

प्रेषक,

दीपक कुमार
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | | | |
|---|--|---|---|
| 1 | आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ। | 2 | उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0। |
| 3 | अध्यक्ष/ जिलाधिकारी,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
उ0प्र0। | 4 | नियंत्रक अधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उ0प्र0। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 23 सितम्बर, 2021

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

महोदय,

समाज के विभिन्न आय वर्गों विशेष रूप से ई0डब्ल्यू0एस0 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 अफोर्डेबल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए शासनादेश संख्या-5899/ 8-3-09-2014 विविध/ 09, दिनांक 14 जनवरी, 2010 एवं शासनादेश संख्या-4384/ आठ-3-11-181 विविध/ 2008, दिनांक 27.09.2011 के माध्यम से अफोर्डेबल 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 अफोर्डेबल 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 अफोर्डेबल हाउसिंग नीति शासनादेश संख्या-73/ 2965/ आठ-1-14-34/ बैठक/ 2014, दिनांक 12.12.2014 के माध्यम से निर्गत की गयी थी। उक्त अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन शासनादेश संख्या-74/ 3492/ आठ-1-14-34/ बैठक/ 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 अफोर्डेबल 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 है, 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, एफ0 ए0 आर0, डेन्सिटी तथा पार्किंग के मानक

क्र0 स0	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक		
		ई0 डब्ल्यू एस0	एल0 आई0 जी0	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 व उससे अधिक	2.00		
		विकसित क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	2.00		
			सड़क चौड़ाई 18 मी0 व उससे अधिक	2.25		
		अविकसित क्षेत्र		2.5		
(iv)	डेन्सिटी	निर्मित क्षेत्र	सड़क चौड़ाई 18 मी0 से कम	550 इकाईयां प्रति हे0	450 इकाईयां प्रति हे0	350 इकाईयां प्रति हे0
			सड़क चौड़ाई	625 इकाईयां प्रति हे0	525 इकाईयां प्रति हे0	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	450 इकाईयां प्रति हे०
		अविकसित क्षेत्र		800 इकाईयां प्रति हे०	650 इकाईयां प्रति हे०	500 इकाईयां प्रति हे०
(ग)	पार्किंग व्यवस्था		मोटर साईकिल/ स्कूटर/ साईकिल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल	मोटर साईकिल/ स्कूटर/ साईकिल हेतु प्रत्येक इकाई पर 4.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल		01 कारपार्किंग प्रति इकाई। 75 वर्गमीटर से अधिक कारपेट एरिया की इकाईयों 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 बरामदे का क्षेत्र एवं एक्सक्लूसिव खुले छत का क्षेत्र शामिल नहीं होगा, परन्तु अपार्टमेंट की आंतरिक दीवारों का क्षेत्रफल शामिल होगा।
	(II)	प्लॉट 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 इकाईयों 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 प्रस्तावित 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 ई0डब्ल्यू0एस0 एवं 10 प्रतिशत एल0आई0जी0 (कुल 20 प्रतिशत) इकाईयां क्रॉस-सब्सिडाइजेशन के माध्यम से निर्मित की जाएंगी। इस हेतु शेल्व फीस दिये जाने का विकल्प होगा, जिसमें योजना के क्षेत्रफल की बाध्यता नहीं होगी।
(IV)		किसी निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत टिप्पणी (III) के अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 आवासों का निर्माण करने पर ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के आवासों की डेन्सिटी एवं एफ0ए0आर0 को उस योजना की डेन्सिटी एवं एफ0ए0आर0 की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।
(V)		यदि शासकीय अभिकरणों तथा निजी विकासकर्ता द्वारा एक से अधिक आयु वर्ग के व्यक्तियों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु योजना क्रियान्वित की जाती है तो ऐसी स्थिति में योजना की डेन्सिटी समानुपातिक औसत के आधार पर निर्धारित की जायेगी।
(VI)		प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद द्वारा निस्तारित ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर नीलामी शर्तों के अनुरूप ही एफ0ए0आर0 अनुमन्य 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 अनुमन्य होगा। रो-हाउसिंग पद्धति के अन्तर्गत दो आवासीय इकाईयों के मध्य कॉमन स्टेयरकेस का प्राविधान अनुमन्य होगा।
		स्पष्टीकरण :- रो-हाउसिंग का तात्पर्य भवन निर्माण उपविधि में प्राविधानित भूखण्ड विकास की ऐसी पद्धति से है, जिसमें केवल फ्रंट और पीछे के सेट-बैक छोड़ना अनिवार्य है, परन्तु कार्नर के भूखण्ड के अतिरिक्त अन्य भूखण्डों में साईड सेटबैक छोड़ना आवश्यक नहीं है। पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित भूखण्डों पर इस उपविधि के अन्तर्गत निर्माण अनुमन्य होगा, परन्तु रो-हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित भूखण्डों पर निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। रो-हाउसिंग पद्धति के रूप में निर्माण केवल नए स्वीकृत होने वाले ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत अनुमन्य होगा। ग्रुप हाउसिंग हेतु विकसित भूखण्डों पर इस उपविधि के अन्तर्गत निर्माण भूखण्डों के निस्तारण की शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा।

2. प्लॉट डेवलपमेंट हेतु सड़कें एवं पाथ-वे

प्लॉट डेवलपमेंट हेतु सड़कें एवं पाथ-वे के मानक भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अध्याय-2.3 के अनुरूप होंगे।

3. ग्रुप हाउसिंग हेतु पहुँच मार्ग की चौड़ाई

भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर विद्यमान पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नवत होगी:-

भूखण्ड भूमि का क्षेत्रफल	पहुँच 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

4. 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-स्टैण्ड 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 अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ0ए0आर0 में नहीं की जाएगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य 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 गोल्ड रेटेड तथा ग्रीहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गए भवनों में कुल एफ0ए0आर0 की 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ0ए0आर0 निःशुल्क अनुमन्य 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 05 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 ब्लॉक यदि ग्राउण्ड लेवल के ऊपर बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लॉक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लॉक की ऊंचाई के आधार पर उस हेतु वांछित न्यूनतम सेट-बैक अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, के बराबर होगी।
4.8	पार्किंग प्रयोजन हेतु बेसमेंट का निर्माण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) की व्यवस्थानुसार अनुमन्य 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 ट्रेड 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 तत्स्मय प्रभावी भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होगी।

6. निर्माण सामग्री एवं विशिष्टियां

6.1	ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथा- फलाई 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 मानक एवं विशिष्टियां संलग्नक-2 के अनुसार रखी जाएंगी।

7. भवनों की लागत

7.1	अनिवार्य रूप से बनाये जाने वाले ई0डब्लू0एस0 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 :-

- (क) 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।
- (ख) ग्रुप हाउसिंग पद्धति एवं रो-हाउसिंग पद्धति के मिश्रित रूप में नियोजित होने पर भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर इस प्रतिबन्ध 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।
- (ग) रो-हाउसिंग पद्धति के रूप में नियोजित होने पर क्रय-योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य नहीं होगा।
- (घ) निर्मित क्षेत्रों में 12 मीटर से अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर भी 10 प्रतिशत क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा।
- (ङ) अफोर्डेबल हाउसिंग उपविधि के अन्तर्गत विकसित की जाने वाली योजनाओं में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की सीमा से अधिक का निर्माण शमनीय 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 स्टेट्यूटरी 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

$$\text{अतिरिक्त समानुपातिक विकास शुल्क} = \frac{\text{अनुमन्य बेसिक एफ0ए0आर0}}{\text{अनुमन्य बेसिक एफ0ए0आर0}}$$

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

11. अन्य अपेक्षाएं

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) (एल)(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 परफारमेंस गारन्टी के रूप में विकासकर्ता द्वारा कुल योजना क्षेत्रफल की 20 प्रतिशत विक्रयशील भूमि बन्धक रखे जाने की बाध्यता नहीं होगी। योजनान्तर्गत क्रास सब्सिडाईजेशन 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 अवमुक्त किया जा सकेगा।
11.4	अफोर्डेबल हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित भवनों का आवंटन/ विक्रय विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा, परन्तु अनिवार्य रूप से निर्मित 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

संख्या-63/2021/1093(1)/आठ-1-21. दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- (1) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग 30 प्र, लखनऊ।
- (2) निदेशक, आवास बन्धु, 30 प्र 0 लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को समस्त संबंधितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
- (3) आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
- (4) गार्ड बुक।

आज्ञा से,
माला श्रीवास्तव
विशेष सचिव।

<http://shasanadesh.up.nic.in>