संख्या- 267/2016/3267/आठ-1-16-80विविध/10

प्रेषक,

पनधारी यादव,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

2. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

4. नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 लखनऊः दिनांकः 25 अक्टूबर, 2016

विषयः सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नयी आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने सम्बन्धी नीति में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-3188/8-1-13-80विविध/2010, दिनांक-05 दिसम्बर, 2013 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल (ई.डब्ल्यू.एस.) एवं अल्प आय वर्ग (एल.आई.जी.) के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने हेतु नीति निर्गत की गई है। प्रश्नगत नीति के क्रियान्वयन में आ रही कठिनाईयों के निराकरण हेतु विभिन्न 'स्टेक होल्डर्स' यथा - आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरणों व निजी विकासकर्ताओं से शासन को सुझाव प्राप्त हुए हैं, जिन पर शासन व आवास बन्धु में 'स्टेकहोल्डर्स' के साथ हुए विचार-विमर्श के क्रम में उक्त नीति के कतिपय प्राविधानों को पुनरीक्षित/संशोधित किया जाना औचित्यपूर्ण पाया गया है।

2- अतएव सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त शासनादेश संख्या-3188/8-1-13-80विविध/2010, दिनांक-05 दिसम्बर, 2013 के अधीन निर्गत नीति के कतिपय प्राविधानों के पुनरीक्षण की अपेक्षाओं तथा इसके क्रियान्वयन में आ रही कठिनाईयों के निराकरण हेतु तत्काल प्रभाव से निम्न संशोधन/स्पष्टीकरण जारी किए जाते हैं:-

http://shasanadesh.up.nic.in

Scanned with CamScanner

<table>
<tr><th>क्र.सं.</th><th>शासनादेश संख्या-3188/8-1-13-80विविध/2010, दिनांक-05 दिसम्बर, 2013 का प्राविधान</th><th>संशोधन/स्पष्टीकरण</th></tr>
<tr><td>(1)</td><td>प्रस्तर-2(1) आय सीमा का निर्धारण - भारत सरकार/हडको द्वारा दिनांक 14-12-12 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. परिवार की वार्षिक आय रू.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 'कास्ट इण्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।</td><td>भारत सरकार/हडको के सर्कुलर संख्या-88/डी.एफ/2015, दिनांक 05.11.2015 द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के परिवारों की वार्षिक आय का पुनरीक्षण किया जा चुका है, जिसके क्रम में उक्त आय वर्गों की पुनरीक्षित आय निम्नवत् निर्धारित की जाती है:-<br>
<table>
<tr><th>आय वर्ग</th><th>वार्षिक आय</th></tr>
<tr><td>ई.डब्ल्यू.एस.</td><td>रू. 3.0 लाख तक</td></tr>
<tr><td>एल.आई.जी.</td><td>रू. 3.0 लाख से अधिक एवं रू. 6.0 लाख तक</td></tr>
</table>
भविष्य में हडको/केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा उक्त मानक पुनरीक्षित करने पर उन्हें यथावत् लागू किया जाएगा।</td></tr>
<tr><td>(2)</td><td>प्रस्तर-2(2) 'बिल्ट-अप एरिया' के मानक<br>
ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के लिए ग्रुप हाउसिंग निर्माण में आवासीय इकाईयों के लिए 'बिल्ट-अप एरिया' के मानक निम्नवत् होंगे:-<br>
<table>
<tr><th>आय वर्ग</th><th>बिल्ट-अप एरिया (व.मी.)</th></tr>
<tr><td>ई.डब्ल्यू.एस.</td><td>25-35</td></tr>
<tr><td>एल.आई.जी.</td><td>35 से अधिक 48 तक</td></tr>
</table></td><td>ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. परिवारों की वार्षिक आय व भवनों की सीलिंग कास्ट पुनरीक्षित होने के फलस्वरूप तथा इन आय वर्गों के परिवारों की आवश्यकताओं के अनुरूप निवास-योग्य समुचित तल क्षेत्रफल उपलब्ध कराने के उद्देश्य से बिल्ट-अप एरिया के मानक निम्नानुसार निर्धारित किए जाते हैं-<br>
<table>
<tr><th>आय वर्ग</th><th>बिल्ट-अप एरिया (व.मी.)</th></tr>
<tr><td>ई.डब्ल्यू.एस.</td><td>35-40</td></tr>
<tr><td>एल.आई.जी.</td><td>41-48</td></tr>
</table>
<u>टिप्पणी:-</u><br>
ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों में कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्गमीटर होगा और उसकी न्यूनतम चैड़ाई 2.4 मीटर होगी।</td></tr>
<tr><td>(3)</td><td>प्रस्तर-2(3) (2) योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. एवं</td><td></td></tr>
</table>

http://shasanadesh.up.nic.in

Scanned with CamScanner

| | | |
|---|---|---|
| | एल.आई.जी. भवनों का प्रतिशत<br><br>स्पष्टीकरण-'शेल्टर फीस' का तात्पर्य ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु 20 प्रतिशत इकाईयों के निर्माण के एवज़ में विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को देय फीस से है, जिसकी गणना किसी योजना में प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की कुल संख्या के सापेक्ष ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के बिल्ट-अप एरिया 'क्रमशः 25 व.मी. एवं 35 व.मी. के समतुल्य भूमि हेतु सम्बन्धित योजना की भूमि के वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर निम्न फ़ार्मूला के अनुसार की जाएगी:-<br><br>(आवासीय इकाईयों की कुल संख्या × (25+35)×<br><br>वर्तमान सर्किल रेट का आधा)<br><br>10 | स्पष्टीकरण-'शेल्टर फीस' का तात्पर्य ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु 20 प्रतिशत इकाईयों के निर्माण के एवज़ में विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को देय फीस से है, जिसकी गणना किसी योजना में प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की कुल संख्या के सापेक्ष ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के बिल्ट-अप एरिया' क्रमशः 35 वर्ग मीटर मी. एवं 41 वर्ग मीटर के समतुल्य भूमि हेतु सम्बन्धित योजना की भूमि के वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार की जाएगी:-<br><br>(आवासीय इकाईयों की कुल संख्या × (35+41) ×<br>वर्तमान सर्किल रेट का आधा)<br><br>10<br><br>4.0 हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में शेल्टर फीस का भुगतान करने वाले विकासकर्ताओं को ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के कुल तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर.ए., जो बेसिक एफ.ए.आर (+) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी। |
| (4) | प्रस्तर-2(3)-(3) 'शेल्टर फ़ीस'<br><br>'शेल्टर फ़ीस' 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। | 'शेल्टर फीस' के उपयोग में निम्न निर्देशों का अनुपालन किया जाएगा:-<br><br>(2) शेल्टर फीस के रूप में जमा धनराशि का उपयोग केवल ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए भूमि क्रय/जुटाव, अवस्थापना विकास तथा उक्त आय वर्गों के भवनों के 'सुपरस्ट्रक्चर' निर्माण से सम्बन्धित |

http://shasanadesh.up.nic.in

Scanned with CamScanner

<table>
<tr><td></td><td></td><td>किसी भी कार्य अथवा समस्त कार्यों के लिए किया जा सकेगा।<br><br>(3) शेल्टर फीस के उपयोग हेतु प्राधिकरण/परिषद बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करना अनिवार्य होगा।<br><br>(4) शेल्टर फीस के रूप में जमा धनराशि का उपयोग यथासम्भव प्राधिकरण/परिषद् की उसी योजना में किया जाएगा, परन्तु उसी योजना में भूमि उपलब्ध न होने अथवा मानकों के अनुसार उस योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों का संतृप्तीकरण होने की दशा में उसी नगर में अन्य उपयुक्त स्थल पर उपयोग किया जा सकेगा।<br><br>(5) विकास प्राधिकरण/परिषद् द्वारा शेल्टर फीस के खाते में जमा धनराशि का 'डायवर्जन' अन्य प्रयोजनों हेतु नहीं किया जाएगा तथा इसके उपयोग का लेखा-जोखा रखा जाएगा और प्राधिकरण/परिषद् बोर्ड की आगामी बैठक में अवलोकनार्थ प्रस्तुत किया जाएगा।</td></tr>
<tr><td>(5)</td><td>प्रस्तर-2(4) आवासीय इकाईयों 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 रू. 3.25 लाख तथा रू. 7.00 लाख इस प्रतिबंध के साथ निर्धारित किया जाता है कि उक्त सीलिंग कास्ट 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 कास्ट आंकलित की जा सकती है। 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कास्ट 20 प्रतिशत अधिक हो सकती है। भविष्य में हडको/भारत सरकार द्वारा 'सीलिंग कास्ट' पुनरीक्षित करने पर यथावत् लागू होंगे। हडको/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कास्ट' में पुनरीक्षण न करने पर प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।</td><td>भारत सरकार/हडको के सर्कुलर संख्या-88/डी.एफ./2015, दिनांक 05.11.2015 द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवनों की सीलिंग कास्ट का पुनरीक्षण किया जा चुका है, जिसके क्रम में उक्त आय वर्गों के भवनों की पुनरीक्षित सीलिंग कास्ट निम्नवत् निर्धारित की जाती है:-<br><br><table><tr><th>आय वर्ग</th><th>सीलिंग कास्ट</th></tr><tr><td>ई.डब्ल्यू.एस.</td><td>रू. 4.50 लाख</td></tr><tr><td>एल.आई.जी.</td><td>रू. 9.0 लाख</td></tr></table><br><u>टिप्पणी:-</u><br><br>ई.डब्ल्यू.एस. भवन के लिए उक्त सीलिंग कास्ट 35.0 वर्गमीटर बिल्ट-अप एरिया तथा एल.आई.जी. भवन के लिए 41.0 वर्गमीटर बिल्ट-अप एरिया के लिए प्रभावी</td></tr>
</table>

http://shasandesh.up.nic.in

Scanned with CamScanner

| | | |
|---|---|---|
| | | होगी। बिल्ट-अप एरिया उक्त से अधिक होने पर भवनों के वास्तविक बिल्ट-अप एरिया के सापेक्ष 'प्रो-राटा' (समानुपातिक) आधार पर सीलिंग कास्ट आंकलित की जा सकेगी। 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कास्ट 20 प्रतिशत अधिक हो सकती है। भविष्य में हडको/केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा 'सीलिंग कास्ट' के मानक पुनरीक्षित करने पर यथावत लागू होंगे। |
| (6) | **प्रस्तर-2(4)(अ) भवन निर्माण हेतु 'परफार्मेन्स गारण्टी'**<br><br>ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी भवनों के सापेक्ष देय 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 परिषद् 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 के चिन्हित करते हुए 'मोर्टगेज डीड' निष्पादित करनी अनिवार्य होगी, जिसे ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण की प्रगति के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अवमुक्त किया जाएगा। | ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण के सापेक्ष देय बैंक गारन्टी के स्थान पर यदि विकासकर्ता द्वारा 'परफार्मेन्स गारण्टी' के रूप में योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि (जो विक्रय योग्य हो) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् के पक्ष में बंधक/गिरवी रखी जाती है, तो विकासकर्ता को ऐसी बंधक/गिरवी रखी भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य करने की अनुमति होगी, ताकि विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त विकास एवं निर्माण कार्य एकीकृत एवं समयबद्ध रूप से पूर्ण किया जाना सुनिश्चित हो सके। |

3- मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि, शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80विविध/2010, दिनांक 05.12.2013 के शेष प्राविधान यथावत् लागू रहेंगे।

4- कृपया उपरोक्त आदेशों का तत्काल प्रभाव से कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,<br>
पनधारी यादव<br>
सचिव

http://shasanadesh.up.nic.in

Scanned with CamScanner

संख्याः 267/2016/3267(1)/आठ-1-16 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

(1) प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास एवं निर्माण निगम, उत्तर प्रदेश।

(2) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।

(3) निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड करना सुनिश्चित करें।

(4) आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।

(5) गार्ड फाईल हेतु।

आज्ञा से,<br>
शिव जनम चैधरी<br>
विशेष सचिव।

http://shasanadesh.up.nic.in

Scanned with CamScanner