संख्या 1878/आठ–1–18–80विविध/2010

प्रेषक,

डा0 अनूप चन्द्र पाण्डेय,
मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **समस्त मण्डलायुक्त,** उत्तर प्रदेश।
2. **आवास आयुक्त,**उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
3. **समस्त जिलाधिकारी,** उत्तर प्रदेश।
4. **उपाध्यक्ष,** समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
5. **अध्यक्ष,** समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
6. **नगर आयुक्त,** समस्त नगर निगम, उ0प्र0।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊ दिनांक 17 अक्टूबर, 2018

विषय : प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के घटक अफोंडबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप के अन्तर्गत दुर्बल आय वर्ग के भवनों में बाहृय विकास कार्य व अन्य के सम्बन्ध में।

महोदय,

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के घटक अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप के अन्तर्गत दुर्बल आय वर्ग के भवनों के निर्माण हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या–986/आठ–1–18–80 विविध/2010, दि0 26 जून, 2018 द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना (अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप) मद के अन्तर्गत प्रदेश में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल वर्ग हेतु भवनों के निर्माण के लिये वित्तीय वर्ष 2018–2019, 2019–2020 एवं 2020–2021 में आवास विकास परिषद हेतु 1.20 लाख तथा विकास प्राधिकरण हेतु 2.80 लाख अर्थात कुल 4.00 लाख दुर्बल आय वर्ग के भवनों के निर्माण का अभिकरणवार लक्ष्य निर्धारित किया गया है।

उक्त लक्ष्यों की शत–प्रतिशत पूर्ति हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1, उ0प्र0 शासन के शासनादेश संख्या–1131/आठ–1–17–106विविध/2018 दि0 11 जुलाई, 2018 द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के घटक अफोर्डेबल हाउसिंग–इन– पार्टनरशिप के अन्तर्गत दुर्बल आय वर्ग के भवनों के निर्माण हेतु निःशुल्क भूमि उपलब्ध कराने के दिशा–निर्देश निर्गत किया गया है।

2– इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के घटक अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप के अन्तर्गत दुर्बल आय वर्ग हेतु भवनों का निर्माण किया जा रहा है। भवनों के बाह्य विकास/आन्तरिक कार्य विभिन्न विभागों/कार्यदायी संस्थाओं से कराये जाने हेतु निम्न दिशा–निर्देश निर्गत किये जाते हैः–

➢ **ट्रंक विकास कार्यः–**

1. **एप्रोच रोड एवं ड्रेन/सीवर**

अ. नगर के मुख्य मार्ग से योजना परिसर को जोड़ने वाली एप्रोच रोड उ0प्र0 लोक निर्माण विभाग द्वारा निर्धारित विशिष्टियों के अनुरूप बिटुमिनस रोड के रूप में लोक निर्माण विभाग के विभागीय बजट से निर्मित की जायेगी।

ब. एप्रोच रोड के दोनों ओर वृक्षारोपण का कार्य वन विभाग द्वारा अपने विभागीय बजट से किया जायेगा। जनपद स्तर पर अन्य स्त्रोतों से भी वृक्षारोपण हेतु धनराशि की व्यवस्था जिलाधिकारी द्वारा की जा सकती है।

स. योजना परिसर से नगर के मुख्य नाले तक जोड़ने वाली ट्रंक ड्रेन का निर्माण नगर निगम/स्थानीय नगर निकाय द्वारा किया जायेगा। इस कार्य हेतु बजट की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा की जायेगी।

द. योजना परिसर के निकटवर्ती नगर के क्षेत्र में सीवर प्रणाली होने की स्थिति में परिसर से नगर के मुख्य सीवर को जोड़ने वाली ट्रंक सीवर का निर्माण उ0प्र0 जल निगम/नगर निगम/स्थानीय नगर विकास द्वारा किया जायेगा इस कार्य हेतु बजट की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा की जायेगी।

2. **बाह्य जलापूर्ति**

अ. योजना के प्रत्येक पाकेट में ओवर–हेड–टैंक (आवश्यकतानुसार), नलकूप राइजिंग मेन, पम्पिंग–प्लान्ट तथा पम्प हाउस का निर्माण उ0प्र0 जल निगम द्वारा वाटर सप्लाई मैनुअल के अनुसार किया जायेगा जिसके लिए वास्तविक कार्य की लागत के आधार पर बजट की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा की जायेगी तथा पेयजल का स्त्रोत समयान्तर्गत उपलब्ध कराया जायेगा।

ब. पम्प हाउस में विद्युत संयोजन की कार्यवाही उ0प्र0 जल निगम द्वारा अपने उपरोक्त विभागीय बजट से करायी जायेगी तथा पेय जलापूर्ति के हेडवर्क्स रख–रखाव हेतु नगर निकाय को हस्तगत की जायेगी।

3. **वाह्य विद्युतीकरण**

अ. योजना के प्रत्येक पाकेट में बाह्य विद्युतीकरण उ0 प्र0 पावर कारपोरेशन द्वारा किया जायेगा, जिसके लिए वास्तविक लागत के अनुसार शासन स्तर से विद्युत वितरण प्रणाली हेतु आंवटित अपने विभागीय बजट के माध्यम से करायी जायेगी।

ब. बाह्य विद्युतीकरण के अन्तर्गत सब–स्टेशन, ट्रान्सफार्मर लगाना, भूमिगत एल0टी0 लाइन तथा भवनों में विद्युत संयोजन का कार्य (फीडर पिलर के माध्यम से) सम्मिलित होगा।

स. भवनों में विद्युत संयोजन के अन्तर्गत एल.टी.लाइन से भूमिगत केविल के माध्यम से भवनों के ब्लाक्स में स्टेअर केस पर मीटर पैनल तक जोड़ने का कार्य सम्मिलित रहेगा।

द. मेन स्विच लगाने व मेन स्विच से प्रत्येक भवन तक विद्युतीकरण का कार्य कार्यदायी संस्था द्वारा भवन की निर्धारित लागत में सम्मिलित रहेगा।

4. **सार्वजनिक वितरण प्रणाली व प्रतिदिन की वस्तुओं को खरीदने के लिए दुकानें**

अ. जिन पॉकेटों में एक ही पॉकेट में 1000 से अधिक भवनों को नियोजित किया गया है तथा इस पॉकेट से 500 मी0 की दूरी तक कोई दुकान नही है, उनमें तीन दुकानों का प्राविधान रखा जायेगा। दुकानों के क्लस्टर के लिए स्थल चयन स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार किया जा सकेगा।

ब. जिन जनपदों में एक से अधिक पॉकेटों में भवन नियोजित है, उनमे जिस पॉकेट मे 300 से अधिक भवन नियोजित है तथा इस पॉकेट से 500 मी0 की दूरी तक कोई दुकान नहीं है, उस पॉकेट में एक स्थान पर तीन दुकानों का प्राविधान रखा जाय।

स. जिन जनपदों में एक से एक अधिक पॉकेट है तथा प्रत्येक पॉकेट में 300 से कम भवन है, ऐसी स्थिति में आसपास के पॉकेटों को समायोजित मानते हुए भूमि की उपलब्धता के सापेक्ष प्रत्येक 300 भवनों पर किसी एक पॉकेट में तीन दुकानों का प्राविधान रखा जाये।

द. उक्त तीन दुकानों में से सार्वजनिक वितरण प्रणाली की दुकान का कुर्सी क्षेत्रफल 20 वर्गमीटर तथा ऊँचाई 3.60 मी0 रखी जायेगी। उचित दर के अलावा अन्य दो दुकानों का कुर्सी क्षेत्रफल 9 अथवा 12 वर्ग मीटर रखा जायेगा।

य. उक्त तीन दुकानो के एक कलस्टर की कुल निर्माण लागत रू0 10.00 लाख के अन्तर्गत रखी जायेगी, जिनके निर्माण हेतु वांछित धनराशि की व्यवस्था निर्माण लागत में समायोजित कर प्रति आवास निर्माण लागत में की जायेगी।

र. दुकानों का आवंटन पारदर्शी तरीके से शासनादेश संख्या 1132/आठ–1–18–106 विविध/2018 दिनांक 12 जुलाई 2018 के द्वारा निर्गत प्रधानमंत्री आवास (अर्फोडबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2018–2021) के प्रस्तर 5.7 में निर्धारित जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा किया जायेगा। निर्धारित किराये के साथ प्रीमियम भी चार्ज किया जायेगा और इसी प्रीमियम के आधार पर पट्टेदार का चयन किया जायेगा। किराये तथा प्रीमियम की धनराशि योजना परिसर के रख रखाव के लिए उत्तरदायी अभिकरण में जमा करायी जायेगी तथा किराया प्रति 11 माह 05 प्रतिशत की दर से बढाये जाने का अनुबन्ध में प्राविधान होगा।

5. **सामुदायिक सुविधायें :– (प्राथमिक विद्यालय, आगनबाड़ी एवं स्वास्थ्य केन्द्र)**

अ. योजना के प्रत्येक परिसर हेतु निर्धारित विभागीय मानको के अनुसार प्राथमिक विद्यालय, स्वास्थ्य सेवा केन्द्र एव आगनबाड़ी केन्द्र की व्यवस्था की जायेगी।

ब. प्राथमिक विद्यालयों के भवनों का निर्माण छात्रों की सख्या के द्दष्टिगत समुचित व्यवस्था करते हुए किया जायेगा और भूमि की उपलब्धता को देखते हुए विद्यालय के भवन दो मंजिले अथवा तीन मंजिले भी बनाये जा सकेगें। विद्यालय भवन का निर्माण शिक्षा विभाग द्वारा अपने बजट से किया जायेगा, अभिकरणों द्वारा विद्यालय हेतु भूमि निःशुल्क उपलब्ध करायी जायेगी।

स. आवासीय परिसर में स्वास्थ्य विभाग द्वारा समुचित स्वास्थ्य सेवायें उपलब्ध करायी जायेगी। इस सम्बन्ध में यथासम्भव मानक के अनुसार स्वास्थ्य केन्द्र/प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र का निर्माण कराकर, समुचित स्वास्थ्य सेवायें यथा–जन्म–मृत्यु पंजीकरण, अन्धता निवारण, टीकाकरण विशेषकर पोलियों एवं मातृ–शिशु कल्याण आदि उपलब्ध करायी जायेंगी। स्वास्थ्य केन्द्र/प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र का निर्माण स्वास्थ्य विभाग द्वारा अपने बजट से किया जायेगा, अभिकरणों द्वारा भूमि निःशुल्क उपलब्ध करायी जायेगी।

द. उपरोक्त सभी सुविधायें यथासम्भव योजना में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं हेतु आरक्षित भूखण्ड में नियाजित की जायेगी।

य. उक्त सुविधाओं हेतु वांछित धनराशि की व्यवस्था सम्बन्धित विभागों के विभागीय बजट से सुनिश्चित की जायेगी।

6. **योजना परिसर का रख–रखाव**

अ. योजान्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स में आवासों के रख–रखाव तथा ब्लाकों में कामन फैसिलिटीज़ का दायित्व निवासियों का रहेगा। कॉमन सुविधाओं के रख–रखाव हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम, 2010 के सुसंगत प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी। अभिकरणों द्वारा भवनों के नियमित अनुरक्षण हेतु, भवन के निर्धारित मूल्य की 01 प्रतिशत की धनराशि का अनुरक्षण फण्ड तथा वृहद एवं आकस्मिक अनुरक्षण कार्यों हेतु भवन के निर्धारित मूल्य के 01 प्रतिशत धनराशि का कारपस फण्ड बनाया जायेगा। उक्त धनराशि भवन के सामान्य मूल्य के अतिरिक्त होगी। साझा क्षेत्रों एवं सामूहिक सुविधाओं का हस्तान्तरण होने के पश्चात् अनुरक्षण फण्ड एवं कारपस फण्ड की अवशेष धनराषि रेजिडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन को हस्तगत कर दी जायेगी। यह व्यवस्था प्रधानमंत्री आवास योजना (2018–2021) की नीति प्रस्तर–8.10 के अनुसार होगी।

ब. नगर सीमा के अन्तर्गत अथवा नगर सीमा से बाहर स्थित योजना के परिसरों का रख–रखाव (अनुरक्षण) यथा; सड़क, सीवर, नालियों, जलापूर्ति प्रणाली तथा पार्कों के रख–रखाव व साफ–सफाई का उत्तरदायित्व स्थानीय निकाय का होगा।

स. योजना के अन्तर्गत ट्रंक विकास कार्य, आन्तरिक विकास कार्य व भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण होने पर तत्काल सम्बन्धित कार्यदायी संस्थाओं द्वारा रख–रखाव हेतु परिसरों की सेवायें सम्बन्धित स्थानीय निकायों को हस्तगत करायी जायेगी।

7. अवस्थापना सुविधाओं की लागत को सीमित रखने के लिए भविष्य में आवासीय परिसरों का ले–आउट इस प्रकार बनाया जाये, ताकि ब्लाकों के मध्य दूरी अधिक न हो और पार्को इत्यादि की समुचित व्यवस्था नियोजित की जायेगी।

➢ **आन्तरिक विकास कार्य**

योजना के विकास कार्यो के सन्दर्भ में एकरूपता रखने के द्दष्टि से आन्तरिक विकास कार्यों हेतु निम्नानुसार दिशा–निर्देश निर्गत किये जाते हैः–

1 **सड़क**

अ. योजना परिसर में 9.00 मी0 अथवा अधिक चौड़ी सड़कों पर 3.75 मी0 चौड़ी कैरिज–वे मे बेस कॉक्रीट के साथ सी0सी0 रोड निर्मित कराया जाये तथा सड़क के दोनों ओर एजिंग व नालियों के मध्य स्थान को कच्चा रख जाये तथा सड़क की एक पटरी पर फूलदार वृक्ष यथा अमलताश एवं कुसुम का वृक्षारोपण कराया जाये।

ब. योजना परिसर में 6.00मी0 व 7.50 मी0 अर्थात 9.00 मी0 से कम चौड़ी सड़कों पर पर 3.50 मी0 चौड़ी कैरिज–वे मे बेस कॉक्रीट के साथ सी0सी0 रोड निर्मित कराया जाये तथा सड़क के दोनों ओर एजिंग व नालियों के मध्य स्थान को कच्चा रख जाये।

स. योजना परिसर में 4.50 मी0 से कम चौड़ी सड़को बेस कॉक्रीट के साथ 80 मिमी मोटाई की रबर मोल्डेड टाइल लगायी जाये।

द. योजना परिसर मे सी0सी0 सड़क का निर्माण IRC : SP : 62 -2014 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार सुनिश्चित करते हुए आर.एम.सी. का प्रयोग किया जाये।

य. सड़क से ब्लाक को जोड़ने वाले पैसेज़ में बेस कंक्रीट के साथ 80 मिमी0 मोटाई की रबर मोल्डेड टाइल्स लगायी जाये।

2. **जलापूर्ति लाइन**

परिसर में पम्प हाउस के आउट–लेट से आन्तरिक जलापूर्ति पाइप लाइन तक फीडर लाइन का निर्माण तथा आन्तरिक जलापूर्ति लाइनों में निर्धारित मानकों के आधार पर डिजाइन के अनुसार पाइप का उपयोग किया जाये।

3. **सीवर लाइन**

अ. नगर में सीवर प्रणाली होने की स्थिति में परिसर में आन्तरिक सीवर बिछाने का कार्य निर्धारित मानकों के आधार पर डिजाइन के अनुसार सम्पादित कराया जायेगा।

ब. नगर में सीवर प्रणाली न होने की स्थिति में परिसर में सैप्टिक टैंक व सोकपिट अथवा डाइजेस्टर का कार्य निंधारित डिजाइन के अनुसर सम्पादित कराया जायेगा।

4. **विद्युतीकरण**

अ. योजना के परिसर में स्ट्रीट लाइट लैम्प पोस्ट लगाने का कार्य सम्बन्धित अभिकरण द्वारा कराया जायेगा। स्ट्रीट लाइट लैम्प पोस्ट हेतु

भूमिगत केबिल का प्राविधान किया जायेगा।

ब. मेन स्विच लगाने व मेन स्विच से प्रत्येक भवन तक विद्युतीकरण का कार्य सम्बन्धित अभिकरण द्वारा भवन की निर्धारित लागत में सम्मिलित रहेगा।

5. **पार्क एवं आरबोरीकल्चर**

अ योजना परिसर में पार्को का निर्माण भूतल से 90 से0मी0 ऊँची ग्रिलवाल के साथ किया जायेगा, तथा पिलन्थ की ऊचांई किसी भी दशा में 45 सेमी. से ऊंची नही होगी।

ब पार्क के अन्दर मात्र घास लगाई जायेगी कोई पाथवे नहीं बनाया जायेगा।

6. **ड्रेनेज**

योजना परिसर में नालियों का निर्माण डिजाइन के अनुसार किया जायेगा। सफाई के लिए व्यवस्था करते हुए नालियों को निर्मित किया जायेगा।

7. **बलाक्स के चारों ओर का विकास**

योजना परिसर में भवनों के ब्लाक्स के मध्य एवं चारों ओर उपलब्ध रिक्त भूमि के विकास करने के लिए सेवाओं के रख–रखाव, सफाई व मरम्मत की सुविधा के द्दष्टि से सैण्ड बेस व सैण्ड फिलिंग के साथ 60 मिमी0 इन्टर–लाकिंग टाइल्स लगायी जायेगी।

8. **कलर स्कीम एवं साइनेज बोर्डः**

योजनान्तर्गत निर्मित भवनों की कलर स्कीम एवं परिसरों के मुख्य गेट पर योजना का साइनेज बोर्ड लगााने की कार्यवाही आवास बन्धु द्वारा निर्गत किये गये स्टैण्डर्ड डिजाइन एवं ड्राइंग के आधार पर सुनिश्चित करायी जायेगी, जिसके लिए आवास बन्धु द्वारा स्टैण्डर्ड डिजाइन तैयार करके जारी किया जायेगा।

9. **बाउण्ड्रीवाल का निर्माण**

परिसर की भूमि व निवासियों की सुरक्षा हेतु यदि स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार आवश्यक समझा जायें तो परिसर में ग्रिलवाल का निर्माण भी यथासम्भव मितव्ययिता के साथ कराया जायेगा। ग्रिलवाल का निर्माण आवास बन्धु द्वारा निर्गत किये गये स्टैण्डर्ड डिजाइन एवं ड्राइंग के आधार पर सुनिश्चित कराया जायेगा, जिसके लिए आवास बन्धु द्वारा स्टैण्डर्ड डिजाइन तैयार करके जारी किया जायेगा।

10. **पार्किंग**

योजना परिसर में बेस कंक्रीट के साथ 60 मिमी0 पेवर ब्लॉक्स लगााने की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी।

3– कृपया उपरोक्त निर्देशों को अनुपालन कड़ाई से सुनिश्चित कराया जाय।

भवदीय,

(डा0 अनूप चन्द पाण्डेय)

मुख्य सचिव

E:/ E:/PMAY//G.O.17

संख्या व दिनांक तदैव।

प्रतिलिपिः निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. प्रमुख सचिव/सचिव, नियोजन, न्याय, सूचना, लोक निर्माण, ऊर्जा, बेसिक शिक्षा, समाज कल्याण, बाल विकास एवं पुष्टाहार, चिकित्सा स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण, पिछड़ा वर्ग कल्याण, नगर विकास, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन, खाद्य, लघु उद्योग, खादी ग्रामोद्योग, दुग्ध विकास, अनुसूचित जाति एवं वित्त विकास विभाग तथा अल्पसंख्यक कल्याण विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव उ0प्र0 शासन।
3. समस्त सम्बन्धित प्रशासनिक विभागो के विभागाध्यक्ष, उ0प्र0।
4. निदेशक, सूचना एवं जनसम्पर्क विभाग, लखनऊ उ0प्र0।
5. निदेशक,राज्य नगरीय विकास अभिकरण (सूडा) ,लखनऊ उ0प्र0।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय, लखनऊ उ0प्र0।
7. समस्त नगर आयुक्त एवं नगर निगम, लखनऊ उ0प्र0।
8. समस्त संयुक्त/उप विकास आयुक्त, उ0प्र0।
9. समस्त मुख्य विकास अधिकारी, उ0प्र0।
10. समस्त परियोजना निदेशक/परियोजना अधिकारी, जिला नगरीय विकास अभिकरण, उ0प्र0।
11. समस्त अध्यक्ष/अधिशासी अधिकारी, नगर पालिका परिषद/नगर पंचायत (द्वारा जिलाधिकारी)
12. महालेखाकार, उ0प्र0 इलाहाबाद।
13. गार्ड फ़ाईल।

आज्ञा से,

17/10/2018

(नितिन रमेश गोकर्ण)

प्रमुख सचिव

E:/ E:/PMAY//G.O.17