संख्या–3267 / आठ–1–16–80विविध / 10

प्रेषक,

पनधारी यादव,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

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

3. **उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण।

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 **लखनऊ : दिनांक 24 अक्टूबर, 2016**

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

महोदय,

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

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

क्र. सं.	शासनादेश संख्या–3188 / आठ–1–13–80विविध / 2010, दिनांक 05 दिसम्बर, 2013	संशोधन / स्पष्टीकरण
1.	**प्रस्तर–2 (1) आय सीमा का निर्धारणः–** भारत सरकार / हडको द्वारा दिनांक 14.12.12 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस की वार्षिक आय रू. 1.0 लाख तक तथा एल.आई.जी. परिवार की वार्षिक आय रू0 1.0 लाख से	भारत सरकार / हडको के सर्कुलर संख्या-88/डी.एफ/2015 दिनांक 05.11.2015 द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के परिवारों की वार्षिक आय का पुनरीक्षण किया जा चुका है, जिसके क्रम में उक्त आय वर्गों की पुनरीक्षित आय निम्नवत्

<table>
<tr>
<td></td>
<td>अधिक परन्तु रू0 2.0 लाख तक होगी। भविष्य में भी हडको/भारत सरकार द्वारा मानक पुनरीक्षित करने पर उसे यथावत् लागू किया जाएगा। हडको/भारत सरकार द्वारा मानकों का पुनरीक्षण न करने पर वार्षिक आय सीमा को प्रत्येक वर्ष 'कॉस्ट इण्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।</td>
<td>निर्धारित की जाती हैः–
<table>
<tr><th>आय वर्ग</th><th>वार्षिक आय</th></tr>
<tr><td>ई.डब्लू.एस.</td><td>रू0 3.0 लाख तक</td></tr>
<tr><td>एल.आई.जी.</td><td>रू0 3.0 लाख से अधिक एवं रू0 6.0 लाख तक</td></tr>
</table>
भविष्य में हडको/केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा उक्त मानक पुनरीक्षित करने पर उन्हें यथावत् लागू किया जाएगा।</td>
</tr>
<tr>
<td>2.</td>
<td>प्रस्तर–2(ii) 'बिल्ट–अप–एरिया' के मानक
ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के लिए ग्रुप हाउसिंग निर्माण में आवासीय इकाईयों के लिए 'बिल्ट–अप–एरिया' के मानक निम्नवत् होंगेः–
<table>
<tr><th>आय वर्ग</th><th>बिल्ट–अप–एरिया (व.मी.)</th></tr>
<tr><td>ई.डब्लू. एस.</td><td>25–35</td></tr>
<tr><td>एल.आई. जी.</td><td>35 से अधिक 48 तक</td></tr>
</table></td>
<td>ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. परिवारों की वार्षिक आय व भवनों की सीलिंग कॉस्ट पुनरीक्षित होने के फलस्वरूप तथा इन आय वर्गो के परिवारों की आवश्यकताओं के अनुरूप निवास–योग्य समुचित तल क्षेत्रफल उपलब्ध कराने के उद्देश्य से बिल्ट–अप एरिया के मानक निम्नानुसार निर्धारित किए जाते हैंः–
<table>
<tr><th>आय वर्ग</th><th>बिल्ट–अप–एरिया (व.मी.)</th></tr>
<tr><td>ई.डब्ल्यू. एस</td><td>35–40</td></tr>
<tr><td>एल.आई. जी.</td><td>41–48</td></tr>
</table>
टिप्पणीः–
ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी.भवनों में कमरे का न्यून्तम क्षेत्रफल 9.5 वर्ग मीटर होगा और उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी।</td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>प्रस्तर –2(iii) (II) योजनान्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का प्रतिशत

स्पष्टीकरण–'शेल्टर फीस' का तात्पर्य ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु 20 प्रतिशत इकाईयों के निर्माण के एवज़ में विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को देय फीस से है जिसकी गणना किसी योजना में प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की कुल</td>
<td>स्पष्टीकरणः–'शेल्टर फीस' का तात्पर्य ई.डब्ल्यू.एस एवं एल.आई.जी हेतु 20 प्रतिशत इकाइयों के निर्माण के एवज में विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को देय फीस से है, जिसकी गणना किसी योजना में प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की कुल संख्या के सापेक्ष ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी के 'बिल्ट–अप एरिया' क्रमशः 35 वर्गमीटर एवं 41 वर्गमीटर के समतुल्य भूमि हेतु सम्बन्धित योजना की भूमि के वर्तमान सर्किल रेट के आधार</td>
</tr>
</table>

	संख्या के सापेक्ष ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के 'बिल्ट–अप एरिया' क्रमशः 25 व.मी. एवं 35 व.मी. से समतुल्य भूमि हेतु सम्बन्धित योजना की भूमि के वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार की जाएगीः– {आवासीय इकाईयों की कुल संख्या x (25+35) x वर्तमान सर्किल रेट का आधा} 10	पर निम्न फार्मूला के अनुसार की जाएगीः– {आवासीय इकाईयों की कुल संख्या x (35+41) x वर्तमान सर्किल रेट का आधा} 10 4.0 हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में शेल्टर फीस का भुगतान करने वाले विकासकर्ताओं को ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के कुलतल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर. जो बेसिक एफ.ए.आर. (±) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी।
4.	**प्रस्तर–2(iii)(III)'शेल्टर फीस'** 'शेल्टर फीस' से प्राप्त होने वाली धनराशि विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा एक अलग बैंक खाते में जमा की जाएगी, जिसे केवल ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए भूमि जुटाव, भूमि विकास एवं भवन निर्माण और उससे सम्बन्धित कार्यों के उपयोग में ही लाया जाएगा।	'शेल्टर फीस' के उपयोग में निम्न निर्देशों का अनुपालन किया जाएगाः– **(i)** शेल्टर फीस के रूप में जमा धनराशि का उपयोग केवल ई.डब्ल्यू.एस एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए भूमि क्रय/जुटाव, अवस्थापना विकास तथा उक्त आय वर्गों के भवनों के 'सुपर सट्रक्चर' निर्माण से सम्बन्धित किसी भी कार्य अथवा समस्त कार्यों के लिए किया जा सकेगा। (ii) शेल्टर फीस के उपयोग हेतु प्राधिकरण/परिषद बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करना अनिवार्य होगा। (iii) शेल्टर फीस के रूप में जमा धनराशि फीस के रूप में जमा धनराशि का उपयोग यथासम्भव प्राधिकरण/परिषद् की उसी योजना में किया जाएगा, परन्तु उसी योजना में भूमि उपलब्ध न होने अथवा मानकों के अनुसार उस योजना में ई.डब्लू. एस/एल.आई.जी. भवनों का संतृप्तीकरण होने की दशा में उसी नगर में अन्य उपयुक्त स्थल पर उपयोग किया जा सकेगा। (iv) विकास प्राधिकरण/परिषद द्वारा

<table>
<tr><td></td><td></td><td>शेल्टर फीस के खाते में जमा धनराशि का 'डायवर्जन' अन्य प्रयोजनों हेतु नहीं किया जायेगा तथा इसके उपयोग का लेखा--जोखा रखा जायेगा और प्राधिकरण/परिषद बोर्ड की आगामी बैठक में अवलोकनार्थ प्रस्तुत किया जाएगा।</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>प्रस्तर–2 (IV) आवासीय इकाईयों की "सीलिंग कास्ट"
हडको द्वारा दिनांक 14.12.2012 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमशः रू0 3.25 लाख तथा रू0 7.00 लाख इस प्रतिबन्ध के साथ निर्धारित किया जाता है कि उक्त सीलिंग कॉस्ट ई.डब्ल.एस. भवनों के 25 वर्गमीटर 'बिल्ट–अप एरिया' तथा एल.आई.जी. भवन के 35 वर्गमी0 बिल्ट–अप एरिया के लिये प्रभावी होगी। बिल्ट–अप एरिया उक्त से अधिक होने पर भवनों के वास्तविक 'बिल्ट–अप एरिया' के सापेक्ष 'प्रो–राटा' (समानुपातिक) आधार पर सीलिंग कॉस्ट आंकलित की जा सकती है। 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कॉस्ट 20 प्रतिशत अधिक हो सकती है। भविष्य में हडको / भारत सरकार द्वारा 'सीलिंग कॉस्ट' पुनरीक्षित करने पर यथावत् लागू होगें। हडको/भारत सरकार द्वारा 'सीलिंग कॉस्ट' में पुनरीक्षण न करने पर प्रत्येक वर्ष 'कॉस्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जायेगा।</td><td>भारत सरकार/हडको के सर्कुलर संख्या – 88/डी.एफ./2015, दिनांक 05.11.15 द्वारा ई.डब्ल.एस. एवं एल.आई.जी. के भवनों की सीलिंग कॉस्ट का पुनरीक्षण किया जा चुका है, जिसके क्रम में उक्त आय वर्गो के भवनों की पुनरीक्षित सीलिंग कॉस्ट निम्नवत् निर्धारित की जाती है:–
<table><tr><th>आय वर्ग</th><th>सीलिंग कॉस्ट</th></tr><tr><td>ई.डब्ल.एस.</td><td>रू0 4.50 लाख</td></tr><tr><td>एल.आई.जी.</td><td>रू0 9.0 लाख</td></tr></table>टिप्पणी:–
ई.डब्लू.एस.भवन के लिये उक्त सीलिंग कॉस्ट 35.0 वर्गमीटर बिल्ट–अप एरिया तथा एल.आई.जी. भवन के लिये 41.0 वर्गमीटर बिल्ट–अप एरिया के लिए प्रभावी होगी।बिल्ट–अप एरिया उक्त से अधिक होने पर भवनों के वास्तविक बिल्ट–अप एरिया के सापेक्ष 'प्रो–राटा' (समानुपातिक) आधार पर सीलिंग कॉस्ट आंकलित की जा सकेगी। 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कॉस्ट 20 प्रतिशत अधिक हो सकती है। भविष्य में हडको/केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा 'सीलिंग कॉस्ट' के मानक पुनरीक्षित करने पर यथावत् लागू होगें।</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>प्रस्तर–2 (IV) (अ) भवन निर्माण हेतु परफारमेंन्स गारण्टी
ई.डब्ल.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के सापेक्ष देय बैंक गारन्टी के स्थान पर यह विकल्प होगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि जो विक्रय–योग्य हो, प्राधिकरण/आवास एवं</td><td>ई.डब्ल.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण के सापेक्ष देय बैंक गारन्टी के स्थान पर यदि विकासकर्ता द्वारा 'परफारमेंन्स गारण्टी' के रूप में योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि (जो विक्रय योग्य हो) विकास</td></tr>
</table>

	विकास परिषद के पक्ष में बन्धक/गिरवी रखी जा सकती है। यह भूमि आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यो के सापेक्ष बंधक/गिरवी रखी जाने वाली भूमि के अतिरिक्त होगी। बंधक/गिरवी रखे जाने वाली भूमि का ले–आउट के चिन्हित करते हुए 'मोर्टगेज डीड' निष्पादित करनी अनिवार्य होगी, जिसे ई.डब्ल.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण की प्रगति के साथ–साथ समानुपातिक रूप से अवमुक्त किया जाएगा।	प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बंधक/गिरवी रखी जाती है, तो विकासकर्ता को ऐसी बंधक/गिरवी रखी भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य करने की अनुमति होगी, ताकि विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त विकास एवं निर्माण कार्य एकीकृत एवं समयबद्ध रूप से पूर्ण किया जाना सुनिश्चित हो सकें।

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

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

भवदीय,

पनधारी यादव
सचिव

संख्या : 3267(1)/आठ–1–16 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास एवं निर्माण निगम, उत्तर प्रदेश।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
3. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड करना सुनिश्चित करें।
4. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
5. गार्ड फाईल हेतु।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
विशेष सचिव