संख्या – 1473 / V-2-2017-23(आ0) / 2011

प्रेषक,

अमित सिंह नेगी
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

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

2– अध्यक्ष / उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण
देहरादून / हरिद्वार / टिहरी।

3– जिलाधिकारी / उपाध्यक्ष,
समस्त स्थानीय विकास प्राधिकरण
उत्तराखण्ड।

4– अध्यक्ष / सचिव,
विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
देहरादून / नैनीताल / गंगोत्री।

आवास अनुभाग–2 देहरादून, दिनांक 19 सितम्बर, 2017

विषय :सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प वर्गों के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने संबंधी नीति में संशोधन किये जाने के संबंध में।

महोदय,

सूच्य है कि सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की आवासीय योजनाओं में आर्थिक योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में शासनदेश संख्या–506 / V / आ0–2016–23(आ0) / 2011, दिनांक 30.03.2016 द्वारा दिशा निर्देश दिये गये है।

2– अतः उपर्युक्त विषयक के संबंध में शासन स्तर पर सम्यक विचारोपरान्त लिये गये निर्णयानुसार मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश सं0–506 / V/आ0–2016–13(आ0) 2011 दिनांक 30–3–2016 द्वारा निर्गत नीति के प्रस्तर–2(iii)(II) मे निम्नवत् संशोधन किये जाने हेतु श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते है–

वर्तमान प्रावधान	संशोधित प्रस्ताव
(iii) योजनान्तर्गत ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का प्रतिशत (उक्त शासनादेश के प्रभावी होने के उपरांत) सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की आवासीय (भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग) परियोजनाओं में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाईयों (भूखण्ड अथवा फ्लैट) का न्यूनतम 10–10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण तथा ऐसी पुनरीक्षित परियोजनायें, जिनमें इकाई वृद्धि प्रस्तावित है, में अतिरिक्त इकाई पर 10 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 एवं 10 प्रतिशत एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के अधीन किया	(iii) योजनान्तर्गत ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का प्रतिशत (उक्त शासनादेश के प्रभावी होने के उपरांत) सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की आवासीय (भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग) परियोजनाओं मे प्रस्तावित कुल आवासीय इकाईयों (भूखण्ड अथवा फ्लैट) का न्यूनतम 15 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण तथा ऐसी पुनरीक्षित परियोजनायें, जिनमे इकाई वृद्धि प्रस्तावित है, में अतिरिक्त इकाई पर 15 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धो के अधीन

जाना अनिवार्य होगा :-

(i) एकल आवासीय भवन/multiple Units इन प्रावधानों से मुक्त रहेंगे। उप विभाजन/फ्लैट की आवासीय परियोजना पर यह प्रावधान लागू होंगे।

(ii) आवासीय परियोजनाओं में ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा

विकल्प के रूप 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 5.0 किमी0 की परिधि के अन्तर्गत प्रावधान किए जाये। ऐसी परियोजनाओं में दिये जाने वाले उक्त प्रावधान, मूल परियोजना से सम्बद्ध न होकर स्वतंत्र रूप से दिये जायेंगे। अथवा

विकासकर्ता की मूल ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में अपेक्षित दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग इकाइयों का प्रस्ताव विकासकर्ताओं द्वारा एकल अथवा समूह के रूप मे पृथक से अन्यत्र उपयुक्त खुले स्थल अन्तर्गत निर्मित की जाने वाली दुर्बल आय वर्ग की Dedicated परियोजनाओं में दिया जा सकता है। इस हेतु स्थलों की उपयुक्तता स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित की जायेगी तथा खुले क्षेत्र में अन्य परियोजनाओं की भांति स्वीकृत प्राधिकारी द्वारा दी जाने वाली स्वीकृति के अनुरूप ऐसी परियोजनाओं की नियमानुसार स्वीकृति दी जाये।

दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग भवनों का निर्माण भूतल व उपरी 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 ई0डब्ल्यू0एस0 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 ई0डब्ल्यू0एस0 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 इकाइयों की कुल संख्या के सापेक्ष ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 के "बिल्ट अप

किया जाना अनिवार्य होगा :-

(i) एकल आवासीय भवन/Multiple Units इन प्रावधानों से मुक्त रहेंगे। उप विभाजन/फ्लैट की आवासीय परियोजना पर यह प्रावधान लागू होंगे।

(ii) आवासीय परियोजनाओं में ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा विकल्प के रूप में ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों हेतु मूल परियोजना से 05 किमी0 परिधि अन्तर्गत निर्माण किया जा सकेगा। ऐसे स्थलों की नियोजन की दृष्टि से उपयुक्तता का परीक्षण स्वीकृत प्राधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। ऐसी परियोजनाओं में दिये जाने वाले उक्त प्रावधान, मूल परियोजना से सम्बद्ध न होकर स्वतंत्र रूप से दिये जायेंगे।

ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण भूतल व उपरी तीन तल तक अनुमन्य होगा।

5000 वर्गमी0 से कम क्षेत्रफल की परियोजनाओं में उक्तानुसार यदि भवनों का निर्माण सम्भव न हो, तो उसके एवज में विकासकर्ताओं द्वारा शेल्टर फण्ड देय होगा। अर्थात ई0डब्ल्यू0एस0 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 ई0डब्ल्यू0एस0 हेतु 15 प्रतिशत इकाईयों के निर्माण के एवज में विकासकर्ता द्वारा देय फण्ड से है, जिसकी गणना सम्बन्धित योजना में प्रस्तावित आवासीय इकाइयों की कुल संख्या के सापेक्ष अपेक्षित ई0डब्ल्यू0एस0 (25 वर्गमी0 प्रति इकाई) के भू-आच्छादन, जिसकी गणना भूतल पर ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी हेतु न्यूनतम G+3 फारमेट पर भूतल पर अपेक्षित इकाइयों अथवा न्यूनतम 4 इकाई, जो भी अधिक हो, के क्षेत्रफल के आधार पर आगणित होगी, का निर्धारण किया जायेगा। इस प्रकार निर्धारित किए गये भूआच्छादन के वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर भूमि मूल्य आगणित होगा। साथ ही ई0डब्ल्यू0एस0 हेतु

एरिया' कमशः 25 वर्गमी0 एवं 35 वर्गमी0 के समतुल्य भूमि हेतु सम्बन्धित योजना की भूमि के वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार की जायेगी– परियोजना में कुल आवासीय इकाईयों की कुल संख्या X(25+35) X वर्तमान सर्किल रेट का आधा 10 परियोजना हेतु अपेक्षित कुल ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 इकाई संख्या के यदि आंशिक रूप से इकाईयों के 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 केवल ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई का प्रावधान है, में शेल्टर फण्ड की गणना उक्त फार्मूले में वर्णित 35 वर्गमी0 को सम्मिलित न करते हुए, की जायेगी।	अपेक्षित कुल इकाइयों के भवन की निर्माण एवं विकास लागत लोक निर्माण विभाग द्वारा चतुर्थ श्रेणी आवास हेतु निर्धारित प्लिन्थ एरिया दरों के आधार पर शेल्टर फण्ड के रूप में जमा की जायेगी। परियोजना हेतु अपेक्षित कुल ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई संख्या के सापेक्ष यदि आंशिक रूप से इकाईयों के 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।

3– उक्त शासनादेश दिनांक 30–03–2016 को केवल इस सीमा तक संशोधित समझा जायेगा तथा शेष प्राविधान यथावत् लागू रहेंगे।

भवदीय,

(अमित सिंह नेगी)
सचिव

संख्या – 1473 /V-2–2017–23(आ0)/2011–तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1– मण्डलायुक्त, गढ़वाल, पौड़ी/कुमायूं, नैनीताल।

2– मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।

3– निदेशक, शहरी विकास निदेशालय, देहरादून।

4– निदेशक, एन0आई0सी0, उत्तराखण्ड सचिवालय।

5– सहयुक्त नियोजक, गढ़वाल/कुमायूँ सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून/हल्द्वानी।

6– गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(सुनीलश्री पांथरी)
अपर सचिव