

ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ವತಿಯಿಂದ ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾಗುತ್ತಿರುವ  
ಅಪ್ಪೋರ್ಡಬಲ್ ಹೌಸಿಂಗ್ ಯೋಜನೆಗಳ ಬಗ್ಗೆ ವರದಿ

ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರವು 2010-11 ನೇ ಸಾಲಿನ ಆಯವ್ಯಯದಲ್ಲಿ ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರದಲ್ಲಿರುವ ವಸತಿ ಬವಣೆಯನ್ನು ನೀಗಿಸುವ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮೂಲಕ ಸುಮಾರು 30,000 ವಸತಿ ಗೃಹಗಳನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸುವ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಳ್ಳಲಾಗುವುದೆಂದು ಘೋಷಿಸಿದ್ದ ಮೇರೆಗೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ವಸತಿ ಯೋಜನೆಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸಿ ನಿರ್ವಹಿಸುತ್ತಿದೆ. ಯೋಜನೆಯ ಅನುಷ್ಠಾನಕ್ಕಾಗಿ ಸರ್ಕಾರವು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ 326 ಎಕರೆ 18 ಗುಂಟೆ ಜಾಗವನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿರುತ್ತದೆ. ಇದರಲ್ಲಿ ಒಟ್ಟು 190 ಎಕರೆ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಶೇಕಡಾ 50 ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸಿಕೊಂಡು ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರ ಜಿಲ್ಲಾಧಿಕಾರಿಯವರು ಈಗಾಗಲೇ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಲಾದ ಜಾಗವನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ವಶದಲ್ಲಿದ್ದ ಖಾಲಿ ಜಾಗಗಳನ್ನು ಸಹಾ ವಸತಿ ಯೋಜನೆಗೆ ಉಪಯೋಗಿಸಿಕೊಂಡು ಈಗಾಗಲೇ 29 ಯೋಜನೆಗಳ ಮುಖಾಂತರ ಸುಮಾರು 13800 ವಸತಿ ಗೃಹಗಳ ನಿರ್ಮಾಣ ಕಾಮಗಾರಿಗಳನ್ನು ರೂ 2300 ಕೋಟಿಗಳ ವೆಚ್ಚದಲ್ಲಿ ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಈ 29 ಯೋಜನೆಗಳ ಪೈಕಿ ಈಗಾಗಲೇ 10 ಯೋಜನೆಗಳು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುತ್ತವೆ.

ನಗರದ ವಸತಿ ರಹಿತರಲ್ಲಿ ಆರ್ಥಿಕವಾಗಿ ದುರ್ಬಲರಾದವರಿಗೆ ಒತ್ತು ನೀಡುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ, ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು 1 ಬಿ ಹೆಚ್ ಕೆ ವಸತಿ ಗೃಹಗಳ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಆಧ್ಯತೆ ನೀಡಿದ್ದು ಈ ಶ್ರೇಣಿಯ ಸುಮಾರು 7000 ಮನೆಗಳ ನಿರ್ಮಾಣವನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಉಳಿದಂತೆ 2 ಬಿ ಹೆಚ್ ಕೆ ಯ ಸುಮಾರು 4500 ಮನೆಗಳು, ಮತ್ತು 3 ಬಿ ಹೆಚ್ ಕೆ ಯ ಸುಮಾರು 2300 ಮನೆಗಳ ನಿರ್ಮಾಣವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಸಮಾಜದಲ್ಲಿ ಆರ್ಥಿಕವಾಗಿ ದುರ್ಬಲ ವರ್ಗದವರಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಆಧ್ಯತೆ ನೀಡುವ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ 1 ಬಿ ಹೆಚ್ ಕೆ ಹಾಗೂ 2 ಬಿ ಹೆಚ್ ಕೆ ವಸತಿ ಘಟಕಗಳ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಒತ್ತು ನೀಡಲಾಗಿದೆ.

1 ಬಿ ಹೆಚ್ ಕೆ ಮನೆಗಳ ಒಳಾಂಗಣ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ (Carpet area) 330 ಚದರ ಅಡಿಗಳಿದ್ದು ಒಟ್ಟು ವಿಸ್ತೀರ್ಣ (Builtup area) ಸುಮಾರು 410 ಚದರ ಅಡಿಗಳಿಷ್ಟಿದೆ. ಅದರಂತೆ, 2 ಬಿ ಹೆಚ್ ಕೆ ವಸತಿ ಗೃಹಗಳ ಒಳಾಂಗಣ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ 800 ಚದರ ಅಡಿಗಳಿದ್ದು ಒಟ್ಟು ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಸುಮಾರು 1050

ಚದರ ಅಡಿಗಳಾಗಿರುತ್ತದೆ ಮತ್ತು 3 ಬಿ ಹೆಚ್ ಕೆ ವಸತಿ ಗೃಹಗಳ ಒಳಾಂಗಣ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ 1100 ಚದರ ಅಡಿಗಳಿದ್ದು ಒಟ್ಟು ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಸುಮಾರು 1300 ಚದರ ಅಡಿಗಳಷ್ಟು ಒಳಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ.

ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ವಿನ್ಯಾಸ ಮತ್ತು ಬಡಾವಣೆಗಳನ್ನು ಹಾಲಿ ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ RMP 2015 ರ ವಲಯ ನಿಯಮಾವಳಿ ಹಾಗೂ ಕಟ್ಟಡ ಬೈಲಾಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ರೂಪಿಸಲಾಗಿದ್ದು ಎಲ್ಲಾ ಮೂಲಭೂತ ಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು ಕಲ್ಪಿಸಲು ಯೋಜನೆಯಲ್ಲಿ ಉದ್ದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ನಿರ್ಮಾಣದಲ್ಲಿ ಜಾಗತಿಕವಾಗಿ ಲಭ್ಯವಿರುವ ತ್ವರಿತಗತಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಾಣ ಮಾಡಬಹುದಾದ ಅತ್ಯಾಧುನಿಕ ತಂತ್ರ ಜ್ಞಾನವನ್ನು ಪ್ರೋತ್ಸಾಹಿಸಿ ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂಬ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಟೆಂಡರ್ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ನಲ್ಲಿ ಬಿಡ್ ದಾರರು ಸ್ವಂತ ವಿನ್ಯಾಸ ಮತ್ತು ತಂತ್ರಜ್ಞಾನ ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶ ಕಲ್ಪಿಸಲಾಗಿದೆ ಹಾಗೂ ಬಿಡ್ ದಾರರಿಂದ ಬರುವ ಇಂತಹ ಬದಲಿ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನದ ಪ್ರಸ್ತಾವನೆಗಳನ್ನು ತಾಂತ್ರಿಕ ಸಲಹಾ ಸಮಿತಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಿ ಅವುಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಬಗ್ಗೆ ನೀಡುವ ಸಲಹೆ ಸೂಚನೆಗಳನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಯಾವುದೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಆರ್ಥಿಕ ಹೊರೆಯಿಲ್ಲದೇ ಬಿಡ್ ದಾರರೇ ಮಾರ್ಪಡಿಸಿಕೊಂಡು ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಬೇಕೆಂದು ನಿಬಂಧನೆಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸಲಾಗಿದೆ. ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ವತಿಯಿಂದ ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರುವ ವಸತಿ ಯೋಜನೆಗಳಲ್ಲಿ ಅತ್ಯಾಧುನಿಕವಾದ ನಾಲ್ಕು ವಿವಿಧ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನಗಳನ್ನೊಳಗೊಂಡ ನಿರ್ಮಾಣ ವಿಧಾನಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡು ಗುಣಮಟ್ಟದ ಕಾಮಗಾರಿಗಳನ್ನು ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ ನಾಲ್ಕು ವಿವಿಧ ನಿರ್ಮಾಣ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನದ ವಿವರಗಳು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತಿವೆ.

1. Cast In-situ shear wall method.
2. Precast shear wall method.
3. Precast frame structure method.
4. Conventional frame structure method.

ಈ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ 2014-15 ನೇ ಸಾಲಿನ Indian Concrete Institute ರವರಿಂದ ಅತ್ಯಂತ ಗುಣಮಟ್ಟದ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ "ಪ್ರತಿಷ್ಠಿತ ಪ್ರಶಸ್ತಿಯು" ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ವಲಗೇರಹಳ್ಳಿ ವಸತಿ ಯೋಜನೆಗೆ ಸಂದಿರುತ್ತದೆ. 2015-16 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಆಲೂರು ಮತ್ತು ದೊಡ್ಡಬನಹಳ್ಳಿ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳಿಗೆ Indian Concrete Institute ಮತ್ತು Association of consulting Civil Engineers ಪ್ರಶಸ್ತಿಗಳು ಲಭಿಸಿರುತ್ತವೆ. 2016-17 ನೇ ಸಾಲಿನ ಪ್ರತಿಷ್ಠಿತ Indian

Building Congress ಪ್ರಶಸ್ತಿ ಆಲೂರು ಮತ್ತು ದೊಡ್ಡಬನಹಳ್ಳಿ ವಸತಿ ಯೋಜನೆಗಳಿಗೆ ಸಂಧಿರುತ್ತದೆ.





ವಸತಿ ಗೃಹಗಳ ದರ ನಿಗಧಿ ಪಡಿಸುವಲ್ಲಿ ಯೋಜನೆಯ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಮಾತ್ರ ಪರಿಗಣಿಸಿ ಯಾವುದೇ ಲಾಭಂಶವಿಲ್ಲದೆ ದರಗಳನ್ನು ನಿಗಧಿ ಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಹೀಗೆ ನಿಗಧಿ ಪಡಿಸಿದ ದರಗಳಲ್ಲಿ ಆರ್ಥಿಕ ದುರ್ಬಲ ವರ್ಗದ ಜನತೆಗೆ ಶೇ 25 ರಷ್ಟು ರಿಯಾಯಿತಿಯನ್ನು 1 BHK ವಸತಿ ಗೃಹಗಳಿಗೆ ಮಾತ್ರ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ನೀಡಲಾಗುತ್ತದೆ. ಪರಿಶಿಷ್ಟ ಜಾತಿ ಮತ್ತು ಪಂಗಡದ ಅಕಾಂಕ್ಷಿಗಳಿಗೆ ಈ ರಿಯಾಯಿತಿ ಶೇ 44 ರಷ್ಟು ನೀಡಲಾಗುತ್ತದೆ. ವಸತಿ ಗೃಹಗಳನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ 1984 ರ ನಿವೇಶನ ಹಂಚಿಕೆ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳನ್ವಯ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ.

ಈಗಾಗಲೇ ಒಟ್ಟು 5700 ವಸತಿ ಘಟಕಗಳನ್ನು ವಿವಿಧ ವರ್ಗದವರಿಗೆ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದು, ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗೂ ಈ ಆರ್ಥಿಕ ವರ್ಷದಲ್ಲಿ 759 ವಸತಿ ಗೃಹಗಳ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದು ಮಾರ್ಚ್ 2015 ರೊಳಗೆ ಇನ್ನೂ ಸುಮಾರು 2500 ವಸತಿ ಗೃಹಗಳ ಹಂಚಿಕೆಗೆ ಕ್ರಮ ವಹಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಹಂಚಿಕೆ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಲ್ಲಿ ಹಾಲಿ ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಹಂಚಿಕೆ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ.

ವಸತಿ ಯೋಜನೆಗಳನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಸಾಮಾಜಿಕ ಕಳಕಳಿ ಯೋಜನೆ ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸಿದ್ದು ಯಾವುದೇ ಲಾಭವಿಲ್ಲದೇ ಸಾರ್ವಜನಿಕರಿಗೆ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡುತ್ತಿದೆ. ಯೋಜನೆಗಳ ಅನುಷ್ಠಾನದಲ್ಲಿ

ವಿಲಂಭವನ್ನು ತಪ್ಪಿಸಬೇಕಾದಲ್ಲಿ, ಯೋಜನೆಗಳಿಗೆ ಆರ್ಥಿಕ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಪರಿಣಾಮಕಾರಿಯಾಗಿ ನಿರ್ವಹಿಸುವ ಅಗತ್ಯವಿರುತ್ತದೆ. ಹಣಕಾಸು ಸಂಸ್ಥೆಗಳೊಂದಿಗೆ ಹಣಕಾಸು ಒದಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಸ್ಪಷ್ಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಯೋಜನೆಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸುವುದರಿಂದ ಯೋಜನೆಗಳ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಅನುಷ್ಠಾನಕ್ಕೆ ಸಹಕಾರಿಯಾಗಲಿದೆ ಹಾಗೂ ಸಾರ್ವಜನಿಕರಿಗೆ ವಸತಿ ಗೃಹಗಳನ್ನು ತ್ವರಿತವಾಗಿ ಒದಗಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ.