संख्या:- 506 /V/ आ0-2016-23(आ0)/1

प्रेषक,

आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1- मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर
विकास प्राधिकरण, देहरादून।

2- अध्यक्ष/ उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
हरिद्वार/देहरादून।

3- अध्यक्ष/ सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तराखण्ड।

4- नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र
उत्तराखण्ड।

आवास अनुभाग-2

देहरादून: दिनांक: 30 मार्च, 2016

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

महोदय,

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में उल्लिखित प्राविधानानुसार राज्य में स्वीकृत की जाने वाली आवासीय परियोजनाओं में दुर्बल आय वर्ग हेतु विकसित भवनों/भूखण्डों के आवंटन, विक्रय मूल्य निर्धारण अथवा विकल्प के रुप में शेल्टर फण्ड जमा कराये जाने की व्यवस्था के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या-1205/V-2-2014-23(आ0)/2011,दिनांक 29 नवम्बर, 2014 द्वारा नीति निर्धारित की गयी है।

उक्त शासनादेश द्वारा निर्गत नीति के कतिपय प्राविधान विशेषकर ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 परिवारों की मासिक आय सीमा, उक्त भवनों के निर्माण हेतु योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल, परफार्मेन्स गारण्टी तथा भवनों की सीलिंग कॉस्ट और शेल्टर फण्ड इत्यादि वर्तमान में व्यवहारिक न होने के कारण वर्तमान में नीति के क्रियान्वयन में कठिनाई उत्पन्न हो रही है।

2- अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि इस समस्या के निराकरण तथा आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु

"सेल्फ सस्टेनेबल"आधार पर आवासों का निर्माण सुनिश्चित कराने एवं विकासकर्ता को ऐसे भवनों के निर्माण हेतु स्वतः प्रेरित किये जाने हेतु शासनादेश संख्या 1205/V-2-2014-23(आ0)/2011,दिनांक 29 नवम्बर, 2014 एवं भवन निर्माण विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) द्वारा निर्गत नीति में निम्नानुसार संशोधन किये जाने हेतु श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं :-

(i) **आय सीमा का निर्धारण**

भारत सरकार/हुडको द्वारा दिनांक 05-11-15 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई0डब्लू0एस0 परिवार की वार्षिक आय रू0 3.0 लाख तक एवं एल0आई0जी0 परिवार की वार्षिक आय रू0 3.0 लाख से अधिक परन्तु 6 लाख तक होगी। भविष्य में भी हुडको/भारत सरकार द्वारा मानक पुनरीक्षित करने पर उसे यथावत् लागू किया जायेगा। हुडको/भारत सरकार द्वारा मानकों का पुनरीक्षण न करने पर वार्षिक आय सीमा को प्रत्येक वर्ष "कास्ट इन्डेक्स" के आधार पर पुनरीक्षित किया जायेगा।

(ii) **भूखण्डीय विकास पद्धति में भूखण्ड का क्षेत्रफल तथा ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाईयों का "बिल्ट-अप एरिया" का मानक**

ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के लिये भूखण्डीय विकास में भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल तथा ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाईयों के लिये बिल्ट अप एरिया के लिये मानक निम्नवत् होंगे :-

क्र0 सं0	आय वर्ग	भूखण्डीय विकास में भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाईयों का बिल्ट-अप एरिया (वर्गमीटर)
1-	ई0डब्लू0एस0	30-45	25-35
2-	एल0आई0जी0	46-60	35 से अधिक 45 तक

प्रतिबन्ध यह है कि भूखण्डीय विकास में भी भूखण्ड पर यथास्थिति ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कर उपलब्ध कराना

अनिवार्य होगा, तथा भवन निर्माण की लागत "सीलिंग–कास्ट" में सम्मि होगी। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 ः का निर्माण ग्रुप हाउसिंग के रूप में भी किया जा सकेगा।

स्पष्टीकरण– "बिल्ट–अप एरिया" से तात्पर्य आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल है,जिसमें दीवारें, कमरे, बाथरूम, रसोईघर, बालकॉनी आदि से आच्छा क्षेत्रफल सम्मिलित होगा, जो भवन स्वामी के एकान्तिक क (एक्सक्लुसिव पोजेशन) में होगा।"बिल्ट–अप एरिया" के अन्तर्गत "स। क्षेत्रों और सुविधाओं"(कॉमन एरियाज एण्ड फैसिलिटीज) का "अविभाजि हित" (अनडिवाइडेड इन्ट्रेस्ट) सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

(iii) योजनान्तर्गत ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का प्रतिशत

सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय (भूखण्डी विकास एवं ग्रुप हाउसिंग) योजनाओं में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाईयों (भूखण्ड अथवा फ्लैट) का न्यूनतम 10–10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण तथा ऐसी पुनरीक्षित परियोजनायें, जिनमें इकाई वृद्धि प्रस्तावित है, में अतिरिक्त इकाई पर 1(प्रतिशत ई0डब्लू0एस0 एवं 10 प्रतिशत एल0आई0जी0 भवनो का निर्मा निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन किया जाना अनिवार्य होगा :–

(I) एकल आवासीय भवन/Multiple Units इन प्राविधानों से मुक्त होंगे। उप विभाजन/फ्लैट की आवासीय परियोजना पर यह प्राविधान लागू होंगे।

(II) आवासीय योजनाओं में ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा

विकल्प के रुप में दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के भवनों हेतु प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र सीमा के अन्तर्गत तथा अन्य क्षेत्रों में नगर निकाय सीमा से 5.00 किमी0 की परिधि के अन्तर्गत प्राविधान किया जाये। ऐसी परियोजनाओं में दिये जाने वाले उक्त प्राविधान, मूल परियोजना से सम्बद्ध न होकर स्वतन्त्र रूप से दिये जायेंगे अथवा

विकासकर्ता की मूल ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में अपेक्षित दुर्बल आ वर्ग एवं अल्प आय वर्ग इकाईयों का प्रस्ताव विकासकर्ताओं द्वारा एक अथवा समूह के रुप में पृथक से अन्यत्र उपयुक्त खुले स्थल अन्तर्ग निर्मित की जाने वाली दुर्बल आय वर्ग की Dedicated परियोजनाओं दिया जा सकता है। इस हेतु स्थलों की उपयुक्तता स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित की जायेगी तथा खुले क्षेत्र में अन्य परियोजनाओं की भांति स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा दी जाने वाली स्वीकृति के अनुरुप ऐसी परियोजनाओं की नियमानुसार स्वीकृति दी जाय।

दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग भवनों का निर्माण भूतल व ऊपरी तीन तल तक अनुमन्य होगा।

उक्तानुसार यदि भवनों का निर्माण सम्भव न हो, तो उसके एवज में विकासकर्ता द्वारा स्वीकृति/सक्षम प्राधिकारी को "शेल्टर फण्ड" देय होगा। अर्थात ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण करने अथवा "शेल्टर फण्ड" अदा करने में से कोई एक विकल्प चुनने के लिए विकासकर्ता स्वतंत्र होगा।

स्पष्टीकरण—'शेल्टर फीस" का तात्पर्य ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 हेतु 20 प्रतिशत इकाईयों के निर्माण के एवज में विकासकर्ता द्वारा स्वीकृति/सक्षम प्राधिकारी को देय फण्ड से है, जिसकी गणना किसी योजना में प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की कुल संख्या के सापेक्ष ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के "बिल्ट-अप एरिया" क्रमशः 25 वर्गमीटर एवं 35 वर्गमीटर के समतुल्य भूमि हेतु सम्बन्धित योजना की भूमि के वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार की जायेगी:—

$$\frac{\text{(परियोजना में कुल आवासीय इकाईयों संख्या x (25 + 35) x वर्तमान सर्किल रेट का आधा)}}{10}$$

परियोजना हेतु अपेक्षित कुल ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 इकाई संख्या के यदि आंशिक रुप से इकाईयों का निर्माण का प्रस्ताव दिया गया हो तो शेष इकाई के निर्माण के एवज में 'शेल्टर फण्ड' लेते हुए परियोजना की स्वीकृति दी जा सकती है ।

ऐसी पूर्व स्वीकृत परियोजनायें, जिनमें विकासकर्ता द्वारा के ई0डब्लू0एस0 इकाई का प्राविधान है, में शेल्टर फण्ड की गणना उ फार्मूले में वर्णित 35 वर्गमीटर को सम्मिलित न करते हुए की जायेगी।

(III) नवीन परियोजनाओं में शेल्टर फीस 03 समान छमाही किश्तों त पुनरीक्षित परियोजनाओं में शेल्टर फण्ड 02 समान छमाही किश्तों विकासकर्ता द्वारा जमा किया जा सकता है, जिसमें प्रथम किश्त मानचि स्वीकृति के समय देय होगी। 'शेल्टर फण्ड' से प्राप्त होने वाली धनरा प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्रों द्वारा एक अलग बैंक खाते में जमा क जाएगी, जिसे केवल ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 हाउसिंग के लि भूमि जुटाव, भूमि विकास एवं भवन निर्माण और उससे सम्बन्धित कार्य के उपयोग में ही लाया जाएगा।

((IV) जहां किसी योजना में विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार क्रय–योग्य एफ.ए. आर. लिया जाता है, वहां उक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. के सापेक्ष भी यथास्थिति समानुपातिक रूप से ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण किया जाना होगा अथवा 'शेल्टर फण्ड' देय होगा। क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 की बाध्यता का प्राविधान पूर्व में स्वीकृत आवासीय योजनाओं में अतिरिक्त क्रय अंश पर भी लागू होगा, जिनमें क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति इस नीति के जारी होने के उपरान्त प्रदान की जाती है।

(iv) आवासीय इकाईयों की 'सीलिंग कास्ट'

भारत सरकार/हुडको द्वारा दिनांक 05–11–2015 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमशः रू0 4.50 लाख तथा रू0 9.0 लाख इस प्रतिबन्ध के साथ निर्धारित किया जाता है कि उक्त सीलिंग कास्ट ई0डब्ल्यू0एस0 भवन के 25 वर्गमीटर 'बिल्ट–अप एरिया'तथा एल0आई0जी0 भवन के 35 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 कास्ट आंकलित की जा सकती है। 5 लाख से अधिक

जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कास्ट 20 प्रतिशत अधिक हो सकती। भविष्य में हुडको/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कास्ट पुनरीक्षित करने यथावत् लागू होंगे। हुडको/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कास्ट में पुनरीक्षण करने पर प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

(v) भवन निर्माण हेतु 'परफार्मेन्स गारन्टी'

ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के सापेक्ष देय बैंक गारन्टी की धनराशि सम्बन्धित योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि मूल्य के बराबर होगी, जिसकी गणना वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर की जाएगी बैंक गारन्टी की वैधता अवधि न्यूनतम 01 वर्ष होगी। बैंक गारन्टी की समयावधि पूर्ण होने के पूर्व ही विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र द्वारा इसके नवीनीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी, ताकि बैंक गारन्टी 'लैप्स' न होने पाए।

ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के सापेक्ष बैंक गारन्टी के स्थान पर यह विकल्प होगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि, जो विक्रय-योग्य हो, प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र के पक्ष में बन्धक/गिरवी रखी जा सकती है। यह भूमि आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों के सापेक्ष बंधक/गिरवी रखी जाने वाली भूमि के अतिरिक्त होगी। बंधक/गिरवी रखी जाने वाली भूमि को ले-आउट पर चिन्हित करते हुये 'मोर्टगेज डीड' निष्पादित करनी अनिवार्य होगी, जिसे ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण की प्रगति के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अवमुक्त किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा यदि ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण नहीं किया जाता है अथवा अधूरा छोड़ा जाता है, तो प्राधिकरण/ विनियमित क्षेत्र द्वारा बैंक गारन्टी को जब्त कर एवं भुना कर अथवा बन्धक रखी गई 10 प्रतिशत भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कराया जाएगा। डिफाल्टर विकासकर्ता के विरुद्ध नियमानुसार यथोचित दण्डात्मक कार्यवाही करने पर भी विचार किया जायेगा।

इसके अतिरिक्त ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण योजना के अन्य आवासीय स्टाक की भौतिक प्रगति के अनुपात में किया जाना

होगा।

उदाहरणार्थ किसी योजनान्तर्गत प्रस्तावित 100 भवनों में से यदि विकासक द्वारा प्रथम चरण में 40 भवन बनाने हैं, तो इन भवनों के साथ-साथ 4 ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवन भी बनाने होंगे। विकासकर्ता द्वारा डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवन तथा सामुदायिक सुविधाएं ले-आउट में ऐ स्थलों पर प्रस्तावित किए जाएंगे, जिनका स्वामित्व निर्विवाद रूप विकासकर्ता के पास उपलब्ध हो। इन भवनों का विकास/निर्माण सुनिश्चित कराने का दायित्व विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र का होगा।

(vi) विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव'

विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की लागत को अपनी योजनान्तर्गत अन्य उच्च उपयोगों के भूखण्डों से 'क्रास-सब्सिडाइज' करने हेतु विकासकर्ता को ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के तल 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 इकाईयाँ भी अनुमन्य होंगी। विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त निःशुल्क एफ.ए.आर. के आधार पर योजना का ले-आउट प्लान/भवन मानचित्र तैयार किया जा सकेगा, जो सशर्त अनुमोदित किया जायेगा, परन्तु 'इन्सेन्टिव' के रूप में अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन ही अनुमन्य होगा।

विकासकर्ता को ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य 'इन्सेन्टिव' के रूप में अनुमन्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर. उसी योजनान्तर्गत अनुमन्य होगा तथा यह अन्यत्र 'ट्रांसफरेबल' नहीं होगा।

(vii) भवनों के आवंटन की प्रक्रिया

(i) प्राधिकरणों द्वारा निर्मित ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आईजी0 भवनों का आवंटन प्रचलित शासकीय नीतियों एवं प्रक्रियानुसार किया जायेगा।

(ii) निजी विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को निम्न समिति माध्यम से किया जायेगाः—

1	अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/उपाध्यक्ष, स्थानीय विकास प्राधिकरण / अध्यक्ष, नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र	अध्यक्ष
2—	अपर जिलाधिकारी (वित्त/राजस्व),	सदस्य
3—	सहयुक्त नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड।	सदस्य
4—	विकास कर्ता/उसके प्रतिनिधि	सदस्य

(iii) विकास प्राधिकरण एवं विनियमित क्षेत्र के बाहर के समस्त क्षेत्रों में मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा नामित अधिकारी की अध्यक्षता में उपरोक्तानुसार समिति का गठन किया जायेगा।

(iv) भवनों के आवंटन के पूर्व स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा मांग पंजीकरण किया जायेगा और भवनों के आवंटन उपरोक्तानुसार गठित समिति द्वारा पारदर्शी लाटरी प्रकिया के माध्यम से प्रचलित नियमों के अनुसार किया जायेगा। समिति द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि भवनों का आवंटन पात्र लाभार्थियों के पक्ष में हो।

(v) भवनों के आवंटन में प्रचलित शासकीय नीतियों के अनुसार आरक्षण नियमों का अनुपालन किया जायेगा।

(vi) भवनों का आवंटन लीजहोल्ड के आधार पर किया जायेगा तथा आवंटन की तिथि से 05 वर्षों अथवा देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक आवंटित भवनों के विक्रय/हस्तान्तरण पर प्रतिबन्ध रहेगा। 05 वर्ष के पश्चात यह फ्री—होल्ड माना जायेगा, जिसके सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा फ्री—होल्ड परिवर्तन का औपचारिक आदेश एक माह के अन्दर जारी किया जायेगा। इस हेतु लाभार्थी द्वारा कोई भी

फ्री-होल्ड शुल्क देय नहीं होगा। यदि किसी लाभार्थी की मृत्यु हो जा है, तो सर्वप्रथम भवन का कब्जा उसके वारिसान को हस्तान्तरित सकेगा।

(vii) आवंटियों द्वारा सीलिंग कास्ट के अनुसार देय धनराशि का भुगतान सी विकासकर्ता को किया जायेगा तथा आवंटी के पक्ष में विक्रय विलेख व निबन्धन हेतु विकासकर्ता द्वारा कार्यवाही सुनिश्चित करायी जायेगी।

(viii) आवंटियों को केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा संचालित योजनाओं के अन्तर्गत (पात्र होने के स्थिति में) ऋण/अनुदान प्राप्त कराने में विकास प्राधिकरण द्वारा यथावश्यक सहयोग प्रदान किया जायेगा।

(ix) भवनों के निर्माण कार्य प्रारम्भ होने के साथ ही उनका आवंटन किया जा सकेगा, ताकि लाभार्थी को आवंटन की जानकारी रहे।

(x) आवंटन की तिथि के 03 साल के भीतर भवन पूर्ण कर लाभार्थी को भौतिक कब्जा प्रदान कर दिया जायेगा।

(xi) भवनों की कीमत आवंटन की तिथि को निर्धारित कीमत ही रहेगी अर्थात निर्माण में विलम्ब की स्थिति में मूल्य वृद्धि नहीं होगी।

(xii) भवन निर्माण की समानुपातिक निर्माण की प्रगति के अनुसार जैसा कि प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित होगा, आवंटी द्वारा आवंटन की तिथि से भवन मूल्य का भुगतान किया जायेगा।

(XIII) आवंटन की तिथि से 03 साल में भवन का निर्माण न होने पर अर्थात डिफाल्ट की स्थिति में लाभार्थी द्वारा जमा की गयी धनराशि का 15 प्रतिशत वार्षिक क्षतिपूर्ति आवंटी को देय होगी व अनुबन्ध के अनुसार विकासकर्ता पर दण्डात्मक कार्यवाही की जायेगी।

(viii) भवनों के विक्रय/हस्तान्तरण पर रोक

सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र में ई०डब्ल्यू०एस० एवं एल०आई०जी० भवनों का आवंटन 'लीज-होल्ड' के आधार पर किया जाएगा, जिसके विक्रय/हस्तान्तरण पर आवंटन की तिथि से 05 वर्षों अथवा देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक प्रतिबन्ध रहेगा तथा उक्त अवधि के पश्चात

लाभार्थी के पक्ष में फ्री-होल्ड किया जा सकेगा।

ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवन 'हेरिटेबल' होंगे। एक से अधिक ई.डब्ल्यू.एस. अथवा एल.आई.जी. भवनों का 'अमलगमेशन' अथवा उन्हें जोड़कर एक इकाई/भवन बनाना प्रतिबन्धित होगा।

(ix) **नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं**

इस नीति के अधीन निर्मित किए जाने वाले ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवन एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी के प्राविधानों से मुक्त रहेंगे। भवनों के नियोजन तथा अभिकल्पन एवं निर्माण की अन्य अपेक्षाएं विकास प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय योजनाएं जहाँ ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण 'कलस्टर' के रूप में किया जाए, वहां उक्त आय वर्गों हेतु मानकों के अनुसार सामुदायिक सुविधाएं यथा- स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र, पार्क, कूड़ा-एकत्रीकरण स्थल इत्यादि का अनिवार्य रूप से प्राविधान किया जाएगा।

2- उपरोक्त नीति को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम-2011 (संशोधन-2015) अन्तर्गत वर्णित सम्बन्धित बिन्दुओं के परिप्रेक्ष्य में इस सीमा तक संशोधित माना जायेगा।

3- उक्त शासनादेश प्रभावी होने की तिथि से पूर्व ऐसी परियोजनाओं, जो स्वीकृति की प्रक्रिया में हैं, पर तत्समय प्रभावी उपविधि के अनुसार ही दुर्बल आय वर्ग/अल्प आय वर्ग के अनुपात के प्राविधान लागू होंगे।

4- कृपया उक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्)
सचिव।