संख्या : 3338/आठ–1–11–80विविध/2010

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

(1) आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।

(2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

(3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

(4) नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र, उ0प्र0।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊ : दिनांक 26 सितम्बर, 2011

विषय : सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने सम्बन्धी नीति।

महोदय,

समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों की मकान खरीदने की क्रय–क्षमता पर विशेष ध्यान देते हुए राष्ट्रीय एवं राज्य आवास नीतियों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को आर्थिक क्षमतानुसार आवासीय सुविधा मुहैया कराने पर विशेष बल दिया गया है।

2. अतः प्रदेश की आवश्यकताओं एवं व्यवहारिक पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुए सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नयी आवासीय योजनाओं में 'क्रास–सब्सिडाईजेशन' के माध्यम से ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. श्रेणी के व्यक्तियों के लिए आवास निर्माण सुनिश्चित करने हेतु नीति निम्नवत निर्धारित की जाती है :--

(I) आय सीमा

ई.डब्लू.एस. लाभार्थी के पारिवार की मासिक आय रू. 5,000 तक तथा एल.आई.जी. के लाभार्थी की मासिक आय रू. 5,001 से 10,000 तक होगी, जो यथासम्भव प्रत्येक वर्ष, परन्तु अधिकतम दो वर्षो में 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित की जाएगी।

(II) भूखण्ड का क्षेत्रफल/प्लिन्थ एरिया

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल/प्लिन्थ एरिया के मानक निम्नवत होंगेः–

	आय वर्ग	प्लॉटेड डेवलपमेन्ट (भूखण्ड का क्षेत्रफल)	ग्रुप हाउसिंग (प्लिन्थ एरिया)
(क)	ई.डब्लू.एस.	30 वर्गमीटर	25 वर्गमीटर
(ख)	एल.आई.जी.	40 वर्गमीटर	35 वर्गमीटर

(III) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का प्रतिशत/संख्या

(क) 3000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत प्रस्तावित आवासीय इकाईयों का ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए न्यूनतम 10–10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) इकाईयों के निर्माण की अनिवार्यता इस शर्त के अधीन होगी कि उक्त इकाईयों की संख्या योजना के 'ग्रॉस एरिया' पर 5 इकाईयां प्रति एकड़ से कम नही होगी। प्रस्तावित योजना प्लॉटेड डेवलपमेन्ट/ग्रुप हाउसिंग अथवा किसी भी पद्धति के अनुसार नियोजित होने पर आवासीय इकाईयों का निर्माण करना अनिवार्य होगा।

(ख) यदि 3000 वर्ग मीटर से लेकर 1.0 हैक्टेयर तक की योजना में उसी स्थल पर ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की इकाईयों का निर्माण सम्भव न हो, तो उस स्थल के लगभग 1.0 किमी. के अर्द्धव्यास में स्थित आवासीय भू–उपयोग की भूमि पर प्रस्तर–(क) की अपेक्षानुसार आवासीय इकाईयों का निर्माण करना होगा।

(IV) योजना का कियान्वयन

(क) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवनों की लागत जिसमें भूमि की लागत (जिलाधिकारी का अद्यतन सर्किल रेट) तथा भवन की निर्माण लागत शामिल होगी, की गणना विकास प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा की जाएगी।

(ख) योजना के ले–आऊट प्लान की स्वीकृति के समय सम्बन्धित योजना में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का जितना दायित्व बनता है, का भी मानचित्र साथ में स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।

(ग) योजना के ले–आऊट प्लान की स्वीकृति के समय विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में नियमानुसार देय 'परफार्मेन्स गारन्टी' के अतिरिक्त ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के लिए भूमि एवं भवनों के निर्माण की उपरोक्त (क) के अनुसार आंकलित लागत के समतुल्य शत–प्रतिशत बैंक गारन्टी देय होगी, जो भवन निर्माण के साथ–साथ अनुपातिक रूप से अवमुक्त की जाएगी।

(घ) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा योजना का 'कम्पलीशन सर्टीफिकेट' तभी जारी किया जाएगा जब विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया जाए।

(V) विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव

(क) विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. लाभार्थियों के लिए निर्मित किए जाने वाले भवनों की लागत को अपनी योजनान्तर्गत अन्य उच्च उपयोगों/एच.आई.जी. के भूखण्डों से 'कास–सब्सिडाइज़' किया जाएगा। इस हेतु विकासकर्ता को ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर., जो बेसिक एफ.ए.आर. (+) कय-योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, 'ट्रान्सफरेबल' आधार पर अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से इकाईयां भी अनुमन्य होंगी।

(ख) विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त एफ.ए.आर. के अनुसार ले–आउट प्लान/भवनों का डिज़ाइन तैयार किया जा सकेगा, जो सशर्त अनुमोदित किया जाएगा,

परन्तु अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन अनुमन्य होगा।

(VI) भवनों का मूल्य निर्धारण

आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मन्त्रालय, भारत सरकार/हडको द्वारा वर्ष 2010 में जारी मानकों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का सीलिंग मूल्य **क्रमशः** रू. 2.0 लाख एवं रू. 4.25 लाख प्रति इकाई होगा, जिसका पुनरीक्षण यथासम्भव प्रत्येक वर्ष, परन्तु अधिकतम दो वर्षों में 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर किया जाएगा।

(VII) भवनों के आवंटन की प्रकिया

(क) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अध्यक्षता में शासन द्वारा गठित समिति, जिसमें जिलाधिकारी तथा विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी सदस्य होंगे, के माध्यम से किया जाएगा।

(ख) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों को लाभार्थी द्वारा विक्रय/हस्तान्तरण पर रोक लगाने हेतु सुसंगत अधिनियमों में व्यवस्था की जाएगी।

3– इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

आलोक कुमार
सचिव

<u>संख्या– 3338 (1)/आठ–1–2011, तद्दिनांक।</u>

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
2. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को समस्त संबन्धितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अप–लोड कराना सुनिश्चित करें।
3. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
4. गार्ड बुक।

आज्ञा से

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव