



झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

19 आश्विन, 1944 (श०)

संख्या - 502 राँची, मंगलवार, 11 अक्टूबर, 2022 (ई०)

नगर विकास एवं आवास विभाग

संकल्प

7 अक्टूबर, 2022

विषय:-अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव, जमशेदपुर का लोक निजी भागीदारी प्रणाली के तहत विकास हेतु Inter State Bus Terminal & WRD Office-cum-Commercial Facilities के Integrated Project के लिए तैयार अवधारणा नोट एवं निविदा संबंधी RFQ-cum-RFP की स्वीकृति एवं Inter State Bus Terminal तथा WRD Office के विकास हेतु कुल 70,40,71,800/- रुपये की योजना पर प्रशासनिक स्वीकृति के संबंध में ।

ज्ञापक Juidco Ltd@ISBT@DPR & T.A/Jamshedpur/667-Part- II/2021/3506--74वें संविधान संशोधन की 12वीं अनुसूची के आलोक में राज्य के शहरी स्थानीय निकायों के माध्यम से सरकार शहरी क्षेत्र के नागरिकों को मूलभूत नागरिक सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु कृत संकल्प है ।

2. उक्त क्रम में शहरी क्षेत्र में सुगम यातायात व्यवस्था उपलब्ध कराना सरकार का दायित्व है। इसी क्रम में राज्य के प्रमुख शहरों में अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव (ISBT) विकसित करने का निर्णय लिया गया है।

अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव के निर्माण किये जाने के उपरांत दूसरे शहरों से आनेवाले बड़े बड़े बस कोर शहरी क्षेत्र से बाहर स्थित अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव में ठहरेंगे, जिससे शहरी क्षेत्र में बड़े-बड़े बसों के कारण उत्पन्न होनेवाले जाम एवं अन्य ट्रैफिक समस्या समाप्त होगी। साथ ही इन डीजल इंजन वाले वाहनों से निकलने वाले जहरीले धुआँ से शहरी क्षेत्र के आमजन को निजात मिलेगा। इन बड़े-बड़े बसों के कारण शहरी क्षेत्र के सड़क को भी होनेवाले नुकसान से मुक्ति मिलेगी।

3. पुनः झारखण्ड में शहरीकरण की बढ़ती प्रवृत्ति के कारण शहरों में जनसंख्या के बढ़ते दबाव एवं शहरों के विस्तार से सरकार के समक्ष विकास संबंधी अनेक चुनौतियाँ उपस्थित हुई हैं। इस क्रम में यह आवश्यकता महसूस की जा रही है कि राज्य सरकार एवं शहरी स्थानीय निकाय द्वारा अपने सीमित संसाधनों के द्वारा शहरी आबादी को मूलभूत नागरिक सुविधाएँ जैसे सड़क, नाली पेयजल साफ-सफाई आदि उपलब्ध करायी जाय, वही दूसरी ओर बड़े आकार के आधारभूत संरचनाओं के विकास में निजी क्षेत्र की सक्रिय भागीदारी सुनिश्चित की जाए। निजी क्षेत्र के द्वारा निजी पूंजी निवेश करते हुए न केवल आधारभूत संरचनाओं को विकसित किया जाएगा बल्कि उनके संचालन एवं प्रबंधन हेतु बेहतर व्यवस्था प्रदान की जा सकेगी।

इस प्रकार निजी क्षेत्र की सक्रिय भूमिका वाले लोक निजी भागीदारी की व्यवस्था अपनाये जाने के फलस्वरूप विभिन्न आधारभूत संरचनाओं के निर्माण हेतु राज्य निधि पर भी कम भार पड़ेगा तथा राज्य के निवासियों को सृजित की गई परिसम्पत्तियों का लाभ शीघ्र प्राप्त हो सकेगा।

4. उपर्युक्त परिप्रेक्ष्य में नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड के संकल्प सं.-240 दिनांक-24.01.2022 के माध्यम से झारखण्ड राज्य में Bus Terminal/ISBT के विकास/पुनर्विकास हेतु लोक निजी भागीदारी नीति पर अनुमोदन प्रदान करते हुए झारखण्ड अर्बन इंफ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट कंपनी (जुडको) लिमिटेड को लोक निजी भागीदारी (PPP) प्रणाली पर ISBT परियोजनाओं के विकास हेतु Mandate दिया गया है।
5. उक्त क्रम में सर्वश्री जुडको लि० द्वारा लोक निजी भागीदारी नीति के अनुसार जमशेदपुर ISBT का विकास Design, Build, Finance, Operate and Transfer (DBFOT) पद्धति के आधार पर किये जाने का योजना तैयार किया गया है।
6. उपरोक्त ISBT निर्माण हेतु चिन्हित भूमि पर परामर्शी के द्वारा निर्मित प्रारूप विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन/अवधारणा नोट के आलोक में ISBT परियोजना का Financial Viability analysis किया गया है, जिसके आधार पर 60 वर्ष के लीज पर भूमि हस्तांतरित किये जाने पर परियोजना Financially Viable पाया गया।
7. लोक निजी भागीदारी के आधार पर निर्मित किये जाने वाले जमशेदपुर ISBT में Integrated Bus Terminal & WRD Office-Cum-Commercial facilities का निर्माण कराया जाना है। साथ ही व्यवसायिक क्षेत्र में संरचनाओं को निजी भागीदार के द्वारा सबलीज किया जायेगा।

8. नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड की उक्त लोक निजी भागीदारी नीति के आलोक में ISBT जमशेदपुर के विकास के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड तथा निजी भागीदार के दायित्व निम्नवत होंगे:-

8.1 नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड का दायित्व:-

- विकास के लिए अतिक्रमण मुक्त भूमि/परियोजना स्थल की उपलब्धता सुनिश्चित किया जायेगा।
- आवश्यक परियोजना से संबंधित अनुमोदन एवं मंजूरी प्राप्त करने में निजी भागीदार को सुविधा प्रदान किया जायेगा।
- परियोजना अवधि के दौरान राजस्व के विकास/संचालन एवं रख-रखाव एवं संग्रह के लिए रियायत प्रदान किया जायेगा।
- निजी भागीदार को भूमि की वाणिज्यिक हिस्से में अधिकतम FAR 3 (तीन) तक अनुमति दी जायेगी।
- न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) के भीतर विज्ञापन, उपयोगकर्ता शुल्क एवं सक्षम स्तर से अनुमोदन के उपरांत अन्य कर लेने का अधिकार दिया जायेगा।
- निजी भागीदार के द्वारा समर्पित किये गये DPR पर अनुमोदन दिया जायेगा।

8.2 निजी भागीदार का दायित्व:-

- झारखण्ड सरकार द्वारा अनुमोदित अवधारणा नोट के आधार पर विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR) कार्यादेश जारी करने के तारीख से 3 महीने के भीतर प्रस्तुत किया जायेगा।
- समझौते के अनुसार समय सीमा के भीतर झारखण्ड सरकार द्वारा अनुमोदित DPR के अनुसार न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) को पूर्ण किया जायेगा।
- वार्षिक रियायत शुल्क या अपफ्रंट प्रिमियम DPR के अनुमोदन के तारीख से 1 महीने के भीतर शुरू किया जायेगा।
- समझौते के अनुसार समय सीमा के भीतर Commercial एकीकृत वाणिज्यिक सुविधा का विकास किया जायेगा।
- MDO के संचालन एवं प्रबंधन का दायित्व का समय सीमा वाणिज्यिक भूमि के लीज के समय सीमा के बराबर होगी।

9. ISBT जमशेदपुर हेतु प्रस्तावित स्थल जमशेदपुर में NH-33 रोड पर पारडीह मोड़ एवं डिमना रोड जनक्शन के बीच अवस्थित है। योजना स्थल का सम्पूर्ण क्षेत्रफल 13.7 एकड़ है, जिसमें 11.18 एकड़ पर निजी भागीदार द्वारा Minimum Development Obligation (MDO) के तहत संरचना का निर्माण किया जाना है। 11.18 एकड़ में से 7.37 एकड़ पर ISBT Facility एवं 3.81 एकड़ पर WRD Office विकसित किया जायेगा तथा शेष 2.52 एकड़ भूमि पर वाणिज्यिक सुविधा का विकास किया जायेगा। अनुमोदित PPP Policy के अनुसार वाणिज्यिक भूमि में Maximum Permissible FAR को 3 Consider करते हुए थपदंबपंस Financial Viability analysis किया गया है।

Financial Viability analysis के अनुसार 60 वर्ष के लिए लीज अवधि पर निजी भागीदार के लिए उक्त परियोजना financially viable पाया गया है।

60 वर्ष के लीज अवधि में Annual Concession Fee (ACF) का उच्चतम वार्षिक प्रिमियम देने वाले निजी भागीदार का चयन किया जायेगा।

10. निजी भागीदार को उक्त योजना के MDO भाग अंतर्गत 7.37 एकड़ भूमि ISBT Facility एवं 3.81 एकड़ पर WRD Office विकसित करने का अधिकार (License Right) एवं केवल 2.52 एकड़ वाणिज्यिक भूमि पर Concession/Lease Rights, MDO का निर्माण कार्य पूर्ण होने के उपरांत ही प्राप्त होगा।
11. उक्त अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव अन्तर्गत पड़ाव शुल्क की बन्दोबस्ती निलामी के माध्यम से जमशेदपुर अ.क्षे.स. के द्वारा किया जायेगा।
12. संयुक्त सचिव, जल संसाधन विभाग, झारखण्ड के पत्रांक-249 दिनांक-16.01.2018 द्वारा अन्तर्राज्यीय बस टर्मिनल जमशेदपुर हेतु उक्त लोकेशन में अवस्थित जल संसाधन विभाग, झारखण्ड के 9.881 एकड़ भूमि हस्तांतरित करने के लिए अनापत्ति सशर्त प्रदान की गयी थी। इनमें महत्वपूर्ण शर्त था कि प्रस्तावित अन्तर्राज्यीय बस टर्मिनल के निर्माण के पूर्व योजना स्थल से स्थानांतरित किये जानेवाले जल संसाधन विभाग से संबंधित स्थायी कार्यालय भवनों/गोदामों का निर्माण जुडको लिमिटेड द्वारा उनके लागत पर किया जायेगा। इसी कारणवश उक्त योजना के अन्तर्गत 3.81 एकड़ भूमि पर WRD Office विकसित किया जाना है।
13. जमशेदपुर ISBT के विकास हेतु परामर्शी M/s IDECK Ltd. के द्वारा प्रारूप विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन, अवधारणा नोट एवं RFQ-cum-RFP तैयार किया गया है। मुख्य अभियंता, तकनीकी कोषांग, नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड के द्वारा इस परियोजना के विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन पर निम्नवत तकनीकी अनुमोदन प्रदान किया गया है:-

S.NO	DESCRIPTION	AMOUNT (in Rs.)
A	TERMINAL DEVELOPMENT	
1	TERMINAL BUILDING	
1.1	Civil Work	266332120.33
1.2	Electrical Work include Elevator	15414017.52
1.3	PHE Work	5865847.77
1.4	HVAC Work(Ventilation system for basement)	18832071.50
1.5	Fire Fighting System	20057218.84
	Total of Terminal Building	326501275.96
2	Work Shop	
2.1	Civil Work	11687749.62
2.2	Electrical Work	10325386.02
2.3	PHE Work	432107.79
2.4	Fire Fighting System	748024.15
	Total of Workshop	23193267.58
3	Electric Room	
3.1	Civil Work	5161966.03
	Total of Electric Room	5161966.03

4	Guard Room	
4.1	Civil Work	954571.88
4.2	Electrical Work	85478.50
	Total of Guard Room	1040050.38
5	External Site Development	
5.1	Road Work	20012230.33
5.1.1	Drive way & Idle Parking	42901725.62
5.1.2	Compound wall+ Retaining wall	30825817.98
5.1.3	3m Covered & 2m Uncovered Pathway	21692726.28
5.1.4	Parking & Landscapping	1386991.95
5.1.5	UGT	10802923.95
5.1.6	External Electrical Work	27116448.00
5.1.7	External PHE Work	26847211.00
5.1.8	Signages	1271936.84
5.1.9	Site Levelling with old structure demolistation	2000000.00
6	Parking Management System	42018819.92
	Total of External Site Development	226876831.87
	SUB-TOTAL- A	582773391.82
B	WRD OFFICE DEVELOPMENT	
1	WATER RESOURCES DEPARTMENT BUILDING	
1.1	Civil Work	36274195.60
1.2	Electrical Work	2511774.96
1.3	PHE Work	5838097.66
1.4	Fire Fighting System	1869102.23
	Total of WRD Office	46493170.45
2	Go-downs	
2.1	Civil Work	10019951.26
2.2	Electrical Work include Lift	453434.01
2.3	PHE Work	32610.26
2.4	Fire Fighting System	517379.26
	Total of Go-downs	11023374.79
3	External Site Development	
3.1	Road Work	11239181.97
3.2	Parking & Landscaping	5042279.99
	Total of External Site Development	16281461.96
	SUB-TOTAL- B	73798007.20
C	MDO(A+B)	656571404.46
D	Grand Total Including GST and Labor Cess	656571404.46
	Less: Labour Cess @1%	6565714.04
	Total After excluding Labour Cess of 1%	650005690.42
E	Professional Fee 1.00% or INR 75 Lakhs whichever is lesser	6500056.90
F	Success fee 1.00% of Project cost	6500056.90
G	JUIDCO Charges as Cent age on D	
	a)7% Cent age of Up to 100cr	7000000.00
	b) 5% cent age 10 cr to 100 cr	27500284.52
	Total Cent age	34500284.52
	Grand Total (D+E+F+G)	704071802.78
	Say	70,40,71,800.00

14. उक्त PPP Policy के आधार पर उक्त MDO लागत पर Minimum Reserve Price अर्थात् (1.52 times of circle rate of commercial land – Cost of MDO) शून्य है।
15. इस परियोजना के अन्तर्गत निजी भागीदार द्वारा Bus Terminal एवं WRD Office बनाकर झारखण्ड सरकार को Handover किया जाएगा। इसके बदले में निजी भागीदार को Commercial Facility के लिए जमीन लीज पर दिया जाना है, जिससे सरकार की आय में बढ़ोतरी होगी। प्रशासनिक स्वीकृत राशि के लिए सरकार को अलग से कोई वित्तीय भार वहन नहीं करना पड़ेगा।
16. संदर्भित योजना का कार्यान्वयन एवं निविदा प्रक्रिया का कार्य जुड़को लि. रांची के द्वारा खुली एवं प्रतिस्पर्धी निविदा प्रक्रिया के माध्यम से किया जायेगा।
17. अनुमोदित नीति में VGF का कोई प्रावधान नहीं किया गया है, अर्थात् उक्त योजना के लिए सरकार पर कोई अलग से वित्तीय भार नहीं पड़ेगा।
18. उक्त क्रम में अन्तर्राज्यीय बस पड़ाव, जमशेदपुर का लोक निजी भागीदारी प्रणाली के तहत विकास हेतु Inter State Bus Terminal & WRD Office-Cum-Commercial facilities के Integrated Project के लिए तैयार अवधारणा नोट एवं निविदा संबंधी RFQ-cum-RFP की स्वीकृति एवं Inter State Bus Terminal तथा WRD Office के विकास हेतु कुल 70,40,71,800/- रुपये की योजना पर प्रशासनिक स्वीकृति प्रदान की जाती है।
19. उक्त परियोजना पर दिनांक-29.09.2022 को सम्पन्न राज्य मंत्रिपरिषद की बैठक में मद संख्या-09 के रूप में स्वीकृति प्रदान की गई है।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

विनय कुमार चौबे,
सरकार के सचिव।
