

प्रेषक,

सदाकान्त  
प्रमुख सचिव  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- |   |  |
|---|--|
| (1) आवास आयुक्त,<br>उ०प्र० आवास एवं विकास<br>परिषद, लखनऊ।   | (2) उपाध्यक्ष,<br>समस्त विकास प्राधिकरण,<br>उत्तर प्रदेश।      |
| (3) अध्यक्ष,<br>समस्त विशेष विकास क्षेत्र,<br>उत्तर प्रदेश। | (4) नियंत्रक प्राधिकारी,<br>समस्त विनियमित क्षेत्र,<br>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 'क्रास-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 व्यावहारिक 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 रू. 1.0 लाख से अधिक परन्तु रू. 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 मानकों का पुनरीक्षण न करने पर वार्षिक आय सीमा को प्रत्येक वर्ष 'कार्ट 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 :-

क्र. 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-कार्ट' 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 फ़ैसिलिटीज़) 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) 4.0 हैक्टेयर से कम क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा 10 लाख 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 एवज़ में विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को 'शेल्टर फीस' देय होगी। अर्थात् ई.डब्लू.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.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु 20 प्रतिशत इकाइयों के निर्माण के एवज़ 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.डब्लू.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 हैक्टेयर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई.डब्लू.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.डब्लू.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 क्रय-योग्य एफ.ए.आर. लिया जाता है, वहां उक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. के सापेक्ष भी यथार्थि समानुपातिक रूप से ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण किया जाना होगा अथवा 'शेल्टर फीस' देय होगी। क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की बाध्यता का प्राविधान पूर्व में स्वीकृत आवासीय योजनाओं में अतिरिक्त क्रय अंश पर भी लागू होगा, जिनमें क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति इस नीति के जारी होने के उपरान्त प्रदान की जाती है।

(iv) आवासीय इकाइयों की 'सीलिंग कास्ट'

हडको द्वारा दिनांक 14.12.2012 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमशः रु. 3.25 लाख तथा रु. 7.00

लाख इस प्रतिबन्ध के साथ निर्धारित किया जाता है कि उक्त सीलिंग कार्ट ई.डब्लू.एस. भवन के 25 वर्गमीटर 'बिल्ट-अप एरिया' तथा एल.आई.जी. भवन के 35 वर्गमीटर 'बिल्ट-अप एरिया' के लिए प्रभावी होगी। 'बिल्ट-अप एरिया' उक्त से अधिक होने पर भवनों के वास्तविक 'बिल्ट-अप एरिया' के सापेक्ष "प्रो-राटा (समानुपातिक) आधार पर सीलिंग कार्ट आंकलित की जा सकती है। 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कार्ट 20 प्रतिशत अधिक हो सकती है। भविष्य में हडको/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कार्ट पुनरीक्षित करने पर यथावत् लागू होंगे। हडको/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कार्ट में पुनरीक्षण न करने पर प्रत्येक वर्ष 'कार्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

**(अ) भवन निर्माण हेतु 'परफार्मेंन्स गारन्टी'**

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

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के सापेक्ष बैंक गारन्टी के स्थान पर यह विकल्प होगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि जो विक्रय-योग्य हो, प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक/गिरवी रखी जा सकती है। यह भूमि आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यों के सापेक्ष बंधक/गिरवी रखी जाने वाली भूमि के अतिरिक्त होगी। बंधक/गिरवी रखी जाने वाली भूमि को ले-आउट पर चिन्हित करते हुए "मोर्टगेज डीड" निष्पादित करनी अनिवार्य होगी, जिसे ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण की प्रगति के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अवमुक्त किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा यदि ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण नहीं किया जाता है अथवा अधूरा छोड़ा जाता है, तो प्राधिकरण/परिषद द्वारा बैंक गारन्टी को जब्त कर एवं भुना कर अथवा बन्धक रखी गई 10 प्रतिशत भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से ई.डब्लू.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.डब्लू.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.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन भी बनाने होंगे। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवन तथा सामुदायिक सुविधाएं ले-आउट में ऐसे स्थलों पर

प्रस्तावित किए जाएंगे, जिनका स्वामित्व निर्विवाद रूप से विकासकर्ता के पास उपलब्ध हो। इन भवनों का विकास/निर्माण सुनिश्चित कराने 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./डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में तत्सीमा तक संशोधन किया जाएगा।

(vi) विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव'

विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की लागत को अपनी योजनान्तर्गत अन्य उच्च उपयोगों के भूखण्डों से 'कास-सब्सिडाइज़' करने 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, 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.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन ही अनुमन्य होगा।

विकासकर्ता को ई.डब्लू.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 'ट्रांसफरेबल' 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 लाटरी 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.डब्लू.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- कृपया 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, उ0प्र0, लखनऊ।
3. 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 तत्काल अप-लोड कराना सुनिश्चित करें।
4. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
5. गार्ड बुक।

आज्ञा से

(शिवजनम चौधरी)  
संयुक्त सचिव