प्रधानमंत्री आवास योजना

(अफोर्डेबल हाउसिंग इन–पार्टनरशिप)

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन

संख्या:10/2017/2130/आठ-1-17-36विविध/2017

प्रेषक,

मुकुल सिंहल
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1 **आवास आयुक्त,**
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2 **उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3 **अध्यक्ष,**
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

4 **नियंत्रक अधिकारी,**
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 **लखनऊ: दिनांक: 25 अक्टूबर,2017**

विषय: प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप) योजना के संबंध में।

महोदय,

राज्य सरकार का यह मत है कि सभी नागरिकों के पास अपना निजी आवास प्राप्त करने का अवसर हो तथा विशेष रूप से दुर्बल वर्ग के व्यक्तियों को यह सुविधा प्राप्त हो सके।

2- इस उद्देश्य के पूर्ति हेतु भारत सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना-सबके लिए आवास (शहरी) मिशन का शुभारम्भ दिनांक 25-06-2015 को किया गया है। यह मिशन 2022 तक शहरी क्षेत्र के सभी पात्र परिवारों के लाभार्थियों को आवास प्रदान करने के लिए केन्द्रीय सहायता प्रदान करेगा। मिशन के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई0डब्ल्यू0एस0) तथा निम्न आय वर्ग (एल0आई0जी0) वाले परिवारों को लाभान्वित किया जाना है। भारत सरकार द्वारा इस मिशन में अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप कम्पोनेन्ट के अन्तर्गत प्रत्येक ई0डब्ल्यू0एस0 हेतु अनुमन्य अनुदान के लिए केन्द्राशं रू0 1.50 लाख (रू0 एक लाख पचास हजार) निर्धारित किया गया है जबकि रू0 1.00 लाख (रू0 एक लाख) अनुदान राज्य सरकार द्वारा दिया जाएगा। इस प्रकार प्रत्येक ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई के लिए कुल रू0 2.50 लाख (रू0 दो लाख पचास हजार) की सहायता उपलब्ध होगी। प्रत्येक आवास पर अधिकतम 2.00 लाख लाभार्थी से लिया जायेगा। इस संबंध में सम्यक् विचारोपरान्त प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप) योजना निर्गत की जा रही है, जो विभागीय वेबसाइट http://awas.up.nic.in पर उपलब्ध है।

3- अतः प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबलहाउसिंग-इन-पार्टनशिप) योजना की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि संलग्न नीति के प्राविधानों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,
मुकुल सिंहल
प्रमुख सचिव

http://shasanadesh.up.nic.in

<u>संख्या:10/2017/2130/आठ-1-17 तद्दिनांक।</u>

प्रतिलिपि निम्नलिखि को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
2. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन को इस निवेदन के साथ कि कृपया अपने विभाग से संबंधित बिन्दुओं पर आवश्यक निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उ0प्र0।
4. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
6. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत नीति को समस्त संबंधितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
7. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
8. गार्ड बुक।

आज्ञा से,
मुकुल सिंहल
प्रमुख सचिव

http://shasanadesh.up.nic.in

विषय :—प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग—इन—पार्टनरशिप) योजना

1. योजना के उद्देश्य

1.1 भारत सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना—सबके लिए आवास (शहरी) मिशन का शुभारम्भ दिनांक 25.06.2015 को किया गया है। यह मिशन 2022 तक शहरी क्षेत्र के सभी पात्र परिवारों के लाभार्थियों को आवास प्रदान करने के लिए केन्द्रीय सहायता प्रदान करेगा। मिशन के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) तथा निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) वाले परिवारों को लाभान्वित किया जाएगा। भारत सरकार द्वारा इस मिशन के चार कम्पोनेन्ट्स में से 'अफोर्डेबल हाउसिंग—इन पार्टनरशिप' कम्पोनेन्ट के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. हेतु अनुमन्य अनुदान के लिए केन्द्रांश रू. 1.50 लाख निर्धारित किया गया है जबकि रू. 1.0 लाख अनुदान राज्य सरकार द्वारा दिया जाएगा। इस प्रकार प्रत्येक ई.डब्ल्यू.एस. इकाई के लिए कुल रू. 2.50 लाख की सहायता उपलब्ध होगी।

1.2 प्रधानमंत्री आवास योजना अफोर्डेबल हाउसिंग—इन पार्टनरशिप कम्पोनेन्ट (भागीदारी में किफायती आवास) के दिशा—निर्देशों के अनुसार रू. 1.50 लाख के केन्द्रीय अनुदान की पात्रता के लिए परियोजना में कम से कम 250 आवास तथा कुल आवासों का न्यूनतम 35 प्रतिशत ई.डब्लू.एस. श्रेणी के लिए होना अनिवार्य है।

1.3 भागीदारी में किफायती आवास कम्पोनेन्ट के क्रियान्वयन के लिए निजी/सार्वजनिक क्षेत्र की सहभागिता को प्रोत्साहित करने के लिए प्रदेश सरकार की अफोर्डेबल हाउसिंग नीति में प्रदत्त रियायतों को दृष्टिगत रखते हुए विकासकर्ताओं को कतिपय इन्सेंटिव उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है।

2. निजी विकासकर्ता की पात्रता

2.1 निजी विकासकर्ता का तात्पर्य किसी व्यक्ति, लीगल पर्सन, कान्सॉर्शियम, पंजीकृत ट्रस्ट, पंजीकृत सोसायटी, को—आपरेटिव हाउसिंग सोसायटी या एसोसिएशन, व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, से है जिसके पास विकास के लिए भूमि है या जुटाव किया हो या क्रय अथवा अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो।

2.2 योजना के क्षेत्रफल के आधार पर विकासकर्ता की गत 3 वित्तीय वर्षों में न्यूनतम औसत नेटवर्थ निम्नानुसार होनी चाहिएः—

योजना का क्षेत्रफल	गत 3 वित्तीय वर्षों में न्यूनतम औसत नेटवर्थ
3 हेक्टेयर तक	05 करोड़
3 हेक्टे. से अधिक परन्तु 5 हेक्टे. तक	10 करोड़
5 हेक्टे. से अधिक परन्तु 10 हेक्टे. तक	15 करोड़

2.3 योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाये जाने की स्थिति में कान्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य संलग्नक–1 पर निर्धारित प्रपत्र पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब–रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम के लीड मेम्बर की अंशधारिता न्यूनतम 26 प्रतिशत होनी चाहिए।

2.4 विकासकर्ता को केन्द्र अथवा राज्य सरकार के किसी विभाग/शासकीय अभिकरण द्वारा निषिद्ध/ब्लैकलिस्ट न किया गया हो। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा उक्त आशय का एफिडेविट (शपथ–पत्र का प्रारूप संलग्नक–2 पर) प्रस्तुत करना होगा।

2.5 विकासकर्ता को लागू विधिक प्राविधानों के अधीन किसी न्यायालय द्वारा अपराध का दोषी न पाया गया हो।

3. योजना का कार्य–क्षेत्र

यह योजना प्रदेश में उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन अधिसूचित समस्त विकास क्षेत्रों, उ.प्र. (भवन निर्माण नियंत्रण) अधिनियम, 1958 के अधीन अधिसूचित विनियमित क्षेत्रों तथा उ.प्र. विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986 के अधीन अधिसूचित विशेष विकास क्षेत्रों के अन्तर्गत क्रियान्वित की जा सकती है। इसके अतिरिक्त उक्त अधिसूचित क्षेत्रों के बाहर (उ.प्र. औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अधीन अधिसूचित औद्योगिक विकास क्षेत्रों को छोड़कर) भी यह योजना क्रियान्वित की जा सकती है जिसके लिए उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा 'विनियामक अभिकरण' की भूमिका निभाई जाएगी तथा इस प्रयोजनार्थ प्रस्तावित योजना क्षेत्र को उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम के अधीन अधिसूचित किया जाएगा।

4. योजना के मानक एवं शर्तें

4.1 योजना में कुल आवासीय इकाईयों की संख्या न्यूनतम 250 होगी जिसमें न्यूनतम 35 प्रतिशत (न्यूनतम 200 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयां प्रति हेक्टेयर, योजना का क्षेत्रफल एक हेक्टेयर से कम या अधिक होने पर इसी अनुपात में) ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयां निर्मित की जाएंगी। ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयों का न्यूनतम कारपेट एरिया 22.77 वर्ग मीटर एवं अधिकतम कारपेट एरिया 30 वर्ग मीटर तक होगा, उदाहरणार्थ टिपिकल यूनिट प्लान संलग्न है (संलग्नक–3)। योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण अधिकतम चार मंजिल (भूतल+3 मंजिल) तक किया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. के साथ–साथ अन्य आय वर्गों के भवनों का निर्माण 'कामन ब्लाक' में इस शर्त के साथ ही किया जा सकेगा कि प्रथम चार आवासीय मंजिलों पर ई.डब्ल्यू.एस. भवन अनिवार्य रूप से निर्मित किए जाएंगे एवं लिफ्ट, सीढ़ी तथा अन्य कामन सुविधाएं सभी निवासियों द्वारा उपयोग की जा सकेंगी। योजनान्तर्गत ई.डब्लू.एस. भवनों का निर्माण संलग्नक–4 पर दिये गये स्पेसिफिकेशन्स के अनुसार करना होगा। योजनान्तर्गत अन्य आय वर्गो की आवासीय इकाईयां, व्यवसायिक, संस्थागत, मनोरंजन तथा अन्य सामुदायिक सुविधाएं नियोजित की जा सकती हैं।

टिप्पणीः 'कारपेट एरिया' का तात्पर्य किसी अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट की आंतरिक दीवारों का क्षेत्रफल शामिल होगा।

4.2 योजनान्तर्गत पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान, आन्तरिक सड़कों का नियोजन तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं का प्राविधान, पार्किंग एवं अन्य अपेक्षाओं का प्राविधान प्रभावी (समय–समय पर यथासंशोधित) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार किया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. भवनों हेतु भवन निर्माण उपविधि के संगत प्राविधान संलग्नक–5 पर संलग्न है।

4.3 योजना के लिए भूमि क्रय/व्यवस्था विकासकर्ता द्वारा स्वयं की जाएगी, जिसका विकासकर्ता के पक्ष में निर्विवादित स्वामित्व होना चाहिए। इस योजना के क्रियान्वयन हेतु विकासकर्ता द्वारा भू–स्वामियों/किसानों के साथ 'डेवलपर एग्रीमेंट' भी किया जा सकेगा। विकासकर्ता द्वारा भूमि के निर्विवादित स्वामित्व के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा। शपथ–पत्र का प्रारूप संलग्नक–6 पर है।

4.4 योजना स्थल हेतु विद्यमान लेपित/कन्क्रीट पहुंच मार्गकी न्यूनतम चौड़ाई योजना के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगीः–

योजना का क्षेत्रफल	पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई
• 2.0 हेक्टेयर तक	12 मीटर
• 2.0 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 5.0 हेक्टेयर तक	18 मीटर
• 5.0 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 10.0 हेक्टेयर तक	24 मीटर

4.5 योजना हेतु एफ.ए.आर. 2.5 एवं अधिकतम घनत्व 600 आवासीय इकाईयां प्रति हेक्टेयर अनुमन्य होगा। कुल एफ.ए.आर. का अधिकतम 10 प्रतिशत तल क्षेत्रफल व्यवसायिक उपयोग हेतु अनुमन्य होगा।

4.6 योजना के लिए अधिकतम भू–आच्छादन 50 प्रतिशत होगा तथा एफ.ए.आर. योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा, परन्तु क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा। भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु भवन की अधिकतम उंचाई अन्य 'स्टेच्यूट्री' प्राविधानों से नियन्त्रित होगी।

4.7 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारण्टी के रूप में विकासकर्ता को शासन द्वारा प्रथम किश्त के रूप में अवमुक्त की जाने वाली धनराशि के बराबर बैंक गारण्टी के साथ–साथ योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि बंधक रखी जाएगी। बैंक गारण्टी की वैधता अवधि न्यूनतम 20 माह होगी। विकासकर्ता विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बंधक/गिरवी रखी भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य कर सकेगा परन्तु उनका विक्रय तब तक नहीं कर सकेगा जब तक कि ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं कर दिया जाता है। विकासकर्ता

द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण न किये जाने की स्थिति में बैंक गारण्टी तथा बन्धक रखी भूमि व उस पर निर्मित सम्पत्ति को जब्त कर उसका विक्रय कर शासकीय अभिकरण द्वारा ई. डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण पूर्ण कराया जाएगा। इसके साथ ही ई.डब्ल्यू.एस. भवनों हेतु सी. पी.आर. में निर्धारित भूमि एवं उस पर आंशिक बने भवन (यदि कोई हों) भी जब्त किए जाएंगे।

4.8 बन्धक रखी भूमि एवं बैंक गारण्टी जब्त करने से पूर्व विकासकर्ता को सुधार करने की हिदायत के साथ उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा नोटिस दिया जायेगा जिसकी तामीली सी.पी.आर. में उल्लिखित विकासकर्ता के ई–मेल पर प्रेषित कर सुनिश्चित की जाएगी। ई–मेल का प्रारूप संलग्नक–7 पर है। नोटिस अवधि की समाप्ति की तिथि पर सुधार होने अथवा न होने का निर्धारण स्थल पर उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद आ अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि (जो अधिशासी अभियन्ता अथवा उच्चतर स्तर का हो) द्वारा किया जायेगा एवं इस तिथि को विकासकर्ता स्वयं अथवा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होने के लिए बाध्य होगा जिसके लिए उसे अलग से कोई नोटिस नहीं दिया जायेगा। यदि नोटिस की अन्तिम तिथि को विकासकर्ता या उसके प्रतिनिधि नहीं पहुंचते हैं तो उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा यह मानकर कार्यवाही की जाएगी कि विकासकर्ता के पक्ष द्वारा कुछ नहीं कहा जाना है।

4.9 योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की संख्या 250 से अधिक होने की दशा में योजना के ई.डब्ल्यू.एस. एवं अन्य आवासों का निर्माण अलग–अलग भूखण्डों पर किया जा सकेगा। उक्त स्थिति में भूखण्डों की परस्पर अधिकतम 'एरियल' दूरी, 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में 3.0 किलोमीटर, 5.0 लाख से अधिक परन्तु 10.0 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में 2.0 किलोमीटर तथा 5.0 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में 1.0 किलोमीटर होगी। इन्सेंटिव के दृष्टिकोण से उपरोक्तानुसार अलग–अलग भूखण्डों पर नियोजित परियोजनाओं को एक ही परियोजना माना जाएगा।

4.10 शासनादेश संख्या 3188/आठ–1–13–80विविध/2010, दिनांक 05 दिसम्बर, 2013 के प्रस्तर–2 (viii) के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. एव एल.आई.जी. भवनों का विक्रय/हस्तान्तरण आवंटन की तिथि से 05 वर्षों तक प्रतिबन्धित है। इस योजनान्तर्गत उक्त शर्त का इस सीमा तक शिथिलीकरण किया जाता है कि किसी बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा उक्त भवनों के लिए दिये गये ऋण की वसूली हेतु बन्धक रखे गये भवन की नीलामी/विक्रय हेतु उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। नीलामी/विक्रय राशि से शासकीय सब्सिडी भी वसूली जाएगी।

5. विकासकर्ताओं की चयन प्रकिया

5.1 योजनान्तर्गत परियोजना क्रियान्वयन हेतु विकासकर्ता को प्रतिस्पर्धात्मक ढंग से उसके द्वारा ऑफर किए गए ई.डब्ल्यू.एस. आवास के सापेक्ष निर्माण हेतु आवासों की संख्या आवंटित (जिसे आगे लक्ष्य कहा गया है) की जायेगी। लक्ष्य निर्धारण की प्रकिया प्रस्तर 5.4 एवं 5.5 के अनुसार होगी।

5.2 आवेदक द्वारा अपने आवेदन के साथ रू. 20.00 लाख प्रति हेक्टेयर की दर से (न्यूनतम रू. 20.00 लाख) अर्नेस्ट मनी जमा करनी होगी। चयनित विकासकर्ता द्वारा प्रस्तर 4.7 के

प्राविधानों के अनुसार बैंक गारण्टी जमा कराने तथा भूमि बन्धक रखे जाने के उपरान्त अर्नेस्ट मनी वापस कर दी जाएगी। विकासकर्ता का चयन न होने की दशा में भी अर्नेस्ट मनी वापस कर दी जायेगी।

5.3 विकासकर्ताओं का चयन 'बिडिंग' के माध्यम से किया जाएगा। बिड दो भाग में होगी–तकनीकी तथा वित्तीय। तकनीकी बिड के साथ बिडर को भारत सरकार की गाइडलाइन्स के अनुसार एक डी.पी.आर. भी प्रस्तुत करनी होगी। विकासकर्ता द्वारा प्रति ई. डब्ल्यू.एस. आवास पर रू. 2.50 लाख के अनुदान के ऊपर कितनी धनराशि (अधिकतम रू. 2.00 लाख) लाभार्थी से ली जाएगी, को वित्तीय बिडिंग मापदण्ड (Parameter) माना जाएगा।

5.4 प्रदेश स्तर पर नगरवार ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का लक्ष्य निर्धारित कर विकासकर्ताओं से 'बिड्स' आमंत्रित की जाएंगी। यदि L-1 बिडर द्वारा प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की संख्या नगर के कुल लक्ष्य से कम रहती है तो शेष लक्ष्य अन्य बिडर्स (यदि कोई हो) में से जो सर्वनिम्न बिड धनराशि पर कार्य कराने हेतु सहमति देते हैं, को उनके द्वारा दी गयी मूल बिड के आरोही क्रम में (L-2, L-3............) सूचीबद्ध करते हुए उनके द्वारा कुल ऑफर आवासों की संख्या को तब तक बांटा जायेगा जब तक कि नगर का लक्ष्य पूर्ण रूप से नहीं बंट जाता है। यदि नगर का कुल लक्ष्य पूर्ण करने हेतु अंतिम बिडर, जो L-1 विकासकर्ता की सर्वनिम्न बिड धनराशि पर कार्य करने की सहमति देता है एवं उसका ऑफर नगर के शेष कुल लक्ष्य से अधिक आवासों का है, तो उसे कुल लक्ष्य पूर्ण करने हेतु आवश्यक अवशेष ई.डब्ल्यू.एस. भवन बनाने का ऑफर दिया जाएगा। यदि वह सहमति नहीं देता है तो उसके अगले 'बिडर' को ऑफर दिया जाएगा तथा यह क्रम कुल लक्ष्य पूर्ण होने तक जारी रहेगा।

5.5 जिन विकासकर्ताओं द्वारा सर्वनिम्न धनराशि की 'बिड' दी जाएगी उनके योजना स्थलों तथा ई.डब्ल्यू.एस. भवन की बिड का विवरण नगर विकास विभाग/सूडा को सूचित किया जाएगा जिसके आधार पर नगर विकास विभाग/सूडा द्वारा पूर्व में चिन्हित लाभार्थियों से उनकी सहमति प्राप्त कर शासकीय अभिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी। यदि इच्छुक लाभार्थियों की संख्या विकासकर्ताओं द्वारा प्रस्तावित भवनों की संख्या से अधिक होती है तो लाभार्थियों का चयन लाटरी के माध्यम से किया जाएगा। तदोपरान्त वास्तविक लाभार्थियों की संख्या के आधार पर विकासकर्ता की 'बिड' को अन्तिम रूप से स्वीकार किया जाएगा।

5.6 जिन विकासकर्ताओं द्वारा उक्तानुसार निर्धारित सर्वनिम्न बिड धनराशि को मैच कराने की सहमति नहीं दी जाती है, उनकी बिड निरस्त करते हुए जमा करायी गयी अर्नेस्ट मनी वापस कर दी जायेगी।

6. चयनित विकासकर्ताओं को अनुमन्य इन्सेन्टिव्स

6.1 यह योजना विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र की महायोजना में आवासीय भू–उपयोग में ऐसे स्थलों जहां पर न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई के पहुंच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, जलापूर्ति, जल निस्तारण (ड्रेनेज) एवं मल निस्तारण तथा विद्युत आपूर्ति सुनिश्चित हो, में क्रियान्वित की जा सकेगी। वाह्य विकास के आवश्यक कार्य योजना की सीमा से अधिकतम 50 मीटर दूरी तक सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा कराए जाएंगे। इसके अतिरिक्त महायोजना मार्ग, पार्क एवं खुले स्थल, बाग, बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़

प्रभावित क्षेत्र, नगर स्तर की जनसुविधा/उपयोग यथा–बस टर्मिनल, एस.टी.पी., फायर स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब–स्टेशन, वाटर वर्क्स तथा समरूप सुविधा हेतु प्रस्तावित भू–उपयोगों को छोड़कर अन्य भू–उपयोगों के अन्तर्गत भी नियमानुसार भू–उपयोग को आवासीय में परिवर्तन कराकर क्रियान्वित की जा सकेगी जिसके लिए भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में पूर्ण छूट होगी।

6.2 विकासकर्ता को योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर वाह्य विकास शुल्क की देयता में 50 प्रतिशत की पूर्ण छूट होगी। योजना के समस्त आंतरिक विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे। विकासकर्ता द्वारा योजना के निवासियों के लिए जलापूर्ति, जल–मल निस्तारण, सालिड वेस्ट डिस्पोजल, विद्युत आपूर्ति की पर्याप्त सुविधा उपलब्ध कराना सुनिश्चित किया जाएगा। इस हेतु विकासकर्ता को स्थल चयन ध्यानपूर्वक करना होगा। शासकीय अभिकरण द्वारा आवश्यक होने पर योजना स्थल की सीमा से अधिकतम 50 मीटर की दूरी तक सीवरेज, ड्रेनेज तथा विद्युतीकरण की सुविधा तथा कनेक्टिविटी मुहैया करायी जाएगी।

6.3 विकासकर्ता को योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 1.0 एफ.ए.आर. (मूल योजना में अवशेष एफ.ए.आर. सहित) ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट्स राइट्स (टी.डी.आर.) के रूप में निःशुल्क अनुमन्य होगा, जिसमें से अधिकतम 10 प्रतिशत तल क्षेत्रफल व्यावसायिक उपयोग में लाया जा सकता है। टी.डी.आर. का उपयोग उसी विकास क्षेत्र की महायोजना के अन्तर्गत किया जा सकेगा। टी.डी.आर की गणना हेतु ई.डब्ल्यू.एस. से आच्छादित भूमि के सर्किल रेट का आधार लिया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के सर्किल रेट एवं जिस भूमि पर टी.डी.आर. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, के सर्किल रेट के मध्य जो अनुपात होगा, उसी अनुपात में टी.डी.आर. की अनुमन्यता आंकलित की जाएगी। उदाहरणार्थ यदि ई.डब्ल्यू.एस. भूमि का सर्किल रेट 'क' एवं टी.डी.आर. का उपयोग किए जाने वाली भूमि का सर्किल रेट 'ख' है तो अनुमन्य टी.डी.आर. की गणना (('क'×अवशेष अनुमन्य एफ.ए. आर)/'ख') के फार्मूला के आधार पर की जाएगी। टी.डी.आर. का हस्तांतरण किसी अन्य व्यक्ति को भी किया जा सकेगा (टी.डी.आर. उपविधि संलग्नक–8)।

6.4 विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से योजना के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त कर शासकीय अभिकरण द्वारा चिन्हित लाभार्थियों को हस्तांतरित करने के उपरान्त ही उसे टी.डी.आर. प्रमाण–पत्र निर्गत किया जायेगा।

6.5 इस योजना के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन निहित होने पर भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त प्रस्तावों के परीक्षण एवं अनुमोदन के लिए निम्न प्रक्रिया निर्धारित की जाती हैः–

(क) प्राप्त प्रस्तावों का परीक्षण निम्न समिति द्वारा किया जायेगाः–

(1)	सचिव, विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद	अध्यक्ष
(2)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(3)	प्रभारी अभियंत्रण/मुख्य अभियंता, विकास प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद	सदस्य
	प्रभारी नियोजन/मुख्य नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण /आवास विकास परिषद	सदस्य–संयोजक

(ख) भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अधिकतम 46 कार्यदिवस में पूर्ण की जाएगी जिस हेतु समय–सारिणी संलग्नक–9 पर संलग्न है।

6.6 विकासकर्ता को प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाई के सापेक्ष रू. 2.50 लाख का अनुदान तथा लाभार्थियों से बिड एमाउन्ट की धनराशि उपलब्ध करायी जायेगी।

6.7 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 विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या–क.नि. 5–2716/11–2003–500 (87)/2003, दिनांक 22.5.2003 की व्यवस्थानुसार स्टाम्प ड्यूटी में छूट अनुमन्य होगी।

6.8 केन्द्र सरकार द्वारा इस योजनान्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को यदि किसी प्रकार के करों में कोई छूट प्रदान की जाती है, तो राज्य सरकार को इसमें कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु विकासकर्ता द्वारा केन्द्र सरकार की गाईडलाइन्स का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

7. योजना के अनुमोदन की प्रक्रिया

7.1 चयन के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा योजना की काम्प्रीहेन्सिव प्रोजेक्ट रिपोर्ट (सी.पी.आर.) शासकीय अभिकरण को एक माह के अन्दर प्रस्तुत की जाएगी, जो शासकीय अभिकरण द्वारा अनुमोदित की जायेगी। यह सी.पी.आर. भारत सरकार की गाईडलाईन्स के अनुसार प्रस्तुत की जाने वाली डी.पी.आर. (प्रस्तर–5.3 में उल्लिखित) से भिन्न होगी। शासकीय अभिकरण को प्रस्तुत की जाने वाली सी.पी.आर. की विषय–वस्तु प्रस्तर–7.4 में उल्लिखित की गयी है।

7.2 शासकीय अभिकरण द्वारा सी.पी.आर. के अनुमोदनोपरान्त तकनीकी बिड के साथ प्राप्त डी.पी. आर. राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस.एल.ए.सी.) के माध्यम से राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति(एस.एल.एस.एम.सी.) की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की जाएगी। तत्पश्चात एस.एल. एस.एम.सी. द्वारा केन्द्रीय सहायता के लिए अपनी संस्तुति केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.) को प्रेषित की जाएगी। शासनादेश संख्या–162/2016/623/69–1–2016–14(139)/2015 टी.सी., दिनांक 21 मार्च, 2016 द्वारा राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति(एस.एल.ए.सी.) एवं राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस.एल.एस.एम.सी.) गठित की गयी है, जबकि भारत सरकार द्वारा जारी प्रधानमंत्री आवास योजना सबके लिए आवास (शहरी) स्कीम दिशानिर्देश में केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.) गठित की गयी है। उक्त समितियों का संरचनात्मक स्वरूप निम्नवत् हैः–

(क) **राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस.एल.ए.सी.)**

(1)	मिशन निदेशक अथवा उनके द्वारा नामित तकनीकी अधिकारी।
(2)	निदेशक, आवास बन्धु अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।

(ख) **राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस.एल.एस.एम.सी.)**

1.	मुख्य सचिव	अध्यक्ष
2.	प्रमुख सचिव/सचिव, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।	उपाध्यक्ष
3.	प्रमुख सचिव/सचिव, नगर विकास उ.प्र.शासन।	सदस्य
4.	प्रमुख सचिव/सचिव, वित्त विभाग, उ.प्र.शासन।	सदस्य
5.	प्रमुख सचिव/सचिव, राजस्व, उ.प्र.शासन।	सदस्य
6.	प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ. प्र.शासन।	सदस्य
7.	प्रमुख सचिव/सचिव, पर्यावरण, उ.प्र.शासन।	सदस्य
8.	संयोजक राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति।	सदस्य
9.	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।	सदस्य
10.	निदेशक, राज्य नगरीय विकास अभिकरण(सूडा)/ मिशन डायरेक्टर।	सदस्य सचिव

(ग) **केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.)**

1.	सचिव, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	अध्यक्ष
2.	सचिव (शहरी विकास), शहरी विकास मंत्रालय।	उपाध्यक्ष
3.	सचिव, वित्त मंत्रालय (व्यय विभग)।	सदस्य
4.	सचिव, सामाजिक न्याय और अधिकारिता मंत्रालय।	सदस्य
5.	सचिव, स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण मंत्रालय	सदस्य
6.	सचिव, वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय।	सदस्य
7.	सचिव, श्रम मंत्रालय।	सदस्य
8.	सचिव, अल्पसंख्यक मामले मंत्रालय।	सदस्य
9.	संयुक्त सचिव (यूपीए) आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	सदस्य
10.	संयुक्त सचिव और वित्त सलाहकार, शहरी विकास मंत्रालय/ आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	सदस्य
11	मिशन निदेशक (स्मार्ट सिटी), शहरी विकास मंत्रालय।	सदस्य
12.	सभी के लिए आवास के प्रभारी संयुक्त सचिव और मिशन निदेशक, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	सदस्य

यदि उक्त समितियाँ सक्षम स्तर से संशोधित होती हैं तो संशोधित समिति प्रभावी होगी।

7.3 शासकीय अभिकरण द्वारा सी.पी.आर. के अनुमोदन की कार्यवाही 30 कार्यदिवस के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी। भू–उपयोग परिवर्तन निहित होने पर भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र (संलग्नक–10) भी साथ ही में प्रस्तुत किया जाएगा। सी.पी.आर. का अनुमोदन भू–उपयोग

परिवर्तन (यदि निहित हो) की अधिसूचना जारी होने के उपरान्त ही किया जाएगा। परन्तु समय की बचत के उद्देश्य से उक्त दोनों प्रक्रियाओं के सम्बन्ध में कार्यवाही साथ–साथ सम्पादित की जाएगी।

7.4 सी.पी.आर. के अन्तर्गत ले–आउट प्लान, सर्कुलेशन प्लान एवं रोड क्रास सेक्शन्स, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, कूड़ा–निस्तारण व्यवस्था, लैण्डस्केप प्लान तथा अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियॉ एवं प्लान, योजना का क्रियान्वयन हेतु चरणबद्ध समय–सारिणी, परियोजना लागत एवं वित्त पोषण व्यवस्था तथा योजना के रख–रखाव हेतु प्रस्ताव सम्मिलित होगें। सी.पी.आर. के अन्तर्गत ग्रीन बिल्डिंग सम्बन्धी प्राविधानों तथा पर्यावरण संरक्षण के प्राविधानों को भी सम्मिलित किया जायेगा। सी.पी.आर. की विषय–वस्तु तथा उसमें सम्मिलित किये जाने वाले विवरण संलग्नक–11 की चेकलिस्ट के अनुसार होंगे।

7.5 सी.पी.आर. का परीक्षण कर अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करने हेतु निम्न समिति गठित की जायेगी:–

(1)	सचिव, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त	अध्यक्ष
(2)	मुख्य अभियंता/वरिष्ठतम अभियंता, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
(3)	वित्त नियंत्रक/वरिष्ठतम वित्त अधिकारी, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
(4)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(5)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी का प्रतिनिधि	सदस्य
(6)	निदेशक, पर्यावरण विभाग अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(7)	मुख्य अग्निशमन अधिकारी, अग्निशमन विभाग अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(8)	मुख्य नगर नियोजक या वरिष्ठतम नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण/आवास एवं	सदस्य–संयोजक

यदि प्रस्तुत सी.पी.आर. में समिति द्वारा कतिपय कमियाँ/आपत्तियाँ पायी जाती हैं, तो तद्नुसार विकासकर्ता को सूचित करते हुए उसके निराकरण हेतु 7 कार्यदिवसों का समय दिया जाएगा। कमियों/आपत्तियों के निराकरण हेतु अधिकतम दो बार अवसर दिए जाएंगे तथा तीसरी बार भी वही कमियाँ/आपत्तियाँ पाई जाती हैं तो सी.पी.आर. को निरस्त कर दिया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा संशोधित सी.पी.आर. प्रस्तुत किए जाने में लगने वाले समय

को शून्य अवधि मानते हुए अग्रेतर कार्यवाही की जाएगी। उक्त समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त उसकी संस्तुति पर सी.पी.आर. का अनुमोदन उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा किया जाएगा। सी.पी.आर. के साथ–साथ विकास एवं निर्माण की अनुमति भी दी जाएगी। सी.पी.आर. एवं ले–आउट के अनुमोदन हेतु स्वीकृति का प्रारूप संलग्नक–12 के अनुसार होगा।

7.6 सी.पी.आर. के अनुमोदन की कार्यवाही अधिकतम 30 कार्यदिवस में पूर्ण किए जाने हेतु समय–सारिणी संलग्नक–13 पर संलग्न है। उक्त कार्यवाही 30 कार्य दिवस में पूर्ण न होने की स्थिति में सी.पी.आर. स्वतः अनुमोदित मानी जाएगी।

7.7 योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित सी.पी.आर. के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' (संलग्नक–14) का निष्पादन किया जाएगा।

7.8 योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित भवनों का प्लिन्थ तक निर्माण पूर्ण हो जाने पर स्थल का जी.पी.एस. कोआर्डिनेट्स, तिथि एवं समय के साथ डिजिटल फोटोग्राफ्स शासकीय अभिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना होगा जिसके साथ इस आशय का एफिडेविट (शपथ–पत्र का प्रारूप संलग्नक–15 पर) भी प्रस्तुत करना होगा कि मौके पर फोटोग्राफ्स के अनुसार निर्माण कर किया गया है, और यदि यह पाया जाता है कि विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत मानचित्र से इतर निर्माण कार्य कराया गया है जिसमें सेटबैक परिवर्तित हुए हैं, तो ऐसे निर्माण को शासकीय अभिकरण द्वारा सील कर दिए जाने में उन्हें कोई आपत्ति नही होगी तथा उसके लिए वह किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा नहीं करेगें। उक्त कार्यवाही करने के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप अग्रेतर निर्माण कार्य जारी रखा जाएगा।

फोटोग्राफ्स प्राप्त होने पर प्रभारी अभियंता द्वारा तीन दिन में स्थल निरीक्षणोपरान्त विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण से विचलन/त्रुटि/गलत पाए जाने पर तत्काल विकासकर्ता को नोटिस दी जाएगी जिसका प्रारूप संलग्नक–16 पर है। इसके साथ ही प्रभारी अभियन्ता द्वारा अपनी आख्या उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एव विकास परिषद के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी। उक्त आख्या के सापेक्ष स्थल पर विचलन/त्रुटि का निर्धारण यथास्थिति, उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एव विकास परिषद द्वारा स्वयं किया जायेगा तथा विचलन पाये जाने पर निर्माण कार्य को सीलबन्द कर दिया जायेगा। यह कार्यवाही अधिकतम 15 कार्यदिवस में सुनिश्चित की जाएगी।

7.9 विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन रियल इस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी में पंजीकरण की तिथि से प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा तथा ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के भवनों का निर्माण (स्थल विकास सहित) 18 माह में पूर्ण करना होगा। निर्धारित अवधि में उक्त कार्य पूर्ण न करने पर विकासकर्ता द्वारा सी.पी.आर. में उल्लिखित ई.डब्ल्यू.एस. योजना की लागत की 0.1 प्रतिशत प्रतिदिन (अधिकतम 60 दिन तक) की दर से पेनाल्टी शासकीय अभिकरण को देय होगी। 60 दिन की अवधि के पश्चात् प्रस्तर–4.7 एवं प्रस्तर–4.8 के प्राविधानानुसार यथास्थिति, बैंक गारन्टी तथा बन्धक रखी गयी भूमि के जब्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। योजना के अवशेष विकास एवं निर्माण कार्य प्रभावी नियमों की व्यवस्थानुसार पूर्ण करके पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करना होगा।

8. विकासकर्ताओं के दायित्व

8.1 विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण कर उन्हें शासकीय अभिकरण द्वारा चिन्हित ऐसे लाभार्थियों के पक्ष में हस्तांतरित करना होगा जिनके द्वारा योजनान्तर्गत पंजीकरण कराया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत परियोजना की सक्षम स्तर से स्वीकृति के पश्चात लाभार्थी द्वारा बिड धनराशि का 25 प्रतिशत (अधिकतम रू. 50,000) पंजीकरण धनराशि विकासकर्ता को दी जाएगी। बिड धनराशि का शेष 75 प्रतिशत (अधिकतम रू. 1.50 लाख) प्रति आवास की धनराशि विकासकर्ता द्वारा लाभार्थी से ई.डब्ल्यू.एस. आवास पर कब्जा देते समय प्राप्त की जाएगी। इस प्रकार विकासकर्ता को पंजीकृत लाभार्थी से 'बिड धनराशि' (अधिकतम रू. 2.00 लाख प्रति आवास) प्राप्त होगी। प्रधानमंत्री आवास योजना की गाईडलाइन्स के प्राविधानानुसार विकासकर्ता को कुल 2.5 लाख रूपये प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाई (केन्द्रांश 1.50 लाख एवं राज्यांश 1.00 लाख) शासकीय अभिकरण के माध्यम से उपलब्ध कराया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. भवनों के विकास एवं निर्माण की शेष लागत राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त इन्सेन्टिव्स से 'क्रास–सब्सिडाइज' की जानी होंगी।

8.2 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों के अतिरिक्त योजनान्तर्गत निर्मित होने वाली अन्य सम्पत्तियों का निस्तारण विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा।

8.3 योजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण–पत्र तथा पर्यावरणीय स्वीकृति, आदि विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किए जाएंगे।

8.4 विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन निर्धारित अवधि के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को विकास शुल्क, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा स्टाम्प शुल्क के रूप में दी गयी छूट तथा अन्य 'इन्सेन्टिव' वापस ले लिए जाएंगे।

8.5 विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त आन्तरिक विकास कार्य अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे।

8.6 विकासकर्ता द्वारा योजना के प्रासंगिक चरण का पूर्णता प्रमाण–पत्र लिए बिना भूमि अथवा उसके किसी भूभाग का हस्तान्तरण/सब–लीजिंग अनुमन्य नहीं होगी। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को प्रदत्त समस्त रियायतें/इन्सेन्टिव वापस ले लिये जाएंगे तथा सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवल्पमेन्ट) एक्ट के अन्तर्गत कार्यवाही की जाएगी।

8.7 विकासकर्ता द्वारा सी.पी.आर. की स्वीकृति के समय रू. 100/–(रूपए एक सौ मात्र) के स्टाम्प पेपर पर शासकीय अभिकरण को इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि योजना के अन्तर्गत निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण कर उन्हें शासकीय अभिकरण द्वारा चिन्हित लाभार्थियों को निर्धारित समय में हस्तांतरित किया जाएगा।

8.8 विकासकर्ता द्वारा रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट एक्ट), 2016 तथा तद्धीन बनाये गये नियमों का पालन किया जाएगा।

8.9 ई.डब्ल्यू.एस. तथा अन्य आय वर्गों की आवासीय इकाईयों के लिए मानकों के अनुसार पृथक–पृथक साझे क्षेत्र एवं सुविधाओं का नियोजन/प्राविधान किया जा सकता है तथा पृथक–पृथक आर.डब्ल्यू.ए. बनाए जा सकते हैं, ताकि साझे क्षेत्रों एवं सुविधाओं का समुचित रख–रखाव सुनिश्चित हो सके।

8.10 विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनका रख–रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा। योजनान्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स में कॉमन सुविधाओं के रख–रखाव हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

9. वित्तीय सहायता हेतु शर्तें एवं प्रतिबन्ध

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) मिशन की गाईडलाइन्स के अनुसार विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस. आवासों हेतु वित्तीय सहायता उपलब्ध कराने हेतु निम्न प्रक्रिया होगी:–

9.1 सी.एस.एम.सी. की संस्तुति के उपरान्त प्रथम किस्त के रूप में केन्द्रांश की 40 प्रतिशत धनराशि अवमुक्त की जाएगी, जिसके सापेक्ष राज्य सरकार द्वारा मैचिंग शेयर अवमुक्त किया जाएगा।

9.2 द्वितीय किस्त के रूप में 40 प्रतिशत धनराशि केन्द्र एवं राज्यांश द्वारा अवमुक्त की गई प्रथम किस्त की कुल धनराशि का 70 प्रतिशत उपयोग हो जाने तथा 25 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों की छत पड़ जाने पर अवमुक्त की जाएगी। द्वितीय किस्त अवमुक्त किए जाने से पूर्व योजनान्तर्गत निर्माणाधीन भवनों का सी.एस.एम.सी. द्वारा रैण्डम निरीक्षण किया जा सकता है।

9.3 विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित की जा रही योजना की निगरानी सूडा द्वारा निर्धारित तृतीय पक्ष गुणवत्ता निगरानी एजेन्सी से करायी जायेगी जिसके लिए विकासकर्ता से कोई अन्य शुल्क नहीं लिया जाएगा। इस एजेन्सी को सूडा द्वारा उपलब्ध कराई जाने वाली धनराशि से भुगतान किया जाएगा।

9.4 अन्तिम किस्त की 20 प्रतिशत धनराशि प्रथम एवं द्वितीय किस्तों में अवमुक्त कुल धनराशि का 70 प्रतिशत उपयोग हो जाने पर अवमुक्त की जाएगी। इस राशि को अवमुक्त करने से पूर्व यथास्थिति, उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद् यह संतुष्टि कर लेंगे कि निर्माण की भौतिक प्रगति अवमुक्त की जा चुकी धनराशि से अधिक है।

9.5 भारत सरकार द्वारा अवमुक्त धनराशि राज्य सरकार को प्राप्त होने की तिथि के पन्द्रह दिन के अन्दर राज्यांश सहित विकासकर्ता को अवमुक्त की जाएगी।

9.6 विकासकर्ता से उपरोक्त स्थिति के अनुसार माँग प्राप्त होने पर पन्द्रह दिन के अन्दर केन्द्रांश एवं राज्यांश की धनराशि अवमुक्त न होने की स्थिति में जो विलम्ब होगा उसे शून्य अवधि मानते हुए परियोजना अवधि की गणना की जाएगी।

10. राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों की भूमिका

10.1 योजनान्तर्गत ग्राम सभाओं तथा स्थानीय प्राधिकारियों में निहित सार्वजनिक उपयोग की भूमि का समयबद्ध पुनर्ग्रहण/एकजाई राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश के सुसंगत शासनादेशों/अधिनियमों के अधीन सुनिश्चित कराया जाएगा।

10.2 उत्तर प्रदेश राज्य पर्यावरण विभाग द्वारा राज्य स्तर पर स्टेट इन्वायरमेन्टल बोर्ड का शीघ्र गठन कराये जाने का प्रयास किया जाएगा, जिसे 3.0 लाख वर्ग मीटर बिल्ट–अप एरिया तक के योजनाओं की स्वीकृति का अधिकार होगा। फलस्वरूप प्रधानमंत्री आवास योजनान्तर्गत

संचालित योजनाओं को पर्यावरणीय स्वीकृति हेतु भारत सरकार के अनुमोदनार्थ भेजने की आवश्यकता नहीं होगी।

10.3 स्टेट इन्वायरमेन्टल बोर्ड के स्तर पर प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु अलग से डेडीकेटेड चैनल बनाया जाएगा तथा 'इन्वायरमेन्टल इम्पेक्ट असेसमेन्ट' हेतु निर्धारित 03 माह की अवधि को इस योजना हेतु कम कर 01 माह कराये जाने का प्रयास किया जाएगा। फलस्वरूप 01 माह के अन्दर ही परियोजना स्टेट इन्वायरमेन्टल बोर्ड को प्रस्तुत हो सकेगी और अगले 01 माह में स्वीकृति प्रदान कर दी जाएगी। इस प्रकार पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र 02 माह की अवधि के पश्चात् निर्गत किए जाने का प्रयास किया जाएगा।

10.4 राज्य सरकार एवं उसके अभिकरणों द्वारा विभिन्न रेगुलेटरी नियन्त्रणों यथा–भूमि जुटाव सम्बन्धी अनापत्तियां तथा विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अनुज्ञाएं त्वरित गति से निर्गत की जाएंगी।

11. अनुश्रवण एवं कठिनाई निवारण

योजना के क्रियान्वयन की प्रगति के अनुश्रवण, क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निवारण, निजी विकासकर्ताओं की समस्याओं तथा आवंटियों/क्रेताओं की शिकायतों के समाधान हेतु अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति होगी जिसमें विकासकर्ता/प्रतिनिधि, संबंधित शासकीय अभिकरण का प्रतिनिधि तथा प्रथम आवंटी/क्रेता (यदि हों) सदस्य होगें। उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद के प्रकरण में उक्त समिति प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में होगी।

12. इस संबंध में नगर विकास अनुभाग–1 के शासनादेश संख्या–623/69–1–2016–14(139)/2015टी0सी0, दिनांक 21 मार्च, 2016 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

13. योजना के क्रियान्वयन में पर्यावरणीय नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत वांछित स्वीकृति के साथ–साथ इस संबंध में मा0 न्यायालय द्वारा समय–समय पर पारित आदेशों का सम्यक् अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

Consortium MoU

(To be executed on Rs. 100/- Stamp Paper and to be registered in the office of the Sub-Registrar of the concerned district)

THIS CONSORTIUM MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (hereinafter referred to as the 'MoU') is made and entered into this ……………..day of the month of…………. 2015, by and among:

1. (*Name of Lead Member)* a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at *(Address)*..................................which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the ONE PART;
2. *(Name of Member)* a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person)* having their principal place of business at (*Address)*......................................which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the SECOND PART;
3. *(Name of Member)* a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person)* having their principal place of business at (*Address)*......................................which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the THIRD PART;
4. *(Name of Member)* a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person)* having their principal place of business at (*Address)*................................which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the of the FOURTH PART;
5. *(So on as required)*

All the above parties for the purpose of this MoU hereinafter individually called the 'Member' and collectively called the 'Members.'

NOW, THEREFORE, this MoU witnesses as follows:-

In consideration of the mutual covenants of the Members, the sufficiency whereof is hereby acknowledged and other good valuable considerations, the Members have agreed as follows:

1. Definitions and interpretations

1.1 Definitions

Capitalized terms used in this MoU shall have their respective defined meanings, and/or shall have the meanings specified in the Policy issued vide

G.O. No…………………………………………………………………………..dated………………… and subsequently executed Development Agreement between the Applicant and the Authority unless the context expressly or by necessary implication otherwise requires.

(a) 'Applicant' means the Consortium Applicant;

(b) 'Authority' means the Uttar Pradesh Housing and Development Board or the Development Authority or the Special Area Development Authority or the Controlling Authority or any other authority designated by the Government of Uttar Pradesh, as the case may be;

(c) 'Company' means a company formed and registered under the Companies Act, 1956/2013;

(d) 'Consortium' means the Consortium formed between the Members in accordance with this MoU;

(e) "Government Agency" means Development Authority constituted under Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 or Uttar Pradesh Housing & Development Board constituted under Uttar Pradesh Housing and Development Board Act, 1965 or Controlling Authority constituted under Uttar Pradesh (Regulation Of Building Operations) Act, 1958 or Special Area Development Authority constituted under Uttar Pradesh Special Area Development Authorities Act, 1986.

(f) 'Lead Member' means the member of the Consortium who holds minimum 26% equity in the Consortium.

(g) Members' means the individuals, Company or firms which have agreed to form a Consortium in connection with the Project;

(h) 'MoU' (Memorandum of Understanding) means a legal document describing the terms and details of an agreement between two or more parties, including each party's role and responsibilities.

(i) 'Net worth' means as defined under section-2 of (29-A) of the Companies Act, 1956/2013;

(j) 'Private Developer' means an individual, legal person, consortium, registered trust, registered society, cooperative housing society, company or association, body of individuals whether incorporated or not, owning or assembling or agreeing to own or assemble, whether by purchase or otherwise, land for development.

(k) 'Scheme' means the proposed housing scheme.

1.2 Interpretation

(a) For the purpose of this MoU, where the context so requires, the singular shall be deemed to include the plural and vice-versa and masculine gender shall be deemed to include the feminine gender and vice-versa.

(b) References to a 'person' if any shall, where the context so admits, include references to natural persons, partnership firms, companies, bodies corporate and associations, whether incorporated or not or any other organization or entity including any governmental or political subdivision, ministry, department or agency thereof.

(c) The headings and sub-headings are inserted for convenience only and shall not affect the construction and interpretation of this MoU.

(d) References to the word 'include' and 'including' shall be construed without limitation.

(e) Any reference to 'day' shall mean a reference to a calendar day.

2. Purpose of Consortium MoU

2.1 The purpose of this MoU is to specify the responsibilities of the Members towards the execution of the Scheme including land assembly, preparation of Detailed Project Report, securing of clearances, execution of development and construction works, maintenance of services and management and disposal of properties and to set out further rights and obligations of the Members supplementing but not conflicting with those present in this MoU.

3. Duration

3.1 This MoU shall come into force and effect on as of the date of signing of this MoU by the Members. Unless otherwise terminated earlier, this MoU shall remain effective until the complete discharge of all obligations by the Members concerning the completion of the Scheme.

4. Coordinator

4.1 The Members hereby understand and agree that there shall be a 'Lead Member' who shall be the point of contact for the purpose of the Scheme. It is hereby agreed by the Members that for the purpose of the MoU M/s. (*Name of the Lead Member*) has been appointed as Lead Member. The Lead Member shall be specifically authorized by the Members to make representations and declarations on their behalf. However, every Member of the Consortium shall be individually responsible for discharging his obligation as specified in Schedule-1 and jointly and severally liable for the successful completion of the entire Scheme.

4.2 For the purpose of this MoU, the Lead Member shall be the single point of contact for the Authority and shall have the overall responsibility of the management of the Scheme and shall have single point responsibility for ensuring that all Members of the Consortium are complying with the terms and conditions set out in this MoU.

4.3 All instructions/communications from the Authority to the Lead Member shall be deemed to have been duly provided to all the Members of the Consortium.

4.4 For the avoidance of doubt it is hereby clarified that the all Members of the Consortium shall be held individually responsible for the obligations mentioned in

Schedule-1 regarding their specific roles and responsibilities undertaken by them under this MoU.

5. Rights and obligations

5.1 For delivery of all Services as per provisions of the Development Agreement to be executed subsequently between the Applicant and the Authority; the Lead Member shall be primarily accountable and responsible.

5.2 The Lead Member shall be responsible for the transmission of any documents and information connected with the Scheme to the Members concerned.

5.3 The representations and declarations made by the Lead Member shall be legally binding on all the Members of this MoU.

5.4 Each Member shall use reasonable efforts to perform and fulfill, promptly, actively and on time, all of its obligations under this MoU.

6. Responsibilities towards each other

6.1 (a) Each Member undertake:

(i) to promptly notify each of the Members about any significant delay in fulfillment of milestones in relation to the Scheme; and

(ii) to inform other Members of relevant communications it receives from third parties in relation to the Scheme.

(b) Each Member shall act in good faith and use reasonable efforts to ensure time-bound compliance of their obligations under this MoU and promptly act to correct any error therein as soon as it came into the knowledge.

(c) Each Member shall keep confidential all information of confidential nature, whether written or oral, concerning to this MoU and also abide by the terms and condition of the Development Agreement to be executed subsequently between the Applicant and the Authority.

(d) Each Member shall share with and disclose information to other Members including confidential information and documents as may be necessary for the Scheme. The Members hereby understand and agree that the information shall be used solely for the purpose of the Scheme and not for its own use or for any third party benefit.

7. Liabilities

7.1 Liability towards each other:

The Members hereby understand and agree that each Member shall be individually liable for any default with regard to the deliverables of his part under the terms and conditions of this MoU.

7.2 Indemnification of a Member for each other:

Each Member shall indemnify each of the other Members, in respect of liability resulting from acts or omissions of itself.

7.3 Liability towards Third Parties:

Subject always to such other undertakings and warranties as are provided for in this MoU, each Member shall be solely liable for any loss, damage or injury to third parties resulting from its carrying out its parts of the Scheme and from its use of knowledge and/or knowhow.

8. Representation and warranties

8.1 The Members hereby represent and warrant that:

(a) They are duly organized and validly existing under the prevailing laws of India and have full power and authority to enter into this MoU and to perform their obligations under this MoU.

(b) This MoU constitutes a valid and binding obligation of the Members, enforceable against them in accordance with the terms hereof, and the execution, delivery and performance of this MoU and all instruments or agreements required hereunder do not contravene, violate or constitute a default of or require any consent or notice under any provision of any agreement or other instrument to which the Member is a party and by which the Members are or may be bound.

(c) Each of the representations and warranties shall be construed as a separate representation, warranty, covenant or undertaking, as the case may be, and shall not be limited by the terms of any other representation or warranty or by any other term of this MoU.

(d) The Members have read, understood and agreed with the terms and conditions of this MoU.

9. Notices

9.1 Notices, demands or other communication required or permitted to be given or made under this MoU shall be in writing in Hindi or English language. Delivery can be made by hand or facsimile message against a written confirmation of receipt or by registered letter or by courier subsequently confirmed by letter.

9.2 Any such notice, demand or communication shall, unless the contrary is proved, be deemed to have been duly served at the time of delivery in the case of service by delivery in person or by registered post or courier at the given address.

10. Arbitration

10.1 Any and all disputes or differences between the Members arising out of or in connection with this MoU or its performance shall, so far as it is possible, be settled amicably through consultation between the Members.

10.2 Any dispute arising in connection with this MoU which cannot be resolved by the Members in accordance with the terms of this MoU shall be settled by arbitration in accordance with Arbitration and Conciliation Act, 1996. The Members agree to comply with the awards resulting from arbitration. The place of arbitration shall be Lucknow.

11. Force Majeure

None of the members shall be held in default in the performance of the obligation, under this MoU, in the events of force majeure which without any limitation include war, civil commotion, riots, Act of God, Government Action. In the event of force majeure, the members of the Consortium MoU undertake to consult each other.

12. Termination of Consortium MoU

This Consortium MoU may be terminated upon the arrival of the first of following events:-

12.1 Upon exit from the Scheme subject to terms and conditions of the scheme.

12.2 Upon completion of the Scheme.

13. Miscellaneous

13.1 This MoU supersedes all prior discussions and agreements (whether oral or written, including all correspondence) if any, between the Members with respect to the subject matter of this MoU. In the event of any conflict between the terms of this MoU and the Development Agreement to be executed subsequently between the Applicant and the Authority, the terms of Development Agreement shall prevail.

13.2 Any provision of this MoU, which is invalid or unenforceable, shall be ineffective to the extent of such invalidity or unenforceability, without affecting in any way the remaining provisions hereof.

13.3 This MoU shall be governed and interpreted by, and construed in accordance with the laws of India, without giving effect to the principles of conflict of laws there under.

13.4 The Schedule-1 shall have the same force and effect as if expressly set in the body of this MoU and any reference to this MoU shall include the Schedule-1.

13.5 Any Member including the Lead Member of the Consortium may be changed with the prior approval of Government Agency subject to fulfillment of minimum financial and technical capability of the Consortium.

13.6 In case of any change in the members of the Consortium, an amended Consortium MoU shall be submitted by the Lead Member to Government Agency.

13.7 Any variation or modification to the terms of this MoU as may be mutually agreed by the members can only be made with prior approval of Government Agency.

IN WITNESS WHEREOF, the Members have entered into this MoU on the day, month and year first mentioned above.

1. Common Seal of................. has been affixed in my presence pursuant to the Board of Directors resolution dated....................

   Signature.......................

   Name............................

   Designation...................

2.......................................

3.......................................

4.......................................

For and on behalf of Lead Member:

....

Name:..

Designation:...................................

Date:..

Seal:...

WITNESSES:

1. Signature................................

   Name......................................

   Address....................................

2. Signature................................

   Name......................................

   Address....................................

Schedule-1

Roles and Responsibilities of Each Individual Member of the Consortium

(Describe the Roles and Responsibilities of each individual Member of the Consortium)

Sl. No.	**Type of Member**	**Average Annual Net worth** (Rs. Crore)	**Roles and Responsibilities**
1	2	3	4
1.	Lead Member Name................. Address.............. Phone No...........		
2.	Member-1 Name................. Address.............. Phone No...........		
3.	Member-2 Name................. Address.............. Phone No...........		
4.	Member-3 Name................ Address............. Phone No..........		
5.	Member-4 Name............... Address............ Phone No..........		
6.	Member-5 Name............... Address............ Phone No..........		
And so on............. as required			
Total			

Signature........................

Name..............................

Date...............................

<u>संलग्नक–2</u>

<u>शपथ–पत्र</u>

(एक सौ रूपये के गैर न्यायिक स्टैम्प पेपर पर)

समक्षः...................उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद

मैं .... पुत्र श्री.................................. आयु लगभग..........................वर्ष

पदनाम.............................. फर्म का नाम एवं पता... शपथ पूर्वक निम्न बयान करता/करती हूँ किः–

1. यह कि शपथी .... फर्म में .... पर पर तैनात है व .... (योजना का नाम) के सम्बन्ध में फर्म की ओर से हस्ताक्षर हेतु अधिकृत हूँ।
2. यह कि विकासकर्ता को केन्द्र अथवा राज्य सरकार के किसी विभाग/शासकीय अभिकरण द्वारा निषिद्ध/ब्लैकलिस्ट नही किया गया है।
3. यह कि विकासकर्ता के समूह का कोई भी सदस्य ब्लैकलिस्ट नहीं हुआ है।

शपथी/शपथनी घोषणा करता है कि उपरोक्तानुसार किये गये समस्त कथन मेरे निजी ज्ञान के आधार पर सही हैं तथा इसमें कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

<u>सत्यापन</u>

मैं शपथकर्ता/शपथकर्त्री सत्यापित करता हूँ कि शपथ पत्र की धारा–1 लगायत 3 तक मेरे निजी ज्ञान एवं जानकारी के अनुसार सत्य है, इसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है तथा इसकी पुष्टि करता/करती हूँ।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

Specification of proposed houses under Pradhanmantri Avas Yojna

1-CIVIL WORKS:-

- Base Concrete :- Foundation base concrete in 1:4:8 (1 cement : 4 coarse saned : 8 with 40 MM graded stone ballast)
- R.C.C. Foundation :- M-20 grade 1:1.5:3 (1 cement 1.5 coarse sand 3 graded stone grit 20 MM size)
- R.C.C. Column/Lintel/Beam/Slab :- M-20 grade 1:1.5:3 (1 cement 1.5 coarse sand 3 graded stone grit 20 MM size)
- Superstructure :- 230 MM thick brick work/ 115 MM thick brick work in 1:6 cement and coarse sand FM 1.5 to 2.0)
- Plaster :- Inner and outer 12 MM thick cement plaster in 1:6 (1 cement 6 coarse sand) FM 2.0 to 2.6)
- Kitchen top :- Plain C.C. Top.
- Floor/Wall Tiles :- 300x300 MM floor tiles of approved make and wall tiles of 200x300 MM over 20mm thick Cement Mortor of 1:4 (1 Cement : 4 Coarse sand)
- Finishing :- Outer finishing with 2 coat of apex whether coat with Birla Putti and internal finish with 2 coat colour wash Distemper.
- Door Shutter :- 30mm thick flush Door Shutter ISI Mark.
- Window Shutter :- M.S Z-Section window shutter with 3 to 4.7mm thick glass panes ISI Mark.
- Water Storage Tank :- 500 ltr. triple layer per house. polyethylene water storage tank
- Roof Treatment :- Brick coba with khurra

2-Water Supply & Saintary :-

- 15/20/25 mm Dia B-Class CPVC PIPE with all required fittings ISI Mark.
- Orrisa pattern W.C. pan size 580 MM ISI Mark
- 15mm dia C.P. brass bib cock 400 gm.

3-Electrification :- Copper concealed wiring with PVC conduit pipe in slab and roof

- Points:- Light points, Fan points with regulator, 5 amp plug points & 15 amp power plugs
- Earthling:- As per requirement of site.

दुर्बल आय वर्ग हेतु मानक

1.1	योजना का नियोजन एवं अभिकल्पन	
	1.1.1	विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु बहुमंजिले निर्माण (ग्राउण्ड + 3) को प्राथमिकता दी जाएगी।
	1.1.2	भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जाएगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके, उसका स्ट्रक्चरल डिज़ाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।
	1.1.3	योजना के लिए अधिकतम भू–आच्छादन 50 प्रतिशत होगा तथा मानकों के अनुसार न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्र पार्क एवं खुले स्थान हेतु नियोजित किया जाएगा।
	1.1.3	आवास एवं रोज़गार की सम्बद्धता सुनिश्चित करने हेतु आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य–केन्द्रों के समीप किया जाएगा।
1.2	सड़कें एवं 'पाथ–वे'	
	1.2.1	जहां मोटर वाहनों का आवागमन आवश्यक हो, ऐसे मार्गों का न्यूनतम 'राइट–ऑफ–वे' 6.0 मीटर होगा।
	1.2.2	पेडेस्ट्रियन सर्कुलेशन होने पर 'पाथ–वे' की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी, परन्तु 'पाथ–वे' के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो सकती है। 3.0 मीटर चौड़े 'पाथ–वे' की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े 'पाथ–वे' की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी।
	1.2.3	कोई भी आवासीय इकाई 9.0 मीटर चौड़े मार्ग से 200 मीटर से अधिक दूरी पर नही होगी।
1.3	अवस्थापना विकास	
	1.3.1	प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जाएगा।
	1.3.2	प्रकाश व्यवस्था हेतु अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा–सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।
1.4	भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं	
	1.4.1	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 नही होगा।
	1.4.2	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।
	1.4.3	रसोई / कुकिंग स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।
	1.4.4	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 नही किया जाएगा।
	1.4.5	आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यूनतम ऊँचाई 2.60 मीटर, बाथरूम / शौचालय तथा कॉरीडोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।
	1.4.6	ज़ीने की न्यूनतम चौड़ाई दो मॅजिले भवन में सीधा ज़ीना होने पर न्यूनतम 0.60 मीटर, घुमावदार होने पर 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अथवा अधिक मंजिले भवन में सीधे ज़ीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.75 मीटर और घुमावदार ज़ीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। 'राइज़र' अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा 'ट्रेड' 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मॅजिल और अधिक भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा।
1.5	पार्किंग व्यवस्था	
	50 वर्गमी. तल क्षेत्रफल से कम के प्रत्येक फ्लैट पर दोपहिया वाहन हेतु 2.0 वर्गमी. क्षेत्रफल का प्राविधान किया जायेगा।	
1.6	अन्य अपेक्षाएं	
	भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिज़ाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज़ नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के अनुसार होगी।	

संलग्नक–6

शपथ–पत्र

(एक सौ रूपये के गैर न्यायिक स्टैम्प पेपर पर)

समक्षः...................उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद

मैं .... पुत्र श्री................................ आयु लगभग.........................वर्ष पदनाम.............................. फर्म का नाम एवं पता.. शपथ पूर्वक निम्न बयान करता/करती हूँ किः–

1. यह कि शपथकर्ता/शपथकर्त्री .... फर्म में .... पर पर तैनात है व .... (योजना का नाम) के सम्बन्ध में फर्म की ओर से हस्ताक्षर हेतु अधिकृत हूॅ।
2. यह कि निम्न भूमि जिसपर ....योजना (योजना का नाम) प्रस्तावित है, में से क्रम सं............................ पर वर्णित भूमि का निर्विवादित स्वामित्व.. फर्म के पक्ष में है तथा क्रम सं. .... पर वर्णित भूमि के स्वामी/स्वामियों..............................के साथ डेवलपर एग्रीमेंट किया गया हैः–

भूमि का विवरणः–

क.सं.	गाटा संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	भू–स्वामी का नाम
1			
2			
3			
4			
5			
	कुल क्षेत्रफल		

शपथकर्ता/शपथकर्त्री घोषणा करता है/करती है कि उपरोक्तानुसार किये गये समस्त कथन मेरे निजी ज्ञान के आधार पर सही हैं तथा इसमें कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

सत्यापन

मैं शपथकर्ता/शपथकर्त्री सत्यापित करता हूॅ कि शपथ पत्र की धारा–1 लगायत 2 तक मेरे निजी ज्ञान एवं जानकारी के अनुसार सत्य है, इसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है तथा इसकी पुष्टि करता/करती हूॅ।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

संलग्नक–7

सेवा में,

................................विकासकर्ता का नाम

................................पता

....

विषयः .... (योजना का नाम) के अन्तर्गत बैंक गारन्टी तथा बन्धक रखी गयी भूमि के जब्तीकरण के सम्बन्ध में।

महोदय,

आप द्वारा .... (योजना का नाम) के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण सुनिश्चित करने हेतु परफार्मेन्स गारन्टी के रूप में बैंक गारन्टी... (बैंक गारन्टी का विवरण), तथा........................... .... भूमि (भूमि का विवरण) ....बन्धक रखी गयी है। आप द्वारा स्थल पर ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण नहीं किया गया है/स्वीकृत सी.पी. आर. में उल्लिखित समय–सारिणी का पालन नहीं किया गया है (जो लागू न हो, काट दें)/...(अन्य कारण उल्लिखित करें)।

2. इस सम्बन्ध में आपको नोटिस दिया जाता है कि दिनांक ....(तिथि अंकित करें) तक ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण सुनिश्चित करें। दिनांक ....(तिथि अंकित करें) को अधोहस्ताक्षरी द्वारा स्थल पर निरीक्षण किया जायेगा। उस तिथि को आप स्वयं अथवा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित हों। यदि उक्त तिथि को आप या आपके प्रतिनिधि उपस्थित नहीं होंगे तो यह मानकर कार्यवाही की जाएगी कि आपके द्वारा कुछ नहीं कहा जाना है।

भवदीय,

(उपाध्यक्ष/अधिषासी अभियन्ता, विकास प्राधिकरण/
आयुक्त/अधिषासी अभियन्ता, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्)

प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से 'अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप' कम्पोनेन्ट के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं को ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट्स राईट्स (टी.डी.आर.) अनुमन्य करने के सम्बन्ध में बाई–लाज़।

''प्रधानमंत्री आवास योजना–सबके लिए आवास'' (शहरी मिशन) की गाईडलाइन्स के अनुसार अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना में विभिन्न आय वर्गों के आवासों का मिश्रण शामिल हो सकता है, परन्तु ऐसी परियोजना केन्द्रीय सहायता के लिए तभी पात्र होगी यदि उसके अन्तर्गत न्यूनतम 35 प्रतिशत आवास ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के हों और किसी एक परियोजना में आवासों की न्यूनतम संख्या–250 हो। ई.डब्ल्यू.एस. भवनों के निर्माण में निहित भूमि, इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास एवं सुपरस्ट्रक्चर निर्माण की लागत को शासन द्वारा निर्धारित मानकों एवं सीलिंग कॉस्ट के अन्तर्गत रखने हेतु इन भवनों का ''क्रास–सब्सिडायजेशन'' अपरिहार्य है, ताकि परियोजना 'फाइनेन्शियली वायबल' होने के साथ–साथ निजी विकासकर्ताओं के लिए आकर्षक भी हो और वह ई.डब्ल्यू.एस. भवनों के निर्माण के लिए स्वतः प्रेरित हों। भारत सरकार की गाईडलाइन्स के अनुसार इस योजनान्तर्गत अनुमन्य केन्द्रीय अनुदान (60 प्रतिशत) एवं राज्यांश (40 प्रतिशत) के अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा अपने स्तर से विकासकर्ताओं को अन्य रियायतें/सुविधाएं यथा–अतिरिक्त एफ.ए.आर./एफ.एस.आई./टी.डी.आर. एवं डेन्सिटी के मानकों में शिथिलता, आदि प्रदान की जा सकती है। तत्क्रम में 'अफोर्डेबल हाउसिंग–इन– पार्टनरशिप' कम्पोनेन्ट के क्रियान्वयन हेतु राज्य सरकार द्वारा निजी विकासकर्ताओं को 'ट्रान्सफरेबल डेवल्पमेन्ट राइटस' (टी.डी.आर.) की सुविधा प्रदान करने का निर्णय लिया गया है, जिसके सम्बन्ध में उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–57 के अधीन बाई–लॉज संलग्न है।

संलग्नः विकास अधिकारों के हस्तान्तरण
(ट्रान्सफरेबल डेपल्पमेन्ट राईटस) हेतु बाईलाज़।

विकास अधिकारों के हस्तान्तरण (टी.डी.आर.) हेतु उपविधि

परिभाषाएं	1.	(1)		जब तक संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो, इस उपविधि में:–
			(क)	'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है।
			(ख)	'क्रय–योग्य एफ.ए.आर.' का तात्पर्य महायोजना/ परिक्षेत्रीय विकास योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो विहित शुल्क का भुगतान करने पर आवेदक द्वारा क्रय किया जा सके।
			(ग)	'ट्रान्सफरेबल डेवल्पमेन्ट राइट्स' जिसे आग(टी.डी.आर.) कहा गया है, का तात्पर्य भूखण्ड/भूमि से पृथकीकृत डेवल्पमेन्ट पोटेंशियल से है, जो निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन भू–स्वामी को अतिरिक्त एफ.ए.आर. के रूप में निःशुल्क उपलब्ध कराया जाए।
			(घ)	'डेवल्पमेन्ट राइट्स सर्टिफिकेट' जिसे आगे डी.आर.सी. कहा गया है, का तात्पर्य उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/ आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर जारी प्रमाण–पत्र से है, जिसके अनुसार भूस्वामी अतिरिक्त एफ.ए.आर. का हकदार होगा, जिसका उपयोग उसके द्वारा स्वयं किया जा सकता है अथवा किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरित किया जा सकता है।
			(ड.)	'बेसिक एफ.ए.आर.' का तात्पर्य भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत अनुमन्य एफ.ए.आर. से है।
			(च)	'भवन निर्माण एवं विकास उपविधि' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–57 के अधीन बनाई गई (समय–समय पर यथासंशोधित) विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि से है।
		(2)		जो शब्द एवं अभिव्यक्तियां इन उपविधियों में प्रयुक्त की गई हैं, परन्तु परिभाषित नहीं है, का तात्पर्य वही होगा, जो अधिनियम अथवा विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में दिया गया है।
टी.डी.आर. हेतु पात्रता तथा शर्तें एवं प्रतिबन्ध	2.	(1)		टी.डी.आर. की सुविधा ऐसे विकासकर्ताओं को अनुमन्य होगी, जिनके द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनान्तर्गत भारत सरकार की गाईडलाइन्स के अनुसार कुल आवासों में से ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के न्यूनतम 35 प्रतिशत (न्यूनतम 200 आवासीय इकाई/हेक्टेयर, योजना का क्षेत्रफल एक हेक्टेयर से कम या

			अधिक होने पर इसी अनुपात में) आवासों का निर्माण किया जाए।
		(2)	विकासकर्ता को योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 1.0 एफ.ए.आर. (मूल योजना में अवशेष एफ.ए.आर. सहित, यदि हो) टी.डी.आर. के रूप में निःशुल्क अनुमन्य होगा तथा उसका उपयोग ऐसे भूखण्डों पर अनुमन्य होगा, जहां भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य हो।
		(3)	टी.डी.आर. की गणना हेतु ई.डब्ल्यू.एस. से आच्छादित भूमि के सर्किल रेट का आधार लिया जायेगा। ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के सर्किल रेट एवं जिस भूमि पर टी.डी.आर. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, दोनों के सर्किल रेट के मध्य जो अनुपात होगा, उसी अनुपात में टी.डी.आर. की अनुमन्यता निम्न फार्मूला के आधार पर आंकलित की जाएगीः– (('क'×अवशेष अनुमन्य एफ.ए.आर.)/'ख') 'क'=ई.डब्ल्यू.एस. से आच्छादित भूमि का सर्किल रेट 'ख'=टी.डी.आर. के उपयोग के लिए प्रस्तावित भूमि का सर्किल रेट
		(4)	'निर्मित', 'विकसित' तथा 'नए/अविकसित' क्षेत्रों में टी.डी.आर. उन्हीं शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा, जो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के लिए निर्धारित हैं।
		(5)	विकासकर्ता द्वारा टी.डी.आर. का उपयोग उसी योजनान्तर्गत अथवा विकास क्षेत्र की महायोजना के अन्तर्गत अन्यत्र स्थित भूखण्डों पर किया जा सकता है अथवा उसका हस्तान्तरण इन बाई–लाज़ के प्राविधानों के अनुसार किसी अन्य व्यक्ति को किया जा सकता है।
		(6)	टी.डी.आर., का उपयोग एक से अधिक भूखण्डों (रिक्त अथवा निर्मित) अथवा अतिरिक्त मंजिलों का निर्माण कर इस प्रतिबन्ध के अधीन किया जा सकेगा कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सेटबैक, पार्किंग व्यवस्था, स्ट्रक्चरल एवं फायर सेफ्टी तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाएं पूर्ण हों।
		(7)	टी.डी.आर. के रूप में अनुमन्य एफ.ए.आर. के उपयोग के फलस्वरूप प्रचलित आवासीय घनत्व में समानुपातिक रूप से वृद्धि अनुमन्य होगी।
टी.डी.आर. प्रदान करने हेतु प्रक्रिया	3.	(1)	टी.डी.आर. प्राप्त करने हेतु विकासकर्ता द्वारा उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद को निर्धारित प्रपत्र (अपेन्डिक्स–1) पर आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा।

		(2)	आवेदन–पत्र के साथ कुल अनुमन्य टी.डी.आर. के सापेक्ष रू. 1/– प्रति वर्ग मीटर की दर से परन्तु अधिकतम रू. 500/– मात्र प्रोसेसिंग शुल्क प्राधिकरण में ऑनलाईन/ड्राफ्ट/चेक द्वारा जमा किया जाएगा।
		(3)	शासकीय अभिकरण द्वारा टी.डी.आर. के निर्गमन हेतु निर्धारित प्रपत्र (अपेन्डिक्स–2) के अनुरूप एक केन्द्रीय सिक्योरिटी सर्टीफिकेट के रूप में बाण्ड पेपर पर डेवलपमेंट राइट्स सर्टिफिकेट (डी.आर.सी.) प्रिन्ट किया जाएगा, जो हस्तान्तरणीय 'निगोशियेबल इन्स्ट्रूमेन्ट' होगा तथा विकासकर्ता के आवेदन करने की तिथि से 45 दिन के अन्दर जारी किया जाएगा।
		(4)	डी.आर.सी. (सर्टिफिकेट) 50 वर्ग मीटर के 'मल्टीपल्स' में जारी किया जाएगा, ताकि विभिन्न स्थलों पर उसका उपयोग अथवा एक से अधिक व्यक्तियों को विक्रय किया जाना सम्भव हो सके।
		(5)	डी.आर.सी. (सर्टिफिकेट) पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा टी.डी.आर. के रूप में अनुमन्य एफ.ए.आर. को वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल निर्दिष्ट करते हुए अंकों और शब्दों में अंकित किया जाएगा।
		(6)	टी.डी.आर. के रूप में अनुमन्य एफ.ए.आर. के उपयोग हेतु आवेदक/विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण से नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।
		(7)	आवेदक/विकासकर्ता द्वारा टी.डी.आर. का उपयोग अथवा किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरण सम्बन्धित योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण पूर्ण कर लाभार्थियों को हस्तान्तरित करने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा।
डी.आर.सी. के उपयोग हेतु शर्तें एवं प्रतिबन्ध	4.	(1)	यदि कोई डी.आर.सी. धारक डी.आर.सी. का हस्तान्तरण किसी अन्य व्यक्ति को करना चाहता है, तो वह डी.आर.सी. पर नए व्यक्ति का नाम पृष्ठांकित करने हेतु उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को आवेदन–पत्र प्रस्तुत करेगा। आवेदन–पत्र नियमानुसार पाए जाने की स्थिति में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा उस पर नए व्यक्ति का नाम पृष्ठांकित किया जाएगा।
		(2)	डी.आर.सी. का आंशिक अथवा पूर्ण रूप से हस्तान्तरण केवल एक ही बार अनुमन्य होगा, जिस हेतु प्रति डी.आर.सी. रू. 1000/– मात्र हस्तान्तरण शुल्क प्राधिकरण को देय होगा।
		(3)	यदि कोई डी.आर.सी. धारक किसी भूखण्ड विशेष पर टी.डी.आर. का उपयोग करने का इच्छुक हो, तो उसके द्वारा निर्माण अनुज्ञा हेतु निर्धारित प्रपत्र/यूटीलाईजेशन फार्म (अपेन्डिक्स–3) पर सूचनाएं भरकर आवेदन–पत्र उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत किया जाएगा।

		(4)	आवेदक द्वारा डी.आर.सी. के उपयोग हेतु रू. 5/– प्रति वर्ग मीटर परन्तु अधिकतम रू. 1000/– मात्र की दर से शासकीय अभिकरण को शुल्क देय होगा।
		(5)	किसी डी.आर.सी. धारक की मृत्यु होने की दशा में उसका हस्तान्तरण वसीयत /सरवाईवर सर्टिफिकेट/उत्तराधिकार पत्र, आदि प्रस्तुत करने पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा नए विधिक उत्तराधिकारी का नाम डी.आर.सी. पर अंकित किया जाएगा।
		(6)	डी.आर.सी. धारक नाबालिग होने की दशा में डी.आर.सी. के उपयोग हेतु हस्तान्तरण की अनुमति उसी दशा में देय होगी, यदि माननीय न्यायालय द्वारा नियुक्त किए गए 'गार्डियन' द्वारा आवेदन–पत्र प्रस्तुत किया जाए।
डी.आर.सी. की वैधता	5.	डी.आर.सी. 5 वर्ष के लिए वैध होगा, जिसकी अवधि समाप्त होने पर एक बार अधिकतम 3 वर्ष के लिए उसका नवीनीकरण किया जा सकेगा, जिस हेतु टी.डी.आर. के सापेक्ष रू. 1/– प्रति वर्ग मीटर की दर से परन्तु अधिकतम रू. 500/– मात्र नवीनीकरण शुल्क प्राधिकरण को देय होगा।	
डी.आर.सी. का निरस्तीकरण	6.	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त द्वारा निम्न परिस्थितियों में डी.आर.सी. का निरस्तीकरण किया जा सकता हैः–	
		(क)	जहां किसी व्यक्ति द्वारा तथ्यों को छुपाकर अथवा छलपूर्वक डी. आर.सी. प्राप्त किया गया हो।
		(ख)	जहां भूमि/सम्पत्ति भारग्रस्त (इन्कम्बर्ड) हो अथवा स्वामित्व विवादित हो, जिसके कारण उसके स्वामित्व अथवा विकास अधिकार बाधित हों।
डी.आर.सी. रजिस्टर का रख–रखाव	7.	(1)	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त द्वारा डी.आर.सी. के निर्गमन, डी.आर.सी. के हस्तान्तरण एवं डी.आर.सी. के उपयोग का रख–रखाव निर्धारित प्रपत्र (अपेन्डिक्स–4) पर किया जाएगा। इसके अतिरिक्त उक्त रजिस्टर को प्राधिकरण की वेबसाईट पर ऑनलाइन 'पब्लिक डोमेन' में भी उपलब्ध कराया जाएगा।
सामान्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध	8.	(1)	डी.आर.सी. किसी व्यक्ति के नाम से, लिमिटेड कम्पनी, स्टेच्युट्री कारपोरेशन/संस्था, पार्टनरशिप फर्म तथा रजिस्टर्ड ट्रस्ट के नाम से निर्गत किया जा सकेगा, परन्तु मनोनीत व्यक्ति, एजेन्ट या इस प्रकार के अन्य व्यक्तियों के नाम से जारी नहीं किया जाएगा। सीनियर सिटीजन एवं शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के प्रकरणों में डी.आर.सी. का उपयोग 'पावर ऑफ एटार्नी' के माध्यम से प्रचलित नियमों/कानूनों के अनुसार किया जा सकेगा।

		(2)	डी.आर.सी. के उपयोग हेतु आवेदक द्वारा प्रत्येक बार उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त को पृथक यूटिलाइजेशन फार्म प्रस्तुत किया जाएगा।
		(3)	डी.आर.सी. धारक द्वारा डी.आर.सी. को बन्धक / प्लेज / हाईपोथिकेट नहीं किया जाएगा अथवा उसके विरूद्ध कोई चार्ज़ / क्लेम उत्पन्न नहीं किया जाएगा।
		(4)	डी.आर.सी. का पूर्ण उपयोग हो जाने के उपरान्त उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त द्वारा डी.आर.सी. को निरस्त कर दिया जाएगा।
		(5)	यदि डी.आर.सी. की प्रति खराब हो जाती है अथवा खो जाती है अथवा नष्ट हो जाती है, तो उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त द्वारा निर्धारित शुल्क लेकर उसकी नई प्रति उपलब्ध कराई जा सकेगी।
शास्ति	9.	यदि कोई डी.आर.सी. धारक इसका अनुचित उपयोग करने का दोषी पाया जाता है तो उस पर क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की दुगनी धनराशि के समतुल्य दण्ड शुल्क आरोपित किया जाएगा, जिसकी गणना डी.आर.सी. के अन्तर्गत अनुमन्य एफ.ए.आर. के आधार पर की जाएगी।	
अपील	10.	उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त द्वारा पारित आदेश से क्षुब्ध व्यक्ति 30 दिन के अन्दर शासकीय अभिकरण के अध्यक्ष को अपील कर सकता है। अपील के प्राप्त होने पर अध्यक्ष द्वारा आवेदक को सुनवाई का अवसर देते हुए ऐसा आदेश, जो वह उचित समझे, पारित किया जा सकेगा, जो अंतिम होगा।	
कठिनाई निवारण	11.	यदि उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त के अधिकारों के निर्वहन एवं कृत्यों के निस्तारण में अथवा इन उपविधियों की व्याख्या में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है, तो उसे राज्य सरकार को संदर्भित किया जाएगा और उसका निर्णय अंतिम होगा।	

APPENDIX-1

Application for Development Rights Certificate (DRC)

From

Name of the owner/lessee of land:

....

Address: ....

....

To

The Vice Chairman/Housing Commissioner,
…………………… Development Authority/U.P. Housing & Development Board.

Sir,

I/we intend to obtain on the land extent about.....................square meters, plot No......................, Colony.......................... of...District which is reserved for......................... land use in the Master Plan of ………. (name of development area) notified by the Housing & Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh for the grant of DRC in lieu of construction of minimum 35 percent houses for Economically Weaker Section under the Pradhan Mantri Awas Yojna in accordance with the guidelines issued by Government of India:-

I/we enclose herewith the following documents:

(I) Site plan showing the extent of the land owned by the applicant along with the details of the existing construction,

(II) Title deed to prove that the applicant has absolute right over the land for which DRC is applied for,

(III) Area statement of the land for which DRC is applied for, duly certified by a Registered Architect or an Engineer.

(IV) Encumbrance certificate for 20 years.

I/we hereby state that no monetary compensation of DRC or compensatory FAR or Purchasable FAR has been obtained earlier for the part of the land applied for the DRC.

I/we agree with the bye-laws and conditions notified thereunder including the conditions that the DRC issued can be cancelled if it has been obtained by any fraudulent manner and if it comes to the notice of the Authority later that the land under reference is encumbered or the title is under litigation.

Encls: 1.
2.
3.
4.

Date …………………

Place ………………….

Signature of the land owner

Name………………………

APPENDIX-2

Office of the Vice Chairman/Housing Commissioner,
………………………… Development Authority/ U.P. Housing & Development Board

No. ……………………. Date …………………

DEVELOPMENT RIGHTS CERTIFICATE (DRC)

I............................the Vice Chairman/Housing Commissioner, …………………Development Authority/ U.P. Housing & Development Board, certify that the person (s) named in this certificate is/are the registered holder(s) of the Development Rights Certificate issued subject to the provision of TDR bye-laws under part of …………(name of development area) Master Plan approved under the provisions of U.P. Urban Planning and Development Act, 1973.

Location and details of the land:

(a) Location of land (Plot No./Shazara No.)……………………………………………. (provide details)

(b) Zone No. in the Master Plan………………………..

(c) Area of the land in square meters………………

(d) Land use in the Master Plan…………………………..

(e) Current circle rate of land…………………………..

Folio No: .... Certificate No. ....

TDR……………………………………………………………………………….

Name of the DRC Holder(s):

(1) ……………………………………………………………………………….

(2) ……………………………………………………………………………….

(3) ……………………………………………………………………………….

FAR credit in the multiples of 50 sqm. (Fifty Square meters) …... ……………..

Note : FAR credit shall be permissible in the ratio of current circle rate of recipient plot and current circle rate of originating plot at the time of its actual utilisation.

Given under common seal………………Day of……………….Year……………………

Vice Chairman/Housing Commissioner,

……………… Development Authority/
U.P. Housing & Development Board

APPENDIX-3

DEVELOPMENT RIGHTS CERTIFICATE UTILISATION FORM

I/we, the undersigned do hereby request to allow to utilize the floor area measuring (in words…………..........................sq.mts. in figures………………sq.mts.) out of the total floor area (FAR credit) available in the Development Rights Certificate No……… dated……………… Folio………………..and permit the said floor area to be utilized by the persons named below:-

Particulars of DRC Holder(s)

Development Rights Certificate No……………………………………………….

Folio No………………………………………………………………………….

Name in full		**Signature**	
(1)	....	(1)	....
(2)	....	(2)	....
(3)	....	(3)	....
(4)	………………………	(4)	………………………………….

Attestation by Public Notary

I hereby attest the signature of the DRC holders mentioned herein.

Signature of Witness

1. Name………………………………………………

   Address: ……………………………………………

   ………………………………………………...…...

2. Name………………………………………………

   Address: ……………………………………………

   ………………………………………………...…...

(A) Details of property where DRC is proposed to be used i.e., location of plot or building……………………………………………………………………………

(B) Floor area to be utilized in sq.mts. (in figures) …………..(in words)………………………..

Date …………………

Place ………………….

Signature of the land owner

Name……….……………

APPENDIX-4

Office of the Vice-Chairman/Housing Commissioner
…………………………… Development Authority/ U.P. Housing & Development Board

Register of Utilization of Development Rights Certificate

Sl.No.	Folio No.	DRC No.	Date and Permit No.	Name of the Transferor	Floor area in Sqm. as per DRC	Transfer/ Utilization of DRC area (in Sqm.)
1	2	3	4	5	6	7

Balance area of DRC (in Sqm.)	Name and Address of the Transferee (s)	Details of Property where DRC is Proposed to be used	Transfer Fee paid (Rs.)	Utilization Form No. and Date	Signature of Sanctioning Authority
8	9	10	11	12	13

भू–उपयोग परिवर्तन की समय सारिणी

क्र. स.	कार्य–कलाप	कार्य का विवरण/स्टेप	माइलस्टोन्स	उत्तरदायी अधिकारी	पर्यवेक्षण हेतु उत्तरदायी अधिकारी
1	2	3	4	5	6
1.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र की प्राप्ति	1. आवेदक द्वारा प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग में आवेदन प्राप्त कराना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, विकास प्राधिकरण
		2. प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग द्वारा उपाध्यक्ष के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत करना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, विकास प्राधिकरण
		3. उपाध्यक्ष द्वारा प्रभारी नियोजन को आवेदन प्रेषित किया जाना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण
2.	प्रभारी नियोजन द्वारा परीक्षण किया जाना	1. प्रभारी नियोजन द्वारा विवेचना के साथ समिति के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत करना एवं समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन की संस्तुति प्रदान करना। समिति द्वारा प्रस्ताव उपयुक्त न पाये जाने की स्थिति में प्रभारी नियोजन द्वारा सकारण निरस्तीकरण की सूचना आवेदक को दिया जाना	D +7 (सात कार्यदिवस)	प्रभारी नियोजन	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण
3.	जन साधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना	1. समिति द्वारा संस्तुति दिये जाने की दशा में उपाध्यक्ष से अनुमति प्राप्त कर जन साधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना	D +24 (सत्रह कार्यदिवस)	सचिव, विकास प्राधिकरण	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण
		2. गठित समिति द्वारा प्राप्त आपत्तियों/	D +29 (पाँच कार्यदिवस)	सचिव,	उपाध्यक्ष,

क्र. स.	कार्य–कलाप	कार्य का विवरण/स्टेप	माइलस्टोन्स	उत्तरदायी अधिकारी	पर्यवेक्षण हेतु उत्तरदायी अधिकारी
1	2	3	4	5	6
		सुझावों की सुनवाई कर संस्तुति/निर्णय प्राधिकरण बोर्ड (अथवा परिचालन के माध्यम से) के समक्ष प्रस्तुत किया जाना।		विकास प्राधिकरण	विकास प्राधिकरण
4.	प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन एवं शासन को प्रेषण	समिति की संस्तुति/निर्णय पर बोर्ड बैठक/परिचालन के माध्यम से अनुमोदन प्राप्त कर शासन को प्रेषित किया जाना। बोर्ड द्वारा अनुमोदन न दिये जाने की दशा में सकारण निरस्तीकरण की सूचना आवेदक को दिया जाना	D +33 (चार कार्यदिवस)	सचिव, विकास प्राधिकरण	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण
5.	शासन द्वारा निर्णय लिया जाना एवं अधिसूचना का प्रकाशन किया जाना	1. शासन में प्राप्त होने पर शासन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव पर अनुमोदन/अनुपयुक्त का निर्णय लेकर यथास्थिति, अधिसूचना प्रकाशित करना/निरस्तीकरण की सूचना प्राधिकरण को देना।	D +43(दस कार्यदिवस)	विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन	प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन
		2. शासन की स्वीकृति प्राप्त होने पर प्राधिकरण द्वारा समाचार पत्र में अन्तिम प्रकाशन किया जाना अथवा शासन द्वारा अस्वीकृति की दशा में आवेदक को अवगत कराया जाना।	D +45(दो कार्यदिवस)	सचिव, विकास प्राधिकरण	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण
		कुल	**46** (छियालिस) कार्यदिवस		

<u>संलग्नक–10</u>

भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
............................विकास प्राधिकरण,
....

विषयः भू–उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन।

मै/हम अधोहस्ताक्षरी एतद्द्वारा..(प्रस्तुत महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास योजना में भू–उपयोग) से भूखण्ड/गाटा के .... (प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन) के रूप में उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं, जिसके साथ दिये गये विवरण निम्नवत् हैः–

(क) राजस्व ग्राम/तहसील और जिले का नाम...

(ख) भूमि का विवरणः–

क.सं.	गाटा संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
1		
2		
3		
4		
5		
	कुल क्षेत्रफल	

(ग) 1:4000 स्केल पर सजरा मैप, जिसमें भू–उपयोग परिवर्तन के लिए प्रस्तावित गाटा संख्या प्रदर्शित हो या 1:1000 स्केल पर स्थल नक्शा जिसमें भू–उपयोग के लिए प्रस्तावित भूमि प्रदर्शित हो, जो भी लागू हो (सजरा मैप/स्थल नक्शा की प्रति संलग्न करें)

(घ) मूल नक्शा, जिसमें प्रवृत्त महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित स्थल की अवस्थिति और विद्यमान भू–उपयोग प्रदर्शित हो (प्रति संलग्न करें)

(ङ) डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या....................................दिनांक.............................को...........................(बैंक का नाम) पर रूपये.................................(रूपये..मात्र) आवेदन शुल्क के रूप में आहरित।

(च) विक्रय विलेख की छायाप्रति (संलग्न करें)

(छ) मै/हम एतद्द्वारा लागू नियमों के अनुसार प्राधिकरण को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का भुगतान करने के लिए सहमति प्रदान करता हूँ/करते हैं।

संलग्नक– (1) (2) (3) (4)	आवेदक का नाम एवं हस्ताक्षर हस्ताक्षर एवं दिनांक

सी.पी.आर. की विषय–वस्तु एवं चेक लिस्ट

1. विकासकर्ता एवं योजना का परिचय (Introduction)
2. विकासकर्ता का ई–मेल एड्रेस जिस पर पत्राचार किया जाएगा।
3. स्थल का विवरण, लोकेशन, की–प्लान, साइट प्लान, महायोजना मानचित्र में लोकेशन, महायोजनानुसार भू–उपयोग, सजरा प्लान, भूमि स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख, स्थल का सर्वे प्लान, आदि। भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में यह शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किया जाना होगा कि भूमि सब भारों से मुक्त है (Free from all encumbrances)
4. ले–आउट प्लान, सर्कुलेशन प्लान एवं रोड क्रास सेक्शन्स तथा ले–आउट प्लान सुपर–इम्पोज्ड आन सजरा प्लान (सजरा प्लान पर भू–स्वामित्व के चिन्हांकन सहित)।
5. इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज़ प्लान यथा–जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्लान, कूड़ा निस्तारण व्यवस्था, लैण्डस्केप प्लान एवं अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियॉं तथा प्लान।
6. ग्रीन बिल्डिंग एवं पर्यावरण संरक्षण सम्बन्धी प्राविधान।
7. योजना का क्रियान्वयन करने हेतु समय–सारिणी (प्रत्येक चरणवार, यदि योजना चरणबद्ध रूप से प्रस्तावित हो तो), प्रत्येक चरण के प्रारम्भ एवं पूर्ण करने की तिथि तथा प्रत्येक चरण में विकास कार्य, सम्पत्ति निस्तारण के पर्ट–चार्ट सहित)
8. ई.डब्ल्यू.एस. योजना की लागत, कुल परियोजना लागत, वित्त पोषण व्यवस्था तथा कैश फ्लोज।
9. टाउनशिप के रख–रखाव हेतु प्रस्ताव।
10. अन्य सुसंगत विवरण।

<u>संलग्नक–12</u>

सेवा में,

................................(विकासकर्ता का नाम)

....

....

विषयः .... (योजना का नाम) के सी.पी.आर. एवं ले–आउट की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक.................................. (योजना का नाम) **के सी.पी.आर. एवं ले–आउट** पर विचारोपरान्त उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त (जो लागू न हो काट दें) महोदय द्वारा दिनांक .... को सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए निम्न शुल्कों, अनापत्तियों एवं प्रतिबन्धों के साथ मॉग पत्र जारी करने की अनुमति प्रदान की गयी है।

1. शुल्कों का विवरणः...
   ....
2. वांछित अनापत्तियॉ...
   ....
3. विकास अनुबन्ध निष्पादन की अन्तिम तिथि ....(पन्द्रह कार्यदिवस जोड़कर तिथि डाली जाए)...
4. परफार्मेन्स गारन्टी जमा करने/भूमि बन्धक करने की अन्तिम तिथि.................. ....
5. अन्य प्रतिबन्ध (यदि कोई हों)..

(2) अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त समस्त अपेक्षाओं को निर्धारित तिथियों के अन्तर्गत पूर्ण करते हुए दिनांक ....(अधिकतम 20 कार्य दिवस) तक प्रस्तुत करने का कष्ट करें, ताकि सी.पी.आर. तथा ले–आउट दिनांक ....(विकासकर्ता द्वारा वांछित अपेक्षाओं के अनुपालन की तिथि में 10 कार्य दिवस जोड़कर तिथि अंकित की जाए) तक निर्गत किया जा सके। निर्धारित समयावधि में उपरोक्त अपेक्षाओं की पूर्ति न करने की स्थिति में सी.पी. आर. एवं ले–आउट की सैद्धान्तिक स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जाएगी तथा इस सम्बन्ध में आपका कोई भी दावा विचारणीय नहीं होगा।

भवदीय,

(प्रभारी/मुख्य अभियन्ता)
(मोहर सहित)

....

....

(<u>टिप्पणी</u> :–सभी प्रविष्टियों को ठीक से अंकित कराने का व्यक्तिगत उत्तरदायित्व प्रभारी/मुख्य अभियन्ता का होगा।)

सी.पी.आर के अनुमोदन हेतु समय सारिणी

क्र. स.	कार्य–कलाप	कार्य का विवरण/स्टेप	माइलस्टोन्स	उत्तरदायी अधिकारी	पर्यवेक्षण हेतु उत्तरदायी अधिकारी
1	2	3	4	5	6
1.	सी.पी.आर. के अनुमोदन हेतु आवेदन पत्र की प्राप्ति	1. आवेदक द्वारा प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग में सी. पी.आर प्राप्त कराना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, विकास प्राधिकरण
		2. प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग द्वारा उपाध्यक्ष के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत करना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, विकास प्राधिकरण
		3. उपाध्यक्ष द्वारा प्रभारी नियोजन को प्रेषित किया जाना	D +2 (दो कार्यदिवस)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण
2.	प्रभारी नियोजन द्वारा परीक्षण किया जाना	1. प्रभारी नियोजन द्वारा समिति के सदस्यों को परीक्षण के लिए सी.पी.आर. उपलब्ध कराना	D +7 (पाँच कार्यदिवस)	प्रभारी नियोजन	सचिव, विकास प्राधिकरण
		2. प्रभारी नियोजन द्वारा समिति के समक्ष प्रकरण विवेचना के साथ प्रस्तुत करना एवं समिति द्वारा सी.पी.आर. के परीक्षणोपरान्त संस्तुति करना। समिति द्वारा प्रस्ताव में कमियाँ पाये जाने पर प्रभारी नियोजन द्वारा आवेदक को सकारण निरस्तीकरण की सूचना दिया जाना	D +22 (पन्द्रह कार्यदिवस)	प्रभारी नियोजन	सचिव, विकास प्राधिकरण
3.	प्राधिकरण द्वारा अन्तिम अनुमोदन प्रदान किया जाना	समिति द्वारा संस्तुति किये जाने की दशा में उपाध्यक्ष द्वारा सी.पी.आर. को अनुमोदित किया जाना	D +29 (सात कार्यदिवस)	सचिव, विकास प्राधिकरण	उपाध्यक्ष
		कुल	30 (तीस) कार्यदिवस		

DEVELOPMENT AGREEMENT

This Agreement is made on this ………………… day of …………………(Month), Two Thousand and .... between ………………….......................... Development Authority/Uttar Pradesh Housing and Development Board through its Vice-Chairman/Housing Commissioner/authorised signatory Shri……………………… (hereinafter called the 'GOVERNMENT AGENCY' which expression shall unless repugnant to the meaning or context thereof include his/her, their heirs, executors, administrators and successors of the ONE PART.

AND

M/s.…………………………………. a Developer Company, Ownership/ Partnership Firm/Sole Proprietor/Consortium of Companies, having its Registered Office at …………………......................………………….................... through its Authorised Signatory Shri…………………....................... (hereinafter called the "DEVELOPER" which expression shall, unless the context does not so admit include its heirs, executors, administrators and successors of the OTHER PART.

Whereas, CPR and layout plan submitted by the DEVELOPER has been approved by the GOVERNMENT AGENCY, and whereas DEVELOPER is required to develop the site and construct EWS houses and other buildings as per approved CPR and layout.

NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH AS FOLLOWS:

1.	**Definitions**	Unless the context otherwise requires the following terms shall have the meanings assigned herein when used in this Agreement:	
		(a)	"Agreement" means the Agreement for Development.
		(b)	"Act" means Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 in case of Development Authority and Uttar Pradesh Housing and Development Board Act, 1965 in case of Uttar Pradesh Housing and Development Board, as the case may be.
		(c)	"CPR" means the Comprehensive Project Report prepared as per the policy guidelines and prevailing Building Bye-Laws and includes layout plan, infrastructure plan and specifications of services, implementation schedule for completion of the project in 2 years, project financing, property management and operation and maintenance details, et-cetra.
		(d)	Government means Government of Uttar Pradesh.
		(e)	"Government Agency" means Development Authority constituted under Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 or Uttar Pradesh Housing & Development Board constituted under Uttar Pradesh Housing and Development Board Act, 1965 or Controlling Authority constituted under Uttar Pradesh (Regulation Of Building Operations) Act, 1958 or Special Area Development Authority constituted under Uttar Pradesh Special Area Development Authorities Act, 1986.

2.	**Project Execution**	The DEVELOPER shall adhere to the following provisions for planned and time-bound execution of the project:-		
(i)	**Start of Work**	(i)	The DEVELOPER shall commence the development work immediately. The date of start of work for this project shall be treated as the date of registration in Real Estate Regulatory Authority (RERA).	
		(ii)	The DEVELOPER shall construct minimum 35% of total houses in the scheme for Economic Weaker Sections as per approved CPR and layout plan at his own expense.	
		(iii)	The DEVELOPER shall carry out the internal and necessary external development works as per the approved CPR and layout plan at his own expense.	
(ii)	**Progress Schedule**	The DEVELOPER shall adhere to the 'Progress Schedule' of EWS houses, internal and external development works as given in the CPR and shall complete construction of EWS houses within 18 months and complete all the development works in respect of the said scheme in accordance with the timelines provided in the development/building permits.		
(iii)	**Specifications, Standards and Designs**	(i)	The development and construction works shall be in accordance with the following specifications, standards and designs:-	
		Particulars of works		**Specification**
		(a) For Buildings, roads and other miscellaneous construction works		UPPWD/CPWD
		(b) For water supply and sewerage works		UP Jal Nigam
		(c) For electrification works		UP Power Corporation Ltd.
(iv)	**Earthquake Resistant Provision**	(i)	The DEVELOPER shall adhere to the Government Policies and the relevant BIS/IS codes, guidelines and practices relating to Earthquake Resistant Construction in the Development and Construction works.	
		(ii)	The DEVELOPER shall produce a certificate regarding earthquake resistant execution of development works duly signed by the Structural Engineer, Supervisory Site Engineer and Licensed Architect having prescribed qualification and experience as per the Government Orders.	
(v)	**Development and Quality Control**	(i)	The DEVELOPER shall carry out the development works in accordance with the approved CPR. The inspection and certification of each development work of the project shall be carried out through Third Party Quality Monitoring Agency for which the developer shall not be liable to pay any charges..	

(vi)	**Connectivity Charges**	Connectivity to trunk services such as road, drainage, water supply, sewerage, et-cetra. will be extended on payment of actual cost to the GOVERNMENT AGENCY as intimated to the developer at the time of approval of CPR.	
3.	**Electrical Services**	The Uttar Pradesh Power Corporation Limited will sanction power connection and requisite load on priority basis and in a time-bound manner to the DEVELOPER. The Uttar Pradesh Power Corporation Limited will also grant permission to the DEVELOPER to carry out electrification works in accordance with the prescribed norms on payment of supervision charges.	
4.	**Maintenance of Services**	The DEVELOPER shall maintain the services till they are transferred to the Local Body for maintenance and the DEVELOPER shall be entitled to collect maintenance expenditure from the allotees for this purpose as declared by him in the CPR.	
5.	**Completion Certificate and handing over of services**	(i)	The DEVELOPER shall complete the EWS houses within 18 months and project as a whole within the approved project period. It shall be compulsory for the DEVELOPER to obtain a completion certificate regarding internal development works from the GOVERNMENT AGENCY in accordance with the Building Bye-laws.
		(ii)	The DEVELOPER shall obtain a certificate regarding satisfactory completion of electric works from the Chief Electrical Inspector Government of Uttar Pradesh and furnish the same to GOVERNMENT AGENCY at his own expense.
6.	**Performance Guarantee**	The DEVELOPER shall provide bank guarantee equal to the amount of first installment to be released by the Government as well as mortgage 10% of the salable land of the total area of the project in favour of GOVERNMENT AGENCY as performance guarantee to ensure construction of EWS houses. The bank guarantee shall be valid for minimum 20 months. The DEVELOPER shall have no rights to carry out the development and construction works on the mortgaged land till completion of construction and transfer of EWS houses in favour of beneficiaries identified by the GOVERNMENT AGENCY. If the Developer fails to construct EWS houses, the bank guarantee and mortgaged land shall be forfeited. Besides, the land identified for EWS houses in CPR and unfinished EWS houses (if any) shall also be forfeited. The GOVERNMENT AGENCY shall complete the remaining works of EWS houses through sale of such land.	
7.	**Marketing of Properties**	The DEVELOPER shall transfer EWS houses in favour of beneficiaries identified by the Government agency, whereas he will be responsible for the sale of plots/flats/houses and other properties. The DEVELOPER or the transferee of plots/flats/houses and others properties shall bear the Stamp Duty as per provisions of Indian Stamp Act, 1899 and the notifications issued thereto.	

8.	**Restriction on Sub-letting**	The DEVELOPER shall not assign/transfer the said development permission or any permission to any other person or other benefit of this Agreement.	
9.	**Regulations and Directions Under the Act**	That without prejudice to anything contained in this Agreement, all the mandatory provisions of the Master Plan, Zoning Regulations, Building Bye-laws and other Regulations and Directions for the time-being in force, shall be binding on the DEVELOPER.	
10.	**Compliance with Labour and other relevant Laws**	(i)	During continuance of this Agreement, the DEVELOPER shall abide at all times by all existing labour enactment and rules made thereunder, regulations, notifications and bye-laws of the State or Central Government or Local Authority and any other labour law (including rules), regulations, bye-laws that may be passed or notified or that may be issued under any labour law in future either by the State or Central Government or by Local Authority.
		(ii)	During continuance of this Agreement, the DEVELOPER shall abide at all times by all laws relating to development and other construcation works.
11.	**Conciliation and Arbitration**	That in the event of any dispute with regard to terms and conditions of this Agreement, the same shall be referred to the decision of sole Arbitrator, to be appointed in writing by the GOVERNMENT AGENCY and the DEVELOPER or if they can not agree upon sole Arbitrator to the decision of three persons as Arbitrators, one to be appointed by each party and they shall appoint the third Arbitrator who shall act as the presiding Arbitrator. The provisions of Arbitration and Conciliation Act, 1996 shall apply.	
12.	**Litigation**	In case of any litigation pertaining to the acquisition, maintenance, or the rights of the any individul or individul allottee, the GOVERNMENT AGENCY will not be liable and therefore, shall not be arraigned as a party. In other words, any cause of action emanating from any transaction between an individual/or group of individuals and the DEVELOPER in the said land, will lie in the area of responsibility of the DEVELOPER. GOVERNMENT AGENCY shall not be liable to any individual/or group of individuals regarding to property acquired or developed by the DEVELOPER.	
13.	**Force Majeure**	(i)	If at any time during the continuance of this Agreement, the performance in whole or in part by either party of any obligation under this Agreement shall be prevented or delayed by reason of any war, or riot or natural calamities, the DEVELOPER within 7 days of occurrence and cessation of each Force Majeure conditions shall intimate the first party by a registered letter, the beginning and end of the above causes of delay.
		(ii)	The DEVELOPER shall not claim extension of time mentioned in the preceding paragraphs beyond the period affected by the Force Majeure.

14.	**Communication**	That any notice, letter or communication to be given by one party to the other shall be in writing in Hindi or English language through registered post with due acknowledgement. In addition, such communication shall also be transmitted by fax.
15.	**Jurisdiction**	For deciding all the matters concerning the work in question, jurisdiction would be exclusively to the local Courts or Allhabad /Lucknow High Court.

IN WITNESS WHEREOF, SHRI……………………………………………….………………… for and on behalf of the DEVELOPER and Shri ……………………………… for and on behalf of the GOVERNMENT AGENCY, have signed this deed on the day and year mentioned above. This Agreement consists of....... pages.

SIGNATURE OF AUTHORISED SIGNATORY.............................

ON BEHALF OF ....
(GOVERNMENT AGENCY)

SIGNATURE OF AUTHORISED SIGNATORY.............................

ON BEHALF OF

(DEVELOPER)

WITNESSES:

1.

2

WITNESSES:

1.

2.

शपथ–पत्र

(एक सौ रूपये के गैर न्यायिक स्टैम्प पेपर पर)

समक्षः....................उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद

मैं .... पुत्र श्री................................. आयु लगभग..........................वर्ष

पदनाम.............................. फर्म का नाम एवं पता.. शपथ पूर्वक निम्न बयान करता/करती हूँ किः–

1. यह कि शपथकर्ता/शपथकर्त्री .... फर्म में .... पर पर तैनात है व .... (योजना का नाम) के सम्बन्ध में फर्म की ओर से हस्ताक्षर हेतु अधिकृत हूॅ।

2. यह कि ....योजनान्तर्गत (योजना का नाम) ई.डब्लू.एस. भवनों तथा अन्य भवनों का प्लिन्थ तक निर्माण कर लिया गया है जिसके प्रमाण के रूप में जी.पी.एस. को–आर्डिनेट्स, तिथि एवं समय के साथ स्थल के डिजिटल फोटोग्राफ्स संलग्न कर रहा हूँ जो मेरे द्वारा हस्ताक्षरित हैं।

3. यह कि यदि स्थल पर उपरोक्त फोटोग्राफ्स के अनुसार निर्माण कार्य नहीं पाया जाता है तो उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा स्थल को सील कर दिये जाने में कोई आपत्ति नहीं है और न हीं शपथी द्वारा इस सम्बन्ध में किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा किया जायेगा।

शपथकर्ता/शपथकर्त्री घोषणा करता है कि उपरोक्तानुसार किये गये समस्त कथन मेरे निजी ज्ञान के आधार पर सही हैं तथा इसमें कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

सत्यापन

मैं शपथकर्ता/शपथकर्त्री सत्यापित करता हूँ कि शपथ पत्र की धारा–1 लगायत 3 तक मेरे निजी ज्ञान एवं जानकारी के अनुसार सत्य है, इसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है तथा इसकी पुष्टि करता/करती हूँ।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

संलग्नक–16

सेवा में,

................................विकासकर्ता का नाम

................................पता

....

विषयः .... (योजना का नाम) का दिनांक ....को स्थल निरीक्षण उपरान्त नोटिस।

महोदय,

आप द्वारा दिनांक .... को प्रस्तुत किए गए एफिडेविट के साथ योजना स्थल पर किए गए निर्माण सम्बन्धी फोटोग्राफ्स का स्थल पर विद्यमान निर्माण के सापेक्ष दिनांक.. को मिलान किया गया। स्थल निरीक्षण के आधार पर आप द्वारा प्रस्तुत विवरण सही पाया गया/निम्न विचलन/त्रुटि पायी गयीः–

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

भवदीय,

(प्रभारी अभियन्ता)
(मोहर सहित)
....
....

प्रतिलिपि : उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को सूचनार्थ/इस अनुरोध के साथ कि कृपया स्थल पर हुए निर्माण को सील करने के आदेश पारित करने का कष्ट करें (जो लागू न हो काट दें)।

(प्रभारी अभियन्ता)
(मोहर सहित)
....
....