

भाग—एक

नीति विषयक शासनादेश

(1) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में

(संख्या: 73 / 2965 / आठ-1-14-34 / बैठक / 2014, दिनांक 12.12.2014)

प्रेषक,

सदाकान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|--|--|
| 1. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| 3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। | 4. नियन्त्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ:

दिनांक: 12 दिसम्बर, 2014

विषय: 'अफोर्डेबल हाउसिंग' नीति के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में।

महोदय,

प्रदेश में नगरीय क्षेत्र में 12वीं पंचवर्षीय योजनावधि (2012-17) में कुल 24 लाख आवासीय इकाईयों की मांग अनुमानित की गई है, जिसमें से 30 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग तथा लगभग 60 प्रतिशत इकाईयों की मांग अल्प एवं मध्यम आय वर्ग के लिए अनुमानित हैं। राज्य सरकार के सीमित वित्तीय संसाधनों से उक्त मांग को पूरा करना एक बहुत बड़ी चुनौती है। इस क्रम में प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 घोषित की गई है, जिसमें अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए रणनीति निर्धारित की गयी है। प्रदेश सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने हेतु शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05.12.13 द्वारा नीति निर्धारित की गयी है।

2— इसके अतिरिक्त प्रदेश सरकार द्वारा भी शहरी क्षेत्रों में निवास कर रहे ऐसे परिवार, जो आर्थिक दृष्टि से दुर्बल अथवा अल्प आय वर्ग की श्रेणी में नहीं आते हैं (निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग) के लिए आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ.प्र. शासन की अधिसूचना संख्या-5899/आठ-3-09-214 विविध/2009, दिनांक 14.1.2010 तथा शासनादेश संख्या-4384/आठ-3-11-181विविध/2008, दिनांक 27.9.2011 द्वारा उपविधि निर्गत की गयी है, परन्तु उक्त उपविधि व्यवहारिक न होने के कारण निजी विकासकर्ताओं द्वारा इसमें कोई रुचि नहीं ली जा रही है, जिसके फलस्वरूप प्रदेश में अभी तक एक भी अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना क्रियान्वित नहीं हो सकी है। इस प्रकार निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों की आवासीय समस्या के समाधान हेतु अभी तक अलग से कोई नीति निर्धारित नहीं है।

3— अतएव, सम्यक् विचारोपरान्त उ.प्र. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के क्रम में प्रदेश की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए निजी क्षेत्र के सहयोग से अफोर्डेबल हाउसिंग

परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए अधिसूचना दिनांक 14.1.2010 एवं शासनादेश दिनांक 27.9.2011 द्वारा निर्गत भवन उपविधि को अवक्रमित करते हुए अफोर्डेबल हाउसिंग नीति निर्धारित की गयी है, जो विभागीय वेबसाईट: <http://www.awas.up.nic.in> पर उपलब्ध है।

4— इस सम्बन्ध में अफोर्डेबल हाउसिंग नीति की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया संलग्न नीति के मार्गदर्शी सिद्धान्तों के आलोक में आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें। नीति के क्रियान्वयन हेतु यथावश्यक कार्यकारी आदेश पृथक से निर्गत किए जाएंगे।

संलग्नक—यथोक्त

भवदीय,

ह.

(सदाकान्त)
प्रमुख सचिव

संख्या..... (1)/आठ-1-2014, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:—

1. प्रमुख स्टाफ ऑफिसर, मुख्य सचिव, उ.प्र. शासन।
2. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ.प्र. शासन को इस निवेदन के साथ कि कृपया अपने विभाग से सम्बन्धित तदनुसार आवश्यक निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उ.प्र.।
4. समस्त जिलाधिकारी, उ.प्र.।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र. लखनऊ।
6. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास निर्माण एवं वित्त निगम, लखनऊ।
7. निदेशक, आवास बन्धु, उ.प्र., लखनऊ को इस निदेश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत नीति को समस्त सम्बन्धितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाईट पर तत्काल अप-लोड कराना सुनिश्चित करें।
8. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
9. गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(शिवजनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए नीति का निर्धारण

1. प्रस्तावना

- 1.1 आवास समग्र आर्थिक विकास का अभिन्न अंग है एवं विकास को गति देने में इसकी अहम भूमिका है। आवास मनुष्य का बुनियादी अधिकार है तथा मानव बस्तियों के सतत विकास के लिए समुचित आवास की उपलब्धता सर्वोपरि है। राज्य का यह नैतिक एवं वैधानिक दायित्व है कि वह ऐसी परिस्थितियों का सृजन करे, जिससे समाज के प्रत्येक परिवार को उसकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की उपलब्धता सुनिश्चित हो सके।
- 1.2 उल्लेखनीय है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में 12वीं पंचवर्षीय योजनावधि (2012-17) में कुल 24 लाख आवासीय इकाईयों की मांग अनुमानित की गई है, जिसमें से 30 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग तथा लगभग 60 प्रतिशत इकाईयों की मांग अल्प एवं मध्यम आय वर्ग के लिए अनुमानित है। राज्य सरकार के सीमित वित्तीय संसाधनों से उक्त मांग को पूरा करना एक बहुत बड़ी चुनौती है। इस क्रम में प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 घोषित की गई है, जिसका विज़न 'सुखद पर्यावास' एवं मिशन 'समाज के सभी आय वर्गों और विशेषकर शहरी गरीबों के लिए गुणवत्तायुक्त जीवन शैली सहित आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना है।' राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति के अन्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए निम्न रणनीति निर्धारित है:—
 - (I) सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को 'क्रास-सब्सिडी' के माध्यम से क्रमशः 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) आवासों का निर्माण अनिवार्य है।
 - (II) केन्द्र पुरोनिधानित 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना के माध्यम से भी नगरीय निर्धनों को किफायती आवास मुहैया कराये जाएंगे।
 - (III) निजी पूंजी निवेश के माध्यम से 'अफोर्डेबल हाउसिंग' की आपूर्ति में वृद्धि हेतु सुविधाजनक वातावरण के सृजन के लिए विनियामक प्रक्रियाओं की समीक्षा कर उन्हें सरलीकृत किया जाएगा तथा 'अफोर्डेबल हाउसिंग' परियोजनाओं के लिए घनत्व में वृद्धि की जाएगी।
 - (IV) आवास एवं विकास परिषद् तथा विकास प्राधिकरणों को निजी क्षेत्र की बहुसहभागिता के साथ 'अफोर्डेबल हाउसिंग' के निर्माण हेतु बढ़ावा दिया जाएगा।
 - (V) भवनों की लागत कम करने हेतु अल्प लागत की निर्माण सामग्रियों एवं प्रौद्योगिकी के वैकल्पिक उपयोग हेतु लोक निर्माण विभाग एवं अन्य भवन निर्माण संस्थाओं द्वारा निर्धारित की गई भवन निर्माण सम्बन्धी विशिष्टियों (शेड्यूल ऑफ रेट्स) में आवश्यक संशोधन किया जाएगा।
 - (VI) दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग की आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन में केन्द्र पुरोनिधानित तथा राज्य सरकार के विभिन्न विभागों यथा—आवास एवं शहरी नियोजन, नगर विकास, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन/सूडा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, गृह विभाग, लोक निर्माण विभाग, आदि के वित्तीय संसाधनों का समेकित उपयोग करने हेतु उनके आय-व्ययक में प्राविधानित धनराशि का 'कन्वर्जेन्स' सुनिश्चित किया जाएगा।

- 1.3 उपरोक्त के क्रम में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने हेतु शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80विविध/2010, दिनांक 5.12.2013 के माध्यम से नीति जारी की गई है, जिसके अनुसार सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में 'क्रास-सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. श्रेणी के परिवारों को न्यूनतम 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) आवासों का निर्माण करना अनिवार्य है।
- 1.4 प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में निवास कर रहे ऐसे परिवार जो आर्थिक दृष्टि से दुर्बल अथवा अल्प आय वर्ग की श्रेणी में नहीं आते हैं (अर्थात् निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग) के लिए आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या-5899/आठ-3-09-214 विविध/09, दिनांक 14.1.2010 द्वारा उपविधि निर्धारित की गई है। परन्तु उक्त उपविधि व्यवहारिक न होने एवं इसके अधीन निर्धारित मानकों/व्यवस्थाओं के अनुसार निजी क्षेत्र में भूखण्डों/भवनों का विकास एवं निर्माण अफोर्डेबल न होने के कारण निजी विकासकर्ताओं द्वारा इसमें कोई रुचि नहीं ली गई, जिसके फलस्वरूप प्रदेश में अभी तक एक भी अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना क्रियान्वित नहीं हो सकी है।
- 1.5 इसके अतिरिक्त केन्द्र सरकार द्वारा जे.एन.एन.यू.आर.एम. के उपघटक बी.एस.यू.पी. के एक भाग के रूप में वर्ष 2009 में 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना आरम्भ की गयी थी, जिसका मुख्य उद्देश्य शहरी गरीबों के लिए आवासों की कमी को पूर्ण करने हेतु निजी क्षेत्र की भागीदारी से किफायती आवास निर्मित करना था। वर्ष 2011 में शहरी क्षेत्रों में मलिन बस्तियों को नियन्त्रित करने हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप योजना' को राजीव आवास योजना से सम्बद्ध कर दिया गया है। तत्क्रम में नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या:1072/69-1-2014-14(7)/2014, दिनांक 21.8.2014 द्वारा केन्द्र पुरोनिधानित योजना 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश जारी किए गए हैं। उक्त शासनादेश के अन्तर्गत केन्द्र सरकार द्वारा जारी गाईडलाइन्स के अनुसार परियोजना का कार्य-क्षेत्र, शहरों का चयन, क्रियान्वयन विधि, लाभार्थियों का चिन्हीकरण, आवासों का मूल्य निर्धारण एवं आवंटन, परियोजना निर्माण एवं स्वीकृति की प्रक्रिया, प्रशासनिक और क्रियान्वयन संरचना तथा अनुश्रवण एवं मूल्यांकन की प्रक्रिया निर्धारित की गई है।
- 1.6 इस प्रकार केन्द्र एवं राज्य सरकार द्वारा शहरी क्षेत्रों में मुख्य रूप से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को अफोर्डेबल हाउसिंग मुहैया कराने हेतु नीतियां निर्धारित की गई हैं और योजनाएं भी संचालित की गई हैं, परन्तु निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों की आवासीय समस्या के समाधान हेतु अभी तक अलग से कोई नीति निर्धारित नहीं है। अतः राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के क्रम में प्रदेश की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए निजी क्षेत्र के सहयोग से अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं के क्रियान्वयन के लिए अधिसूचना दिनांक 14.01.2010 द्वारा जारी भवन उपविधि को अवक्रमित करते हुए नई नीति का निर्धारण आवश्यक प्रतीत होता है।

2- vQkMky gkmfI x ;kst uk ds eq[; mnns' ;

- 2.1 निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग की आवासीय समस्या के समाधान हेतु निजी क्षेत्र को प्रोत्साहन देकर अफोर्डेबल हाउसिंग स्टॉक की आपूर्ति में वृद्धि करना।
- 2.2 अफोर्डेबल हाउसिंग स्टॉक के सृजन हेतु संस्थागत व्यवस्था सुनिश्चित कर मलिन बस्तियों तथा अनाधिकृत कालोनियों के विकास को नियन्त्रित करना।

2.3 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु विनियामक प्रक्रियाओं को सरलीकृत कर अनुकूल वातावरण का सृजन करना।

3- vQkMcy gkmfI x dk rKri ; l

3.1 'अफोर्डेबल हाउसिंग' का तात्पर्य एक छत से अधिक जिसमें 'अफोर्डेबल' लागत पर निवास-योग्य पर्याप्त स्थान, बुनियादी सुविधाओं की उपलब्धता, भू-स्वामित्व की सुरक्षा, संरचनात्मक स्थिरता, प्रकाश एवं संवातन व्यवस्था, गोपनीयता तथा रोजगार स्थल तक सुगम पहुंच की सुविधा उपलब्ध हों, से है। इसके अतिरिक्त 'अफोर्डेबिलिटी' केवल लागत की दृष्टि से ही नहीं, बल्कि आवासीय सुविधा 'लिवेबल', स्वीकार्य, 'इन्क्लूसिव' तथा 'सस्टेनेबल' भी होनी आवश्यक है।

3.2 शहरी आवास एवं गरीबी उपशमन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना के क्रियान्वयन हेतु वर्ष 2014 में जारी गाईडलाइन्स के अन्तर्गत 'अफोर्डेबल हाउसिंग' को निम्नवत् परिभाषित किया गया है:-

(I) 'अफोर्डेबल हाउसिंग' का तात्पर्य ऐसी आवासीय इकाईयों से है जिनका कारपेट एरिया ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी का 21-27 वर्ग मीटर के मध्य हो, एल.आई.जी. श्रेणी का 28-60 वर्ग मीटर (एल.आई.जी.-ए श्रेणी का 28-40 वर्ग मीटर एवं एल.आई.जी.-बी श्रेणी का 41.60 वर्ग मीटर) हो। इन आवासीय इकाईयों का मूल्य लक्ष्य समूह की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किया जाएगा।

(II) 'अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना' का तात्पर्य ऐसी परियोजना से है जिसमें न्यूनतम 60 प्रतिशत एफ.ए.आर./एफ.एस.आई. का उपयोग अधिकतम 60 वर्ग मीटर कारपेट एरिया की इकाईयों के निर्माण में किया जाए। इसके अतिरिक्त योजनान्तर्गत निर्मित की जाने वाली कुल इकाईयों की 35 प्रतिशत इकाईयां ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के लिए 21-27 वर्ग मीटर कारपेट एरिया तक होनी चाहिए। ऐसी परियोजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी./एच.आई.जी. की आवासीय इकाईयां एवं वाणिज्यिक भूखण्डों का मिश्रण हो सकता है।

3.3 प्रस्तावित नीति के अधीन 'अफोर्डेबल हाउसिंग' का तात्पर्य ऐसी आवासीय योजना से है, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 5 एकड़ एवं अधिकतम 100 एकड़ हो तथा जिसके अन्तर्गत योजना के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि पर निर्मित की जाने वाली आवासीय इकाईयों का कारपेट एरिया 75 वर्ग मीटर से अधिक न हो और आवासीय इकाईयों की अधिकतम लागत रू. 30 लाख के अन्तर्गत हो।

4- vQkMcy gkmfI x ds fy, *, i kp*

4.1 प्रस्तावित अफोर्डेबल हाउसिंग नीति प्रदेश में लागू वर्तमान नीतियों/भवन उपविधि, केन्द्र सरकार द्वारा संचालित 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' तथा देश के अन्य राज्यों यथा-राजस्थान, हरियाणा, कर्नाटक व गुजरात में प्रचलित/प्रस्तावित अफोर्डेबल हाउसिंग नीतियों के अध्ययनोपरांत प्रदेश की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए तैयार की गई है।

4.2 राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति में प्राविधानित रणनीति के अनुरूप समाज के निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग को अफोर्डेबल हाउसिंग मुहैया कराने हेतु भूमि की आपूर्ति, अवस्थापना विकास, भू-उपयोग नियोजन एवं भवन निर्माण के मानकों, अल्प लागत की निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी, वित्तीय व्यवस्था, आदि में सामंजस्य स्थापित करते हुए बहुआयामी रणनीति अपनाए जाने को प्रस्ताव है।

- 4.3 प्रस्तावित नीति के अन्तर्गत समाज के निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग को न्यूनतम दो कमरे की आवासीय सुविधा रु. 15 से 30 लाख के अन्तर्गत उपलब्ध कराने का लक्ष्य है। इस हेतु विकासकर्ताओं को कतिपय 'इन्सेन्टिव' दिए जाने का प्रस्ताव है, ताकि भूमि की लागत, अवस्थापना विकास एवं भवन निर्माण की लागत में कमी लाई जा सके। इसके अतिरिक्त निजी विकासकर्ताओं को बड़े नगरों के साथ-साथ छोटे एवं मध्यम आकार के नगरों में भी अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाएं क्रियान्वित करने हेतु प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 4.4 प्रस्तावित नीति की व्यवस्थानुसार अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं का संचालन एवं क्रियान्वयन विभिन्न शासकीय अभिकरणों यथा-विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद्, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों तथा विनियमित क्षेत्रों द्वारा निजी विकासकर्ताओं के माध्यम से कराया जाएगा। राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों द्वारा इस योजना के संचालन एवं क्रियान्वयन में 'फैसिलीटेटर' एवं 'रेगुलेटर' की भूमिका निभाई जाएगी।
- 4.5 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाएं न केवल शहरी क्षेत्रों में बल्कि ग्रामीण क्षेत्रों में भी क्रियान्वित की जाएंगी तथा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए आवास एवं विकास परिषद् द्वारा 'फैसिलीटेटर' एवं 'रेगुलेटर' की भूमिका निभाई जाएगी।
- 4.6 निजी विकासकर्ताओं द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाएं इस नीति में निर्धारित शर्तों के अधीन हाईटेक एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं (पूर्व स्वीकृत परियोजनाओं सहित) के अन्तर्गत भी क्रियान्वित की जा सकती हैं।
- 4.7 राज्य सरकार द्वारा इस नीति में विकासकर्ताओं को दिये जाने वाले विभिन्न प्रकार के प्रोत्साहन/इन्सेन्टिव के फलस्वरूप समाज के निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग को सस्ते व सुलभ आवास उपलब्ध कराने हेतु केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा संचालित भिन्न-भिन्न कार्यक्रमों के अधीन उपलब्ध वित्तीय सहायता/अनुदान को समाहित कर आवासों की लागत में निश्चित रूप से कमी आएगी। नीति में घोषित विभिन्न 'इन्सेन्टिव' विशेषकर विकास शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा स्टाम्प ड्यूटी में छूट के अतिरिक्त एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी में वृद्धि तथा 'कॉस्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी के उपयोग के फलस्वरूप निर्माण लागत में प्रति वर्ग फीट निम्नानुसार कमी लाई जा सकेगी:-

• कृषि भूमि का प्रचलित सर्किल रु. 1000 प्रति वर्ग मीटर होने की दशा में कृषि से आवासीय में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु शुल्क में छूट	रु. 50
• विकास शुल्क में छूट	रु. 150
• स्टाम्प ड्यूटी में छूट (@ 8 प्रतिशत)	रु. 10
• एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी में वृद्धि के फलस्वरूप लागत में कमी	रु. 50
• 'कास्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी के फलस्वरूप लागत में कमी (लागत का 15 प्रतिशत)	रु. 450
; kx (लागत में कुल कमी)	: - 710

ivli.kh% विकासकर्ताओं को उपरोक्तानुसार अनुमन्य 'इन्सेन्टिव' तथा 'कॉस्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी के उपयोग के फलस्वरूप भूमि, अवस्थापना विकास तथा निर्माण लागत को शामिल करते हुए अफोर्डेबल हाउसिंग के अन्तर्गत आवासीय इकाई की अधिकतम लागत को रु. 3000 प्रति वर्ग फीट तक लाया जा सकेगा। कृषि भू-उपयोग में

उक्त योजना का क्रियान्वयन अनुमन्य होने से सस्ते मूल्य पर भूमि की उपलब्धता के फलस्वरूप भवन की लागत में और कमी होगी, जो उक्त गणना में शामिल नहीं है।

5- **विकास क्षेत्रों में अतिरिक्त भूखण्डों का निर्माण**

5.1 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल 5 एकड़ तथा अधिकतम 100 एकड़ होगा। योजना के न्यूनतम 60 प्रतिशत क्षेत्रफल पर निर्मित की जाने वाली आवासीय इकाइयों का अधिकतम कारपेट एरिया 75 वर्ग मीटर के अन्तर्गत होगा। शेष 40 प्रतिशत भूमि पर उच्च आय वर्ग की आवासीय इकाइयां, व्यवसायिक, संस्थागत, मनोरंजन तथा अन्य सामुदायिक सुविधाएं नियोजित की जा सकती हैं। व्यवसायिक उपयोग हेतु सम्पूर्ण योजना का अधिकतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल अनुमन्य होगा। उच्च आय वर्ग की कुल इकाइयों के सापेक्ष शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05.12.2013 की व्यवस्थानुसार न्यूनतम 10-10 प्रतिशत इकाइयां (कुल 20 प्रतिशत) क्रमशः ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए निर्मित करना अनिवार्य होगा। परन्तु कोई विकासकर्ता यदि सम्पूर्ण भूमि पर शत-प्रतिशत अफोर्डेबल हाउसिंग का निर्माण करना चाहता है, तो उक्त शासनादेश की व्यवस्थानुसार ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवनों का निर्माण अनिवार्य नहीं होगा।

Li "Vhdj.k% *कारपेट एरिया' का तात्पर्य भवन के किसी तल पर स्थित कमरों के निवास योग्य क्षेत्रफल से है, जिसमें दीवारों का क्षेत्रफल शामिल नहीं होगा।

5.2 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनान्तर्गत राज्य सरकार द्वारा अनुमन्य की जा रही विभिन्न रियायतों को ध्यान में रखते हुए भवनों की सीलिंग कास्ट 75 वर्ग मीटर कारपेट एरिया की इकाई के लिए रु. 30 लाख होगी, जबकि इससे कम क्षेत्रफल के कारपेट एरिया की इकाइयों की लागत 'प्रो-राटा' आधार पर कम होगी। प्रदेश के विभिन्न नगरों के आकार, लोकेशन तथा भूमि एवं भवन निर्माण की लागत में भिन्नताओं को दृष्टिगत रखते हुए अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए प्रति वर्ग फीट 'सीलिंग कास्ट' निम्नानुसार होगी:-

• एन.सी.आर. क्षेत्र	रु. 3000 प्रति वर्ग फीट
• मेट्रो नगर	रु. 2800 प्रति वर्ग फीट
• अन्य नगर	रु. 2500 प्रति वर्ग फीट

fVli .kh% भवन की 'सीलिंग कास्ट' प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इण्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित की जाएगी।

5.3 योजना स्थल हेतु पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई योजना के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगी:-

; kst uk dk {k=Qy	i gop ekxZ dh U; ure pK/kbZ
• 10 एकड़ तक	18 मीटर
• 10 एकड़ से अधिक परन्तु 25 एकड़ तक	24 मीटर
• 25 एकड़ से अधिक	30 मीटर

5.4 आवासीय इकाइयों का निर्माण गुप हाउसिंग एवं 'रो-हाउसिंग' दोनों पद्धतियों के अनुसार किया जा सकता है। 'रो-हाउसिंग' के अन्तर्गत क्रय-योग्य इकाइयां अनुमन्य नहीं होगी।

5.5 भवनों के निर्माण की पद्धति के आधार पर सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल का अधिकतम भू-आच्छादन निम्नवत् अनुमन्य होगा:-

fuekZ k dh i) fr	vf/kdre Hk&vkPNknu
• 'रो-हाउसिंग'	70 प्रतिशत
• ग्रुप हाउसिंग	50 प्रतिशत

5.6 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना के लिए 2.5 एफ.ए.आर. योजना क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत् अनुमन्य होगा:-

Hkfe dk {k=Qy	Hkfe dk {k=Qy %i fr'kr e% ftl ij , Q-, -vkj- vuell; gksxk
• 10 एकड़ तक	100 प्रतिशत
• 10 एकड़ से अधिक परन्तु 50 एकड़ तक	80 प्रतिशत
• 50 एकड़ से अधिक	70 प्रतिशत

fVli . kh%

(I) एफ.ए.आर. की गणना 'टेलीस्कोपिक' आधार पर की जाएगी।

(II) अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर अनुमन्य नहीं होगा, परन्तु उच्च आय वर्ग एवं अन्य उपयोगों के लिए नियमानुसार क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त उच्च आय वर्ग की इकाईयों के सापेक्ष निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर. उसी योजनान्तर्गत अनुमन्य होगा, जो बेसिक एफ.ए.आर. एवं क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक इकाईयां अनुमन्य होंगी।

(III) भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु भवन की अधिकतम उंचाई अन्य 'स्टेच्यूट्री' प्राविधानों से नियन्त्रित होगी।

5.7 अफोर्डेबल हाउसिंग का अधिकतम घनत्व 450 आवासीय इकाईयां प्रति हेक्टेयर होगा। उच्च आय वर्ग की इकाईयों का घनत्व प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होगा, परन्तु उसके सापेक्ष निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. इकाईयों के घनत्व की गणना नहीं की जाएगी।

5.8 पार्किंग व्यवस्था के मानक निम्नवत् होंगे:-

(I) अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर एक पार्किंग स्थल।

(II) उच्च आय वर्ग एवं अन्य उपयोगों हेतु प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार पार्किंग व्यवस्था करनी होगी।

(III) ग्रुप हाउसिंग एवं 'रो-हाउसिंग' दोनों पद्धतियों में पार्किंग व्यवस्था हेतु स्टिल्ट अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

5.9 योजनान्तर्गत पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान, आन्तरिक सड़कों का नियोजन तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं का प्राविधान प्रचलित (समय-समय पर यथासंशोधित) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार किया जाएगा। योजना के ले-आउट प्लान में साईकल ट्रैक्स एवं पैदल यात्रियों के सुरक्षित आवागमन हेतु 'पाथ-वेज' के निर्माण को प्रोत्साहित किया जाएगा।

6- fodkl drk\k\ dks vuqel; bui fUVo

- 6.1 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं में विकासकर्ता को बाह्य विकास शुल्क की देयता में छूट होगी। योजना के समस्त आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे।
- 6.2 विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र की महायोजना में कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत ऐसे स्थलों जहां पर न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई के पहुंच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, जलापूर्ति, जल एवं मल-निस्तारण तथा विद्युत-आपूर्ति सुनिश्चित हो, अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाएं क्रियान्वित की जा सकेंगी। परन्तु योजना के अनुमोदन हेतु नियमानुसार कृषि से आवासीय में भू-उपयोग परिवर्तन कराना अनिवार्य होगा, जिसके लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में छूट होगी। भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अधिकतम 90 दिन में पूर्ण की जाएगी।
- 6.3 विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र के बाहर जहां महायोजना लागू नहीं है, वहां भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी और न ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।
- 6.4 विकासकर्ता द्वारा भूमि क्रय के समय नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी। परन्तु भूमि विकास के उपरान्त निर्मित सम्पत्तियों का आवंटियों के पक्ष में हस्तान्तरण के समय कर एवं निबन्धन अनुभाग-5, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या-क.नि.5-2716/11-2003-500(87)/2001, दिनांक 22.5.2003 की व्यवस्थानुसार स्टाम्प ड्यूटी में छूट अनुमन्य होगी।
- 6.5 भूमि जुटाव/लैंड असेम्बली को सुविधाजनक बनाने हेतु विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों/किसानों के साथ 'लैंड-पूलिंग' एवं 'डेवलपर एग्रीमेन्ट' किया जा सकेगा।
- 6.6 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना के अनुमोदन हेतु विकासकर्ताओं को आवास बन्धु के माध्यम से 'सिंगल विण्डो किलयरेन्स' की सुविधा प्रदान की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत योजना का आवास बन्धु स्तर पर तकनीकी परीक्षणोपरान्त संस्तुति सहित सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को अग्रसारित किया जाएगा, जिसके अनुमोदन की कार्यवाही 60 दिन के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी।
- 6.7 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं में गुणवत्तायुक्त विकास एवं निर्माण, योजना को समयबद्ध पूर्ण करना, जल एवं ऊर्जा संरक्षण, पर्यावरण सुधार, सौर ऊर्जा के उपयोग को प्रोत्साहन, निर्माण की अद्यतन एवं 'कास्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्री का उपयोग, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, आदि 'इण्डीकेटर्स' के मूल्यांकन के आधार पर सर्वश्रेष्ठ विकासकर्ता को प्रदेश सरकार द्वारा प्रशंसा पत्र के रूप में वार्षिक पारितोषिक प्रदान किया जाएगा।

7- ;kstuk ds vuqeknu dh i fØ; k

- 7.1 इस योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं का उनकी वित्तीय क्षमता एवं रियल स्टेट में अनुभव के आधार पर आवास बन्धु में पंजीकरण अनिवार्य होगा। आवास बन्धु द्वारा विकासकर्ताओं का पंजीकरण शासन के अनुमोदनोपरान्त किया जाएगा। विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी।
- 7.2 पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा योजना की डी.पी.आर. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु को प्रस्तुत की जाएगी। प्रस्तुत डी.पी.आर. का आवास बन्धु स्तर पर तकनीकी परीक्षणोपरान्त शासन का अनुमोदन प्राप्त कर सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद्/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी के अनुमोदनार्थ प्रेषित की जाएगी और उसकी

स्वीकृति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी के स्तर से प्रदान की जाएगी। डी.पी.आर. के अनुमोदन की कार्यवाही 60 दिन के अन्दर पूर्ण की जाएगी तथा अनुमोदन से सम्बन्धित अनुज्ञा पत्र की प्रति आवास बन्धु को भी पृष्ठांकित की जाएगी।

- 7.3 योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित डी.पी.आर. के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय प्रचलित नियमों के अनुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' एवं 'परफार्मेंस गारन्टी' का निष्पादन किया जाएगा।
- 7.4 विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास एवं निर्माण कार्य 5 वर्ष में पूर्ण करने होंगे तथा योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। कार्य प्रारम्भ करने में विलम्ब होने पर अपरिहार्य परिस्थितियों में विकासकर्ता के अनुरोध पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी द्वारा कार्य प्रारम्भ करने हेतु 'केस-टू-केस' आधार पर अतिरिक्त समय अनुमन्य होगा।

8- फोर्दबल हाउसिंग; रो

- 8.1 योजना के नियोजन, विकास/निर्माण कार्यों और 'आपरेशन एण्ड मेन्टीनेन्स' में जल एवं ऊर्जा के संरक्षण, सोलर इनर्जी के उपयोग, प्रदूषण नियन्त्रण तथा 'ग्रीन कवर' के रख-रखाव हेतु समुचित प्राविधान किये जाएंगे।
- 8.2 योजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र तथा पर्यावरणीय स्वीकृति, आदि विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किये जाएंगे।
- 8.3 विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष/विस्तारित अवधि के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को विकास शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, स्टाम्प शुल्क के रूप में दी गयी छूट तथा अन्य 'इन्सेन्टिव' वापस ले लिए जाएंगे।
- 8.4 विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त विकास कार्य आपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे, परन्तु कतिपय ट्रंक अवस्थापना सुविधाओं यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, आदि के लिए यदि 'कनेक्टिविटी' प्राप्त की जाती है, तो सम्बन्धित शासकीय अभिकरण/विभाग को समानुपातिक व्यय देय होगा।
- 8.5 योजनान्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग से सम्बन्धित भूमि पर भूखण्डीय विकास/प्लानिंग अनुमन्य नहीं होगी, बल्कि शत-प्रतिशत भवनों का निर्माण करना अनिवार्य होगा।
- 8.6 विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास/निर्माण कार्य पूर्ण किये बिना भूमि अथवा उसके किसी भूभाग का हस्तान्तरण/सब-लीजिंग अनुमन्य नहीं होगी। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को प्रदत्त समस्त रियायतें/इन्सेन्टिव वापस ले लिये जाएंगे।
- 8.7 अफोर्डेबल हाउसिंग एवं अन्य भवनों का आवंटन/विक्रय विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा, जबकि ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग नीति के अनुपालन में निर्मित भवनों तथा सामुदायिक सुविधाओं से सम्बन्धित सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण प्रभावी शासनादेशों के अनुसार किया जाएगा।
- 8.8 विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय रु. 100/- (रुपए एक सौ मात्र) के स्टाम्प पेपर पर शासकीय अभिकरण को इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि वह अफोर्डेबल हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित भवनों की इस नीति के अधीन निर्धारित सीलिंग

कास्ट से अधिक लागत पर तथा किसी व्यक्ति को एक से अधिक भवन/फ्लैट का आवन्तन/बिक्री नहीं करेगा।

- 8.9 विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनके रख-रखाव हेतु विकासकर्ता एवं शासकीय अभिकरण के मध्य अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा। योजनान्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स में कॉमन सुविधाओं के रख-रखाव हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

9- jkT; l jdkj , oa 'kkl dh; vfhkdj .kka dh Hkfedk

- 9.1 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना स्थल तक (आवश्यक होने पर) ट्रंक अवस्थापना सुविधाओं यथा-विद्युत-आपूर्ति, यातायात लिंकेज, जल एवं मल-निस्तारण, जलापूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, आदि की उपलब्धता सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा अन्य स्थानीय अभिकरणों/विभागों से समन्वय कर सुनिश्चित कराई जाएगी।
- 9.2 योजनान्तर्गत ग्राम सभाओं तथा स्थानीय प्राधिकारियों में निहित सार्वजनिक उपयोग की भूमि का समयबद्ध पुनर्ग्रहण राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश के सुसंगत शासनादेशों/अधिनियमों के अधीन सुनिश्चित कराया जाएगा।
- 9.3 विकासकर्ता द्वारा 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय करने के लिए भूमि के संक्रमण हेतु आवश्यक होने पर उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 154 (2) के अधीन प्रचलित नियमों के अनुसार छूट देय होगी, जिससे सम्बन्धित कार्यवाही अधिकतम 60 दिन में पूर्ण की जाएगी।
- 9.4 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं में 'कास्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्रियों एवं प्रौद्योगिकियों (यथा-प्रीफैब टेक्नालॉजी, स्थानीय निर्माण सामग्री, आदि) के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा। इस हेतु 'कास्ट-इफेक्टिव'/नई निर्माण सामग्रियों को 'शेड्यूल-ऑफ-रेट्स' में शामिल किया जाएगा।
- 9.5 राज्य सरकार एवं उसके अभिकरणों द्वारा विभिन्न रेगुलेटरी नियन्त्रणों यथा-भूमि जुटाव सम्बन्धी अनापत्तियां, विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अनुज्ञाएं और पर्यावरणीय स्वीकृतियां त्वरित गति से निर्गत की जाएंगी।
- 9.6 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना का केन्द्र सरकार द्वारा संचालित 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना से 'कन्वर्जेन्स' को प्रोत्साहित किया जाएगा। परन्तु विकासकर्ताओं को 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना के अन्तर्गत केन्द्र सरकार से वित्तीय सहायता/अनुदान, आदि नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या-1072/69-1-2014-14(7)/2014, दिनांक 21.8.2014 द्वारा जारी दिशा-निर्देशों के अधीन ही अनुमन्य होंगे। इसके अतिरिक्त शासकीय अभिकरणों द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग योजना का राज्य संचालित अन्य योजनाओं से भी 'कन्वर्जेन्स' सुनिश्चित किया जाएगा।

10- vuqJo.k , oa dfBukbZ fuokj .k

योजना के क्रियान्वयन की प्रगति के अनुश्रवण, क्रियान्वयन में उत्पन्न इकाईयों के निवारण तथा निजी विकासकर्ताओं की समस्याओं के समाधान हेतु आवास बन्धु स्तर पर 'सिंगल विण्डो सिस्टम' लागू किया जाएगा। इस प्रयोजनार्थ अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया जाएगा।

(2) समाजवादी आवास योजना के संचालन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश

(संख्या: 74 / 3492 / आठ-1-14-34 बैठक / 14, दिनांक 12.12.2014)

प्रेषक,

सदाकान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|--|--|
| 1. आवास आयुक्त,
उ. प्र. आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ। | 3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। | 4. नियन्त्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 12 दिसम्बर, 2014

विषय: अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन 'समाजवादी आवास योजना' के संचालन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु शासन द्वारा राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 घोषित की गयी है, जिसका मुख्य उद्देश्य समाज के सभी आय वर्गों और विशेषकर शहरी गरीबों के लिए गुणवत्तायुक्त जीवन-शैली सहित आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना है। उक्त नीति के अन्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए प्राविधानित रणनीति के क्रम में समाज के 'निम्न-मध्यम' एवं 'मध्यम' आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने के उद्देश्य से अफोर्डेबल हाउसिंग नीति निर्धारित की गयी है, जो विभागीय [website:http://www.awas.up.nic.in](http://www.awas.up.nic.in) पर उपलब्ध है।

2. इसी क्रम में राज्य सरकार द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन 'समाजवादी आवास योजना' के संचालन का निर्णय लिया गया है, जिसके क्रियान्वयन हेतु निम्न दिशा-निर्देश निर्गत किए जाते हैं:-

(1) योजना का लक्ष्य-समूह (टार्गेट ग्रुप)

इस योजना का लक्ष्य-समूह समाज का 'निम्न-मध्यम' एवं 'मध्यम' आय वर्ग होगा, जिसे न्यूनतम दो कमरे, रसोईघर, बाथरूम, शौचालय एवं बालकनी की सुविधायुक्त आवास उपलब्ध कराया जाएगा, जिसका कारपेट एरिया 75 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा तथा लागत रु. 15 से 30 लाख के अन्तर्गत होगी।

(2) योजना के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया

यह योजना विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद्, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों, विनियमित क्षेत्रों के अन्तर्गत तथा शहरी क्षेत्रों के बाहर भी क्रियान्वित की जा सकती है। इस योजना का क्रियान्वयन निजी विकासकर्ताओं के माध्यम से कराया जाएगा, जिसके संचालन एवं क्रियान्वयन में राज्य सरकार तथा विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद्, विशेष क्षेत्र

विकास प्राधिकरणों और विनियमित क्षेत्रों के नियन्त्रक प्राधिकारियों द्वारा फैंसिलीटेटर एवं रेगुलेटर की भूमिका निभाई जाएगी। इसके अतिरिक्त समस्त विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद्, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, विनियमित क्षेत्र और राज्य सरकार की अन्य संस्थाएं भी इस योजना का संचालन करेंगी।

(3) योजनान्तर्गत भवन निर्माण के लक्ष्य

इस योजना के अन्तर्गत अल्पकालीन एवं दीर्घकालीन कार्य योजनाएं तैयार की जाएंगी और लक्ष्य निर्धारित करते हुए आवासों का निर्माण किया जाएगा। यह प्रयास किया जाएगा कि अगले 02 वर्षों में 03 लाख से अधिक आवासों का निर्माण पूर्ण हो जाए।

(4) योजना हेतु भूमि की व्यवस्था

योजना हेतु न्यूनतम 05 एकड़ एवं अधिकतम 100 एकड़ भूमि हो सकती है, जिसकी उपयुक्त स्थलों पर निजी विकासकर्ताओं द्वारा स्वयं व्यवस्था की जाएगी। भूमि जुटाव हेतु विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों के साथ लैण्ड-पूलिंग एवं डेवलपर एग्रीमेन्ट भी किया जा सकता है। योजना के मध्य यदि ग्राम-सभाओं तथा स्थानीय प्राधिकारियों में निहित सार्वजनिक उपयोग की भूमि आ रही हो, तो उसका पुनर्ग्रहण राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश के सुसंगत शासनादेशों के अधीन सुनिश्चित कराया जाएगा। इसके अतिरिक्त विकासकर्ता द्वारा 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय करने के लिए भूमि के संक्रमण हेतु आवश्यक होने पर 'उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम-1950' की धारा-154(2) के अधीन प्रचलित नियमों के अनुसार छूट देय होगी, जिससे सम्बन्धित कार्यवाही अधिकतम 60 दिन में पूर्ण की जाएगी।

(5) भवन निर्माण एवं सीलिंग कॉस्ट

इस योजना में अफोर्डेबल हाउसिंग से सम्बन्धित भूमि पर भूखण्डीय विकास/प्लाटिंग अनुमन्य नहीं होगी, बल्कि शत-प्रतिशत भवनों का निर्माण करना अनिवार्य होगा। भवनों की सीलिंग कॉस्ट 75 वर्गमीटर कारपेट एरिया की इकाई के लिए अधिकतम रु. 30 लाख होगी, जबकि इससे कम क्षेत्रफल के कारपेट एरिया के इकाईयों की लागत प्रो-राटा आधार पर कम होगी। लाभार्थी/आवंटी के पक्ष में आवास/फ्लैट पंजीकरण के समय घोषित मूल्य में लाभार्थी को इसके हस्तान्तरित होने तक वृद्धि नहीं की जाएगी। प्रदेश के विभिन्न नगरों के आकार, लोकेशन तथा भूमि एवं भवन निर्माण की लागत में भिन्नताओं को दृष्टिगत रखते हुए सुपर बिल्ट-अप एरिया पर प्रति वर्ग फीट सीलिंग कॉस्ट निम्नानुसार होगी:-

● एन.सी.आर. क्षेत्र में	रु. 3000 प्रति वर्ग फीट
● मेट्रो नगरों में	रु. 2800 प्रति वर्ग फीट
● अन्य नगरों में	रु. 2500 प्रति वर्ग फीट

टिप्पणी: सीलिंग कॉस्ट प्रत्येक वर्ष कॉस्ट इण्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित की जाएगी।

(6) योजना के अनुमोदन की प्रक्रिया

इस योजना के अनुमोदन हेतु आवास बन्धु के माध्यम से 'सिग्नाल विण्डो क्लियरेंस' की सुविधा प्रदान की जाएगी। पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा अपनी योजना आवास बन्धु को प्रस्तुत की जाएगी, जिसे आवास बन्धु स्तर पर तकनीकी परीक्षणोपरान्त शासन का अनुमोदन प्राप्त कर सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को अग्रसारित किया जाएगा और अनुमोदन की कार्यवाही 60 दिन के अन्दर

पूर्ण की जाएगी। निजी विकासकर्ताओं के आवास बन्धु में पंजीकरण के सम्बन्ध में अलग से प्रक्रिया/मापदण्ड निर्गत किए जाएंगे।

(7) भवनों के आवन्तन की प्रक्रिया

इस योजनान्तर्गत भवनों का आवन्तन/विक्रय विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय रु. 100/- के स्टाम्प पेपर पर शासकीय अभिकरण को इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि वह योजनान्तर्गत निर्मित भवनों के लिए प्राविधानित व्यवस्थानुसार निर्धारित सीलिंग कास्ट से अधिक लागत पर तथा किसी व्यक्ति को एक से अधिक भवन/फ्लैट का आवन्तन/बिक्री नहीं करेगा। ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग नीति के अनुपालन में निर्मित भवनों तथा सामुदायिक सुविधाओं से सम्बन्धित सम्पत्तियों का आवन्तन/निस्तारण प्रभावी शासनादेशों के अनुसार किया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा भवनों के आवन्तन में प्रचलित शासकीय नीतियों के अनुसार आरक्षण सम्बन्धी नियमों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

(8) योजना के मानक एवं अन्य शर्तें

इस योजना के नियोजन हेतु मानक (यथा-पहुंच मार्ग की चौड़ाई, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., घनत्व, पार्किंग व्यवस्था, आदि), विकासकर्ताओं को अनुमन्य इन्सेन्टिव, विकासकर्ताओं के दायित्व तथा योजना के क्रियान्वयन में राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों की भूमिका अफोर्डेबल हाउसिंग नीति की व्यवस्थानुसार होंगे।

(9) योजना का रख-रखाव

विकसित योजना की सेवाओं का रख-रखाव स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक सम्बन्धित विकासकर्ता/शासकीय अभिकरण द्वारा किया जाएगा। हस्तान्तरण के पूर्व आवास बन्धु के माध्यम से स्थलीय निरीक्षणोपरान्त यह पुष्टि की जाएगी कि योजना की स्वीकृति के समय जो आवस्थापना सुविधाएं एवं विशिष्टियां अनुमोदित की गयी थीं, के अनुसार विकास कार्य पूर्ण हुए हैं अथवा नहीं।

(10) अनुश्रवण एवं कठिनाई निवारण

इस योजना के क्रियान्वयन की प्रगति का नियमित अनुश्रवण आवास बन्धु में गठित एक विशेष प्रकोष्ठ द्वारा किया जायेगा।

3. कृपया उपरोक्त दिशा-निर्देशों के अनुसार 'समाजवादी आवास योजना' का क्रियान्वयन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

ह.

(सदाकान्त)
प्रमुख सचिव

संख्या.....(1)/आठ-1-2014, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि-निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ.प्र. शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उ.प्र. शासन।
3. सचिव, नगर विकास विभाग, उ.प्र. शासन।
4. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उ.प्र.।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र. लखनऊ।
7. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास निर्माण एवं वित्त निगम, लखनऊ।
8. अध्यक्ष, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
9. निदेशक, आवास बन्धु, उ.प्र. लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत नीति को समस्त सम्बन्धितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अप-लोड करना सुनिश्चित करें।
10. गार्ड फाईल हेतु।

आज्ञा से,

(शिवजनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

भाग—दो

निजी विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु मापदण्ड एवं प्रक्रिया

1. पंजीकरण की प्रयोज्यता

आवास बन्धु में निजी विकासकर्ताओं का पंजीकरण अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के क्रियान्वयन के प्रयोजनार्थ किया जाएगा।

2. निजी विकासकर्ता का तात्पर्य

2.1 'निजी विकासकर्ता' का तात्पर्य किसी व्यक्ति, कम्पनी या संघ (एसोसिएशन) व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, से है, जिसके पास विकास के लिए भूमि है या जुटाव किया हो या क्रय या अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो।

2.2 समाजवादी आवास योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाया जा सकता है, जिसके सदस्यों की अधिकतम सीमा पर प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु कन्सॉर्शियम का 'लीड मेम्बर' केवल कम्पनी होगी। कन्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य प्रपत्र-2 पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब-रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में कन्सॉर्शियम के नेटवर्थ के सापेक्ष विभिन्न सदस्यों की नेटवर्थ का अलग-अलग उल्लेख किया जायेगा।

2.3 कन्सॉर्शियम में विभिन्न सदस्यों की शेयरहोल्डिंग किसी भी अनुपात में हो सकती है, जिसका उनके नेटवर्थ से कोई सम्बन्ध (लिन्केज) नहीं होगा, किन्तु कन्सॉर्शियम के कुल नेटवर्थ सम्बन्धी अर्हताओं में न्यूनतम 26 प्रतिशत अर्हता अकेले लीड मेम्बर द्वारा पूर्ण करना अनिवार्य है तथा लीड मेम्बर की शेयरहोल्डिंग न्यूनतम 26 प्रतिशत होगी। शेष नेटवर्थ की पूर्ति अन्य सदस्यों (लीड मेम्बर सहित) द्वारा की जा सकती है, किन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. में होना चाहिए।

3. पंजीकरण हेतु मापदण्ड

3.1 इस योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं का आवास बन्धु में पंजीकरण 4 श्रेणियों (ए,बी,सी एवं डी) में किया जाएगा, जिसके लिए वित्तीय क्षमता (गत 03 वर्षों का औसत वार्षिक नेटवर्थ) तथा योजना के लिए अनुमन्य अधिकतम क्षेत्रफल निम्नवत् होगा:-

विकासकर्ता की श्रेणी	औसत वार्षिक नेटवर्थ (रु. करोड़)	योजना हेतु अनुमन्य क्षेत्रफल (एकड़)	रियल इस्टेट में अनुभव
ए	25	100 तक	10 वर्ष
बी	10	50 तक	05 वर्ष
सी	05	25 तक	03 वर्ष
डी	2.5	5-10 तक	01 वर्ष

स्पष्टीकरण:-'नेटवर्थ का तात्पर्य वही है जैसा कि कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा-2 (29ए) में परिभाषित किया गया है।

- 3.2 विकासकर्ता का गत 03 वर्षों में नेटवर्थ धनात्मक (पॉज़िटिव) होना चाहिए।
- 3.3 नेटवर्थ की पुष्टि हेतु आवेदन-पत्र के साथ गत 03 वर्षों की ऑडिटेड बैलेंस शीट्स एवं पंजीकृत 'चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट' का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- 3.4 विकासकर्ता का नेटवर्थ केवल रियल इस्टेट सेक्टर का ही होना अनिवार्य है।
- 3.5 रियल इस्टेट में वांछित अनुभव की पुष्टि हेतु पूर्ण परियोजनाओं के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी 'कम्प्लीशन सर्टीफिकेट' तथा चालू (ऑन-गोईंग) परियोजनाओं के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

स्पष्टीकरण:—'सक्षम प्राधिकारी' का तात्पर्य विधिक प्राविधानों के अधीन रियल इस्टेट परियोजनाओं से सम्बन्धित विकास एवं निर्माण कार्यों की अनुज्ञा/पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने हेतु अधिकृत प्राधिकारी से है।

4. पंजीकरण की प्रक्रिया

- 4.1 विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण हेतु प्रपत्र-1 पर आवेदन-पत्र साफ्ट कॉपी (ई-मेल/सी.डी.) सहित अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, प्रथम तल, जनपथ मार्केट, लखनऊ को प्रस्तुत किया जाएगा, जिसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज/प्रमाण-पत्र संलग्न किए जाएंगे:—
 - (क) कम्पनी होने की दशा में भारतीय कम्पनी अधिनियम के अधीन पंजीकृत होने का प्रमाण-पत्र।
 - (ख) कन्सॉर्शियम होने की दशा में कन्सॉर्शियम एम.ओ.यू. की प्रति।
 - (ग) नेटवर्थ की पुष्टि हेतु गत 03 वर्षों की ऑडिटेड बैलेंस शीट्स एवं पंजीकृत चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट का प्रमाण-पत्र।
 - (घ) रियल इस्टेट में अनुभव के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण-पत्र।
 - (ङ.) लेबर, ट्रेड टैक्स तथा सर्विस टैक्स में पंजीकृत होने के सम्बन्ध में स्व-प्रमाणित घोषणा का शपथ-पत्र।
- 4.2 समाजवादी आवास योजना के क्रियान्वयन से सम्बन्धित निर्देशिका आवास बन्धु कार्यालय, प्रथम तल, जनपद मार्केट, लखनऊ से रु. 500/—(रूपए पांच सौ मात्र) के भुगतान पर प्राप्त की जा सकती है। इसके अतिरिक्त उक्त निर्देशिका आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन के वेबसाईट: <http://www.awas.up.nic.in> से भी डाउनलोड की जा सकती है। डाउनलोड किए जाने की दशा में आवास बन्धु कार्यालय में आवेदन-पत्र जमा करते समय विकासकर्ता द्वारा उक्त निर्देशिका के लिए बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश को रु. 500/—(रूपए पांच सौ मात्र) का भुगतान करना होगा।
- 4.3 विभिन्न श्रेणियों में पंजीकरण हेतु आवेदन-पत्र के साथ निम्नानुसार पंजीकरण धनराशि एवं 'नॉन-रिफण्डेबल प्रोसेसिंग फीस' बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश के पक्ष में देय होगी:—

विकासकर्ता श्रेणी	पंजीकरण धनराशि (रूपये)	प्रोसेसिंग फीस धनराशि (रूपये)
ए	5,00,000 /—	1,00,000 /—
बी	4,00,000 /—	75,000 /—
सी	3,00,000 /—	50,000 /—
डी	2,00,000 /—	25,000 /—

नोट:—पंजीकरण की धनराशि एवं प्रोसेसिंग फीस आवास बन्धु द्वारा प्रत्येक वर्ष 'कॉस्ट-इण्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित की जाएगी।

- 4.4 प्राप्त आवेदन-पत्रों का परीक्षण आवास बन्धु स्तर पर निम्न समिति द्वारा किया जाएगा और अपनी संस्तुति सलाहकार नियोजन के माध्यम से अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु को प्रस्तुत की जाएगी:—

(I)	निदेशक, अनुश्रवण	अध्यक्ष
(II)	सहायक निदेशक, सिस्टम	सदस्य-संयोजक
(III)	सहायक निदेशक, नियोजन	सदस्य
(IV)	सहायक निदेशक, तकनीकी	सदस्य
(V)	बाह्य संस्था से वित्त विशेषज्ञ	सदस्य

- 4.5 विकासकर्ता का पंजीकरण प्रमाण-पत्र शासन के अनुमोदन से अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु के हस्ताक्षर से प्रपत्र-3 पर निर्गत किया जाएगा। पंजीकृत विकासकर्ता को पंजीकरण प्रमाण-पत्र के साथ एक आई.डी. कार्ड भी जारी किया जाएगा।
- 4.6 पंजीकरण हेतु निर्धारित मापदण्डों के अनुसार कोई विकासकर्ता यदि अर्ह नहीं पाया जाता है, तो पंजीकरण धनराशि वापस कर दी जाएगी, परन्तु प्रोसेसिंग फीस वापस नहीं की जाएगी। पंजीकरण अस्वीकार किए जाने की सूचना प्रपत्र-4 पर निर्गत की जाएगी।
- 4.7 विकासकर्ताओं को 'ऑन-लाइन' पंजीकरण/नवीनीकरण की सुविधा भी उपलब्ध होगी, जिसके लिए अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी।

5. पंजीकरण की वैधता एवं नवीनीकरण

- 5.1 विकासकर्ता का पंजीकरण 03 वर्ष के लिए अथवा समाजवादी आवास योजना के समापन, जो भी बाद में हो, तक वैध होगा। विकासकर्ता की कार्यपूर्ति के मूल्यांकन के आधार पर अग्रेत्तर 03 वर्ष हेतु पंजीकरण का नवीनीकरण किया जा सकेगा, जिस हेतु पंजीकरण धनराशि की 50 प्रतिशत के समतुल्य धनराशि देय होगी।
- 5.2 विकासकर्ता का पंजीकरण विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों, विनियमित क्षेत्रों, आवास एवं विकास परिषद् के अधिसूचित क्षेत्रों तथा उसके बाहर सम्पूर्ण प्रदेश में ग्रामीण क्षेत्रों के लिए वैध होगा।
- 5.3 पंजीकरण निरस्त होने अथवा विकासकर्ता द्वारा स्वेच्छा से पंजीकरण से 'एक्विट' करने की स्थिति में पंजीकरण धनराशि विकासकर्ता को वापस नहीं की जाएगी।

6. पंजीकरण हेतु अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध
 - 6.1 किसी विकासकर्ता की वित्तीय क्षमता/श्रेणी के आधार पर निर्धारित अधिकतम क्षेत्रफल के अन्तर्गत एक नगर अथवा सम्पूर्ण प्रदेश में एक से अधिक योजनाओं के क्रियान्वयन की अनुमति होगी।
 - 6.2 विभिन्न श्रेणियों के विकासकर्ताओं को अनुमन्य अधिकतम क्षेत्रफल की सीमान्तर्गत किसी भी क्षेत्रफल की योजना क्रियान्वित करने की अनुमति होगी।
 - 6.3 समाजवादी आवास योजना के क्रियान्वयन हेतु अनुमन्य विभिन्न रियायतें/इन्सेन्टिव यथा—विकास शुल्क से छूट, भू-उपयोग परिवर्तन से छूट, स्टाम्प ड्यूटी से छूट, उच्च एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी, आदि केवल पंजीकृत विकासकर्ताओं को ही अनुमन्य होंगे।
 - 6.4 पंजीकरण के नवीनीकरण हेतु आवेदन करने के समय सम्बन्धित विकासकर्ता की कार्यपूर्ति का मूल्यांकन आवास बन्धु द्वारा निम्न 'इण्डीकेटर्स' के आधार पर किया जाएगा, जिसके क्रम में पंजीकरण के नवीनीकरण तथा पारितोषिक प्रदान करने के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा:—
 - (क) योजनान्तर्गत विकास एवं निर्माण कार्यों की गुणवत्ता।
 - (ख) योजना में जल एवं ऊर्जा के संरक्षण हेतु शासकीय नीतियों का अनुपालन।
 - (ग) भवन निर्माण में अद्यतन एवं 'कॉस्ट-इफेक्टिव' सामग्रियों तथा प्रौद्योगिकी का उपयोग।
 - (घ) योजना को विकास अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार समयबद्ध रूप से पूर्ण करना।
 - (ङ) योजना के क्रियान्वयन हेतु विकास अनुबन्ध में निर्धारित अन्य दायित्वों को पूर्ण करना।
7. पंजीकरण का निरस्तीकरण

विकासकर्ता का पंजीकरण निम्न परिस्थितियों में अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु द्वारा निरस्त किया जा सकता है, जिसकी सूचना प्रपत्र-5 पर निर्गत की जाएगी:—

 - 7.1 विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण हेतु आवेदन-पत्र के साथ आवास बन्धु को प्रस्तुत सूचनाओं में कोई दस्तावेज/प्रमाण-पत्र मिथ्या/जाली पाये जाने की दशा में।
 - 7.2 केन्द्र अथवा राज्य सरकार के किसी विभाग/शासकीय अभिकरण द्वारा विकासकर्ता को रियल इस्टेट सम्बन्धी कार्यों से निषिद्ध/'ब्लैक लिस्ट' किये जाने की स्थिति में।
 - 7.3 विकासकर्ता को प्रचलित विधिक प्राविधानों के अधीन सम्पत्ति विकास एवं निर्माण से सम्बन्धित कार्यों में किसी न्यायालय द्वारा अपराध का दोषी पाए जाने और उसके सम्बन्ध में किसी सार्वजनिक अभिकरण द्वारा मुकदमा दर्ज कराए जाने की स्थिति में।
 - 7.4 विकासकर्ता तथा शासकीय अभिकरण के मध्य योजना के क्रियान्वयन हेतु निष्पादित विकास अनुबन्ध की शर्तों के उल्लंघन की दशा में।

संलग्नक:—उपरोक्तानुसार।

FORMAT-1**Application for Registration**

(Refer Para-2.3)

No., Dated.....

To,

The Executive Director,
 Awas Bandhu, Uttar Pradesh,
 First Floor, Janpath Market,
 Lucknow.

**Sub: Application for registration as Private Developer under Category- A/B/C/D
 for implementation of Samajwadi Awas Yojna.**

Sir,

I/we M/S..... (The Applicant) hereby apply for registration as Private Developer in category A/B/C/D for implementation of Samajwadi Awas Yojna under the Affordable Housing Policy issued vide G.O. No.74/3492/Eight-1-14-34 Meeting/14, dated 12th December, 2014 and G.O. No. 73/2965/ Eight-1-14-34 Meeting/2014, dated 12th December, 2014, respectively (as amended from time to time).

2. I/we are hereby submitting our application along with following details:-

- (a) Details of the applicant on the prescribed format (Annexure-1);
- (b) Financial Capability of the applicant on the prescribed format (Annexure-2);
- (c) Experience in the real estate development (Annexure-3);
- (d) Copy of Consortium Agreement (in case of a Consortium Applicant);
- (e) Self-certification in the form of an Affidavit that the applicant is registered in the Labour, Trade Tax and Service Tax;
- (f) Copy of Affidavit certifying that aggregate of financial liability of the applicant in all Consortiums does not exceed his original financial capability (in case the applicant is a member of more than one Consortium);
- (g) Demand Draft No., dated.....for Rs.....(in figures and words) issued by.....(Name of Bank) in favour of the Executive Director, Awas Bandhu, Uttar Pradesh as registration fee;
- (h) Demand Draft No., Dated.....for Rs.....(in figures and words) issued by.....(Name of Bank) in favour of Executive Director, Awas Bandhu, Uttar Pradesh as non-refundable processing fee;
- (i) Other details and supporting documents in accordance with the requirements of the Scheme/Policy (please specify).

3. The Executive Director, Awas Bandhu, Uttar Pradesh and their authorized representatives are hereby authorized to conduct any inquiries or investigations to verify the statements, documents, and information submitted in connection with this application, and to seek clarification from our bankers and clients regarding any financial and technical aspects. This application will also serve as authorization to any individual or authorized representative of any entity referred to in the supporting information, to provide such information deemed necessary by the Executive Director, Awas Bandhu to verify statements and information provided in this application, or with regard to the resources, experience, and competence of the applicant.
4. I/we understand that;
 - (a) All information submitted under this application shall remain binding upon us during its processing for registration as Private Developer; and
 - (b) The Executive Director, Awas Bandhu, Uttar Pradesh may in their absolute discretion reject or accept any application, cancel the registration process, and reject all applications.
5. I/we declare that all statements made by us and all the information pursuant to this application are complete, true and accurate to the best our knowledge and beliefs.

Enclosures:..... (Please give details)

For and on behalf of (Name of Applicant or
Lead Member of a Consortium Applicant)

Signature.....

Name.....

Date.....

Place.....

Details of the Applicant

(Separate Response Sheets for each Consortium Member in case of Consortium)

Organizational Profile

Sl. No.	Description	Details (to be filled by the Applicant/Each Member)
1.	Name of the Applicant (Person/Company/Consortium)	
2.	In case of Company, enclose attested copies of the following documents:-	
	(a) Name of Registration Authority	
	(b) Registration Number and Year of Registration	
3.	Registered/Corporate Address	
4.	Phone No. and Fax No.	
5.	E-Mail address	
6.	Website Address	
7.	Address for correspondence along with Phone/Fax Nos. and E-mail address	
8.	Labour Department Registration No.	
9.	Service Tax Registration No.	
10.	Trade Tax Registration No.	
11.	Permanent Account Number (PAN)	
12.	Provident Fund Registration Number (if applicable)	

Note: The Applicant may be a single entity (Individual Applicant) or a group of entities (Consortium Applicant).

Signature.....

Name.....

Date.....

Financial Capability of the Applicant

Applicant Type	Annual Net-worth (Rs. Crores)			Reference Page No. of C.A. Certificate
	Year-1	Year-2	Year-3	
Individual Applicant/ Lead Member Name & Address.....				
Consortium Member-1 Name & Address.....				
Consortium Member-2 Name & Address.....				
Consortium Member-3 Name & Address.....				
And so on.....for all Consortium Members				

Note:

1. Net-worth of the Applicant shall be of real estate sector only.
2. Certified net-worth by a Chartered Accountant for the last year to be submitted along with the application.
3. Net-worth of the Lead Member should be minimum 26 percent of the Consortium's aggregate net-worth.
4. Minimum shareholding of Lead Member in a Consortium shall be 26 percent and balance may be supplemented by any member including the Lead Member.
5. Year-1 will be the last financial year ending 31st March, 2014. Year-2 shall be the year immediately preceding Year-1 and Year-3 shall be the year immediately preceding Year-2. In case, audited statements for the last financial year are unavailable, provisional statements, duly certified by a Chartered Accountant are required to be submitted.

Signature.....

Name.....

Date.....

Experience in Real Estate Development

The following information should be provided project-wise in the format below for the projects completed and projects in hand:-

1. Name of the Project :
2. Location :
3. Name of Client and Address :
4. Type of Project :
(i.e., Township, Group Housing,
Commercial, Industrial, Others)
5. Area of the Project (Hectares/Acres) :
6. Project Cost (Rs. Crore) :
7. Project period :
(a) Start: Date/Month/Year :
(b) Completion: Date/Month/Year :
8. (a) Area developed in Hectares or Acres :
(b) No. of Residential Units developed/
constructed (Plots/Houses/Flats) :
(c) Commercial/Office floor area
constructed (Sqm.) :
(d) No. of Units/floor area sold :
9. System for Operation and Maintenance :
(In case of completed projects)
10. Narrative Description of the Project :
11. Experience certificate issued by the :
Competent Authority

Note: Use additional sheets, if required.

Signature.....

Name.....

Date.....

FORMAT-2**Consortium MoU**

Refer Para-2.1 (II) and (III)

(To be executed on Rs. 100/- Stamp Paper and to be registered in the office of the Sub-Registrar of the concerned district)

THIS CONSORTIUM MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (hereinafter referred to as the 'MoU') is made and entered into thisday of the month of..... 2015, by and among:

1. (*Name of Lead Member*) a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at (*Address*).....which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the ONE PART;
2. (*Name of Member*) a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at (*Address*).....which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the SECOND PART;
3. (*Name of Member*) a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at (*Address*).....which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the THIRD PART;
4. (*Name of Member*) a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at (*Address*).....which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the of the FOURTH PART;
5. (*So on as required*)

All the above parties for the purpose of this MoU hereinafter individually called the 'Member' and collectively called the 'Members.'

WHEREAS

- (a) The Members intend to register as Private Developer under category.....(A/B/C/D) in Awas Bandhu, Uttar Pradesh for implementation of Samajwadi Awas Yojna under the Affordable Housing Policy issued vide G.O. No.74/3492/Eight-1-14-34 Meeting/14, dated 12th December, 2014 and G.O. No. 73/2965/ Eight-1-14-34 Meeting/2014, dated 12th December, 2014, respectively (as amended from time to time).

- (b) The Members have agreed to join hands in the form of a Consortium to provide the financial, technical, managerial and other services for the said Scheme on the terms and conditions as set forth in this MoU;

NOW, THEREFORE, this MoU witnesses as follows:-

In consideration of the mutual covenants of the Members, the sufficiency whereof is hereby acknowledged and other good valuable considerations, the Members have agreed as follows:

1. Definitions and interpretations

1.1 Definitions

Capitalized terms used in this MoU shall have their respective defined meanings, and/or shall have the meanings specified in the Affordable Housing Policy and subsequently executed Development Agreement between the Applicant and the Authority unless the context expressly or by necessary implication otherwise requires.

- (a) 'Applicant' means the Consortium Applicant;
- (b) 'Authority' means the Uttar Pradesh Housing and Development Board or the Development Authority or the Special Area Development Authority or the Controlling Authority or any other authority designated by the Government of Uttar Pradesh, as the case may be;
- (c) 'Company' means a company formed and registered under the Companies Act, 1956/2013;
- (d) 'Consortium' means the Consortium formed between the Members in accordance with this MoU;
- (e) 'Lead Member' means the member of the Consortium who has been designated so by other members of the Consortium as per the eligibility criteria laid down for registration of Private Developers for implementation of Samajwadi Awas Yojna and also authorized to take the lead in the management of the Consortium's affairs;
- (f) 'Members' means the individuals, Company or firms which have agreed to form a Consortium in connection with the Project;
- (g) 'MoU' (Memorandum of Understanding) means a legal document describing the terms and details of an agreement between two or more parties, including each party's role and responsibilities.
- (h) 'Net worth' means as defined under section-2 of (29-A) of the Companies Act, 1956/2013;
- (i) 'Private Developer' means an individual, company or association, body of individuals whether incorporated or not, owning or assembling or agreeing to

own or assemble, whether by purchase or otherwise, land for development and to whom a license has been granted by the Authority;

- (j) 'Scheme' means the proposed housing scheme for which the Applicant intends to register as Private Developer in Awas Bandhu, Uttar Pradesh;

1.2 Interpretation

- (a) For the purpose of this MoU, where the context so requires, the singular shall be deemed to include the plural and vice-versa and masculine gender shall be deemed to include the feminine gender and vice-versa.
- (b) References to a 'person' if any shall, where the context so admits, include references to natural persons, partnership firms, companies, bodies corporate and associations, whether incorporated or not or any other organization or entity including any governmental or political subdivision, ministry, department or agency thereof.
- (c) The headings and sub-headings are inserted for convenience only and shall not affect the construction and interpretation of this MoU.
- (d) References to the word 'include' and 'including' shall be construed without limitation.
- (e) Any reference to 'day' shall mean a reference to a calendar day.

2. Purpose of Consortium MoU

2.1 The purpose of this MoU is to specify the responsibilities of the Members towards the execution of the Scheme including land assembly, preparation of Detailed Project Report, securing of clearances, execution of development and construction works, maintenance of services and management and disposal of properties and to set out further rights and obligations of the Members supplementing but not conflicting with those present in this MoU.

3. Duration

3.1 This MoU shall come into force and effect on as of the date of signing of this MoU by the Members. Unless otherwise terminated earlier, this MoU shall remain effective until the complete discharge of all obligations by the Members concerning the completion of the Scheme.

4. Coordinator

4.1 The Members hereby understand and agree that there shall be a 'Lead Member' who shall be the point of contact for the purpose of the Scheme. It is hereby agreed by the Members that for the purpose of the MoU M/s. *(Name of the Lead Member)* has been appointed as Lead Member. The Lead Member shall be specifically authorized by the Members to make representations and declarations on their behalf. However, every Member of the Consortium shall be individually responsible for discharging his obligation as specified in Schedule-1 and jointly and severally liable for the successful completion of the entire Scheme.

- 4.2 For the purpose of this MoU, the Lead Member shall be the single point of contact for the Authority and shall have the overall responsibility of the management of the Scheme and shall have single point responsibility for ensuring that all Members of the Consortium are complying with the terms and conditions set out in this MoU.
- 4.3 All instructions/communications from the Authority to the Lead Member shall be deemed to have been duly provided to all the Members of the Consortium.
- 4.4 For the avoidance of doubt it is hereby clarified that the all Members of the Consortium shall be held individually responsible for the obligations mentioned in Schedule-1 regarding their specific roles and responsibilities undertaken by them under this MoU.

5. Rights and obligations

- 5.1 For delivery of all Services as per provisions of the Development Agreement to be executed subsequently between the Applicant and the Authority; the Lead Member shall be primarily accountable and responsible.
- 5.2 The Lead Member shall be responsible for the transmission of any documents and information connected with the Scheme to the Members concerned.
- 5.3 The representations and declarations made by the Lead Member shall be legally binding on all the Members of this MoU.
- 5.4 Each Member shall use reasonable efforts to perform and fulfill, promptly, actively and on time, all of its obligations under this MoU.

6. Responsibilities towards each other

- 6.1 (a) Each Member undertake:
- (i) to promptly notify each of the Members about any significant delay in fulfillment of milestones in relation to the Scheme; and
 - (ii) to inform other Members of relevant communications it receives from third parties in relation to the Scheme.
- (b) Each Member shall act in good faith and use reasonable efforts to ensure time-bound compliance of their obligations under this MoU and promptly act to correct any error therein as soon as it came into the knowledge.
- (c) Each Member shall keep confidential all information of confidential nature, whether written or oral, concerning to this MoU and also abide by the terms and condition of the Development Agreement to be executed subsequently between the Applicant and the Authority.
- (d) Each Member shall share with and disclose information to other Members including confidential information and documents as may be necessary for the Scheme. The Members hereby understand and agree that the information shall be used solely for the purpose of the Scheme and not for its own use or for any third party benefit.

7. Liabilities

7.1 Liability towards each other:

The Members hereby understand and agree that each Member shall be individually liable for any default with regard to the deliverables of his part under the terms and conditions of this MoU.

7.2 Indemnification of a Member for each other:

Each Member shall indemnify each of the other Members, in respect of liability resulting from acts or omissions of itself.

7.3 Liability towards Third Parties:

Subject always to such other undertakings and warranties as are provided for in this MoU, each Member shall be solely liable for any loss, damage or injury to third parties resulting from its carrying out its parts of the Scheme and from its use of knowledge and/or knowhow.

8. Representation and warranties

8.1 The Members hereby represent and warrant that:

- (a) They are duly organized and validly existing under the prevailing laws of India and have full power and authority to enter into this MoU and to perform their obligations under this MoU.
- (b) This MoU constitutes a valid and binding obligation of the Members, enforceable against them in accordance with the terms hereof, and the execution, delivery and performance of this MoU and all instruments or agreements required hereunder do not contravene, violate or constitute a default of or require any consent or notice under any provision of any agreement or other instrument to which the Member is a party and by which the Members are or may be bound.
- (c) Each of the representations and warranties shall be construed as a separate representation, warranty, covenant or undertaking, as the case may be, and shall not be limited by the terms of any other representation or warranty or by any other term of this MoU.
- (d) The Members have read, understood and agreed with the terms and conditions of this MoU.

9. Notices

- 9.1 Notices, demands or other communication required or permitted to be given or made under this MoU shall be in writing in Hindi or English language. Delivery can be made by hand or facsimile message against a written confirmation of receipt or by registered letter or by courier subsequently confirmed by letter.
- 9.2 Any such notice, demand or communication shall, unless the contrary is proved, be deemed to have been duly served at the time of delivery in the case of service by delivery in person or by registered post or courier at the given address.

10. Arbitration

- 10.1 Any and all disputes or differences between the Members arising out of or in connection with this MoU or its performance shall, so far as it is possible, be settled amicably through consultation between the Members.
- 10.2 Any dispute arising in connection with this MoU which cannot be resolved by the Members in accordance with the terms of this MoU shall be settled by arbitration in accordance with Arbitration and Conciliation Act, 1996. The Members agree to comply with the awards resulting from arbitration. The place of arbitration shall be Lucknow.

11. Force Majeure

None of the members shall be held in default in the performance of the obligation, under this MoU, in the events of force majeure which without any limitation include war, civil commotion, riots, Act of God, Government Action. In the event of force majeure, the members of the Consortium MoU undertake to consult each other.

12. Termination of Consortium MoU

This Consortium MoU may be terminated upon the arrival of the first of following events:-

- 12.1 Rejection of the application for registration as 'Private Developer' by the Awas Bandhu, Uttar Pradesh.
- 12.2 Upon exit from the Scheme subject to terms and conditions of the Samajwadi Awas Yojna and Affordable Housing Policy.
- 12.3 Upon completion of the Scheme.

13. Miscellaneous

- 13.1 This MoU supersedes all prior discussions and agreements (whether oral or written, including all correspondence) if any, between the Members with respect to the subject matter of this MoU. In the event of any conflict between the terms of this MoU and the Development Agreement to be executed subsequently between the Applicant and the Authority, the terms of Development Agreement shall prevail.
- 13.2 Any provision of this MoU, which is invalid or unenforceable, shall be ineffective to the extent of such invalidity or unenforceability, without affecting in any way the remaining provisions hereof.
- 13.3 This MoU shall be governed and interpreted by, and construed in accordance with the laws of India, without giving effect to the principles of conflict of laws there under.
- 13.4 The Schedule-1 shall have the same force and effect as if expressly set in the body of this MoU and any reference to this MoU shall include the Schedule-1.

- 13.5 Any Member including the Lead Member of the Consortium may be changed with the prior approval of Awas Bandhu, Uttar Pradesh subject to fulfillment of minimum financial and technical capability of the Consortium.
- 13.6 In case of any change in the members of the Consortium, an amended Consortium MoU shall be submitted by the Lead Member to Awas Bandhu, Uttar Pradesh.
- 13.7 Any variation or modification to the terms of this MoU as may be mutually agreed by the members can only be made with prior approval of Awas Bandhu, Uttar Pradesh.

IN WITNESS WHEREOF, the Members have entered into this MoU on the day, month and year first mentioned above.

1. Common Seal of..... has been affixed in my presence pursuant to the Board of Directors resolution dated.....

Signature.....

Name.....

Designation.....

2.....

3.....

4.....

For and on behalf of Lead Member:

.....

Name:.....

Designation:.....

Date:.....

Seal:.....

WITNESSES:

1. Signature.....

Name.....

Address.....

2. Signature.....

Name.....

Address.....

Schedule-1

Roles and Responsibilities of Each Individual Member of the Consortium
(Refer Clause-4.1, 4.4 and 13.4)

(Describe the Roles and Responsibilities of each individual Member of the Consortium)

Sl. No.	Type of Member	Average Annual Net worth (Rs. Crore)	Roles and Responsibilities
1	2	3	4
1.	Lead Member Name..... Address..... Phone No.....		
2.	Member-1 Name..... Address..... Phone No.....		
3.	Member-2 Name..... Address..... Phone No.....		
4.	Member-3 Name..... Address..... Phone No.....		
5.	Member-4 Name..... Address..... Phone No.....		
6.	Member-5 Name..... Address..... Phone No.....		
And so on..... as required			
Total			

Signature.....

Name.....

Date.....

FORMAT-3**Certificate of Registration**

Refer Para-2.3 (III)

No. Dated.....

To

M/s.....

.....

.....

Sub: Registration as Private Developer under Category-A/B/C/D in Awas Bandhu, Uttar Pradesh for implementation of Samajwadi Awas Yojna.

Sir,

With reference to your application No.dated....., you have been registered as Private Developer under category-A/B/C/D for implementation of Samajwadi Awas Yojna under the Affordable Housing Policy issued vide G.O. No.74/3492/Eight-1-14-34 Meeting/14, dated 12th December, 2014 and G.O. No. 73/2965/ Eight-1-14-34 Meeting/2014, dated 12th December, 2014, respectively (as amended from time to time).

2. Your registration ID as Private Developer is.....and ID card is enclosed herewith.
3. This registration shall be valid for 03 years (from.....to.....) unless cancelled earlier.
4. This registration shall be renewed after every 03 years based on your performance.
5. This registration may be cancelled if at any time/stage, it comes to the notice of Executive Director, Awas Bandhu that:-
 - (a) A false/material misrepresentation has been made by the applicant.
 - (b) The applicant has been debarred by any Central or State Government Agency from carrying out real estate activity in the country/State.
 - (c) The applicant has been convicted by any Court of Law for any of the offences under any governing laws relating to criminal omission or conviction in property construction/development operation activities regarding which a case has been registered against him/her by a public authority.
 - (d) The applicant has defaulted in complying with the conditions of the development agreement executed with the Authority.

Executive Director,
Awas Bandhu, Uttar Pradesh

FORMAT-4
Refusal of Registration

Refer Para-2.3 (IV)

No. Dated.....

To,

M/S.....

.....

.....

**Sub: Refusal of registration as Private Developer under Category- A/B/C/D in
Awass Bandhu, Uttar Pradesh for implementation of Samajwadi Awass
Yojna.**

Sir,

Reference your application No., dated..... for registration as Private Developer under category A/B/C/D for implementation of Samajwadi Awass Yojna under the Affordable Housing Policy issued vide G.O. No.74/3492/Eight-1-14-34 Meeting/14, dated 12th December, 2014 and G.O. No. 73/2965/ Eight-1-14-34 Meeting/2014, dated 12th December, 2014, respectively (as amended from time to time).

2. It is regretted that your registration as Private Developer under category-A/B/C/D is refused for the reasons given below:-

(a).....

.....

.....

(b).....

.....

.....

Executive Director,
Awass Bandhu, Uttar Pradesh

FORMAT-5

Notice for Cancellation of Registration

(Refer Para-2.6)

No. Dated.....

To,

M/S.....

.....

.....

Sub: Notice for Cancellation of Registration as Private Developer under category-A/B/C/D in Awas Bandhu, Uttar Pradesh for implementation of Samajwadi Awas Yojna.

Sir,

Reference this office letter No....., dated..... vide which you have been registered as Private Developer in Awas Bandhu, Uttar Pradesh under Category-A/B/C/D for implementation of Samajwadi Awas Yojna under the Affordable Housing Policy issued vide G.O. No.74/3492/Eight-1-14-34 Meething/14, dated 12th December, 2014 and G.O. No. 73/2965/ Eight-1-14-34 Meeting/2014, dated 12th December, 2014, respectively (as amended from time to time).

2. Whereas it has come to my notice that:-

(a) You have made a false/material misrepresentation of facts in your application No....., dated.....for registration as Private Developer with regard to the following:-

.....

(b) As per the information furnished by the authority vide its letter No....., dated..... you have defaulted in complying with the following conditions of the Development Agreement executed on(date) between you and the authority with regard to implementation of the Scheme:-

.....

3. You are hereby required to show cause within a period of 30 days from the date of this notice as to why your registration should not be cancelled.

4. If you fail to comply with the above requirements within the stipulated period, your registration shall be cancelled.

Executive Director,
 Awas Bandhu, Uttar Pradesh