संख्या :74/3492/आठ–1–14–34बैठक / 14

प्रेषक,

सदाकान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **आवास आयुक्त,**
उ. प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. **उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3. **अध्यक्ष,**
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

4. **नियन्त्रक प्राधिकारी,**
समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊ : दिनांक : 12 दिसम्बर, 2014

विषय : **अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन 'समाजवादी आवास योजना' के संचालन के सम्बन्ध में दिशा–निर्देश।**

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु शासन द्वारा राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति–2014 घोषित की गयी है, जिसका मुख्य उद्देश्य समाज के सभी आय वर्गों और विशेषकर शहरी गरीबों के लिए गुणवत्तायुक्त जीवन–शैली सहित आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना है। उक्त नीति के अन्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए प्राविधानित रणनीति के क्रम में समाज के 'निम्न–मध्यम' एवं 'मध्यम' आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने के उद्देश्य से अफोर्डेबल हाउसिंग नीति निर्धारित की गयी है, जो विभागीय *website:http:// www.awas.up.nic.in* पर उपलब्ध है।

2. इसी कम में राज्य सरकार द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन 'समाजवादी आवास योजना' के संचालन का निर्णय लिया गया है, जिसके क्रियान्वयन हेतु निम्न दिशा–निर्देश निर्गत किये जाते हैं:–

(1) योजना का लक्ष्य–समूह (टार्गेट ग्रुप)

इस योजना का लक्ष्य–समूह समाज का 'निम्न–मध्यम' एवं 'मध्यम' आय वर्ग होगा, जिसे न्यूनतम् दो कमरे, रसाईघर, बाथरूम, शौचालय एवं बालकनी की सुविधायुक्त आवास उपलब्ध कराया जाएगा, जिसका कारपेट एरिया 75 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा तथा लागत रू. 15 से 30 लाख के अन्तर्गत होगी।

(2) योजना के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया

यह योजना विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों, विनियमित क्षेत्रों के अन्तर्गत तथा शहरी क्षेत्रों के बाहर भी क्रियान्वित की जा सकती है। इस योजना का क्रियान्वयन निजी विकासकर्ताओं के माध्यम से कराया जाएगा, जिसके संचालन एवं क्रियान्वयन में राज्य सरकार तथा विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों और विनियमित क्षेत्रों के नियन्त्रक प्राधिकारियों द्वारा फैसिलीटेटर एवं रेगुलेटर की भूमिका

निभाई जाएगी। इसके अतिरिक्त समस्त विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद्, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, विनियमित क्षेत्र और राज्य सरकार की अन्य संस्थायें भी इस योजना का संचालन करेंगी।

(3) **योजनान्तर्गत भवन निर्माण के लक्ष्य**

इस योजना के अन्तर्गत अल्पकालीन एवं दीर्घकालीन कार्य योजनाएं तैयार की जायेंगी और लक्ष्य निर्धारित करते हुए आवासों का निर्माण किया जायेगा। यह प्रयास किया जायेगा कि अगले 02 वर्षों में 03 लाख से अधिक आवासों का निर्माण पूर्ण हो जाय।

(4) **योजना हेतु भूमि की व्यवस्था**

योजना हेतु न्यूनतम् 05 एकड़ एवं अधिकतम् 100 एकड़ भूमि हो सकती है, जिसकी उपयुक्त स्थलों पर निजी विकासकर्ताओं द्वारा स्वयं व्यवस्था की जाएगी। भूमि जुटाव हेतु विकासकर्ता द्वारा भू–स्वामियों के साथ लैण्ड–पूलिंग एवं डेवल्पर एग्रीमेन्ट भी किया जा सकता है। योजना के मध्य यदि ग्राम–सभाओं तथा स्थानीय प्राधिकारियों में निहित सार्वजनिक उपयोग की भूमि आ रही हो, तो उसका पुनर्ग्रहण राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश के सुसंगत शासनादेशों के अधीन सुनिश्चित कराया जाएगा। इसके अतिरिक्त विकासकर्ता द्वारा 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय करने के लिए भूमि के संक्रमण हेतु आवश्यक होने पर 'उत्तर प्रदेश जमींदारी विकास एवं भूमि सुधार अधिनियम–1950' की धारा–154(2) के अधीन प्रचलित नियमों के अनुसार छूट देय होगी, जिससे सम्बन्धित कार्यवाही अधिकतम् 60 दिन में पूर्ण की जाएगी।

(5) **भवन निर्माण एवं सीलिंग कॉस्ट**

इस योजना में अफोर्डेबल हाउसिंग से सम्बन्धित भूमि पर भूखण्डीय विकास/प्लाटिंग अनुमन्य नहीं होगी, बल्कि शत–प्रतिशत भवनों का निर्माण करना अनिवार्य होगा। भवनों की सीलिंग कॉस्ट 75 वर्गमीटर कारपेट एरिया की इकाई के लिए अधिकतम रू. 30 लाख होगी, जबकि इससे कम क्षेत्रफल के कारपेट एरिया के इकाईयों की लागत प्रो–राटा आधार पर कम होगी। लाभार्थी/आवंटी के पक्ष में आवास/फ्लैट पंजीकरण के समय घोषित मूल्य में लाभार्थी को इसके हस्तान्तरित होने तक वृद्धि नहीं की जायेगी। प्रदेश के विभिन्न नगरों के आकार, लोकेशन तथा भूमि एवं भवन निर्माण की लागत में भिन्नताओं को दृष्टिगत् रखते हुए सुपर बिल्ट–अप एरिया पर प्रति वर्ग फीट सीलिंग कॉस्ट निम्नानुसार होगी:–

एन.सी.आर. क्षेत्र में	रू. 3000 प्रति वर्ग फीट
मेट्रो नगरों में	रू. 2800 प्रति वर्ग फीट
अन्य नगरों में	रू. 2500 प्रति वर्ग फीट

टिप्पणी: सीलिंग कॉस्ट प्रत्येक वर्ष कॉस्ट इण्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित की जाएगी।

(6) **योजना के अनुमोदन की प्रक्रिया**

इस योजना के अनुमोदन हेतु आवास बन्धु के माध्यम से 'सिन्गल विण्डो क्लियरेन्स' की सुविधा प्रदान की जाएगी। पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा अपनी योजना आवास बन्धु को प्रस्तुत की जाएगी, जिसे आवास बन्धु स्तर पर तकनीकी परीक्षणोपरान्त शासन का अनुमोदन प्राप्त कर सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को अग्रसारित किया जाएगा और अनुमोदन की कार्यवाही 60 दिन के अन्दर पूर्ण की जाएगी। निजी

विकासकर्ताओं के आवास बन्धु में पंजीकरण के सम्बन्ध में अलग से प्रक्रिया/मापदण्ड निर्गत किए जाएंगे।

(7) **भवनों के आवन्टन की प्रक्रिया**

इस योजनान्तर्गत भवनों का आवन्टन/विक्रय विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय रू. 100 के स्टाम्प पेपर पर शासकीय अभिकरण को इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि वह योजनान्तर्गत निर्मित भवनों के लिए प्राविधानित व्यवस्थानुसार निर्धारित सीलिंग कास्ट से अधिक लागत पर तथा किसी व्यक्ति को एक से अधिक भवन/फ्लैट का आवन्टन/बिक्री नहीं करेगा। ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग नीति के अनुपालन में निर्मित भवनों तथा सामुदायिक सुविधाओं से सम्बन्धित सम्पत्तियों का आवन्टन/ निस्तारण प्रभावी शासनादेशों के अनुसार किया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा भवनों के आवन्टन में प्रचलित शासकीय नीतियों के अनुसार आरक्षण सम्बन्धी नियमों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

(8) **योजना के मानक एवं अन्य शर्तें**

इस योजना के नियोजन हेतु मानक (यथा–पहुंच मार्ग की चौड़ाई, भू–आच्छादन, एफ.ए.आर., घनत्व, पार्किंग व्यवस्था, आदि), विकासकर्ताओं को अनुमन्य इन्सेन्टिव, विकासकर्ताओं के दायित्व तथा योजना के क्रियान्वयन में राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों की भूमिका अफोर्डेबल हाउसिंग नीति की व्यवस्थानुसार होंगे।

(9) **योजना का रख–रखाव**

विकसित योजना की सेवाओं का रख–रखाव स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक सम्बन्धित विकासकर्ता/शासकीय अभिकरण द्वारा किया जायेगा। हस्तान्तरण के पूर्व आवास बन्धु के माध्यम से स्थलीय निरीक्षणोंपरान्त यह पुष्टि की जायेगी कि योजना की स्वीकृति के समय जो अवस्थापना सुविधायें एवं विशिष्टियॉ अनुमोदित की गयी थीं, के अनुसार विकास कार्य पूर्ण हुए हैं अथवा नहीं।

(10) **अनुश्रवण एवं कठिनाई निवारण**

इस योजना के क्रियान्वयन की प्रगति का नियमित अनुश्रवण, आवास बन्धु में गठित एक विशेष प्रकोष्ठ द्वारा किया जायेगा।

3– कृपया उपरोक्त दिशा–निर्देशों के अनुसार 'समाजवादी आवास योजना' का क्रियान्वयन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(सदाकान्त) 12/12/14

प्रमुख सचिव

संख्या— (1)/आठ—1—2014, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि—निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ.प्र., शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उ.प्र., शासन।
3. सचिव, नगर विकास विभाग, उ.प्र., शासन।
4. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उ.प्र.।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र. लखनऊ।
7. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास निर्माण एवं वित्त निगम, लखनऊ।
8. अध्यक्ष, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
9. निदेशक, आवास बन्धु, उ.प्र. लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत नीति को समस्त सम्बन्धितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अप—लोड करना सुनिश्चित करें।
10. गार्ड फाईल हेतु।

आज्ञा से,

(शिवजनम चौधरी)
संयुक्त सचिव