सं० 480/आ०/26
19/3/26

I/1270755/2026

पेषक, संख्या- 328/आठ--1-26-1898396

पी० गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव,
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण।

3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ०प्र०।

4. नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उ०प्र०।

5. मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
समस्त औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ०प्र०।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग- 1 लखनऊः दिनांक 18 मार्च, 2026

विषयः- प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी 2.0 के अन्तर्गत भागीदारी में किफायती आवास (ए०एच०पी०) और किफायती किराया आवास (ए०आर०एच०) घटकों के क्रियान्वयन हेतु दिशा-निर्देश (नीति) जारी किए जाने के संबंध में।

महोदय,

कृपया शासनादेश संख्या-287/आठ-1-26-1898396 दिनांक 13.03.2026 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी 2.0 के अन्तर्गत भागीदारी में किफायती आवास (ए०एच०पी०) और किफायती किराया आवास (ए०आर०एच०) घटकों के क्रियान्वयन हेतु दिशा-निर्देश (नीति) जारी किए गये है।

2- उल्लेखनीय है कि उक्त शासनादेश दिनांक 13.03.2026 में (ए०एच०पी०) के स्थान पर (पी०एच०पी०) अंकित हो गया है तथा पत्र के सम्बोधन में मुख्य कार्यपालक अधिकारी, समस्त औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ०प्र० अंकित नहीं है। किफायती किराया आवास (ए०आर०एच०) घटकों के क्रियान्वयन हेतु निर्गत दिशा-निर्देश सम्बंधी अनुलग्नक-2 में भी कतिपय संशोधन अपेक्षित है।

3- अतः इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त शासनादेश दिनांक 13.03.2026 में (पी०एच०पी०) के स्थान पर (ए०एच०पी०) पढ़ा जाय। किफायती किराया आवास (ए०आर०एच०) घटकों के क्रियान्वयन हेतु दिशा-निर्देश सम्बंधी अनुलग्नक-2 संलग्न कर आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराये जाने हेतु प्रेषित किया जा रहा है।

उक्त शासनादेश दिनांक 13.03.2026 इस सीमा तक संशोधित किया जाता है।

संलग्नकः यथोक्त।

भवदीय

Digitally signed by GURU PRASAD PORALA

(पी० गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
2. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० शासन को इस निवेदन के साथ कि कृपया अपने विभाग से संबंधित विन्दुओं पर आवश्यक निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र०।
4. समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र०।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० लखनऊ।
6. निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि उक्त दिशा-निर्देश (नीति) को समस्त संबंधितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए http:/awas.up.nic.in पर अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
7. निदेशक, सूडा, उ०प्र० लखनऊ।
8. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
9. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

Digitally signed by RAJESH KUMAR RAI

(राजेश कुमार राय)
विशेष सचिव।

19/03/2026

19/03/26

GO-S.S-2025-26

अनुलग्नक-2

एआरएच मॉडल-2	शहरी गरीबों, कामकाजी महिलाओं, उद्योगों, औद्योगिक संपदा, संस्थानों के कर्मचारियों और अन्य पात्र ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परिवारों के लिए निजी/सार्वजनिक संस्थाओं द्वारा किराये के आवास का निर्माण, संचालन और रखरखाव

- पात्र ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परिवारों को आवास प्रदान करने के लिए सार्वजनिक/निजी संस्थाएं एआरएच का निर्माण, संचालन और रखरखाव कर सकती हैं। संस्थाएं अपने स्वयं के कर्मचारियों/श्रमिकों के लिए भी एआरएच का उपयोग कर सकती हैं और साथ ही आस पास के उद्योगों की आवश्यकता को पूरा कर सकती है या उन्हें अन्य लोगों के लिए किराये के आवास के रूप में उपयोग कर सकती हैं। एआरएच परियोजनाओं के तहत संस्था भूमि व्यवस्था, परियोजना वित्तपोषण, संचालन और रखरखाव के लिए अन्य संस्थाओं के साथ साझेदारी कर सकती हैं या जुड़ सकती हैं।
- एआरएच परियोजनाओं में आवासीय इकाइयों (एकल/डबल बेडरूम) और डॉरमेट्री का न्यूनतम आकार राष्ट्रीय भवन संहिता (एनबीसी) और राज्य/स्थानीय प्राधिकरण मानदंडों की आवश्यकता के अनुरूप होगा।
- एआरएच की एक परियोजना में कम से कम 10 आवासीय इकाई (डबल बेडरूम यूनिट/सिंगल बेडरूम यूनिट) या समकक्ष डॉरमेट्री बेड (न्यूनतम 30 वर्ग मीटर कारपेट क्षेत्र की 1 सिंगल बेडरूम यूनिट को 3-4 डॉरमेट्री बेड के बराबर माना जाता है) होंगे। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को इन परियोजना प्रस्ताव को अग्रेषित करने के लिए राज्य के अभिकरण/शहरी स्थानीय निकाय द्वारा योजना दिशा-निर्देश सितम्बर, 2024 में निहित प्रारूप का प्रयोग किया जायेगा।
- निजी/सार्वजनिक संस्थाओं को सिंगल डबल बेडरूम और डॉरमेट्री के उपयोग के संबंध में पूर्ण छूट होगी। हालांकि, यह सुनिश्चित करने के लिए कि ऐसे परिसरों का उपयोग केवल इंडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणी के शहरी प्रवासियों/गरीबों के लिए ही किया जाए और किसी अन्य उद्देश्य के लिये दुरूपयोग नहीं किया जा सके, एआरएच की किसी भी परियोजना में डबल बेडरूम की अधिकतम 1/3 आवासीय इकाईयों (33%) की सीमा अनुदेय है। राज्य के अभिकरण/शहरी स्थानीय निकाय यह सुनिश्चित करेंगे कि प्रति व्यक्ति कारपेट क्षेत्र 6 वर्ग मीटर से कम न हो।

आवासीय इकाईयों का प्रकार (डीयू)	कारपेट क्षेत्र	इकाई संरचना	एआरएच के तहत अनुपात
सिंगल बेडरूम	न्यूनतम 30 वर्ग मीटर	1 बेडरूम, लिविंग रूम, किचन, बाथरूम और शौचालय आदि।	परियोजना की आवश्यकता के अनुसार आवासीय इकाईयों और डॉरमेट्री बेड का अनुपात भिन्न हो सकता है।
डॉरमेट्री	10 वर्ग मीटर तक	अलग विस्तर, साइड टेबल, शेल्फ, लॉकर तथा रसोई और शौचालय की साझी सुविधाएं आदि।	
डबल बेडरूम	60 वर्ग मीटर तक	2 बेडरूम, लिविंग रूम, किचन, बाथरूम और शौचालय आदि।	परियोजना में कुल आवासीय इकाईयों का अधिकतम एक तिहाई (33%) एआरएच के रूप में अनुदेय है।

- एआरएच परियोजनाओं का प्रारंभिक किफायती किराया स्थानीय सर्वेक्षण के आधार पर संस्थाओं द्वारा तय किया जाएगा। इसके बाद, किराये को द्विवार्षिक रूप से 8% तक बढ़ाया जा सकता है।
- संस्थाएं स्वयं या संबंधित संस्थानों/संगठनों के माध्यम से, यदि आवश्यक हो, तो उपयुक्त पॉइंट-टू-पॉइंट परिवहन की व्यवस्था कर सकती हैं। इस पर होने वाले व्यय को किरायेदारों से किफायती दर पर वसूल किया जा सकता है।
- मॉडल-2 के तहत एआरएच का निर्माण करने वाली सार्वजनिक/निजी संस्थाओं को पीएमएवाई-यू 2.0 के तहत भागीदारी में किफायती आवास योजना हेतु दिशा-निर्देश के प्रस्तर-9 में 9.1 से 9.5 तक अनुमन्य इन्सेनटिव्स का लाभ भी मिलेगा। परियोजना के कुल क्षेत्र का 10% वाणिज्यिक उपयोग के लिए अनुदेय होगा।
- एआरएच के निर्माण के लिए आवश्यक निवेश सार्वजनिक/निजी संस्थाओं द्वारा किया जाएगा जिसे किराये की आय के माध्यम से वसूल किया जाएगा। नवीन और वैकल्पिक प्रौद्योगिकी का उपयोग करके त्वरित, टिकाऊ, संसाधन कुशल और आपदा

रोधी निर्माण के लिए एआरएच परियोजना में टीआईएसएम के तहत सरकार टीआईजी प्रदान करेगी।

- आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा कारपेट क्षेत्र (आंतरिक बुनियादी अवसंरचना सहित) पर 3,000 रु. प्रति वर्ग मीटर का टीआईजी केन्द्रीय सहायता के रूप में जारी किया जाएगा और राज्य सरकारें एआरएच परियोजनाओं के निर्माण के लिए राज्य के हिस्से के रूप में 2,000 रु. प्रति वर्ग मीटर जारी करेंगी। टीआईजी केवल नवीन और वैकल्पिक प्रौद्योगिकियों का उपयोग करने वाली परियोजनाओं के लिए लागू होगा और सभी सांविधिक अनुमोदन प्राप्त करने के बाद इन परियोजनाओं को 18-24 महीनों के भीतर सभी प्रकार से पूर्ण किया जायेगा।
- एआरएच परियोजनाओं की जियो टैगिंग पांच निर्माण चरणों जैसे लेआउट, नीव/प्लिथ, सुपरस्ट्रक्चर, फिनिशिंग और बुनियादी अवसंरचना के साथ समापन चरण में की जाएगी। एआरएच की जियो टैगिंग के तहत परियोजना का स्थान, परियोजना में टावरों की संख्या और हर टावर में फ्लैटों की संख्या को भारत ऐप के माध्यम से कैप्चर किया जाएगा।
- किसी भी परिस्थिति में, यदि कोई संस्था योजना दिशा निर्देशों व हस्ताक्षरित समझौते में निर्धारित किसी भी दायित्व को पूरा करने में विफल रहती है या सहमत समय सीमा के भीतर सभी प्रकार से एआरएच परियोजना को पूरा करने में असमर्थ होती है तो लागू कानूनी प्रावधानों के अनुसार, संस्थाओं को पहले जारी की गई समस्त राशि उपार्जित ब्याज के साथ वसूल की जाएगी।

Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA
01:17:15

(पी० गुरुप्रसाद)
प्रमुख सचिव।

(74)