

प्रेषक,

सदाकान्त

प्रमुख सचिव

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|---|
| 1. आवास आयुक्त
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण, उ०प्र०। |
| 3. अध्यक्ष
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ०प्र०। | 4. नियंत्रक प्राधिकारी
समस्त विनियमित क्षेत्र, उ०प्र०। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 12 जनवरी, 2016

विषय : अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन संचालित समाजवादी आवास योजना के क्रियान्वयन में आ रही कठिनाईयों के निराकरण हेतु नीति के कतिपय प्राविधानों में संशोधन किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-73/2965/आठ-1-14-34बैठक/2014 दिनांक 12.12.2014 का सन्दर्भ ग्रहण करें, जिसके द्वारा समाज के निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्गों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग नीति का निर्धारण किया गया है। तत्क्रम में ही निर्गत शासनादेश संख्या-74/2965/आठ-1-14-34बैठक/2014 दिनांक 12.12.2014 द्वारा समाजवादी आवास योजना के संचालन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश निर्गत किए गए हैं। क्रेडाई, निजी विकासकर्ताओं तथा अन्य माध्यमों द्वारा उक्त योजना के क्रियान्वयन में आ रही कठिनाईयों के सम्बन्ध में शासन/आवास बन्धु को अवगत कराया गया है, जिनके क्रम में अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के कतिपय प्राविधानों में आंशिक संशोधन किया जाना आवश्यक है।

2. इस सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त अफोर्डेबल हाउसिंग नीति एवं समाजवादी आवास योजना से सम्बन्धित शासनादेश संख्या-73/2965/आठ-1-14-34बैठक/2014 दिनांक 12.12.2014 एवं शासनादेश संख्या-74/2965/आठ-1-14-34बैठक/2014 दिनांक 12.12.2014 में निम्न संशोधन किए जाने का निर्णय लिया गया है :-

- (1) समाजवादी आवास योजनान्तर्गत निजी विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु रियल इस्टेट सेक्टर में गत 03 वर्षों का औसत नेटवर्थ रू. 2.5 करोड़ तथा एक वर्ष का अनुभव होना अनिवार्य है। इस प्रकार नेटवर्थ तथा रियल इस्टेट में अनुभव के मापदण्डों में एकरूपता नहीं है। इस प्रकार नेटवर्थ तथा रियल इस्टेट में अनुभव के मापदण्डों में एकरूपता नहीं है। इस विसंगतति के निराकरण के साथ-साथ समाजवादी आवास योजनान्तर्गत नई

कम्पनियों/विकासकर्ताओं को अवसर प्रदान करने हेतु ऐसे विकासकर्ता, जो पूर्व में किसी अन्य कम्पनी/कन्सॉर्शियम में कार्य कर चुके हैं और जिन्हें रियल इस्टेट में न्यूनतम एक वर्ष का अनुभव प्राप्त है, यदि वह किसी नई कम्पनी में डायरेक्टर या पार्टनर हों या कन्सॉर्शियम के सदस्य हों, तो वह समाजवादी आवास योजना के अधीन श्रेणी 'डी' में पंजीकरण के लिए पात्र होंगे। नई कम्पनी/कन्सॉर्शियम का गत एक वर्ष का न्यूनतम नेटवर्थ रू. 2.5 करोड़ होना चाहिए, जो किसी भी सेक्टर का हो सकता है।

- (2) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के प्रस्तर-5.1 के अनुसार समाजवादी आवास योजना हेतु वर्तमान में निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल (5.0 एकड़) महायोजनान्तर्गत "कृषि" भू-उपयोग में तथा उसके बाहर ग्रामीण क्षेत्रों में यथावत रहेगा, परन्तु महायोजना में आवासीय भू-उपयोग में न्यूनतम क्षेत्रफल 2.5 एकड़ होगा। शासकीय अभिकरणों की योजनाओं में इस योजना हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल की सीमा लागू नहीं होगी।
- (3) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के प्रस्तर-5.1 के अनुसार योजना के न्यूनतम 60 प्रतिशत क्षेत्रफल पर निर्मित की जाने वाली अफोर्डेबल हाउसिंग इकाईयों का अधिकतम कारपेट एरिया 75 वर्गमीटर निर्धारित है, परन्तु न्यूनतम कारपेट एरिया निर्धारित नहीं है। इसी प्रकार 'रो-हाउसिंग' के लिए अधिकतम भू-आच्छादन 70 प्रतिशत अनुमन्य है, परन्तु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल निर्धारित नहीं है। इस नीति के अनुसार लाभार्थी समूह चूंकि 'निम्न-मध्यम' एवं 'मध्यम आय वर्ग' है, अतः कारपेट एरिया एवं भूखण्ड के क्षेत्रफल के न्यूनतम मानक एल.आई.जी. श्रेणी से अधिक होने आवश्यक हैं, जिसके दृष्टिगत ग्रुप हाउसिंग में अफोर्डेबल हाउसिंग इकाई का न्यूनतम कारपेट एरिया 40 वर्ग मीटर तथा 'रो-हाउसिंग' में भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 60 वर्ग मीटर होगा।
- (4) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के प्रस्तर-5.3 के अनुसार 10 एकड़ तक की योजना के लिए पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18.0 मीटर निर्धारित है। परन्तु समाजवादी आवास योजना का क्रियान्वयन चूंकि 'कृषि' भू-उपयोग में भी अनुमन्य है, जहां सामान्यतः ट्रंक अवस्थापना सुविधाओं का अभाव है। अतः 10 एकड़ तक की योजना के लिए समस्त भू-उपयोगों में पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगी कि उक्त मार्ग की लम्बाई 400 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- (5) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के प्रस्तर-5.5 के अनुसार 'रो-हाउसिंग' के लिए अधिकतम भू-आच्छादन 70 प्रतिशत अनुमन्य है, परन्तु प्रदेश में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार 'रो-हाउसिंग' हेतु 100 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम भू-आच्छादन 75 प्रतिशत अनुमन्य है, अतः एकरूपता के दृष्टिगत समाजवादी आवास योजनान्तर्गत भी 'रो-हाउसिंग' के लिए 75 प्रतिशत भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।
- (6) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के प्रस्तर-5.5 के अनुसार अफोर्डेबल हाउसिंग योजना के लिए बेसिक 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य है। विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में प्रस्तावित संशोधनों के अनुसार बेसिक एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. विभिन्न सेवाओं यथा - ए.सी. प्लान्ट, लिफ्ट के सामने 10 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल की लॉबी, लिफ्ट हेतु मशीन कक्ष, आलमारियां एवं वे-विन्डोज, रिफ्यूज एरिया (एन.बी.सी. के

अनुसार) सर्विस डक्ट, मम्टी तथा सामुदायिक केन्द्र के लिए निःशुल्क अनुमन्य होगा। तत्क्रम में समाजवादी आवास योजनान्तर्गत भी उक्त सुविधाओं/सेवाओं के लिए बेसिक एफ.ए.आर. (2.5) का 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त 5000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में शासनादेश संख्या-1835/8-3-15-13विविध/15, दिनांक 12.10.2015 की व्यवस्थानुसार ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किए जाने पर बेसिक एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत अतिरिक्त निःशुल्क एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

- (7) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के प्रस्तर-5.7 के अनुसार अफोर्डेबल हाउसिंग का अधिकतम घनत्व 450 आवासीय इकाईयां प्रति हेक्टेयर निर्धारित है। इस सम्बन्ध में विभिन्न स्टेकहोल्डर्स द्वारा प्रस्तुत सुझावों के क्रम में समाजवादी आवास योजनान्तर्गत भूमि एवं अनुमन्य एफ.ए.आर. के बेहतर उपयोग के लिए अधिकतम घनत्व 500 आवासीय इकाईयां प्रति हेक्टेयर होगा।
- (8) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के प्रस्तर-5.8 के अनुसार प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर एक पार्किंग स्थल का मानक निर्धारित है। 'निम्न-मध्यम' तथा 'मध्यम' आय वर्ग की वास्तविक आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए तथा पार्किंग की लागत को नियंत्रित करने हेतु वर्तमान मानक को संशोधित करते हुए निम्नान्तर्गत निर्धारित किया जाता है :-

आवासीय इकाई का बिल्ट-अप एरिया (व.मी.)	पार्किंग के मानक
* 70 से अधिक	प्रत्येक आवासीय इकाई पर 01 पार्किंग स्थल।
* 50-70	प्रत्येक 02 आवासीय इकाईयों पर 01 पार्किंग स्थल।
* 50 से कम	प्रत्येक आवासीय इकाई पर मोटर साईकिल/स्कूटर/साईकिल हेतु 02 वर्ग मीटर क्षेत्रफल।

टिप्पणी :-

- (1) 'पार्किंग स्थल' का तात्पर्य समान कार स्थल (इक्यूवैलेन्ट कार स्पेस) से है, जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा।
- (2) पार्किंग व्यवस्थान्तर्गत 13.75 वर्ग मीटर के अतिरिक्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की व्यवस्थानुसार सर्कुलेशन एरिया का भी प्राविधान करना होगा।
- (9) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के प्रस्तर-6.2 के अनुसार समाजवादी आवास योजना का क्रियान्वयन महायोजनान्तर्गत 'कृषि' भू-उपयोग में भी अनुमन्य है, जिस हेतु भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में पूर्ण छूट है, परन्तु 'कृषि' से 'आवासीय' में नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना अनिवार्य है। भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया को सरलीकृत करने हेतु विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. को आवास बन्धु स्तर पर परीक्षणोंपरान्त सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान करते हुए सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/शासकीय अभिकरण को अग्रसारित किया जाएगा। भू-उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव पर प्राधिकरण/शासकीय अभिकरण की बोर्ड बैठक में (यदि बोर्ड बैठक के आयोजन में विलम्ब हो, तो सर्कुलेशन के

माध्यम से) अनुमोदनोपरान्त आपत्ति/सुझाव आमंत्रण एवं उनका निस्तारण कर शासन की अन्तिम स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जाएगा।

(10) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के प्रस्तर-7.3 के अनुसार योजना के विकास एवं निर्माण कार्य समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्ण रूप से पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय प्रचलित नियमों के अनुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' निष्पादित किए जाने एवं 'परफार्मेंस गारन्टी' दिए जाने की अपेक्षा है। 'परफार्मेंस गारन्टी' हेतु शासकीय अभिकरण के पक्ष में योजना के कुल क्षेत्रफल की 15 प्रतिशत भूमि के मूल्य के बराबर बैंक गारन्टी देय होगी अथवा योजना के कुल क्षेत्रफल की 15 प्रतिशत भूमि (जो विक्रय-योग्य हो) शासकीय अभिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जा सकती है। बन्धक रखी गई भूमि पर विकास/निर्माण की अनुमति होगी, परन्तु उक्त भूमि अथवा उस पर निर्मित सम्पत्तियों की बिक्री अनुमन्य नहीं होगी। बैंक गारन्टी/बन्धक रखी भूमि को योजना के विकास एवं निर्माण कार्यों के पूर्ण होने पर अवमुक्त किया जाएगा। विकास अनुबन्ध (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) का निष्पादन प्राधिकरण/शासकीय अभिकरण द्वारा प्रचलित नियमों के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

3- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्तानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

सदाकान्त

प्रमुख सचिव

संख्या : 13/2016/120(1)/आठ-1-16-34बैठक/14 तददिनांक।

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

- 1- प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ.प्र. शासन।
- 2- प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उ०प्र० शासन।
- 3- सचिव, नगर विकास विभाग, उ०प्र० शासन।
- 4- अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ०प्र०।
- 5- समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र०।
- 6- अध्यक्ष, आवास बन्धु, उ०प्र०।
- 7- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
- 8- प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास निर्माण एवं वित्त निगम, लखनऊ।
- 9- निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत शासनादेश को विभागीय वेबसाईट पर तत्काल अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
- 10- गार्ड फाईल हेतु।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)

विशेष सचिव