



उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण,
4th फ्लोर, राजीव गाँधी बहुउद्देश्यीय कॉम्प्लेक्स, डिस्पेन्सरी रोड, देहरादून, उत्तराखण्ड
Email- uhdauk@gmail.com टेलीफ़ैक्स: 0135-2719500

प्रधानमंत्री आवास (शहरी) योजनान्तर्गत निजी निर्माणकर्ताओं/निजी भू-स्वामियों से उत्तराखण्ड आवास नीति-2017, (संशोधित 2021) उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली (2018) संशोधित (2021) के प्राविधानों के अनुसार, शहरी क्षेत्रों में EWS आवास निर्माण किये जाने हेतु प्रस्ताव निर्धारित प्रारूप में आमंत्रित किये जाते हैं। निजी निर्माणकर्ता/निजी भू-स्वामी अपने प्रस्ताव सम्बन्धित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद में उपलब्ध करा सकते हैं। संशोधित आवास नीति नियमावली (2021), संशोधित आवास नीति (2021), प्रस्ताव हेतु निर्धारित प्रारूप एवं जिलावार लाभार्थियों की संख्या की सूचना, वर्तमान तक स्वीकृत आवासों की सूचना उडा के वेबसाईट www.uhuda.org.in से डाउनलोड एवं उत्तराखण्ड शहरी विकास निदेशालय, राजपुर रोड देहरादून से प्राप्त की जा सकती है।

संयुक्त मुख्य प्रशासक

निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रतिभाग किये जाने हेतु आवेदन प्रारूप

सेवा मे,

उपाध्यक्ष

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास विकास परिषद अथवा अन्य पैरास्टेटल संस्थान

विषय: प्रधानमंत्री आवास योजना मे सभी के लिये आवास उपलब्धता हेतु आवास नीति के अन्तर्गत परियोजना प्रस्ताव हेतु आवेदन

महोदय,

मैं.....(निजी निर्माणकर्ता (एकल व्यक्ति) का नाम/फर्म का नाम/कम्पनी का नाम) पता.....(निजी निर्माणकर्ता (एकल व्यक्ति)/फर्म/कम्पनी का नाम) उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....के अन्तर्गत किफायती आवास का निर्माण किये जाने मे इच्छुक हूँ। मैने उत्तराखण्ड आवास नीति तथा आवास नीति के प्राविधानों को भलीभांति पढ़ लिया है तथा मैं आवास नीति के प्राविधानों को स्वीकार्य करता हूँ।

मैं.....अपना परियोजना प्रस्ताव पत्र के साथ महोदय के संज्ञानार्थ प्रेषित कर रहा हूँ।

अतः महोदय से निवेदन है कि परियोजना प्रस्ताव को स्वीकृत करने की कृपा करेंगे।

भवदीय,

आवेदक का नाम व पता (दूरभाष न0 व ई-मेल आई डी0 सहित)

हस्ताक्षर

कम्पनी/फर्म की सील

परियोजना प्रस्ताव प्रारूप

आवेदन संख्या.....(कार्यालय द्वारा भरा जायेगा)

दिनांक.....

1. आवेदक स्वयं एकल व्यक्ति / प्रोपराइटर फर्म है तो
 - 1.1 आवेदक का नाम.....
 - 1.2 आवेदक का पता (स्वयं प्रमाणित प्रति सहित).....
 - 1.3 पैन कार्ड न0 (स्वयं प्रमाणित प्रति सहित).....
 - 1.4 आधार कार्ड न0 (स्वयं प्रमाणित प्रति सहित).....
 - 1.5 बैंक खाता संख्या व बैंक शाखा का नाम.....

(बिन्दुसंख्या 1.1 से 1.5 तक की सूचनाओं के साथ साक्ष्य सत्यापित प्रमाण संलग्न किये जाने आवश्यक हैं।)
2. आवेदक यदि कम्पनी / पार्टनरशिप फर्म / सोसाईटी है तो
 - 2.1 कम्पनी / पार्टनरशिप फर्म / सोसाईटी का नाम
 - 2.2 कम्पनी / पार्टनरशिप फर्म / सोसाईटी का पता
 - 2.3 निदेशकों / पार्टनर के नाम
 - 2.4 निदेशकों / पार्टनर के पते
 - 2.5 कम्पनी / पार्टनरशिप फर्म / सोसाईटी का पैन न0
 - 2.6 कम्पनी / पार्टनरशिप फर्म / सोसाईटी का जी0एस0टी0 संख्या
 - 2.7 कम्पनी / पार्टनरशिप फर्म / सोसाईटी का खाता संख्या व बैंक शाखा का नाम

(बिन्दुसंख्या 2.1 से 2.7 तक की सूचनाओं के साथ साक्ष्य सत्यापित प्रमाण संलग्न किये जाने आवश्यक हैं।)
3. भूमि का क्षेत्रफल.....वर्ग0मी0
4. भूमि का स्थिति (Location).....
5. ग्राम / नगर.....विकासखण्ड.....तहसील.....जिला.....
..... जहां भूमि अवस्थित है।
6. भूमि के अक्षान्तर (Longitude).....व देशान्तर (Latitude).....
7. भूमि के स्वामित्व की स्थिति
 - 7.1 स्वयं की भूमि
 - 7.2 पार्टनरशिप में फर्म के नाम क्रय की गयी भूमि
 - 7.3 पार्टनरशिप में भिन्न-भिन्न पार्टनर के स्वामित्व की भूमि
 - 7.4 भूमि की स्वामी से पंजीकृत अनुबन्ध के आधार पर ली गयी भूमि
 - 7.5 अन्य (अन्य को स्पष्ट करें)

(बिन्दुसंख्या 7.1 से 7.5 तक की सूचनाओं के साथ साक्ष्य सत्यापित प्रमाण संलग्न किये जाने आवश्यक हैं।)

8. भूमि का वर्तमान भू-उपयोग.....
9. भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता.....हाँ / नहीं.....
- 10-भूमि पर EWS आवासों तथा अन्य प्रस्तावित आवासों अथवा व्यवसायिक भवनों का ले-आउट (Lay out plan) *(कृपया परियोजना प्रस्ताव का Lay out plan संलग्न करें)*
- 11- भूमि पर प्रस्तावित EWS आवासों की संख्या
11.1 EWS-----
- 12- EWS आवासों का आकार
12.1 EWS ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
12.2 EWS ईकाई का बिल्टअप क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
- कृपया EWS आवासों का unit plan संलग्न करें)*
- 13- उत्तराखण्ड राज्य भवन उपविधि मानकों के अनुसार निम्न प्राविधान
13.1 हरित क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
13.2 पार्किंग हेतु क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
13.3 वाहन पार्किंग का क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
13.4 ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन की व्यवस्था.....हाँ / नहीं
13.4 विद्युत व्यवस्था.....हाँ / नहीं
13.5 पेयजल व्यवस्था.....हाँ / नहीं
13.6 एस0टी0पी0 हेतु आरक्षित क्षेत्रफल.....वर्ग मी0
13.7 रेन वॉटर हारवेस्टिंग हेतु व्यवस्था.....हाँ / नहीं
13.8 अन्य सुविधायें.....वर्ग मी0
14. निर्माण की कुल लागत.....प्रति वर्गफीट लागत.....
(कृपया परियोजना की कुल लागत का आंगणन संलग्न करें)
15. निर्माण हेतु वित्तीय आंकलन.....*(कृपया परियोजना हेतु वित्त व्यवस्था का विवरण संलग्न करें)*
16. परियोजना कार्ययोजना हेतु PERT व Timeline chart *(कृपया परियोजना का PERT व Timeline chart विवरण संलग्न करें)*
17. परियोजना हेतु अन्य विवरण.....

आवेदक का नाम व पता
(दूरभाष न0 व ई-मेल आई डी0 सहित)
हस्ताक्षर
कम्पनी/फर्म की सील

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास विकास परिषद
अथवा अन्य पैरास्टेटल संस्थान.....कार्यालय उपयोगार्थ

आज दिनांक.....को आवेदक नाम.....द्वारा उत्तराखण्ड आवास
नीति के अन्तर्गत मॉडल.....हेतु परियोजना प्रस्ताव का आवेदन किया गया है तथा
आवेदक का आवेदन कार्यालय द्वारा प्राप्त किया गया। आवेदक को आवेदन संख्या.....
.....निर्गत की जाती है।

हस्ताक्षर

(प्राप्तकर्ता)
कर्मचारी/अधिकारी
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय
विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास
विकास परिषद अथवा अन्य पैरास्टेटल
संस्थान

District Wise AHP (EWS Houses) Demand and Approval

S.No.	District	Demand of AHP Houses as per list provided by Urban Development Directorate	Total Approved AHP Houses from the Central Government	Remaining AHP Houses on Date: 23/02/2021
1	Almora	91	0	91
2	Bageshwar	89	0	89
3	Chamoli	3	0	3
4	Champawat	1496	1376	120
5	Dehradun	9185	1572	7613
6	Haidwar	12213	1072	11141
7	Nainital	11597	2224	9373
8	Pauri	564	0	564
9	Pithoragarh	838	0	838
10	Rudraparyag	52	0	52
11	Tehri	1486	0	1486
12	U S Nagar	6844	6936	0
13	Uttarkashi	222	0	222
	Total	44680	13180	31592

ULBs Wise AHP (EWS Houses) Demand

Distiict	ULB NAME	AHP Requirement	AHP Approved
Chamoli	Chamoli Gopeshwar	0	
Chamoli	Gairsain	0	
Chamoli	Gochar	1	
Chamoli	Joshimath	0	
Chamoli	Karnaprayag	2	
Chamoli	Nandprayag	0	
Chamoli	Pipalkoti	0	
Chamoli	Pokhri	0	
Chamoli	Tharali	0	
Chamoli		3	
Dehradun	Dehradun	8972	1572
Dehradun	Doiwala	61	
Dehradun	Herbertpur	0	
Dehradun	Rishikesh	93	
Dehradun	Selaqui	10	
Dehradun	Vikasnagar	49	
Dehradun		9185	1572
Haridwar	Bhagwanpur	12	
Haridwar	Hardwar	6355	528
Haridwar	Jhabrera	0	
Haridwar	Laksar	0	
Haridwar	Landhaura	0	
Haridwar	Manglaur	702	544
Haridwar	Mussoorie	0	
Haridwar	Piran Kaliyar	5	
Haridwar	Roorkee	5102	
Haridwar	Shivalik Nagar	37	
Haridwar		12213	1072
Pauri	Dogadda	75	
Pauri	Kotdwara	266	
Pauri	Pauri	18	
Pauri	Satpuli	50	
Pauri	Srinagar	155	
Pauri		564	0
Rudraprayag	Augustmuni	0	
Rudraprayag	Rudraprayag	52	
Rudraprayag	Tilwada	0	
Rudraprayag	Ukhimath	0	
Rudraprayag		52	0
Tehri	Chamba	0	
Tehri	Chamiyala	5	
Tehri	Devaprayag	46	
Tehri	Gaja	0	
Tehri	Ghansali	54	
Tehri	Jonk	258	
Tehri	Kirtinagar	0	
Tehri	Lamagaun	0	
Tehri	Muni Ki Reti	351	
Tehri	Narendranagar	10	
Tehri	Tehri	762	
Tehri		1486	0
Uttarakashi	Barkot	0	
Uttarakashi	Chinyalisaur	1	
Uttarakashi	Naugaun	15	
Uttarakashi	Purola	2	
Uttarakashi	Uttarkashi	204	
Uttarakashi		222	0

Distiict	ULB NAME	AHP Requirement	AHP Approved
Almora	Almora	43	
Almora	Bhikiyasain	1	
Almora	Dwarahat	3	
Almora	Ranikhet (CB)	44	
Almora		91	0
Bageshwar	Bageshwar	88	
Bageshwar	Kapkot	1	
Bageshwar		89	0
Champawat	Banbasa	234	
Champawat	Champawat	80	
Champawat	Lohaghat	83	
Champawat	Tanakpur	1099	1376
Champawat		1496	1376
Nainital	Bhimtal	0	
Nainital	Bhowali	119	
Nainital	Haldwani-cum-Kathgodam	8495	
Nainital	Kaladhungi	121	
Nainital	Lalkuan	90	
Nainital	Nainital	2265	2224
Nainital	Ramnagar	507	
Nainital		11597	2224
Pithoragarh	Berinaag	67	
Pithoragarh	Dharchula	23	
Pithoragarh	Didihat	197	
Pithoragarh	Gangolihat	10	
Pithoragarh	Pithoragarh	541	
Pithoragarh		838	
US Nagar	Bajpur	5	
US Nagar	Dineshpur	0	
US Nagar	Gadarpur	177	
US Nagar	Gulbhoj	490	
US Nagar	Jaspur	0	
US Nagar	Kashipur	614	1768
US Nagar	Kela Khera	4	
US Nagar	Khatima	126	
US Nagar	Kichha	1576	984
US Nagar	Mahua Dabra Haripura	0	
US Nagar	Mahua Kheraganj	180	
US Nagar	Nanakmatta	9	
US Nagar	Rudrapur	3225	3016
US Nagar	Shaktigarh	317	
US Nagar	Sitarganj	111	1168
US Nagar	Sultanpur	10	
US Nagar		6844	6936

उत्तराखण्ड शासन

आवास अनुभाग-2

संख्या-105/ V-2-2017-66(आ0)/2017

देहरादून : दिनांक 15 सितम्बर, 2017

कार्यालय ज्ञाप

उत्तराखण्ड राज्य में निवास करने योग्य सुरक्षित तथा स्थायी आवास एवं उनकी आवश्यकताओं की पूर्ति के साथ विभिन्न आर्थिक, स्वास्थ्य, शिक्षा तथा सामाजिक सुविधाओं की सम्भावनाओं को विकसित करने के साथ नियोजित विकास अवस्थापना सुविधाओं के प्रावधान तथा न्याय संगत भूमि अर्जन, भू-उपयोग का व्यवहारिक कर विधिक संरचना को युक्तिसंगत करने एवं प्रधानमंत्री आवास योजना से कामगार समाज के प्रत्येक वर्ग हेतु आवासों को किफायती बनाने के उद्देश्य की पूर्ति हेतु उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 का निम्नानुसार प्रख्यापन किये जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं:-

उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017

प्रस्तावना:

उत्तराखण्ड एक विशेष श्रेणी राज्य है। राज्य मुख्य रूप से ग्रामीण केन्द्रीय है तथा त्वरित गति से शहरीकरण की ओर अग्रसर है। राज्य का अधिकांश क्षेत्रफल पर्वतीय है। राज्य के कुल क्षेत्रफल का 65 प्रतिशत क्षेत्रफल वनान्तर्गत है। राज्य का सम्पूर्ण भू-भाग भूकम्पीय दृष्टि से सक्रिय है तथा यहां भूस्खलन तथा बादल फटने का अत्यधिक जोखिम है। राज्य ढाचागत विकास की दृष्टि के अन्तर्गत "क्रिसल संस्था" द्वारा तैयार की गयी आवासीय रिपोर्ट "रहने योग्य आवास" को ऐसी आवासीय ईकाईयों के रूप में परिभाषित करती है, जो प्राकृतिक सुरक्षा उपायों के साथ-साथ आवास की न्यूनतम बुनियादी सुविधाओं जैसे पानी, जल निकासी, बिजली तथा शौचालय आदि न्यूनतम निर्माण मानकों को पूर्ण करते हों।

1.1 उत्तराखण्ड में आवास से सम्बन्धित समस्याएँ

- नियंत्रित विकास में नियोजन व क्रियान्वयन का आभाव
- किफायती आवासीय योजनाओं हेतु विकसित भूमि का आभाव
- मास्टर प्लान के क्रियान्वयन की धीमी प्रगति
- भूमि के सम्बन्ध में अनुमान/अटकलें
- शहर के केन्द्रीय क्षेत्रों में बिना आवश्यक अवस्थापना सुविधाओं के उच्च घनत्व विकास
- नालों के आसपास मलिन बस्तियां
- स्थलाकृति
- आपदा प्रवृत्त क्षेत्र
- पर्वतीय क्षेत्रों में अनाधिकृत व अवैध निर्माण तथा अवस्थापन

2. उद्देश्य:

- 2.1 आवास क्षेत्र के नियोजित विकास को प्रोत्साहन हेतु संस्थागत तथा विधिक ढांचे में सुधार के लिये कार्ययोजना
- 2.2 भू-अर्जन हेतु स्थायी व्यवस्था को स्थापित करना तथा शहरी व ग्रामीण क्षेत्रों हेतु अग्र-सक्रिय कार्ययोजना
- 2.3 विशेषकर आपदा प्रवृत्त क्षेत्रों हेतु निर्माण कार्यों की गुणवत्ता बढ़ाये जाने हेतु दिशानिर्देश निरूपित करना
- 2.4 सुरक्षित व किफायती आवास को विकसित किये जाने हेतु भूमि का प्रभावी उपयोग
- 2.5 आवास क्षेत्र में सार्वजनिक-निजी भागीदारी को प्रोत्साहित किये जाने हेतु दिशानिर्देश निरूपित करना
- 2.6 आवासों हेतु प्रस्तावित भूमि की आवश्यकता के अनुरूप विकसित भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करना
- 2.7 शहरी व ग्रामीण विकास केन्द्रों के संतुलित व स्थायी विकास को प्रोत्साहित करना तथा आवासीय तथा सम्बद्ध क्षेत्रों में रोजगार की सम्भावनाओं को प्रोत्साहित करना
- 2.8 मलिन बस्ती रहित शहरों के लक्ष्य की पूर्ति हेतु अतिक्रमण, पुनर्वास तथा स्व-स्थाने विकास हेतु प्रभावी क्रियाविधि तैयार करना
- 2.9 आन्तरिक शहरी क्षेत्रों में पुनर्निर्माण तथा पुनःस्थापन तथा जीर्ण-श्रीर्ण भवनों को भूमि अर्जन के विकल्प, पुनःघनत्व तथा न्यायसंगत भूमि अर्जन प्रक्रिया के माध्यम से सुगम किये जाने का कार्य

ITC/ab
For. n.a. /kane
26/8/17

795
25-9-17

7

- 2.10 निर्माण कार्यों में लगे कार्मिकों की उत्पादकता में वृद्धि हेतु उनका प्रशिक्षण तथा क्षमता विकास, नयी तकनीक को प्रोत्साहन जिससे आवासीय योजनाओं में लागत को 20 से 25 प्रतिशत तक कम किया जाना तथा भूमि की उपलब्धता को 10 प्रतिशत तक कम किया जाना।
- 2.11 राज्य में किफायती आवासों के निर्माण को सुगम करना।
- 2.12 प्रधानमंत्री आवासीय योजना से मेल कर आर्थिक दुर्बल वर्ग तथा निम्न आय वर्ग को आवास उपलब्ध कराना।

3. रणनीति तथा नीति रूपरेखा

3.1 आवश्यकता आंकलन

- 3.1.1 राज्य तथा क्षेत्रीय/शहरों की अग्रिम 10 से 40 वर्षों तक की आवासीय मांग का आंकलन किया जायेगा जिसके समरूप वर्तमान जनसंख्या वृद्धि दर, पलायन का प्रकृति व तरीका तथा वर्तमान भू-उपयोग नियमन का आंकलन किया जायेगा।
- 3.1.2 प्रधानमंत्री आवास योजना के समान सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों द्वारा एक तंत्र विकसित किया जायेगा जो आवास की कमी, भूमि की उपलब्धता, उपयोगिता का तरीका, नवीनतम निर्माण प्रौद्योगिकी को अपनाये जाने, बढ़ी हुयी एफ0ए0आर0, यदि कोई हो तो तथा संशोधित वृद्धि दर जिसके आधार पर मूल्यांकन की मांग को संशोधित किया जा सके आदि पर निश्चित समयावधि में समीक्षा कर सके। संबंधित स्थानीय नगर निकाय/स्थानीय प्राधिकरण इन योजनाओं को उडा के मार्गनिर्देशन में लागू करेंगे।

3.2 कार्ययोजना

3.2.1 अग्र-सक्रिय भूमि उपयोग योजना

- 3.2.1.1 सभी प्रमुख शहरों तथा अन्य विनियमित क्षेत्रों (छोटे शहरों और गांवों) के लिये व्यापक भूमि उपयोग योजना हेतु मास्टर प्लान विकसित किए जायेंगे जो प्रतिस्पर्धात्मक विकास की आवश्यकताओं के बीच भूमि के आवंटन के प्रबंधन हेतु आधार तैयार करेगी।
- 3.2.1.2 मानकों को स्थापित करने के उद्देश्य से यूडीपीएफआई (शहरी विकास कार्ययोजना निर्माण तथा कार्यान्वयन) दिशानिर्देशों तथा इस क्षेत्र की अन्य श्रेष्ठ परिपाटियों का पालन किया जायेगा।

3.2.2 नये क्षेत्रों में सेवा वर्ग आवासों हेतु प्राविधान

- 3.2.2.1 नये औद्योगिक क्षेत्रों में, नियोजित विकास का अनुकरण किया जा जायेगा तथा किफायती सर्विस अपार्टमेंट के प्रावधान को प्रोत्साहित किया जायेगा। इस गतिविधि को सिडकुल द्वारा किया जायेगा। सिडकुल के पास उपलब्ध भूमि बैंक तथा अन्य औद्योगिक क्षेत्रों के साथ उपलब्ध भूमि को सिडकुल द्वारा औद्योगिक क्षेत्रों में काम कर रहे सेवा वर्ग के लिये किराया आवास अथवा स्थायी आवास को सार्वजनिक-निजी सहभागिता के आधार पर सिडकुल द्वारा विकसित किया जायेगा।
- 3.2.2.2 जोनल प्लान/मास्टर प्लान में न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल आर्थिक रूप से ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 आवासों हेतु नियत किया जायेगा।
- 3.2.2.3 नयी आवासीय कॉलोनीयों जिनको विकसित किया जा रहा हो, उनमें ई0डब्ल्यू0एस0श्रेणी के लिये न्यूनतम 15 प्रतिशत आवासीय ईकाईयां अथवा 25 प्रतिशत एफ0ए0आर0 प्रदान करना अनिवार्य होगा। ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 वर्ग के आवासों को अलग-खंड के रूप में विकसित किया जा सकता है जिसको प्रस्तावित आवासीय कॉलोनी में पृथक प्रवेश के साथ जोड़ा जा सकता है अथवा प्रस्तावित आवासीय कॉलोनी के 5 किमी के परिधि के भीतर विकसित किया जा सकता है।
- 3.2.2.4 निर्माण कार्य करने वाले ठेकेदारों को अपने निर्माण स्थल पर कार्यरत पलायन से आये मजदूरों को आवास उपलब्ध कराया जाना अनिवार्य होगा।
- 3.2.2.5 उद्योग/औद्योगिक एस्टेट के लिये श्रमिकों को बुनियादी सेवाओं के साथ किराये का आवास उपलब्ध कराया जाना अनिवार्य होगा।
- 3.2.2.6 शहरों में आने वाली चलायमान जनसंख्या हेतु अस्थायी आश्रय स्थलों का प्राविधान किये जाने हेतु खाली भूमि तथा सरकारी भूमि का चिन्हीकरण किया जायेगा।

3.2.3 मौजूदा बस्तियों में शहरी नवीनीकरण

- 3.2.3.1 राज्य में अत्यधिक जनसंख्या दबाव वाले क्षेत्रों की पहचान की जायेगी और उन क्षेत्रों में जीवन की गुणवत्ता को बढ़ाये जाने हेतु "क्षेत्र आधारित विकास पद्धति" के आधार पर नवीनीकरण योजना तैयार की जायेगी।
- 3.2.3.2 सार्वजनिक-निजी भागीदारी के माध्यम से पुनर्विकास के उद्देश्य हेतु ऐसी सरकारी भूमि जिन पर कम घनत्व पर बने भवन जीर्ण-शीर्ण अवस्था में हों की पहचान की जायेगी
- 3.2.3.3 शहरी व नगरीय क्षेत्रों के पुराने तथा भीड़भाड़ वाले क्षेत्रों के योजनाबद्ध रूप से पुनर्विकास किये जाने हेतु एफ0ए0आर0 सम्बद्ध प्रोत्साहनों का प्रावधान किया जायेगा।

3.2.4 मलिन बस्ती रोकथाम तथा मलिन बस्ती उत्थान

- 3.2.4.1 उत्तराखण्ड में मलिन बस्तियां मुख्य रूप से नालों और निषिद्ध क्षेत्रों में अवस्थित हैं। इस प्रकार से मलिन बस्तियों के फैलाव को रोकने के प्रायोजन से पुनर्वास प्रस्तावित किया जायेगा तथा यहां भी सरकारी भूमि उपलब्ध हो यथासंभव स्व-स्थाने उत्थान और पुनर्विकास किया जायेगा।
- 3.2.4.2 राज्य में मलिन बस्तियों के सृजन को रोकने हेतु विभिन्न रणनीतियों यथा ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 वर्ग के आवास, पलायन से आने वाले श्रमिकों आदि के लिये अस्थायी आवास आदि को अपनाया जायेगा।
- 3.2.4.3 प्रावधानों का दुरुपयोग रोकने हेतु, शहरी गरीबों का प्रदान किया गया मालिकाना अधिकार आवंटन से 10-15 वर्ष की अवधि के लिये गैर-हरतांतरणीय आधार पर होगा।

3.2.5 भूमि बैंक का सृजन

- 3.2.5.1 राज्य सरकार की भूमि संयोजन नीति विशेष रूप से निम्न आय वर्ग के आवासों संबंधित निर्माण परियोजनाओं के लिये भूमि की निर्बाध आपूर्ति सुनिश्चित किये जाने हेतु भूमि बैंक की स्थापना के लिये होगी।
- 3.2.5.2 राज्य सरकार इस प्रायोजन हेतु सभी सरकारी स्वामित्व वाली भूमि की डिजीटाइज्ड भूमि अभिलेख तैयार किया जायेगा।
- 3.2.5.3 राज्य सरकार किरायेती आवासों के प्रायोजन हेतु विभिन्न विभागों की अप्रयुक्त भूमि को आवास विभाग में स्थानान्तरित किये जाने के उद्देश्य से उपयुक्त व्यवस्था करेगी।
- 3.2.5.4 राज्य सरकार भूमि साझाकरण, भूमि समुच्चयन, भूमि संयोजन तथा बातचीत के आधार पर भूमि क्रय को प्रोत्साहित करेगी। आवास निर्माण के उद्देश्य के लिये अपनी भूमि को भूमि बैंक में पंजीकरण कराये जाने हेतु निजी भूमि स्वामियों को प्रोत्साहन दिया जायेगा।

3.2.6 एकीकृत टाउनशिप को विकसित किया जाना:

राज्य सरकार द्वारा सैटेलाइट टाउनशिप तथा काउंटर मैकनेट सिटी क्षेत्रों को विकसित किये जाने के लिये एकीकृत टाउनशिप नीति, निजी पूंजी निवेश हेतु उपयुक्त प्रोत्साहनों के उपायों के साथ तैयार की जायेगी।

3.2.7 सर्विस्ड अपार्टमेंट :

यह अनुभव किया गया है कि राज्य में पर्याप्त चलायमान जनसंख्या है जिस हेतु अल्पावधि आवास की आवश्यकताओं को लक्षित किया जाना चाहिये। राज्य सरकार सभी बनियादी सुविधाओं के साथ अस्थायी आवास के निर्माण को प्रोत्साहित करेगी। इस प्रकार सर्विस्ड अपार्टमेंट पर्यटक तथा अन्य चलायमान आबादी की आवश्यकताओं को पूर्ण करेंगे तथा इसके साथ साथ सेवारत श्रेणी के व्यक्तियों के लिये रोजगार के अवसर प्रदान करेंगे।

3.2.8 रात्रि विश्रामगृह तथा किराया आधारित आवास

राज्य सरकार द्वारा पी0पी0पी0 आधार पर किरायेती किराया आधारित आवास तथा रात्रि विश्राम गृहों का भारत सरकार की योजनाओं का लाभ लेते हुये निर्माण कराया जायेगा।

3.2.9 मिश्रित भू-उपयोग व परिवहन:

- 3.2.9.1 राज्य सरकार शहरों में कार्पेट फुट-प्रिंट को कम करने के लिये सभी आवश्यक प्रयास करेगी। मास्टर प्लान के नये क्षेत्रों में मिश्रित भूमि उपयोग और एकीकृत टाउनशिप को प्रोत्साहित किया जायेगा जिससे औसत परिवहन की दूरी कम की जा सके।
- 3.2.9.2 राज्य सरकार जहां संभव हो ऐसे सेटैलाइट नोड्स, पब्लिक ट्रांजिट कॉरिडोर (मेट्रो रेल, बी0आर0टी0एस0 आदि) विकसित करेगी जिससे व्यक्तिगत वाहनों को एक विश्वसनीय, सुविधाजनक तथा प्रभावी विकल्प प्रदान किया जा सके।
- 3.2.9.3 राज्य सरकार ट्रांजिट ओरियेन्टेड डेवलपमेंट को लक्षित करेगी जिस हेतु पब्लिक ट्रांसपोर्ट कॉरिडोर को प्राविधानित करेगी जहां उच्च घनत्व कॉरिडोर को विकसित किये जाने हेतु अतिरिक्त एफ0ए0आर0 प्रदान किया जायेगा।

3.2.10 तकनीक व क्षमता निर्माण

3.2.10.1 भवन सामग्री तथा भवन तकनीक

- 3.2.10.1.1 राज्य सरकार विभिन्न राज्यों और राष्ट्रीय स्तर के संस्थानों के साथ मिलकर कार्य करेगी। आई0आई0टी0 रुड़की, सी0बी0आर0आई0 के साथ कम लागत वाली स्थानीय सामग्रियों को आवासीय स्टॉक के निर्माण हेतु विकसित किया जायेगा।
- 3.2.10.1.2 राज्य सरकार आवासों के लिये कम लागत वाले भूकंप प्रतिरोधी डिजाइन विकसित किये जाने हेतु विभिन्न राज्य और राष्ट्रीय स्तर के संस्थानों के साथ कार्य करेगी।
- 3.2.10.1.3 लोक निर्माण विभाग द्वारा प्रयुक्त दरों की अनुसूची को संशोधित किया जायेगा जिसमें पर्यावरण के अनुकूल सामग्रियों जैसे बांस और निर्माण में अन्य टिकाऊ सामग्रियों को सम्मिलित किया जायेगा।
- 3.2.10.1.4 राज्य प्राधिकरण और निर्माण क्षेत्र में प्रतिष्ठित संस्थानों की सहायता से, शहरी स्थानीय नगरीय निकायों और स्थानीय विकास प्राधिकरणों का क्षमता विकास कराया जायेगा। यह कम लागत वाले आवास, मलिन बस्तियों की रोकथाम और आवास स्टाक के रखरखाव के प्राविधानों पर लक्षित होगा।
- 3.2.10.1.5 राज्य सरकार द्वारा एक आवासीय प्रबन्धन तंत्र को विकसित किया जायेगा जिससे राज्य में आवास निर्माण गतिविधियों की निगरानी को सशक्त किया जा सके।

3.2.11 क्षमता विकास

राज्य सरकार द्वारा निर्माण कार्यक्रमों में कौशल विकसित करने के लिये आई0टी0आई पाठ्यक्रम के भाग के रूप में विशेष कार्यक्रम विकसित किये जायेंगे। जैसे ईट लगाया जाना, मशीनरी, बढई आदि। इन कार्यक्रमों का उपयोग प्रौद्योगिकी के हस्तांतरण के लिये सबसे निम्न स्तर तक किया जायेगा।

3.2.12 जी0आई0एस0 तथा उपयुक्त तकनीकी व्यवस्था

राज्य सरकार समस्त विकासक्षेत्रों हेतु वेब आधारित जी0आई0एस0 अनुप्रयोग तैयार करेगी जो अनुमन्य भू-उपयोग, भूमि अभिलेख, स्वामित्व शीर्षक, सार्वजनिक उपयोगिता आदि की पूरी जानकारी प्रदान करेगा।

4. किफायती आवास मॉडल

राज्य सरकार द्वारा अगले पांच वर्षों में राज्य में लगभग 1 लाख किफायती आवास बनाये जाने का लक्ष्य निर्धारित किया गया है। इन घरों के निर्माण की सुविधा के लिये, निम्नलिखित 5 अलग-अलग मॉडल की परिकल्पना की गयी है।

मॉडल-1: सामान्य सामूहिक आवास-निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि में

सामान्य मापदंड	
न्यूनमत क्षेत्रफल	2000 वर्ग मी0 मैदानी क्षेत्रों में तथा 1000 वर्ग मी0 पर्वतीय क्षेत्रों में
भू-आच्छादन	35 प्रतिशत मैदानी क्षेत्रों में तथा 40 प्रतिशत पर्वतीय क्षेत्रों में
एफ0ए0आर0	1.8 मैदानी क्षेत्रों में तथा 1.4 पर्वतीय क्षेत्रों में
ई0एब्लू0एस0 का प्राविधान	कुल आवासीय ईकाईयों का 15 प्रतिशत अथवा एफ0ए0आर0 का 25 प्रतिशत (भूतल+तीन तल)

तकनीकी मापदंड- प्लेट	
ई0एब्यलू0एस0 आवासीय ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल	25-35 वर्ग मी0
तकनीकी मापदंड-प्लॉट	
ई0एब्यलू0एस0 आवासीय ईकाई का प्लॉट का आकार	30-45 वर्ग मी0
प्रोत्साहन	
शेल्टर फंड का विकल्प	परियोजना क्षेत्रफल के 2000 वर्ग मी0 के बराबर अथवा अधिक होने तथा 5000 वर्ग मी0 के बराबर अथवा कम होने पर (भवन उपविधि में शेल्टर फंड हेतु संशोधित प्राविधान के अनुसार) 5000 वर्ग मी0 से अधिक क्षेत्रफल की परियोजनाओं में ई0एब्यलू0एस0 आवासीय ईकाइयों का निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।
अतिरिक्त एफ0ए0आर0	ग्रीन भवन के मानकों का अनुपालन किये जाने पर अतिरिक्त 0.3 तक एफ0ए0आर0। ऐसी परियोजनायें जिनमें निर्माणकर्ता द्वारा ग्रीन भवन मानकों के अनुसार छूट प्राप्त की गयी हो किन्तु निर्माण में ग्रीन भवन मानकों को पूर्ण न किया गया हो में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
व्यवसायिक क्षेत्रफल	एफ0ए0आर0 का 7.5 प्रतिशत

मॉडल-2: पूर्ण किफायती आवास परियोजना: निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि में
उद्देश्य: प्रस्तुत मॉडल में सम्पूर्ण योजना की सभी 100 प्रतिशत ईकाइयां कम कीमत की आवासीय ईकाइयां होंगी। (ई0एब्यलू0एस0, एल0आई0जी0 तथा एल0एम0आई0जी0)

सामान्य मापदंड	
न्यूनतम क्षेत्रफल	4000 वर्ग मी0 मैदानी क्षेत्रों में तथा 2000 वर्ग मी0 पर्वतीय क्षेत्रों में
भू-आच्छादन	50 प्रतिशत
एफ0ए0आर0	2.0 (भूतल+तीन तल)
ई0एब्यलू0एस0 की व्यवस्था	<ul style="list-style-type: none"> आवासीय योजना में 100 प्रतिशत किफायती आवासों का निर्माण किया जायेगा (ई0एब्यलू0एस0, एल0आई0जी0 तथा एल0एम0आई0जी0) जिसमें न्यूनतम 35 प्रतिशत ईकाइयां अथवा एफ0ए0आर0 का 40 प्रतिशत ई0एब्यलू0एस0 श्रेणी के लिये होगा। विकासकर्ता द्वारा कुल आवासीय ईकाइयों का न्यूनतम 35 प्रतिशत ईकाइयां अथवा एफ0ए0आर0 का 40 प्रतिशत ई0एब्यलू0एस0 ईकाइयों को स्थानीय विकास प्राधिकरणों को राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों पर उपलब्ध कराया जायेगा। (ई0एब्यलू0एस0 को स्थानीय विकास प्राधिकरण /स्थानीय नगरीय निकाय को उपलब्ध कराये जाने हेतु वर्तमान दर: रू0 6.00 लाख/प्रति आवास) राज्य सरकार ई0एब्यलू0एस0 की कीमत को अधिसूचना के माध्यम से घोषित करेगी। स्थानीय निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्हीकरण मानक दिशानिर्देशों के अनुसार किया जायेगा।
तकनीकी मापदंड	

ई0एब्यलू0एस0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	25-35 वर्ग मी0
एल0आई0जी0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	36-45 वर्ग मी0
एल0एम0आई0जी0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	46-55 वर्ग मी0
प्रोत्साहन	
भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क,	पब्लिक/सेमी- पब्लिक में निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा, हरित पट्टी, पार्क व मार्गाधिकार में निषिद्ध, व शेष भू-उपयोग श्रेणियों से भू-उपयोग परिवर्तन देय नहीं
विकास शुल्क, मानचित्र शुल्क, उप-विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क	समाप्त
स्टाम्प शुल्क	ई0एब्यलू0एस0 श्रेणी के लाभार्थियों हेतु स्टाम्प शुल्क रू0 5000 होगा
पहुँच मार्ग	9.0 मीटर मैदानी क्षेत्र तथा 4.5 मीटर पर्वतीय क्षेत्र
व्यवसायिक क्षेत्रफल	एफ0ए0आर0 का 7.5 प्रतिशत

मॉडल-3 किफायती आवास परियोजना: निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि में

सामान्य मापदंड	
न्यूनमत क्षेत्रफल	4000 वर्ग मी0 मैदानी क्षेत्रों में तथा 2000 वर्ग मी0 पर्वतीय क्षेत्रों में
भू-आच्छादन	50 प्रतिशत
एफ0ए0आर0	2.1
ई0एब्यलू0एस0 तथा एल0आई0जी0 की व्यवस्था	<ul style="list-style-type: none"> • एफ0ए0आर0 का 45 प्रतिशत (35 प्रतिशत ई0एब्यलू0एस0 तथा 10 प्रतिशत एल0आई0जी0, भूतल+तीन तल), तथा शेष एफ0ए0आर0 में एल0एम0आई0जी0 एम0आई0जी0 तथा एच0आई0जी0 भवन निर्मित किये जा सकते हैं। • विकासकर्ता द्वारा किफायती आवासीय ईकाईयों को स्थानीय विकास प्राधिकरणों को राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों पर उपलब्ध कराया जायेगा। • ई0एब्यलू0एस0/एल0आई0जी0 को स्थानीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकायों को उपलब्ध कराये जाने हेतु वर्तमान दर: रू0 6.00 लाख/प्रति आवास तथा रू0 एल0आई0जी0 रू0 10.00 लाख/प्रति आवास • स्थानीय निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्हीकरण मानक दिशानिर्देशों के अनुसार किया जायेगा। • निर्माणकर्ता के पास योजना के क्रॉस सब्सीडाइजेशन का विकल्प होगा।
तकनीकी मापदंड	
ई0एब्यलू0एस0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	25-35 वर्ग मी0
एल0आई0जी0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	36-45 वर्ग मी0

क्षेत्रफल	
किफायती आवास योजना निर्माणकर्ता की मूल योजना में पृथक प्रविष्टि के साथ अथवा योजना की सीमा से 5 किलोमीटर की दूरी की भीतर या विकास क्षेत्र में स्थानीय विकास प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित उपयुक्त स्थान पर हो सकती है।	
प्रोत्साहन	
भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क	पब्लिक/सेमी-पब्लिक में निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा, हरित पट्टी, पार्क व मार्गाधिकार में निषिद्ध, व शेष भू-उपयोग श्रेणियों से भू-उपयोग परिवर्तन देय नहीं
विकास शुल्क व मानचित्र शुल्क, उप-विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क	समाप्त
अतिरिक्त एफ0ए0आर0	ग्रीन भवन के मानकों का अनुपालन किये जाने पर अतिरिक्त 0.3 तक एफ0ए0आर0 । ऐसी परियोजनायें जिनमें निर्माणकर्ता द्वारा ग्रीन भवन मानकों के अनुसार छूट प्राप्त की गयी हो किन्तु निर्माण में ग्रीन भवन मानकों को पूर्ण न किया गया हो में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
व्यवसायिक उपयोग	एफ0ए0आर0 का 10 प्रतिशत
स्टाम्प शुल्क	ई0एब्लू0एस0 श्रेणी के लाभार्थियों हेतु स्टाम्प शुल्क ₹0 5000 होगा
पहुँच मार्ग	9.0 मीटर मैदानी क्षेत्र तथा 4.5 मीटर पर्वतीय क्षेत्र

मॉडल-4 किफायती आवास परियोजना: निजी निर्माणकर्ता अथवा सरकारी संस्थान द्वारा सरकारी भूमि में उक्त प्रस्तुत मॉडल-4 हेतु राज्य सरकार 99 वर्ष हेतु लीज आधार पर हस्तान्तरणीय योग्य, सभी अधिभारों से मुक्त निशुल्क भूमि उपलब्ध करायेगी। भूमि का आवंटन हेतु प्रतिस्पर्धी निविदा प्रक्रिया के माध्यम से किया जायेगा। भूमि संयोजन को प्रोत्साहित किये जाने के उद्देश्य से राज्य सरकार विभिन्न विभागों की निष्प्रायोजित भूमि को निशुल्क स्थानीय विकास प्राधिकरणों को उपलब्ध करायेगी जिससे किफायती आवासों का निर्माण किया जा सके।

सामान्य मापदंड	
न्यूनमत क्षेत्रफल	4000 वर्ग मी0 मैदानी क्षेत्रों में तथा 2000 वर्ग मी0 पर्वतीय क्षेत्रों में
भू-आच्छादन	50 प्रतिशत
एफ0ए0आर0	2.1
ई0एब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 की व्यवस्था	<ul style="list-style-type: none"> आवासीय योजना में जिस निर्माणकर्ता द्वारा सर्वाधिक ई0एब्लू0एस0 ईकाईयों को निशुल्क उपलब्ध कराया जायेगा, उसको योजना हेतु चयनित किया जायेगा। निर्माणकर्ता के पास योजना के क्रॉस सब्सीडाइजेशन का विकल्प होगा। राज्य सरकार को निशुल्क उपलब्ध कराये जाने वाले ई0एब्लू0एस0 व एल0आई0जी0 आवासीय ईकाईयों का अनुपात 70:30 होगा। स्थानीय निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्हीकरण मानक दिशानिर्देशों के अनुसार किया जायेगा।
तकनीकी मापदंड	
ई0एब्लू0एस0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	25-35 वर्ग मी0
एल0आई0जी0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड	36-45 वर्ग मी0

क्षेत्रफल	
तल	भूतल+तीन तल
निविदा मानदंड	<ul style="list-style-type: none"> राज्य सरकार स्थानीय विकास प्राधिकरणों को उपलब्ध कराये जाने वाली आवासीय ईकाईयों हेतु प्रधानमंत्री आवास योजना के प्राविधानों के आधार पर निविदा मानदंड तैयार करेगी जिसमें तकनीकी सूची जैसे आवासीय ईकाईयों का आकार, संख्या, ले-आउट के सम्बन्ध में सूचनायें सम्मिलित की जायेगी। स्थानीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय नगर निकाय परियोजनाओं के आधार पर आवासीय ईकाईयों की न्यूनतम संख्या का निर्धारण कर सकेंगे। किसी भी अवस्था में स्थानीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय नगर निकाय को परियोजना में कुल आवासीय ईकाईयों की 35 प्रतिशत से कम ई0डब्ल्यू0एस आवासीय ईकाईयां प्रदान नहीं की जा सकेंगी।
प्रोत्साहन	
भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क	पब्लिक/सेमी-पब्लिक में निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा, हरित पट्टी, पार्क व मार्गाधिकार में निषिद्ध, व शेष भू-उपयोग श्रेणियों से भू-उपयोग परिवर्तन देय नहीं
विकास शुल्क व मानचित्र शुल्क, उप-विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क	समाप्त
अतिरिक्त एफ0ए0आर0	ग्रीन भवन के मानकों का अनुपालन किये जाने पर अतिरिक्त 0.3 तक एफ0ए0आर0। ऐसी परियोजनायें जिनमें निर्माणकर्ता द्वारा ग्रीन भवन मानकों के अनुसार छूट प्राप्त की गयी हो किन्तु निर्माण में ग्रीन भवन मानकों को पूर्ण न किया गया हो में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
स्टाम्प शुल्क	ई0एब्ल्यू0एस0 श्रेणी के लाभार्थियों हेतु स्टाम्प शुल्क रू0 5000 होगा
व्यवसायिक उपयोग	एफ0ए0आर0 का 10 प्रतिशत

मॉडल-5 सरकारी संस्थान (विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकाय तथा अन्य पैरास्टेटल संस्थान)

सामान्य मापदंड	
न्यूनमत क्षेत्रफल	—
भू-आच्छादन	50 प्रतिशत
एफ0ए0आर0	2.1
ई0एब्ल्यू0एस0 व एल0आई0जी0 की व्यवस्था	<ul style="list-style-type: none"> एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 35 प्रतिशत ई0एब्ल्यू0एस0 अन्य शेष एफ0ए0आर0 पर एल0आई0जी0, एल0एम0आई0जी0, एम0आई0जी0 तथा एच0आई0जी0 बनाये जा सकते हैं। ई0एब्ल्यू0एस0 की वर्तमान दर: रू0 6.00 लाख/प्रति आवास स्थानीय निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्हीकरण मानक दिशानिर्देशों के अनुसार किया जायेगा।
तकनीकी मापदंड- फ्लैट	

ई0एब्लू0एस0 आवासीय ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल	25-35 वर्ग मी0
एल0आई0जी0 आवासीय ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल	36-45 वर्ग मी0
तकनीकी मापदंड- प्लॉट	
ई0एब्लू0एस0 आवासीय ईकाई का प्लॉट का आकार	30-45 वर्ग मी0
एल0आई0जी0 आवासीय ईकाई का प्लॉट का आकार	45-60 वर्ग मी0
प्रोत्साहन	
भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क	पब्लिक/सेमी-पब्लिक में निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा, हरित पट्टी, पार्क व मार्गाधिकार में निषिद्ध, व शेष भू-उपयोग श्रेणियों से भू-उपयोग परिवर्तन देय नहीं
विकास शुल्क व मानचित्र शुल्क, उप-विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क अतिरिक्त एफ0ए0आर0	समाप्त
स्टाम्प शुल्क	ई0एब्लू0एस0 श्रेणी के लाभार्थियों हेतु स्टाम्प शुल्क रू0 5000 होगा
व्यवसायिक उपयोग	एफ0ए0आर0 का 10 प्रतिशत
पहुँच मार्ग	9.0 मीटर मैदानी क्षेत्र तथा 4.5 मीटर पर्वतीय क्षेत्र

5. राज्य सरकार, शहरी स्थानीय निकायों, वित्त तथा विभिन्न संस्थाओं की भूमिका

5.1 राज्य सरकार की भूमिका

5.1.1 एक सहयोगी वातावरण का सृजन

- 5.1.1.1 राज्य सरकार उत्तराखण्ड आवास व निवास नीति को लागू कराया जायेगा।
- 5.1.1.2 राज्य सरकार एकीकृत मलिन बस्ती विकास परियोजनाओं के साथ-साथ एकीकृत टाउनशिप विकास परियोजनाओं के संबंध में स्थानीय निकायों/पैरास्टेटल/सहकारिता सेक्टर/गैर सरकारी संगठनों के सहयोग से एक सुविधाकर्ता तथा सुलभकर्ता के रूप में कार्य करेगी। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार संभावित ई0डब्ल्यू0एस/एल0आई0जी0 लाभार्थियों के लिये वित्तीय संसाधनों का उचित प्रवाह सुनिश्चित करेगी तथा साथ-साथ बड़े आवास और निवास परियोजनाओं की व्यवहार्यता अन्तर का वित्तपोषण करेगी।
- 5.1.1.3 राज्य सरकार पर्याप्त जल आपूर्ति, जल निकासी, सीवरेज, स्वच्छता, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन, बिजली आपूर्ति और परिवहन संपर्क आदि की व्यवस्था से संबंधित समस्याओं से निपटने के लिये मध्यम अवधि और दीर्घकालीन रणनीतियों को तैयार करेगी।
- 5.1.1.4 राज्य सरकार स्थानीय निर्माण सामग्री के विकेन्द्रीकृत उत्पादन तथा उपलब्धता को प्रोत्साहित तथा बढ़ावा देगी।
- 5.1.1.5 राज्य सरकार उचित मितव्ययी मानदंडों के दृष्टिगत संतुलित क्षेत्रीय विकास को बढ़ावा देगी।
- 5.1.1.6 किफायती आवास श्रेणी के अन्तर्गत विकसित की जानी वाली परियोजनाओं में मॉडल 2,3,4 में निजी विकासकर्ता स्थानीय विकास प्राधिकरणों को मार्केटिंग सहयोगी के रूप में चयनित कर सकता है।

5.1.2 कानूनी व नियामक ढांचा

5.1.2.1 समस्त नियम तथा नियमन, भवन उपविधि, भारत सरकार, राज्य सरकार तथा एन0बी0सी0 दिशानिर्देशों के अनुसार होंगे।

5.1.3 सार्वजनिक-निजी सहभागिता

5.1.3.1 राज्य सरकार आवास व बुनियादी ढांचागत परियोजनाओं के लिये स्पष्ट रूप से परिभाषित सार्वजनिक-निजी साझेदारी को प्रोत्साहित करेगी।

5.1.3.2 राज्य सरकार आवास संबंधी लघु वित्त की व्यवस्था तथा आवास निर्माण के संबंध में शहरी स्थानीय निकायों/पैरास्टेटल संस्थाओं के साथ साझेदारी करने के लिये सहकारी सामुहिक आवासीय सोसाइटी, कर्मचारी संगठन, श्रमिक आवास प्रोत्साहक संगठन, गैर सरकारी संगठनों और समुदाय आधारित संगठनों का प्रोत्साहित करेगी।

5.1.3.3 राज्य सरकार केन्द्र सरकार, राज्य सरकार, शहरी स्थानीय निकायों, बैंक/एमएमआई और संभावित लाभार्थियों के मध्य साझेदारी के साथ स्व-स्थाने मलिन बस्ती उत्थान को प्रोत्साहित करेगी।

5.1.4 कौशल विकास

5.1.4.1 राज्य सरकार निर्माणकार्यों में संलग्न कामगारों के प्रशिक्षण व कौशल विकास को सुलभ कराये जाने का कार्य करेगी।

5.1.5 प्रबंधन सूचना प्रणाली

5.1.5.1 राज्य सरकार शासन के विभिन्न स्तरों हेतु उचित प्रबंधन सूचना प्रणाली विकसित करेगी।

5.1.6 अनुसंधान एवं विकास

5.1.6.1 राज्य सरकार निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में अनुसंधान एवं विकास गतिविधियों को प्रोत्साहित करना तथा आवास और बुनियादी ढांचागत परियोजनाओं में प्रयोग किये जाने हेतु विकेंद्रीकृत उत्पादन और निर्माण सामग्री की उपलब्धता को प्रोत्साहित करेगी।

5.1.7 भूमि का सर्वोत्कृष्ट उपयोग

5.1.7.1 राज्य सरकार 35 प्रतिशत एफएआर को ई0डब्ल्यू0एस आवासों हेतु आरक्षित किये जाने जैसी छूट अथवा परिवहन कॉरिडोर की अनुमति हेतु हस्तांतरणीय विकास अधिकार जारी किये जाने तथा बाहरी क्षेत्र में एफ0ए0आर0 की उपलब्धता किये जाने की भांति अभिनव विशेष प्रोत्साहनों द्वारा भूमि के सर्वोत्कृष्ट उपयोग को बढ़ावा देगी।

5.1.7.2 राज्य सरकार ग्रीनफील्ड नगरों तथा वर्तमान शहरों का पूरक बुनियादी ढांचे तथा विशेष आर्थिक क्षेत्र के साथ एकीकृत शहरी आवास विस्तार किये के साथ मौजूदा शहरों के आवास और बुनियादी ढांचे में एफडीआई और राष्ट्रीय निवेश दोनों को प्रोत्साहित करेगी।

5.1.7.3 राज्य सरकार यह सुनिश्चित करेगी कि इस प्रकार की पूर्ण एकीकृत आवास परियोजनायें उचित एम0आर0टी0एस0/पब्लिक ट्रांसपोर्ट कॉरिडोर से जुड़ी हुयी हैं।

6. शहरी स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरणों/आवासीय परिषदों की भूमिका

6.2.1 सहयोगी वातावरण तैयार करना

6.2.1.1 राज्य सरकार इनर-सिटी विकास योजना, स्व-स्थाने मलिन बस्ती उन्नयन परियोजना तथा मलिन बस्ती पुनर्वास परियोजनाओं को उपयुक्त प्रशिक्षण कार्यक्रम के माध्यम से रूपरेखा तैयार किये जाने हेतु स्थानीय स्तर पर क्षमता निर्माण करेगी।

6.2.1.2 मास्टर प्लान के साथ-साथ जोनल प्लान में ई0डब्ल्यू0एस0 तथा एल0आई0जी0 लाभार्थियों के लिये उपयुक्त प्राविधान किये जाने के साथ शहरी स्तर पर आवास व बुनियादी ढांचागत विकास से सम्बन्धित केन्द्रीय तथा राज्य सेक्टर की योजनाओं को लागू करना।

6.2.1.3 प्रभावी माध्यम से योजनाबद्ध विकास के लिये नियामक उपाय लागू किया जाना।

6.2.1.4 अनाधिकृत कॉलोनियों, नई मलिन बस्तियों, अनाधिकृत निर्माण, मौजूदा संपत्तियों के विस्तार और आवासीय क्षेत्रों के व्यवसायीकरण की वृद्धि को रोकना।

- 6.2.1.5 यह सुनिश्चित किया जाना कि विकास प्लान/मास्टर प्लान, जोनल प्लान तथा स्थानीय क्षेत्रीय प्लान नियमित रूप से बनाई गये हैं और नियमित रूप से अद्यतन किये गये हैं जिससे कि आवासहीन तथा मलिन बस्ती वासियों के लिये पर्याप्त प्राविधान किया जा सकेगा।
- 6.2.1.6 संबन्धित जिला प्लान और राज्य क्षेत्रीय प्लान के अनुरूप मास्टर प्लान तथा महानगरीय प्लान तैयार करना।
- 6.2.1.7 शहर आधारित विशेष आवासीय कमी की पहचान करें तथा ससमय कार्यान्वयन के लिये शहर स्तरीय आवासीय तथा निवास कार्ययोजना तैयार करें। जहां आवश्यक तथा व्यवहार्य हो स्थानीय नगर निकाय और फैस्टेटल विशेष रूप से ई0डब्ल्यू0एस/एल0आई0जी0 आवास व सहायक बुनियादी ढाचागत सुविधाओं को विकसित किये जाने हेतु व्यवहार्यता अंतर-निधि उपलब्ध करायेगें जिससे मलिन बस्ती उत्थान परियोजनाओं में गरीब वर्ग हेतु कय हेतु बेहतर सामर्थ्य तथा परियोजनाओं की वित्तीय व्यवहार्यता सुनिश्चित की जा सके।
- 6.2.1.8 आवश्यक बुनियादी सेवायुक्त यथोचित श्रम आवास कॉलोनियों के साथ औद्योगिक एस्टेटों के नियोजन और विकास को प्रोत्साहित करना।
- 6.2.1.9 नगरीय व ग्राम नियोजन संस्थान और नेशनल बिल्डिंग कोड द्वारा तैयार मॉडल निर्माण उप-नियमों के प्रावधानों को संबंधित भवन उप-कानूनों में सम्मिलित करना। भवन स्वामियों हेतु अभिनव ऊर्जा संरक्षण व्यवस्थाओं और अनिवार्य वर्षा जल संचयन के लिये निर्माण उप-नियमों में उचित प्रावधान करना।
- 6.2.1.10 स्थानीय स्तर पर क्षमता निर्माण कार्यक्रमों हेतु योजना विकसित करना।
- 6.2.1.11 निवासी कल्याण संघों को निर्दिष्ट कॉलोनियों की सीमाओं के भीतर विशिष्ट सेवाओं के संचालन व रखरखाव के लिये प्रोत्साहित किया जाना तथा अतिक्रमण से संबंधित प्रारंभिक चेतावनी प्रणाली विकसित किये जाने में उनकी सहायता का उपयोग करना।
- 6.2.1.12 कॉलौनी स्तर पर मार्गों/लेनों की प्रभावी साफ-सफाई और कॉलौनी के ठोस अपशिष्ट निस्तारण हेतु स्थानीय स्तर पर संरक्षण संस्थाओं के साथ मिलकर निवासी कल्याण संघों/सी0बी0ओ0 को सम्मिलित करना।

7. प्रक्रिया:

- 7.1 निजी भागीदार द्वारा उक्त निर्धारित मॉडल में से किसी एक या एक से अधिक का चयन किया जा सकता है।
- 7.2 निजी भागीदार द्वारा परियोजना का प्रस्ताव स्थानीय विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाएगा। प्रस्तुत परियोजना के प्रस्ताव का स्थानीय विकास प्राधिकरण स्तर पर सिंगल विडों के माध्यम से निर्धारित समय सीमा में तकनीकी परीक्षोपरान्त अनुमोदन किया जायेगा।
- 7.3 परियोजना प्रस्ताव के अनुमोदन की कार्यवाही 30 दिन के अन्दर पूर्ण की जाएगी तथा अनुमोदन से सम्बन्धित अनुज्ञा पत्र की प्रति उडा तथा आवास विभाग को भी भि पृष्ठांकित की जाएगी।
- 7.4 राज्य सरकार इस आवास नीति के मॉडल 2,3 व 4 के अन्तर्गत विकसित की जानी वाली परियोजनाओं हेतु राज्य में भूमि क्रय की अनुमोदन प्रक्रिया को सिंगल विडों के माध्यम से 30 दिवसों की अवधि के अन्तर्गत पूर्ण करने का प्रयास करेगी।
- 7.5 योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित प्रस्ताव के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता का सम्बन्धित स्थानीय विकास प्राधिकरण के साथ 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' एवं 'परफार्मेन्स गारन्टी' का निष्पादन किया जाएगा।
- 7.6 स्थानीय विकास प्राधिकरणों द्वारा परियोजना अन्तर्गत किये जा रहे निर्माण की गुणवत्ता निर्धारित मानकों के अनुसार सुनिश्चित किये जाने हेतु समय समय पर NABL अधिकृत प्रयोगशालाओं/ऐजेंसियों के माध्यम से गुणवत्ता जांच करवायी जायेगी। इस कार्य में होनेवाले व्यय को स्थानीय विकास प्राधिकरणों द्वारा वहन किया जायेगा।

7.7

स्थल विशेष के दृष्टिगत यदि नीति अथवा भवन उपविधि के कतिपय प्राविधानों में शिथिलता/संशोधन अपेक्षित हो तो इस सम्बन्ध में राज्य सरकार स्तर से यथोचित निर्णय लिया जायेगा।

- 8- उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 के तहत आवास विभाग द्वारा शहरी विकास विभाग द्वारा मॉग सर्वेक्षण के आधार पर परियोजनाओं की स्वीकृति दी जायेगी।
- 9- यह नीति वर्ष 2021 तक लागू होगी।

भवदीय,

(अमित सिंह नेगी)
सचिव

1053(1)

संख्या- /V-2/66(आ0)17/2017-तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित -

- 1- निजी सचिव, मा0 मुख्यमंत्री को मा0 मुख्यमंत्री जी के संज्ञानार्थ।
- 2- निजी सचिव, मा0 आवास मंत्री को मा0 आवास मंत्री जी के संज्ञानार्थ।
- 3- स्टाफ आफीसर, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
- 4- प्रमुख सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- 5- सचिव, श्रम एवं सेवायोजन विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- 6- सचिव, शहरी विकास/राजस्व विभाग उत्तराखण्ड शासन।
- 7- सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तराखण्ड, देहरादून।
- 8- महालेखाकार, लेखा एवं हकदारी, देहरादून।
- 9- मण्डलायुक्त, कुमायू/गढ़वाल, नैनीताल/पौड़ी।
- 10- मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- 11- आवास आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद, देहरादून।
- 12- समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- 13- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार/टिहरी।
- 14- सचिव, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, देहरादून/नैनीताल/गंगोत्री।
- 15- उपाध्यक्ष, समस्त स्थानीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
- 16- समस्त मुख्य एवं वरिष्ठ कोषाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- 17- निदेशक, शहरी विकास निदेशालय/राजस्व नगरीय विकास अभिकरण, देहरादून।
- 18- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।
- 19- निदेशक, एन0आई0सी0, सचिवालय परिसर, देहरादून को इस आशय से प्रेषित कि उक्त नीति को उत्तराखण्ड की वेबसाइट पर प्रदर्शित करने का कष्ट करें।
- 20- गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(सुनीलश्री पाथरी)
अपर सचिव

उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग-2
संख्या-305/V-2.2018-66(आ0)/2017
देहरादून : दिनांक 16 मार्च, 2018
कार्यालय ज्ञाप

उत्तराखण्ड राज्य में निवास करने योग्य सुरक्षित तथा स्थायी आवास एवं उनकी आवश्यकताओं की पूर्ति के साथ विभिन्न आर्थिक, स्वास्थ्य, शिक्षा तथा सामाजिक सुविधाओं की सम्भावनाओं को विकसित करने के साथ नियोजित विकास, अवस्थापना सुविधाओं के प्रावधान तथा न्याय संगत भूमि अर्जन, भू-उपयोग को व्यवहारिक कर विधिक संरचना को युक्तिसंगत करने एवं प्रधानमंत्री आवास योजना से कामगार समाज के प्रत्येक वर्ग हेतु आवासों को किफायती बनाने के उद्देश्य की पूर्ति हेतु शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या-1058/V-2-2017-66(आ0)/2017 दिनांक 15.09.2017 द्वारा उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 प्रख्यापित की गयी है। उक्त के दृष्टि गत निम्नानुसार उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली 2018, प्रख्यापन किये जाने के श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं:-

भाग-एक

1. संक्षिप्त शीर्षक व प्रारम्भ:

- 1.1. यह नियमावली उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 कही जायेगी।
- 1.2. इस नियमावली का विस्तार सम्पूर्ण उत्तराखण्ड राज्य में होगा।
- 1.3. यह नियमावली तत्काल प्रभाव से प्रवृत्त होगी।

भाग-दो

राज्य सरकार के कृत्य

राज्य सरकार निम्नलिखित कार्यों का निष्पादन करेगी:

1. राज्य सरकार द्वारा राज्य सरकार के अधीन विभिन्न क्षेत्रों/विभागों में अप्रयोजित भूमि को किफायती आवासों, सामुदायिक सुविधाओं यथा पार्क, खेल मैदान विकसित किये जाने हेतु उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण के माध्यम से जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को यथासम्भव निशुल्क उपलब्ध करायी जायेगी। जिससे अधिकाधिक भू-बैंक सृजित कर जनहित योजनाओं का क्रियान्वयन किया जा सके।

26/3/18

2. राज्य सरकार, ऐसी किफायती आवासीय योजनाओं, जो विकास प्राधिकरणों, नगर निकायों अथवा अन्य सरकारी संस्थानों के माध्यम से विकसित की जा रही हों, को वित्तीय संस्थानों से आसानी से ऋण प्राप्त किये जाने के प्रायोजन हेतु यथासम्भव प्रकरण दर प्रकरण (case by case) आधार पर राज्य सरकार की गारण्टी उपलब्ध करायेगी।
3. राज्य सरकार समय-समय पर उत्तराखण्ड आवास नीति के प्रावधानों की समीक्षा करेगी तथा आवश्यकतानुसार व्यापक जनहित में नीति के प्रावधानों में उचित संशोधन करेगी।
4. राज्य सरकार समय-समय पर उत्तराखण्ड आवास नीति के क्रियान्वयन की समीक्षा करेगी तथा नीति के सफल घरातलीय क्रियान्वयन हेतु दिशानिर्देश जारी करेगी।

भाग-तीन

उत्तराखण्ड आवास नीति का क्रियान्वयन हेतु दिशानिर्देश

1. पात्रता शर्तें-

1.1 आवास नीति में निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रतिभाग किये जाने हेतु पात्रता: कोई भी निजी निर्माणकर्ता जो निम्नलिखित शर्तों को पूर्ण करता हो आवास नीति में भागीदारी हेतु आवेदन कर सकता है।

1.1.1 निजी निर्माणकर्ता आवास नीति के अन्तर्गत आवास निर्माण किये जाने हेतु प्रस्तावित भूमि का भूमि स्वामी होना आवश्यक है।

अथवा

निजी निर्माणकर्ता का स्वयं भूमि स्वामी न होने की स्थिति में वास्तविक भूमि स्वामी/भूमि स्वामियों के साथ भूमि को विकसित किये जाने हेतु पंजीकृत अनुबन्ध/पॉवर ऑफ अटॉर्नी जो भी विधिनुरूप मान्य हो का होना आवश्यक है।

1.1.2 निजी निर्माणकर्ता का स्वयं अथवा Joint venture अथवा Partnership आदि के रूप में आवास निर्माण कार्यों में न्यूनतम तीन वर्ष का अनुभव होना आवश्यक है।

1.1.3 निजी निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं अथवा Joint venture अथवा Partnership आदि के रूप में किसी भी राज्य में न्यूनतम एक हैक्टर क्षेत्र में आवासीय योजनाओं का आवश्यक रूप से निर्माण किया हो जिसमें निर्माणकर्ता द्वारा सम्बन्धित प्राधिकरण से योजना का completion certificate प्राप्त किया हो।

1.1.4 निजी निर्माणकर्ता का स्वयं अथवा Joint Venture अथवा Partnership के रूप में किसी भी राज्य में निर्माणाधीन कार्यों की विगत तीन वित्तीय वर्षों में नेट वर्थ (Net Worth) धनात्मक (positive) होनी आवश्यक है।

1.2 EWS श्रेणियों के लाभार्थियों की पात्रता:

- 1.2.1 EWS श्रेणी के लाभार्थियों की अधिकतम वार्षिक आय प्रधानमंत्री आवास योजना के प्रावधानों के अनुसार निम्नानुसार होगी।

श्रेणी	अधिकतम वार्षिक आय
आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS)	3.00 लाख तक

उक्त के अतिरिक्त राज्य अथवा केन्द्रीय सरकार द्वारा समय-समय पर वार्षिक आय सीमा हेतु दिये जाने वाले निर्देशों के अनुसार न्यूनतम वार्षिक आय सीमा में परिवर्तन किया जायेगा।

- 1.2.2 लाभार्थी का चयन प्रधानमंत्री आवास योजना, सबके लिये आवास (शहरी) के अन्तर्गत निर्धारित दिशानिर्देशों के अनुसार स्थानीय नगर निकायों के माध्यम से शहरी विकास निदेशालय, उत्तराखण्ड सरकार द्वारा किया जायेगा।
- 1.2.3 निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य के जिस भी जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण में आवास नीति के अन्तर्गत प्रस्ताव प्रेषित किया जायेगा, उस प्रस्ताव के अनुमोदन से पूर्व जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा स्थानीय नगर निकायों के माध्यम से, प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत, लाभार्थियों के चिन्हीकरण हेतु कराये गये Demand Survey की सत्यापित व प्रमाणित सूची प्राप्त की जायेगी।
- 1.2.4 शहरी विकास निदेशालय द्वारा स्थानीय नगर निकायों के माध्यम से, प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत, लाभार्थियों के चिन्हीकरण हेतु कराये गये Demand Survey की सत्यापित व प्रमाणित सूची को ही अन्तिम माना जायेगा।

1.3 लाभार्थियों हेतु दिशानिर्देश:

- 1.3.1 लाभार्थियों को आवंटित आवास को परिवार की प्रमुख महिला सदस्य के नाम से आवंटित किया जायेगा। परिवार में कोई भी महिला सदस्य न होने अथवा महिला सदस्य होने किन्तु वयस्क न होने की स्थिति में, परिवार के प्रमुख पुरुष सदस्य के नाम से आवास आवंटित किया जा सकता है।
- 1.3.2 लाभार्थियों को आवंटित आवास का Possession प्राप्त होने से, 3 माह की अवधि में आवास में प्रवेश करना अनिवार्य होगा अन्यथा लाभार्थी का आवंटन निरस्त कर प्रतीक्षारत सूची के लाभार्थी को आवंटित कर दिया जायेगा।
- 1.3.3 लाभार्थी द्वारा 10 वर्षों की अवधि तक उक्त आवास को किसी अन्य को विक्रय नहीं किया जायेगा। ऐसा किये जाने की स्थिति में लाभार्थी का आवंटन तत्काल निरस्त कर प्रतीक्षारत सूची के लाभार्थी को आवास की तत्समय लो०नि०वि० विभाग के Depreciation value formula तथा सर्किल रेट के आधार आंकलित वास्तविक मूल्य पर आवंटित कर दिया जायेगा।

- 1.3.4 लाभार्थी को आवास के मूल्य का भुगतान निजी विकासकर्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण तथा लाभार्थी के मध्य त्रिपक्षीय अनुबन्ध के अनुसार किया जाना होगा, जिसमें किसी भी रूप में लाभार्थी को कुल आवास के मूल्य के 10 प्रतिशत की राशि आवंटन के समय Booking Amount के रूप में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध में अधीकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी। शेष धनराशि त्रिपक्षीय अनुबन्ध में तीनों पक्षों को स्वीकार्य शर्तों के अधीन की जानी होगी। लाभार्थी आवंटित आवास हेतु किसी भी बैंक से ऋण प्राप्त कर सकता है। ऋण प्राप्ति हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा सुगमकर्ता की भूमिका निभायी जायेगी। निजी विकासकर्ता का यह दायित्व होगा कि लाभार्थियों को बैंक की ऋण की उपलब्धता हेतु वह बैंको से आवश्यक समन्वयन भी स्थापित करेगा।
- 1.3.5 प्रत्येक लाभार्थी आवासीय योजना के समाप्ति के पश्चात गठित की जानी वाली Residents Welfare Association/Society का सदस्य होगा। जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय योजना में Residents Welfare Association/Society के गठन कराया जायेगा।
- 1.3.6 Residents Welfare Association/Society (RWA) के गठन के पश्चात सम्पूर्ण आवासीय योजना का रखरखाव गठित RWA द्वारा किया जायेगा।

भाग-चार

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा EWS तथा LIG ईकाईयों के लिये निजी निर्माणकर्ता का चयन:

1. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा प्रथम वरीयता प्रदान करते हुये स्थानीय नगर निकायों से प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत किये गये लाभार्थियों के सर्वेक्षण से चिन्हित लाभार्थियों की सत्यापित व प्रमाणित सूची प्राप्त की जायेगी।
2. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा किफायती आवासों की संख्या का निर्धारण, प्राप्त लाभार्थियों की सूची में संख्या के अनुसार तथा अतिरिक्त आवास, यदि निजी विकासकर्ता द्वारा स्वयं के विक्रय हेतु प्रस्तावित किये जाते हैं, के अनुसार किया जायेगा।
3. आवास नीति के अन्तर्गत प्राविधानित मॉडल में प्रतिभाग किये जाने हेतु कोई भी निजी भागीदार स्वप्रेरित होकर बिना किसी आमंत्रण के भी अपना परियोजना प्रस्ताव जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को प्रेषित कर सकता है।
4. आवास नीति के अन्तर्गत अधिकाधिक निजी निर्माणकर्ताओं को आमंत्रित किये जाने हेतु, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के द्वारा समाचार पत्रों के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित किये जायेंगे।

5. इच्छुक निजी निर्माणकर्ता आवास नीति के विभिन्न मॉडलों में से एक अथवा एक से अधिक मॉडल पर अपना परियोजना प्रस्ताव हेतु आवेदन संलग्नक निर्धारित प्रारूप पर (संलग्नक-01) प्रेषित कर सकता है।
6. निजी निर्माणकर्ता द्वारा अपने परियोजना प्रस्ताव में भूमि का विवरण, भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव (यदि कोई हो तो), स्वामित्व का प्रकार, प्रस्तावित ले-आउट प्लान, यूनिट प्लान, कुल आवासों की संख्या, EWS तथा LIG ईकाईयों की संख्या, हरित क्षेत्र, पार्क, वाहन पार्किंग की संख्या, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन की व्यवस्था, विद्युत की व्यवस्था, पेयजल की व्यवस्था, एस0टी0पी0 की व्यवस्था, रेन वाटर हारवेस्टिंग की व्यवस्था, निर्माण सम्पादन कार्ययोजना, वित्तीय आंकलन तथा अन्य सभी व्यवस्थायें जो भवन निर्माण उपविधि के आवश्यक मानकों के अन्तर्गत परिभाषित की गयी हैं, को सम्मिलित करते हुये जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को संलग्नक निर्धारित प्रारूप पर प्रेषित की जायेंगी। (संलग्नक-02)
7. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा आवास नीति के अन्तर्गत प्राप्त प्रस्तावों पर एकल खिड़की व्यवस्था के माध्यम से आवेदन प्राप्ति के 30 कार्यदिवसों के अन्तर्गत स्वीकृति अथवा अस्वीकृति प्रदान की जायेगी।
8. आवास नीति के अन्तर्गत निजी निर्माणकर्ताओं के माध्यम से प्राप्त प्रस्तावों का जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण गहनता से मूल्यांकन करेगा। प्रस्तावों के मूल्यांकन में निजी निर्माणकर्ता द्वारा किफायती आवास हेतु प्रस्तावित भूमि की स्थिति, क्षेत्रफल, भूमि का प्रकार, स्वामित्व आदि के दस्तावेजों की जांच आवश्यक है।
9. समस्त प्रस्तावों का मूल्यांकन कर उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण प्रस्तावों को अनुमोदन प्रदान करेगा अथवा निरस्त करेगा। अनुमोदित प्रस्तावों की प्रति सचिव आवास तथा मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगरीय विकास प्राधिकरण को संलग्नक निर्धारित प्रारूप पर प्रेषित की जायेगी। (संलग्नक-03 व 04)
10. ऐसे परियोजना प्रस्ताव जिस पर निजी निर्माणकर्ता द्वारा भू-उपयोग में परिवर्तन का अनुरोध किया गया है, का स्थानीय अथवा अनुकूल स्थलीय स्थिति होने पर तथा भू-स्खलन संभावित क्षेत्र, पर्यावरणीय दृष्टि से संवेदनशील भूमि, बाढ़ संभावित भूमि आदि क्षेत्र न होने पर ऐसे परियोजना प्रस्तावों को स्पष्ट मूल्यांकन आख्या के साथ उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण को अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जायेगा।
11. ऐसे प्रस्ताव जिन पर भू-उपयोग परिवर्तन का अनुरोध निजी निर्माणकर्ता द्वारा किया गया हो, शासन में आवेदन प्राप्ति के 60 कार्यदिवसों की अन्तर्गत अनुमोदन प्रदान किया जायेगा।
12. उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक प्रस्ताव का गुण-दोष आधार पर प्रस्ताव का परीक्षण किया जायेगा। उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण प्रस्ताव पर अधिक स्पष्टता प्राप्त किये जाने हेतु निजी निर्माणकर्ता को सूक्ष्म प्रस्तुतीकरण हेतु भी आमंत्रित कर सकता है।



13. उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण द्वारा शासन को सम्पूर्ण प्रस्ताव भू-परिवर्तन के अनुरोध के साथ प्रेषित किया जायेगा।
14. शासन द्वारा भू-परिवर्तन अनुमोदित किये जाने अथवा निरस्त किये जाने की सूचना जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को प्रेषित की जायेगी।
15. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के प्रस्तावों की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति की सूचना, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को सूचना प्राप्ति के 07 दिवसों के भीतर निजी निर्माणकर्ता को संलग्नक निर्धारित प्रारूप पर प्रेषित की जायेगी। (संलग्नक-03 व 04)
16. निजी निर्माणकर्ता द्वारा योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित प्रस्ताव के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु सम्बन्धित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के साथ Development Agreement निष्पादित किया जायेगा।
17. निजी निर्माणकर्ता द्वारा कुल निर्माण लागत में EWS तथा LIG ईकाईयों की निर्माण लागत की 10 प्रतिशत राशि Performance Guarantee के रूप में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी।
18. Performance Guarantee आवास नीति के अन्तर्गत प्रस्तावित EWS तथा LIG ईकाईयों के निर्माण के पश्चात जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण से completion certificate प्राप्त किये जाने पश्चात निजी निर्माणकर्ता को बिना ब्याज सहित लौटा दी जायेगी।
19. निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत भारत सरकार से अंशदान प्राप्त किये जाने हेतु प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के प्रावधानों अनुसार डीपीआर तैयार कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी।

भाग-पांच

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के कृत्य व दायित्व:

1. जिला स्थानीय विकास प्राधिकरण, स्थानीय नगर निकाय से प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत कराये गये डिमाण्ड सर्वेक्षण के आधार पर सम्बन्धित विकास क्षेत्र के आवासहीन परिवारों जिनका सम्पूर्ण भारत में कहीं भी आवास नहीं है, से इस सम्बन्ध में शपथ-पत्र (स्टाम्प पेपर) प्राप्त किया जायेगा।
2. जिला स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा भी आवंटन के पूर्व लाभार्थी की पात्रता का पुनर्सत्यापन अपने स्तर से सुनिश्चित किया जायेगा तथा मतभेद की स्थिति में नगर निकाय से case to case निराकरण सुनिश्चित किया जायेगा। जिला स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा भी चिन्हित प्रमाणित सूची के लाभार्थियों से आवास आवंटन के पूर्व भी एक पंजीकृत शपथ पत्र लिया जायेगा कि लाभार्थी के नाम पर सम्पूर्ण भारत में कहीं भी आवास नहीं है।

3. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण समाचार पत्रों के माध्यम से आवास नीति में निजी निर्माणकर्ता द्वारा किफायती आवास बनाये जाने हेतु परियोजना प्रस्ताव आमंत्रित करेंगे।
4. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण प्राप्त परियोजना प्रस्तावों का मूल्यांकन करेंगे।
5. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले मूल्यांकन में भूमि का प्रकार, भूमि स्वामित्व की स्थिति, आवासीय योजना का ले-आउट, आवासीय ईकाईयों की संख्या, अनुमानित व्यय, प्रति आवास लागत व विक्रय दर, भवन निर्माण उपविधि के अनुसार आवश्यक प्राविधान, पार्किंग, हरित क्षेत्र, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन, वर्षा जल संग्रहण, उर्जा संरक्षण के उपाय, पेयजल, एसटीपी व्यवस्था का अध्ययन किया जायेगा।
6. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा ऐसे प्रस्तावों को जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है, को उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण का अनुमोदन यथा प्रक्रिया प्राप्त किया जायेगा।
7. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा ऐसे प्रस्ताव जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन का अनुरोध नहीं किया गया है को परियोजना प्रस्ताव प्राप्त होने के 30 दिवसों के भीतर स्पष्ट मूल्यांकन के पश्चात अनुमोदन प्रदान किया जायेगा।
8. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन प्राप्ति के सात दिवसों के भीतर निजी निर्माणकर्ता से Development Agreement हस्ताक्षरित किया जायेगा।
9. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना में भारत सरकार से ₹0 1.50 लाख का अंशदान प्राप्त किये जाने हेतु उपलब्ध करायी गयी डीपीआर को प्रधानमंत्री आवास योजना के राज्य नोडल एंजेसी को उपलब्ध करायेगा।
10. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा उडा के सहयोग से भारत सरकार में भी प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु सक्षम अनुमोदन समिति के समक्ष प्रस्तुतीकरण किया जायेगा तथा डीपीआर अनुमोदन की कार्यवाही की जायेगी।
11. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा उडा के सहयोग से राज्य सरकार में ₹0 1.00 लाख का अंशदान प्राप्त किये जाने हेतु डीपीआर प्रस्तुत की जायेगी। जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण निजी निर्माणकर्ता की अन्य विभागों से परियोजना हेतु आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने में सुगमकर्ता के रूप में सहायता करेगा।
12. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर परियोजना का स्थलीय निरीक्षण किया जायेगा तथा निर्माण की गुणवत्ता सुनिश्चित किये जाने हेतु निर्माण का तृतीय पक्षीय अनुश्रवण (Third Party Monitoring) कराया जायेगा।
13. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि निजी निर्माणकर्ता द्वारा अनुबन्ध के शर्तों के अनुसार कार्य सम्पादित किया जा रहा है तथा आवास नीति के प्राविधानों के अनुसार प्राप्त छूट तथा शिथिलता का उल्लंघन नहीं किया जा रहा है तथा निजी निर्माणकर्ता द्वारा गुणवत्ता युक्त EWS श्रेणी आवासों का निर्माण अनुमन्य संख्या अथवा अनुपात में किया जा रहा है।

14. यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा आवास नीति मॉडल के अन्तर्गत एफ0ए0आर0, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास शुल्क, मानचित्र शुल्क, उप-विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क, स्टाम्प शुल्क, अतिरिक्त एफ0ए0आर0 तथा व्यवसायिक क्षेत्रफल में प्रदान की गयी छूट के सापेक्ष EWS के भवनों को अनुमन्य अनुपात अथवा संख्या में नहीं बनाया जाता है तो जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा निजी निर्माणकर्ता की स्वीकृति को निरस्त कर Performance Guarantee को जब्त किया जायेगा, तथा तथा EWS तथा LIG श्रेणी आवासों के शेष निर्माण को पूर्ण कर लाभार्थियों को उपलब्ध करायेगा।

भाग-छः

निजी निर्माणकर्ता के कृत्य, आवासीय परियोजना को पूर्ण करने की समयावधि तथा अन्य प्रावधान

1. निजी निर्माणकर्ता परियोजना प्रस्ताव अनुमोदन के 15 कार्यदिवसों की कार्यावधि में प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत EWS श्रेणी के आवासों हेतु भारत सरकार से ₹0 1.50 लाख प्रति आवास अंशदान राशि प्राप्त किये जाने हेतु विस्तृत डी0पी0आर0 तैयार कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायेगा।
2. निजी निर्माणकर्ता द्वारा समस्त प्रस्तावित निर्माण योजना का Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (RERA) के अन्तर्गत पंजीकरण कराया जाना आवश्यक होगा।
3. EWS आवासों का निर्माण पूर्ण कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराये जाने की समयावधि निम्नवत् होगी।

श्रेणी	संख्या	समय
EWS	200 तक	24 माह
	200 से 400 तक	30 माह
	400 से अधिक	36 माह

4. परियोजना का completion certificate योजना में EWS आवासीय ईकाईयों के निर्माण पूर्ण किये जाने के पश्चात जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को हस्तगत किये जाने के उपरान्त प्रदान किया जायेगा, बशर्ते निजी निर्माणकर्ता द्वारा अन्य निर्माणकार्य भी पूर्ण कर लिये गये हों।
5. परियोजना का प्रारम्भ जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा निजी निर्माणकर्ता के मध्य हस्ताक्षरित Development Agreement के दिनांक से मान्य होगा।
6. निजी निर्माणकर्ता द्वारा परियोजना हेतु Development Agreement हस्ताक्षरित होने से 1 माह की अवधि के भीतर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाना आवश्यक होगा।
7. निजी निर्माणकर्ता द्वारा सर्वप्रथम EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण प्रारम्भ किया जायेगा। यद्यपि उसके द्वारा समानान्तर रूप से अन्य अनुमोदित निर्माण कार्यों को भी प्रारम्भ किया जा सकता है।

8. निजी निर्माणकर्ता द्वारा Development Agreement की वर्णित अवधि के अन्तर्गत सर्वप्रथम EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण पूर्ण किया जायेगा तथा EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण का Completion Certificate जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण से प्राप्त किया जायेगा।
9. यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा Development Agreement में तय समयावधि व अनुमोदित ले-आउट तथा भवन निर्माण मानकों के अनुसार EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण नहीं किया जाता है तथा आवास नीति के अन्तर्गत प्राप्त शिथिलताओं तथा छूट का उपयोग परियोजना हित में नहीं किया जाता है, तो ऐसी स्थिति में निजी निर्माणकर्ता पर निम्नानुसार दण्ड निरोपित किया जायेगा।

क्र०सं०	समय	दण्ड
1	समयावधि समाप्त होने के प्रथम तीन माह तक कुल प्रस्तावित Builtup area पर	रु० 50/वर्ग फीट
2	प्रथम तीन माह पश्चात अग्रिम तीन माह तक कुल प्रस्तावित Builtup area पर	रु० 100/वर्ग फीट
3	छः माह की अवधि के पश्चात कुल प्रस्तावित Builtup area पर	रु० 200/वर्ग फीट

10. यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा Development Agreement में तय समयावधि के अनुसार कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है तथा निजी निर्माणकर्ता द्वारा समयावधि समाप्त होने की तीन माह पूर्व जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को तय समय में निर्माणकार्य पूर्ण न किये जाने का कारण लिखित में उचित साक्ष्य तथा दस्तावेजों के साथ उपलब्ध करा कर, समयावधि बढ़ाये जाने का अनुरोध किया जाता है, तो उपर्युक्त, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा 6 माह तक दण्ड सहित अथवा दण्ड रहित समयावधि बढ़ायी जा सकेगी।
11. यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा छः माह की अवधि व्यतीत होने के पश्चात भी निर्माणकार्य पूर्ण कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध नहीं कराया जाता है, तो ऐसी स्थिति में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के संस्तुति के आधार पर मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण समयावधि को दण्ड सहित अधिकतम 6 माह की अवधि तक बढ़ाया जा सकता है। अवधि बढ़ाये जाने की सूचना सचिव, आवास को भी लिखित रूप में उपलब्ध करायी जायेगी।
12. निजी निर्माणकर्ता द्वारा Development Agreement में तय समयावधि अथवा एक वर्ष हेतु बढ़ायी गयी समयावधि में भी यदि EWS आवासीय ईकाईयों का निर्माण पूर्ण कर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध नहीं कराया जाता है तो ऐसी स्थिति में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा अनुबन्ध समाप्त कर निजी निर्माणकर्ता को प्रदान की गयी समस्त शिथिलताओं तथा छूट को निरस्त कर दिया जायेगा।
13. ऐसी निरस्त परियोजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि पर निर्माण किया गया हो, के लिये जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा पुनः एक माह की अवधि के भीतर पुनः समाचार पत्रों के माध्यम से प्रस्ताव प्राप्त किये जायेंगे तथा नये निजी निर्माणकर्ता द्वारा योजना पूर्ण की जायेगी।

14. बिन्दु संख्या 10 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में निर्माणकार्य किया हो, में निजी निर्माणकर्ता की Performance Guarantee को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा ज़ब्त किया जायेगा तथा किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति निजी निर्माणकर्ता को प्रदान नहीं की जायेगी। परियोजना के शेष निर्माणकार्य को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्ण किया जायेगा।
15. बिन्दु संख्या 10 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि पर निर्माण कार्य किया जा रहा हो, में निजी निर्माणकर्ता की Performance Guarantee को ज़ब्त किया जायेगा तथा निजी निर्माणकर्ता को प्रदान समस्त अनुमोदन निरस्त किये जायेंगे। ऐसी योजनाओं में उचित निर्णय लिये जाने हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकरणों को मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण को प्रेषित किया जायेगा।
16. आवास नीति के अनुसार निजी निर्माणकर्ता द्वारा सरकारी भूमि में किफायती आवास बनाये जाने (मॉडल 4) हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा समाचार पत्रों के माध्यम से निजी निर्माणकर्ताओं के परियोजना प्रस्ताव आमंत्रित किये जाने होंगे।
17. प्राप्त प्रस्तावों में से जिस भी निजी निर्माणकर्ता द्वारा न्यूनतम आरक्षित कुल आवासीय ईकाइयों के 35 प्रतिशत संख्या से अतिरिक्त जितनी अधिक संख्या में EWS ईकाइयां प्रदान की जायेंगी अर्थात् जिस निजी निर्माणकर्ता के परियोजना प्रस्ताव में EWS ईकाइयों की कुल संख्या सर्वाधिक होगी उस निजी निर्माणकर्ता को नियमानुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

भाग-सात

EWS तथा LIG आवासों का मूल्य

1. उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल 2 व 3 में EWS आवासों की निर्धारित दरों (रु० 6.00 लाख में एक EWS आवास) के अनुसार निजी निर्माणकर्ता को EWS आवास जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को हस्तगत किये जाने होंगे।
2. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा निम्न दरों पर आवासों का मूल्यांकन किया जायेगा।

Category	Average size of unit in Sqm	In sqft	Rs 50/sqft maintenance charge	Rs 50 .sqft administrative charge to LDA	Cost to LDA	Cost to beneficiary
EWS	30	322.8	₹ 16,140.00	₹ 16,140.00	₹ 6,00,000.00	₹ 6,32,280.00
LIG	37.5	403.5	₹ 20,175.00	₹ 20,175.00	₹ 10,00,000.00	₹ 10,40,350.00

3. EWS आवास में रु० 1.50 लाख प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत भारत सरकार से अंशदान तथा रु० 1.00 लाख उत्तराखण्ड जन आवास नीति के अन्तर्गत राज्य सरकार के अंशदान प्रति भवन प्राप्त किया जायेगा।
4. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा केन्द्रीय सहायता तथा राज्य सहायता प्राप्त किये जाने के पश्चात् लाभार्थी को EWS आवास रु० 3.82 लाख में आवंटित किया जायेगा।

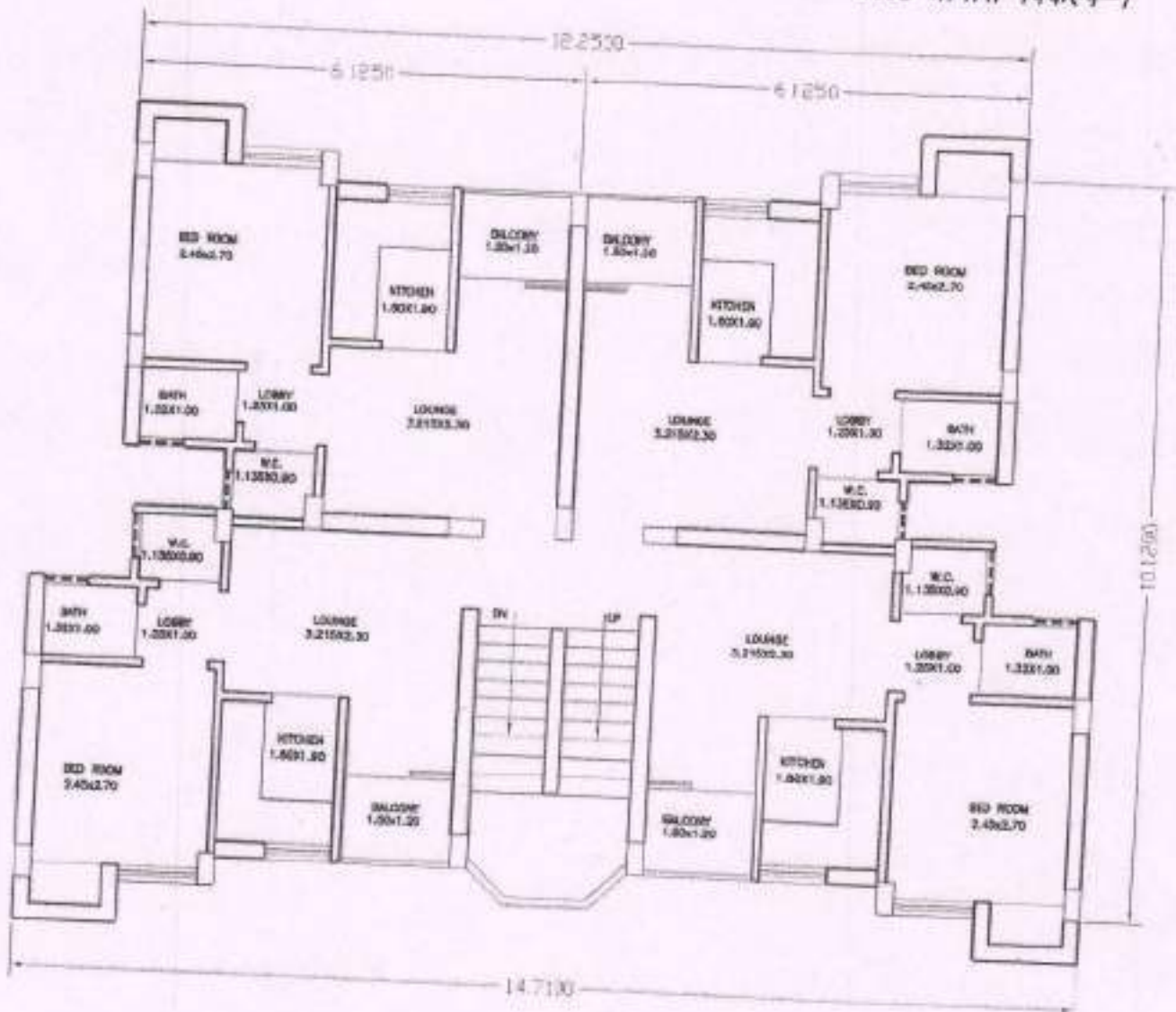
5. लाभार्थी से लिये जाने वाले Maintenance charge को आवासीय योजना में गठित की जाने वाली Residents Welfare Association/Society को हस्तान्तरित किया जायेगा।
6. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा समस्त प्रक्रियाओं को पूर्ण करने में Administrative charge ₹0 50/वर्ग फीट/आवास की दर से प्राप्त किया जायेगा।
7. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण उपरोक्त दरों पर आवास लाभार्थियों को आवंटित करेगा। लाभार्थियों की संख्या अधिक होने पर आवंटन लॉटरी के माध्यम से सम्पादित किया जायेगा।
8. लाभार्थियों को आवंटन प्राप्त होने से सात दिवसों की भीतर 10 प्रतिशत धनराशि *जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध में अधीकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी।*
9. आवास के possession के 2 माह की अवधि में लाभार्थी द्वारा आवश्यक रूप से शेष धनराशि *जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध में अधीकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी।*
10. लाभार्थी द्वारा धनराशि समय पर उपलब्ध न कराये जाने के स्थिति में लाभार्थी का आवंटन निरस्त कर प्रतीक्षासूची में प्रतीक्षारत लाभार्थी को आवंटित किया जायेगा तथा लाभार्थी की आवंटन राशि ज़ब्त कर ली जायेगी।
11. जिला विकास प्राधिकरण द्वारा निजी निर्माणकर्ता को EWS तथा LIG के आवास के हस्तान्तरण के 6 माह की अवधि में आवास नीति के अनुसार निर्धारित दरों पर आवासों की कुल कीमत बिना ब्याज के लौटायी जायेगी।
12. जिला विकास प्राधिकरणों द्वारा निजी निर्माणकर्ता को तय समय में धनराशि न लौटाये जाने की स्थिति में ₹0 10/प्रति वर्ग मी0/प्रति माह/प्रति आवास की दर से अतिरिक्त धनराशि दण्ड स्वरूप लौटायी जानी होगी।

अध्याय-9

EWS तथा LIG आवासों के वैकल्पिक डिज़ाइन व आकार:

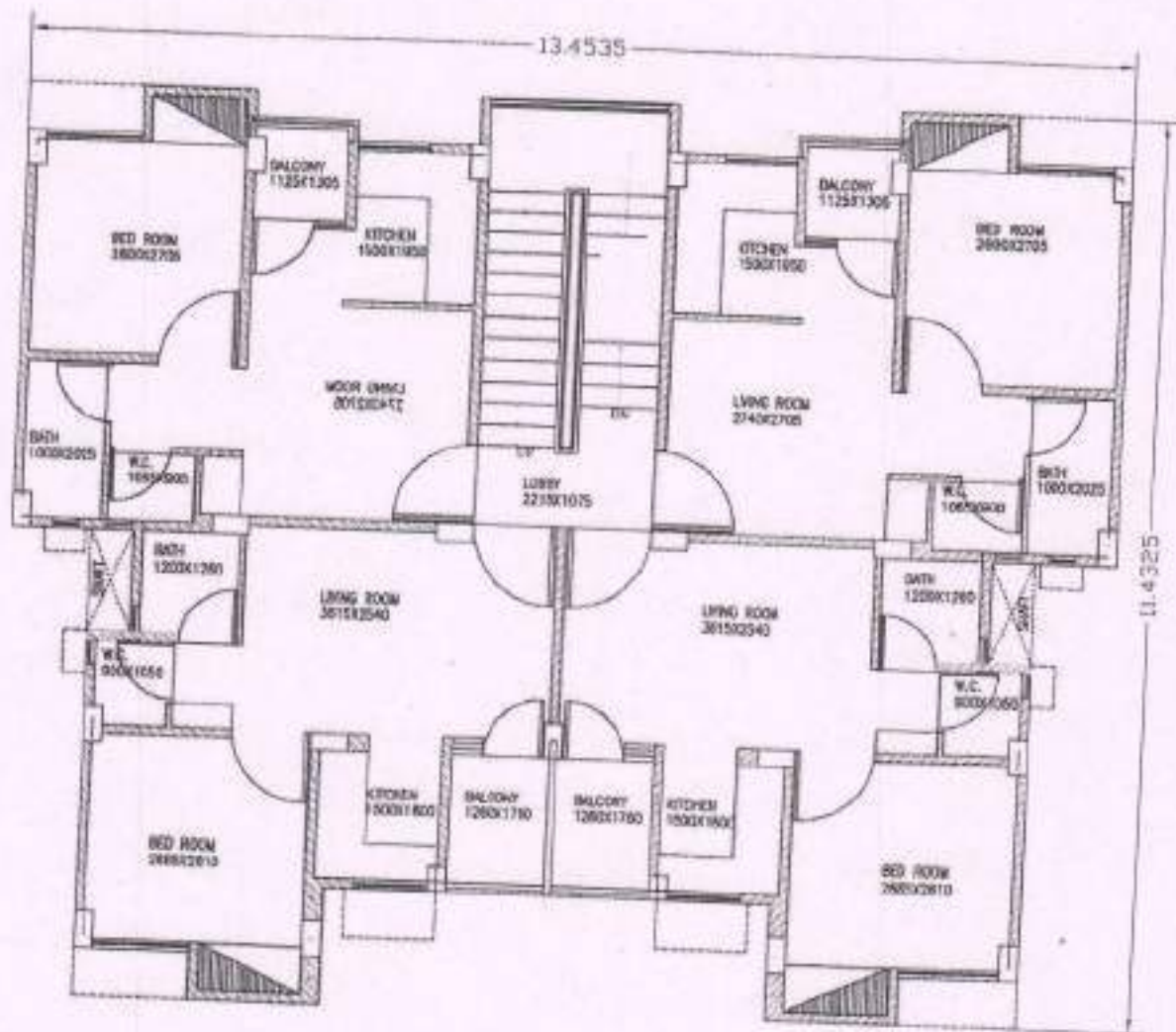
EWS तथा LIG श्रेणी के आवासों का आकार नेशनल बिल्डिंग कोड (National Building Code- 2016) तथा भारतीय मानक ब्यूरो (BSI) द्वारा स्थापित मानकों के अनुसार निर्धारित किये जायेंगे। EWS तथा LIG श्रेणी के आवासों का वैकल्पिक डिज़ाइन अनुलग्नक-1 में प्रस्तुत किये गये हैं। यह वैकल्पिक डिज़ाइन मात्र सन्दर्भ हेतु प्रदर्शित किये गये हैं। निजी निर्माणकर्ता (National Building Code- 2016) तथा भारतीय मानक ब्यूरो (BSI) के मानकों के अनुसार स्वयं का डिज़ाइन तथा कक्षों का आकार का निर्धारण कर सकता है।

अनुलग्नक-1
EWS आवास-विकल्प-1



TYPICAL FLOOR PLAN

<u>AREA FOR FLATS (PER UNIT)</u>	
BUILT UP AREA	= 27.6595 SQ. MT.
BALCONY (50%)	= 0.90 SQ. MT.
CORRIDOR & STAIR CASE	= 2.7624 SQ. MT.
<u>TOTAL SUPER BUILT UP AREA</u>	<u>= 31.33 SQ. MT.</u>



TYPICAL FLOOR PLAN

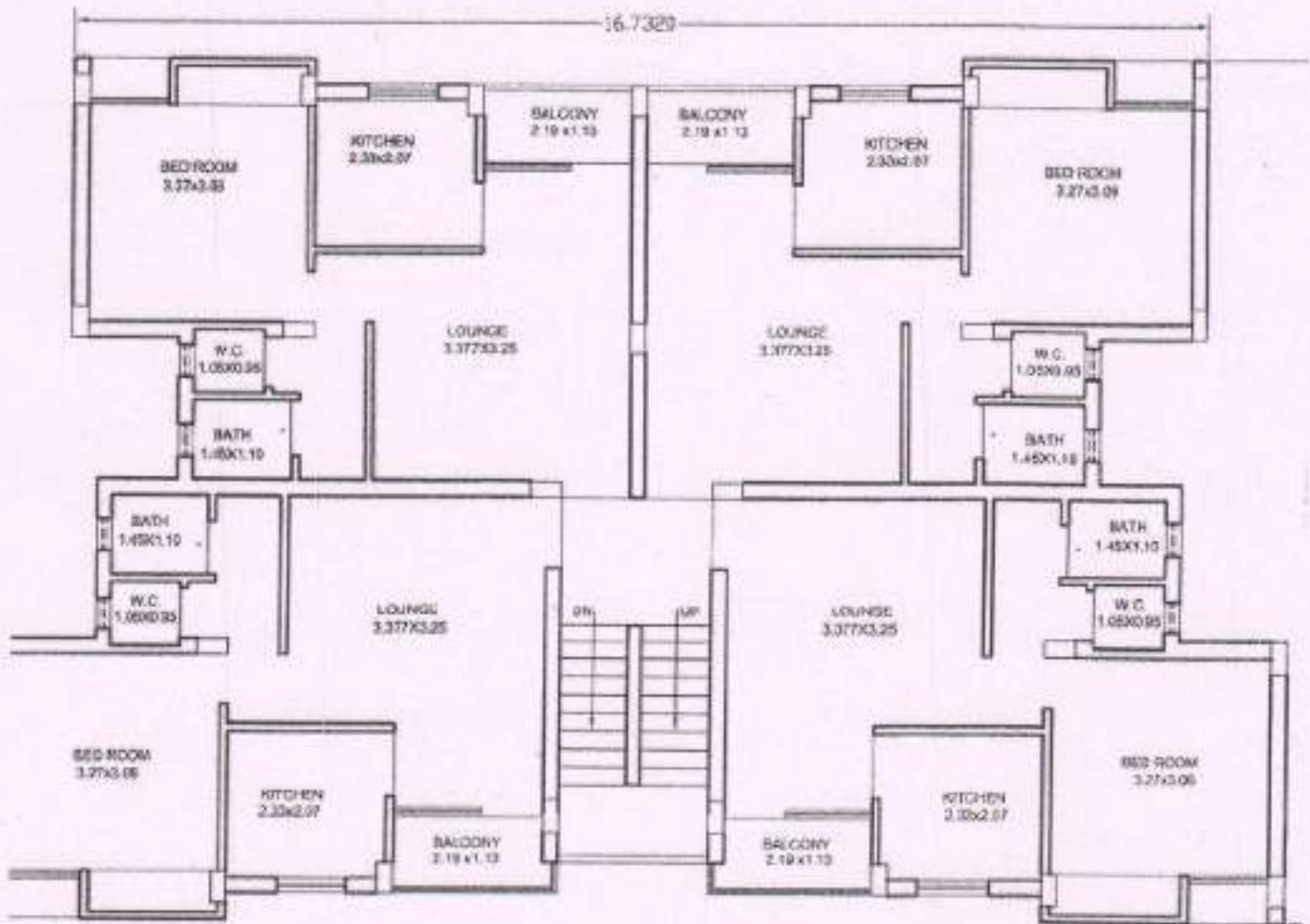
AREA FOR FLATS (PER UNIT)

BUILT UP AREA = 27.418 SQ. MT.

BALCONY (50%) = 0.7186 SQ. MT.

CORRIDOR & STAIR CASE = 2.9569 SQ. MT.

TOTAL SUPER BUILT UP AREA = 31.09 SQ. MT.



TYPICAL FLOOR PLAN

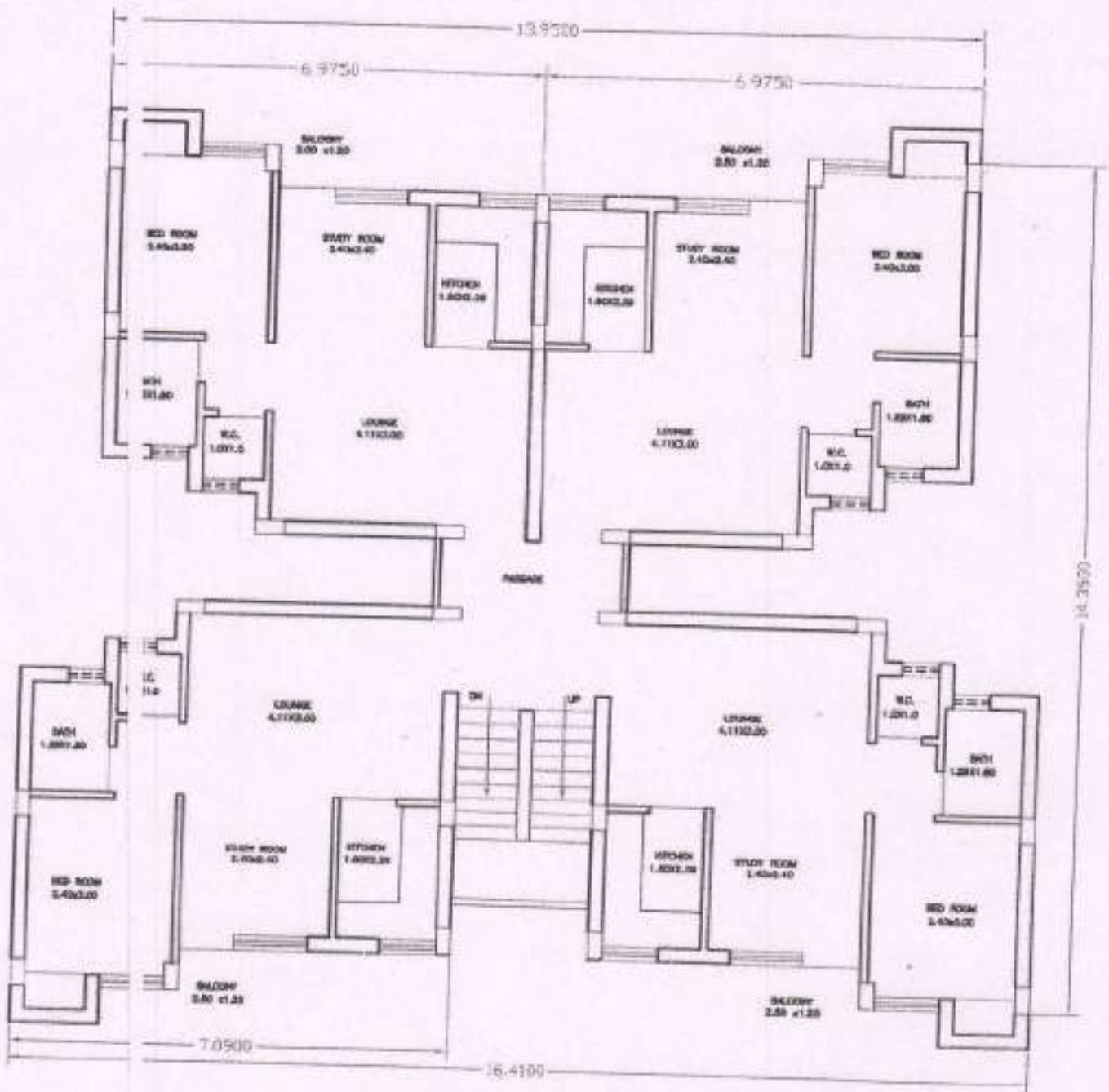
AREA FOR FLATS (PER UNIT)

BUILT UP AREA = 43.83 SQ. MT.

BALCONY (50%) = 1.1237 SQ. MT.

CORRIDOR & STAIR CASE = 2.90 SQ. MT.

TOTAL SUPER BUILT UP AREA = 47.855 SQ. MT.



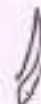
TYPICAL FLOOR PLAN

<u>AREA FOR FLATS (PER UNIT)</u>	
BUILT UP AREA	= 41.2817 SQ. MT.
BALCONY (50%)	= 2.0313 SQ. MT.
CORRIDOR & STAIR CASE	= 3.7464 SQ. MT.
<u>TOTAL SUPER BUILT UP AREA</u>	<u>= 47.0594 SQ. MT.</u>

Handwritten signature

Minimum basic specifications based on CPWD Plint Area Rates

Item no.	Item	Specification
1	Foundation	Bearing capacity 10 tonnes per sq. metre. Type –spread foundation in RCC isolated /combined, continuous wall footing with lean concrete. Depth upto 1.2 metres below ground level
2	Super structure	RCC framed construction with filler walls in brick work or load bearing construction if brick/stone masonry with intermediate columns where found necessary. Internal partition- half brick masonry in cement mortar 1:4
3	Frames	
3.1	Window	Pressed steel frames made out of corrosion resistant coated sheet of 1.6 mm thick with double rebate
3.2	Door	T-Iron /Pressed steel/Pre-cast R.C.C. frames.
4	Shutters	
4.1	Window	M.S. tubular box section corrosion resistant coated shutters. Wire mesh shutters may also be provided at the discretion of Engineer.
4.2	Main Door	Double door, one with iron grill with wire mesh mosquito proof and other 35 mm thick panelled shutter with hard wood style and rail with panelling of pre-laminated particle board, one side decorative other side balancing.
4.3	W.C / Bath room	Solid PVC shutters 28 mm thick
4.4	Kitchen door	Partly panelled and partly wire mesh with stainless steel wire mesh. The panelling with pre-laminated particle board, one side decorative-35 mm thick panelled shutter with hard wood style and rails.
4.5	Other doors	35 mm thick panelled shutters with hard wood style and rail with panelling of pre-laminated board, one side decorative
5	Fittings	Powder coated M.S. fittings/stainless steel fittings
6	Peep hole and security chain for external door only	Yes
Note:	A	In item of Wood work, if any other option of local material is available, the same can also be used by the respective Engineers
	B	External sliding door bolt and handles will be in powder coated M.S. or stainless steel.
	C	Koba/Waterproofing treatment on roofing in all type of quarters.
7	Flooring	
7.1	Bedrooms/ living rooms	ceramic floor tiles (size 12 by 12 inch Matt finish) of approved design
7.2	Kitchen, internal circulation area	Ceramic floor tiles (size 12 by 12 inch Matt finish) of approved design



7.3	Common circulation area, staircase	(i) Kota stone flooring and matching skirting. In staircase, single piece pre-polished kota stone slab with pre-finished nosing be used. (ii) Dado of ceramic tile light grey/ dull green shade 12 by 12 inch size upto 120 cm ht. above skirting i/c green marble nosing.
7.4	Kitchen work top	Green marble pre-polished with pre-moulded nosing
7.5	Kitchen sink	Stainless steel sink without drain board
7.6	Toilets	Ceramic floor tiles (Size 12 x 12 inch) Matt. finish/anti skid of approved design
7.7	Skirting/Dado in toilets	Ceramic white glazed tiles (min. size 8 x 12 inch) upto door lintel level.
8	Finishing	
8.1	External	Acrylic smooth exterior finish or washed stone grit plaster or exposed brick work
8.2	Internal	All walls and ceilings to be treated with the 2 mm thick POP followed with a coat of acrylic/ oil bound distemper except ceiling which will be done with white wash. Synthetic enamel paint on all wood work and steel work.
9	SCALES OF SANITARY FITTINGS FOR GENERAL POOL RESIDENTIAL QUARTERS	
	Indian W.C. Pan with dual flushing cistern	One WC Pan Orissa pattern with low level PVC Flushing Cistern
	Kitchen Shelves in tiers not more than 400mm wide along one wall 1 " thick	Yes
	Kitchen sink	Stainless steel sink without drain board
	Dado Ceramic glazed tiles (size 8 x 12 inch) for 60cm. above and along work top and around and below kitchen sink	Yes
	Built in cupboard with open shelves below cooking platform shutters of pre-laminated particle board 18mm thick below window sill level of cooking platform along one wall	Yes
	Cooking platform standing	Yes
	Wardrobes Built in cupboard with R.C.C./pre-laminated particle board/Kota stone shelves and shutter upto ceiling height	Yes
	Magic eye in front door	One
	Window sill lining 18mm thick projected with Kota stone/marble	Kota Stone
	Curtain rods with brackets	All rooms
	Set of Pegs	In bath and bed rooms
	Wash basin with one pillar tap each	One

	Tap (kitchen bath & W.C.) C.P. Brass/ PTMT bib cock	4 PTMT
	Shower C.P. Brass / PTMT	One PTMT
	Towel rail C.P. Brass/ PTMT	One PTMT
	Mirror / Bevelled edge / P.V.C. frame with PTMT glass shelf	One
	Soap rack (Nitch in W.C./ Bath)	One
	Storage tank	500 ltr.
	Nitch with Kota stone sill in bath room	One
	Plumbing for water purifier and Geysar	Yes
10	SPECIFICATIONS FOR ELECTRICAL INSTALLATION IN RESIDENTIAL QUARTERS	
	Power Points (15 amperes, 6 pins)	2
	MCB connected socket outlet for A.C. unit /Geyser complete with wiring.	1
	Ceiling Fans	2
	Exhaust Fans	1
	Call bells	1
	Light/Fans/Call bell/5A Plug Points	17
	F.I. Fittings excluding Tube and Starter	2
	Type of Wiring	Recessed Conduit wiring
	EDB MCB Type	
	Single Phase	1
	Cable TV Point	1
11	SCALE OF AMENITIES FOR GENERAL POOL ACCOMMODATION	
	Kitchen	
	Shelves in tiers not more than 400mm wide along one wall 1" thick	Yes
	Kitchen sink	Stainless steel sink without drain board
	Dado Ceramic glazed tiles (size 8 by 12 inch) for 60cm. above and along work top and around and below kitchen sink	Yes
	Built in cupboard with open shelves below cooking platform shutters of pre-laminated particle board 18mm thick below window sill level of cooking platform along one wall	Yes
	Cooking platform standing	Yes
	Wardrobes	(One in each Bed Room) 7'- 00" height
	Built in cupboard with R.C.C./pre-laminated particle board/Kota stone shelves and shutter upto ceiling height	

Magic eye in front door	One
Window sill lining 18mm thick projected with Kota stone/marble	Kota Stone
Curtain rods with brackets	All rooms
Set of Pegs	In bath and bed rooms

उपरोक्त प्राविधानों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

भवदीय,
(अमित सिंह नेगी)
सचिव

संख्या-305/V-2-2017-86(आ0)/2017-तददिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- (1) निजी सचिव, मा0 मुख्यमंत्री को मा0 मुख्यमंत्री जी के संज्ञानार्थ।
- (2) निजी सचिव, मा0 आवास मंत्री को मा0 आवास मंत्री जी के संज्ञानार्थ।
- (3) स्टाफ आफीसर, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
- (4) प्रमुख सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- (5) सचिव, श्रम एवं संवायोजना विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- (6) सचिव, शहरी विकास/राजस्व विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- (7) सचिव, राज्यपाल, उत्तराखण्ड।
- (8) महालेखाकार, लेखा एवं हकदारी, देहरादून।
- (9) नण्डलायुक्त, कुमायूँ/गढवाल, नैनीताल/पौड़ी।
- (10) मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- (11) आवास आयुक्त, उत्तराखण्ड एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- (12) समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- (13) उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।
- (14) सचिव, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, देहरादून/गंगोत्री।
- (15) उपाध्यक्ष, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
- (16) समस्त मुख्य एवं वरिष्ठ कोषाधिकारी।
- (17) निदेशक, शहरी विकास निदेशालय/राजस्व नगरीय विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- (18) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।
- (19) निदेशक, एन0आई0सी0 सचिवालय परिसर, देहरादून को इस आशय से प्रेषित कि उक्त नीति को उत्तराखण्ड की वेबसाइट पर प्रदर्शित करने का कष्ट करें।
- (20) गार्ड बुक।

आज्ञा से,
(राजेन्द्र सिंह)
संयुक्त सचिव

उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रतिभाग किये जाने हेतु
आवेदन प्रारूप

सेवा मे,

उपाध्यक्ष

स्थानीय विकास प्राधिकरण

विषय: उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत परियोजना प्रस्ताव हेतु आवेदन

महोदय,

मैं.....(निजी निर्माणकर्ता (एकल व्यक्ति) का नाम/फर्म
का नाम/कम्पनी का नाम) पता.....(निजी निर्माणकर्ता (एकल
व्यक्ति)/फर्म/कम्पनी का नाम) उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....
(मॉडल 1/2/3/4 अथवा किन्ही 2..... अथवा किन्ही 3.....अथवा सभी.....)
के अन्तर्गत किफायती आवास का निर्माण किये जाने मे इच्छुक हूँ। मैंने उत्तराखण्ड आवास
नीति तथा आवास नीति की परिचालन सम्बन्धित नियमावली के प्राविधानों को भलीभांति
पढ़ लिया है तथा मैं उत्तराखण्ड आवास नीति तथा आवास नीति की परिचालन सम्बन्धित
नियमावली के प्राविधानों को स्वीकार्य करता हूँ।

मैं.....अपना परियोजना प्रस्ताव संलग्नक-2 के अनुसार पत्र
के साथ महोदय के संज्ञानार्थ प्रेषित कर रहा हूँ।

अतः महोदय से निवेदन है कि परियोजना प्रस्ताव को स्वीकृत करने की कृपा
करेंगे।

भवदीय,

आवेदक का नाम व पता (दूरभाष
न० व ई-मेल आई डी० सहित)

हस्ताक्षर

कम्पनी/फर्म की सील

परियोजना प्रस्ताव प्रारूप

आवेदन संख्या.....(कार्यालय द्वारा भरा जायेगा)

दिनांक.....

1. आवेदक स्वयं एकल व्यक्ति/प्रोपराइटर फर्म है तो
 - 1.1 आवेदक का नाम.....
 - 1.2 आवेदक का पता (स्वयं प्रमाणित प्रति सहित).....
 - 1.3 पैन कार्ड न० (स्वयं प्रमाणित प्रति सहित).....
 - 1.4 आधार कार्ड न० (स्वयं प्रमाणित प्रति सहित).....
 - 1.5 बैंक खाता संख्या व बैंक शाखा का नाम.....

(बिन्दुसंख्या 1.1 से 1.5 तक की सूचनाओं के साथ साक्ष्य सत्यापित प्रमाण संलग्न किये जाने आवश्यक हैं।)
2. आवेदक यदि कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी है तो
 - 2.1 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का नाम
 - 2.2 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का पता
 - 2.3 निदेशकों/पार्टनर के नाम
 - 2.4 निदेशकों/पार्टनर के पते
 - 2.5 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का पैन न०
 - 2.6 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का जी०एस०टी० संख्या
 - 2.7 कम्पनी/पार्टनरशिप फर्म/सोसाईटी का खाता संख्या व बैंक शाखा का नाम

(बिन्दुसंख्या 2.1 से 2.7 तक की सूचनाओं के साथ साक्ष्य सत्यापित प्रमाण संलग्न किये जाने आवश्यक हैं।)
3. भूमि का क्षेत्रफल.....वर्ग०मी०
4. भूमि का स्थिति (Location).....
5. ग्राम/नगर.....विकासखण्ड.....तहसील.....
जिला..... जहां भूमि अवस्थित है।
6. भूमि के अक्षान्तर (Longitude).....व देशान्तर (Latitude).....
7. भूमि के स्वामित्व की स्थिति
 - 7.1 स्वयं की भूमि
 - 7.2 पार्टनरशिप में फर्म के नाम क्रय की गयी भूमि

- 7.3 पार्टनरशिप में मिन्न-मिन्न पार्टनर के स्वामित्व की भूमि
 7.4 भूमि की स्वामी से पंजीकृत अनुबन्ध के आधार पर ली गयी भूमि
 7.5 अन्य (अन्य को स्पष्ट करें)
 (बिन्दुसंख्या 7.1 से 7.5 तक की सूचनाओं के साथ साक्ष्य सत्यापित प्रमाण संलग्न किये जाने आवश्यक हैं।)

8. भूमि का वर्तमान भू-उपयोग.....
 9. भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता.....हाँ/नहीं.....
 10-भूमि पर EWS /LIG आवासों तथा अन्य प्रस्तावित आवासों का ले-आउट (Lay out plan) (कृपया परियोजना प्रस्ताव का Lay out plan संलग्न करें)
 11- भूमि पर EWS /LIG आवासों की संख्या
 11.1 EWS.....
 11.2 LIG.....
 12- EWS /LIG आवासों का आकार
 12.1 EWS ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल.....वर्ग मी०
 12.2 EWS ईकाई का बिल्टअप क्षेत्रफल.....वर्ग मी०
 12.3 LIG ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल.....वर्ग मी०
 12.4 LIG ईकाई का बिल्टअप क्षेत्रफल.....वर्ग मी०
 (कृपया EWS तथा LIG आवासों का unit plan संलग्न करें)
 13- यदि प्लॉटेड विकास हो तो प्लॉट का आकार.....वर्ग मी०
 (कृपया प्लॉटेड विकास का Lay out plan संलग्न करें)
 14- उत्तराखण्ड राज्य भवन उपविधि मानकों के अनुसार निम्न प्राविधान
 13.1 हरित क्षेत्रफल.....वर्ग मी०
 13.2 पार्किंग हेतु क्षेत्रफल.....वर्ग मी०
 13.3 वाहन पार्किंग का क्षेत्रफल.....वर्ग मी०
 13.4 ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन की व्यवस्था.....हाँ/नहीं
 13.4 विद्युत व्यवस्था.....हाँ/नहीं
 13.5 पेयजल व्यवस्था.....हाँ/नहीं
 13.6 एस०टी०पी० हेतु आरक्षित क्षेत्रफल.....वर्ग मी०
 13.7 रेन वॉटर हारवैस्टिंग हेतु व्यवस्था.....हाँ/नहीं
 13.8 अन्य सुविधायें.....वर्ग मी०
 15. निर्माण की कुल लागत.....प्रति वर्गफीट लागत.....
 (कृपया परियोजना की कुल लागत का आंकणन संलग्न करें)

16. निर्माण हेतु वित्तीय आंकलन.....(कृपया परियोजना हेतु वित्त व्यवस्था का विवरण संलग्न करें)
17. परियोजना कार्ययोजना हेतु PERT व Timeline chart (कृपया परियोजना का PERT व Timeline chart विवरण संलग्न करें)
18. परियोजना हेतु अन्य विवरण.....

भवदीय,

आवेदक का नाम व पता (दूरभाष न० व ई-मेल आई डी० सहित)

हस्ताक्षर

कम्पनी/फर्म की सील

स्थानीय विकास प्राधिकरण.....कार्यालय उपयोगार्थ

आज दिनांक.....को आवेदक नाम.....द्वारा उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....हेतु परियोजना प्रस्ताव का आवेदन किया गया है तथा आवेदक का आवेदन कार्यालय द्वारा प्राप्त किया गया। आवेदक को आवेदन संख्या.....निर्गत की जाती है।

हस्ताक्षर

(प्राप्तकर्ता)
कर्मचारी/अधिकारी
स्थानीय विकास प्राधिकरण

2

परियोजना प्रस्ताव का स्वीकृति पत्र प्रारूप

सेवा में,

आवेदक का नाम.....
पता.....विषय-उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....के अनुसार
आपके परियोजना प्रस्ताव की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

अवगत कराया कराया जाना है कि आपके द्वारा आवेदन संख्या.....
दिनांक.....के माध्यम से उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....
हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण कार्यालय में आवेदन किया गया था। इस सम्बन्ध में
सूचित किया जाना है कि आपके आवेदन को स्वीकार्य कर लिया गया है तथा आपके
परियोजना प्रस्ताव को निम्न शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की गयी है।

1. आपके द्वारा प्रस्तुत परियोजना प्रस्ताव की विस्तृत डी0पी0आर0 पत्र प्राप्ति के 15 दिवसों के अन्तर्गत कार्यालय में उपलब्ध करायी जायेगी।
2. आपके द्वारा पत्र प्राप्ति के 07 दिवसों की अवधि में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के साथ Development Agreement हस्ताक्षरित किया जायेगा।
3. आपके द्वारा कुल निर्माण लागत में EWS तथा LIG ईकाईयों की निर्माण लागत की 10 प्रतिशत राशि की Performance Guarantee पत्र प्राप्ति के 30 दिवसों की अवधि में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी।
4. आपके द्वारा पत्र प्राप्ति से 1.0 माह की अवधि में निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाना आवश्यक होगा।

भवदीय

उपाध्यक्ष
स्थानीय विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपि:

1. सचिव, आवास, उत्तराखण्ड शासन को सूचनार्थ प्रेषित
2. मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण को सूचनार्थ प्रेषित।

उपाध्यक्ष
स्थानीय विकास प्राधिकरण

परियोजना प्रस्ताव अस्वीकृति पत्र प्रारूप

सेवा में,

आवेदक का नाम.....

पता.....

विषय-उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....के अनुसार
आपके परियोजना प्रस्ताव की अस्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

अवगत कराया कराया जाना है कि आपके द्वारा आवेदन संख्या.....
दिनांक.....के माध्यम से उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल.....
हेतु जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण कार्यालय में आवेदन किया गया था। इस सम्बन्ध में
सूचित किया जाना है कि आपके आवेदन को निम्न कारणों से स्वीकृति प्रदान नहीं की जा
सकी है।

1.

2.

3.

भवदीय

उपाध्यक्ष

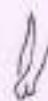
स्थानीय विकास प्राधिकरण

प्रतिलिपि:

4. सचिव, आवास, उत्तराखण्ड शासन को सूचनार्थ प्रेषित
5. मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास व नगर विकास प्राधिकरण को सूचनार्थ प्रेषित।

उपाध्यक्ष

स्थानीय विकास प्राधिकरण



प्रेषक,

शैलेश बगौली,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

- | | |
|--|--|
| 1- उपाध्यक्ष,
मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण,
देहरादून। | 2- उपाध्यक्ष
हरिद्वार-रूड़की विकास प्राधिकरण
हरिद्वार। |
| 3- उपाध्यक्ष,
समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण
उत्तराखण्ड। | 4- आयुक्त,
उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद,
देहरादून। |
| 5- संयुक्त मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास
प्राधिकरण, देहरादून। | 6- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
देहरादून। |

आवास अनुभाग-2

देहरादून: दिनांक 01 जनवरी, 2021

विषय : उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 में संशोधन विषयक।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषय के सम्यक विचारोपरांत लिए गये निर्णयानुसार मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कार्यालय ज्ञाप संख्या-1058/ V-2-2021-66(आ0)/2017, दिनांक 15.9.2017 के द्वारा प्रख्यापित उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 के प्रस्तर-4 किफायती आवास मॉडल के "मॉडल-3 किफायती आवास परियोजना : निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि में" हेतु निम्नलिखित तालिका के स्तम्भ-2 में उल्लिखित प्राविधानानुसार संशोधन किए जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं -

स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
वर्तमान प्राविधान	संशोधित प्राविधान
<ul style="list-style-type: none"> एफ0ए0आर0 का 45 प्रतिशत (35 प्रतिशत ई0एब्लू0एस0 तथा 10 प्रतिशत एल0आई0जी0, भूतल+तीन तल), तथा शेष एफ0ए0आर0 में एल0एम0आई0जी0, एम0आई0जी0 तथा एच0आई0जी0 भवन निर्मित किये जा सकते हैं। विकासकर्ता द्वारा किफायती आवासीय ईकाइयों को स्थानीय विकास प्राधिकरणों को राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों पर उपलब्ध कराया जायेगा। 	<ul style="list-style-type: none"> एफ0ए0आर0 का 35 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 (भूतल+तीन तल), तथा शेष एफ0ए0आर0 में एल0आई0जी0, एल0एम0आई0जी0, एम0आई0जी0 तथा एच0आई0जी0 भवन निर्मित किये जा सकते हैं। निजी निर्माणकर्ता द्वारा पात्र ई0डब्ल्यू0एस0 लाभार्थी को आवास उपलब्ध कराये जाने हेतु वर्तमान दर रू0 6.00 लाख प्रति आवास होगी। स्थानीय नगर निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्हीकरण मानक दिशा निर्देशों के

<ul style="list-style-type: none"> ● ई0डुब्यलू0एस0 / एल0आई0जी0 को स्थानीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकायों को उपलब्ध कराये जाने हेतु वर्तमान दर रू0 6.00 लाख/प्रति आवास तथा एल0आई0जी0 रू0 10.00 लाख/ प्रति आवास ● स्थानीय निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्हीकरण मानक दिशानिर्देशों के अनुसार किया जायेगा। ● निर्माणकर्ता के पास योजना के क्रॉस सब्सीडाइजेशन का विकल्प होगा। 	<p>अनुसार किया जायेगा।</p> <ul style="list-style-type: none"> ● निर्माणकर्ता के पास योजना के क्रॉस सब्सीडाइजेशन का विकल्प होगा।
---	--

भवदीय,

(शैलेश बगौली)
सचिव

संख्या / V-2-2021-66(आ0) / 2017 तददिनांक।

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- निजी सचिव, सचिव, मा0 आवास मंत्री, उत्तराखण्ड शासन को मा0 मंत्री जी के संज्ञानार्थ।
- 2- सचिव, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड, देहरादून।
- 3- सचिव, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- 4- सचिव, हरिद्वार-रूड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार।
- 5- गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(अर्पण कुमार राजू)
उप सचिव

उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग-2
संख्या 223 /V-2/2021/66(आ०)/2017
देहरादून दिनांक 01 जनवरी, 2021
फरवरी
कार्यालय ज्ञाप

राज्यपाल, उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 में संशोधन करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात् :-

उत्तराखण्ड आवास नीति (संशोधन) नियमावली, 2021

- | | | |
|----------------------------------|-------------|--|
| संक्षिप्त
विस्तार
प्रारम्भ | नाम,
एवं | 1. (1) इस नियमावली का संक्षिप्त नाम उत्तराखण्ड आवास नीति (संशोधन) नियमावली, 2021 है। |
| | | (2) इस नियमावली का विस्तार सम्पूर्ण उत्तराखण्ड राज्य में होगा। |
| | | (3) यह नियमावली तुरन्त प्रवृत्त होगी। |

2. उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 (जिसे यहाँ आगे मूल नियमावली कहा गया है) में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान भाग-चार के बिन्दु संख्या 17 एवं 18 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये बिन्दु रख दिये जायेंगे, अर्थात् :-

	स्तम्भ-1 विद्यमान बिन्दु	स्तम्भ-2 एतद्वारा प्रतिस्थापित बिन्दु
भाग 4 के बिन्दु संख्या 17 एवं 18 का संशोधन	17. निजी निर्माणकर्ता द्वारा कुल निर्माण लागत में EWS तथा LIG ईकाईयों की निर्माण लागत की 10 प्रतिशत राशि Performance Guarantee के रूप में स्थानीय विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी।	17. (क) ऐसी परियोजनायें जिसमें, निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि में EWS आवास निर्माण किया जा रहा हो, में निजी निर्माणकर्ता द्वारा संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee) के रूप में योजना के सम्पूर्ण भूमि क्षेत्र में से, 15 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि क्षेत्रफल, जो डी0पी0आर0 में EWS आवासों के निर्माण हेतु निर्धारित भूमि क्षेत्रफल से पृथक भूमि क्षेत्रफल होगा और जो किसी भी दृष्टि से अनुपयोगी न हो, को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/ स्थानीय विकास प्राधिकरण/ उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद /स्थानीय नगर निकाय के पक्ष में, समस्त लाभार्थियों को EWS आवासों के कब्जा प्रदान किये जाने की अवधि तक, बंधक (Mortgage) रखा जायेगा तथा इस पर आने वाला सम्पूर्ण व्यय, निजी निर्माणकर्ता द्वारा वहन किया जायेगा। सम्पूर्ण EWS

आवास परियोजनाओं में परियोजना भूमि क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल बंधक (Mortgage) रखा जायेगा।

17. (ख) ऐसी परियोजनायें जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में EWS आवास निर्माण किया जा रहा हो, में निजी निर्माणकर्ता द्वारा EWS आवासों की कुल निर्माण लागत की 10 प्रतिशत धनराशि संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee) हेतु बैंक गारन्टी/डी0डी0/एफ0डी0 आर0 के रूप में स्थानीय विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी।

18. Performance Guarantee आवास नीति के अन्तर्गत प्रस्तावित EWS तथा LIG ईकाईयों के निर्माण के पश्चात स्थानीय विकास प्राधिकरण से completion certificate प्राप्त किये जाने पश्चात निजी निर्माणकर्ता को बिना ब्याज सहित लौटा दी जायेगी।

18. निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि पर आवास निर्माण की परियोजनाओं में, निजी निर्माणकर्ता द्वारा EWS आवासों को लाभार्थियों के पक्ष में कब्जा व रजिस्ट्री दिये जाने के प्रमाणित साक्ष्य, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय को उपलब्ध कराये जाने के पश्चात, एक माह की अवधि के अन्तर्गत, बंधक भूमि क्षेत्रफल को, निजी निर्माणकर्ता के पक्ष में बंधकमुक्त कर दिया जायेगा।

निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में आवास निर्माण किये जाने वाली परियोजनाओं में संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee), आवास नीति के अन्तर्गत प्रस्तावित EWS ईकाईयों का निर्माण पूर्ण किये जाने तथा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय प्राधिकरणों से समापन प्रमाणपत्र (Completion Certificate) प्राप्त किये जाने के पश्चात, निजी निर्माणकर्ता को लौटा दी जायेगी।

3- मूल नियमावली में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान भाग छः के बिन्दु संख्या- 14 एवं 15 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये बिन्दु रख दिये जायेंगे, अर्थात् :-

स्तम्भ-1

विद्यमान बिन्दु

भाग छः के बिन्दु संख्या 14 एवं 15 का संशोधन

14. बिन्दु संख्या 10 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में निर्माणकार्य किया हो, में निजी निर्माणकर्ता की Performance Guarantee को स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा ज़ब्त किया जायेगा तथा किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति निजी निर्माणकर्ता को प्रदान नहीं की जायेगी। परियोजना के शेष निर्माणकार्य को स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्ण किया जायेगा।

15. बिन्दु संख्या 10 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि पर निर्माण कार्य किया जा रहा हो, में निजी निर्माणकर्ता की

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित बिन्दु

14. बिन्दु संख्या 12 के अनुसार निरस्त योजनाओं जिसमें निजी निर्माणकर्ता द्वारा राज्य सरकार की भूमि में निर्माण कार्य किया गया हो, में निजी निर्माणकर्ता की संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee) को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय द्वारा ज़ब्त किया जायेगा तथा भारत सरकार व राज्य सरकार द्वारा EWS आवासों के निर्माण हेतु, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय के माध्यम से निजी निर्माणकर्ता को अनुदान के रूप में निर्गत धनराशि तथा निजी निर्माणकर्ता द्वारा लाभार्थी से किश्तों के रूप में प्राप्त कुल धनराशि को, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की सुसंगत धाराओं के अनुसार मय ब्याज, राजस्व वसूली की प्रक्रिया के माध्यम से वसूला जायेगा। इस सम्बन्ध में निजी निर्माणकर्ता को किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति प्रदान नहीं की जायेगी। परियोजना के शेष निर्माणकार्य को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय द्वारा पूर्ण किया जायेगा।

15. बिन्दु संख्या 12 के अनुसार निरस्त योजनाओं में निजी निर्माणकर्ता की बंधक (Mortgage) भूमि व उस पर निर्मित सम्पत्ति को ज़ब्त करते हुये, उसका विक्रय कर जिला स्तरीय विकास

Performance Guarantee को प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण जब्त किया जायेगा तथा निजी/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास निर्माणकर्ता को प्रदान समस्त परिषद/स्थानीय नगर निकाय द्वारा अनुमोदन निरस्त किये जायेंगे। ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण पूर्ण ऐसी योजनाओं में उचित निर्णय कराया जायेगा। इसके साथ ही लिये जाने हेतु जिला स्तरीय ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों हेतु डी0पी0आर0 विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकरणों में निर्धारित भूमि एवं उस पर आंशिक को मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड बने भवन (यदि कोई हों तो) अथवा जो आवास व नगर विकास भी निर्मित संरचना (Built Structure) प्राधिकरण को प्रेषित किया होगी, को भी जब्त कर लिया जायेगा। जायेगा।

4- मूल नियमावली के भाग छ: में बिन्दु संख्या 17 के पश्चात् बिन्दु संख्या 18 व 19 को निम्नलिखित रूप से अन्तःस्थापित कर दिया जायेगा, अर्थात् :-

भाग छ: में 18. निजी निर्माणकर्ता द्वारा समस्त आवासों का निर्माण व निर्मित बिन्दु संख्या 18 एवं 19 आवासों का विक्रय स्वयं किया जायेगा। आवासों के आवंटन हेतु लाभार्थियों का चयन वरीयता क्रम में शहरी विकास विभाग द्वारा चिन्हित का अन्तः लाभार्थियों की प्रमाणित सूची के अनुसार, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास प्राधिकरण/स्थानीय नगर निकाय के सहयोग व निगरानी में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के प्राविधानों के अनुसार किया जायेगा। चयनित लाभार्थी द्वारा यदि अपरिहार्य कारणों से आवास प्राप्ति हेतु असमर्थता/अनिच्छा व्यक्त की जाती है/अथवा उसका नाम पात्रता सूची से किसी कारणवश हटा दिया जाता है, तो इस स्थिति में प्रतीक्षा सूची में वरीयता धारित करने वाले लाभार्थी का चयन किया जा सकेगा। नगर निकाय की सीमा से बाहर प्राधिकरणों के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत अधिसूचित नियोजन/विकास क्षेत्र के भीतर आ रहे क्षेत्रों में निवासरत पात्र EWS लाभार्थियों को भी प्रधानमंत्री आवास योजना से आच्छादित किया जा सकेगा।

ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के पात्र सूची के अनुसार लाभार्थियों को आवंटन किये जाने के पश्चात् यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा निर्मित कुल ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों में से, जितने प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 भवन शेष रह जाते हैं, तो ऐसे ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों हेतु निजी निर्माणकर्ता द्वारा राष्ट्रीय समाचार पत्रों में तीन बार विज्ञापन प्रकाशित किया जायेगा। विज्ञापन के माध्यम से आवेदन करने वाले आवेदनकर्ताओं से, निजी निर्माणकर्ता द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना की पात्रता शर्तों के अनुसार आवश्यक दस्तावेज/प्रमाण प्राप्त किये जायेंगे। आवेदनकर्ताओं के दस्तावेजों की जांच जिलाधिकारी को प्रेषित की जायेगी एवं जिलाधिकारी द्वारा इस सूची का भौतिक सत्यापन करते हुये सत्यापित सूची सम्बन्धित प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी। जिलाधिकारी द्वारा प्रेषित सत्यापित सूची के लाभार्थियों को, शेष आवासों का आवंटन, आवास नीति के अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों हेतु निर्धारित दरों से किया जा सकेगा।

यदि निजी निर्माणकर्ता द्वारा राष्ट्रीय समाचार पत्रों में तीन बार विज्ञापन प्रकाशित किये जाने के पश्चात् भी कोई आवेदन प्राप्त नहीं होता है, तो इस स्थिति में लाभार्थियों को ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के आच्छादन के पश्चात् शेष बचे ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों को निजी निर्माणकर्ता द्वारा अन्यत्र विक्रय अथवा किराया आधार पर दिया जा सकेगा। इस स्थिति में निजी निर्माणकर्ता द्वारा अन्यत्र विक्रय किये गये अथवा किराया, आधार पर दिये गये ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों में आने वाले भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा विकास शुल्क का आंकलन जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण /स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा तथा निजी निर्माणकर्ता उक्त आधार पर आंकलित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा विकास शुल्क की राशि निजी निर्माणकर्ता द्वारा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण /स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद /स्थानीय नगर निकाय को लौटाई जानी होगी।

निजी निर्माणकर्ता को आवासों के निर्माण के सापेक्ष देय अनुदान की धनराशि (केन्द्र व राज्य सरकार द्वारा प्राप्त अनुदान) उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 के प्राविधानों के अनुसार प्रदान की जायेगी।

19. योजना के क्रियान्वयन की प्रगति के अनुश्रवण व क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाइयों के निवारण, निजी निर्माणकर्ताओं की समस्याओं तथा आवंटित लाभार्थियों की शिकायतों के समाधान हेतु अध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति होगी, जिसमें निजी निर्माणकर्ता अथवा उसका प्रतिनिधि, संबंधित विकास प्राधिकरण का प्रतिनिधि तथा प्रथम, द्वितीय व तृतीय (तीन) आवंटी/क्रेता सदस्य होंगे। उत्तराखण्ड आवास विकास परिषद के प्रकरण में उक्त समिति आयुक्त, आवास विकास परिषद की अध्यक्षता में होगी, जिसमें निजी निर्माणकर्ता अथवा उसका प्रतिनिधि, संबंधित परिषद का प्रतिनिधि तथा प्रथम, द्वितीय व तृतीय (तीन) आवंटी/क्रेता सदस्य होंगे। स्थानीय नगर निकायों के प्रकरण में निदेशक, शहरी विकास विभाग अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी की अध्यक्षता में होगी, जिसमें निजी निर्माणकर्ता अथवा उसका प्रतिनिधि, संबंधित स्थानीय नगर निकाय का प्रतिनिधि तथा प्रथम, द्वितीय व तृतीय (तीन) आवंटी/क्रेता सदस्य होंगे।

5— मूल नियमावली में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान भाग सात के बिन्दु संख्या-1, 8 व 9 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये बिन्दु रख दिये जायेंगे, अर्थात् :-

	स्तम्भ-1	स्तम्भ-2
	विद्यमान बिन्दु	एतद्वारा प्रतिस्थापित बिन्दु
भाग सात के बिन्दु संख्या 1, 8 व 9 का संशोधन	1. उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत मॉडल 2 व 3 में EWS तथा LIG आवासों की निर्धारित दरों (रू0 6.00 लाख में एक EWS आवास तथा रू0 10.00 लाख में एक LIG आवास) के अनुसार निजी निर्माणकर्ता को	1. उत्तराखण्ड आवास नीति के अन्तर्गत EWS आवासों हेतु निर्धारित दर (रू0 6.00 लाख/EWS आवास) के अनुसार निजी निर्माणकर्ता के द्वारा EWS आवासों को प्रधानमंत्री आवास योजना

EWS तथा LIG आवास स्थानीय विकास प्राधिकरण को हस्तगत किये जाने होंगे।

(शहरी) की शर्तों के अनुसार, चयनित व प्रमाणित लाभार्थियों को उपलब्ध कराया जायेगा। जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय द्वारा भारत सरकार की प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के दिशानिर्देशों के अनुसार EWS आवासों के आवंटन की प्रक्रिया का पर्यवेक्षण (Super vision) किया जायेगा।

8. लाभार्थियों को आवंटन प्राप्त होने से सात दिवसों के भीतर 10 प्रतिशत धनराशि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध में अधिकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी।

8. लाभार्थी द्वारा EWS आवास हेतु धनराशि का भुगतान कार्यपूर्ति व भुगतान तालिका के अनुसार किया जायेगा।

9. आवास के possession के 2 माह की अवधि में लाभार्थी द्वारा आवश्यक रूप से शेष धनराशि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण अथवा निजी विकासकर्ता, जिसको भी त्रिपक्षीय अनुबन्ध में अधिकृत किया गया हो, को भुगतान की जानी होगी।

9. निजी निर्माणकर्ता द्वारा 'कार्यपूर्ति व भुगतान तालिका' के अनुसार विभिन्न चरणों में निर्माणकार्य पूर्ण किया जायेगा तथा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण/ उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद/स्थानीय नगर निकाय व लाभार्थियों द्वारा निजी निर्माणकर्ता को निर्धारित धनराशि का भुगतान किया जायेगा।

6- मूल नियमावली के भाग सात में बिन्दु संख्या- 9 के पश्चात् एक नये बिन्दु संख्या 9 क को निम्नवत् अन्तःस्थापित कर दिया जाएगा, अर्थात् :-

कार्यपूर्ति व भुगतान-तालिका

निर्माण के चरण	भुगतान शर्तें	भारत सरकार/राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान का प्रतिशत	लाभार्थी अंशदान का प्रतिशत
भाग सात में नये बिन्दु 9 क का अन्तःस्थापन	आवासों का पंजीकरण निजी निर्माणकर्ता द्वारा स्वयं किया जायेगा	-	लाभार्थियों के द्वारा पंजीकरण शुल्क के रूप में रू0 5000 की धनराशि, निजी निर्माणकर्ता को उपलब्ध करायी जायेगी, जिसे लाभार्थी द्वारा भुगतान की जाने वाली अन्तिम किश्त में समायोजित किया जायेगा।
प्लिन्थ स्तर तक निर्माण	निर्माण सम्बंधी साक्ष्यों के साथ आख्या संबधित प्राधिकरण को उपलब्ध कराई जायेगी, जिसके सत्यापन एवं गुणवत्ता परीक्षण उपरांत भारत सरकार से प्रथम किस्त अवमुक्त होने पर।	भारत सरकार द्वारा अवमुक्त प्रथम किस्त की धनराशि (वर्तमान में रू0 1.50 लाख/प्रति आवास का 40%)	लाभार्थी के अंश का 20 प्रतिशत
समस्त तलों का निर्माण पूर्ण	अवमुक्त धनराशि के सापेक्ष 70 प्रतिशत का उपयोगिता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने, तृतीय पक्ष गुणवत्ता अनुश्रवण एजेंसी की	भारत सरकार द्वारा अवमुक्त द्वितीय किस्त की धनराशि (वर्तमान में रू0 1.50 लाख/प्रति आवास का 40%)	लाभार्थी के अंश का 20 प्रतिशत

संतोषजनक आख्या
तथा भारत सरकार से
द्वितीय किस्त की
प्राप्ति सुनिश्चित होने
पर।

आन्तरिक कार्य
जैसे विद्युत,
पेयजल, सीवर
व फिनीशिंग के
कार्य पूर्ण तथा
बाह्य
निर्माण/विकास
कार्य पूर्ण

अवमुक्त धनराशि के
90 प्रतिशत का
उपयोगिता प्रमाण पत्र
प्रस्तुत किये जाने के
उपरांत राज्य सरकार के
अंशदान (वर्तमान में
रु0 1.00 लाख प्रति
आवास) का 50% लाभार्थी के
अंश का
30 प्रतिशत

भवनों का
कब्जा व
रजिस्ट्री पूर्ण
किये जाने पर

निर्गत राशि का
उपयोग प्रमाण पत्र
प्राप्त किये जाने के
पश्चात, केन्द्र से
द्वितीय किस्त के रूप
में कुल अवमुक्त राशि
40 प्रतिशत राशि
(अथवा तत्समय
प्रचलित नीति निर्देशों
के अनुसार जो राशि
निर्गत हो) की 50
प्रतिशत राशि,

भारत सरकार द्वारा
अवमुक्त तृतीय
किस्त की धनराशि
(वर्तमान में रु0 1.
50 लाख/प्रति
आवास का 20%)
तथा राज्य सरकार
के अंशदान (वर्तमान
में रु0 1.00 लाख
प्रति आवास) का
अवशेष 50% लाभार्थी के
अंश का शेष
30 प्रतिशत
जिसमें
पंजीकरण की
धनराशि को
समायोजित
किया जायेगा।

नोट : प्रस्तावित भुगतान इस शर्त के अधीन निर्माणकर्ता को निर्गत किया जाय कि उनके
द्वारा अनुमन्य धनराशि (केन्द्रांश/राज्यांश/लाभार्थी अंश) के सापेक्ष समतुल्य लागत का
निर्माण पूर्ण किया जा चुका हो।


(शैलेश बगौली)
सचिव

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of "the Constitution of India" the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification No. 223/V-2/Awas-2021-66(Awas)/17, dated 01 January, 2021 for general information :

Government of Uttarakhand

Housing Section-2

Number 223(V-2)/2021/66 (Aawas) 2017

Dehradun: Date 01 January, 2021
February

The Governor, is pleased to make the following rules with a view to amend the Uttarakhand Housing Policy Rules, 2018, namely :-

The Uttarakhand Housing Policy (Amendment) Rules, 2021

Short title, extent and commencement	1.	(1)	These rules may be called the "Uttarakhand Housing Policy (Amendment) Rules, 2021."
		(2)	These rules shall be extends to the whole of State of Uttarakhand.
		(3)	It shall come into force at once.

2- In Uttarakhand Housing Policy Rules 2018, (hereinafter referred to as the principal rules) for the existing point number 17 and 18 of the Part IV as set out in column - 1 below, the point as set out in column-2 shall be substituted, namely :-

Amend-ment of point number 17 and 18 of Part IV	Column - 1 Existing Point	Column - 2 Point as hereby substituted
	17. The private developer shall made available 10% amount of the total construction cost of the EWS and LIC units to the local development authority as a performance guarantee.	17. (A) Such projects in which EWS houses are being constructed on private land by the private developer, as a performance guarantee by the private developer, 15% saleable land area of the entire land area of the scheme, which shall be a land area different from the land area earmarked for construction of EWS houses in DPR and which is also not unusable in any view, shall be mortgaged in the favour of District Development Authority/Local Development Authority/Uttarakhand Housing and Development Board/ Local Municipal Body for the period of grant of possession of EWS

houses to all the beneficiaries and the entire expenditure on it shall be borne by the private developer. In entire EWS housing projects 15 percent land of Project land area shall be mortgaged.

17. (B) Such projects in which EWS houses are being constructed in the State Government land by the private developer, 10% amount of the total construction cost of the EWS houses shall be submitted to the Local Development Authority as a performance guarantee in the form of Bank Guarantee/DD/FDR by the private developer.

18. The Performance Guarantee shall be returned without interest to the developer after the construction of the proposed EWS and LIG units under the Housing Policy and obtaining the completion certificate from the Local Development Authority.

18. In housing construction projects on private land by the private developer, after providing verified evidences of occupancy and registry of EWS houses in favour of beneficiaries, by the private developer to the District Level Development Authority/Local Development Authority / Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body, the mortgaged land area shall be made mortgage free in favour of private developer, within a period of one month. Construction Projects to be constructed by the private developer in the State Government land, the performance guarantee, shall be returned to the private developer after completion of construction of the proposed EWS units under Housing Policy and obtaining the completion certificate from the District Level Development Authority/Local Development Authority.

3- In Principal Rules for the existing point number 14 and 15 of the Part VI point as set out in Column-1 below, the Point as set out in column-2 shall be substituted, namely :-

Amendment of point number 14 and 15 of Part VI	Column -1 Existing Point	Column -2 Point as hereby substituted
	14. The projects which are subjected to be cancelled according to point number 10, in which private	14. The projects which are subjected to be cancelled according to point number 12, in which private developer has done construction

developer has done construction work in State Government land, the performance guarantee of the private developer shall be seized by the local development authority and no compensation will be provided to the developer. The remaining construction work of the project shall be completed by the local development authority.

work in State Government land, the performance guarantee of the private developer shall be seized by the District Level Development Authority /Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body and the amount of money released by the Government of India and the State Government through the District Level Development Authority/Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body to the private developer as a grant for the construction of EWS houses and the total amount received by the developer as installments from the beneficiaries, shall be recovered with interest through revenue recovery process in accordance to the relevant sections of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. No compensation shall be provided to private developer in this regard. The remaining construction work of the project shall be completed by the District Level Development Authority/Local Development Authority/Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body.

15. The projects which are subjected to be cancelled according to point number 10, in which construction work has done by private developer on private land, the performance guarantee of private developer shall be seized and all the approvals given to the private developer shall be revoked. For taking appropriate decisions in such projects, the District Level Development

15. The projects which are subjected to be cancelled according to point number 12, by seizing the mortgaged land of private developer and the property built on it and by selling it, the District Level Development Authority /Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body shall complete the construction of EWS houses. In addition to this, the land prescribed in the DPR for EWS

Authority shall forward cases houses and the buildings built to the Chief Administrator Partially on it, (if any) or any built Uttarakhand Housing and structure shall be seized. Urban Development Authority.

4- In Part VI of the Principal rules after point number 17, point number 18 and 19 shall be inserted as follows, namely :-

Insertion of point number 18 and 19 in part VI

18- All houses shall be constructed and sold by private developers themselves. For the allocation of houses, the selection of beneficiaries shall be done in the order of preference, according to the provisions of the Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) in collaboration and monitoring of the District Level Development Authority/Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body in accordance to the certified list of the beneficiaries identified by the Urban Development Department. If inability/unwillingness is expressed by the selected beneficiary to get house due to unavoidable reasons or his name is removed from the eligibility list for any reason, so in this case, the beneficiary holding priority in the waiting list can be selected. Eligible EWS beneficiaries residing outside the limits of the municipal body, in the areas falling within the notified planning/development area under the jurisdiction of the development authorities, can also be covered under the Pradhan Mantri Awas Yojana.

After the allocation of EWS houses to the beneficiaries according to the eligible list, if out of the total EWS houses constructed by the private developer, as many percentage of EWS houses remain, for such EWS houses, three times advertisements will be published in the national newspapers by the private developer. Necessary documents/proofs will be obtained by the private developer from the applicants, applying through advertisement as per the eligibility criteria of the Pradhan Mantri Awas Yojana. The documents of the applicants will be sent to the District Magistrate for verification and the verified list will be made available to the concerned authority by physical verification of this list by the District Magistrate. Allotment of the remaining houses to the beneficiaries of the verified list, sent by the District Magistrate, can be done at the prescribed rates of the EWS houses as per the housing policy.

If no application is received even after the private developer has published three times advertisements in national newspapers, in this case, after saturating the EWS houses to the beneficiaries, the remaining EWS houses can be given to anyone else on sale or on rent basis. In this situation, the land use conversion fee and development fee to be incurred on EWS houses, sold by private developer to anyone or given on rent basis, will be assessed by the District Level Development Authority/ Local Development Authority and the private developer will have to deposit, the land use conversion fee and

development fee, assessed on the said basis to the District Level Development Authority/ Local Development Authority. Along with this, the amount of per EWS house grant released by the Government of India and State Government for such remaining EWS houses, will have also to be returned to the District Level Development Authority/Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body by the private developer.

The amount of grant (the grant received by the Central and State Government) to be given to the private developer in relation to construction of houses, will be provided as per the provisions of Uttarakhand Housing Policy Rules 2018.

19- Monitoring the progress of implementation of the scheme, solutions to difficulties encountered in implementation, to solve the problems of private developers and the grievances of the allotted beneficiaries, there will be a committee under the chairmanship of the Chairman, district level development authority/ local development authority, in which private developer or its representative, the representative of the concerned development authority and the first, second and third (three) allottee/buyers will be the members. In the case of Uttarakhand Housing Development Council, the said committee will be headed by the Commissioner, Housing in which private developer or its representative, the representative of the Uttarakhand Housing Development Council and the first, second and third (three) allottee/buyers will be the members. In the case of local municipal bodies, the said committee will be headed by the Director, Urban Development Department or by an officer nominated by him, in which private developer or its representative, the representative of the concerned local municipal body and the first, second and third (three) allottee/buyers will be the members.

5- In Principal Rules for the Existing point number 1, 8 and 9 of the Part VII as set out in Column-1 below, the point as set out in Column-2 shall be substituted, namely:-

	Column - 1	Column - 2
Amendment of point no. 1, 8 and 9 of the part VII	Existing point 1. Under the Uttarakhand Housing Policy, EWS and LG houses will have to be handed over to the Local Development Authority according to the fixed rates (Rs 6.00 lakh for EWS house for Rs 10.00 lakh for LG house) of EWS and LG houses in Model 2 and 3.	Point as hereby substituted 1. Under the Uttarakhand Housing Policy, EWS houses will be made available to selected and verified beneficiaries as per the terms of Pradhan Mantri Awas Yojana(Urban) by the private developer on prescribed rate (Rs 6.00 lakh/EWS house) for EWS houses. The District Level Development Authority/Local Development Authority/ Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body will supervise the process of allotment of

EWS houses as per the guidelines of Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) of Government of India.

8. Within 7 days of receipt of the allotment to the beneficiaries, 10% of the amount will have to be paid to the District Level Development Authority or to the private developer whichever is authorized in the tripartite agreement.

9. In the period of 2 months of possession of the house, the remaining amount will have to be paid by the beneficiary to the district level development authority or the private developer whichever is authorized in the tripartite agreement.

9. Construction work will be completed in various stages according to the work completion and payment schedule table by the private developer and the District Level Development Authority/Local Development Authority /Uttarakhand Housing and Development Board/Local Municipal Body and the beneficiaries will pay the determined amount to the private developer.

6- In Part VII of Principal Rule after point no. 9 a new point no. 9A shall be inserted as follows, namely :-

Work Completion and Payment Schedule table

Construction Phase	Payment condition	Percentage of grant received from the Government of India/ State Government	Percentage of Beneficiary's Contribution

Insertion of point 9A in part VII
The registration of houses will be done by the private developer himself.

An amount of Rs 5000, as a registration fee, will be made available by the beneficiaries to the private developer which will be adjusted in the last installment to be paid by the beneficiary.

Construction up to Plinth level

The report along with the proofs of construction will be made available to the concerned authority and after verification and testing of the same and after release of first installment by the Government of India

The first 20% share of the beneficiary contribution released by the Government of India (40% of the present amount of Rs. 1.50 lakh/house).

Construction of all floors completed

On submission of utilization certificate of 70% released amount, on receipt of satisfactory report of the third party quality monitoring agency and on receipt of second installment from the Government of India

The second installment amount of released by the Government of India (40% of the current amount of Rs. 1.50 lakh/house).

20% share of the beneficiary contribution

Internal works like electrical, water, sewage and finishing work completed and external construction/d

After submission of utilization certificate of 90% of the released amount

State Government's contribution (50% of the current amount of Rs1.00 lakh/house)

30% share of the beneficiary contribution

development
works
completed

Completion of
possession and
Registry of the
house

After obtaining
the Utilization
Certificate of
the released
amount, 50%
amount of the
total released
amount of 40%
(Or the
amount
released by
that time
according to
the prevailing
policy
guidelines) as
second
instalment by
the Centre

Third
installment
released by
the
Government
of India (20%
of the current
amount of
Rs 1.50 lakh/
house) and
the share of
the State
Government
(Remaining
50% amount
of the current
amount of
Rs 1.00 lakh/
house)

The remaining 30% of
the beneficiary's
share in which the
registration amount
will be adjusted.

Note - The payment proposed in Work Completion and Payment Schedule table will be released to the developer, under the condition that they have completed the construction which costs equivalent to the amount permissible (Central/State/Beneficiary share).

(Shailesh Bagauli)
Secretary