

प्रेषक,

सदा कान्त
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|--|---|
| 1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास
परिषद्, लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
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 : 12 दिसम्बर, 2014

विषय : 'अफोर्डेबल हाउसिंग' नीति के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में।

महोदय,

प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में 12वीं पंचवर्षीय योजनावधि (2012-17) में कुल 24 लाख आवासीय इकाईयों की मांग अनुमानित की गई है, जिसमें से 30 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग तथा लगभग 60 प्रतिशत इकाईयों की मांग अल्प एवं मध्यम आय वर्ग के लिए अनुमानित है। राज्य सरकार के सीमित वित्तीय संसाधनों से उक्त मांग को पूरा करना एक बहुत बड़ी चुनौती है। इस क्रम में प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 घोषित की गई है, जिसमें अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए रणनीति निर्धारित की गयी है। प्रदेश सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने हेतु शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80विविध/2010 दिनांक 05.12.13 द्वारा नीति निर्धारित की गयी है।

2- इसके अतिरिक्त प्रदेश सरकार द्वारा भी शहरी क्षेत्रों में निवास कर रहे ऐसे परिवार, जो आर्थिक दृष्टि से दुर्बल अथवा अल्प आय वर्ग की श्रेणी में नहीं आते हैं (निम्न-मध्यम एवं मध्य आय वर्ग) के लिए आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 उ०प्र० शासन की अधिसूचना संख्या-5899/आठ-3-09-214विविध/2009 दिनांक 14.01.2010 तथा शासनादेश संख्या-4384/आठ-3-11-181विविध/2008 दिनांक 27.09.2011 द्वारा उपविधि निर्गत की गयी है, परन्तु उक्त उपविधि व्यवहारिक न होने के कारण निजी विकासकर्ताओं द्वारा इसमें कोई रुचि नहीं ली जा रही है, जिसके फलस्वरूप प्रदेश में अभी तक एक भी अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना क्रियान्वित नहीं हो सकी है। इस प्रकार निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों की आवासीय समस्या के समाधान हेतु अभी तक अलग से कोई नीति निर्धारित नहीं है।

3- अतएव, सम्यक् विचारोपरान्त उ०प्र० राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के क्रम में प्रदेश की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए निजी क्षेत्र के सहयोग से अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए अधिसूचना दिनांक 14.01.2010 एवं शासनादेश दिनांक 27.09.2011 द्वारा निर्गत भवन उपविधि को अवकमित करते हुए अफोर्डेबल हाउसिंग नीति निर्धारित की गयी है, जो विभागीय वेबसाइट <http://awas.up.nic.in> पर उपलब्ध है।

4- इस सम्बन्ध में अफोर्डेबल हाउसिंग नीति की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया संलग्न नीति के मार्गदर्शी सिद्धान्तों के आलोक में आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें। नीति के क्रियान्वयन हेतु यथावश्यक कार्यकारी आदेश पृथक से निर्गत किये जायेंगे।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय,

Handwritten signature 12/12/14
(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

संख्या-73/2965
(1)/आठ-1-2014, तददिनांक।

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

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
2. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० शासन को इस निवेदन के साथ कि कृपया अपने विभाग से संबंधित तदनुसार आवश्यक निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र०।
4. समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र०।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
6. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास निर्माण एवं वित्त निगम, लखनऊ।
7. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, 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 कराना सुनिश्चित करें।
8. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
9. गार्ड बुक।

आज्ञा से

(शिवजनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए नीति का निर्धारण

1. प्रस्तावना

1.1 आवास समग्र आर्थिक विकास का अभिन्न अंग है एवं विकास को गति देने में इसकी अहम भूमिका है। आवास मनुष्य का बुनियादी अधिकार है तथा मानव बस्तियों के सतत विकास के लिए समुचित आवास की उपलब्धता सर्वोपरि है। राज्य का यह नैतिक एवं वैधानिक दायित्व है कि वह ऐसी परिस्थितियों का सृजन करे, जिससे समाज के प्रत्येक परिवार को उसकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की उपलब्धता सुनिश्चित हो सके।

1.2 उल्लेखनीय है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में 12वीं पंचवर्षीय योजनावधि (2012-17) में कुल 24 लाख आवासीय इकाईयों की मांग अनुमानित की गई है, जिसमें से 30 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग तथा लगभग 60 प्रतिशत इकाईयों की मांग अल्प एवं मध्यम आय वर्ग के लिए अनुमानित है। राज्य सरकार के सीमित वित्तीय संसाधनों से उक्त मांग को पूरा करना एक बहुत बड़ी चुनौती है। इस क्रम में प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 घोषित की गई है, जिसका विज़न 'सुखद पर्यावास' एवं मिशन 'समाज के सभी आय वर्गों और विशेषकर शहरी गरीबों के लिए गुणवत्तायुक्त जीवन शैली सहित आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना है।' राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति के अन्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए निम्न रणनीति निर्धारित है:-

- (I) सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को 'क्रास-सब्सिडी' के माध्यम से क्रमशः 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) आवासों का निर्माण अनिवार्य है।
- (II) केन्द्र पुरोनिधानित 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना के माध्यम से भी नगरीय निर्धनों को किफायती आवास मुहैया कराये जाएंगे।
- (III) निजी पूंजी निवेश के माध्यम से 'अफोर्डेबल हाउसिंग' की आपूर्ति में वृद्धि हेतु सुविधाजनक वातावरण के सृजन के लिए विनियामक प्रक्रियाओं की समीक्षा कर उन्हें सरलीकृत किया जाएगा तथा 'अफोर्डेबल हाउसिंग' परियोजनाओं के लिए घनत्व में वृद्धि की जाएगी।
- (IV) आवास एवं विकास परिषद् तथा विकास प्राधिकरणों को निजी क्षेत्र की बहुसहभागिता के साथ 'अफोर्डेबल हाउसिंग' के निर्माण हेतु बढ़ावा दिया जाएगा।
- (V) भवनों की लागत कम करने हेतु अल्प लागत की निर्माण सामग्रियों एवं प्रौद्योगिकी के वैकल्पिक उपयोग हेतु लोक निर्माण विभाग एवं

hull

अन्य भवन निर्माण संस्थाओं द्वारा निर्धारित की गई भवन निर्माण सम्बन्धी विशिष्टियों (शेड्यूल ऑफ़ रेट्स) में आवश्यक संशोधन किया जाएगा।

(VI) दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग की आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन में केन्द्र पुरोनिधानित तथा राज्य सरकार के विभिन्न विभागों यथा-आवास एवं शहरी नियोजन, नगर विकास, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन/सूडा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, गृह विभाग, लोक निर्माण विभाग, आदि के वित्तीय संसाधनों का समेकित उपयोग करने हेतु उनके आय-व्ययक में प्राविधानित धनराशि का 'कन्वर्जेन्स' सुनिश्चित किया जाएगा।

1.3 उपरोक्त के क्रम में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने हेतु शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13- 80विविध/2010, दिनांक 5.12.2013 के माध्यम से नीति जारी की गई है, जिसके अनुसार सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में 'क्रास-सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. श्रेणी के परिवारों को न्यूनतम 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) आवासों का निर्माण करना अनिवार्य है।

1.4 प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में निवास कर रहे ऐसे परिवार जो आर्थिक दृष्टि से दुर्बल अथवा अल्प आय वर्ग की श्रेणी में नहीं आते हैं (अर्थात् निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग) के लिए आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या-5899/आठ-3-09-214 विविध/09, दिनांक 14.1.2010 द्वारा उपविधि निर्धारित की गई है। परन्तु उक्त उपविधि व्यवहारिक न होने एवं इसके अधीन निर्धारित मानकों/व्यवस्थाओं के अनुसार निजी क्षेत्र में भूखण्डों/भवनों का विकास एवं निर्माण अफोर्डेबल न होने के कारण निजी विकासकर्ताओं द्वारा इसमें कोई रूचि नहीं ली गई, जिसके फलस्वरूप प्रदेश में अभी तक एक भी अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना क्रियान्वित नहीं हो सकी है।

1.5 इसके अतिरिक्त केन्द्र सरकार द्वारा जे.एन.एन.यू.आर.एम. के उपघटक बी.एस.यू.पी. के एक भाग के रूप में वर्ष 2009 में 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना आरम्भ की गयी थी, जिसका मुख्य उद्देश्य शहरी गरीबों के लिए आवासों की कमी को पूर्ण करने हेतु निजी क्षेत्र की भागीदारी से किफायती आवास निर्मित करना था। वर्ष 2011 में शहरी क्षेत्रों में मलिन बस्तियों को नियन्त्रित करने हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप योजना' को राजीव आवास योजना से सम्बद्ध कर दिया गया है। तत्क्रम में नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या : 1072/69-1-2014-14 (7)/2014, दिनांक 21.8.2014 द्वारा केन्द्र पुरोनिधानित योजना 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश जारी किये गए हैं। उक्त शासनादेश के अन्तर्गत केन्द्र सरकार द्वारा जारी गाईडलाइन्स के अनुसार परियोजना का कार्य-क्षेत्र, शहरों का चयन, क्रियान्वयन विधि, लाभार्थियों का चिन्हीकरण, आवासों



का मूल्य निर्धारण एवं आवंटन, परियोजना निर्माण एवं स्वीकृति की प्रक्रिया, प्रशासनिक और क्रियान्वयन संरचना तथा अनुश्रवण एवं मूल्यांकन की प्रक्रिया निर्धारित की गई है।

- 1.6 इस प्रकार केन्द्र एवं राज्य सरकार द्वारा शहरी क्षेत्रों में मुख्य रूप से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को अफोर्डेबल हाउसिंग मुहैया कराने हेतु नीतियां निर्धारित की गई हैं और योजनाएं भी संचालित की गई हैं, परन्तु निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों की आवासीय समस्या के समाधान हेतु अभी तक अलग से कोई नीति निर्धारित नहीं है। अतः राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के क्रम में प्रदेश की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए निजी क्षेत्र के सहयोग से अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं के क्रियान्वयन के लिए अधिसूचना दिनांक 14.01.2010 द्वारा जारी भवन उपविधि को अवक्रमित करते हुए नई नीति का निर्धारण आवश्यक प्रतीत होता है।

2. अफोर्डेबल हाउसिंग योजना के मुख्य उद्देश्य :-

- 2.1 निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग की आवासीय समस्या के समाधान हेतु निजी क्षेत्र को प्रोत्साहन देकर अफोर्डेबल हाउसिंग स्टॉक की आपूर्ति में वृद्धि करना।
- 2.2 अफोर्डेबल हाउसिंग स्टॉक के सृजन हेतु संस्थागत व्यवस्था सुनिश्चित कर मलिन बस्तियों तथा अनाधिकृत कालोनियों के विकास को नियन्त्रित करना।
- 2.3 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु विनियामक प्रक्रियाओं को सरलीकृत कर अनुकूल वातावरण का सृजन करना।

3. अफोर्डेबल हाउसिंग का तात्पर्य

- 3.1 'अफोर्डेबल हाउसिंग' का तात्पर्य एक छत से अधिक जिसमें 'अफोर्डेबल' लागत पर निवास-योग्य पर्याप्त स्थान, बुनियादी सुविधाओं की उपलब्धता, भू-स्वामित्व की सुरक्षा, संरचनात्मक स्थिरता, प्रकाश एवं संवातन व्यवस्था, गोपनीयता तथा रोजगार स्थल तक सुगम पहुंच की सुविधा उपलब्ध हों, से है। इसके अतिरिक्त 'अफोर्डेबिलिटी' केवल लागत की दृष्टि से ही नहीं, बल्कि आवासीय सुविधा 'लिवेबल', स्वीकार्य, 'इन्क्लूसिव' तथा 'सस्टेनेबल' भी होनी आवश्यक है।

- 3.2 शहरी आवास एवं गरीबी उपशमन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना के क्रियान्वयन हेतु वर्ष 2014 में जारी गाईडलाइन्स के अन्तर्गत 'अफोर्डेबल हाउसिंग' को निम्नवत् परिभाषित किया गया है:-

- (1) 'अफोर्डेबल हाउसिंग' का तात्पर्य ऐसी आवासीय इकाइयों से है जिनका कारपेट एरिया ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी का 21-27 वर्ग मीटर के मध्य हो, एल.आई.जी. श्रेणी का 28-60 वर्ग मीटर (एल.आई.जी.-ए श्रेणी का 28-40 वर्ग मीटर एवं एल.आई.जी.-बी श्रेणी का 41.60 वर्ग मीटर) हो। इन आवासीय इकाइयों का मूल्य लक्ष्य समूह की

hull

आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किया जाएगा।

- (II) 'अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना' का तात्पर्य ऐसी परियोजना से है जिसमें न्यूनतम 60 प्रतिशत एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. का उपयोग अधिकतम 60 वर्ग मीटर कारपेट एरिया की इकाइयों के निर्माण में किया जाए। इसके अतिरिक्त योजनान्तर्गत निर्मित की जाने वाली कुल इकाइयों की 35 प्रतिशत इकाइयां ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के लिए 21-27 वर्ग मीटर कारपेट एरिया तक होनी चाहिए। ऐसी परियोजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी./एच.आई.जी. की आवासीय इकाइयां एवं वाणिज्यिक भूखण्डों का मिश्रण हो सकता है।

- 3.3 प्रस्तावित नीति के अधीन 'अफोर्डेबल हाउसिंग' का तात्पर्य ऐसी आवासीय योजना से है, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 5 एकड़ एवं अधिकतम 100 एकड़ हो तथा जिसके अन्तर्गत योजना के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि पर निर्मित की जाने वाली आवासीय इकाइयों का कारपेट एरिया 75 वर्ग मीटर से अधिक न हो और आवासीय इकाइयों की अधिकतम लागत रु. 30 लाख के अन्तर्गत हो।

4. अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए 'एप्रोच'

- 4.1 प्रस्तावित अफोर्डेबल हाउसिंग नीति प्रदेश में लागू वर्तमान नीतियों/भवन उपविधि, केन्द्र सरकार द्वारा संचालित 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' तथा देश के अन्य राज्यों यथा- राजस्थान, हरियाणा, कर्नाटक व गुजरात में प्रचलित/प्रस्तावित अफोर्डेबल हाउसिंग नीतियों के अध्ययनोपरांत प्रदेश की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए तैयार की गई है।
- 4.2 राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति में प्राविधानित रणनीति के अनुरूप समाज के निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग को अफोर्डेबल हाउसिंग मुहैया कराने हेतु भूमि की आपूर्ति, अवस्थापना विकास, भू-उपयोग नियोजन एवं भवन निर्माण के मानकों, अल्प लागत की निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी, वित्तीय व्यवस्था, आदि में सामंजस्य स्थापित करते हुए बहुआयामी रणनीति अपनाए जाने का प्रस्ताव है।
- 4.3 प्रस्तावित नीति के अन्तर्गत समाज के निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग को न्यूनतम दो कमरे की आवासीय सुविधा रु. 15 से 30 लाख के अन्तर्गत उपलब्ध कराने का लक्ष्य है। इस हेतु विकासकर्ताओं को कतिपय 'इन्सेन्टिव' दिए जाने का प्रस्ताव है, ताकि भूमि की लागत, अवस्थापना विकास एवं भवन निर्माण की लागत में कमी लाई जा सके। इसके अतिरिक्त निजी विकासकर्ताओं को बड़े नगरों के साथ-साथ छोटे एवं मध्यम आकार के नगरों में भी अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाएं क्रियान्वित करने हेतु प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 4.4 प्रस्तावित नीति की व्यवस्थानुसार अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं का संचालन एवं क्रियान्वयन विभिन्न शासकीय अभिकरणों यथा-विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद्, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों

Handwritten signature

तथा विनियमित क्षेत्रों द्वारा निजी विकासकर्ताओं के माध्यम से कराया जाएगा। राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों द्वारा इस योजना के संचालन एवं क्रियान्वयन में 'फैसिलीटेटर' एवं 'रेगुलेटर' की भूमिका निभाई जाएगी।

- 4.5 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाएं न केवल शहरी क्षेत्रों में बल्कि ग्रामीण क्षेत्रों में भी क्रियान्वित की जाएंगी तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए आवास एवं विकास परिषद् द्वारा 'फैसिलीटेटर' एवं 'रेगुलेटर' की भूमिका निभाई जाएगी।
- 4.6 निजी विकासकर्ताओं द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाएं इस नीति में निर्धारित शर्तों के अधीन हाईटेक एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं (पूर्व स्वीकृत परियोजनाओं सहित) के अन्तर्गत भी क्रियान्वित की जा सकती हैं।
- 4.7 राज्य सरकार द्वारा इस नीति में विकासकर्ताओं को दिये जाने वाले विभिन्न प्रकार के प्रोत्साहन/इन्सेन्टिव के फलस्वरूप समाज के निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग को सस्ते व सुलभ आवास उपलब्ध कराने हेतु केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा संचालित विभिन्न-विभिन्न कार्यक्रमों के अधीन उपलब्ध वित्तीय सहायता/अनुदान को समाहित कर आवासों की लागत में निश्चित रूप से कमी आएगी। नीति में घोषित विभिन्न 'इन्सेन्टिव' विशेषकर विकास शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा स्टाम्प ड्यूटी में छूट के अतिरिक्त एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी में वृद्धि तथा 'कास्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी के उपयोग के फलस्वरूप निर्माण लागत में प्रति वर्ग फीट निम्नानुसार कमी लाई जा सकेगी:-

• कृषि भूमि का प्रचलित सर्किल रू. 1000 प्रति वर्ग मीटर होने की दशा में कृषि से आवासीय में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु शुल्क में छूट	रू. 50
• विकास शुल्क में छूट	रू. 150
• स्टाम्प ड्यूटी में छूट (@ 8 प्रतिशत)	रू. 10
• एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी में वृद्धि के फलस्वरूप लागत में कमी	रू. 50
• 'कास्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी के फलस्वरूप लागत में कमी (लागत का 15 प्रतिशत)	रू. 450
योग (लागत में कुल कमी)	रू. 710

टिप्पणी: विकासकर्ताओं को उपरोक्तानुसार अनुमन्य 'इन्सेन्टिव' तथा 'कास्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी के उपयोग के फलस्वरूप भूमि, अवस्थापना विकास तथा निर्माण लागत को शामिल करते हुए अफोर्डेबल हाउसिंग के अन्तर्गत आवासीय इकाई की अधिकतम लागत को रू. 3000 प्रति वर्ग फीट तक लाया जा सकेगा।

Handwritten signature

5. अफोर्डेबल हाउसिंग योजना के मानक एवं शर्तें

5.1 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल 5 एकड़ तथा अधिकतम 100 एकड़ होगा। योजना के न्यूनतम 60 प्रतिशत क्षेत्रफल पर निर्मित की जाने वाली आवासीय इकाइयों का अधिकतम कारपेट एरिया 75 वर्ग मीटर के अन्तर्गत होगा। शेष 40 प्रतिशत भूमि पर उच्च आय वर्ग की आवासीय इकाइयां, व्यवसायिक, संस्थागत, मनोरंजन तथा अन्य सामुदायिक सुविधाएं नियोजित की जा सकती हैं। व्यवसायिक उपयोग हेतु सम्पूर्ण योजना का अधिकतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल अनुमन्य होगा। उच्च आय वर्ग की कुल इकाइयों के सापेक्ष शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05.12.2013 की व्यवस्थानुसार न्यूनतम 10-10 प्रतिशत इकाइयां (कुल 20 प्रतिशत) क्रमशः ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए निर्मित करना अनिवार्य होगा। परन्तु कोई विकासकर्ता यदि सम्पूर्ण भूमि पर शत-प्रतिशत अफोर्डेबल हाउसिंग का निर्माण करना चाहता है, तो उक्त शासनादेश की व्यवस्थानुसार ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवनों का निर्माण अनिवार्य नहीं होगा।

स्पष्टीकरण : 'कारपेट एरिया' का तात्पर्य भवन के किसी तल पर स्थित कमरों के निवास योग्य क्षेत्रफल से है, जिसमें दीवारों का क्षेत्रफल शामिल नहीं होगा।

5.2 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनान्तर्गत राज्य सरकार द्वारा अनुमन्य की जा रही विभिन्न रियायतों को ध्यान में रखते हुए भवनों की सीलिंग कास्ट 75 वर्ग मीटर कारपेट एरिया की इकाई के लिए रु. 30 लाख होगी, जबकि इससे कम क्षेत्रफल के कारपेट एरिया की इकाइयों की लागत 'प्रो-राटा' आधार पर कम होगी। प्रदेश के विभिन्न नगरों के आकार, लोकेशन तथा भूमि एवं भवन निर्माण की लागत में भिन्नताओं को दृष्टिगत रखते हुए अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए प्रति वर्ग फीट 'सीलिंग कास्ट' निम्नानुसार होगी:-

• एन.सी.आर. क्षेत्र	रु. 3000 प्रति वर्ग फीट
• मेट्रो नगर	रु. 2800 प्रति वर्ग फीट
• अन्य नगर	रु. 2500 प्रति वर्ग फीट

टिप्पणी : भवन की 'सीलिंग कास्ट' प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इण्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित की जाएगी।

5.3 योजना स्थल हेतु पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई योजना के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगी:-

योजना का क्षेत्रफल	पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई
• 10 एकड़ तक	18 मीटर
• 10 एकड़ से अधिक परन्तु 25 एकड़ तक	24 मीटर
• 25 एकड़ से अधिक	30 मीटर

hull

- 5.4 आवासीय इकाईयों का निर्माण ग्रुप हाउसिंग एवं 'रो-हाउसिंग' दोनों पद्धतियों के अनुसार किया जा सकता है। 'रो-हाउसिंग' के अन्तर्गत क्रय-योग्य इकाईयां अनुमन्य नहीं होगी।
- 5.5 भवनों के निर्माण की पद्धति के आधार पर सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल का अधिकतम भू-आच्छादन निम्नवत् अनुमन्य होगा:-

निर्माण की पद्धति	अधिकतम भू-आच्छादन
• 'रो-हाउसिंग'	70 प्रतिशत
• ग्रुप हाउसिंग	50 प्रतिशत

- 5.6 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना के लिए 2.5 एफ.ए.आर. योजना क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत् अनुमन्य होगा:-

भूमि का क्षेत्रफल	भूमि का क्षेत्रफल (प्रतिशत में) जिस पर एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा
• 10 एकड़ तक	100 प्रतिशत
• 10 एकड़ से अधिक परन्तु 50 एकड़ तक	80 प्रतिशत
• 50 एकड़ से अधिक	70 प्रतिशत

टिप्पणी :

- (I) एफ.ए.आर. की गणना 'टेलीस्कोपिक' आधार पर की जाएगी।
- (II) अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर अनुमन्य नहीं होगा, परन्तु उच्च आय वर्ग एवं अन्य उपयोगों के लिए नियमानुसार क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त उच्च आय वर्ग की इकाईयों के सापेक्ष निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर. उसी योजनान्तर्गत अनुमन्य होगा, जो बेसिक एफ.ए.आर. एवं क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक इकाईयां अनुमन्य होंगी।
- (III) भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु भवन की अधिकतम उंचाई अन्य 'स्टेच्यूट्री' प्राविधानों से नियन्त्रित होगी।
- 5.7 अफोर्डेबल हाउसिंग का अधिकतम घनत्व 450 आवासीय इकाईयां प्रति हेक्टेयर होगा। उच्च आय वर्ग की इकाईयों का घनत्व प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होगा, परन्तु उसके सापेक्ष निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. इकाईयों के घनत्व की गणना नहीं की जाएगी।
- 5.8 पार्किंग व्यवस्था के मानक निम्नवत् होंगे:-
- (I) अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर एक पार्किंग स्थल।
- (II) उच्च आय वर्ग एवं अन्य उपयोगों हेतु प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार पार्किंग व्यवस्था करनी होगी।

hull

(III) ग्रुप हाउसिंग एवं 'रो-हाउसिंग' दोनों पद्धतियों में पार्किंग व्यवस्था हेतु स्टिल्ट अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

5.9 योजनान्तर्गत पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान, आन्तरिक सड़कों का नियोजन तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं का प्राविधान प्रचलित (समय-समय पर यथासंशोधित) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार किया जाएगा। योजना के ले-आउट प्लान में साईकल ट्रैक्स एवं पैदल यात्रियों के सुरक्षित आवागमन हेतु 'पाथ-वेज़' के निर्माण को प्रोत्साहित किया जाएगा।

6. विकासकर्ताओं को अनुमन्य इन्सेन्टिव

6.1 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं में विकासकर्ता को बाह्य विकास शुल्क की देयता में छूट होगी। योजना के समस्त आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे।

6.2 विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र की महायोजना में कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत ऐसे स्थलों जहां पर न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई के पहुंच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, जलापूर्ति, जल एवं मल-निस्तारण तथा विद्युत-आपूर्ति सुनिश्चित हो, अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाएं क्रियान्वित की जा सकेंगी। परन्तु योजना के अनुमोदन हेतु नियमानुसार कृषि से आवासीय में भू-उपयोग परिवर्तन कराना अनिवार्य होगा, जिसके लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में छूट होगी। भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अधिकतम 90 दिन में पूर्ण की जाएगी।

6.3 विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र के बाहर जहां महायोजना लागू नहीं है, वहां भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी और न ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

6.4 विकासकर्ता द्वारा भूमि क्रय के समय नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी। परन्तु भूमि विकास के उपरान्त निर्मित सम्पत्तियों का आवंटियों के पक्ष में हस्तान्तरण के समय कर एवं निबन्धन अनुभाग-5, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या-क.नि.5-2716/11-2003- 500(87)/2001, दिनांक 22.5.2003 की व्यवस्थानुसार स्टाम्प ड्यूटी में छूट अनुमन्य होगी।

6.5 भूमि जुटाव/लैण्ड असेम्बली को सुविधाजनक बनाने हेतु विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों/किसानों के साथ 'लैण्ड-पूलिंग' एवं 'डेवलपर एग्रीमेन्ट' किया जा सकेगा।

6.6 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना के अनुमोदन हेतु विकासकर्ताओं को आवास बन्धु के माध्यम से 'सिंगल विण्डो क्लियरेंस' की सुविधा प्रदान की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत योजना का आवास बन्धु स्तर पर तकनीकी परीक्षणोपरान्त शासन का अनुमोदन प्राप्त कर सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को अग्रसारित किया जाएगा, जिसके अनुमोदन की कार्यवाही 60 दिन के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी।

hull

6.7 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं में गुणवत्तायुक्त विकास एवं निर्माण, योजना को समयबद्ध पूर्ण करना, जल एवं ऊर्जा संरक्षण, पर्यावरण सुधार, सौर ऊर्जा के उपयोग को प्रोत्साहन, निर्माण की अद्यतन एवं 'कास्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्री का उपयोग, रेनवाटर हावैस्टिंग, आदि 'इण्डीकेटर्स' के मूल्यांकन के आधार पर सर्वश्रेष्ठ विकासकर्ता को प्रदेश सरकार द्वारा प्रशंसा पत्र के रूप में वार्षिक पारितोषिक प्रदान किया जाएगा।

7. योजना के अनुमोदन की प्रक्रिया

- 7.1 इस योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं का उनकी वित्तीय क्षमता एवं रियल स्टेट में अनुभव के आधार पर आवास बन्धु में पंजीकरण अनिवार्य होगा। आवास बन्धु द्वारा विकासकर्ताओं का पंजीकरण शासन के अनुमोदनोंपरान्त किया जायेगा। विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी।
- 7.2 पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा योजना की डी.पी.आर. आवास बन्धु में प्रस्तुत किया जायेगा। प्रस्तुत डी.पी.आर. का आवास बन्धु स्तर पर तकनीकी परीक्षणोपरान्त शासन का अनुमोदन प्राप्त कर सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद्/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी के अनुमोदनार्थ प्रेषित की जाएगी और उसकी स्वीकृति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी के स्तर से प्रदान की जाएगी। डी.पी.आर. के अनुमोदन की कार्यवाही 60 दिन के अन्दर पूर्ण की जाएगी तथा अनुमोदन से सम्बन्धित अनुज्ञा पत्र की प्रति आवास बन्धु को भी पृष्ठांकित की जाएगी।
- 7.3 योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित डी.पी.आर. के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय प्रचलित नियमों के अनुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' एवं 'परफार्मेन्स गारन्टी' का निष्पादन किया जाएगा।
- 7.4 विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास एवं निर्माण कार्य 5 वर्ष में पूर्ण करने होंगे तथा योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। कार्य प्रारम्भ करने में विलम्ब होने पर अपरिहार्य परिस्थितियों में विकासकर्ता के अनुरोध पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी द्वारा कार्य प्रारम्भ करने हेतु 'केस-टू-केस' आधार पर अतिरिक्त समय अनुमन्य होगा।

8. विकासकर्ताओं के दायित्व

- 8.1 योजना के नियोजन, विकास/निर्माण कार्यों और 'आपरेशन एण्ड मेन्टीनेन्स' में जल एवं ऊर्जा के संरक्षण, सोलर इनर्जी के उपयोग, प्रदूषण नियन्त्रण तथा 'ग्रीन कवर' के रख-रखाव हेतु समुचित प्राविधान किये जाएंगे।

hull

- 8.2 योजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र तथा पर्यावरणीय स्वीकृति, आदि विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किये जाएंगे।
- 8.3 विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष/विस्तारित अवधि के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को विकास शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, स्टाम्प शुल्क के रूप में दी गयी छूट तथा अन्य 'इन्सेन्टिव' वापस ले लिये जाएंगे।
- 8.4 विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त कार्य आपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे, परन्तु कतिपय ट्रंक अवस्थापना सुविधाओं यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, आदि के लिए यदि 'कनेक्टिविटी' प्राप्त की जाती है, तो सम्बन्धित शासकीय अभिकरण/विभाग को समानुपातिक व्यय देय होगा।
- 8.5 योजनान्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग से सम्बन्धित भूमि पर भूखण्डीय विकास/प्लानिंग अनुमत्य नहीं होगी, बल्कि शत-प्रतिशत भवनों का निर्माण करना अनिवार्य होगा।
- 8.6 विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास/निर्माण कार्य पूर्ण किये बिना भूमि अथवा उसके किसी भूभाग का हस्तान्तरण/सब-लीजिंग अनुमत्य नहीं होगी। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को प्रदत्त समस्त रियायतें/इन्सेन्टिव वापस ले लिये जाएंगे।
- 8.7 अफोर्डेबल हाउसिंग एवं अन्य भवनों का आवंटन/विक्रय विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा, जबकि ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग नीति के अनुपालन में निर्मित भवनों तथा सामुदायिक सुविधाओं से सम्बन्धित सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण प्रभावी शासनादेशों के अनुसार किया जाएगा।
- 8.8 विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय रु. 100 के स्टाम्प पेपर पर शासकीय अभिकरण को इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि वह अफोर्डेबल हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित भवनों की इस नीति के अधीन निर्धारित सीलिंग कास्ट से अधिक लागत पर तथा किसी व्यक्ति को एक से अधिक भवन/फ्लैट का आवंटन/बिक्री नहीं करेगा।
- 8.9 विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनके रख-रखाव हेतु विकासकर्ता एवं शासकीय अभिकरण के मध्य अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा। योजनान्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स में कॉमन सुविधाओं के रख-रखाव हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

9. राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों की भूमिका

- 9.1 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना स्थल तक (आवश्यक होने पर) ट्रंक अवस्थापना सुविधाओं यथा-विद्युत-आपूर्ति, यातायात लिंकेज, जल एवं मल-निस्तारण, जलापूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, आदि की उपलब्धता

hndll

सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा अन्य स्थानीय अभिकरणों/विभागों से समन्वय कर सुनिश्चित कराई जाएगी।

- 9.2 योजनान्तर्गत ग्राम सभाओं तथा स्थानीय प्राधिकारियों में निहित सार्वजनिक उपयोग की भूमि का समयबद्ध पुनर्ग्रहण राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश के सुसंगत शासनादेशों/अधिनियमों के अधीन सुनिश्चित कराया जाएगा।
- 9.3 विकासकर्ता द्वारा 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय करने के लिए भूमि के संक्रमण हेतु आवश्यक होने पर उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 154 (2) के अधीन प्रचलित नियमों के अनुसार छूट देय होगी, जिससे सम्बन्धित कार्यवाही अधिकतम 60 दिन में पूर्ण की जाएगी।
- 9.4 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं में 'कॉस्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्रियों एवं प्रौद्योगिकियों (यथा-प्रीफैब टेक्नालॉजी, स्थानीय निर्माण सामग्री, आदि) के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा। इस हेतु 'कास्ट-इफेक्टिव' / नई निर्माण सामग्रियों को 'शेड्यूल- ऑफ-रेट्स' में शामिल किया जाएगा।
- 9.5 राज्य सरकार एवं उसके अभिकरणों द्वारा विभिन्न रेगुलेटरी नियन्त्रणों यथा-भूमि जुटाव सम्बन्धी अनापत्तियां, विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अनुज्ञाएं और पर्यावरणीय स्वीकृतियां त्वरित गति से निर्गत की जाएंगी।
- 9.6 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना का केन्द्र सरकार द्वारा संचालित 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना से 'कन्वर्जेन्स' को प्रोत्साहित किया जाएगा। परन्तु विकासकर्ताओं को 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना के अन्तर्गत केन्द्र सरकार से वित्तीय सहायता/अनुदान, आदि नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या-1072/69-1- 2014-14(7)/2014, दिनांक 21.8.2014 द्वारा जारी दिशा-निर्देशों के अधीन ही अनुमन्य होंगे। इसके अतिरिक्त शासकीय अभिकरणों द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग योजना का राज्य संचालित अन्य योजनाओं से भी 'कन्वर्जेन्स' सुनिश्चित किया जाएगा।

10. अनुश्रवण एवं कठिनाई निवारण

योजना के क्रियान्वयन की प्रगति के अनुश्रवण, क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निवारण तथा निजी विकासकर्ताओं की समस्याओं के समाधान हेतु आवास बन्धु स्तर पर 'सिंगल विण्डो सिस्टम' लागू किया जाएगा। इस प्रयोजनार्थ अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया जाएगा।

