संख्या–287 /आठ–1–26–1898396

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव,
उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

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

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण।

3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

4. नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उ0प्र0।

लखनऊः दिनांक 13 मार्च, 2026

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग– 1

विषयः– प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के अन्तर्गत भागीदारी में किफायती आवास (पी0एच0पी0) और किफायती किराया आवास (ए0आर0एच0) घटकों के क्रियान्वयन हेतु दिशा–निर्देश (नीति) जारी किए जाने के संबंध में।

महोदय,

कृपया प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के अन्तर्गत भागीदारी में किफायती आवास (पी0एच0पी0) और किफायती किराया आवास (ए0आर0एच0) घटकों के क्रियान्वयन हेतु दिशा–निर्देश (नीति) जारी किये जाने के संबंध में शासन द्वारा अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है।

2– इस संबंध में प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के अन्तर्गत भागीदारी में किफायती आवास (पी0एच0पी0) और किफायती किराया आवास (ए0आर0एच0) घटकों के क्रियान्वयन हेतु दिशा–निर्देश (नीति) की प्रति संलग्न कर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्राविधान के अनुसार तत्काल आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

संलग्नकः यथोक्त।

भवदीय
Digitally signed by
Guru Prasad Porala
Date: 13-03-2026
(पी0 गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित 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, 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, उ0प्र0 लखनऊ।
8. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
9. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(राजेश कुमार राय)
विशेष सचिव।

<u>प्रस्तावित ड्राफ्ट प्रति</u>

प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के अंतर्गत निजी क्षेत्र की भागीदारी में किफायती आवास (अफोर्डेबुल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2024–29)

1. योजना का उद्देश्य

1.1 माननीय प्रधानमंत्री द्वारा 25 जून 2015 को 'सबके लिए आवास' के विज़न को मूर्त रूप देते हुए देश भर के सभी पात्र शहरी परिवारों को मौसमानुकूल पक्के आवास प्रदान करने के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी (पीएमएवाई–यू) शुरू की गई थी। तेजी से हो रहे शहरीकरण के फलस्वरूप विभिन्न आय समूहों की ईडब्ल्यूएस, एलआईजी और एमआईजी श्रेणियों सहित आवासों की मांग में तीव्र वृद्धि हुयी है। इसलिए कमजोर आय वर्ग के आवास के सपने को पूरा करने में उनकी सहायता करना आवश्यक है ताकि वे एक सम्मानजनक जीवन व्यतीत कर सकें।

माननीय प्रधानमंत्री द्वारा 77वें स्वतंत्रता दिवस पर की गई घोषणा के अनुरूप भारत सरकार ने कमजोर वर्ग और मध्यम वर्ग के परिवारों के अपने आवास के सपने को पूरा करने में सहायता प्रदान करने के लिए दिनांक 01.09.2024 से प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 प्रारम्भ की है, जिसके अंतर्गत अगले 5 वर्षों में 1 करोड़ शहरी गरीब और मध्यम वर्ग के परिवारों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा किया जाएगा। इस योजना के अंतर्गत शहरी क्षेत्रों में आवासीय आवष्यकता की पूर्ति हेतु प्रस्तावित 04 घटकों में से कमजोर वर्ग हेतु भागीदारी में किफायती आवास (ए.एच.पी.) के माध्यम से दुर्बल आयवर्ग भवनों के निर्माण हेतु अनुमन्य अनुदान के लिये केन्द्रांश रू0 1.50 लाख निर्धारित किया गया है जबकि रू0 1.00 लाख अनुदान राज्य सरकार द्वारा दिया जायेगा। इस प्रकार प्रत्येक ईडब्ल्यूएस इकाई के लिये कुल 2.50 लाख की सहायता उपलब्ध होगी। आवास के निर्माण की शेष लागत लाभार्थी द्वारा वहन की जायेगी।

1.2 प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0के योजना दिशा–निर्देश–सितम्बर, 2024 के अनुसार अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप (भागीदारी में किफायती आवास) घटक के अन्तर्गत निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. भवनों हेतु रू0 1.50 लाख के केन्द्रीय अनुदान की पात्रता के लिये सार्वजनिक क्षेत्र कीकार्यान्वयन एजेन्सियों और पैरास्टेटल तथा निजी क्षेत्र की मिश्रित आवास (व्हाइटलिस्टेड) परियोजना में प्रस्तावित आवासों के कम से कम 25 प्रतिशत एवं न्यूनतम 100 आवास ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये होने अनिवार्य हैं। विशेष रूप से ईडब्ल्यूएस श्रेणी की परियोजना में भी न्यूनतम 100 आवास होने अनिवार्य हैं।

1.3 **'पैरास्टेटल'** का तात्पर्य ऐसे संस्थान / संगठन (स्वायत्त या अर्ध–सरकारी) से है, जो पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से सरकार के स्वामित्व और प्रबन्धन में है।

1.4 **'व्हाइटलिस्टेड प्रोजेक्ट'** का तात्पर्य विशेष रूप से ई.डब्ल्यू.एस. या ई.डब्ल्यू.एस. /एलआई.जी./एम.आई.जी. के लिये संयुक्त आवासीय परियोजना से है, जो पी.एम.ए.वाई.–यू. 2.0 योजना दिशा–निर्देशों में परिभाषित पात्रता मानदण्डों को पूरा करती हैं और जो एस.एल.एस.एम.सी. (राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं निगरानी समिति) और सी.एस.एमसी. (केन्द्रीय स्वीकृति एवं निगरानी समिति) द्वारा अनुमोदित है।

1.5 भागीदारी में किफायती आवास घटक के क्रियान्वयन के लिये निजी/सार्वजनिक क्षेत्र की सहभागिता को प्रोत्साहित करने के लिये प्रदेश सरकार की अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के दृष्टिगत विकासकर्ताओं को कतिपय प्रोत्साहन (इन्सेंटिव) उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है।

2. निजी विकासकर्ता की पात्रता

2.1 निजी विकासकर्ता का तात्पर्य किसी व्यक्ति, लीगल पर्सन, कन्सॉर्शियम, पंजीकृत ट्रस्ट, कम्पनी, औद्योगिक इकाई, पंजीकृत सोसायटी, को–आपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी या एसोसिएशन, व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, से है जिसके पास विकास के लिये बाधा मुक्त भूमि उपलब्ध है या जुटाव किया हो या क्रय अथवा अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिये सहमत हो।

2.2 योजना के क्षेत्रफल के आधार पर निजी विकासकर्ता की गत 3 वित्तीय वर्षों में रियल स्टेट में न्यूनतम औसत नेटवर्थ निम्नानुसार होनी चाहिएः–

योजना का क्षेत्रफल	गत 3 वित्तीय वर्षों में न्यूनतम औसत नेटवर्थ
3 हेक्टेयर तक	रू0 2.00 करोड़
3 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 5 हेक्टेयर तक	रू0 5.00 करोड़
5 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 10 हेक्टेयर तक	रू0 10.0 करोड़
10 हेक्टेयर से अधिक	रू0 1.00 करोड़ प्रति हेक्टेयर अथवा उसके अंश पर

2.3 योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाये जाने की स्थिति में कन्सॉर्शियम 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 पजीकृत 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 प्रारूप **(संलग्नक–2)** पर शपथ–पत्र 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

3.1 योजना प्रदेश में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन अधिसूचित समस्त विकास क्षेत्रों, उ0प्र0 (भवन निर्माण नियंत्रण) अधिनियम, 1958 के अधीन अधिसूचित विनियमित क्षेत्रों, उ0प्र0 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986 के अधीन अधिसूचित विशेष विकास क्षेत्रों के अंतर्गत क्रियान्वित की जा सकती है। इसके अतिरिक्त उक्त अधिसूचित क्षेत्रों के बाहर भी यह योजना क्रियान्वित की जा सकती है, जिसके लिये उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा 'विनियामक अभिकरण' की भूमिका निभाई जाएगी तथा इस प्रयोजनार्थ प्रस्तावित योजना क्षेत्र को उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम के अधीन अधिसूचित किया जायेगा।

3.2 उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अधीन अधिसूचित औद्योगिक विकास क्षेत्रों में भी यह योजना क्रियान्वित की जा सकती है, जिसके लिये संबंधित औद्योगिक विकास अभिकरण द्वारा 'विनियामक अभिकरण' की भूमिका निभाई जाएगी।

4. योजना के मानक एवं शर्तें

4.1 योजना के लिये 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 एग्रीमेन्ट' भी किया जा सकेगा। विकासकर्ता द्वारा भूमि के निर्विवादित स्वामित्व के संबंध में विकास प्राधिकरण / उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद / औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण को शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा। शपथ–पत्र का प्रारूप **संलग्नक–4** पर है।

4.2 सार्वजनिक निजी भागीदारी (पी.पी.पी.) के माध्यम से निजी विकासकर्ता द्वारा ए.एच.पी. परियोजनाओं का निर्माण स्वयं की उपलब्ध बाधा मुक्त भूमि पर निम्नलिखित उपलब्ध विकल्पों के साथ किया जा सकता हैः

क. विशेष रूप से ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के लिये योजना।

ख. मिश्रित आवास योजना, यदियोजना में कम से कम 25 प्रतिशत आवास और न्यूनतम 100 आवास ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के लिये हैं।

ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयों का न्यूनतम कारपेट एरिया 30 वर्गमीटर एवं अधिकतम कारपेट एरिया 35 वर्ग मीटर तक होगा। मिश्रित आवास योजना में प्रस्तावित एल.आई.जी. एवं एम.आई.जी. भवनों का कारपेट एरिया **'उ0प्र0 के**

विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025' में निहित मानकों के अनुसार अनुमन्य होगा। योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण **संलग्नक–3** पर दी गयी विशिष्टियों अथवा आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जीएचटीसी / पीएसीएस के तहत सीपीडब्ल्यूडी / बीएमटीपीसी के माध्यम से अधिसूचित नवीन निर्माण प्रौद्योगिकियों के अनुसार किया जाएगा। भारत सरकार द्वारा इस संबंध में समय–समय पर जारी की जाने वाली गाइडलाइन्स का पालन किया जाएगा।

टिप्पणीः– 'कारपेट एरिया' का तात्पर्य किसी अपार्टमेन्ट के शुद्ध प्रयोग में आने वाले तल क्षेत्रफल से है, जिसके अंतर्गत वाह्य दीवारों से आच्छादित क्षेत्र, सर्विस शैफ्ट के अंतर्गत 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।

4.3 परियोजना के क्रियान्वयन हेतु योजना स्थल के चयन, प्रस्तावित आवासीय इकाईयों, व्यवसायिक, संस्थागत, मनोरंजन तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं के नियोजन के लियेविकास एवं भवन निर्माण से सम्बन्धित अपेक्षाओं हेतु **उ0प्र0 के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025** में निर्धारित मानकों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

4.4 समस्त आवासीय परियोजनाओं (अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं एवं एकल इकाई को छोड़कर) में कुल इकाइयों में से प्रत्येक का 10 प्रतिशत अनिवार्य रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) एवं निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) आवास हेतु आरक्षित किया जायेगा। 04 हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा 10 लाख एवं अधिक जनसंख्या वाले नगरों में योजना स्थल के 5 किलोमीटर के अर्द्धव्यास व अन्य नगरों में 2 किलोमीटर के अर्द्धव्यास के अन्दर किया जा सकेगा। 04 हेक्टेयर से कम के भूखण्डों हेतु 'शेल्टर फीस' जमा करने का प्राविधान होगा। अर्थात ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी भवनों का निर्माण करने अथवा 'शेल्टर फीस' अदा करने में से कोई एक विकल्प चुनने के लिये विकासकर्ता स्वतंत्र होगा। शासकीय नीति के अनुसार अनिवार्य रूप से निर्मित किये जाने वाले ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. भूखण्डों / इकाईयों को एफ.ए.आर. से मुक्त माना जायेगा एवं उसके सापेक्ष ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई. जी. इकाईयों के कारपेट क्षेत्र के आधार पर आगणित प्रोत्साहन एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। 04 हेक्टेयर से कम के भूखण्डों हेतु यदि ई.डब्ल्यू.एस. / एल. आई.जी. भूखण्डों / इकाईयों का निर्माण नहीं किया जाता है एवं शेल्टर फीस

जमा की जाती है, तो उसके एवज में समतुल्य प्रोत्साहन एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

5. निजी विकासकर्ताओं की सहभागिता

5.1 सार्वजनिक निजी भागीदारी (पी.पी.पी.) मोड के माध्यम से निजी डेवलपर द्वारा एएचपी परियोजनाओं का निर्माण स्वयं की उपलब्ध बाधा मुक्त भूमि पर प्रस्तर–4.2 में उपलब्ध विकल्पों के साथ किया जा सकता है।

5.2 भागीदारी में किफायती आवास घटक मे, ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी संबंधी विशेष परियोजनाओं और मिश्रित आवास परियोजनाओं के लिए इच्छुक डेवलपर, संबंधित विकास प्राधिकरण / उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद / औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरणको प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के योजना दिशा–निर्देश के अनुलग्नक–5.ग **(संलग्नक–6)** के अनुसार आवश्यक विवरण के साथ परियोजना प्रस्ताव प्रस्तुत करेंगे, जिसे **व्हाइटलिस्टिंग** हेतु जांच करने और एस.एल.एस.एम.सी. की स्वीकृति के पश्चात राज्य द्वारा सी.एस.एम.सी. का अनुमोदन प्राप्त किया जाएगा ताकि एकीकृत वेब पोर्टल पर परियोजना को सूचीबद्ध किया जा सके।

5.3 प्रत्येक व्हाइटलिस्टेड परियोजना को डेवलपर द्वारा अनिवार्य रूप से भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा) के प्राविधानों के तहत पंजीकृत कराया जायेगा। परियोजना प्रस्तावक / निर्माण एजेंसी के परिवर्तन की अनुमति नहीं होगी और रेरा पंजीकरण उसी एजेन्सी के नाम पर होना चाहिये, जिसको सी.एस.एम.सी. द्वारा स्वीकृति दी गयी है।

5.4 सीएसएमसी के अनुमोदन के पश्चात, इन परियोजनाओं को पीएमएवाई–यू 2.0 के तहत व्हाइटलिस्टेड परियोजना माना जाएगा और डेवलपर तभी योजना दिशानिर्देशों में उल्लिखित विभिन्न इन्सेनटिव्स का लाभ उठाने के लिए पात्र होगा। 'योजना दिशानिर्देश' के अनुसार ये परियोजनाएं सभी पात्रता मानदंडों के अनुरूप होंगी। ए.एच.पी. परियोजनाओं को व्हाइटलिस्ट करने के लिए शहरी स्थानीय निकायों द्वारा भर कर योजना दिशा–निर्देश के अनुलग्नक–5.ग **(संलग्नक–6)** के साथ संलग्न की जाने वाली जांच सूची अनुलग्नक–5.घ **(संलग्नक–7)** पर दी गई है।

5.5 व्हाइटलिस्टेड परियोजनाओं का विवरण योजना के एकीकृत वेब पोर्टल पर एस.एल.एन.ए. (आवास बन्धु) द्वारा अपलोड किया जाएगा ताकि ऐसे लाभार्थी, जो उस परियोजना में आवास खरीदने के लिए इच्छुक है, इसको आसानी से देख सकें।

5.6 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिये विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारण्टी के रूप में योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल की 15 प्रतिशत

विक्रय योग्य भूमि बंधक रखी जाएगी, जिसे ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों के लाभार्थियों को कब्जा दिये जाने के अनुपात में अधिकतम चार समान किश्तों में अवमुक्त कर दिया जायेगा। विकासकर्ता विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण के पक्ष में बंधक/गिरवी रखी भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य कर सकेगा, परन्तु उनका हस्तान्तरण 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 बंधक रखी भूमि व उस पर निर्मित सम्पत्ति को जब्त कर उसका विक्रय कर शासकीय अभिकरण द्वारा ई.डब्ल्यू. एस. भवनों का निर्माण पूर्ण कराया जायेगा। इसके साथ ही ई.डब्ल्यू.एस. भवनों हेतु डी.पी.आर. में निर्धारित भूमि एवं उस पर आंशिक बने भवन (यदि कोई हो) भी जब्त किये जाएंगे।

ऐसे विकासकर्ता जो पूरी योजना में मात्र ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का ही निर्माण कर रहे हैं, से इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिये परफार्मेंस गारण्टी के रूप में विकासकर्ता से रू0 1.00 लाख प्रति इकाई की दर पर आंगणित धनराशि के बराबर बैंक गारण्टी ली जायेगी और बैंक गारण्टी की वैधता अवधि परियोजना के रेरा पंजीकरण में अनुमन्य निर्माण अवधि से 90 दिन अधिक होगी, जिसे लाभार्थियों को कब्जा दिये जाने के अनुपात में अवमुक्त कर दिया जायेगा।

5.7 बन्धक रखी भूमि जब्त करने से पूर्व विकासकर्ता को सुधार करने की हिदायत के साथ उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा नोटिस दिया जायेगा, जिसकी तामीली डी.पी.आर. में उल्लिखित विकासकर्ता के ई–मेल पर प्रेषित कर सुनिश्चत की जाएगी। ई–मेल का प्रारूप **संलग्नक–5** 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 मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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 लिये बाध्य होगा, जिसके लिये उसे अलग से कोई नोटिस नहीं दिया जायेगा। यदि नोटिस की अन्तिम तिथि को विकासकर्ता या उसके प्रतिनिधि नहीं पहुँचते हैं तो उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरणद्वारा यह मानकर कार्यवाही की जाएगी कि विकासकर्ता के पक्ष द्वारा कुछ नहीं कहा जाना है।

5.8 योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की संख्या 100 से अधिक होने की दशा में योजना के ई.डब्ल्यू.एस. एवं अन्य श्रेणी के आवासों का निर्माण विकास क्षेत्र में स्थित अलग–अलग भूखण्डों पर किया जा सकेगा।

5.9 प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के क्रियान्वयन हेतु आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी योजना दिशा–निर्देश (सितम्बर, 2024) के प्रस्तर 4.10 के अनुसार भागीदारी में किफायती आवास योजना के अंतर्गत लाभार्थी को आवंटित ई.डब्ल्यू.एस. भवन का विक्रय/कब्जा हस्तांतरण की तिथि से 05 वर्षों तक प्रतिबन्धित हैं। निर्माण के उपरान्त लाभार्थी के पक्ष में पूर्ण औपचारिकताओं के साथ पंजीकृत अनुबन्ध (त्रिपक्षीय) निष्पादित कराते हुए भौतिक कब्जा दिया जायेगा। इस योजनान्तर्गत उक्त शर्त का इस सीमा तक शिथिलीकरण किया जाता है कि किसी बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा उक्त भवनों के लिये लाभार्थी को दिये गये ऋण के गैर निस्पादित सम्पत्ति (एन.पी.ए.) बनने की स्थिति में, बैंक या वित्तीय संस्थान कानून के अनुसार सम्पत्ति के फोरक्लोजर (समय से पहले लोन भुगतान) सहित ऐसे उपायों के माध्यम से बकाया राशि की वसूली शुरू करेगा जो उचित समझे जायें। ऐसे सभी मामलों में, सब्सिडी राशि को ऋण की बकाया राशि और वितरित सब्सिडी के अनुपात में वसूली की गयी राशि में समायोजित किया जायेगा।

6. व्हाइटलिस्टेड परियोजनाओं के अनुमोदन की प्रक्रिया

6.1 आपूर्ति आधारित व्यवस्था के इस घटक में न्यूनतम 30 वर्गमीटर कारपेट एरिया के किफायती आवासों का निर्माण डेवलपर द्वारा किया जाएगा और ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के पात्र लाभार्थियों को आवंटन के लिये उपलब्ध कराया जायेगा।

6.2 इस घटक में ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी संबंधी विशेष परियोजनाओं और मिश्रित आवास परियोजनाओं के लिये इच्छुक डेवलपर, संबंधित विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण को योजना दिशा–निर्देश के अनुलग्नक–5.ग **(संलग्नक–6)** के अनुसार आवश्यक विवरण के साथ परियोजना प्रस्ताव प्रस्तुत करेंगे। प्रस्ताव में भूमि स्वामित्व दस्तावेज, मॉडल ड्राइंग, डिजाइन, ले–आउट प्लान, सर्कुलेशन प्लान एवं रोड क्रास सेक्शन्स, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज यथा– जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, कूड़ा निस्तारण व्यवस्था, लैण्डस्केप प्लान तथा अन्य जन सुविधाओं की विशिष्टयां एवं प्लान, योजना के क्रियान्वयन हेतु चरणबद्ध समय सारिणी, वित्तीय अनुमान, लाभार्थियों की सूची और कार्यान्वयन पद्धति शामिल होगी। ए.एच.पी. घटक की परियोजनाओं में संसाधन कुशल, जलवायु व पर्यावरण

अनुकूल, आपदा प्रतिरोधी, और टिकाऊ निर्माण सामग्री, प्रौद्योगिकियों और प्रक्रियाओं के उपयोग को बढ़ावा दिया जाएगा। परियोजना को थर्मल कम्फर्ट प्रदान करने, ऊर्जा उपयोग और पर्यावरणीय प्रभाव को कम करने के लिये टिकाऊ निर्माण पद्धतियों सहित मौजूदा मानकों और विनिर्देशों के अनुरूप हरित भवन (ग्रीन बिल्डिंग) मानदंडों को भी अपनाया जा सकता है। ए.एच.पी. परियोजनाओं को व्हाइटलिस्ट करने के लिये संबंधित विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा की जाने वाली जांच की सूची योजना दिशा–निर्देशों का अनुलग्नक–5.घ **(संलग्नक–7)** में दी गई है।

6.3 योजना परिसर के आंतरिक विकास के साथ–साथ निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डी.पी.आर.) में निम्न के लिये उपयुक्त प्राविधान किया जायेगाः

क. दिव्यांग व्यक्तियों के अधिकार अधिनियम, 2016 के प्राविधानों में उल्लिखित दिव्यांग व्यक्तियों (दिव्यांगजन) के लिये सुगम्यता सुनिश्चित करने के लिये बाधा मुक्त पहुंच के लिये रैंप और अन्य सुविधाओं का आवश्यक प्रावधान।

ख. जहां कहीं आवश्यक हो, ए.एच.पी. परियोजनाओं के स्थल पर आंगनवाड़ी केन्द्रों का निर्माण।

ग. वर्षा जल संचयन प्रणाली व्यवस्था।

घ. सौर ऊर्जा प्रणाली, विशेष रूप से साझी सुविधाओं की आवश्यकता को पूरा करने के लिये।

च. परियोजना स्थल के अंदर पर्याप्त संख्या में वृक्षारोपण।

6.4 डेवलपर द्वारा प्रस्तुत परियोजना प्रस्ताव एवं डी.पी.आर. की परियोजना के व्हाइटलिस्टिंग हेतु संबंधित अभिकरण द्वारा जांच के उपरान्त इसे एस.एल.एन.ए. को अग्रसारित किया जायेगा, जिसके तकनीकी–आर्थिक मूल्यांकन के बाद एस.एल.ए.सी. द्वारा अपनी टिप्पणी और सुझावों के साथ मूल्यांकन रिपोर्ट एस.एल.एन.ए. को एस.एल.एस.एम.सी. की स्वीकृति के लिये प्रस्तुत की जायेगी। एस.एल.एस.एम.सी. की स्वीकृति के पश्चात परियोजना के व्हाइट लिस्टिंग के लिये एस.एल.एन.ए. द्वारा सी.एस.एम.सी. की मंजूरी प्राप्त की जायेगी। भारत सरकार द्वारा जारी प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0, सबके लिये आवास मिशन योजना दिशा–निर्देश में निहित प्रशासन और कार्यान्वयन संरचना **(संलग्नक–12)** में सी.एस.एम.सी. एवं दिशा–निर्देश के आलोक में शासनादेश संख्या–180/69–1–2025/14(55)/ 2024 दिनांक 23.01.2025 द्वारा राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस.एल.ए.सी.) एवं राज्य

स्तरीय स्वीकृति एवं निगरानी समिति (एस.एल.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 अधिकारी
2.	निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी

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

1.	मुख्य सचिव	अध्यक्ष
2.	अपर मुख्य सचिव / प्रमुख सचिव, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम विभाग	उपाध्यक्ष
3.	अपर मुख्य सचिव / प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग	सदस्य
4.	अपर मुख्य सचिव / प्रमुख सचिव, वित विभाग	सदस्य
5.	अपर मुख्य सचिव / प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग	सदस्य
6.	अपर मुख्य सचिव / प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग	सदस्य
7.	अपर मुख्य सचिव / प्रमुख सचिव, पर्यावरण विभाग	सदस्य
8.	अपर मुख्य सचिव / प्रमुख सचिव, ऊर्जा विभाग	सदस्य
9.	संयोजक राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति	सदस्य
10.	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश	सदस्य
11.	राज्य मिशन निदेशक	सदस्य सचिव

ग. केन्द्रीय स्वीकृति एवं निगरानी समिति (सी.एस.एम.सी.)

1.	सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	अध्यक्ष
2.	सचिव, वित मंत्रालय (व्यय विभाग)	सदस्य
3.	सचिव, सामाजिक न्याय और अधिकारिता मंत्रालय	सदस्य
4.	सचिव, स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण मंत्रालय	सदस्य
5.	सचिव, वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय	सदस्य
6.	सचिव, अल्पसंख्यक कार्य मंत्रालय	सदस्य
7.	सचिव, नवीन एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय	सदस्य
8.	सचिव, सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम मंत्रालय	सदस्य
9.	सचिव, श्रम और रोजगार मंत्रालय	सदस्य
10.	संयुक्त सचिव, उद्योग संवर्धन और आंतरिक व्यापार विभाग (डी.पी.आई.आई.टी.)	सदस्य
11.	संयुक्त सचिव (एन.यू.एल.एम.), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य
12.	संयुक्त सचिव (आवास), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य
13.	संयुक्त सचिव एवं वित्तीय सलाहकार, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य
14.	संयुक्त सचिव और मिशन निदेशक, पी.एम.ए.वाई–यू. 2.0–सबके	सदस्य

	लिये आवास, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सचिव

उक्त समितियों के अध्यक्ष को आवष्यकता के अनुसार समिति की बैठक में किसी अन्य सदस्य को सहयोजित करने या विशेष आमंत्रित व्यक्तियों को आमंत्रित करने का अधिकार होगा।

6.5 शासकीय अभिकरण द्वारा डेवलपर के प्रस्ताव/डी.पी.आर. की जांच/समीक्षा की कार्यवाही 30 कार्यदिवस के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी। भू–उपयोग परिवर्तन निहित होने पर भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र भी साथ ही में प्रस्तुत किया जाएगा। राज्य द्वारा डेवलपर की व्हाइटलिस्टिड परियोजना के भू–उपयोग परिवर्तन (यदि निहित हो) की अधिसूचना परियोजना के सी.एस.एम.सी. द्वारा अनुमोदनोपरान्त ही जारी की जायेगी। परन्तु समय की बचत के उद्देश्य से उक्त दोनों प्रक्रियाओं के सम्बन्ध में कार्यवाही साथ–साथ सम्पादित की जाएगी।

6.6 प्रस्ताव/डी.पी.आर. का परीक्षण कर अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी को प्रस्तुत करने हेतु निम्न समिति गठित की जायेगीः–

1.	सचिव, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त/अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा नामित प्रतिनिधि	अध्यक्ष
2.	मुख्य अभियंता/वरिष्ठतम अभियंता, विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण	सदस्य
3.	वित नियंत्रक/वरिष्ठतम वित्त अधिकारी, विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण	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/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण	सदस्य

यदि प्रस्तुत प्रस्ताव/डी.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 डी.पी.आर. को निरस्त कर दिया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा संशोधित डी.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 प्रस्ताव/डी.पी.

आर. के अनुमोदन हेतु उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्य पालक अधिकारी द्वारा प्रस्ताव एस.एल.एन.ए. को प्रेषित किया जाएगा। प्रस्ताव/डी0पी0आर0 की विषयवस्तु एवं चेकलिस्ट **संलग्नक–11** पर है।

6.7. प्रस्ताव/डी.पी.आर. के अनुमोदन हेतु एस.एन.एल.ए. को प्रेषित करने की कार्यवाही अधिकतम 30 कार्य दिवस में पूर्ण किया जायेगा। **संलग्नक–12** पर संलग्न है।

6.8 योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित डी.पी.आर. के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' **(संलग्नक–13)** का निस्पादन किया जाएगा।

6.9 योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित भवनों का प्लिन्थ तक निर्माण पूर्ण हो जाने पर स्थल के जी.पी.एस. कोआर्डिनेट्स, तिथि एवं समय के साथ डिजिटल फोटोग्राफ्स एवं इस आशय का शपथ–पत्र (शपथ–पत्र का प्रारूप **संलग्नक–14** पर) शासकीय अभिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना होगा कि मौके पर फोटोग्राफ्स के अनुसार निर्माण 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 निर्माण के विचलन/त्रुटि पाए जाने पर तत्काल विकासकर्ता को नोटिस दी जाएगी, जिसका प्रारूप **संलग्नक–15** पर है। इसके साथ ही प्रभारी अभियन्ता द्वारा अपनी आख्या उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ0प्र0 आवास एव विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी। उक्त आख्या के सापेक्ष स्थल पर विचलन/त्रुटि का निर्धारण यथास्थिति, उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एव विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा स्वयं किया जायेगा तथा विचलन पाये जाने पर निर्माण कार्य को सील बन्द कर दिया जायेगा। यह कार्यवाही अधिकतम 15 कार्य दिवस में सुनिश्चित की जायेगी।

6.10 ए.एच.पी. परियोजनाओं की जियो–टैगिंग निर्माण के पांच चरणों जैसे ले आउट, नींव / प्लिंथ, सुपरस्ट्रक्चर, फिनिशिंग और बुनियादी अवसंरचना के साथ समापन चरण में की जाएगी। ए.एच.पी. के तहत जियो–टैगिंग में परियोजना का स्थान, परियोजना में टावरों की संख्या और हर टावर में फ्लैटों की संख्या को **भारत ऐप** के माध्यम से कैप्चर किया जायेगा।

6.11 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 अधिकतम 04 तलों में प्रस्तावित होने की दशा में (स्थल विकास सहित) 24 माह तथा चार तलों से अधिक तलों में प्रस्तावित होने की दशा में अधिकतम 36 माह में पूर्ण करना होगा। निर्माण एवं विकास कार्यों की प्रगति रेरा पंजीकरण तथा परियोजना प्रस्ताव में प्रस्तुत टाईम लाईन के अनुसार पूर्ण करनी होगी। रेरा पंजीकरण के समस्त शर्तों के अनुपालन का उत्तरदायित्व निजी विकासकर्ता का होगा, जिसके द्वारा परियोजना की तिमाही अद्यतन स्थिति से रेरा को अवगत कराना होगा। निर्धारित टाईम लाईन के अनुसार उक्त कार्य पूर्ण न करने पर रेरा द्वारा सम्बन्धित विकासकर्ता के विरूद्ध दण्डात्मक कार्यवाही की जा सकती है, जिसके लिये सम्बन्धित विकासकर्ता जिम्मेदार होगा। योजना के अवशेष विकास एवं निर्माण कार्य प्रभावी नियमों की व्यवस्थानुसार पूर्ण करके पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

7. लाभार्थी की पात्रता

7.1 शहरी क्षेत्रों में निवासित ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के ऐसे परिवार, जिनके पास देश में कहीं भी पक्का आवास नहीं है, वे प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के भागीदारी में किफायती आवास (ए.एच.पी.) घटक के अन्तर्गत लाभ प्राप्त करने के लिए पात्र होंगे। लाभार्थी को योजना का लाभ प्राप्त करने के लिए एक घोषणा पत्र योजना दिशा–निर्देश के अनुलग्नक–2.ख **(संलग्नक–8)** पर प्रस्तुत करना होगा कि उसके या उसके परिवार के किसी सदस्य के नाम पर भारत में कहीं भी पक्का आवास नहीं है।एक लाभार्थी परिवार में पति, पत्नी, अविवाहित पुत्र और / या अविवाहित पुत्री शामिल होंगी।एक लाभार्थी प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 योजना के किसी भी एक घटक के अन्तर्गत लाभ प्राप्त करने के लिए पात्र होगा। योजना के तहत आवंटित आवास परिवार की महिला मुखिया के नाम पर या पति और पत्नी के संयुक्त नाम पर होगा। यदि परिवार में कोई वयस्क महिला सदस्य नहीं है, तो आवास परिवार के पुरुष सदस्य के नाम पर हो सकता है।

7.2 ऐसे लाभार्थी परिवार, जिनको विगत 20 वर्षों में केंद्र सरकार अथवा राज्य सरकार की किसी भी आवास योजना के तहत लाभ / आवास प्राप्त हुआ

है, वह प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के अन्तर्गत भागीदारी में किफायती आवास (ए.एच.पी.) घटक के अन्तर्गत लाभ प्राप्त करने के लिए पात्र नहीं होगा। इस संबंध में निकाय द्वारा मांग को सत्यापित करते समय लाभार्थी से **संलग्नक–8** पर एक स्व–घोषणा भी प्राप्त की जायेगी।

7.3 योजनान्तर्गत विधवाओं, एकल महिलाओं, दिव्यांग व्यक्तियों, वरिष्ठ नागरिकों, ट्रांसजेंडर्स, अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति, अल्पसंख्यकों एवं समाज के अन्य वंचित वर्गों को स्पेशल फोकस ग्रुप में सम्मिलित करते हुए प्राथमिकता दी जाएगी।

7.4 योजनान्तर्गत सफाई कर्मचारी, पी0एम0 स्वनिधि योजना में लाभान्वित स्ट्रीट वेंडर, प्रधानमंत्री विश्वकर्मा योजना से आच्छादित विभिन्न कामगारों, आंगनवाड़ी कार्यकर्ताओं, भवन और अन्य निर्माण श्रमिकों, झुग्गियों/चॉलों में रहने वालों परिवारों, वरिष्ठ नागरिकों एवं प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के संचालन की अवधि में चिन्हित अन्य समूहों पर विशेष ध्यान देते हुए, इनको स्पेशल फोकस ग्रुप (एस.एफ.जी.) के रूप में चिन्हित करते हुए लाभान्वित किया जायेगा।

7.5 ऐसे लाभार्थी, जिनके माता–पिता को केन्द्र एवं राज्य सरकार की किसी भी आवासीय योजना में पूर्व में लाभ/पक्का आवास प्राप्त नहीं हुआ है, उनको प्रथम प्राथमिकता पर योजना में सम्मिलित किया जायेगा। तदुपरान्त ऐसे लाभार्थियों को सम्मिलित किया जायेगा, जिनके माता–पिता को पूर्व में किसी आवासीय योजना का लाभ प्राप्त हो चुका है।

7.6 इच्छुक लाभार्थी वांछित व्हाइटलिस्टिड परियोजना में आवास के लिये दिशा–निर्देश के अनुलग्नक–2 ख **(संलग्नक–8)** पर सेल्फ अन्डरटेकिंग के साथ आवेदन करेंगे और एकीकृत वेब पोर्टल पर पी.एम.ए.वाई.–यू 2.0 के तहत निर्धारित आवेदन पत्र भरेंगे। योजना दिशा–निर्देश के अनुसार उन लाभार्थियों की पात्रता के सत्यापन के लिये आवेदन पत्र संबंधित विकास प्राधिकरण/
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण के माध्यम से एस.एल.एन.ए. (आवास बन्धु) को अग्रेसित किया जाएगा। पात्रता के आधार पर एस.एल.एन.ए. (आवास बन्धु) द्वारा लाभार्थियों को उनकी पसंद का व्हाइटलिस्टिड परियोजना के साथ जोड़ा जाएगा।

7.7 सभी पात्र लाभार्थियों (परिवार के सदस्यों सहित) के पास आधार/आधार वर्चुअल आईडी होनी अनिवार्य है।

8. लाभार्थी का सत्यापन एवं चयन

8.1 इच्छुक लाभार्थी द्वारा वांछित व्हाइटलिस्टिड परियोजना में आवास के लिये सेल्फ अण्डरटेकिंग **(संलग्नक–8)** के साथ एकीकृत वेब पोर्टल पर पी.एम.ए.वाई.–2.0 के तहत भरे गये आवेदन पत्र के सत्यापन एवं लाभार्थी के चयन हेतु शासनादेश संख्या 180/69–1–2025/14(55)/2024 दिनांक 23.01.2025 के अनुसार जनपद/निकाय स्तर पर जिलाधिकारी/नगर आयुक्त की अध्यक्षता में जनपद स्तर पर निम्नानुसार समिति का गठन किया जायेगा, जो लाभार्थियों के चयन/सत्यापन के लिये उत्तरदायी होगी।

1	जिलाधिकारी/नगर आयुक्त	अध्यक्ष
2	अधिशासी अधिकारी (गैर नगर निगम हेतु)/ अध्यक्ष द्वारा नामित अधिकारी	सदस्य
3	परियोजना अधिकारी, डूडा	सदस्य

8.2 डेवलपर द्वारा गैर–गम्भीर लाभार्थियों को हटाने एवं निर्माण के बाद आवासों के खाली रह जाने से बचाने के लिये लाभार्थियों से रू0 10 हजार प्रति भवन न्यूनतम बुकिंग राशि ली जायेगी, जिसे बाद में लाभार्थियों के कुल हिस्से में समायोजित किया जायेगा।

8.3 ए.एच.पी. घटक के तहत पात्र ई.डब्ल्यू.एस. लाभार्थी अपनी पसंद और वरीयता के अनुसार खुले बाजार में आवास खरीदने के लिए भी एकीकृत वेब पोर्टल पर पी.एम.ए.वाई.–यू 2.0 के तहत निर्धारित आवेदन पत्र भरकर आवेदन कर सकेंगे। ऐसे पात्र लाभार्थियों की सूची राज्य द्वारा एस.एल.एस.एम.सी. के अनुमोदन और सी.एस.एम.सी. की स्वीकृति के लिए प्रस्तुत की जाएगी। सी.एस.एम.सी. के अनुमोदन के बाद राज्य द्वारा चयनित लाभार्थी को एम.आई.एस. में उनकी पसंदीदा परियोजना के साथ जोड़ा जाएगा। खुले बाजार की ऐसी परियोजनाओं में, लाभार्थी को ए.एच.पी. के तहत लाभ मिलेगा, जबकि उक्त परियोजना का डेवलपर पी.एम.ए.वाई.–यू 2.0 की किफायती आवास नीति के पूर्वनिर्धारित इन्सेनटिव्स प्राप्त करने के लिए पात्र नहीं होगा।

8.4 जनपद/निकाय स्तरीय समिति द्वारा सत्यापित लाभार्थियों को आवासों का आवंटन पारदर्शी प्रक्रिया का पालन करते हुए लाटरी के माध्यम से निम्न समिति द्वारा किया जाएगाः

(i)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी/अध्यक्ष, डूडा	अध्यक्ष
(ii)	सम्बन्धित उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/जोनल आवास आयुक्त, सम्पत्ति, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि	सदस्य संयोजक
(iii)	सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के वित्त नियंत्रक/अधीक्षण	सदस्य

	अभियन्ता, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद / वित्त नियंत्रक, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण	
(iv)	सम्बन्धित जनपद का परियोजना अधिकारी, डूडा	सदस्य

ए.एच.पी. परियोजनाओं में आवंटन करते समय, दिव्यांगजन और वरिष्ठ नागरिकों वाले परिवारों को भूतल अथवा निचले तलों पर आवास आवंटित करने में प्राथमिकता दी जायेगी। चयनित लाभार्थियों को आवंटन पत्र संबंधित अभिकरण द्वारा निर्गत किया जाएगा। निजी विकासकर्ता द्वारा लाभार्थी (आवंटी) को भवन का कब्जा उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में समस्त कार्यवाही परियोजना के रेरा में पंजीकरण की शर्तों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी।

8.5 उपरिवर्णित प्रस्तर–7.6 के अनुसार उनकी पसन्द की किसी व्हाइटलिस्टेड परियोजना में आवास के लिये आवेदन करने वाले एवं जनपद / निकाय स्तरीय समिति के माध्यम से सत्यापित इच्छुक पात्र लाभार्थियों में से निर्मित भवनों हेतु लाभार्थियों का चयन लॉटरी के माध्यम से किया जाएगा। लॉटरी कुल भवनों की संख्या से 10 प्रतिशत अधिक लाभार्थियों (यदि उपलब्ध हो) हेतु की जायेगी। उक्त 10 प्रतिशत की संख्या के लाभार्थियों की प्रतीक्षा सूची अभिकरण द्वारा जारी करते हुए प्रतीक्षा सूची के अंतर्गत आ रहे सभी लाभार्थियों को भी आवंटन पत्र जारी किया जायेगा। वास्तवित चयनित लाभार्थियों में से डिफाल्टर (यदि कोई हो) लाभार्थियों का आवंटन निरस्त करते हुए प्रतीक्षा सूची में स्थित लाभार्थियों के भवन आवंटित कर संशोधित पत्र जारी किया जायेगा। ऐसी दशा में डिफाल्टर लाभार्थियों द्वारा जमा धनराशि अभिकरणों के आवंटन नियमावली के आधार पर कटौती के उपरान्त डिफाल्टर लाभार्थियों का वापस कर दी जायेगी। यदि लॉटरी से चयनित वास्तविक लाभार्थियों द्वारा मांग पत्र के अनुसार धनराशि जमा कर भवन हस्तगत कर लिया जाता है, तो प्रतीक्षा सूची के लाभार्थियों को प्रचलित एफ.डी.आर. की दर से निजी विकासकर्ता द्वारा ब्याज सहित पंजीकरण धनराशि वापस की जायेगी।

8.6 उपरोक्त प्रक्रिया के उपरान्त भी भवन अनावंटित रहने की दशा में अवशेष निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का आवंटननिजी विकासकर्ता स्वयं विज्ञापन के आधार पर जनपद / निकाय स्तरीय समिति द्वारा अनुमोदित अभ्यर्थियों के मध्य प्रस्तर–8.4 के अनुसार तब तक करेगा जब तक ऐसे समस्त भवन आवंटित न हो जाये।

9. व्हाइटलिस्टेड परियोजनाओं हेतु विकासकर्ताओं को अनुमन्य इन्सेन्टिव्स

9.1 यह योजना विकास क्षेत्र / विशेष विकास क्षेत्र / विनियमित क्षेत्र की महायोजना के 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 (वाह्य विद्युतीकरण को छोड़कर) योजना की सीमा से अधिकतम 50 मीटर दूरी तक सम्बंधित शासकीय विभाग / अभिकरण द्वारा कराये जायेगें। इसके अतिरिक्त महायोजना मार्ग, पार्क एवं खुले स्थल, बाग बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, नगर स्तर की जनसुविधा / उद्योग यथा–बस टर्मिनल, एस.टी.पी., फायर स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब–स्टेशन, वाटर वर्क्स आदि प्रस्तावित भू–उपयोगों को छोड़कर अन्य भू–उपयोगों के अंतर्गत भी नियमानुसार भू–उपयोग को आवासीय में परिवर्तन कराकर क्रियान्वित की जा सकेगी, जिसके लिये भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में पूर्ण छूट होगी।

9.2 निजी विकासकर्ता द्वारा स्वयं की उपलब्ध बाधा मुक्त भूमि पर ए.एच.पी. परियोजना के, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार की योजना दिशा–निर्देश सितम्बर, 2024 में उपलब्ध विकल्पों के अनुसार क्रियान्वयन हेतु प्रेषित प्रस्ताव के व्हाइटलिस्टेड परियोजना के अंतर्गत सी.एस.एम.सी. द्वारा अनुमोदन के उपरान्त, परियोजना को एकीकृत वेब पोर्टल पर सूचीबद्ध किया जायेगा। परियोजना के क्रियान्वयन हेतु विकास प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण / उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद / औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृति / अनुज्ञा, निरीक्षण शुल्क, ले–आउट डिपॉजिट और अन्य संबंधित शुल्क / फीस जैसे सभी वैधानिक शुल्कों में छूट प्रदान की जायेगी। भागीदारी में किफायती आवास घटक के अन्तर्गत विशेष रूप से ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी या मिश्रित आवास परियोजनाओं के व्हाइट–लिस्टिड प्रोजेक्ट होनेकी स्थिति में गाजियाबाद, लखनऊ, कानपुर, आगरा, वाराणसी, प्रयागराज, मेरठ एवं गौतमबुद्ध नगर के विकासकर्ताओं द्वारा योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर वाह्य विकास शुल्क 50 प्रतिशत देय होगा। अन्य नगरों में विकासकर्ता द्वारा योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर 25 प्रतिशत वाह्य विकास शुल्क देय होगा। वाह्य विकास शुल्क का भुगतान तीन छमाही किश्तों में 'एम.सी.एल.आर.+1' प्रतिशत ब्याज सहित भी किया जा सकता है। किश्तों में विलम्ब की स्थिति में 3 प्रतिशत अतिरिक्त दण्ड ब्याज देय होगा। यदि कोई योजना केवल ई.डब्ल्यू.एस. हेतु प्रस्तावित की जाती है, तो वाह्य विकास शुल्क देय नहीं होगा।

9.3 योजना के समस्त आंतरिक विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं निस्पादित किये जाएंगे। विकासकर्ता द्वारा योजना के निवासियों के लिये मार्ग प्रकाश व्यवस्था, जलापूर्ति, जल–मल निस्तारण, सालिड वेस्ट डिस्पोजल, विद्युत आपूर्ति एवं अनुमोदित ले–आउट के अनुसार पार्क एवं ओपेन स्पेस की सुविधा उपलब्ध कराना सुनिश्चित किया जाएगा। इस हेतु विकासकर्ता को

स्थल चयन ध्यानपूर्वक करना होगा। सम्बन्धित शासकीय कार्यान्वयन एजेन्सियों द्वारा आवश्यक होने पर योजना स्थल की सीमा से अधिकतम 50 मीटर की दूरी तक सीवरेज ड्रेनेज जैसी बुनियादी ट्रंक अवसंरचना / सुविधायें तथा कनेक्टिविटी मुहैया करायी जायेगी।

9.4 विकासकर्ता को योजना के कुल क्षेत्रफल का 1.0 एफ.ए.आर. ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट्स राइट्स (टी.डी.आर.) के रूप में निःशुल्क अनुमन्य होगा। टी.डी.आर. का उपयोग उसी योजना में अथवा विकास क्षेत्र की महायोजना के अंतर्गत किसी अन्य परियोजना में किया जा सकेगा। **ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के लिये निर्मित क्षेत्र को परियोजना के समग्र एफ.ए.आर. में नहीं गिना जायेगा।** टी.डी.आर. की गणना हेतु ई.डब्ल्यू.एस. से आच्छादित 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 किये जाने वाली भूमि का सर्किल रेट 'ख' है तो अनुमन्य टी.डी.आर. की गणना (('क'xअवशेष 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 **(टी0डी0आर0 उपविधि संलग्नक–9)**।

9.5 विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से योजना के अंतर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त कर जनपद / निकाय स्तरीय समिति द्वारा सत्यापित एवं योजना हेतु पंजीकृत लाभार्थियों को कब्जा हस्तांतरित करने के उपरान्त ही उसे टी.डी.आर. प्रमाण–पत्र निर्गत किया जायेगा।

9.6 इस योजना के अंतर्गत भू–उपयोग परिवर्तन निहित होने पर भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त प्रस्तावों के परीक्षण एवं अनुमोदन के लिये निम्न प्रक्रिया निर्धारित की जाती है:

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

1	सचिव, विकास प्राधिकरण / उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद / मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा नामित समकक्ष अधिकारी	अध्यक्ष
2	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
3	प्रभारी अभियंत्रण / मुख्य अभियंता, विकास प्राधिकरण / उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद / औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण	सदस्य
4	प्रभारी नियोजन / मुख्य नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण / उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद / औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण	सदस्य–संयोजक

(ख) भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अधिकतम 46 कार्यदिवस में पूर्ण की जाएगी। जिस हेतु समय–सारणी **संलग्नक–10** पर संलग्न है।

9.7 संबंधित अभिकरण / रेरा / संस्था द्वारा सी.एस.एम.सी. के अनुमोदन की तारीख से 90 दिनों के भीतर सभी ए.एच.पी. परियोजनाओं के बिल्डिंग प्लान और ले आउट, रेरा के तहत पंजीकरण, सभी आवश्यक एन.ओ.सी. एवं पर्यावरणीय स्वीकृति आदि के अनुमोदन की कार्यवाही एकल खिड़की के माध्यम से और समयबद्ध ढ़ंग से सुनिश्चित की जायेगी। इसके लिये निजी विकासकर्ता को, सी.एस.एम.सी. से परियोजना के अनुमोदन के उपरान्त, एक सप्ताह के अन्दर सम्बन्धित अभिकरण / रेरा / संस्था को निर्धारित ढ़ंग और प्रारूप पर अपना प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत करना होगा।

9.8 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 पूर्व की भॉति रू0 500 से अधिक पर स्टाम्प शुल्क में छूट अनुमन्य होगी।

9.9 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।

10. विकासकर्ताओं के दायित्व

10.1 इच्छुक लाभार्थी वांछित व्हाइटलिस्टेड परियोजना में आवास के लिये एकीकृत वेब पोर्टल पर पी.एम.ए.वाई.–यू 2.0 के तहत निर्धारित आवेदन पत्र भरेंगे। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण कर उन्हें जनपद / निकाय स्तरीय समिति द्वारा सत्यापित ऐसे इच्छुक लाभार्थियों के पक्ष में हस्तांतरित करना होगा, जिनके द्वारा योजनान्तर्गत पंजीकरण कराया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत परियोजना की व्हाइटलिस्टिड परियोजना के रूप में सी.एस.एम.सी से स्वीकृति एवं अन्य आवश्यक स्वीकृति के पश्चात लाभार्थी द्वारा मात्र रू0 10,000.00 (रूपये दस हजार) पंजीकरण धनराशि विकासकर्ता को दी जायेगी, जिसे बाद में भवन मूल्य के लाभार्थी के कुल हिस्से में समायोजित किया जायेगा। प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के योजना दिशा–निर्देश, सितम्बर, 2024 के प्राविधानानुसार विकासकर्ता को कुल 2.5 लाख रूपये प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाई (केन्द्रांश 1.50 लाख एवं राज्यांश 1.00 लाख) आवास का वैध कब्जा लाभार्थी को उपलब्ध कराने के उपरान्त शासकीय अभिकरण के माध्यम से रिडीमेबल हाउसिंग वाउचर (आर.एच.वी.) के रूप में उपलब्ध कराया जायेगा, जिसे डेवलपर द्वारा भुनाया

जा सकेगा।राज्य के न्यूनतम हिस्से के अलावा राज्य सरकार द्वारा स्पेशल फोकस ग्रुप (एस.एफ.जी.) के अन्तर्गत वरिष्ठ नागरिकों हेतु रू0 30,000.00 प्रति आवास एवं एकल महिलाओं हेतु रू0 20,000.00 प्रति आवास अतिरिक्त वित्तीय सहायता प्रदान की जायेगी। व्हाइट–लिस्टिेड परियोजनाओं में शामिल 30 वर्गमीटर कारपेट एरिया के ई.डब्ल्यू.एस. आवासों के लिये अधिकतम विक्रय मूल्य रू0 9.00 लाख प्रति आवास होगा तथा 30 वर्गमीटर से अधिक कारपेट एरिया के भवनों के अधिकतम विक्रय मूल्य को प्रो–रेटा क्षेत्रफल के आधार पर निर्धारित किया जायेगा। केन्द्रांष व राज्यांश से संबंधित रिडीमेबल हाउसिंग वाउचर अधिकतम एक माह में लाभार्थी के नाम पर जारी किया जायेगा। खुले बाजार में आवास खरीदनें के लिये इच्छुक लाभार्थियों द्वारा एकीकृत वेब पोर्टल पर निर्धारित प्रारूप पर भरे गये आवेदन पत्र के आधार पर उनकी जनपद/निकाय स्तरीय समिति द्वारा सत्यापित पात्रता पर आधारित सूची एस.एल.एन.ए. द्वारा एस.एल.एस.एम.सी. के अनुमोदन और सी.एस.एम.सी. की स्वीकृति के लिये प्रस्तुत की जायेगी।सी.एस.एम.सी. की स्वीकृति के उपरान्त ऐसे लाभार्थियों को एम.आई.एस. में उनकी पसन्दीदा परियोजना के साथ जोड़ा जायेगा तथा खुली बाजार की ऐसी परियोजनाओं में लाभार्थियों को ए.एच.पी. के तहत लाभ दिया जायेगा।

10.2 योजनान्तर्गत मिश्रित आवास परियोजना में ए.एच.पी. के अंतर्गत निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों के अतिरिक्त अन्य सम्पत्तियों का निस्तारण विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जायेगा।

10.3 विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त आन्तरिक विकास कार्य तथा प्रस्तर–6.3 में वर्णित अन्य सुविधायें अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे।

10.4 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 अभिकरण द्वारा रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) एक्ट, 2016 के सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जाएगी।

10.5 विकासकर्ता द्वारा डी. पी. आर. की स्वीकृति के समय रू. 100/– (रूपये एक सौमात्र) 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 जनपद/निकाय स्तरीय समिति द्वारा सत्यापित लाभार्थियों को निर्धारित समय में हस्तांतरित किया जाएगा।

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

10.7 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 रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन (आर.डब्ल्यू.ए) बनाए जा सकते हैं, ताकि साझे क्षेत्रों एवं सुविधाओं का समुचित रख–रखाव सुनिश्चित हो सके। डेवलपर को आर.डब्ल्यू.ए. का गठन सुनिश्चित कराना आवष्यक होगा।

10.8 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, 2010 के सुसंगत प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा भवन के नियमित अनुरक्षण हेतु, भवन के निर्धारित मूल्य की 01 प्रतिशत की धनराशि का अनुरक्षण फण्ड तथा वृहद एवं आकस्मिक अनुरक्षण कार्यों हेतु भवन के निर्धारित मूल्य के 01 प्रतिशत धनराशि का कारपस फण्ड बनाया जायेगा। उक्त दोनो फण्ड में सम्पूर्ण धनराशि का योगदान लाभार्थियों द्वारा किया जायेगा। उक्त धनराशि भवन के सामान्य मूल्य के अतिरिक्त होगी। उक्त भवनों के पूर्ण होने के उपरांत प्रथम कब्जे की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष तक अनुरक्षित किया जायेगा। 5 वर्ष से पूर्व आर.डब्ल्यू. ए. का गठन हो जाने की स्थिति में साझा क्षेत्रों एवं सामूहिक सुविधाओं का हस्तान्तरण होने के पश्चात अनुरक्षण फण्ड एवं कारपस फण्ड की अवशेष धनराशि रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन को हस्तांतरित कर दी जायेगी। चार मंजिला से अधिक तलों के अपार्टमेंट भवनों के नियमित अनुरक्षण हेतु 1 प्रतिशत तथा वृहद एवं आकस्मिक अनुरक्षण कार्यों हेतु 1 प्रतिशत प्रति इकाई का अतिरिक्त कारपस फण्ड बनाया जायेगा। उक्त दोनो अतिरिक्त फण्ड में सम्पूर्ण धनराशि का योगदान विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा। उक्त भवनों के पूर्ण होने के उपरांत प्रथम कब्जे की दिनांक से अधिकतम 5 वर्ष तक विकासकर्ता द्वारा अनुरक्षित किया जायेगा। 5 वर्ष से पूर्व आर.डब्ल्यू.ए. का गठन हो जाने की स्थिति में साझा क्षेत्रों एवं सामूहिक सुविधाओं का हस्तान्तरण होने के पश्चात् अनुरक्षण फण्ड एवं कारपस फण्ड की अवशेष धनराशि रेजिडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन को हस्तांतरित कर दी जायेगी।

11. वित्तीय सहायता हेतु शर्तें एवं प्रतिबन्ध

प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0'सबके लिये आवास मिशन' की योजना दिशा–निर्देश –2024 के अनुसार विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस. आवासों हेतु वित्तीय सहायता उपलब्ध कराने हेतु प्रक्रिया निम्नवत् होगीः

11.1 व्हाइटलिस्टेड परियोजनाओं में ए.एच.पी. के अंतर्गत निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. भवनों के लिये एकीकृत वेब पोर्टल पर पी.एम.ए.वाई.–यू 2.0 के तहत आवेदन करने वाले इच्छुक तथा जनपद / निकाय स्तरीय समिति द्वारा सत्यापित लाभार्थियों के पक्ष में भवन के आवंटन के उपरान्त डेवलपर द्वारा भवन का कब्जा लाभार्थी को प्रदान किया जायेगा। परियोजना के पूर्ण चरण की जियो–टैगिंग के बाद ई.डब्ल्यू.एस. आवासों के लिये परियोजना केन्द्रीय / राज्य सहायता के लिये पात्र होगी। केन्द्रांश एवं राज्यांश की कुल रू0 2.50 लाख प्रति भवन की धनराशि का रिडीमेबल हाउसिंग वाउचर (आर.एच.वी.) एस.एल.एन.ए. द्वारा संबंधित अभिकरण के माध्यम से लाभार्थी को भवन का कब्जा प्राप्त करने के उपरान्त उपलब्ध कराया जायेगा, जिसे डेवलपर द्वारा संबंधित / नामित बैंको / एच.एफ.सी. में जमा करके भुनाया जा सकेगा। निजी विकासकर्ता द्वारा विक्रय मूल्य की अवशेष धनराशि लाभार्थियों से वसूल की जायेगी।

11.2 स्पेशल फोकस ग्रुप (एस.एफ.जी.) के अन्तर्गत वरिष्ठ नागरिकों हेतु रू0 30,000.00 (तीस हजार) प्रति आवास एवं एकल महिलाओं (विधवा / परित्यक्ता आदि) हेतु रू0 20,000.00 (बीस हजार) प्रति आवास अतिरिक्त वित्तीय सहायता प्रदान की जायेगी, जिसे राज्य द्वारा वहन किया जायेगा।

11.3 आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जी.एच.टी.सी. / पी.ए.सी.एस. के तहत सी.पी.डब्ल्यू.डी. / बी.एम.टी.पी.सी के माध्यम से अधिसूचित नवीन निर्माण प्रौद्योगिकियों का उपयोग करने वाली ए.एच.पी. परियोजनाओं हेतु प्रौद्योगिकी नवाचार अनुदान (टी.आई.जी.) के रूप में रू0 1,000 प्रति वर्ग मीटर की दर से (प्रति आवास 30 वर्ग मीटर कारपेट एरिया तक) अतिरिक्त वित्तीय अनुदान दिया जायेगा। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार भी रू0 667.00 प्रति वर्गमीटर की दर (प्रति आवास 30 वर्ग मीटर कारपेट एरिया तक) से वित्तीय अनुदान प्रदान करेगी। टी.आई.जी केवल नवीन और वैकल्पिक प्रौद्योगिकियों का उपयोग करने वाली ऐसी परियोजनाओं के लिये लागू होगा, जिसे सभी सांविधिक अनुमोदन प्राप्त करने के बाद पूर्ण रूप से 18–24 महीने के भीतर पूरा कर लिया जाये।

11.4 ए.एच.पी. घटक के तहत पात्र ई.डब्ल्यू.एस. लाभार्थी अपनी पसन्द और वरीयता के अनुसार खुले बाजार में आवास खरीदने के लिये भी एकीकृत वेब पोर्टल पर पी.एम.ए.वाई.–यू 2.0 के तहत निर्धारित आवेदन पत्र भर कर

आवेदन कर सकते हैं। ऐसे पात्र लाभार्थियों के जनपद/निकाय स्तरीय समिति द्वारा सत्यापन के पश्चात एस.एल.एस.एम.सी. के अनुमोदन और सी.एस.एम.सी. की स्वीकृति के उपरान्त एस.एल.एन.ए. द्वारा चयनित लाभार्थी को एम.आई.एस. में उनकी पसंदीदा परियोजना के साथ जोड़ा जायेगा। खुले बाजार की ऐसी परियोजनाओं में, लाभार्थी को ए.एच.पी. के तहत अनुमन्य वित्तीय सहायता रिडीमेबल हाउसिंग वाउचर (आर.एच.वी.) के माध्यम से लाभार्थी द्वारा कब्जा प्राप्त करने के उपरान्त उपलब्ध करायी जायेगी, जिसे निजी विकासकर्ता द्वारा भुनाया जा सकेगा।

11.5 परियोजना के अंतर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों की 50 प्रतिशत वास्तविक प्रगति पूरी होने पर 100 प्रतिशत टी.आई.जी. जारी की जायेगी। खुले बाजार से खरीदे गये आवासों हेतु टी.आई.जी. का कोई प्राविधान नहीं है।

12. राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों की भूमिका

12.1 योजनांतर्गत ग्राम सभाओं तथा स्थानीय प्राधिकारियों में निहित सार्वजनिक उपयोग की भूमिका समयबद्ध पुनर्ग्रहण राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश के सुसंगत शासनादेशों/अधिनियमों के अधीन सुनिश्चित कराया जाएगा।

12.2 स्टेट एनवायरमेंटल बोर्ड के स्तर पर प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु अलग से डेडीकेटेड चैनल बनाया जाएगा तथा 'एनवायरमेंटल इंपैक्ट असेसमेंट' हेतु निर्धारित 03 माह की अवधि को इस योजना हेतु कम कर 01 माह कराए जाने का प्रयास किया जाएगा। फलस्वरुप एक माह के अंदर ही परियोजना स्टेट एनवायरमेंटल 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 पश्चात निर्गत किए जाने का प्रयास किया जाएगा।

12.3 राज्य सरकार एवं उनके अभिकरणों द्वारा विभिन्न रेगुलेटरी नियंत्रणों यथा–भूमि जुटाव एवं निर्माण संबंधी अनापत्तियां तथा विकास एवं निर्माण संबंधी अनुज्ञा त्वरित गति से निर्गत की जाएगी, जिसके लिये एकल खिड़की एवं समयबद्ध अनुमोदन की व्यवस्था सुनिष्चित की जायेगी।

13. अनुश्रवण एवं कठिनाई निवारण

योजना के क्रियान्वयन की प्रगति के अनुसार क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाइयों 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 होंगे। उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद के प्रकरण में उक्त समिति प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में होगी तथा औद्योगिक

विकास प्राधिकरणों के प्रकरण में उक्त समिति प्रमुख सचिव / सचिव, अवस्थापना की अध्यक्षता में होगी। इस संबंध में नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम विभागद्वारा समय–समय पर जारी शासनादेशों के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

14. अन्य बिन्दु

14.1 योजना के क्रियान्वयन में पर्यावरणीय नियमों / अधिनियमों के अंतर्गत वांछित स्वीकृति के साथ–साथ इस संबंध में मा0 न्यायालय द्वारा समय–समय पर पारित आदेशों का सम्यक अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

14.2 यह योजना दिनांक 31.08.2029या भारत सरकार द्वारा विस्तारित अवधि, यदि कोई हो, तक प्रभावी रहेगी। खुले बाजार से आवास खरीदने हेतु इच्छुक लाभार्थियों द्वारा योजना की पूर्ण अवधि में गाईडलाइन्स के प्राविधान के अनुसार कार्यवाही की जा सकती है।

14.3 प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) मिशन के अंतर्गत विकासकर्ता द्वारा निर्मित किया जा रहे ई.डब्ल्यू.एस. भवन का निबंधन विकासकर्ता द्वारा लाभार्थियों के पक्ष में रुपए 500.00 (रुपया पांच सौ मात्र) के स्टैम्प पेपर पर निष्पादित किया जाएगा।

14.4 प्रधानमंत्री आवास योजना के भागीदारी में किफायती आवास (ए.एच.पी.) घटक के सफल क्रियान्वयन हेतु आवास बन्धु को 'राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी' नामित किया गया है। निदेशक, सूडा पदेन मिशन निदेशक, प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 होंगे।

14.5 प्रधानमंत्री आवास योजना के भागीदारी में किफायती आवास (ए.एच.पी.) घटक में तृतीय पक्ष गुणवत्ता निगरानी हेतु प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) 2.0 के लिये आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय भारत सरकार द्वारा दिनांक 17.09.2024 को जारी दिशा–निर्देश का 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............ 2018, 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 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 Industrial 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 Industrial Area Development Authority constituted under Industrial Area Development Authority Act, 1976 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, Company, Industrial Unit, 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 supercedes 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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण

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

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

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 हँ 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 हँ।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

Conventional specification of proposed houses under Pradhanmantri Avas Yojna

1-CIVIL WORKS:-

- Base Concrete :- Foundation base concrete in 1:4:8 ¼ 1 cement : 4 coarse saned : 8 with 40 MM graded stone ballast)
- R.C.C. Foundation :- M-20 grade or as per design.
- R.C.C. Column/Lintel/Beam/Slab :- M-20 grade or as per design.
- Superstructure :- 230 MM thick brick work/ 115 MM thick brick work in 1:6 cement and coarse sand FM 1.5 to 2.0) as required
- 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 :- With floor tile or any stone.
- Floor/Wall Tiles (In toilets & kitchen only) :- size not less than 300x300 MM floor tiles of approved make and wall tiles not less than 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 and Ventilators:- UPVC two track sliding frames with 5.0 or 6.0 MM clear float glass.
- Water Storage Tank :- 500 ltr. triple layer per house. polyethylene water storage tank or RCC combined tank of required capacity
- Roof Treatment :- Brick coba with khurra or any other appropriate water proofing treatment.

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 and above.

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.
- Electric connection from pannel to source would be concealed.

नोट : उपरोक्त विशिष्टियों के अतिरिक्त इस योजना के प्रस्तर–4.1 में उल्लिखित 'उभरती, किफायती, आवास प्रोद्योगिकियों (F.No. BMT/CBM/ET/2014/17/6/14-शहरी विकास, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन एवं संसदीय कार्य मन्त्री भारत सरकार) में का उपयोग भी किया जा सकता है।

शपथ–पत्र

(एक सौ रूपये के गैर न्यायिक स्टैम्प पेपर पर)

समक्षः....................उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण

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 हूँ।
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 कम सं. .... पर वर्णित भूमि के स्वामी/स्वामियों.............................के साथ डेवलपर एग्रीमेंट किया गया हैः–

भूमि का विवरणः–

क्र.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 हॅं 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 हॅं।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

संलग्नक-5

सेवा में,

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

..............................पता

....

विषयः .... (योजना का नाम) के अन्तर्गत बन्धक रखी गयी भूमि/बैंक गारण्टी 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 .... भूमि (भूमि का विवरण) .... /अथवा बैंक गारण्टी (बैंक गारण्टी का विवरण)......................बन्धक रखी गयी है (जो लागू न हो काट दें)। आप द्वारा स्थल पर ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण नहीं किया गया है/स्वीकृत डी.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,

संलग्नक : उपरोक्तानुसार।

(उपाध्यक्ष/अधिशासी अभियन्ता, विकास प्राधिकरण/
आयुक्त/अधिशासी अभियन्ता, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी/प्रभारी अभियन्ता, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण)

संलग्नक-5अ

PRADHAN MANTRI AWAS YOJANA (P.M.A.Y.)
Project Brief

1.	Introduction of Project	Summary
2.	Location of Project	a) Site location on Google map
		b) Site location on Master Plan /Zonal Plan
		c) Site superimposed on Khasra Plan
		d) Total Station Survey with Key Plan
3.	Land Details of site	a) Type and status of land-*Acquired, Nazul*, *Gram Sabha* etc
		b) Area details
		c) Status of possession
4.	Layout Plan / Architectural details	a) Layout Plan & Landscape Plan of project
		b) Architectural Plan of building / cluster/ Unit Plan
		c) Elevation/ Sectional View
		d) Service plan/ Parking Plan of project
		e) Area Details- Carpet Area , Circulation Area , Saleable Area
5.	Estimates & Costing	a) Specifications of project
		b) Detailed Estimate & B.O.Q. with rate analysis
		c) PERT/ Bar Chart/ Time Line of Project
		d) Detailed costing and Sale Price
6.	NOCs	a) Environment/ Pollution Control Board
		b) Fire
		c) Structural Safety

संलग्नक- 5 ब

अभिकरण का नाम : ....

पता : ....

विशेष पंजीकरण

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)– सबके लिए आवास भागीदारी में किफायती आवास घटक तथा पी0पी0पी0 योजना के अन्तर्गत स्कीम में पंजीकरण हेतु आवेदन–पत्र

पंजी0 सं0:.................... फार्म संख्या...............

(केवल कार्यालय प्रयोगार्थ)

वर्तमान कलर फोटो हस्ताक्षर सहित

1. आवेदक का नाम ....
2. पिता/पति का नाम ....
3. केन्द्र सरकार/सूडा/डूडा/नगर निगम/नगर पालिका में पंजीकरण प्रमाण–पत्र की संख्या ....
4. आधार नम्बर ....
5. मोबाईल नम्बर .... [ ]
6. लिंग (पुरूष–01, महिला–02, उभयलिंगी–03)
7. धर्मः–
   हिन्दू–01, मुस्लिम–02, इसाई–03, सिक्ख–04, जैन–05, बौद्ध–06, पारसी–07, अन्य–08 (उल्लेख करें) कोड संख्या [ ]
8. जातिः–
   सामान्य–01, अनुसूचित जाति–02, अनुसूचित जनजाति–03,
   अन्य पिछड़ा वर्ग–04, अन्य वर्ग–05 कोड संख्या [ ]
9. आवेदक की बैंक का ब्यौराः–
   क–बैंक और शाखा का नाम :– ——————————
   ख–बैंक खाता संख्या :– ——————————
   ग–बैंक का आई.एफ.एस. कोड संख्या :——————
10. क्या आवेदक विकलांग है (हॉं/नहीं) [ ]
11. वैवाहिक स्थिति :–
    (विवाहित–01, अविवाहित–02, एकल महिला/विधवा–03) कोड संख्या [ ]
12. भवन आवंटन हेतु योजना कोड वरीयता क्रम में अंकित करे। [ ] [ ]

संलग्नक–निम्न प्रमाण पत्रों की स्व–हस्ताक्षरित छायाप्रति।

आरक्षण विशेष का प्रमाण–पत्र (जिलाधिकारी द्वारा निर्गत), केन्द्र सरकार/सूडा/डूडा में पंजीकरण प्रमाण–पत्र, आधार कार्ड की प्रति तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्गत विकलांगता/दिव्यांगता प्रमाण पत्र की प्रति।

(लाभार्थी/आवेदक)

हस्ताक्षर/अंगूठा
पत्राचार का पूर्ण पता
मोबाइल नम्बर–

अनुलग्नक –5ग
(दिशानिर्देशों का पैरा 5.2.16 (ख–ii))

निजी भूमि पर निजी डेवलपर द्वारा भागीदारी में किफायती आवास घटक के लिए प्रारूप (व्हाइट-लिस्टिड परियोजना)

1	राज्य/संघ राज्य क्षेत्र का नाम		
2	शहर का नाम		
3	परियोजना का नाम		
4	परियोजना का स्थान		
5	परियोजना का कोड		
6	प्रशासनिक विभाग		
7	निजी डेवलपर का नाम और पता		
8	परियोजना में प्रस्तावित आवासों की कुल संख्या		
9	परियोजना में प्रस्तावित ईडब्ल्यूएस आवासों की कुल संख्या		
10	परियोजना का प्रकार (विशेष रूप से ईडब्ल्यूएस/ मिश्रित आवास)		
	यदि मिश्रित आवास हैं तो विवरण दें		
	(i) ईडब्ल्यूएस आवासों की संख्या		
	(ii) एलआईजी आवासों की संख्या		
	(iii) एमआईजी आवासों की संख्या		
	(iv) एचआईजी आवासों की संख्या		
	(v) वाणिज्यिक आवासों की संख्या, यदि कोई हो		
11	अभिनव निर्माण प्रौद्योगिकी का उपयोग: (हां/नहीं)		
	यदि हां, तो सीपीडब्ल्यूडी/जीएचटीसी के तहत आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय/बीएमटीपीसी द्वारा पेक्स या किसी अन्य द्वारा अनुमोदित अभिनव प्रौद्योगिकी का नाम (विवरण दें)		
	क्या डेवलपर अभिनव प्रौद्योगिकी प्रदाता है? (हां/नहीं)		
	यदि नहीं, तो प्रौद्योगिकी के चयन की प्रक्रिया का विवरण दें (निविदा के दस्तावेज आदि अपलोड करें)		
12	क्या परियोजना टीआईजी के लिए पात्र है? (हां/नहीं)		
13	परियोजना में प्रयुक्त पारंपरिक प्रौद्योगिकी का विवरण दें		

संलग्नक-6
(पृष्ठ-2/5)

14	निजी साझेदारों को इंसेन्टिव		
i)	संबंधित एरिया में मौजूदा एफएसआई		
ii)	परियोजना में प्रदान की गई अतिरिक्त एफएसआई, यदि कोई हो।		
iii)	अन्य इंसेन्टिव जैसे भूमि उपयोग परिवर्तन शुल्क, ईडीसी, भवन योजना स्वीकृति शुल्क, स्टाम्प शुल्क पर छूट, फास्ट ट्रैक अनुमोदन आदि का विवरण दें। यदि कोई हो		
15	परियोजना स्थल की भूमि का विवरण		
i)	परियोजना के लिए खरीदी गई भूमि का प्रकार		
ii)	मास्टर प्लान के अनुसार भूमि उपयोग – आवासीय, कृषि/अन्य		
iii)	यदि भूमि उपयोग आवासीय से भिन्न है, तो क्या आवासीय उपयोग के लिए आवश्यक अनुमति उपलब्ध है?		
iv)	एरिया का विवरण (वर्ग मीटर में)		
v)	क्या डेवलपर को भूमि का कब्ज़ा मिल गया है (हां/नहीं)		
	यदि हां, तो दस्तावेज़ अपलोड/संलग्न करें		
16	राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एसएलएसी) द्वारा मूल्यांकन की तिथि। बैठक का कार्यवृत्त संलग्न करें।		
17	राज्य स्तरीय स्वीकृति और निगरानी समिति (एसएलएसएमसी) द्वारा अनुमोदन की तिथि। बैठक का कार्यवृत्त संलग्न करें।		
	क्या डेवलपर द्वारा लाभार्थियों की पहचान कर ली गई है? (हां/ नहीं)		

18	**यदि परियोजना एक से अधिक स्थानों पर है:**									
क	परियोजना में शामिल ईडब्ल्यूएस लाभार्थियों की संख्या		स्थान का नाम	सामान्य	अनुसूचित जाति	अनुसूचित जनजाति	अन्य पिछड़ा वर्ग	कुल	अल्पसंख्यक	दिव्यांग व्यक्ति
		क								
		ख								
		ग								
	कुल									

ख	परियोजना में शामिल लाभार्थियों की संख्या		स्थान का नाम	पुरुष (01)	महिला (02)	ट्रांसजेंडर (03)
		क				
		ख				
	कुल					

ग	निर्मित / अधिगृहीत आवासों की संख्या। स्वामित्व बताएं		स्थान का नाम	संयुक्त (01)		महिला (02)		पुरुष (03)		ट्रांसजेंडर (04)
		क								
		ख								
		ग								
	कुल									

19	परियोजना लागत (लाख रूपए में)		आवास	अवसंरचना	अन्य	कुल

20	क्या लाभार्थी का चयन पीएमएवाई–यू 2.0 के दिशानिर्देशों के अनुसार किया गया है? (हां / नहीं)		
21	प्रत्येक ईडब्ल्यूएस आवास की निर्माण लागत (लाख रुपए में)		
22	परियोजना निर्माण की अवधि (महीनों में)		
23	राज्य / संघ राज्य क्षेत्र द्वारा स्वीकृत प्रति ईडब्ल्यूएस आवास का विक्री मूल्य (लाख रुपये में)		
24	ईडब्ल्यूएस आवास का कारपेट एरिया वर्ग मीटर में (कारपेट एरिया न्यूनतम 30 वर्ग मीटर)		
25	ईडब्ल्यूएस आवास का निर्मित क्षेत्रफल वर्ग मीटर में		
26	केन्द्रीय सहायता के लिए पात्र ईडब्ल्यूएस आवासों की संख्या		
27	**वित्त पोषण पद्धति**		
	क. परियोजना की कुल लागत (लाख रुपए में)		
	ख. भारत सरकार का अंशदान (पात्र ईडब्ल्यूएस आवास) (लाख रुपए में)		
	i) रीडीमेबल हाउसिंग वाउचर (लाख रुपए में)		
	ii) टीआईजी @1,000 रुपए प्रति वर्ग मीटर (प्रति आवास 30 वर्ग मीटर कारपेट एरिया तक) लाख रुपए में		
	ग. राज्य / यूएलबी का हिस्सा (लाख रुपए में)		
	i) रीडीमेबल हाउसिंग वाउचर (लाख रुपए में)		
	ii) प्रौद्योगिकी नवाचार अनुदान (टीआईजी) (लाख रुपए में)		
	घ. लाभार्थी का हिस्सा (लाख रुपए में)		
28	क्या तकनीकी विनिर्देश / आवास डिजाइन, भारतीय मानकों / एनबीसी / राज्य मानदंडों के अनुसार है? (हां / नहीं)		

संलग्नक-6
(पृष्ठ-4/5)

29	क्या संरचना डिजाइन की आईआईटी/एनआईटी या किसी अन्य द्वारा पुनरीक्षा की गई है? (हां/ नहीं) दस्तावेज अपलोड/ संलग्न करें		
30	पोर्टल पर डीपीआर अपलोड की गई? (हां/ नहीं) (सीएसएमसी के अनुमोदन से पहले डीपीआर ऑनलाइन अपलोड करें)		
31	क्या ट्रंक इंफ्रास्ट्रक्चर विद्यमान है या अमृत या किसी अन्य योजना के माध्यम से इसका प्रावधान किया जा रहा है? (हां / नहीं) इसका विवरण दें।		
32	क्या सिविक इंफ्रास्ट्रक्चर का प्रावधान लागू राज्य मानदंडों/ सीपीएचईईओ/आईएस कोड/एनबीसी के अनुसार किया गया है		
	i. जल आपूर्ति (हां/नहीं)		
	ii. सीवरेज (हां/नहीं)		
	iii. सड़क (हां/ नहीं)		
	iv. वर्षा जल निकासी (हां/नहीं)		
	v. बाह्य विद्युतीकरण (हां/नहीं)		
	vi. सोलर लाइट (हां नहीं)		
	vii. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन (हां नहीं)		
	viii. परियोजना स्थल पर पर्याप्त वृक्षारोपण (हां/नहीं)		
	ix. रैम्प सुविधा का प्रावधान		
	x. कोई अन्य, विवरण दें		
33	क्या परियोजना में पर्याप्त सामाजिक अवसंरचना सुविधाएं शामिल की गई हैं; यदि नहीं, तो क्या ये आस–पास उपलब्ध हैं? इसका विवरण दें।		
34	क्या परियोजना की अवधारणा, डिजाइन और कार्यान्वयन में आपदा (भूकंप, बाढ़, चक्रवात, भूस्खलन आदि) प्रतिरोधी पहलुओं को अपनाया गया है? इसका विवरण दें।		
35	क्या क्वालिटी अश्योरेन्स परियोजना का हिस्सा है, यदि नहीं, तो इसे कैसे सुनिश्चित किए जाने का प्रस्ताव है?		
36	क्या संचालन एवं रखरखाव परियोजना का हिस्सा है, यदि हां, तो कितने वर्षों के लिए हैं?		
37	क्या परियोजना में कोई अभिनव/लागत प्रभावी/हरित प्रौद्योगिकी अपनाई गई है? इसका विवरण दें।		
38	परियोजना का संक्षिप्त विवरण और यदि यूएलबी/ राज्य अन्य कोई जानकारी देना चाहें		

39	क्या अन्य केन्द्रीय / राज्य योजनाओं के साथ अभिसरण सुनिश्चित किया गया है? विवरण दें: क. स्वच्छ भारत मिशन ख. अमृत ग. स्मार्ट सिटी मिशन घ. पीएम सूर्य घर: मुफ्त बिजली योजना ङ. राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन च. पीएम विश्वकर्मा छ. पीएम स्वनिधि ज. कोई अन्य केन्द्रीय/राज्य योजना		

इस बात की एतद्द्वारा पुष्टि की जाती है कि राज्य/संघ राज्य क्षेत्र और शहरी स्थानीय निकाय ने योजना के दिशानिर्देशों के अनुसार लाभार्थियों के सभी विवरणों की जांच कर ली है। यह भी प्रमाणित किया जाता है कि किसी भी लाभार्थी का चयन इस मिशन के अंतर्गत ब्याज सब्सिडी योजना (आईएसएस) घटक सहित एक से अधिक लाभ के लिए नहीं किया गया है।

हस्ताक्षर | **हस्ताक्षर**

(राज्य स्तरीय नोडल अधिकारी) | **(सचिव/मिशन निदेशक)**

संलग्नक- 7
(पृष्ठ-1/2)

अनुलग्नक–5घ
(दिशानिर्देशों का पैरा 5.2.16 (ख–iii))

एएचपी के अंतर्गत निजी क्षेत्र की परियोजनाओं को व्हाइटलिस्ट करना

(शहरी स्थानीय निकायों द्वारा भरकर अनुलग्नक 5ग के साथ संलग्न की जाने वाली जांच सूची)

क्र सं.	विवरण	ब्यौरा
क. परियोजना का विवरण		
1.	राज्य/संघ राज्य क्षेत्र का नाम	
2.	शहर का नाम	
3.	परियोजना का नाम	
4.	परियोजना स्थान (परियोजना स्थल का पूरा पता)	
5.	परियोजना का कोड	
6.	परियोजना लागत (लाख रूपए में)	
7.	केन्द्रीय सहायता (लाख रूपए में)	
8.	प्रौद्योगिकी नवाचार अनुदान (टीआईजी) लाख रूपए में, केवल अभिनव प्रौद्योगिकियों का उपयोग करने वाली परियोजनाओं के लिए	
9.	राज्य/यूएलबी का हिस्सा (लाख रूपए में)	
10.	राज्य टीआईजी (लाख रूपए में)	
11.	डेवलपर का विवरण (नाम/पता आदि)	
12.	परियोजना का प्रकार (ईडब्ल्यूएस–01, समूह आवास–02)	
13.	ईडब्ल्यूएस आवासों की संख्या	
14.	परियोजना का कुल निर्मित क्षेत्र	
15.	प्रति आवास निर्माण लागत	
16.	प्रति आवास का कारपेट एरिया (वर्ग मीटर में) (न्यूनतम 30 वर्ग मीटर)	
17.	प्रति आवास का निर्मित क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	
18.	लाभार्थी के लिए बुकिंग राशि (रूपये में)	
19.	परियोजना के निर्माण की अवधि (महीनों में)	
20.	परियोजना के सभी प्रकार से पूर्ण होने की संभावित तिथि	
21.	निर्माण प्रौद्योगिकी– यदि, अभिनव प्रौद्योगिकी हो तो विवरण दें	
22.	परियोजना स्थल की शहर के केंद्र से दूरी	
23.	परियोजना स्थल की अंतर्राज्यीय बस स्टैंड से दूरी	
24.	परियोजना स्थल की रेलवे स्टेशन से दूरी	
ख. साइट के दौरे द्वारा सत्यापन के लिए विशिष्ट विवरण		
25.	डेवलपर के स्वामित्व वाली भूमि	हां
26.	बाधा मुक्त भूमि	हां
27.	प्रौद्योगिकी नवाचार अनुदान (टीआईजी) के लिए पात्र	हां
28.	क्या परियोजनाओं में कोई लागत प्रभावी/हरित प्रौद्योगिकी/सामग्री अपनाई गई है? उसका ब्यौरा दें।	हां
29.	क्या परियोजनाओं में कोई थर्मल कम्फर्ट/पैसिव डिजाइन अपनाया गया है, उसका विवरण दें।	हां
30.	अनुमोदित बिल्डिंग प्लान	हां
31.	यूनिट प्लान, जिसमें कम से कम एक कमरा, हॉल, शौचालय और रसोईघर आदि शामिल हों।	हां
32.	परियोजना का हरित क्षेत्र (लेंडस्केपिंग)/खुला क्षेत्र	हां

33.	परियोजना में प्रस्तावित पार्किंग क्षेत्र	हां
34.	परियोजना गेट/चारदीवारी वाली सोसायटी है	हां
35.	परियोजना स्थल तक पहुंचने का मार्ग	हां
36.	सार्वजनिक परिवहन की उपलब्धता	हां
37.	रेरा पंजीकरण	हां
38.	क्या परियोजना में सभी आवश्यक आंतरिक अवसंरचना सुविधाएं प्रस्तावित हैं (सड़क, जल निकासी, विद्युतीकरण, जलापूर्ति, पावर बैक अप (डीजी))	हां
39.	क्या सभी आवश्यक सामाजिक अवसंरचना सुविधाएं प्रस्तावित हैं (स्वास्थ्य केंद्र, प्राथमिक विद्यालय, आंगनवाड़ी आदि)	हां
40.	क्या बाईलॉज के अनुसार लिफ्ट का प्रावधान किया गया है?	हां
41.	क्या राज्य/संघ राज्य क्षेत्र सरकार द्वारा बाहरी बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराई/प्रदान की गई हैं (पहुंच मार्ग, एसटीपी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, विद्युतीकरण आदि)	हां
42.	क्या परियोजना प्रस्ताव सुसंगत है और सभी पहलुओं से योजना दिशानिर्देशों का पालन करता है	हां

टिप्पणी:– इस जांचसूची को शहरी स्थानीय निकाय/कार्यान्वयन एजेंसी द्वारा भरा जाएगा और व्हाइटलिस्ट करने तथा सीएसएमसी की स्वीकृति के लिए इसे एसएलएमसी द्वारा अनुमोदित किया जाएगा। इस जांचसूची के भाग ख में योजना के अनुसार परियोजनाओं के सभी अनिवार्य प्रावधानों का उल्लेख किया गया है। निजी एजेंसी को इस जांचसूची के भाग ख की वांछित शर्तों की पूर्ति अनिवार्य रूप से करनी होगी। स्वीकृति के बाद परियोजनाओं को एकीकृत वेबपोर्टल पर शहरी स्थानीय निकाय/कार्यान्वयन एजेंसी द्वारा सूचीबद्ध किया जाएगा। (जांचसूची **अनुलग्नक 5ग** का हिस्सा है)।

हस्ताक्षर **हस्ताक्षर**

(शहरी स्थानीय निकाय नोडल अधिकारी/ मुख्य अभियंता/ कार्यकारी अभियंता)

(आयुक्त/ ईओ)

संलग्नक-08

अनुलग्नक-2ख
(दिशानिर्देशों का पैरा 1.10)

प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी 2.0 (पीएमएवाई-यू 2.0)
एएचपी के तहत लाभार्थी द्वारा सेल्फ अंडरटेकिंग

मैं ____, (लाभार्थी का पूरा नाम) सुपुत्र/सुपुत्री/पत्नी ____ (माता-पिता/पति का नाम) जन्मतिथि ____________________ वर्तमान में निवासी ____________________ (पता) ____________________ (शहर/कस्बे का नाम ____________________ राज्य ____________________ (मोबाइल/संपर्क नंबर) ____________________ (आधार नंबर) ____________________ एतद्द्वारा सत्यनिष्ठा से पुष्टि करता/करती हूं और निम्नलिखित घोषणा करता/करती हूं:

1. कि मेरे नाम पर या मेरे परिवार के किसी भी सदस्य के नाम पर भारत के किसी भी हिस्से में कोई पक्का आवास नहीं है।
2. कि मैं ईडब्ल्यूएस श्रेणी से संबंधित हूं, और सभी स्रोतों से मेरी वार्षिक पारिवारिक आय 3,00,000/- रू. **(केवल तीन लाख रूपये)** तक है।
3. कि मैंने या मेरे परिवार के किसी भी सदस्य ने पिछले 20 वर्षों में भारत सरकार या राज्य सरकार की किसी अन्य आवास योजना के तहत लाभ नहीं उठाया है।
4. कि मैं पीएमएवाई-यू 2.0 के तहत अपने आवास के निर्माण के लिए पीएमएवाई-यू 2.0 योजना के तहत समझौते में उल्लिखित निर्धारित समय अवधि के भीतर अपने हिस्से की राशि का योगदान करने के लिए तैयार हूं।
5. कि मैं पीएमएवाई-यू 2.0 योजना के तहत निर्मित अपने आवास के पूरा होने/पंजीकरण/आवंटन/कब्जे की तारीख से पांच वर्ष की अवधि तक आवास की बिक्री/हस्तांतरण नहीं करूंगा/करूंगी।
6. कि मैं पीएमएवाई-यू 2.0 योजना के अंतर्गत निर्मित आवास का उपयोग केवल आवासीय उद्देश्य के लिए करूंगा/करूंगी और किसी भी अन्य गतिविधि के लिए उपयोग नहीं करूंगा/करूंगी।
7. कि मैं पीएमएवाई-यू 2.0 योजना के सभी नियमों और शर्तों का पालन करूंगा/करूंगी।
8. कि मैंने पीएमएवाई-यू 2.0 के किसी अन्य घटक के अंतर्गत आवेदन नहीं किया है/लाभ नहीं उठाया है।

मैं एतद्द्वारा घोषणा करता/करती हूँ कि मेरे द्वारा आवेदन पत्र में दी गई उपर्युक्त सूचना मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य और सही है। मैं यह भी समझता/समझती हूँ कि पात्रता के संबंध में गैर-अनुपालन या गलत जानकारी प्रस्तुत करने से मैं न केवल योजना से अयोग्य घोषित किया जाऊंगा/जाऊँगी बल्कि पीएमएवाई-यू 2.0 योजना के तहत पहले से प्राप्त किसी भी लाभ की वसूली के साथ-साथ इसके कानूनी परिणाम भी होंगे।

हस्ताक्षर: **नाम:** **तिथि:** **स्थान:**

प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से 'अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप' घटक के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं को ट्रान्सफरेबल डेवल्पमेन्ट्स राईट्स (टी.डी.आर.) अनुमन्य करने के सम्बन्ध में बाई–लाज़।

प्रधानमंत्री आवास योजना–सबके लिए आवास मिशन के योजना दिशानिर्देशं के अनुसार अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना में विशेष रूप से ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी या 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 25 प्रतिशत आवास ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के हों और किसी एक परियोजना में आवासों की न्यूनतम संख्या–100 हो। ई.डब्ल्यू.एस. भवनों के निर्माण में निहित भूमि, इन्फास्ट्रक्चर विकास एवं भवन 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 के योजना दिशानिर्देश के अनुसार इस योजनान्तर्गत अनुमन्य केन्द्रीय अनुदान (60 प्रतिशत) एवं राज्यांश (40 प्रतिशत) के अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा अपने स्तर से विकासकर्ताओं को अन्य प्रोत्साहन (इन्सेनटिव्स)/सुविधाएं यथा–अतिरिक्त एफ.ए.आर./एफ.एस.आई./टी.डी.आर. एवं डेन्सिटी के मानकों में शिथिलता, विकास शुल्क, जांच शुल्क, ले–आउट डिपॉजिट और सम्बन्धित शुल्क/फीस जैसे सभी वैधानिक शुल्कों की छूट आदि प्रदान की जायेगी। 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 उ0प्र0 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 आगे (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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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।

(ङ.) '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 25 प्रतिशत (न्यूनतम 100 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 जाएगी:–

(('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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र 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/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा निम्न परिस्थितियों में डी.आर.सी. का निरस्तीकरण किया जा सकता है:–

(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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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, औद्योगिक इकाई, 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 आक्त 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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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 /CEO, Development Authority / U.P. Housing & Development Board/ Industrial Area Development Authority

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/Infrastructure & Industrial Development Department 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/CEO .... Development Authority/ U.P. Housing & Development Board/Industrial Area Development Authority

No. .... Date ....

DEVELOPMENT RIGHTS CERTIFICATE (DRC)

I............................the Vice Chairman/Housing Commissioner, CEO...................Development Authority/ U.P. Housing & Development Board/Industrial Area Development Authority 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 and U.P. Industrial Area Development Act, 1976.

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/CEO
.... Development Authority/ U.P. Housing, Development Board & Industrial Area Development Authority

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/CEO,........................Development Authority/ U.P. Housing & Development Board/ Industrial Area Development Authority

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

संलग्नक—10

भू—उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन

सेवा में,

उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी,

....................विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण।

....

विषयः भू—उपयोग परिवर्तन के लिये आवेदन।

मैं/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—

क्र.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 लिये 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) भू—उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड/गाटा पर प्रधानमंत्री आवास योजना—शहरी 2.0 के अन्तर्गत भागीदारी में किफायती आवास (ए.एच.पी.) घटक के परियोजना की मंजूरी सी.एस.एम.सी. द्वारा प्रदान की जा चुकी हैं।

(ज) मैं/हम एतद्द्वारा लागू नियमों के अनुसार अभिकरण को भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क का भुगतान करने के लिये सहमति प्रदान करता हूँ/करते हैं।

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

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, अभिकरण
		2. प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग द्वारा उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त / मुख्य कार्यपालक अधिकारी के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत करना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, अभिकरण
		3. उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त / मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रभारी नियोजन को आवेदन प्रेषित किया जाना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त / मुख्य कार्यपालक अधिकारी
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 / आवास आयुक्त / मुख्य कार्यपालक अधिकारी
3.	जन साधारण से आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किया जाना	1. समिति द्वारा संस्तुति दिये जाने की दशा में उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त / मुख्य कार्यपालक अधिकारी से अनुमति प्राप्त कर जन साधारण से आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किया जाना	D +24 (सत्रह कार्यदिवस)	सचिव, अभिकरण	उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त / मुख्य कार्यपालक अधिकारी
		2. गठित समिति द्वारा प्राप्त आपत्तियों / सुझावों की सुनवाई कर संस्तुति / निर्णय प्राधिकरण बोर्ड (अथवा परिचालन के माध्यम से) के समक्ष प्रस्तुत किया जाना।	D +29 (पाँच कार्यदिवस)	सचिव, अभिकरण	उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त / मुख्य कार्यपालक अधिकारी
4.	प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन एवं	समिति की संस्तुति / निर्णय पर बोर्ड बैठक / परिचालन के माध्यम से अनुमोदन प्राप्त	D +33 (चार कार्यदिवस)	सचिव,	उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त / मुख्य

क्र. स.	कार्य–कलाप	कार्य का विवरण/स्टेप	माइलस्टोन्स	उत्तरदायी अधिकारी	पर्यवेक्षण हेतु उत्तरदायी अधिकारी
1	2	3	4	5	6
	शासन को प्रेषण	कर शासन को प्रेषित किया जाना। बोर्ड द्वारा अनुमोदन न दिये जाने की दशा में सकारण निरस्तीकरण की सूचना आवेदक को दिया जाना		अभिकरण	कार्यपालक अधिकारी
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/अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन	प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग/अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन
		2. शासन की स्वीकृति प्राप्त होने पर अभिकरण 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, अभिकरण	उपाध्यक्ष /आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
		कुल	46 (छियालिस) कार्यदिवस		

संलग्नक–11

परिशिष्ट–1

डी.पी.आर. की विषय–वस्तु एवं चेक लिस्ट

1. विकासकर्ता एवं योजना का परिचय।
2. विकासकर्ता का ई–मेल एड्रेस जिस पर पत्राचार किया जायेगा।
3. स्थल का विवरण, लोकेशन, की–प्लान, साइट प्लान, महायोजना मानचित्र में लोकेशन, महायोजना/राजस्व अभिलेखानुसार 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।
4. ले–आउट प्लान, सर्कुलेशन प्लान, रोड क्रॉस सेक्शन्स तथा सजरा प्लान पर सुपर–इम्पोज्ड ले–आउट प्लान (सजरा प्लान पर भू–स्वामित्व के चिन्हांकन सहित)।
5. इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज प्लान यथा–जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्लान, कूड़ा निस्तारण व्यवस्था, लैण्डस्केप प्लान एवं अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियाँ तथा प्लान।
6. ग्रीन बिल्डिंग एवं पर्यावरण संरक्षण सम्बन्धी प्राविधान।
7. परियोजना में उपयोग में लाई जा रही नवीन और वैकल्पिक प्रोद्योगिकी का विवरण।
8. योजना का क्रियान्वयन करने हेतु रेरा पंजीकरण के अनुसार 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 पट–चार्ट सहित)
9. ई.डब्ल्यू.एस. योजना की लागत, कुल परियोजना लागत, वित पोषण व्यवस्था तथा कैश फ्लो।
10. टाउनशिप के रख–रखाव हेतु प्रस्ताव।
11. भारत सरकार द्वारा निर्गत प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी 2.0 योजना दिशानिर्देश सितम्बर, 2024 प्रस्तर–5.2.16 (ख–II) के अनुसार विकासकर्ता एवं मिशन निदेशक द्वारा हस्ताक्षरित प्रोफार्मा, अनुलग्नक–5ग **(संलग्नक–6)**।
12. अनुमोदित डी.पी.आर. की सॉफ्ट कापी, यूनिट प्लान, क्लस्टर प्लान, ले–आउट
13. अन्य सुसंगत विवरण।

सेवा में,

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

....

....

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

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक.................................. (योजना का नाम) **के** डी.पी.आर. **एवं ले–आउट** पर विचारोपरान्त उपाध्यक्ष / आवास आयुक्त / मुख्य कार्यपालक अधिकारी 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 अनापत्तियाॅ..
   ....
3. विकास अनुबन्ध निष्पादन की अन्तिम तिथि ....(पन्द्रह कार्यदिवस जोड़कर तिथि डाली जाए)..
4. परफार्मेन्स गारन्टी हेतु 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 डी.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 डी.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)

....

....

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

संलग्नक–15

डी.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.	डी.पी.आर. के अनुमोदन हेतु आवेदन पत्र की प्राप्ति	1. आवेदक द्वारा प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग में डी.पी.आर. प्राप्त कराना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, अभिकरण
		2. प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग द्वारा उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत करना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, अभिकरण
		3. उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रभारी नियोजन को प्रेषित किया जाना	D +2 (दो कार्यदिवस)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
2.	प्रभारी नियोजन द्वारा परीक्षण किया जाना	1. प्रभारी नियोजन द्वारा समिति के सदस्यों को परीक्षण के लिए डी.पी.आर. उपलब्ध कराना	D +7 (पाँच कार्यदिवस)	प्रभारी नियोजन	सचिव, अभिकरण
		2. प्रभारी नियोजन द्वारा समिति के समक्ष प्रकरण विवेचना के साथ प्रस्तुत करना एवं समिति द्वारा डी.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, अभिकरण
3.	अभिकरण द्वारा अन्तिम अनुमोदन प्रदान किया जाना	समिति द्वारा संस्तुति किये जाने की दशा में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा डी.पी.आर. को अनुमोदित किया जाना	D +29 (सात कार्यदिवस)	सचिव, अभिकरण	उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
		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/Industrial Area Development Authority through its Vice-Chairman/Housing Commissioner/CEO/ 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, DPR 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 DPR 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, Uttar Pradesh Housing and Development Board Act, 1965 in case of Uttar Pradesh Housing and Development Board, Uttar Pradesh Industrial Area Development Act 1976, as the case may be.

(c) "DPR" means the Detailed 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 Industrial Development Authority constituted under Uttar Pradesh Industrial Area Development Act 1976 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 25% of total houses in the scheme for Economic Weaker Sections as per approved DPR and layout plan at his own expense.

(iii) The DEVELOPER shall carry out the internal and necessary external development works as per the approved DPR 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 DPR and shall complete construction of EWS houses within 24/36 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/as per para-4.1 of Policy.
(b) For water supply and sewerage works	UP Jal Nigam
(c) For electrification works	UP Power Corporation Ltd. / as per para-4.1 of Policy.

(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 DPR. 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 DPR.
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 DPR.
5.	Completion Certificate and handing over of services	(i)	The DEVELOPER shall complete the EWS houses within 24 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 mortgage 15% of the saleable land of the total area of the project in favour of GOVERNMENT AGENCY as performance guarantee to ensure construction of EWS houses. The DEVELOPER proposing 100% EWS houses in the project shall provide bank guarantee equal to the amount of the first installment to be released by the Government or equal to the amount he desires to be released by the Government. The DEVELOPER shall have all rights to carry out the development and construction works on the mortgaged land till completion of construction of EWS houses. If the Developer fails to construct EWS houses, the mortgaged land shall be forfeited. Besides, the land identified for EWS houses in DPR 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............................	SIGNATURE OF AUTHORISED SIGNATORY............................
ON BEHALF OF .... (GOVERNMENT AGENCY)	ON BEHALF OF (DEVELOPER)
WITNESSES:	WITNESSES:
1.	1.
2	2.

शपथ–पत्र

(एक सौ रूपये के गैर न्यायिक स्टैम्प पेपर पर)

समक्षः....................उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण

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 हूँ।
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 हँ 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/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 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 हँ 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 हँ।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

संलग्नक–15

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,

संलग्नक : उपरोक्तानुसार।

(प्रभारी अभियन्ता)
(मोहर सहित)

....

....

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

(प्रभारी अभियन्ता)
(मोहर सहित)

....

....

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 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों/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 उदे्श्य 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/संघ राज्य क्षेत्र/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 निम्न 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 शौलालय 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 है। 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 अनुदेश 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/संघ राज्य क्षेत्र 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, सुपरस्ट्रक्वर, 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।

(पी0 गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव।