

898/जाब-1-24

महत्वपूर्ण / समयबद्ध

प्रेषक,

गिरीश चन्द्र मिश्र,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|--|
| 1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उ०प्र०। |
| 3. अध्यक्ष/जिलाधिकारी,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ०प्र०। | 4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
लखनऊ। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 09 नवम्बर, 2024

विषय : प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी 2.0 क्रियान्वयन हेतु केन्द्र सरकार एवं राज्य सरकार के मध्य मेमोरेण्डम ऑफ एग्रीमेंट (MOA) के हस्ताक्षरित किए जाने के सम्बंध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन अनुभाग के पत्र दिनांक 28.09.2024 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से संलग्न एम०ओ०ए० के प्रारूप एवं प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) 2.0 के दिशा-निर्देशों से संबंधित बिन्दुओं के संबंध में संबंधित विभागों की सहमति/अभिमत प्राप्त किये जाने की अपेक्षा की गयी है।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया संलग्न एम०ओ०ए० के प्रारूप एवं प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) 2.0 के दिशा-निर्देशों पर सुस्पष्ट अभिमत सहित दिनांक 14.11.2024 को उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद के सभागार में आहूत होने वाली मासिक विभागीय समीक्षा बैठक में प्रतिभाग करने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,

Signed by
(गिरीश चन्द्र मिश्र)
Girish Chandra Mishra
संयुक्त सचिव।
Date: 08-11-2024 16:39:52

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. निजी सचिव, प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
2. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि प्रकरण से संबंधित सूचनाओं सहित बैठक में प्रतिभाग करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(गिरीश चन्द्र मिश्र)
संयुक्त सचिव।

090/आठ-1-24



आवास बन्धु
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उ०प्र० शासन



प्रथम तल, जनपथ मार्केट, लखनऊ

दूरभाष : 0522-4070570

E-mail: awasbandhu@gmail.com

website: http://www.awasbandhu.in

संख्या: 1511 / आ०ब०-1 / निदेशक / 2024-25

दिनांक 22 अक्टूबर, 2024

प्रेषक,

निदेशक,

आवास बन्धु,

उत्तर प्रदेश।

सेवा में,

अनु सचिव,

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1,

उ०प्र० शासन।

विषय प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी 2.0 क्रियान्वयन हेतु केन्द्र सरकार एवं राज्य सरकार के मध्य मेमोरेण्डम ऑफ एग्रीमेन्ट (MoA) के हस्ताक्षरित किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक स्वकीय पत्र संख्या- आई/771504/2024/63-1099(099)/67/2024 दिनांक 17.10.2024 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन अनुभाग के पत्र दिनांक 28.09.2024 के साथ उपलब्ध कराये गये भारत सरकार द्वारा प्रेषित मेमोरेण्डम ऑफ एग्रीमेन्ट (MoA) के प्रारूप एवं प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)-02 के दिशा-निर्देशों के बिन्दुओं के सम्बन्ध में सहमति /अभिमत उपलब्ध कराये जाने की अपेक्षा की गयी है।

2. प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अंतर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (ए.एच.पी.) योजना (वर्ष 2018-2021) के क्रियान्वयन हेतु निर्गत शासनादेश संख्या 1132/आठ-1-18-106 विविध/2018, दिनांक 12.07.2018 द्वारा जारी नीति एवं प्रकरण से संबंधित बिन्दुओं हेतु प्रभावी सुसंगत अन्य शासनादेशों के आलोक में सूझा के उपरिवर्णित पत्र में इंगित अर्बन रिफार्म से संबंधित बिन्दुओं पर वांछित अभिमत इस पत्र के साथ संलग्न प्रेषित है।

संलग्नक- यथेष्ट

अपजय
22/10/24

भवदीय,

22/10/2024

(रवि जैन)
निदेशक

अर्बन रिफॉर्म के सम्बन्ध में सूझा द्वारा वांछित बिन्दुओं पर अभिमत

Urban Reform Proposed in Scheme Guidelines		प्रधानमन्त्री आवास योजना (शहरी)-01 की शासन द्वारा जारी नीति में प्राविधान	टिप्पणी
1	2	3	4
1 Mandatory Formulation of Affordable Housing Policy by March, 2025		-	शासनादेश संख्या- 3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05.12.2013 द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. वर्ग के व्यक्तियों के लिये तथा शासनादेश संख्या-63/2021/1093/आठ-1-21-34 बैठक/2014 टी0सी0, दिनांक 23.09.2021 द्वारा लघु मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से अप्रोडबल हाउसिंग नीति निर्धारित है। (छायाप्रति अनुलग्नक-1)
2 50% Additional FAR with TDR facility free of cost and build-up area used for EWS/LIG, not to be counted in overall FAR of the project		प्रधानमन्त्री आवास योजना (शहरी)-01 की नीति के प्रस्तर-6.3 के अनुसार विकासकर्ता को योजना के कुल क्षेत्रफल का 1.0 एफ.ए.आर. (मूल योजना में अवशेष एफ.ए.आर. सहित) टी.डी.आर. के रूप में निःशुल्क अनुमन्य किया गया है, जिसमें से अधिकतम 10 प्रतिशत तल क्षेत्रफल व्यावसायिक उपयोग में लाया जा सकता है। टी.डी.आर. का उपयोग उसी योजना में अथवा विकास क्षेत्र की महायोजना के अन्तर्गत किसी अन्य परियोजना में किया जा सकेगा। टी.डी.आर. की गणना हेतु ई.डब्ल्यू.एस. से आच्छादित भूमि के सर्किल रेट का आधार लिया जायेगा। ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के सर्किल रेट एवं जिस भूमि पर टी.डी.आर. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, के सर्किल रेट के मध्य जो अनुपात होगा, उसी अनुपात में टी.डी.आर. की अनुमन्यता आकलित की जायेगी। उदाहरणार्थ यदि ई.डब्ल्यू.एस. भूमि का सर्किल रेट 'क' एवं टी.डी.आर. का उपयोग किये जाने वाली भूमि का सर्किल रेट 'ख' है तो अनुमन्य टी.डी.आर. की गणना ((क× अवशेष अनुमन्य एफ.ए.आर.)/'ख') के फार्मूला के आधार पर की जायेगी। टी.डी.आर. का हस्तांतरण किसी अन्य व्यक्ति को भी किया जा सकेगा।	चूँकि प्रधानमन्त्री आवास योजना (शहरी)-01 हेतु राज्य सरकार द्वारा निर्धारित नीति में पूर्व से ही 1.0 एफ.ए.आर., टी.डी.आर. के रूप में दिये जाने की व्यवस्था है, अतः कॉलम-2 में अंकित भारत सरकार के प्रस्ताव पर सहमति दिये जाने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है।
3 Reservation of Land/Area for Affordable Housing in relevant Scheme/Policy/Building Byelaws.		-	आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अंतर्गत प्रचलित नीति/निर्माण उपविधि में ऐसा कोई प्राविधान सम्मिलित नहीं है। इस नीति विषयक बिन्दु पर निर्णय लेने हेतु आवास आयुक्त एवं मुख्य-मुख्य प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष गण की बैठक आहूत कर सम्यक विचारोपरान्त निर्णय लिया जाना उपयुक्त होगा।
4 Inclusion of Affordable Housing Zone in the Master Plan/Town Planning Scheme		-	आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा सृजित मास्टर प्लान में ऐसा कोई प्राविधान सम्मिलित नहीं है। इस नीति विषयक बिन्दु पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 के अभिमत के अनुसार सम्यक विचारोपरान्त निर्णय लिया जाना उपयुक्त होगा।

1	2	3	4
5	Single Window and time bound approval of building plans and layouts with minimal compliances within 60 days by devising a green channel approach.	प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)-01 की नीति में इस संबंध में कोई प्राविधान सम्मिलित नहीं है।	आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियंत्रणाधीन अभिकरणों में वर्तमान में प्रभावी नीतियाँ में ऐसी व्यवस्था प्रचलित है, जिसका प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)-02 की नीति में प्राविधान किया जाना युक्ति संगत होगा।
6	Exemption of all statutory charges such as developmental charges, scrutiny charges, layout deposit and other related charges/fee.	प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)-01 की नीति के प्रस्तर-6.2 के अनुसार गाजियाबाद, लखनऊ, कानपुर, आगरा, वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ एवं गौतमबुद्ध नगर के विकासकर्ताओं को योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर वाह्य विकास शुल्क में 50 प्रतिशत तथा अन्य नगरों में 75 प्रतिशत की छूट अनुमत्य है। अन्य किसी शुल्क में छूट अनुमत्य नहीं है।	विकास शुल्क स्कूटनी चार्ज तथा ले-आउट डिजाजिट चार्ज में 100 प्रतिशत छूट हेतु आवास आयुक्त एवं मुख्य-मुख्य प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष गण की बैठक आहूत कर सम्यक विचारोपशान्त निर्णय लिया जाना उपयुक्त होगा।
7	Exemption of charges in Land Conversion/Land Use changes.	प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)-01 की नीति 2018-21 के प्रस्तर-6.1 के अनुसार महायोजना मार्ग, पार्क एवं खुले स्थल, बाग-बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, नगर स्तर की जन सुविधा/उपयोग यथा-बस टर्मिनल, एस.टी.पी., फायर स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, वाटर वर्क्स आदि प्रस्तावित भू-उपयोगों को छोड़कर अन्य भू-उपयोगों के अन्तर्गत भी नियमानुसार भू-उपयोग को आवासीय में परिवर्तन कराकर योजना क्रियान्वित की जा सकेगी, जिसके लिये भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में पूर्ण छूट होगी।	नीति 2018-21 के प्रस्तर-6.1 के अनुसार प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)-02 में की नीति में प्राविधान किया जा सकता है।
8	Mandatory reservation of 5% of built-up area for EWS/LIG housing in all housing projects beyond 10,000 sqm built-up area or 5,000 sqm plot area.	-	शासनादेश संख्या- 3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05.12.2013 द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. वर्ग के व्यक्तियों के लिये निर्गत नीति के प्रस्तर-2 (iii) के अनुसार नई आवासीय योजनाओं में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाईयों का न्यूनतम 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कराया जाना अनिवार्य है, जिसकी लागत को उपरिवर्णित शासनादेश के 2 (vi) के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य उच्च उपयोगों के भूखण्डों से क्रॉस-सब्सिडाइज करने हेतु विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एक.ए.आर. जो बेसिक एक.ए.आर. (+) क्रय योग्य एक.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, अनुमत्य होगा। शासनादेश संख्या-63/2021 / 1093/आठ-1-21-34 बैठक/2014 टी0सी0, दिनांक 23.09.2021 के प्रस्तर-5 (ग) की टिप्पणी (iii) में भी उपरिवर्णित प्राविधान को लागू करने हेतु व्यवस्था निर्धारित है। इस प्रकार आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियंत्रणाधीन अभिकरणों में यह प्राविधान पूर्व से ही लागू है।

1	2	3	4
9 Adoption of Model Tenancy Act (drafted and sent by MOHUA) by enacting the fresh State legislation or amending the existing tenancy law in order to promote rental housing segment.			भारत सरकार द्वारा जारी मॉडल टेनेन्सी एक्ट के अनुसार उ0प्र0 नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 शासन द्वारा प्रख्यापित किया जा चुका है।
10 Creation of land bank(s) for construction of houses under AHP by mapping the land available in their jurisdiction along with the ownership details.	शासनादेश संख्या- 1131 /आठ-1-17-106 विविध / 2018, दिनांक 11.07, 2018 द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के घटक भागीदारी में किफायती आवास के अंतर्गत दुर्बल आय वर्ग के भवनों के निर्माण हेतु समस्त जिलाधिकारियों, आवास आयुक्त, समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, उ0प्र0 तथा समस्त नगर आयुक्त, उ0प्र0 को निःशुल्क भूमि उपलब्ध कराये जाने हेतु दिशा-निर्देश निर्गत हैं।	इस संबंध में नीति 2018-21 में निहित प्राविधान के अनुसार कार्यवाही की जा सकती है।	

संख्या : 3338/आठ-1-13-80विविध/2010

प्रेषक,

सदाकांत
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|--|
| (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास
परिषद, लखनऊ। | (2) सहायक,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| (3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। | (4) नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उ०प्र०। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 05 दिसम्बर, 2013

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 शहरी आवास नीतियों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को आर्थिक क्षमतानुसार आवासीय सुविधा मुहैया कराने पर विशेष बल दिया गया है। इस उद्देश्य से सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नयी आवासीय योजनाओं में 'कास-सब्सिडाईजेशन' के माध्यम से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. श्रेणी के व्यक्तियों के लिए आवास निर्माण सुनिश्चित करने हेतु शासनादेश सं०-3338/आठ-1-11-80विविध/2010 दिनांक 26.09.11 द्वारा नीति निर्धारित की गयी थी।

उक्त शासनादेश द्वारा निर्गत नीति के कतिपय प्राविधान विशेषकर ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. परिवारों की मासिक आय सीमा, उक्त भवनों के निर्माण हेतु योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल, परफार्मेंस गारण्टी तथा भवनों की सीलिंग कास्ट आदि वर्तमान में व्यवहारिक न होने के कारण वर्तमान में नीति का क्रियान्वयन अवरुद्ध हो गया है।

2- अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि इस समस्या के निराकरण तथा आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के व्यक्तियों हेतु "सेल्फ सस्टेनेबल" आधार पर आवासों का निर्माण सुनिश्चित कराने एवं विकासकर्ताओं को ऐसे भवनों के निर्माण हेतु स्वतः प्रेरित किये जाने हेतु शासनादेश सं०-3338/आठ-1-11-80 विविध/2010 दिनांक 26.09.11 को संशोधित करते हुए सम्यक विचारोपरान्त पुनः निम्नवत् नीति निर्धारित की जाती है :-

(i) आय सीमा का निर्धारण

भारत सरकार/हडको द्वारा दिनांक 14.12.12 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. परिवार की वार्षिक आय रु. 1.0 लाख तक तथा एल.आई.

जी. परिवार की वार्षिक आय रु. 1.0 लाख से अधिक परन्तु रु. 2.0 लाख तक होगी। भविष्य में भी हडको/भारत सरकार द्वारा मानक पुनरीक्षित करने पर उसे यथावत् लागू किया जाएगा। हडको/भारत सरकार द्वारा मानको का पुनरीक्षण न करने पर वार्षिक आय सीमा को प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

- (ii) भूखण्डीय विकास पद्धति में भूखण्ड का क्षेत्रफल तथा ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाइयों का 'बिल्ट-अप एरिया' का मानक

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के लिए भूखण्डीय विकास में भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल तथा ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाइयों के लिए 'बिल्ट-अप एरिया' के लिए मानक निम्नवत् होंगे :-

क. सं.	आय वर्ग	भूखण्डीय विकास में भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी.)	ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाई का बिल्ट-अप एरिया (वर्ग मी.)
1.	ई.डब्लू.एस.	30-35	25-35
2.	एल.आई.जी.	40-50	35 से अधिक 48 तक

प्रतिबन्ध यह है कि भूखण्डीय विकास में भी भूखण्ड पर यथास्थिति ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कर उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा, तथा भवन निर्माण की लागत 'सीलिंग-कास्ट' में सम्मिलित होगी। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण ग्रुप-हाउसिंग के रूप में भी किया जा सकेगा। ग्रुप हाउसिंग के रूप में निर्मित किए जा रहे ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन चार से अधिक मंजिलों के साथ भी निर्मित किए जा सकते हैं।

स्पष्टीकरण - 'बिल्ट-अप एरिया' से तात्पर्य आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल से है, जिसमें दीवारें, कमरे, बाथरूम, रसोईघर, बालकनी, आदि से आच्छादित क्षेत्रफल सम्मिलित होगा, जो भवन स्वामी के एकान्तिक कब्जे (एक्सक्लुसिव पोजेशन) में होगा। 'बिल्ट-अप एरिया' के अन्तर्गत "साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" (कामन एरियाज एण्ड फैसिलिटीज़) का "अविभाजित हित" (अनडिवाइडेड इन्ट्रेस्ट) सम्मिलित नहीं किया जाएगा।

- (iii) योजनान्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का प्रतिशत

सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय (भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग) योजनाओं में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाइयों (भूखण्ड अथवा फ्लैट) का न्यूनतम 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन किया जाना अनिवार्य होगा :-

- (1) एकल आवासीय भवन इन प्राविधानों से मुक्त रहेंगे। एक से अधिक भूखण्ड/फ्लैट की आवासीय परियोजना/योजना पर यह प्राविधान लागू होंगे

- (II) 40 हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा 10 मीटर एवं अधिक जनसंख्या वाले नगरों में योजना स्थल के 05 किलोमीटर के अर्द्धव्यास व अन्य नगरों में 02 किलोमीटर के अर्द्धव्यास के अन्दर किया जा सकेगा। यदि भवनों का निर्माण सम्भव न हो, तो उसके एवज में विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को 'शेल्टर फीस' देय होगी। अर्थात् ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण करने अथवा 'शेल्टर फीस' अदा करने में से कोई एक विकल्प चुनने के लिए विकासकर्ता स्वतन्त्र होगा।

स्पष्टीकरण - 'शेल्टर फीस' का तात्पर्य ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु 20 प्रतिशत इकाइयों के निर्माण के एवज में विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को देय फीस से है, जिसकी गणना किसी योजना में प्रस्तावित आवासीय इकाइयों की कुल संख्या के सापेक्ष ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के 'बिल्ट-अप एरिया' क्रमशः 25 वर्ग मीटर एवं 35 वर्ग मीटर के समतुल्य भूमि हेतु सम्बन्धित योजना की भूमि के वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार की जायेगी :-

आवासीय इकाइयों की कुल संख्या X (25 + 35) X वर्तमान सर्किल रेट का आधा]

10

4.0 हेक्टेयर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस. के लिए न्यूनतम 10 प्रतिशत तथा एल.आई.जी. के लिए भी न्यूनतम 10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) भवनों का निर्माण उसी योजना की सीमान्तर्गत करना अनिवार्य होगा।

- (III) 'शेल्टर फीस' से प्राप्त होने वाली धनराशि विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा एक अलग बैंक खाते में जमा की जाएगी, जिसे केवल ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए भूमि जुटाव, भूमि विकास एवं भवन निर्माण और उससे सम्बन्धित कार्यों के उपयोग में ही लाया जाएगा।
- (IV) जहां किसी योजना में विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. लिया जाता है, वहां उक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. के सापेक्ष भी यथास्थिति समानुपातिक रूप से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण किया जाना होगा अथवा 'शेल्टर फीस' देय होगी। कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. की बाध्यता का प्राविधान पूर्व में स्वीकृत आवासीय योजनाओं में अतिरिक्त क्रय अंश पर भी लागू होगा, जिनमें कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति इस नीति के जारी होने के उपरान्त प्रदान की जाती है।

(IV) आवासीय इकाइयों की 'सीलिंग कास्ट'

हड़को द्वारा दिनांक 14.12.2012 से पुनरोद्घात मानकों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण करने के लिए 2.25 करोड़ रुपये का 7.50

साथ इस प्रतिफल के साथ निर्धारित किया जाना है कि जहाँ भी भूमि का उपयोग ई.डब्ल्यू.एस. भवन की 20 वर्गमीटर 'विल्ड' अथवा 'एल.आई.जी.' भवन की 35 वर्गमीटर 'विल्ड' अथवा 'एल.आई.जी.' के लिए प्रयोग होगी। 'विल्ड' अथवा 'एल.आई.जी.' से अधिक होने पर भवन की गारंटी 'विल्ड' अथवा 'एल.आई.जी.' के समान 'प्रो. राटो (समानुपातिक) आधार पर सीमित करार की जा सकती है। 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीमित करार 20 प्रतिशत अधिक हो सकती है। भारत में कृषि/भारत सरकार द्वारा सीमित करार पुनर्शिक्षित करने पर गणना लागू होगी। कृषि/भारत सरकार द्वारा सीमित करार में पुनर्शिक्षण के लिए पर प्रत्येक वर्ग करार के लिए नगरों की आधारभूत पुनर्शिक्षण किया जाएगा।

(अ) भवन निर्माण हेतु 'परफार्मेंस गारंटी'

ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के सापेक्ष बैंक गारंटी की धनराशि सम्बन्धित योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि मूल्य के बराबर होगी, जिसकी गणना वर्तमान सेंट्रल रेट के आधार पर की जाएगी। बैंक गारंटी की वैधता अवधि न्यूनतम 01 वर्ष होगी। बैंक गारंटी की समयावधि पूर्ण होने के पूर्व ही विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा इसके नवीनीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी, ताकि बैंक गारंटी 'लीप्स' न होने पाए।

ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के सापेक्ष बैंक गारंटी के स्थान पर यह विकल्प होगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि जो विकस्य-योग्य हो, प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक/गिरवी रखी जा सकती है। यह भूमि आन्तरिक एवं बाह्य विद्युत कार्यो के सापेक्ष बंधक/गिरवी रखी जाने वाली भूमि के अतिरिक्त होगी। बंधक/गिरवी रखी जाने वाली भूमि को ले-आउट पर चिह्नित करते हुए 'मोटोरोज डीज' निष्पादित करनी अनिवार्य होगी, जिसे ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण की प्रगति के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अयमुक्त किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा यदि ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण नहीं किया जाता है अथवा अधूरा छोड़ा जाता है, तो प्राधिकरण/परिषद द्वारा बैंक गारंटी को जप्त कर एवं भुना कर अथवा बन्धक रखी गई 10 प्रतिशत भूमि के विकस्य से प्राप्त धनराशि से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कराया जाएगा। डिफाल्टर विकासकर्ता के विरुद्ध नियमानुसार यथोचित दण्डात्मक कार्यवाही करने पर भी विचार किया जायेगा।

इसके अतिरिक्त ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण योजना के अन्य आवासीय स्टाक की भौतिक प्रगति के अनुपात में किया जाना होगा। उदाहरणार्थ, किसी योजनान्तर्गत प्रस्तावित 100 भवनों में से यदि विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 40 भवन बनाने हैं, तो इन भवनों के साथ-साथ 4-4 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन भी बनाने होंगे। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवन तथा सामुदायिक सुविधाएं ले-आउट में ऐसे स्तरों पर

प्रस्तावित किए जाएंगे, जिनका स्वामित्व निर्विवाद रूप से विकासकर्ता के पास उपलब्ध हो। इन भवनों का विकास/निर्माण सुनिश्चित करने का दायित्व विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद का होगा। उक्त व्यवस्था हाईटेक टाउनशिप तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं में भी लागू होगी, जिस हेतु सुसंगत एम.ओ.यू./डेवलपमेंट एग्रीमेंट में तत्समीक्षा तक संशोधन किया जाएगा।

(vi) विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव'

विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की लागत को अपनी योजनान्तर्गत अन्य उच्च उपयोगों के भूखण्डों से 'कास-सब्सिडाइज' करने हेतु विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.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, अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से आवासीय इकाइयां भी अनुमन्य होंगी। विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त निःशुल्क एफ.ए.आर. के आधार पर योजना का ले-आउट प्लान/भवन मानचित्र तैयार किया जा सकेगा, जो सशर्त अनुमोदित किया जायेगा, परन्तु 'इन्सेन्टिव' के रूप में अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन ही अनुमन्य होगा।

विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य 'इन्सेन्टिव' के रूप में अनुमन्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर. उसी योजनान्तर्गत अनुमन्य होगा तथा यह अन्यत्र 'ट्रांसफरैबल' नहीं होगा।

(vii) भवनों के आवंटन की प्रक्रिया

लाभार्थियों के चयन की कार्यवाही समय से शासन द्वारा समय-समय पर घोषित/संशोधित नीति के अनुसार पारदर्शी लॉटरी प्रक्रिया के माध्यम से प्रारम्भ कर की जायेगी। भवनों के निर्माण कार्य पूरा होने के साथ ही लाभार्थियों को भवन का आवंटन नियमानुसार किया जायेगा। इसके लिए अलग से प्रक्रिया निर्धारित करते हुए शासनादेश निर्गत किया जायेगा।

(viii) भवनों के विक्रय/हस्तान्तरण पर रोक

सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का आवंटन 'लीज-होल्ड' के आधार पर किया जाएगा, जिसके विक्रय/हस्तान्तरण पर आवंटन की तिथि से 05 वर्षों अथवा देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक प्रतिबन्ध रहेगा तथा उक्त अवधि के पश्चात लाभार्थी के पक्ष में फ्री-होल्ड किया जा सकेगा।

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन 'हेरिटेबल' होंगे। एक से अधिक ई.डब्लू.एस. अथवा एल.आई.जी. भवनों का 'अमलगमेशन' अथवा उन्हें जोड़कर एक इकाई/भवन बनाना प्रतिबन्धित होगा।

(ix) नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं

इस नीति के अधीन निर्मित किए जाने वाले ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी के प्राविधानों से मुक्त रहेंगे। भवनों के नियोजन तथा अभिकल्पन एवं निर्माण की अन्य अपेक्षाएं विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय योजनाएं जहां ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण 'क्लस्टर' के रूप में किया जाए, वहां उक्त आय वर्गों हेतु मानकों के अनुसार सामुदायिक सुविधाएं यथा-स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र, पार्क, कूड़ा-एकत्रीकरण स्थल इत्यादि का अनिवार्य रूप से प्राविधान किया जाएगा।

3- कंप्या उक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

(सदाकान्त)
प्रमुख सचिव

संख्या-3188 (1)/आठ-1-2013, तददिनांक।

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

1. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास निर्माण एवं वित्त निगम।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
3. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, 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 तत्काल अप-लोड कराना सुनिश्चित करें।
4. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
5. गार्ड बुक।

आज्ञा से

(शिवजनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

संख्या: 63/2021/1093/आठ-1-21-34 वैठक 2014 टी0सी0

प्रेषक,

दीपक कुमार
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1 आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
- 3 अध्यक्ष/ जिलाधिकारी,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
उ0प्र0।

- 2 उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।
- 4 नियंत्रक अधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र
उ0प्र0।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

विषय: समाज के लघु-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से अपोर्डबल हाउसिंग नीति का निर्धारण।

महोदय,

समाज के विभिन्न आय वर्गों विशेष रूप से ई0डब्ल्यूएस0 एवं एल0आई0जी0 को आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा उपलब्ध कराने, भूमि का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित करने और आवास की लागत कम करने के उद्देश्य से राज्य सरकार द्वारा विगत वर्षों में कई नीतिगत प्रयास एवं विनियामक सुधार किये गये हैं।

2- उपरोक्त के आलोक में शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा अपोर्डबल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए शारानादेश संख्या-5899/8-3-09-2014 विविध/09, दिनांक 14 जनवरी, 2010 एवं शासनादेश संख्या-4384/आठ-3-11-18 विविध/2008, दिनांक 27.09.2011 के माध्यम से अपोर्डबल हाउसिंग नीति निर्गत की गयी थी। प्रदेश सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने हेतु शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05.12.2013 द्वारा पुनः नीति निर्धारित की गयी थी।

3- उ0प्र0 राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के क्रम में प्रदेश की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए निजी क्षेत्र के सहयोग से अपोर्डबल हाउसिंग परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए अधिसूचना दिनांक 14.01.2010 एवं शासनादेश दिनांक 27.09.2011 द्वारा निर्गत भवन उपविधि को अवक्रमित करते हुए अपोर्डबल हाउसिंग नीति शासनादेश संख्या-73/2065/आठ-1-14-34/वैठक/2014, दिनांक 12.12.2014 के माध्यम से निर्गत की गयी थी। उक्त अपोर्डबल हाउसिंग नीति के अधीन शासनादेश संख्या-74/3492/आठ-1-14-34/वैठक/2014, दिनांक 12.12.2014 के द्वारा समाजवादी आवास योजना के संचालन का निर्णय लिया गया था।

4- वर्तमान समय में प्रदेश में प्रधानमंत्री आवास योजना-सबके लिए आवास (शहरी) मिशन के घटक भागीदारी में किफायती आवास योजना के अन्तर्गत आर्थिक रूप से दुर्बल आय वर्ग एवं शासनादेश दिनांक 05.12.2013 द्वारा निर्गत नीति के अधीन 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 संबंधी नीति प्रभावी है। अन्य आय वर्गों हेतु भवन निर्माण की कोई नीति प्रभावी न होने के दृष्टिगत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अपोर्डबल हाउसिंग के मानक पुनः निर्धारित किये जाने की आवश्यकता है।

5- अतः समाज के दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों, जिनमें लघु-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग शामिल हैं, के परिवारों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवासीय सुविधा मुहैया कराने हेतु निम्नगत नीति निर्धारित करने का निर्णय लिया गया है :-

1. क्षेत्रफल/ कारपेट एरिया, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, ड्रेनराटी तथा पार्किंग के मानक

क्र0स0	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक		
		ई0डब्ल्यूएस0	एल0आई0जी0	अन्य वर्ग
(क)	प्लॉट डेवलपमेंट			

	परियोजना का न्यूनतम क्षेत्रफल	3000 वर्ग मीटर		
(i)	भूखण्ड का क्षेत्रफल	30-35 वर्गमीटर	35 वर्ग मीटर से अधिक किन्तु 50 वर्गमीटर तक	50 वर्ग मीटर से अधिक किन्तु 150 वर्गमीटर तक
(ii)	अधिकतम भू-आच्छादन	75 प्रतिशत	75 प्रतिशत	70 प्रतिशत
(iii)	एफ0 ए0 आर0	2.0	2.0	2.0
(iv)	डेन्सिटी	250 इकाईयां प्रति हेक्टेयर	200 इकाईयां प्रति हेक्टेयर	150 इकाईयां प्रति हेक्टेयर

(ख)	ग्रुप हाउसिंग	ई0 डब्ल्यू एस0	एल0 आई0 जी0	अन्य वर्ग
	परियोजना का न्यूनतम क्षेत्रफल	2000 वर्ग मीटर		
(i)	कारपेट एरिया	25 से 30 वर्गमीटर	30 से अधिक किन्तु 40 वर्गमीटर तक	40 से अधिक किन्तु 90 वर्गमीटर तक
(ii)	अधिकतम भू-आच्छादन	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
(iii)	एफ0 ए0 आर0	निर्मित क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	1.75
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 या उससे अधिक	2.00
		अधिकतम क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	2.00
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 व उससे अधिक	2.25
		अधिकतम क्षेत्र		2.5
(iv)	डेन्सिटी	निर्मित क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	550 इकाईयां प्रति हे0
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	450 इकाईयां प्रति हे0
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	350 इकाईयां प्रति हे0
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	625 इकाईयां प्रति हे0
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	525 इकाईयां प्रति हे0
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	400 इकाईयां प्रति हे0

			18 मी० व उससे अधिक			
		विकसित क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी० से कम	625 इकाईयां प्रति हे०	525 इकाईयां प्रति हे०	400 इकाईयां प्रति हे०
			सड़क चौड़ाई 18 मी० व उससे अधिक	700 इकाईयां प्रति हे०	600 इकाईयां प्रति हे०	500 इकाईयां प्रति हे०
		अधिकसित क्षेत्र		800 इकाईयां प्रति हे०	650 इकाईयां प्रति हे०	500 इकाईयां प्रति हे०
(ग)	पार्किंग व्यवस्था		मोटर साइकिल/ स्कूटर/ साइकिल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल	मोटर साइकिल/ स्कूटर/ साइकिल हेतु प्रत्येक इकाई पर 4.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल		01 कारपार्किंग प्रति इकाई। 75 वर्गमीटर से अधिक कारपेट एरिया की इकाईयां हेतु 10 प्रतिशत अतिरिक्त विजिटर पार्किंग

टिप्पणी	(I)	कारपेट एरिया का तात्पर्य किसी अपार्टमेंट के शुद्ध प्रयोग में आने वाले तल क्षेत्रफल से है, जिसके अन्तर्गत बाह्य दीवारों से आच्छादित क्षेत्र, सर्विस शैफ्ट के अन्तर्गत क्षेत्र, एक्सक्लूसिव बालकनी अथवा वरामदे का क्षेत्र एवं एक्सक्लूसिव खुले छत का क्षेत्र शामिल नहीं होगा, परन्तु अपार्टमेंट की आंतरिक दीवारों का क्षेत्रफल शामिल होगा।
	(II)	प्लॉटेड डेवलपमेंट योजना में प्रस्तावित कुल भूखण्डों की संख्या के न्यूनतम 50 प्रतिशत भूखण्ड 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से कम जबकि ग्रुप हाउसिंग योजना में प्रस्तावित कुल इकाईयां की न्यूनतम 50 प्रतिशत इकाईयां 75 वर्ग मीटर कारपेट एरिया से कम क्षेत्रफल रखने की अनिवार्यता होगी।
	(III)	अफोर्डेबल हाउसिंग योजना का क्रियान्वयन केवल एक आय वर्ग अथवा एक से अधिक आय वर्ग के व्यक्तियों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु किया जा सकता है। शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित 3000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की ऐसी योजना, जहां दुर्बल आय वर्ग/ अल्प आय वर्ग के भवनों/ भूखण्डों के साथ-साथ अन्य आय वर्ग के भवनों/ भूखण्डों का

		विकास निर्माण किया जाना परस्तावित हो, में प्लॉट डेवलपमेंट के अन्तर्गत 100 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड जबकि ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत 75 वर्गमीटर से अधिक कारपेट क्षेत्रफल की निर्मित की जाने वाली कुल आवासीय इकाईयों का न्यूनतम 10 प्रतिशत ई0डब्ल्यूएस0 एवं 10 प्रतिशत एल0आई0जी0 (कुल 20 प्रतिशत) इकाईयां कास-सब्सिडाइजेशन के माध्यम से निर्मित की जाएंगी। इन हेतु शेल्ड कीस दिये जाने का विकल्प होगा, जिसमें योजना के क्षेत्रफल की वाध्या नहीं होगी।
(IV)		किसी निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत टिप्पणी (III) के अनुसार ई0डब्ल्यूएस0 एवं एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण करने पर ई0डब्ल्यूएस0 एवं एल0आई0जी0 के आवासों की डेन्सिटी एवं एफए0आर0 को उस योजना की डेन्सिटी एवं एफए0आर0 की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।
(V)		यदि शासकीय अभिकरणों तथा निजी विकासकर्ता द्वारा एक से अधिक आय, वर्ग के व्यक्तियों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु योजना कियान्वित की जाती है, तो ऐसी स्थिति में योजना की डेन्सिटी समानुपातिक मौलत के आधार पर निर्धारित की जायेगी।
(VI)		प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद द्वारा निस्तारित ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर नीतागी शर्तों के अनुरूप ही एफए0आर0 अनुमत्य होगा।
(VII)		रो-हाउसिंग पद्धति के अन्तर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर बहु-आवासीय इकाईयों का निर्माण अनुमत्य होगा। रो-हाउसिंग पद्धति के अन्तर्गत दो आवासीय इकाईयों के मध्य कॉमन स्टेयरकेस का प्राविधान अनुमत्य होगा।
		स्पष्टीकरण :- रो-हाउसिंग का तात्पर्य भवन निर्माण उपविधि में प्राविधानित भूखण्ड विकास की ऐसी पद्धति से है जिसमें केवल फ्लैट और पीछे के सेट-बैक छोड़ना अनिवार्य है, परन्तु कॉनर के भूखण्ड के अतिरिक्त अन्य भूखण्डों में साईड सेटबैक छोड़ना आवश्यक नहीं है। एवं स्वीकृत रो-आउट प्लान्स के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित भूखण्डों पर इस उपविधि के अन्तर्गत निर्माण अनुमत्य होगा, परन्तु रो-हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित भूखण्डों पर निर्माण अनुमत्य नहीं होगा। रो-हाउसिंग पद्धति के रूप में निर्माण केवल नए स्वीकृत होने वाले रो-आउट प्लान्स के अन्तर्गत अनुमत्य होगा। ग्रुप हाउसिंग हेतु विकसित भूखण्डों पर इस उपविधि के अन्तर्गत निर्माण भूखण्डों के निस्तारण की शर्तों के अधीन अनुमत्य होगा।

2. प्लॉट डेवलपमेंट हेतु सड़कें एवं पाय-वे प्लॉट डेवलपमेंट हेतु सड़कें एवं पाय-वे के मानक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अध्याय-2.3 के अनुरूप होंगे।
3. ग्रुप हाउसिंग हेतु पहुंच मार्ग की चौड़ाई भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर विद्यमान पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नवत होगी:-

भूखण्ड भूमि का क्षेत्रफल	पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई
10 एकड़ तक	12 मीटर
10 एकड़ से अधिक एवं 25 एकड़ तक	18 मीटर
25 एकड़ से अधिक	24 मीटर

अवस्थापना विकास, भूमि का नियोजन एवं अभिकल्पन तथा सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान

4.1	प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जाएगा। लाभार्थियों की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए भूखण्ड विकास के अन्तर्गत कतिपय अवस्थापना सुविधाएं यथा- स्टैंड पोस्ट, शौचालय, आदि सामूहिक रूप से भी प्राविधानित की जा सकती हैं।
4.2	प्रकाश व्यवस्था हेतु अपाराम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा-सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।
4.3	आन्तरिक सड़कों का नियोजन, पार्क एवं खुले स्थल तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं अन्य उपयोगिताओं का प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा।
4.4	रो-हाउसिंग तथा गुप हाउसिंग का प्रस्ताव एक ही भूखण्ड पर प्रस्तुत किये जाने की दशा में दोनों उपयोगों के अन्तर्गत प्रस्तावित क्षेत्रफल को अलग-अलग दर्शाते हुए आवेदक द्वारा नियमों के अनुरूप उक्त भूखण्ड का तलपट मानचित्र स्वीकृत कराया जाना आवश्यक होगा।
4.5	गुप हाउसिंग एवं रो-हाउसिंग, दोनों पद्धतियों में पार्किंग व्यवस्था हेतु स्टिल्ट अनुमत्य होगा, जिसकी गणना एफ0ए0आर0 में नहीं की जाएगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्य होगी, जिसे कवर्ड पार्किंग बनाने (दो से अधिक साइड्स में कवर करने) पर उसकी गणना एफ0ए0आर0 में की जाएगी।
4.6	ग्रीन बिल्डिंग के लिए लीड/आई0जी0बी0सी0 द्वारा न्यूनतम ग्रीन रेटेड तथा ग्रीन द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गए भवनों में कुल एफ0ए0आर0 की 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ0ए0आर0 निःशुल्क अनुमत्य होगा। इस हेतु कम्प्लीशन सर्टीफिकेट निर्गत करने के पूर्व आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग संबंधी प्रमाण-पत्र प्राप्त कर सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत करना होगा। यदि आवेदनकर्ता को उपर्युक्त न्यूनतम रेटिंग प्राप्त नहीं होती है, तो उक्त अतिरिक्त 0.5 प्रतिशत एफ0ए0आर0 हेतु आवेदक से क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के रूप में आंगणित धनराशि की 1.25 गुनी धनराशि वसूली जायेगी।
4.7	एक एकड़ एवं अवधि क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी-लेवल पार्किंग का प्राविधान किया जा सकता है, जिसकी गणना एफ0ए0आर0 में नहीं की जाएगी। मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लाक यदि ग्राउण्ड लेवल के ऊपर बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊंचाई के आधार पर उस हेतु वांछित न्यूनतम सेट-बैक अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, के बराबर होगा।
4.8	पार्किंग प्रयोजन हेतु बैसमेंट का निर्माण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) की व्यवस्थानुसार अनुमत्य होगा।
4.9	विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु मॉड्यूलर क्लस्टर डिजाइन एवं बहुमंजिले निर्माण (सामान्यतः ग्राउण्ड+3) को प्राथमिकता दी जाएगी।
4.10	भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जायेगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके। उसका स्ट्रक्चरल डिजाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।
4.11	आवास एवं रोजगार की सम्बद्धता सुनिश्चित करने हेतु योजना का क्रियान्वयन यथासम्भव कार्य-केन्द्रों के समीप किया जाएगा।

5. दुर्बल आय वर्ग भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं

5.1	एक कमरे की इकाई में कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 12.50 वर्ग मीटर होगा, जबकि 2 कमरों की इकाई में पहले कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.00 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी तथा दूसरे कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.50 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी। दोनों कमरों का संयुक्त क्षेत्रफल 15.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
5.2	पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.20 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी, जबकि संयुक्त बाथरूम एवं शौचालय का

	कुल क्षेत्रफल 1.80 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।
5.3	रसोई/कुकिंग स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। दो कमरों की इकाई में पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।
5.4	बॉलकनी की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी और बॉलकनी को भूखण्ड की सीमा के बाहर सड़क अथवा रास्ते पर प्रक्षेपित नहीं किया जाएगा।
5.5	आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यूनतम ऊंचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कॉरीडोर की न्यूनतम ऊंचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कॉरीडोर की न्यूनतम ऊंचाई 2.10 मीटर होगी।
5.6	जीने की न्यूनतम चौड़ाई दो मंजिले भवन में 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अथवा अधिक मंजिले भवन में जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। राइजर अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा डेड 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मंजिले अथवा अधिक ऊंचाई के भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा। बहुमंजिले भवनों में जीने की चौड़ाई तत्समय प्रभावी भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होगी।

6. निर्माण सामग्री एवं विशिष्टियां

6.1	ई0डब्ल्यूएस0 एवं एल0आई0जी0 के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथा फ्लाई ऐश, कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्ट से निर्मित कम लागत की एवं स्थानीय भवन निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।
6.2	भवन निर्माण की विशिष्टियां यथासम्भव संलग्नक-1 के अनुसार रखी जाएंगी।
6.3	प्री-फैब्रीकेटेड तकनीक द्वारा भवन निर्माण हेतु मानकों एवं विशिष्टियां संलग्नक-2 के अनुसार रखी जाएंगी।

7. भवनों की लागत

7.1	अनिवार्य रूप से बनाये जाने वाले ई0डब्ल्यूएस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों की लागत, पात्रता व वार्षिक आय सीमा शासन द्वारा निर्धारित मानकों के अनुरूप होगी।
7.2	निजी विकासकर्ता द्वारा यदि केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा संचालित योजनाओं का लाभ लिया जाता है, तो उन योजनाओं के लिए निर्धारित प्रक्रियाओं एवं अन्य अतिरिक्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

8. क्रय योग्य एफ0ए0आर0

अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए नियमानुसार क्रय योग्य एफ0ए0आर0 निम्नवत अनुमन्य होगा :-

- ग्रुप हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित होने पर सम्पूर्ण भूखण्ड के क्षेत्रफल पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा।
- ग्रुप हाउसिंग पद्धति एवं रो-हाउसिंग पद्धति के मिश्रित रूप में नियोजित होने पर भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर इस प्रतिवृत्ति के साथ क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा कि इसका उपयोग केवल ग्रुप हाउसिंग पद्धति के अन्तर्गत ही किया जाएगा तथा रो-हाउसिंग पद्धति के अन्तर्गत क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 का उपयोग नहीं किया जा सकेगा।
- रो-हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित होने पर क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य नहीं होगा।
- निर्मित क्षेत्रों में 12 मीटर से अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर भी 10 प्रतिशत क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा।
- अफोर्डेबल हाउसिंग उपविधि के अन्तर्गत विकसित की जाने वाली योजनाओं में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की सीमा से अधिक का निर्माण शक्तीय नहीं होगा।

9. भवन की ऊंचाई

ग्रुप हाउसिंग एवं रो-हाउसिंग हेतु भवन की ऊंचाई भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार होगी, परन्तु भवन की अधिकतम ऊंचाई अन्य विधिक प्राविधानों यथा-संरक्षित स्मारकों/ हेरिटेज स्थलों से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल जोन, सुरक्षा जोन तथा अन्य स्टैड्यूटरी प्रतिबन्धों से नियंत्रित होगी।

10. विकास शुल्क की गणना

10.1 विकास शुल्क की गणना 30प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्रस्तर-4(1) की व्यवस्थानुसार की जाएगी तथा उक्त नियमावली के प्रस्तर-4(3) में प्राविधानित डेन्सिटी आधारित विकास शुल्क की गणना से छूट होगी। परन्तु क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सापेक्ष अतिरिक्त समानुपातिक विकास शुल्क देय होगा, जिसकी गणना निम्नानुसार की जायेगी :-

विकास शुल्क की बेसिक दर प्रति वर्ग मीटर X क्रय किया गया क्षेत्रफल वर्ग मी0 में

अतिरिक्त समानुपातिक विकास शुल्क =

अनुमन्य बेसिक एफ0ए0आर0

10.2 प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद द्वारा विकसित योजनाओं में विकास शुल्क की देयता नहीं होगा।

11. अन्य अपेक्षाएँ

11.1	भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार होगी।
11.2	सम्पूर्ण योजना का नियमानुसार पंजीकरण उत्तर प्रदेश रियल इस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी (उत्तर प्रदेश रेरा) में कराना अनिवार्य होगा और रियल इस्टेट रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 2016 एवं उसके अधीन प्रख्यापित नियमों/ विनियमों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।
11.3	30प्र0 रियल इस्टेट रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 2016 की धारा-4 (2) (एन)(डी) के अनुसार परियोजना के आवंटियों से समय-समय पर वसूल की गई धनराशि का 70 प्रतिशत चूंकि एक अलग खाते में जमा किए जाने की व्यवस्था है, जिसका उपयोग उसी परियोजना के विकास/ निर्माण कार्यों में किए जाने की अपेक्षा है। अतः अधिकतम 90 दिवस के अन्दर सम्पूर्ण योजना के रेरा में पंजीकरण कराये जाने की स्थिति में विकास एवं निर्माण कार्यों की पूर्णता हेतु परफार्मेंस गारन्टी के रूप में विकासकर्ता द्वारा कुल योजना क्षेत्रफल की 20 प्रतिशत विक्रयशील भूमि बन्धक रखे जाने की बाध्यता नहीं होगी। योजनान्तर्गत क्रॉस सैंडविचड्राईजेशन करते हुये यदि दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के भवनों का निर्माण प्रस्तावित है तो उक्त भवनों को पूर्ण कराना सुनिश्चित करने हेतु 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि बन्धक रखी जायेगी, जिसे चरणबद्ध 02 चरणों में अचमुक्त किया जा सकेगा।
11.4	अप्रोड्युबल हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित भवनों का आवंटन विक्रय विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा, परन्तु अनिवार्य रूप से निशित किये जाने वाले दुर्बल आय अल्प आय वर्ग के भवनों के साथ-साथ सामुदायिक सुविधाओं से संबंधित सम्पत्तियों का आवंटन/ निस्तारण लागू शासनादेश के अनुसार किया जाएगा।
11.5	अन्य समस्त प्राविधान समय-समय पर प्रभावी भवन उपविधि/ शासनादेश के अनुरूप लागू होंगे।

6. इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त निर्णय का अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,
(दीपक कुमार)
प्रमुख सचिव