്പിച്ച് ഒരു പദ്ധതിയായി പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ്.

4.8.4 വിജയപ്രദമായ ചേരിപുനരധിവാസ പദ്ധതിയ്ക്ക് രണ്ടു ഘട്ടങ്ങളാണുള്ളത്. അർഹരായ ചേരിനിവാസികൾക്ക് വീടും അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളും നൽകുന്ന ചേരിവികസന ഘടകം, ധനസഹായം ലഭിച്ച്ക്കുന്നതിനായി ഡെവലപ്പ്മെന്റ് പദ്ധതി വിൽക്കാൻ അനുവാദം നൽകുന്ന സ്വതന്ത്ര വില്പന ഘടകം (ഫ്രീ സെയിൽ ഘടകം) എന്നിവയാണ് ഈ രണ്ടു ഘടകങ്ങൾ.

4.8.5 പദ്ധതി രൂപീകരിക്കുന്ന സമയത്ത് തന്നെ സ്വകാര്യ ഡെവലപ്പർമാർക്ക് വിട്ടുനൽകേണ്ട ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണം മുൻകൂട്ടി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഇത്തരത്തിൽ വികസിപ്പിക്കുന്ന ചേരികളിൽ ചേരിനിവാസികളുടെ പുനരധിവാസത്തിന് ആവശ്യമായ സ്ഥലവും ഫ്രീ സെയിൽ ഘടകവും കഴിഞ്ഞ് അധിക സ്ഥലമുണ്ടെങ്കിൽ ചേരിക്ക് പുറത്തുള്ള നഗരദരിദ്രരുടെ പുനരധിവാസത്തിനായി ഉപയോഗിക്കേണ്ടതാണ്. മുൻകൂട്ടി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളതിൽ കൂടുതൽ സ്ഥലം സ്വകാര്യ ഡെവലപ്പർക്ക് നൽകാൻ പാടുള്ളതല്ല.

4.8.6 ചേരിവികസനത്തിനും പുനരധിവാസത്തിനുമുള്ള പദ്ധതികൾ ആവിഷ്കരിയ്ക്കുന്ന സമയത്ത് ചേരിനിവാസികളുമായി കൂടിയാലോചന നടത്തേണ്ടതുണ്ട്. ചേരിനിവാസികളുടെ അസോസിയേഷൻ അല്ലെങ്കിൽ പ്രാപ്തമായ മറ്റു മാർഗ്ഗങ്ങൾ ഇതിനായി സ്വീകരിയ്ക്കാവുന്നതാണ്.

4.8.7 ചേരിവികസനത്തിനുള്ള സ്വകാര്യ ഡെവലപ്പറുടെ തിരഞ്ഞെടുപ്പ് പുതുമുതലായ പരസ്യ ലേഖനങ്ങളിലൂടെ നടത്തേണ്ടതാണ്. ഡെവലപ്പറുടെ യോഗ്യതാ മാനദണ്ഡങ്ങൾ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്/നഗരസഭകൾക്ക് നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്. നിർവ്വഹണ ഏജൻസി വിഭാവനം ചെയ്ത രീതിയിൽ പദ്ധതി നിർവ്വഹണം നടത്തുകയും അതിനാവശ്യമായ സാമ്പത്തിക, സാങ്കേതിക വിഭവങ്ങൾ സമാഹരിക്കുകയുമാണ് സ്വകാര്യ ഡെവലപ്പറുടെ ചുമതല. നിർമ്മാണ സമയത്ത് ചേരിനിവാസികൾക്ക് താല്ക്കാലിക താമസ സ്ഥലം അനുവദിച്ച് നൽകേണ്ട ഉത്തരവാദിത്വവും സ്വകാര്യ ഡെവലപ്പർക്കാണ്.

4.8.8 ഗുണഭോക്തൃ വിഹിതമുൾപ്പെടെ പദ്ധതിക്ക് ലഭിക്കാനിടയുള്ള വിവിധ സാമ്പത്തിക സാമ്പത്തികേതര സ്രോതസുകൾ പദ്ധതിയുമായി

മന്യയിപ്പിക്കുകയും പ്രസ്തുത വിവരങ്ങൾ ലേലരേഖകളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്.

4.8.9 സ്വകാര്യ ഡെവലപ്പർ തുടങ്ങി ചേരി വികസനം പൂർത്തിയാക്കുന്നതും സ്ഥാന സർക്കാരിന്/നിർവ്വഹണ ഏജൻസിക്ക് തിരികെ കൈമാറുന്നതുമായി free sale (മതന്ത്ര വില്പന) രേഖകൾ പ്രകാരമുള്ള സ്ഥലത്തിന്റെ വിൽപനയെ സിപ്പിയ്ക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഇത് സംബന്ധിച്ച് ലേലരേഖകളിൽ വ്യക്തമായി പ്രതിപാദിക്കേണ്ടതാണ്.

4.8.10 ചേരി പുനരധിവാസത്തിന്റെ പ്രവർത്തനങ്ങൾ പൂർത്തിയായ ശേഷം തുടർച്ചയായ നടപടിക്രമങ്ങളിലൂടെ അർഹരായ ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് കൈമാറുന്നതിനായി നിർവ്വഹണ ഏജൻസിക്ക് കൈമാറണം. വീടുകൾ നൽകുന്ന സമയത്ത് പ്രായമാർവർക്കും നശേഷിയുള്ളവർക്കും താഴത്തെ നിലകൾ നൽകാൻ ശ്രദ്ധിയ്ക്കേണ്ടതാണ്.

Mangal  
section officer