

## Clarifications/Replies on the Queries Received on the Affordable Housing in Partnership Scheme (PMAY)

(Queries Received from 03.11.2017 to 10.11.2017)

| Sl. No. | Identity of person making query (Name & Contact No.)                                  | RFQ-cum-RFP Document Reference(s) (section/page number)       | Content of RFQ-cum-RFP                                  | Points of clarification  | Clarification/Reply   |
|---------|---|---|---|--|---|
| 1.      | Ar. Anuj Agarwal,<br>M.9810119992<br>arch.anujagarwal@gmail.com<br>(Dated 06-11-2017) | 5.2 ,Check list of technical proposal, Point no-8, Page no.21 | Availability of minimum width of existing approach road | 1.1 My client's residential plot measuring 17150 sqmt abutting two roads, one is existing 30mt. wide road & other is 24 mt. proposed zonal road with existing motorable 3mt. wide chak road. I want to split my plot in 02 part, one measuring 11000 sq.mt. abutting existing 30mt. wide road for normal housing and commercial, adjacent/ back plot measuring 6150 sq.mt. abutting on proposed 24mt. wide road with existing motorable 3mt. wide chak road. The reason for splitting plot in 02 part is to provide separate entry and services/ amenities to both EWS & normal housing. Approximately we have to make 345 EWS in this scheme. Can my scheme be consider under PMAY. | As per para-4.4 of the Scheme minimum width of existing approach road for a project with an area upto 2.0 hectares has to be 12 m. If it is proposed to split the plot into two parts, 12m. wide access road will have to be provided for EWS housing from the existing 30m. wide road. |
|         |   |   |   | 1.2 My client's residential land use land measuring approximately 20000 sq. mt., abutting on existing 30mt. wide master plan road. The project is in Ghaziabad and as per PMAY scheme within 3 kmt. on another land we can proposed required EWS (500nos). This EWS land is also of residential land use and is on proposed 24mt. wide zonal road with existing motorable 2.4 mt. wide chak road. Can my scheme be consider under PMAY   | As per para-4.4 of the Scheme, Minimum width of existing approach road has to be 12 meters for a project with area upto 2.00 hectares.  |

|    |  |                          |                                     |   |   |
|----|--|--------------------------|-------------------------------------|---|---|
|    |  |                          |                                     | <p>1.3 My client M/s Survpriya Securities Pvt. Ltd. got the licence under Samajwadi Awas Yojna and the DPR was conditional approved by Awas Lucknow but the land use conversion is still pending in Shasan after approval/ recommendation from GDA board.</p> <p>Can the location of this site will be consider under PMAY as site is on proposed 24mt. wide master plan road with existing 7.5 mt. wide metalled road, as per GDA master plan the existing land use is heavy industrial land use.</p> <p>Can the land use activity already done will be considered and the remaining land use activity will be completed under PMAY.</p> | <p>As per para-4.4 of the Scheme, minimum width of existing approach road has to be 12 meters for a project with on area upto 2.00 hectares. Moreover, width of existing road is dependent on the area of project which has not been mentioned in the query. Conversion of land use will be permissible/ considered provided selection of site for the project meets the requirements as provided under the Affordable Housing in Partnership Shceme (PMAY)</p> |
| 2. | Ar. Anuj Agarwal ,M.9810119992 arch.anujagarwal@gmail.com (Dated 08.11.2017) |                          | Regarding maintenance of EWS        | <p>2.1 What will be the maintenance condition for EWS part of scheme? If all the services are separate for EWS and after handing over of EWS units do the builder has to provide maintenance of the services for EWS. Or he has to handover the services to the RWA of EWS.</p>   | <p>As per para-8.10 of the Scheme services of the project shall be maintained by the developer till they are handed over to the concerned Local Body. Whereas, RWA will maintain the common areas and facilities of the apartments as per the provisions of the U.P. Apartment Act. Please also refer to para 8.9 of the scheme.</p>  |
|    |  | Point-4.1 of PMAY policy | Regarding nos of floor of EWS (G+3) | <p>2.2 In case of combined scheme of EWS and normal housing builder has to complete EWS within 18 months and rest of the project in 5 in years what will be the status of maintenance of services of EWS. ?</p>   | <p>Same as for query 2.1.</p>   |
|    |  |                          |                                     | <p>2.3 As per policy point no. 4.1 EWS floors are restricted to G+3. In metro cities like Ghaziabad land cost at approachable / with connectivity will be higher. To counter it I would like to suggest that no. of floors in</p>   | <p>The project will have to be designed as per the provisions of para-4.1 of the Scheme i.e., construction of EWS houses is permissible upto maximum</p>  |

|    |   |                     |  |  |   |
|----|---|---------------------|--|--|---|
|    |   |                     |  | metro cities should be allowed as G+4 floors and to provide scooter parking some of the EWS blocks can be made with stilt + 4 floor  | ground+3 storeys.   |
| 3. | Vijay Kumar Bansal<br><vijay@ozonebuilders.com>   |                     |  | 3.1 In case the project is delay due to any approval from any of the government department, will the builder be liable for such delay.   | Please refer paras 7.5 & 9.6 of the scheme.   |
|    |   |                     |  | 3.2 In case requisite number of allottee does not show interest in buying these houses will government pay the cost to builders?   | As per para-5.5 of the Scheme, targets for EWS houses will be allocated to the selected Bidders after SUDA has secured the consent of beneficiaries identified by it. |
| 4. | Director Supertech Limited<br>Supertech House, B 28-29, Sector 58, Noida<br>Ph.- 0120-4669900 Ext-278 |                     |  | We are interested in participating in the above Tender but we came to know about it only yesterday from Ghaziabad Development Authority. We find that the document download date has been expired as a result of which we are unable to download and submit the tender. We request that the document download date may kindly be extended to enable us to participate in the tender. | RFQ/RFP Bid document download date has been extended till 13.12.2017 (05:00 Pm) by corrigendum on e-tender site.  |
| 5. | Raghav Aggarwal<br>8437165457   | Appendix 6 (scheme) |  | 5.1 Exemption in Stamp duty needs clarification. The mentioned circular no. regarding this is unavailable on the internet.   | G.O. has been uploaded on the website of Awas Bandhu U.P.   |
|    |   | Appendix 6 (scheme) |  | 5.2 GST will be applicable or not? If yes, how? Please explain through example.  | Bid value (upper limit of Rs. 2.00 Lac) is inclusive of GST.  |

|    |                             |                     |  |  |  |
|----|-----------------------------|---------------------|--|--|--|
|    |                             | Appendix 6 (scheme) |  | 5.3 We want to make 100% EWS totalling around 1100 houses (In G+3 formats) in Saharanpur, then will the government sell all the houses and provide subsidy on each and every house? (scheme 8.2)   | Subsidy will be available to all EWS houses as per the Scheme. However, EWS houses will be transeferred to the beneficiaries by the developer identified by the Govt. agency.  |
|    |                             | Appendix 6 (scheme) |  | 5.4 Our proposed land for 100% EWS project is approx. 30,000 Sq. Yards, out of which approx. 7300 Sq. yards is in village Kailashpur, which is under (Development Authority) and the remaining land is in village Ugrahu which is out of DA. We want to make a combined project of 100% EWS. Allowed or not? | As per para-3 of the Scheme, combined project for such lands Cannot be formulated out of development authority area. Seperate bids should be submitted for areas inside & outside of development authority limits. U.P. Housing & Development Board shall be the regulatory authority for lands outside Development Authority limits. Refer to para 3 of the scheme. |
|    |                             | Appendix 6 (scheme) |  | 5.5 Clarification regarding charges. e.g. Labor cess, development charges etc. for 100% EWS? Please Explain.   | Labour csess shall be paid as per the applicable law/rules. External Development Fee shall be 50% of the aplicable rate as per para-6.2 of the Scheme.   |
|    |                             | Appendix 6 (scheme) |  | 5.6 Net worth meaning needs clarification as in net worth of company / bidder or can net worth of directors be combined with the company's net worth? Whether CA certificate will suffice or not?  | Networth shall have the same meaning as assigned in section-2 of 29(a) of the Companies Act-1956. CA certificate along with audited blance sheets for FY. 2014-15, 2015-16 & 2016-17 will have to be submitted.  |
| 6. | Mridul Mittal<br>7407657122 | Section 2 - Page 13 |  | 6.1 Does this imply whether projects beyond 50m from sewerage, drainage and electricity will not be eligible to qualify under Affordable Housing-in-Partnership Scheme or does it implies beyond 50m   | Para 6.2 of the scheme is relevant. If external development services are required more than 50 meter in lenght, the bidder must submit a seperate affidavit with the RFQ   |

|  |  |                     |  |  |   |
|--|--|---------------------|--|--|---|
|  |  |                     |  | from these services developer has to bear the cost of extending these services to his site boundary?   | that he has already built these services beyond 50 meter from the site. |
|  |  | Section 1 - Page 11 |  | 6.2 How projects located in different parts of the city or different city will be assessed on similar criteria as the cost (construction materials, labours etc.) will vary from place to place. | Scheme envisages bidding within development area as one category.       |
|  |  | Section 2 - Page 14 | The Bidder must select the site for the project keeping in view availability of water supply, drainage, sewerage, power and accessibility through the minimum width of the road as specified in para-4.4 of the Scheme. It is to be understood that the concerned government agency shall not provide connectivity to sewerage, drainage and electricity beyond a distance of 50 m. from the Project boundary. The Bidder shall submit a site plan on a scale 1:1000 clearly showing the boundary, approach road and availability of required external services as per para-6.1 of the Scheme. The Bidder shall also | 6.3 There is no specified format of DPR in guidelines given by GOI   | DPR format is placed at Appendix 'A' of this clarification document.    |

|    |  |                    |  |  |   |
|----|--|--------------------|--|--|---|
|    |  |                    | submit a key plan showing the location of the proposed site/s in the city.   |  |   |
|    |  | Appendix 1         | The Bidders selected on the basis of the lowest bid (L1) will be invited for signing the Agreement.  | 6.4 Can SPV formation process get delayed after winning the bid?   | Consortium MOU as given in the Annexure-1 of the Scheme will have to be signed prior to submission of bid.  |
|    |  | Section 1 -Page 10 | The Bidder shall submit a Detailed Project Report (DPR) prepared in accordance with the guidelines of GOI as provided in para-5.3 of the Scheme. | 6.5 Further are not enough buyers for EWS units in a specific area, what happens to other 2 lacs which developer has to get from them.   | DPR format is placed at Appendix 'A'. As per para 5.5 of the Scheme, targets for EWS houses will be allocated to the selected Bidders after SUDA has secured the consent of beneficiaries identified by it. |
| 7. | श्री धमेन्द्र गुप्ता, कोषाध्यक्ष, केडाई, बरेली |                    |  | 7.1 प्रधानमंत्री आवास योजना के नवीनतम ड्राफ्ट में जिन बिन्दुओं पर भ्रम की स्थिति के बारे में बरेली विकास प्राधिकरण, बरेली के मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक एवं मुख्य अभियन्ता महोदय से वार्ता हुई एवं जिन दो बिन्दुओं पर भ्रम की स्थिति थी, वह प्रमुखतः ईडब्लूएस भवनों के घनत्व तथा प्रति हेक्टेयर योजना क्षेत्रफल पर ईडब्लूएस भवनों की संख्या के बारे में थी जिसके बारे में उक्त अधिकारियों द्वारा अवगत कराया गया कि यदि विकासकर्ता अपनी योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर निर्माण कराता है तब उसे 200 ईडब्लूएस इकाईयां प्रति हेक्टेयर बनानी होगी किन्तु यदि वह कम्पोजिट स्कीम लाता है जिसमें ईडब्लूएस के साथ-साथ एल.आई.जी., एम. आई.जी. एच.आई.जी भवन व भूखण्डों का नियोजन करता है, तब यह शर्त होगी कि योजना में 250 कमानों से कम नियोजित न किए जाएं तथा उसके 35 प्रतिशत संख्या के बराबर ईडब्लूएस भवनों का निर्माण 200 | स्वीकार्य नहीं है।  |

|    |   |     |  |   |   |
|----|---|-----|--|---|---|
|    |   |     |  | <p>यूनिट प्रति हेक्टेयर घनत्व के अनुपात से होगा।</p> <p>किन्तु शासन में हुई मीटिंग में यह भ्रम की स्थिति बनी हुई है कि कंपोजिट स्कीम में भी 200 ईडब्लूएस प्रति हेक्टेयर की दर से बनाने ही हैं। अर्थात् यदि कोई विकासकर्ता 05 हेक्टेयर की कंपोजिट स्कीम लाता है तो उसे 1000 यूनिट ईडब्लूएस भवन बनाने होंगे जो 200 यूनिट प्रति हेक्टेयर के घनत्व से समस्त भूमि ईडब्लूएस के लिए ही प्रयोग हो जाएगी और कोई भूमि किसी अन्य निर्माण के लिए शेष नहीं बचेगी।</p> <p>हमारे विचार में कापोजिट स्कीम में प्लान किये गये भवनों की संख्या-35 प्रतिशत ईडब्लूएस बनाने का ही प्रावधान होना चाहिए क्यों कि ड्रापट में भी स्पष्ट है कि 200 मकानों से कम की टाउनशिप नहीं होगी और इसका 35 प्रतिशत ईडब्लूएस प्लान किए जायेगा, जिनका घनत्व प्रति हेक्टेयर के हिसाब से 200 होगा।</p> |   |
| 8. | ERAAB SHAKEEL<br>(Innovators Ads Pvt. Ltd.-<br>Solitaire Valley | 4.1 |  | 8.1 As per the clause 4.1 it is said to construct a minimum of 200 EWS units/ hectare, please guide us as to how it should be achieved.   | Please refer reply to query 7.1.  |
|    |   | 5.3 |  | 8.2 As per the clause 5.3 it is said that bidders has to submit the DPR with reference to the guidelines of G.O.I. Hence whats the purpose of asking for a CPR after the submission of DPR, IF needed please clarify that it is needed only for EWS.  | Difference between DPR & CPR is stated in Para 7.1 of the scheme.<br>For format of DPR, Please see query 6.3. |
|    |   | 6.1 |  | 8.3 As per the clause 6.1 it is said that government will provide their scope of drainage sewerage, electrification upto 50m from the project boundary- please clarify that it is from the whole project boundary or from the boundary of EWS   | It is from the boundary of project as a whole.  |

|    |  |     |  |   |  |
|----|--|-----|--|---|--|
|    |  |     |  | units.  |  |
|    |  | 7.4 |  | 8.4 As per the clause 7.4 of your policy, what will be the scope of works under GREEN BUILDINGS, and ENVIRONMENTAL CONSERVATION?  | As per applicable Building Bye-laws.   |
| 9. | श्री एस.के. गर्ग, चेयरमैन, क्रेडाई, उत्तर प्रदेश |     |  | 9.1 योजना को सफल करने हेतु अनुरोध है कि बिड क्लोजिंग तिथि 01.12.017 से बढ़ा कर आगे कर दी जाए।   | बिड को जमा करने की अन्तिम तिथि 14.12.2017 तक बढ़ा दी गई है।                                  |
|    |  |     |  | 9.2 योजना की धारा 3 में प्राविधान है कि यह योजना प्रदेश में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन अधिसूचित समस्त विकास क्षेत्रों, उ0प्र0 (भवन निर्माण नियंत्रण) अधिनियम, 1958 के अधीन अधिसूचित विनियमित क्षेत्रों तथा उ0प्र0 विशेष क्षेत्रों के अन्तर्गत की जा सकती है, सुझाव है कि मास्टर प्लान के तहत दी गयी सड़क की चौड़ाई के आधार पर योजना को स्वीकार किया जाय न की सड़क की वर्तमान चौड़ाई के आधार पर। | सड़क की न्यूनतम चौड़ाई के सम्बन्ध में योजना के प्रस्तर-4.4 की शर्तों का अनुपालन अनिवार्य है। |
|    |  |     |  | 9.3 योजना की धारा 4.1 में प्राविधान है कि योजना में कुल आवासीय इकाइयों की संख्या न्यूनतम 250 होगी जिसमें न्यूनतम 35 प्रतिशत (न्यूनतम 200 ई.डब्लू.एस. इकाइयां प्रति हेक्टेयर, योजना का क्षेत्रफल एक हेक्टेयर से कम या अधिक होने पर इसी अनुपात में) ई.डब्लू.एस. आवासीय इकाइयां निर्मित की जाएंगी सुझाव है कि ई.डब्लू.एस. इकाइयों की संख्या न्यूनतम 200 के स्थान पर 100 की जाये।   | Please refer to reply to query 7.1.  |
|    |  |     |  | 9.4 योजना की धारा 4.3 में प्राविधान है कि   | योजना के प्रस्तर-8.10 की शर्तों के   |



|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  | विकासकर्ता को नियमानुसार विकास करना होगा और उसी के अन्तर्गत एस.टी.पी. का निर्माण करना होता है सुझाव है कि ई.डब्लू.एस. इकाईयों के लिए बनाए गए एस.टी.पी. को चलाने और रख-रखाव की जिम्मेदारी विकास प्राधिकरण को दे दी जाए।   | अनुसार विकसित सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनका रख-रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा। |
|  |  |  |  | 9.5 योजना की धारा 4.7 में प्राविधान है कि विकासकर्ता को ई.डब्लू.एस. इकाईयां का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए परफार्मेंन्स गारंटी के रूप में बैंक गारंटी देने के साथ साथ योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि बंधक रखनी होगी। इस सन्दर्भ में सुझाव है कि भले ही अधिक भूमि बंध रख ली जाए किन्तु बैंक गारंटी से मुक्त कर दिया जाये।  | स्वीकार्य नहीं है।   |
|  |  |  |  | 9.6 योजना की धारा 4.7 में प्राविधान है कि विकासकर्ता को योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर वाह्य विकास शुल्क की देता में 50 प्रतिशत की पूर्ण छूट होगी। सुझाव है कि ई.डब्लू.एस. वाले भाग के क्षेत्रफल पर पूरी तथ बाकी के भाग पर 50 प्रतिशत की छूट दी जाए आगे सुझाव है कि विकासकर्ता द्वारा देय वाह्य विकास शुल्क का भुगतान नगद न लेकर धारा 6.6 के आधार पर दय राशि से कटौती कर वसूला जाये।   | स्वीकार्य नहीं है।   |
|  |  |  |  | 9.7 योजना की धारा 6.6 में प्राविधान है कि विकासकर्ता को प्रति ई.डब्लू.एस. आवासीय इकाई के सापेक्ष रु. 2.50 लाख का अनुदान तथा लाभार्थी से बिड् एमाउन्ट की धनराशि उपलब्ध कराई जायेगी सुझाव है कि इस प्रकार के संशोधित कर दिया जाये कि विकासकर्ता द्वारा देय वाह्य विकास शुल्क की कटौती के बाद विकासकर्ता को प्रति ई. डब्लू.एस. आवासीय इकाई के सापेक्ष रु.2.50 लाख का अनुदान तथा लाभार्थी से बिड् एमाउंट की धनराशि उपलब्ध कराई जायेगी। | स्वीकार्य नहीं है।   |

|  |  |  |  |   |   |
|--|--|--|--|---|---|
|  |  |  |  | <p>9.8 योजना की धारा 6.8 में प्राविधान है कि केन्द्र सरकार द्वारा इस योजनान्तर्गत निजी विकासकर्ता को यदि किसी प्रकार के करों में कोई छूट प्रदान की जाती है, तो राज्य सरकार को इसमें कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु विकासकर्ता द्वारा केन्द्र सरकार की गाइडलाइन्स का अनुपालन करना अनिवार्य होगा सुझाव है कि यदि जी.एस.टी. के देयता आती है तो उसे लाभार्थी द्वारा दिलाया जाये।</p>  | <p>कृपया प्रश्न संख्या 5.2 का उत्तर देखें।</p>                                  |
|  |  |  |  | <p>9.9 विद्युत विभाग के वर्तमान नियमों के अनुसार किसी भी ग्रुप हाउसिंग योजना में समस्त गृह मालिकों के लिए एक व संयुक्त विद्युत भार निर्गत किया जाता है और बिल्डर या गृह-मालिकों के संगठन को बिल का भुगतान कर प्रत्येक गृह-मालिक से वसूलना होता है इस योजना के तहत जो गृह-मालिक होंगे उनसे भुगतान लेना सम्भव नहीं होगा। अतः एक/संयुक्त विद्युत भार के स्थान पर प्रत्येक गृह-मालिक को पृथक-पृथक विद्युत भार देने का प्राविधान होना चाहिये।</p>  | <p>इस सम्बन्ध में उ.प्र. विद्युत कारपोरेशन लि. के नियमों का पालन करना होगा।</p> |
|  |  |  |  | <p>9.10 किसी भी योजना को बनाते समय योजना के क्षेत्र में ग्राम समाज की भूमि पड़ना स्वाभाविक है और उसे बिना एकजाई किये योजना लागू करना संभव नहीं होता है। इस सन्दर्भ में पूर्व में कई शासनादेश जारी हुये थे जिनकी संख्या-343/9-अ-96 दिनांक 25.01.1996, 963/एक-1/ 2004-1-1-(10)/2002-15-रा.1 दिनांक 30.06.2004 तथा 1673/एक -1/2004-1- 1-(10)/2002-15-रा.1 दिनांक 29.10.2004 है, जिनकी सत्यप्रतियां संलग्न है। वर्तमान योजना को सफल करने के लिए आवश्यक है कि सम्बन्धित विभागों को सहमत करे हुए उसे कार्यान्वित किया जाये।</p> | <p>राजस्व विभाग के लागू नियमों का अनुपालन करना होगा।</p>                        |

|    |   |  |  |   |  |
|----|---|--|--|---|--|
| 10 | SAIDHAM<br>APPARTMENTS Partner<br>Rajesh Kumar Gupta<br>(BUNTY) Secretary<br>CREDAI Allahabad |  |  | 10.1 As per Para 4.1 the minimum limit for construction of the EWS 200 units/ hectare which does not seems to be viable as this will cover too much of the proposed land area as EWS is only G+3 and then the rest of the left over land will not be sufficient for the construction of the free sale units. Secondly if we go for a common block for the EWS and the free sale units and we propose to construct two entrances, then in that case will it be compulsory to provide lift facility to the G+3 EWS users as the free sale will be from the fourth floor and we propose to provide lift facility only to the Fourth and above floor users as it will be very hard to collect the common maintenance charges from the EWS owners. | Please refer to reply to query 7.1.  |
|    |   |  |  | 10.2 As per Para 4.7 we are required to furnish a bank guarantee equivalent to the amount of the release of the first installment i.e. 40% as per Para 9.1 of the policy as we get the bank guarantee from the banks by securing cash amounts with the banks so the amount which has to be received will be invested in securing the bank guarantee instead of that the first installment should be released after some stage of construction work is executed as is stated in Para 9.2 for the second installment of 40%.  | Please refer to reply to query 9.7.  |
|    |   |  |  | 10.3 As per Para 4.9 we are permitted to execute the project in two or more parts can the second part for the EWS the land area be below 2000 sq. meters if it fulfills all the other obligations of the building byelaws as the Para states that the combination of all the parts shall be treated as 1 for the purposes of the  | Construction of EWS houses with ground+3 floors will be treated as group housing, therefore, minimum area of land for group housing should be 2000 Sqm. as per the applicable Building Bye-laws. |

|  |  |  |  |   |  |
|--|--|--|--|---|--|
|  |  |  |  | incentives.   |  |
|  |  |  |  | 10.4 As per Para 5.4 how the bids can be same for the whole of Uttar Pradesh it has to be different for each and every development area as the land rates are different in each and every city.   | Bids have been invited citywise and so will be their evaluation as well.   |
|  |  |  |  | 10.5 As per Para 6.2 we are given an incentive of 50% on the payment of external development charges, what about the other charges payable on account of water and charges being taken by the Nagar Nigam and Jal sansthan on account of connectivity as all the development up to 50 meters is going to be done by the state govt. as per Para 6.2 then what for the charges. And what about the playability of the Shelter fees its silent. | All other fees and charges will be payable as per the applicable laws and rules. It is also clarified that Shelter Fee is not Applicable in this Scheme. |
|  |  |  |  | 10.6 As per Para 6.2 the TDR which is 1 is consisting also the 10% commercial rights, will this be permissible in the residential land uses also. Secondly the TDR will be permitted only where purchasable FAR is allowed, as per Para 2.2of the TDR byelaws. Will the TDR be permissible over and above the basic Far +purchasable FAR+TDR or only to the extent of the purchasable FAR.  | Commercial TDR can be utilized in the commercial land use/plots only TDR will be permissible subject to the maximum limit of purchasable FAR.            |
|  |  |  |  | 10.7 As per Para 6.7 we are allowed to adjust the stamp duty paid in the sale of the units being constructed and sold to the Allottees. Can we collect that stamp duty from our Allottees on account of stamp duty previously paid or it will be a discount for the Allottees.  | G.O. has been uploaded on the website of Awas Bandhu UP. Provisions of this G.O. are self-explanatory.   |

|     |  |  |  |   |  |
|-----|--|--|--|---|--|
|     |  |  |  | 10.8 As per Para 9 if there are no Allottees or less Allottees than the proposed units, will the state govt./central govt. release the full payments on account of our construction of EWS irrespective of the sales of the EWS units on account of construction only.  | As per para 5.5 of the Scheme, targets for EWS houses will be allocated to the selected Bidders after SUDA has secured the consent of beneficiaries identified by it.  |
|     |  |  |  | 10.9 We have some sanctioned projects also where construction work has not yet started can we convert those projects also in the PMAY scheme and if it can be converted will the Authority refund our external development charges and the shelter fees already deposited with the Authority. We are interested in developing 2 previously sanctioned projects which can construct approximately 225 EWS units in Allahabad.  | May be considered subject to the condition that the Bidder qualifies the technical criteria for submission of bid as provided in section-2 of the RFQ-cum-RFP document and other relevant provisions of the Scheme. The charges/fees already paid will not be refunded but may be adjusted under the same heads. |
| 11. | अफॉडेबल हाउसिंग डेवलपर एसोसिएशन पीयूष कुमार गर्ग, सचिव<br>9810046733 |  |  | <b>11.1 आवेदन के साथ अर्नेस्ट मनी जमा कराने की शर्त के सम्बन्ध में:</b> श्रीमान जी आवेदन के साथ रु. 20,00,000.00 लाख प्रति हेक्टेयर की दर से अर्नेस्ट मनी जमा कराना मंदा के दौर में निजी विकासकर्ताओं के लिये बहुत कठिन है। विकासकर्ता का चयन हो जाने के उपरान्त भी विकासकर्ता को बैंक गारन्टी व सम्पूर्ण परियोजना की 10% भूमि बंधक रखने के बाद ही अर्नेस्ट मनी अवमुक्त की जायेगी। अतः प्रार्थना है कि <b>योजना की सफलता हेतु अर्नेस्ट मनी की दर रूपये 20.00 लाख प्रति हेक्टेयर के स्थान पर रूपये 5.00 लाख प्रति हेक्टेयर करते हुये अधिकतम 20.00 लाख रूपया करना व्यवहारिक होगा।</b> | योजना की विद्यमान शर्त में परिवर्तन स्वीकार्य नहीं है।   |

|  |  |  |   |   |
|--|--|--|---|---|
|  |  |  | <p><b>11.2 पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई के सम्बन्ध में:</b><br/>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा जोन-01 (राजनगर एक्सटेंशन) में जोनल प्लान स्वीकृत किया जा चुका है जिसके अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित जोनल मार्गों का निर्माण किया जाना है। अतः स्वीकृत जोनल प्लान क्षेत्र के अर्न्तगत प्रस्तावित जोनल मार्ग पर प्रस्तावित प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु विद्यमान लेपित/कन्क्रीट पहुँच मार्ग की वर्तमान चौड़ाई के सम्बन्ध में छूट प्रदान किया जाना अति आवश्यक है जिससे प्रधानमंत्री आवास योजना के क्रियान्वयन हेतु आवश्यक भूमि सुगमता से उपलब्ध हो सकेगी।</p>                  | इस सम्बन्ध में योजना के प्रस्तर-4.4 की शर्तों का अनुपालन अनिवार्य है।   |
|  |  |  | <p><b>11.3 ई०डब्लू०एस० व अन्य सामान्य आवासों का निर्माण अलग अलग भूखण्डों पर करने के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण:</b><br/>योजना के प्रस्तर 4.9 के अनुसार ई०डब्लू०एस० आवासों की संख्या 250 से अधिक होने की दशा में निजी विकासकर्ता द्वारा योजना के ई०डब्लू०एस० व अन्य आवासों का निर्माण अलग अलग भूखण्डों पर किया जा सकेगा।<br/>कृपया स्पष्ट कर दे कि यदि एक स्थान पर 250 से अधिक ई०डब्लू०एस० भवनों का निर्माण किया जाता है तो बचे हुये 65 प्रतिशत अनुमन्य सामान्य आवासों का निर्माण निजी विकासकर्ता द्वारा उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार एक से अधिक भूखण्डों पर किया जा सकता है।</p> | योजना के प्रस्तर-4.9 में प्राविधान स्वतः स्पष्ट है। एक भूखण्ड पर ई०डब्लू०एस० आवासों तथा दूसरे भूखण्ड पर अन्य आवासों का निर्माण किया जा सकता है, परन्तु अन्य श्रेणी के आवासों का निर्माण एक से अधिक भूखण्डों पर अनुमन्य नहीं है। |
|  |  |  | <p><b>11.4 बाह्य विकास शुल्क की देयता के सम्बन्ध में:</b><br/>प्रधानमंत्री आवास योजना के प्रस्तर 6.2 के अनुसार विकासकर्ता को बाह्य विकास शुल्क में 50% की छूट प्रदान की गयी है तथा स्पष्ट किया गया है कि शासकीय</p>   | इस योजनान्तर्गत विकास शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट प्रदान की गई है। इसके अतिरिक्त अन्य शुल्क जो नियमानुसार देय है, का भी विकासकर्ता द्वारा भुगतान करना   |

|  |  |  |  |   |  |
|--|--|--|--|---|--|
|  |  |  |  | <p>अभिकरण द्वारा आवश्यक होने पर योजना स्थल की सीमा से अधिकतम 50 मीटर की दूरी तक सीवरेज, ड्रेनेज तथा विद्युतीकरण की सुविधा तथा कनेक्टिविटी मुहैया करायी जायेगी।</p> <p>कृपया स्पष्ट कर दे कि प्राधिकरणों द्वारा भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र निर्गत करते समय बैटरमैट चार्जस, कनेक्टिविटी चार्जस, मैट्रो निर्माण चार्जस, ऐलीवेटिड रोड निर्माण चार्जस या रेपिड रेल, पेरिफेरिल हाईवे आदि आदि अतिरिक्त विकास शुल्क निजी विकासकर्ता द्वारा देय नहीं होगा तथा निजी विकासकर्ता को प्रधानमंत्री आवास योजना की परियोजना में देय बाह्य विकास शुल्क के 50% के अतिरिक्त कोई अन्य शुल्क देय नहीं होगा।</p>  | होगा।                                    |
|  |  |  |  | <p><b>11.5 आंतरिक विकास शुल्क के सापेक्ष भूमि बंधक रखे जाने के सम्बन्ध में:</b> श्रीमान जी, प्राधिकरणों द्वारा सामान्य भवन निर्माण मानचित्र निर्गत करते समय आंतरिक विकास शुल्क (IDC) हेतु बैंक गारंटी अथवा परियोजना की 15% विक्रय योग्य भूमि बंधक रखी जाती है।</p> <p>प्रधानमंत्री आवास योजना के प्रस्तर 4.7 के अनुसार विकासकर्ता को शासन द्वारा प्रथम किस्त के रूप में अवमुक्त की जाने वाली धनराशि के बराबर बैंक गारंटी के साथ योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल की 10% विक्रय योग्य भूमि को बंधक रखने का प्राविधान किया गया है। इस प्रकार कुल परियोजना की 25% (15%+10%) विक्रय योग्य भूमि बंधक हो जाने के कारण परियोजना को पूर्ण करना सम्भव नहीं हो सकेगा। अतः स्पष्ट कर दे कि प्रधानमंत्री आवास योजना में सामान्य ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिये लागू आंतरिक</p> | प्रस्तर 4.7 में पूर्ण व्यवस्था अंकित है। |

|  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | <p>विकास शुल्क हेतू अतिरिक्त 15% विक्रय योग्य भूमि बंधक रखी जानी आवश्यक नहीं होगी।</p>   |   |
|  |  |  |  | <p><b>11.6 सामुदायिक सुविधाओं के भू-उपयोगों को आवासीय में परिवर्तन कराने के सम्बन्ध में:</b></p> <p>प्रधानमंत्री आवास योजना के प्रस्तर 2.1 के अनुसार पंजीकृत ट्रस्ट व पंजीकृत सोसाईटी भी किफायती आवास के निर्माण हेतू विकासकर्ता के रूप में पात्र है। वर्तमान में प्रत्येक शहरों में अनेको इन्जीनिरिंग कालेज छात्रों के अभाव में बन्द हो गये है अथवा बन्द हो जाने के कगार पर है। इन निजी इन्जीनिरिंग कालेजों के विकसित फ्री होल्ड भूखण्डों का भूप्रयोग प्राधिकरण की महायोजनाओं में सामुदायिक सुविधाये दिखलाया गया है जिस पर वर्तमान में प्रधानमंत्री आवास योजना के मानकों के अनुसार पहुँचमार्ग, जलापूर्ति, जल-मल निस्तारण, विद्युत आपूर्ति, परिवहन आदि की सभी सुविधाये उपलब्ध है तथा इन स्थानों पर भूउपयोग आवासीय में परिवर्तन करने के पश्चात किफायती घरों का निर्माण तीव्र गति से किया जा सकता है। अतः प्रार्थना है कि बन्द हो गये अथवा बन्द होने वाले इन्जीनिरिंग कालेजों के विकसित फ्री होल्ड भूखण्डों का भूउपयोग प्राथमिकता के आधार पर प्रधानमंत्री आवास योजना हेतू आवासीय भूप्रयोग में किया जाना आवश्यक है इस प्रकार जनसामान्य को सस्ते व सुलभ आवास शीघ्र प्राप्त हो सकेगे।</p> | <p>भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में योजना के प्रस्तर-6.1 में दिए गए प्राविधान स्वतः स्पष्ट हैं।</p> |



|  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | <p><b>11.7 विकासकर्ता को अनुमन्य इन्सेन्टिव के अर्न्तगत अतिरिक्त 1.00 TDR के रूप में निशुल्क अनुमन्य एफ०ए०आर जारी करने के सापेक्ष आवासीय इकाईयो का अतिरिक्त घनत्व जारी करने के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण:</b></p> <p>प्रस्तर 6.3 के अनुसार विकासकर्ता को योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 1.0 एफ.ए.आर. TDR के रूप में निशुल्क अनुमन्य होगा।</p> <p>प्रधानमंत्री आवास योजना में दिये गये 2.5 एफ०ए०आर पर अधिकतम 600 आवासीय इकाईया प्रति हेक्टेयर अनुमन्य की गयी है। इसी अनुपात में अधिकतम 1.0 एफ०ए०आर TDR के रूप में निशुल्क जारी करते समय 240 अतिरिक्त आवासीय इकाईयो के निर्माण की अनुज्ञा जारी करने हेतु स्पष्टीकरण किया जाना अति आवश्यक है अन्यथा अतिरिक्त आवासीय इकाईयो के अभाव में निशुल्क TDR का उपयोग करना सम्भव नहीं हो सकेगा।</p> <p>कृपया आदेश पारित करने की कृपा करे कि TDR प्रमाण पत्र निर्गत करते समय अनुमन्य निशुल्क एफ०ए०आर के साथ साथ उसी अनुपात में आवासीय इकाईयो का अतिरिक्त घनत्व भी विकासकर्ता को प्रदान किया जायेगा।</p> | <p>टी.डी.आर. बाई-लॉज (योजना का सलग्नक-8) के प्रस्तर-2 (7) में स्पष्ट प्राविधान है कि टी.डी.आर. के रूप में अनुमन्य एफ.ए.आर. के उपयोग के फलस्वरूप प्रचलित आवासीय घनत्व में समानुपातिक रूप से वृद्धि अनुमन्य होगी।</p> |
|  |  |  |  | <p><b>11.8 चयनित विकासकर्ता द्वारा प्रस्तर 4.7 के अनुसार बैंक गारन्टी दिये जाने के सम्बन्ध में:</b> श्रीमान जी, विकासकर्ता को शासन द्वारा प्रथम किस्त के रूप में अवमुक्त की जाने वाली धनराशि के बराबर बैंक गारंटी के साथ साथ योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल की 10% विक्रय योग्य भूमि को बंधक रखने का प्राविधान किया गया है। श्रीमान जी, बैंक गारंटी बनवाने में विकासकर्ता को</p>  | <p>विद्यमान शर्तों में परिवर्तन स्वीकार्य नहीं है।</p>  |

|  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | <p>अपनी अन्य सम्पत्ति बैंक को बंधक रखनी पड़ती है तथा अनावश्यक मार्जिन मनी व बैंक गारन्टी चार्जस देने पड़ते हैं जिसके कारण परियोजना की लागत व खर्चा अनावश्यक बढ़ जाता है अतः प्रार्थना है कि शासन द्वारा अवमुक्त की जाने वाली धनराशि की सुरक्षा के लिये बैंक गारंटी के स्थान पर विकासकर्ता की पर्सनल गारन्टी अथवा प्राधिकरण के क्षेत्र में स्थित विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी किसी अन्य भूमि को बंधक रखा जाना व्यवहारिक होगा।</p>   |   |
|  |  |  |  | <p><b>11.9 उपविभाजन शुल्क की देयता के सम्बन्ध में:</b><br/> उ०प्र० भवन निर्माण एव विकास उपविधि के अनुसार फ्री होल्ड निजी भूमि पर भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृति के समय प्राधिकरणों द्वारा उपविभाजन शुल्क की माँग सृजित करने का कोई नियम/प्रविधान नहीं है परन्तु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृति के समय उपविभाजन शुल्क अनुचित रूप से वसूला जा रहा है।<br/> इस सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निर्णय दिया जा चुका है कि भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृति के समय उपविभाजन शुल्क वसूला जाना अनुचित है।<br/> कृपया इस सम्बन्ध में स्पष्ट आदेश पारित करने की कृपा करे कि निजी विकासकर्ता को प्रधानमंत्री आवास योजना के अर्न्तगत भवन मानचित्र स्वीकृत कराते समय उपविभाजन शुल्क देय नहीं होगा।</p> | <p>प्राधिकरणों के सामान्य नियम लागू रहेंगे।</p> |

|  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | <p><b>11.10 लेबर सेस की देयता के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण:</b> श्रीमान जी, प्राधिकरणों द्वारा मानचित्र स्वीकृत करते समय पूरी परियोजना की लागत का 1: लेबर सेस के रूप में जमा कराने के लिये बाध्य किया जाता है जबकि मानचित्र पाँच वर्ष की समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिये स्वीकृत किया जाता है तथा विकासकर्ता प्रदूषण/पर्यावरण विभाग /अग्निशमन आदि समतुल्य संस्थानों से एन.ओ.सी. प्राप्त करने के पश्चात ही परियोजना का निर्माण कार्य प्रारम्भ कर सकता है इस प्रकार विकासकर्ताओं से पाँच वर्षों में पूरी होने वाली परियोजना की पूर्ण लागत पर एडवांस में 1% लेबर सेस की माँग न्यायोचित नहीं है</p> <p>इस सम्बन्ध में पूर्व में जारी अफोडेबल हाउसिंग नीति के अर्न्तगत मानचित्र स्वीकृति के प्रकरणों में भी श्रीमान सचिव आवास व शहरी नियोजन विभाग द्वारा उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को निर्देशित किया गया था कि अफोडेबल हाउसिंग परियोजनाओं में मानचित्र स्वीकृति करते समय प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता से एक वित्तीय वर्ष में होने वाले अनुमानित व्यय के सापेक्ष ही एक प्रतिशत अग्रिम श्रमिक शुल्क जमा करने का मांगपत्र सृजित किया जाना न्ययोचित होगा।</p> <p>अतः कृपया मानचित्र स्वीकृत करते समय अधिकतम एक वित्तीय वर्ष में होने वाले अनुमानित व्यय के भुगतान के सापेक्ष एक प्रतिशत अग्रिम शुल्क जमा करने का आदेश पारित करने की कृपा करें जिससे निजी विकासकर्ताओं पर अनावश्यक आर्थिक बोझ ना पड़े। मांगपत्र सृजित कर सकता है।</p> | <p>लेबर सेस लागू अधिनियम/नियमों के अनुसार देय होगा।</p> |
|--|--|--|--|--|---|

|                              |                          |                                   |  |  |  |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--|--|--|
|                              |                          |                                   |  | <p><b>11.11 जी०एस०टी० की देयता के सम्बन्ध में:</b><br/> <b>G.S.T.</b> नियमों के अनुसार निर्माणाधीन भवनों हेतु विकासकर्ता को 12% <b>G.S.T.</b> जमा कराना आवश्यक है। कृपया स्पष्ट कर दे कि EWS भवनों हेतु बिड मूल्य के अतिरिक्त उ०प्र० शासन द्वारा 12% <b>G.S.T</b> का भुगतान किया जायेगा। इससे निजी विकासकर्ता इनपुट क्रेडिट के रूप में मिलने वाले <b>G.S.T</b> का लाभ बिडिंग मूल्यों में कर सकेगा। कृपया <b>G.S.T</b> की देयता के सम्बन्ध में उचित दिशानिर्देश जारी करने की कृपा करें।</p> | <p>कृपया प्रश्न संख्या 5.2 का उत्तर देखें।</p> |
| SHIVAM GOYAL, +91-9897434797 | 5.3 clause of PMAY- AHP  | SELLING PRICE OF EWS @ 4,50,000/- | 11.12 The selling price of EWS units has bounded to Rs. 4,50,000/- (FOUR LAKHS FIFTY THOUSAND ONLY) and it is not mention anywhere in the policy whether the EWS applicant will pay the GST @ 12% (Rs. 54,000/-) or other government charges, if any, and electrification charges. By electrification charges we mean to say that if it is a single point connection then we have to provide private meters which is an additional cost. Therefore, request you for multiple electric connection in EWS flats. | Please refer to reply of query no. 5.2 & 9.9.  |  |
| SHIVAM GOYAL, +91-9897434797 | 5.5 clause of PMAY - AHP | ALLOTMENT OF EWS Flats            | 11.13 If there are less or few applicants for EWS then there is no clarification about the remaining EWS flat sale and time to wait by developer or developer can sell it directly.  | As per para 5.5 of the Scheme, targets for EWS houses will be allocated to the selected Bidders after SUDA has secured the consent of beneficiaries indentified by it.   |  |

|  |                              |  |   |  |  |
|--|------------------------------|--|---|--|--|
|  | SHIVAM GOYAL, +91-9897434797 | Page 8, Section -1 , para 9.3<br>Of RFQ-cum-RFP Document | <p><b><u>Financial Proposal</u></b></p> <p>The Financial Proposal should clearly include all applicable taxes/duties/cess/labour cess excluding GST which should be mentioned separately.</p> <p>Financial bid shall not exceed Rs.2.00 lakh (Rupees Two Lakhs only) per EWS house.</p> | <p>11.14 Financial Bid upto 2 lakhs would include GST or GST is in addition to the bid.</p> <p>If we quote 1.99 lakhs does it need to include GST?</p>   | Please refer reply to query no. 5.2.   |
|  | SHIVAM GOYAL, +91-9897434797 | 7.2 clause of PMAY- AHP                                  | APPROVAL OF DPR BY THREE COMMITTEES   | <p>11.15 There are three committees from which DPR needs to be approved to release the payment from government of 2.5 Lakhs, but there is no time frame defines for it. It can prolong the process and the project to indefinite time as there are lots of members in the committees. Therefore, there is no time limit from which a developer can start getting his installments from government of 2.5 lakhs. And if there are no installments then how the project will start and there will an indefinite delay.</p> <p>There should be a single window for this process having a prescribed time frame as only after getting this approved by all committees, developer can start construction after receiving the first installment. Delay in approvals will</p> | This is a Centrally sponsored scheme to be implemented in a mission mode and both the Central and the State Governments are committed to its success. These Committees will function as Single Window System at various levels for project approval. Therefore, any delay in approval at the level of these Committees is not likely. Moreover, various stages of payment are linked to construction activity and the timeline for every activity is to be determined by the developer within the ambit of the project period. |

|                              |                         |   |   |   |  |
|------------------------------|-------------------------|---|---|---|--|
|                              |                         |   |   | delay in start of construction.                                   |  |
| SHIVAM GOYAL, +91-9897434797 | 4.7 clause of PMAY- AHP | Performance Guarantee for construction of EWS | 11.16 There is bank guarantee equivalent to the first installment from the government along with 10 percent land mortgaging. As developer is following RERA ACT-2016 then he can't take out 70 percent of the total money collected, even then such performance guarantee is being asked.<br><br>Land mortgage can be done but Bank Guarantee seems unreasonable as Bank Guarantee are mostly made on Cash, equivalent amount of Fixed Deposits are demanded by banks for making a guarantee. Thus, blocking a major cash flow of developer. Already a big amount is/will be blocked in Land, Development Charges, NOC's charges, designing etc.<br><br>And nowadays Real Estate is facing serious slowdown in sales and to block so many amounts is almost impossible for developer as per the current real estate scenario.<br><br>For example, if a developer needs to construct 1000 EWS units then for this he needs to pay the bank guarantee equivalent to the first installment from the government, which is 40 percent of 2.5 lakhs i.e. 1 lakh. It means he needs to pay 10 crores bank guarantee along with 10 percent land mortgage, which is quite inappropriate. | Change in the existing conditions of the Scheme is not acceptable |  |

|                              |   |  |  |  |
|------------------------------|---|--|--|--|
| SHIVAM GOYAL, +91-9897434797 | 6.2 clause of PMAY- AHP                               | 50 percent Development Charge Incentive  | 11.17 Do developer needs to pay the Development charge even on the portion of land on which EWS are proposed to be built or it will be waived for EWS Land as the coverage area of land is quite big for 35 percent of EWS? is it possible to pay the development charge in installments or can it be paid by the amount released from government and state government can give the balance amount after deducting its development charge. It will make the cash flow viable to work with. | As per para-6.2 of the Scheme, there is 50% exemption from external development fee on the total area of the project. Any change in this condition is not acceptable. Development fee can be paid in installments as per the provisions of U.P. Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014. |
| SHIVAM GOYAL, +91-9897434797 | Page 6, Section – 1, para 6.1 of RFQ-cum-RFP Document | Earnest money of the unsuccessful Bidder(s) shall be refunded within 60 days from the date of rejection. | 11.18 Earnest money refund time of 60 days is too much. It should be maximum to 10 days.<br>Earnest money should be demanded after Bidder is selected or a very nominal amount should be asked, like, up to Rs. 10 lakhs before bidding.   | Change in the existing conditions of the Scheme is not acceptable  |
| SHIVAM GOYAL, +91-9897434797 | 4.1 clause of PMAY- AHP                               | Minimum 200 EWS units per hectare as per the density of 600 units per hectare                            | 11.19 Minimum EWS 200 units per hectare will coverage a quite big land percentage and for free sale we have 400 units on the remaining land coverage percentage, which is almost impossible to build and to sale so much units is really a challenge in this slump market. <b>Therefore, request to reduce the minimum number of EWS houses to 100 as per the current scenario of real estate.</b>   | Please refer reply to query no. 7.1.   |

|  |                              |                         |                                   |   |   |
|--|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|---|
|  | SHIVAM GOYAL, +91-9897434797 | 4.4 clause of PMAY- AHP | Minimum Approach Road Requirement | <p>11.20 If a land falling on proposed road as per the Zonal Plan or Master Plan and currently have smaller approach road but the proposed road is fulfilling the approach road criteria, or having a existing road which is proposed to be widened and after widening it is fulfilling the approach road criteria, then will it be considered.</p> <p>As it is quite difficult to find a big land of more than 5 hectares in city on 24m wide road else they are quite far from the city. And by the time project will get complete in few years, the proposed road will be built.</p> | <p>As per para-4.4 of the Scheme, minimum width of existing approach road has to be 12 meters for a project with an area upto 2.00 hectares.</p>                        |
|  |                              |                         |                                   | <p>11.21 Lands fulfilling <b>sewerage</b> criteria to maximum 50 meters can only be founded in the posh location of the cities.</p> <p>In current situation of any city in U.P. , even popular and posh locations of a city does not have a <b>sewerage facility</b>.</p> <p>For this scheme, lands may not be availed having sewerage facility nearby, as the land can be little far from the posh locations.</p> <p>Therefore, sewerage is mandatory?</p>   | <p>Provisions of Para 6.1 and 6.2 of the Scheme are self explanatory therefore, the Bidder should select the site for the project keeping above provisions in view.</p> |
|  |                              |                         |                                   | <p>Is the time frame to permit the EIA's NOC of 2 months is fix?</p> <p>As from the past experiences of developers many had faced almost a year or even beyond that to get this NOC, hence delaying the project to an extreme delay.</p> <p>Therefore, requesting to have fixed time frame for permitting the NOC.</p>  | <p>Government will endeavour to ensure that the desired NOC is issued by the concerned department within the time-frame given in para-10.3 of Scheme.</p>               |



|  |  |  |  |   |   |
|--|--|--|--|---|---|
|  |  |  |  | <p>11.22 There is no detail about the guidelines source or link for making the DPR.</p> <p>Requesting to provide the website link for guidelines or provide the details of source to get this guideline.</p>  | <p>Please refer reply to query 6.3.</p>   |
|  |  |  |  | <p>11.23 If a developer had already applied same land having same size and shape for Land Use Conversion under Affordable Housing Policy of 2014 (Samajwadi Awas Yojana) and the file had reached “Secretariat” or “Shashan” and its decision still pending.</p> <p>Will the developer needs to re-apply for land use conversion from the initial stage or he can get a letter from concerned authority that this much stages are already cleared and submitted to the Secretariat. So the file does not need to go through all the initial processes and get the remaining processes done within a stipulated time of remaining stages. Thus, the project can start early.</p> | <p>Since criteria for selection of site is different under both the Schemes therefore, conversion of land use will be permissible/considered provided selection of site meets the requirements as given in the Affordable Housing in Partnership Scheme (PMAY).</p> |