**उत्तराखण्ड शासन**
**आवास अनुभाग–2**
**संख्या– 85/V–2/2025/ 66(आ0)17**
**देहरादून : दिनांकः 17 फरवरी, 2025**

**कार्यालय–ज्ञाप**

आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन की अधिसूचना संख्या–83/V-2/2025/66(आ0)/17 दिनांकः 17.02.2025 द्वरा प्रख्यापित '' **उत्तराखण्ड आवास नियमावली, 2025**'' की प्रति निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:–

1. सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तराखण्ड, देहरादून।
2. सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
3. स्टाफ ऑफीसर, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
4. सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
5. सचिव, शहरी विकास/राजस्व विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
6. मण्डलायुक्त, कुमायूँ/गढ़वाल, नैनीताल/पौड़ी।
7. समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
8. उपाध्यक्ष, मसूरी–देहरादून/हरिद्वार रूड़की विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।
9. उपाध्यक्ष, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
10. आवास आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद, देहरादून।
11. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड।
12. अपर मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
13. संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, रूड़की, हरिद्वार को इस आशय से प्रेषित कि उक्त अधिसूचना को असाधारण गजट में विधायी परिशिष्ट भाग–4 के सम्बन्धित खण्ड में प्रकाशित करने का कष्ट करें तथा 100 प्रतियां शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
14. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(नरेन्द्र सिंह रावत)
अनु सचिव।

उत्तराखण्ड शासन

आवास अनुभाग–2

संख्या– 83 /V-2/2025/66(आ0)/17

देहरादूनः दिनांक 17 फरवरी, 2025

## अधिसूचना

चूंकि, उत्तराखण्ड राज्य में तीव्र गति से शहरीकरण हो रहा है। शहरीकरण में वृद्धि के क्रम में राज्यान्तर्गत सभी आय वर्ग के व्यक्तियों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराया जाना आवश्यक है। उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 राज्य सरकार द्वारा दिनांकः 16.03.2018 को अधिसूचित की गयी थी। इस नियमावली के क्रम में केवल 20 ई0डब्ल्यू0एस0 परियोजनाएं निर्माणाधीन है। वर्तमान में सभी आय वर्गो को आवास उपलब्ध कराये जाने हेतु आवास नीति नियमावली, 2018 में पर्याप्त प्रावधान नहीं होने के कारण तथा सभी आय वर्ग के लिए निजी सहभागिता को प्रोत्साहित करते हुए, राज्य में आवास क्षेत्रान्तर्गत निवेश को प्रोत्साहित करने तथा आवास क्षेत्रान्तर्गत रोजगार सृजन करने के उद्देश्य से नई नीति की आवश्यकता है;

अतएव, अब राज्यपाल, उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 (समय–समय पर यथा संशोधित) की धारा 55 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और पूर्व में जारी उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 एवं उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली, 2018 को अधिक्रमित करके, सिवाय उन बातों के जो ऐसे अधिक्रमण के पूर्व की गयी है या जिनके किये जाने का लोप किया गया है, उत्तराखण्ड राज्य के लिये एतद्द्वारा निम्नलिखित नियमावली बनाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैः–

## उत्तराखण्ड आवास नियमावली, 2025

### अध्याय– 1
### प्रारम्भिक

**संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ** 1. (1) इस नियमावली का संक्षिप्त नाम उत्तराखण्ड आवास नियमावली, 2025 है।

(2) यह राज्य के समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

(3) यह राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना प्रकाशित किये जाने की तिथि से 05 वर्ष तक प्रवृत्त होगी।

**परिभाषाएं** 2. (1) **जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में :–**

(क) "अधिनियम" से जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों द्वारा प्रस्तावित परियोजनाओं हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 अभिप्रेत है;

(ख) "प्राधिकरण" से राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित विकास प्राधिकरण है;

(ग) "निजी निर्माणकर्ता" से किसी वैयक्तिक, कम्पनी अथवा एसोसिएशन, वैयक्तिक निकाय, चाहे निगमित हो अथवा नहीं अभिप्रेत है, जो आवास परियोजना के संचालन हेतु अभिरूचि प्रकट करना चाहता हो;

(घ) "उत्तराखण्ड राज्य में दुर्बल आय वर्ग (ई0डब्ल्यू0एस0), निम्न आय वर्ग (एल0आई0जी0) एवं निम्न मध्यम आय वर्ग (एल0एम0आई0जी0) के लाभार्थी" से ऐसे व्यक्ति अभिप्रेत हैं, जिनके पास दिनांक 21.01.2021 अथवा उससे पूर्व से उत्तराखण्ड में निवास करने का कोई शासकीय दस्तावेज प्रमाण उपलब्ध हो एवं परिवार की आय अग्रलिखित तालिका के अनुसार हो:–

| क्र0 सं0 | लाभार्थी वर्ग | वार्षिक आय (लाख में) |
|---|---|---|
| 1. | दुर्बल आय वर्ग (ई0डब्ल्यू0एस0) | 5.00 तक |
| 2. | निम्न आय वर्ग (एल0आई0जी0) | > 5.00 से 9.00 |
| 3. | निम्न मध्यम आय वर्ग (एल0एम0आई0जी0) | > 9.00 से 12.00 |
| 4. | सामान्य आय वर्ग | > 12.00 |

स्पष्टीकरणः परिवार से माता, पिता एवं उनकी अविवाहित संतान अभिप्रेत है;

(ङ) "सर्किल दर" से उत्तराखण्ड स्टॉम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 सपठित उत्तराखण्ड स्टॉम्प सम्पत्ति का मूल्यांकन (संशोधन नियमावली), 2015 के अधीन औसत बाजारी दर अभिप्रेत है;

(च) "फर्श क्षेत्र (कारपेट एरिया)" से अपार्टमेंट के कुल उपयोग योग्य क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें बाहरी दीवारों द्वारा कवर किये गये क्षेत्र, सेवा शाफ्ट के तहत क्षेत्र, विशेष बालकनी क्षेत्र या बरामदा क्षेत्र, विशेष खुली छत क्षेत्र की गणना शामिल नहीं की जायेगी, परन्तु आन्तरिक विभाजन दीवारों द्वारा कवर किये गये क्षेत्र की गणना शामिल होगी;

(छ) इस नियमावली के अन्तर्गत किसी भी परियोजना के ई0डब्ल्यू0एस0, एल0आई0जी0, एल0एम0आई0जी0 अथवा सामान्य श्रेणी की आवास ईकाईयों के लिए यदि कोई व्यक्ति प्राधिकरण को आवेदन करता है तो उसे आवेदक समझा जायेगा।

**स्पष्टीकरणः**– लाभार्थी वह है जो इस नीति में परिभाषा के अनुसार मापदण्डों को पूरा करता हो। केवल लाभार्थी ही प्रोत्साहन धनराशि के लिए पात्र है, जबकि एक आवेदक/आवंटी इस नीति के तहत प्रोत्साहन धनराशि के लिए पात्र हो भी सकता है अथवा नहीं भी।

(ज) सार्वजनिक उपक्रमों से शासकीय व अर्द्ध शासकीय प्रतिष्ठान/निगम, स्थानीय निकाय/आवास विकास परिषद, अन्य पैरास्टेटल संस्थान आदि से अभिप्रेत है।

(2) इस नियमावली में प्रयुक्त और अपरिभाषित; किन्तु अधिनियम एवं भवन उपविधि में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे, जो अधिनियम एवं भवन उपविधि में उनके लिए क्रमशः समनुदेशित हैं।

**आवासीय ईकाईयों का वर्गीकरण**

3. आवासीय ईकाईयों को निम्नलिखित तालिकानुसार वर्गीकृत किया जायेगाः–

| क्र0 सं0 | आवासीय ईकाई | भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्गमी0 में) | फर्श क्षेत्रफल (वर्गमी0 में) |
|---|---|---|---|
| 1. | दुर्बल आय वर्ग (EWS) | 45 तक | 30 तक |
| 2. | निम्न आय वर्ग (LIG) | > 45 से 60 तक | > 30 से 45 तक |
| 3. | निम्न मध्यम आय वर्ग (LMIG) | > 60 से 75 तक | > 45 से 60 तक |
| 4. | सामान्य आय वर्ग | > 75 | > 60 |

**परियोजनाओं का वर्गीकरण**

4. आवासीय परियोजनाओं को निम्नानुसार वर्गीकृत किया जायेगाः–

(1) दुर्बल आय वर्ग परियोजना– ऐसी परियोजनाएं जिसमें शत प्रतिशत आवासीय इकाई दुर्बल आय वर्ग हेतु आरक्षित हो।

(2) किफायती आवास परियोजना– ऐसी परियोजनाएं जिनमें न्यूनतम 15 प्रतिशत आवासीय इकाईयां दुर्बल आय वर्ग हेतु आरक्षित हों एवं शेष आवासीय ईकाईयां एल0आई0जी0 अथवा एल0एम0आई0जी0 के लिए आरक्षित हों।

(3) संयुक्त किफायती आवास परियोजना– ऐसी परियोजनाएं, जिनमें न्यूनतम 15 प्रतिशत आवासीय इकाईयां दुर्बल आय वर्ग हेतु आरक्षित हों, न्यूनतम 35 प्रतिशत आवासीय ईकाईयां एल0आई0जी0 अथवा एल0एम0आई0जी0 के लिए आरक्षित हों। अवशेष आवासीय ईकाईयां परियोजना के वित्तीय व्यवहार्यता के क्रम में विकासक द्वारा स्वयं निर्धारित की जा सकेंगी।

(4) सामान्य आवासीय परियोजना– ऐसी परियोजनाएं जिनमें तत्समय प्रचलित उपविधि के अनुसार अनुमन्य न्यूनतम EWS आवास आरक्षित हो अथवा तत्सम्बन्धित EWS आवासों के क्रम में शेल्टर फण्ड के प्रचलित प्राविधानों के अन्तर्गत शेल्टर फण्ड जमा किया जाना प्रस्तावित है। इसमें निम्न प्रकार की परियोजनाएं बनायी जा सकेगीः–

(i) सामान्य अपार्टमेंट परियोजनाः– इसके अन्तर्गत बहुमंजिली अपार्टमेंट इमारतों का निर्माण शामिल किया जा सकेगा।

(ii) सामान्य प्लॉटेड विकास परियोजनाः– इस परियोजना के अन्तर्गत विभिन्न आकार की भूखण्डों का ले–आउट एवं रो–हाउसिंग विकसित किया जा सकेगा।

(iii) मिश्रित सामान्य आवासीय परियोजनाः– इसके अन्तर्गत प्लाटेड, रो–हाउसिंग, अपार्टमेंट के मिश्रण का विकास किया जा सकेगा।

**सामान्य आवासीय परियोजनाओं का वर्गीकरण**

5. (1) परियोजनाओं का वर्गीकरण उनमें होने वाली पूंजी निवेश अथवा परियोजनाओं में सम्मिलित भूमि क्षेत्रफल के अनुसार किया जा सकेगा।

(2) पूंजी निवेश की गणना करते समय भूमि लागत को सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

**पूंजी निवेश एवं भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार सामान्य आवासीय परियोजनाओं का वर्गीकरण**

6. (1) आवासीय परियोजनाओं को पूंजी निवेश अथवा भूमि क्षेत्रफल के अनुसार निम्नवत् वर्गीकृत किया जायेगाः–

| क्र0 सं0 | वर्ग | पूंजी निवेश (करोड़ में) | | प्रयुक्त भूमि (हैक्टेयर में) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | मैदानी क्षेत्र | पर्वतीय क्षेत्र | मैदानी क्षेत्र | पर्वतीय क्षेत्र |
| 1. | वृहद् परियोजना | 100–200 | 50–100 | 10–20 | 2–5 |
| 2. | मेगा परियोजना | > 200–300 | > 100–150 | > 20–30 | > 5–10 |
| 3. | अल्ट्रा मेगा परियोजना | > 300–400 | > 150–200 | > 30–40 | > 10–15 |
| 4. | सुपर अल्ट्रा मेगा परियोजना | > 400–700 | > 200–350 | 40 से अधिक | 15 से अधिक |

(2) यदि कोई आवासीय परियोजना पूंजी निवेश अथवा भूमि क्षेत्रफल के क्रम में पृथक–पृथक श्रेणी में आ रही है, तो सम्बन्धित परियोजना को उच्चतर श्रेणी में आंकलित किया जायेगा।

(3) पर्वतीय क्षेत्रों में 350 करोड़ एवं मैदानी क्षेत्रों में 700 करोड़ से अधिक निवेश वाली परियोजनाओं के लिए पृथक से अनुकूलित पैकेज / रियायत लायी जायेगी तथा निवेशक के पास यह विकल्प उपलब्ध रहेगा कि इस नियमावली से आच्छादित होना चाहता है या नहीं।

## अध्याय– 2

## किफायती आवासीय परियोजना

**किफायती आवास परियोजना के मॉडल**

7. दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना निम्नवत् 4 विकल्पों के अधीन प्रस्तावित की जा सकेगी :–

(1) निजी भूमि पर निजी निर्माणकर्ता द्वारा किफायती आवास परियोजना।

(2) निजी भूमि पर सार्वजनिक उपक्रमों द्वारा किफायती आवास परियोजना।

(3) सार्वजनिक भूमि पर सार्वजनिक उपकमों द्वारा किफायती आवास परियोजना।

(4) सार्वजनिक भूमि पर निजी निर्माणकर्ता द्वारा किफायती आवास परियोजना (निजी निर्माणकर्ता के साथ अनुबंध संबधित सार्वजनिक उपक्रम, जिसके पास प्रस्तावित भू–खण्ड का स्वामित्व है, के द्वारा विभागीय नियमों एवं सुसंगत प्राविधानों के अंतर्गत पारदर्शी एवं नियमसम्मत प्रक्रिया के तहत सुनिश्चित किया जायेगा)।

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त किफायती आवास परियोजनाओं के विकासक की पात्रता**

8. दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना के विकासक की पात्रता हेतु निम्नवत् मानक होंगेः–

(1) प्रस्तावित परियोजना के निर्माण / विकास लागत के 25 प्रतिशत अथवा अधिक लागत की किसी सिविल निर्माण परियोजना का कार्यानुभव होना चाहिए।

(2) प्रस्तावित परियोजना के निर्माण / विकास लागत के न्यूनतम 10 प्रतिशत की नेटवर्थ निर्माणकर्ता / विकासक फर्म अथवा उसके प्रमोटर्स की पृथक–पृथक अथवा संयुक्त रूप से होनी चाहिए।

(3) नियम 7 के उपनियम (3) एवं (4) के अन्तर्गत विकासकों के चयन हेतु सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा आर0एफ0पी0 का प्रकाशन कर विकासकों का चयन किया जा सकेगा।

**सामान्य आवासीय योजना के विकास हेतु पात्र मानक**

9. सामान्य आवासीय निर्माणकर्ता / विकासक हेतु पात्रता तत्समय प्रचलित उत्तराखण्ड राज्य के भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियमन 2011 (समय– समय यथा संशोधित) के प्राविधानानुसार होगी।

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त किफायती आवास परियोजना के विकासकों का चयन**

10. दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना के विकासकों के चयन हेतु निम्नवत् प्रक्रिया अपनायी जायेगीः–

(1) सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा विज्ञप्ति का प्रकाशन कर विकासकों से आवेदन आमंत्रित किये जायेंगे।

(2) सम्बन्धित विकासक द्वारा आवेदन प्रपत्र के साथ प्रस्तावित परियोजना की भूमि का विवरण एवं अभिलेख, कार्यानुभव दस्तावेज, नेटवर्थ के दस्तावेज, साईट ले–आउट प्लान प्रस्तावित परियोजना में अनुमानित आवासीय ईकाईयों की वर्गीकरण के अनुसार संख्या, परियोजना में निर्माण / विकास लागत तथा परियोजना की निर्माण अवधि का विवरण प्रस्तुत किया जायेगा।

(3) यदि निर्माणकर्ता के पास एक से अधिक भू–खण्ड उपलब्ध हैं, तथा वह ई0डब्ल्यू0एस0 हेतु पृथक तथा अन्य वर्ग हेतु पृथक भू–खण्ड का उपयोग करना चाहता है, तो कुल आवासीय इकाईयों के सापेक्ष ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाईयों का निर्माण, मूल योजना के 5 किलोमीटर की परिधि के भीतर प्रस्तावित किया जा सकता है, ऐसा प्रस्तावित स्थल संबन्धित विकास प्राधिकरण की सीमान्तर्गत होना अनिवार्य है तथा ऐसा स्थल प्रस्तावित निर्माण हेतु तत्समय प्रचलित उत्तराखण्ड राज्य के भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियमन, 2011 (समय–समय यथा संशोधित) के मानकों को पूर्ण करता हो।

(4) सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा प्राप्त प्रस्ताव की जांच भवन उपविधि एवं इस नियमावली के प्राविधानों के अनुसार करते हुए सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की जायेगी।

(5) सैद्धान्तिक सहमति प्राप्त होने के उपरान्त सम्बन्धित विकासक द्वारा इच्छुक अभ्यर्थियों का चिन्हीकरण करते हुए पात्रता के क्रम में तथा आय वर्ग के अनुसार सूची तैयार की जायेगी।

(6) चिन्हांकित इच्छुक अभ्यर्थियों की सूची संकलित कर सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी।

(7) प्रस्तावित परियोजाओं में आवासीय ईकाईयों की स्वीकृति इच्छुक अभ्यर्थियों के संख्या के आधार पर की जायेगी। किसी वर्ग के आवासीय ईकाईयों की संख्या सम्बन्धित वर्ग के इच्छुक व्यक्तियों की संख्या से 02 गुने से अधिक नहीं होगी।

(8) आवासीय ईकाईयों की संख्या वर्गवार निर्धारित होने के उपरान्त सम्बन्धित विकासक द्वारा परियोजना की डी0पी0आर/मानचित्र तैयार कर सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में उपलब्ध करायी जायेगी।

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त किफायती आवास परियोजना की स्वीकृति की प्रक्रिया**

11. दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना के निर्माणकर्त्ता किफायती आवास परियोजना हेतु उपलब्ध निम्नवत् विकल्पों के अनुसार कार्यवाही कर सकेंगे:–

(क) **विकल्पः–(01)**

यदि निर्माणकर्ता राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर पर आवास ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदकों को उपलब्ध कराना चाहता है तथा राज्य सरकार अथवा भारत सरकार से किसी प्रकार के अनुदान (Subsidy) से लाभान्वित नहीं होना चाहता है, तो ऐसी आवासीय परियोजना की स्वीकृति संबन्धित विकास प्राधिकरण के द्वारा प्रदान की जा सकेगी। इसके अधीन निर्माणकर्ता को मात्र आवासीय योजना का मैप निर्धारित प्रारूप में संबधित विकास प्राधिकरण को स्वीकृति हेतु उपलब्ध कराया जायेगा तथा डी0पी0आर0 उपलब्ध कराने की बाध्यता नहीं होगी।

(ख) **विकल्पः–(02)**

यदि निर्माणकर्ता राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर पर आवास ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदकों को उपलब्ध कराना चाहता है तथा केवल राज्य सरकार के अनुदान से आच्छादित होना चाहता है, तो निर्माणकर्ता द्वारा ऐसी परियोजना का मैप एवं डी0पी0आर0 संबन्धित विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराया जायेगा। सम्बन्धित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा डी0पी0आर0 एवं मानचित्र का परीक्षण किया जायेगा तदनुसार सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए प्रस्ताव अंतिम स्वीकृति हेतु अनुमोदनार्थ राज्य सरकार अथवा इस हेतु गठित समिति

को प्रेषित किया जायेगा। यदि राज्य सरकार द्वारा उक्त परियोजना अस्वीकृत की जाती है तो उक्त सैद्धान्तिक स्वीकृति भी स्वतः निरस्त समझी जायेगी।

(ग) **विकल्पः–(03)**

यदि निर्माणकर्ता राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर पर आवास ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदकों को उपलब्ध कराना चाहता है तथा राज्य सरकार के अनुदान तथा भारत सरकार की प्रचलित अनुदान योजना से आच्छादित होना चाहता है, तो सम्बन्धित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण द्वारा डी0पी0आर0 एवं मानचित्र का परीक्षण किया जायेगा तद्नुसार सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए प्रस्ताव अंतिम स्वीकृति हेतु अनुमोदनार्थ राज्य सरकार अथवा इस हेतु गठित समिति को प्रेषित किया जायेगा। राज्य सरकार अथवा इस हेतु गठित समिति से संस्तुति उपरान्त प्रस्ताव भारत सरकार को प्रेषित किया जायेगा। राज्य सरकार एवं भारत सरकार से नियमानुसार अनुमोदन की प्राप्ति हो जाने के पश्चात् संबन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा परियोजना एवं मैप को अंतिम रूप से स्वीकृत किया जा सकेगा। यदि भारत सरकार/राज्य सरकार द्वारा उक्त परियोजना अस्वीकृत की जाती है तो उक्त सैद्धान्तिक स्वीकृति भी स्वतः निरस्त समझी जायेगी।

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त किफायती आवास परियोजना की भूमि**

12. (1) दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना हेतु भूमि संबन्धित निर्माणकर्ता/विकासक के नाम होनी चाहिए अथवा निर्माणकर्ता/विकासक के नाम अंतरण अधिकार युक्त न्यूनतम 90 वर्ष की पंजीकृत लीज होनी चाहिए अथवा मूल भू–स्वामी के साथ हस्तांतरणीय अधिकार युक्त पंजीकृत विकासक अनुबंध होना चाहिए अथवा लैंड पुलिंग अनुबंध होना चाहिए।

(2) परियोजना की सैद्धान्तिक स्वीकृति के समय यदि भूमि विकासक के नाम नहीं है तो भू–स्वामी, एवं विकासक के मध्य नोटरी द्वारा समयावधिक अनुबंध इस आशय हेतु होना चाहिये, किन्तु परियोजना की अंतिम स्वीकृति उपनियम (1) के अनुपालनोपरान्त ही की जायेगी।

(3) भूमि अधिप्राप्ति में भूमि संबंधी विधियों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त किफायती आवास परियोजना की प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग निर्धारण**

13. (1) दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना अनुकूल भू–उपयोग न होने की दशा में कृषि भू–उपयोग पर भी अनुमन्य हो सकेगी।

(2) महायोजना अन्तर्गत अनुकूल भू–उपयोग न होने की दशा में उक्त परियोजनाओं हेतु भू–उपयोग परिवर्तन हेतु पृथक से आवश्यकता नहीं होगी। वरन् परियेाजना की अंतिम स्वीकृति निर्गत होते ही सम्बन्धित समतुल्य भू–उपयोग परियोजना हेतु माना जायेगा तथा महायोजना में तद्नुसार संशोधन प्राधिकरण द्वारा कर लिया जायेगा।

(3) महायोजना से बाह्य क्षेत्र में एवं भू–उपयोग अनिर्धारण वाले क्षेत्रों में भी बिना किसी भू–उपयोग परिवर्तन/उच्चीकरण शुल्क के अनुसांगिक भू–उपयोग मानकर परियोजना की स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

**कार्यपूर्ति एवं भुगतान**

14. (1) दुर्बल आय वर्ग योजना एवं बाखली शैली अन्तर्गत बनने वाले आवासीय इकाईयों के भुगतान अग्रलिखित व्यवस्थाओं के अनुसार किया जायेगा।

(क) केन्द्र सरकार एवं राज्य सरकार दोनो स्तर से अनुदान प्रदान किये जाने की स्थिति में भुगतान अनुलग्नक–01 के अनुसार किया जायेगा।

(ख) केवल राज्य अनुदान प्राप्त होने की दशा में भुगतान अनुलग्नक–02 के अनुसार किया जायेगा।

(ग) बिना किसी अनुदान की दशा में भुगतान अनुलग्नक–03 के अनुसार किया जायेगा।

(घ) निम्न आय वर्ग एवं निम्न मध्यम आय वर्ग आवासो हेतु भुगतान की व्यवस्था हेतु रेरा प्राविधानों के अन्तर्गत विकासक द्वारा भुगतान तालिका निर्धारित की जायेगी

(ड) दुर्बल आय वर्ग आवासीय इकाईयों का मूल्य भुगतान सूची में दर्शित अधिकतम मूल्य से कम होने पर लाभार्थी द्वारा देय मूल्य समानुपातिक रूप से कम हो जायेगा। लाभार्थी द्वारा देय अंशदान की किश्तों को विकासक द्वारा कम किया जा सकता है जिसका समायोजन विकासक द्वारा अंतिम किश्त में किया जा सकता है।

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त किफायती आवास परियोजना की स्वीकृति की समय–सीमा**

15. दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना की स्वीकृति की समय–सीमा निम्न तालिकानुसार की जायेगीः–

| क्र0 सं0 | कार्य / चरण | सक्षम स्तर | नियत दिवस |
|---|---|---|---|
| 1. | परियोजना प्रारम्भिक आवेदन | प्राधिकरण | — |
| 2. | परियोजना हेतु आवेदनों की स्वीकृति / निस्तारण | प्राधिकरण | आवेदन प्राप्ति के 21 दिवस अन्तर्गत |
| 3. | आवासीय ईकाईयों का निर्धारण | प्राधिकरण | इच्छुक अभ्यर्थियों की संकलित सूची की प्राप्ति के 15 दिवस अन्तर्गत |
| 4. | परियोजना की सैद्धान्तिक स्वीकृति | प्राधिकरण | आवासीय ईकाईयों के निर्धारण के 07 दिवस अन्तर्गत |
| 5. | DPR एवं मानचित्र की स्वीकृति / अग्रसारण (यथा विकल्प नियम–11) | प्राधिकरण | प्राप्ति के 21 दिवस अन्तर्गत |

**EWS, LIG, LMIG आवासीय ईकाईयों के मूल्य का निर्धारण**

16. (1) EWS, LIG, LMIG आवासों का अधिकतम विक्रय मूल्य निर्धारण निम्नानुसार किया जायेगाः–

| क्र0 सं0 | आवासीय इकाई | निर्मित ईकाई का अधिकतम विक्रय मूल्य (INR) (जो भी कम हो) |
|---|---|---|
| 1. | दुर्बल आय वर्ग (EWS) | 9.00 लाख अथवा 30,000.00 प्रतिवर्ग मी0 कारपेट एरिया |
| 2. | निम्न आय वर्ग (LIG) | 15.00 लाख अथवा 33,000.00 प्रतिवर्ग मी0 कारपेट एरिया |
| 3. | निम्न मध्यम आय वर्ग (LMIG) | 24.00 लाख अथवा 40,000.00 प्रतिवर्ग मी0 कारपेट एरिया |

(2) निर्मित ईकाईयों का अधिकतम विक्रय मूल्य के संशोधन का प्रावधानः– इस नियमावली के अधिसूचित होने के 02 साल के अन्तराल पर भारत सरकार

वाणिज्य और उद्योग मंत्रालय द्वारा प्रकाशित WPI एवं CPI अनुक्रमण में लागू परिवर्तन के अनुसार विक्रय मूल्य का संशोधन किया जायेगा।

(3) अधिकतम विक्रय मूल्य के संशोधन का आधारः—अधिकतम विक्रय मूल्य को WPI एवं औद्योगिक श्रमिकों के लिए CPI में हुये परिवर्तन के भारित औसत जो कि 70:30 (WPI:CPI) के आधार पर संशोधित किया जायेगा।

(4) गणितीय सूत्रः—

स्फीति गुणांक =

$(WPI_C*70\% + CPI_C*30\%) / (WPI_B*70\% + CPI_B*30\%)$

$WPI_C$— वर्तमान वर्ष जिसके लिए वृद्धि गुणांक निर्धारित किया जाना है, का थोक मूल्य सूचकांक।

$CPI_C$ — वर्तमान वर्ष जिसके लिए वृद्धि गुणांक निर्धारित किया जाना है, का उपभोक्ता मूल्य सूचकांक।

$WPI_B$ — मूल वर्ष जिसके परिपेक्ष्य में वृद्धि गुणांक निर्धारित किया जाना है, का थोक मूल्य सूचकांक।

$CPI_B$ — मूल वर्ष जिसके परिपेक्ष्य में वृद्धि गुणांक निर्धारित किया जाना है, का उपभोक्ता मूल्य सूचकांक।

(5) EWS, LIG, LMIG आवासों के भूखण्ड का अधिकतम विक्रय मूल्य निर्धारण निम्नानुसार किया जायेगाः—

| क्र0 सं0 | आवासीय इकाई | भूखण्ड का अधिकतम विक्रय मूल्य (INR) |
|---|---|---|
| 1. | दुर्बल आय वर्ग (EWS) | भूखण्ड की श्रेणी के अनुसार प्रचलित सर्कल दर से 1.6 गुणा दर पर |
| 2. | निम्न आय वर्ग (LIG) | |
| 3. | निम्न मध्यम आय वर्ग (LMIG) | |

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त किफायती आवास परियोजना में विकासकों द्वारा प्रत्याभूति**

17. दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना के सम्बन्धित विकासकों द्वारा परियोजना विकास हेतु निम्न विकल्पों के अनुसार प्रत्याभूति दी जायेगीः—

(1) विक्रय योग्य भूमि/आवासीय निर्माण हेतु उपलब्ध भूमि का 15 प्रतिशत गैर ई0डब्ल्यू0एस0 भूमि को बन्धक रखकर।

(2) उपनियम(1) के अनुसार बन्धक योग्य भूमि के मूल्यांकन के समतुल्य बैंक गारन्टी अथवा एफ0डी0आर0।

(3) अनुदान प्राधिकरण के माध्यम से विकासक को हस्तान्तरण किये जाने की दशा में उपनियम(1) के अनुसार बन्धक रखी जाने वाली भूमि के मूल्य के समतुल्य धनराशि को अनुदान हस्तान्तरण करते समय किश्तों में दिया जा सकेगा।

(4) आवासीय ईकाईयों के निर्माणोपरान्त पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने पर बन्धक भूमि/धनराशि को सम्बन्धित विकासक को अवमुक्त किया जायेगा।

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त किफायती आवास**

18. (1) किफायती आवास परियोजनाओं को पूर्ण किये जाने की अवधि प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र की समयावधि तथा रेरा में पंजीकरण की समयावधि इन दोनों में से जो भी कम हो तक होगी। आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा भी इस हेतु समयावधि पृथक से तय की जा सकेगी। इसका उल्लेख ब्रोशर में किया जाना आवश्यक होगा।

परियोजना की पूर्णता समयावधि

बुकिंग

19\. (1) दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना के आवासीय ईकाईयों का आवंटन रेरा पंजीकरणोंपरान्त सम्बन्धित प्राधिकरण से किया जायेगा। जबकि सामान्य आवासीय ईकाईयों का आवंटन विकासक द्वारा स्वयं अपने स्तर से किया जायेगा।

(2) दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना के आवंटन हेतु विकासक द्वारा स्थानीय समाचार पत्र में विज्ञापन प्रकाशित कर न्यूनतम 21 दिन का समय प्रदान करते हुए बुकिंग हेतु आवेदन प्राप्त किये जायेंगे।

(3) बुकिंग हेतु अधिकतम धनराशि निम्नवत् होगी–

- EWS – रू0 1,000.00
- LIG – रू0 2,000.00
- LMIG – रू0 5,000.00

किन्तु विकासक इस धनराशि को कम किये जाने हेतु स्वतंत्र होंगे।

आवेदन पत्रों का परीक्षण एवं आवंटन

20\. दुर्बल आय वर्ग के आवासीय इकाईयों के आवंटन हेतु निम्नवत् प्रक्रिया अपनायी जायेगी:–

(क) (1) इस नियमावली के अंतर्गत समस्त आवासों के आवंटन हेतु लाभार्थियों का चयन नियमावली में उल्लेखित पात्रता के आधार पर किया जायेगा।

(2) सम्बन्धित प्राधिकरण अपने स्तर से तथा निजी विकासकों के सहयोग से निर्माणाधीन परियोजनाओं हेतु लाभार्थियों के चयन हेतु पात्र लाभार्थियों से समाचार पत्र में प्रकाशन द्वारा आवेदन मांगे जायेगें।

(3) आवेदन प्राधिकरण / निजी विकासक के कार्यालय पर प्राप्त किये जा सकेंगे। इसके अतिरिक्त बैंकों, नगर निकाय कार्यालयों, तहसील कार्यालयों पर भी आवेदन लिये जा सकेगें।

(4) आवेदन हेतु ब्रोशर निःशुल्क प्राधिकरण / निजी विकासकों के द्वारा रेरा पंजीकरण के उपरांत उपलब्ध कराया जायेगा। ब्रोशर / आवेदन ऑनलाइन एवं कॉमन सर्विस सेंटर के माध्यम से भी उपलब्ध रहेगें।

(5) प्रथम बार आवेदन पत्र प्राप्त किये जाने हेतु आवेदन की अवधि न्यूनतम 21 दिन रहेगी। अग्रेतर आवेदनों में अवधि 14 दिवस की रहेगी।

(6) निर्धारित अवधि में प्राप्त आवेदनों की संवीक्षा सम्बन्धित प्राधिकरण / प्रायोजक, प्राधिकरण (निजी विकासक की परियोजनाओं की दशा में) स्तर पर की जायेगी।

(7) संवीक्षा उपरांत सम्बन्धित प्राधिकरण कार्यालय द्वारा आवश्यक स्थलीय सत्यापन कराया जायेगा।

(8) सत्यापन के उपरान्त पात्र अभ्यर्थियों के मध्य लॉटरी के माध्यम से आवास आवंटन किया जायेगा। वरिष्ठ नागरिकों एवं दिव्यांगों को प्राथमिकता पर भू–तल पर आवास आवंटित किया जायेगा।

(9) लॉटरी की प्रक्रिया का संचालन सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा किया जा सकेगा।

(10) लॉटरी द्वारा आवंटित आवासीय इकाईयों के सापेक्ष 100 प्रतिशत लाभार्थियों की प्रतीक्षा सूची बनायी जा सकेगी। यह प्रतीक्षा सूची कब्जा हस्तांतरण तक मान्य होगी।

(11) यदि मुख्य सूची से कोई लाभार्थी अग्रेतर अपात्र पाया जाता है अथवा किसी कारणवश अपना आवंटन निरस्त करवाना चाहता है तो, इन परिस्थितियों में प्रतीक्षा सूची से क्रमानुसार आवंटन किया जा सकेगा।

(12) प्रथम बार समाचार पत्र में प्रकाशन उपरांत यदि आवासीय इकाईयां आवंटन हेतु अवशेष रह जाती है तो अग्रेतर आवंटन हेतु समाचार पत्र में प्रकाशन के माध्यम से आवंटन की प्रक्रिया अपनाई जायेगी।

(13) तीन बार समाचार पत्रों के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशनोपरांत आवंटन किये जाने के बाद भी, यदि कुछ आवासीय इकाईयां आवंटन हेतु अवशेष रह जाती हैं, तो ऐसी अवशेष इकाईयों को खुले बाजार में विक्रय किया जा सकेगा। इन परिस्थितियों में खुले बाजार में विक्रय किये जाने वाली आवासीय इकाईयों के सापेक्ष राज्य सरकार व केन्द्र सरकार द्वारा प्रदत्त अनुदान (यदि कोई हो तो) विकासक द्वारा वापस किया जाएगा।

(14) आवंटन उपरांत यदि आवंटी द्वारा लाभार्थी अंशदान जमा नहीं किया जाता है, तो सम्बन्धित लाभार्थी को न्यूनतम 15 दिन का नोटिस सम्बन्धित प्राधिकरण/विकासक द्वारा दिया जायेगा एवं यदि नोटिस के उपरांत भी धनराशि जमा नहीं की जाती है, तो आवंटन निरस्तीकरण की कार्यवाही की जा सकेगी।

(15) निरस्तीकृत आवंटियों के सापेक्ष प्राधिकरण स्तर से पुनः समाचार पत्र में प्रकाशन द्वारा प्रतीक्षा सूची से आवंटन किया जा सकेगा, यदि किसी कारणवश प्रतीक्षा सूची में अभ्यर्थी अवशेष नहीं रहता है अथवा इच्छुक नहीं होता है, तो न्यूनतम 14 दिनों की अवधि प्रदान करते हुए समाचार पत्र में प्रकाशन के माध्यम से आवेदन मंगाये जायेंगे तथा पूर्व निर्धारित प्रक्रिया अनुसार अग्रेतर आवंटन किया जा सकेगा।

(16) आवंटी द्वारा आवास हेतु लिये गये ऋण का भुगतान न किये जाने की दशा में सम्बन्धित बैंक/संस्था के अनुरोध पर बैंक द्वारा ऋण ग्रहीता को दिये गये नोटिस की पुष्टि के उपरान्त सम्बन्धित आवासीय इकाई को नीलामी के माध्यम से आवंटन किये जाने की अनुमति बैंक/विकासक को प्रदान की जायेगी।

(17) नीलामी में सर्वप्रथम इस नियमावली के पात्र अभ्यर्थियों, को वरीयता दी जायेगी।

(18) नीलामी उपरान्त सर्वप्रथम बैंक की अवशेष धनराशि की अदायगी की जायेगी, तदोपरान्त क्रमशः RWA की देनदारी एवं अवशेष, डिफॉल्ट आवंटी को वापस किया जा सकेगा।

(19) गृह ऋण की अदायगी न किये जाने की दशा में नीलामी के दौरान यदि इस नियमावली, का पात्र अभ्यर्थी नहीं मिलता है, तो जन सामान्य को आवास की नीलामी की जा सकेगी। इन परिस्थितियों में बैंक अवशेष की अदायगी उपरान्त सर्वप्रथम भारत सरकार एवं राज्य सरकार स्तर से दिये गये अनुदान की वापसी सुनिश्चित की जायेगी, तदोपरान्त ही RWA की

देनदारी एवं अवशेष, यदि कोई बचता है, तो डिफॉल्ट आवंटी को प्रदान की जायेगी।

(20) आवंटन प्रक्रिया हेतु तीन बार सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन कर पात्र अभ्यर्थियों को आवंटन का प्रयास किया जायेगा। यदि तीन बार विज्ञापन प्रकाशन के उपरान्त भी पात्र अभ्यर्थियों को आवंटनोपरान्त कोई आवासीय इकाई आवंटन हेतु अवशेष रह जाती है, तो इसे जन सामान्य को संबंधित प्राधिकरण के अनुमोदनोपरांत किया जा सकेगा एवं इन परिस्थितियों में भारत एवं राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त अनुदान (यदि कोई हो तो) की वापसी सर्वप्रथम सुनिश्चित की जायेगी।

(ख) निम्न आय वर्ग एवं निम्न मध्यम आय वर्ग के आवासीय इकाईयों के आवंटन हेतु निम्नवत् प्रक्रिया अपनायी जायेगी:–

(1) लाभार्थियों के चयन हेतु पात्र लाभार्थियों से समाचार पत्र में प्रकाशन द्वारा विकासक स्तर से आवेदन मांगे जायेंगे।

(2) सम्बन्धित आवेदन स्थानीय प्राधिकरण कार्यालय में भी निर्धारित समयावधि में प्राप्त किये जा सकेंगे।

(3) प्राधिकरण स्तर पर प्राप्त आवेदन सम्बन्धित विकासक को प्रदान किये जायेंगे।

(4) विकासक द्वारा समस्त आवेदनों को एकत्रित कर प्रासंगिक सूचनाओं के साथ प्राधिकरण को प्रस्तुत किये जायेंगे।

(5) प्राधिकरण द्वारा अभिलेखों के पात्रता के अनुसार सूची पर अनुमोदन दिया जायेगा। यदि प्राप्त आवेदनों की संख्या उपलब्ध आवासों की संख्या से अधिक होंगे तो आवंटन की प्रक्रिया लॉटरी पद्धति से पूर्ण की जायेगी।

(6) मूल आवंटन सूची एवं न्यूनतम 10 प्रतिशत प्रतिक्षा सूची तैयार कर विकासक को उपलब्ध करा दी जायेगी।

(7) आवंटन पत्र एवं अग्रेत्तर कार्यवाही रेरा प्राविधानों के अन्तर्गत विकासक द्वारा सुनिश्चित की जायेगी।

(8) दो बार समाचार पत्र में प्रकाशन उपरान्त भी यदि इच्छुक अर्ह लाभार्थी आवंटन हेतु नहीं मिलते हैं तो विकासक पहले आओ पहले पाओ पद्धति से स्वयं अपने स्तर पर आवंटन प्रक्रिया कर सकेंगे। साथ ही विकासक को यह सुनिश्चित करना होगा कि आवंटन पात्र लाभार्थियों को ही किया जाय।

(9) पहले आओ पहले पाओ की व्यवस्था अन्तर्गत व्यापक प्रचार–प्रसार उपरान्त भी यदि अग्रेत्तर 06 माह की अवधि में कोई आवास आवंटन हेतु अवशेष रह जाता है तो ऐसे आवास विकासक द्वारा जनसामान्य को आवंटन किया जा सकेगा, किन्तु इन परिस्थितियों में विकासक को दी गयी वित्तीय छूट प्रो–रेटा के आधार आगणित कर सम्बन्धित प्राधिकरण को देय होगा।

(ग) दुर्बल आय वर्ग, निम्न आय वर्ग एवं निम्न मध्यम आय वर्ग के अतिरिक्त अन्य आवासों हेतु आवंटन विकासक द्वारा स्वयं रेरा प्राविधानों के अन्तर्गत किया जायेगा।

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त**

21. दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना अन्तर्गत ई0डब्ल्यू0एस0 लाभार्थियों पर निम्नवत् प्रतिबन्ध लागू होंगे:–

**किफायती आवास योजना के लाभार्थियों हेतु प्रतिबन्ध**

(1) आवास को यथा संभव परिवार की महिला सदस्य के नाम से आवंटित किया जायेगा। परिवार में कोई भी महिला सदस्य न होने अथवा अव्यस्क होने की स्थिति में अथवा पारिवारिक सहमति के क्रम में परिवार के पुरूष सदस्य के नाम आवास आवंटन किया जा सकेगा।

(2) लाभार्थियों को आवंटित आवास का कब्जा प्राप्त होने से, तीन माह की अवधि में आवास में प्रवेश करना अनिवार्य होगा अन्यथा लाभार्थी का आवंटन निरस्त कर प्रतीक्षारत सूची के लाभार्थी को आवंटित कर दिया जायेगा।

(3) लाभार्थी द्वारा विक्रय अनुबन्ध की तिथि से 05 वर्षों की अवधि तक उक्त आवास को किसी अन्य को विक्रय नहीं किया जायेगा। ऐसा किये जाने की स्थिति में लाभार्थी का आवंटन तत्काल निरस्त कर प्रतीक्षारत सूची के लाभार्थी को आवास की तत्समय लो0नि0वि0 विभाग के Depreciation value formula तथा सर्किल रेट के आधार आंकलित वास्तविक मूल्य पर आवंटित कर दिया जायेगा।

(4) लाभार्थी आवंटित आवास हेतु किसी भी बैंक से ऋण प्राप्त कर सकता है। ऋण प्राप्ति हेतु विकासकर्ता / प्राधिकरण द्वारा सुगमकर्ता की भूमिका निभायी जायेगी। निजी विकासकर्ता का यह दायित्व होगा कि लाभार्थियों को बैंक की ऋण की उपलब्धता हेतु वह बैंकों से आवश्यक समन्वय भी स्थापित करें।

(5) वित्तीय संस्थानों से वित्त पोषण उपरान्त यदि कोई आवंटी ऋण भुगतान नहीं कर पाता है, तो सम्बन्धित वित्तीय संस्थान द्वारा आवंटित आवास को सम्बन्धित विकासक / प्राधिकरण के साथ सामंजस्य स्थापित कर नीलाम किया जा सकेगा। नीलामी में सर्वप्रथम पात्र व्यक्तियों को ही आवास उपलब्ध कराया जायेगा तथा तद्नुसार पूर्व आवंटी को दिये गये अनुदान का समायोजन नये आवंटी (यदि लाभार्थी हो तो) के सापेक्ष कर लिया जायेगा अन्यथा पात्र लाभार्थियों की अनउपलब्धता होने की स्थिति में इसमें सामान्य वर्ग के अभ्यर्थियों को समायोजित करते हुए नियमानुसार निलामी की कार्यवाही की जायेगी। नीलामी से प्राप्त धनराशि द्वारा बैंक के देयकों की अदायगी, विकासक / प्राधिकरण के अवशेष देयकों की अदायगी तथा RWA शुल्क के भुगतान के उपरान्त अवशेष धनराशि यदि कोई बचती है, तो पूर्व आवंटी को वापस की जायेगी। पूर्व एवं नवीन आवंटी पुनः किसी अनुदान युक्त आवास आवंटन हेतु पात्र नहीं रहेगा। यदि पात्रता क्रम में कोई आवंटी नीलामी में उपस्थित नहीं होता है तो इन परिस्थितियों में सामान्य व्यक्तियों को भी आवास की नीलामी की जा सकेगी तथा इस स्थिति में इस प्रस्तर में वर्णित भुगतान प्रक्रिया का अनुश्रवण किया जायेगा।

(6) प्रत्येक लाभार्थी आवासीय योजना के समाप्ति के पश्चात् गठित की जाने वाली Resident welfare association/Society का सदस्य होगा। प्राधिकरण द्वारा आवासीय योजना में Resident welfare association/ Society का गठन कराया जायेगा।

(7) Resident welfare association/Society (RWA) के गठन के पश्चात् सम्पूर्ण आवासीय योजना का रखरखाव गठित RWA द्वारा किया जायेगा।

22. (1) दुर्बल आय वर्ग के लाभार्थियों हेतु राज्य सरकार द्वारा प्रति परिवार रू0 2.00 लाख का अनुदान प्रदान किया जायेगा एवं राज्य सरकार द्वारा दुर्बल आय

**दुर्बल आय वर्ग के लाभार्थियों हेतु प्रोत्साहन**

वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के लाभार्थियों हेतु समय–समय पर अनुदान की नियम एवं शर्तों का निर्धारण किया जा सकेगा।

(2) दुर्बल आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के लाभार्थियों को भारत सरकार द्वारा प्रदत्त अनुदान सम्बन्धित शर्तों/प्रतिबन्धों के साथ प्रदान किया जायेगा।

(3) इस नियमावली के अधीन परियोजनाओं में आवासीय इकाइयों हेतु ऋण लेने वाले सभी पात्र दुर्बल आय वर्ग के लाभार्थियों के लिए आवास ऋण अनुबंध के लिए स्टाम्प शुल्क देय नहीं होगा।

(4) विक्रय अनुबन्ध एवं विक्रय पत्र के निष्पादन में स्टॉम्प शुल्क में छूट प्रदान करते हुए EWS श्रेणी के लाभार्थी हेतु अधिकतम रू0 1,000.00, LIG श्रेणी के लाभार्थी हेतु अधिकतम रू0 5,000.00 एवं LMIG श्रेणी के लाभार्थी हेतु अधिकतम रू0 10,000.00 स्टॉम्प शुल्क देय होगा।

(5) विक्रय अनुबन्ध एवं विक्रय पत्र के निष्पादन में पंजीकरण शुल्क में छूट प्रदान करते हुए EWS श्रेणी के लाभार्थी हेतु अधिकतम रू0 500.00, LIG श्रेणी के लाभार्थी हेतु अधिकतम रू0 1000.00 एवं LMIG श्रेणी के लाभार्थी हेतु अधिकतम रू0 1,500.00 पंजीकरण शुल्क देय होगा।

(6) स्टॉम्प एवं पंजीकरण शुल्क की छूट किसी लाभार्थी को योजना में प्रथम बार आवंटन पर देय होगी तथा किसी कारणवश योजना में लाभार्थी के डिफाल्ट कर जाने पर वित्तीय संस्थानों, प्राधिकरण द्वारा योजना में पात्र लाभार्थी को आवंटन किये जाने पर नये लाभार्थी को भी यह छूट प्रदान की जायेगी।

(7) स्टॉम्प एवं पंजीकरण शुल्क की छूट में लाभार्थी को सम्पूर्ण उत्तराखण्ड में एक ही आवास पर अनुमन्य होगी।

**दुर्बल आय वर्ग, किफायती आवास एवं संयुक्त किफायती आवास परियोजना के विकासकों हेतु प्रोत्साहन**

23. (1) दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना हेतु विकासकों को निम्नानुसार प्रोत्साहन प्रदान किया जायेगाः–

| क्र. स. | मद | मैदानी / पर्वतीय | प्रशासनिक सीमा | दुर्बल आय वर्ग योजना | किफायती आवास योजना | मिश्रित किफायती आवास योजना |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | मानचित्र स्वीकृति शुल्क (1. आवेदन शुल्क 2. सुधार एवं विकास शुल्क) में छूट | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 100 प्रतिशत | | |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | | | |
| | | पर्वतीय | सभी | | | |
| 2 | भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क/ उच्चीकरण शुल्क में छूट | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 100 प्रतिशत | | |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | | | |
| | | पर्वतीय | सभी | | | |
| 3. | भूमि क्रय/ अनुबन्ध में स्टॉम्प शुल्क में छूट | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 100 प्रतिशत | 75 प्रतिशत | 50 प्रतिशत |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 75 प्रतिशत | 50 प्रतिशत | 25 प्रतिशत |
| | | पर्वतीय | सभी | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत |
| 4. | व्यवसायिक प्रयोजनार्थ कुल FAR का अनुमन्य FAR | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 20 प्रतिशत | 15 प्रतिशत | 10 प्रतिशत |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 25 प्रतिशत | 20 प्रतिशत | 15 प्रतिशत |
| | | पर्वतीय | सभी | 30 प्रतिशत | 25 प्रतिशत | 20 प्रतिशत |
| 5. | SGST की प्रतिपूर्ति | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 100 प्रतिशत | 75 प्रतिशत | 50 प्रतिशत |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 100 प्रतिशत | 85 प्रतिशत | 60 प्रतिशत |
| | | पर्वतीय | सभी | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत |
| 6. | बैंकिंग संस्थानों द्वारा परियोजना ऋण के सापेक्ष भुगतान किये गये ब्याज की प्रतिपूर्ति | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | वर्ष विशेष में भुगतान किये गये ब्याज अथवा 7 प्रतिशत की दर से आगणित ब्याज की धनराशि में से जो न्यून हो। कार्यपूर्ति उपरान्त 03 वर्षों के लिए | वर्ष विशेष में भुगतान किये गये ब्याज अथवा 5 प्रतिशत की दर से आगणित ब्याज की धनराशि में से जो न्यून हो। कार्यपूर्ति उपरान्त 03 वर्षों के लिए | वर्ष विशेष में भुगतान किये गये ब्याज अथवा 3 प्रतिशत की दर से आगणित ब्याज की धनराशि में से जो न्यून हो। कार्यपूर्ति उपरान्त 03 वर्षों के लिए |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | | | |
| | | पर्वतीय | सभी | | | |
| 7. | STP निर्माण लागत की प्रतिपूर्ति | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 100 प्रतिशत | 75 प्रतिशत | 50 प्रतिशत |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 100 प्रतिशत | 80 प्रतिशत | 60 प्रतिशत |
| | | पर्वतीय | सभी | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत |

(2) आवेदक को प्रोत्साहन राशि प्राप्त करने के लिए उपरोक्त तालिका एवं नियम 25 की तालिका में सूचीबद्ध परियोजना की श्रेणियों में से योग्यता अनुसार किसी एक का चयन करना होगा।

(3) दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना के विकासकों द्वारा प्रस्तावित परियोजना स्थल तक आधारभूत संरचना यथा पहुंच मार्ग, जल निकास, सीवर संयोजन (शहर में उपलब्ध होने पर) राज्य सरकार द्वारा उपलब्ध करायी जायेगी।

(4) मानचित्र एवं भू–उपयोग परिवर्तन/उच्चीकरण शुल्क की छूट मानचित्र स्वीकृति के समय प्रदान की जायेगी। शेष अन्य छूट प्रतिपूर्ति के रूप में परियोजना का निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् तथा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात् प्राप्त की जायेगी।

(5) STP हेतु प्रोत्साहन सम्बन्धी सक्षम स्तर से कंसेंट टू ऑपरेट प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् प्रदान की जायेगी।

(6) विकासक द्वारा भुगतान किये गये ब्याज की प्रतिपूर्ति पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् अधिकतम 03 वर्ष हेतु प्रदान की जायेगी।

(7) दुर्बल आय वर्ग योजना, किफायती आवास योजना एवं संयुक्त किफायती आवास योजना की परियोजनाओं के तल एवं ऊँचाई उपविधि के अनुसार अनुमन्य होगी एवं लिफ्ट की व्यवस्था किये जाने पर G + 3 से अधिक तलों का निर्माण अनुमन्य होगा।

(8) इस नियमावली एवं प्रचलित भवन निर्माण उपविधि में अनुमन्य FAR का परियोजना में पूर्ण उपयोग न होने की दशा में अवशेष FAR का प्रयोग विकास/निर्माणकर्ता द्वारा अन्य परियोजना में अथवा व्यवसायिक FAR के रूप में स्वयं अथवा TDR के रूप में विक्रय कर किया जा सकेगा, किन्तु अधिकतम 0.3 FAR का हस्तान्तरण/विक्रय/अन्यत्र उपयोग अनुमन्य होगा।

**स्थानीय वास्तुशैली में रो–हाउसिंग "बाखली शैली" को प्रोत्साहन**

24. पर्वतीय क्षेत्र में स्थानीय वास्तुशैली में रो–हाउसिंग "बाखली शैली" को प्रोत्साहन प्रदान किये जाने हेतु निम्नानुसार अतिरिक्त प्रोत्साहन उपलब्ध कराये जायेंगेः–

(1) पर्वतीय क्षेत्रों में दुर्बल आय वर्ग हेतु आवासीय ईकाईयों के निर्माण हेतु स्थानीय रो–हाउसिंग पद्धति (बाखली शैली) के अनुसार आवासीय ईकाईयों का निर्माण किया जा सकेगा। रो–हाउसिंग हेतु न्यूनतम 10 आवासीय ईकाईयां दुर्बल आय वर्ग हेतु होना आवश्यक होगा तथा अधिकतम संख्या प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य होगा।

(2) रो–हाउसिंग शैली में ई0डब्ल्यू0एस0 के निर्माण हेतु प्रत्येक आवासीय भूखण्ड के अग्र सेटबैक में खुली सीढ़ीयां अनुमन्य होगी तथा अग्र सेटबैक के उपरान्त न्यूनतम 2.0 मी0 चौड़ा सामुहिक पैसेज/सामुहिक आंगन उपलब्ध रहेगा।

(3) पर्वतीय क्षेत्रों में रो–हाउसिंग का निर्माण 2.0 मी0 के पहुंचमार्ग पर किया जा सकेगा।

(4) रो–हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों की अधिकतम ऊंचाई एटिक सहित 7.5 मी0 होगी।

(5) विकासक द्वारा दुर्बल आय वर्ग के रो–हाउसिंग विकासक द्वारा प्रयुक्त किये गये FAR के 50 प्रतिशत के समतुल्य FAR का प्रयोग विकासक द्वारा प्राधिकरण विकास क्षेत्रान्तर्गत परियोजना स्थल पर अथवा अन्यत्र निःशुल्क उपयोग में लाया जा सकता है अथवा किसी अन्य व्यक्ति/विकासक को हस्तान्तरण भी किया जा सकता है।

(6) विकासक को पर्वतीय क्षेत्रों में रो–हाउसिंग EWS बनाये जाने हेतु भूमि क्रय करने अथवा भूमि की अधिप्राप्ति प्राप्त किये जाने हेतु किये जाने वाले अनुबन्ध

पत्रों में स्टाम्प शुल्क देय नहीं होगा। इसके अतिरिक्त भूमि क्रय किये जाने वाले पंजीकरण शुल्क भी अधिकतम रू0 500 देय होगा।

(7) उपरोक्त प्रोत्साहन नियम 23 के अन्तर्गत देय प्रोत्साहन के अतिरिक्त होंगे।

(8) पर्वतीय क्षेत्र में रो–हाउसिंग EWS हेतु राज्य सरकार द्वारा प्रति आवास रू0 3.00 लाख का अनुदान प्रदान किया जायेगा एवं केन्द्र सरकार द्वारा प्रदत्त अनुदान को सम्बन्धित शर्तो/प्रतिबन्धों के साथ उपलब्ध कराया जायेगा। आवास विभाग द्वारा इसे समय–समय पर संशोधित किया जा सकेगा।

(9) रो–हाउसिंग हेतु प्रति आवासीय ईकाई मूल्य अधिकतम रू0 12.00 लाख होगा तथा प्रति वर्ग मी0 फर्श क्षेत्र रू0 40,000.00 से अधिक नहीं होगा। आवास विभाग द्वारा इसे समय–समय पर संशोधित किया जा सकेगा।

## अध्याय – 3

## सामान्य आवासीय परियोजनाएं

**सामान्य आवासीय परियोजनाओं हेतु वित्तीय प्रोत्साहन**

25. सामान्य आवासीय योजनाओं हेतु प्रोत्साहन निम्नानुसार प्रदान किया जायेगाः–

(1) वित्तीय प्रोत्साहन निम्न तालिकानुसार प्रदान किया जायेगाः–

| क्र. स. | मद | मैदानी / पर्वतीय | प्रशासनिक सीमा | वृहद् परि योजना | मेगा परि योजना | अल्ट्रा मेगा परि योजना | सुपर अल्ट्रा मेगा परि योजना |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | मानचित्र स्वीकृति शुल्क (1. आवेदन शुल्क 2. सुधार एवं विकास शुल्क) मे छूट | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | NIL | NIL | NIL | NIL |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 10 प्रतिशत | 20 प्रतिशत | 30 प्रतिशत | 40 प्रतिशत |
| | | पर्वतीय | सभी | 20 प्रतिशत | 40 प्रतिशत | 60 प्रतिशत | 80 प्रतिशत |
| 2. | भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क/ उच्चीकरण शुल्क में छूट | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | NIL | NIL | NIL | NIL |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 10 प्रतिशत | 20 प्रतिशत | 30 प्रतिशत | 40 प्रतिशत |
| | | पर्वतीय | सभी | 20 प्रतिशत | 40 प्रतिशत | 60 प्रतिशत | 80 प्रतिशत |
| 3. | भूमि क्रय/ अनुबन्ध मे स्टॉम्प शुल्क में छूट | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 25 प्रतिशत | 25 प्रतिशत | 25 प्रतिशत | 25 प्रतिशत |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 50 प्रतिशत | 50 प्रतिशत | 50 प्रतिशत | 50 प्रतिशत |
| | | पर्वतीय | सभी | 75 प्रतिशत | 75 प्रतिशत | 75 प्रतिशत | 75 प्रतिशत |
| 4. | व्यवसायिक प्रयोजनार्थ कुल FAR का अनुमन्य FAR | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 10 प्रतिशत | 10 प्रतिशत | 10 प्रतिशत | 10 प्रतिशत |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 12 प्रतिशत | 12 प्रतिशत | 12 प्रतिशत | 12 प्रतिशत |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | पर्वतीय | सभी | 15 प्रतिशत | 15 प्रतिशत | 15 प्रतिशत | 15 प्रतिशत |
| 5 | SGST की प्रतिपूर्ति | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 20 प्रतिशत | 30 प्रतिशत | 40 प्रतिशत | 50 प्रतिशत |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 30 प्रतिशत | 40 प्रतिशत | 50 प्रतिशत | 60 प्रतिशत |
| | | पर्वतीय | सभी | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत | 100 प्रतिशत |
| 6. | बैंकिंग संस्थानों द्वारा परियोजना ऋण के सापेक्ष भुगतान किये गये ब्याज की प्रतिपूर्ति | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | लागू नहीं। | | | |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | | | | |
| | | पर्वतीय | सभी | | | | |
| 7. | STP निर्माण लागत की प्रतिपूर्ति | मैदानी | स्थानीय निकाय के अन्दर | 25 प्रतिशत | 25 प्रतिशत | 25 प्रतिशत | 25 प्रतिशत |
| | | मैदानी | स्थानीय निकाय के बाहर | 50 प्रतिशत | 50 प्रतिशत | 50 प्रतिशत | 50 प्रतिशत |
| | | पर्वतीय | सभी | 75 प्रतिशत | 75 प्रतिशत | 75 प्रतिशत | 75 प्रतिशत |

(2) आवेदक को प्रोत्साहन राशि प्राप्त करने के लिए उपरोक्त तालिका एवं नियम 23 की तालिका में सूचीबद्ध परियोजना की श्रेणियों में से योग्यता अनुसार किसी एक का चयन करना होगा।

(3) मानचित्र एवं भू–उपयोग परिवर्तन/उच्चीकरण शुल्क की छूट मानचित्र स्वीकृति के समय प्रदान की जायेगी। शेष अन्य छूट प्रतिपूर्ति के रूप में परियोजना का निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् तथा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात् प्राप्त की जायेगी।

(4) STP हेतु प्रोत्साहन सम्बन्धी सक्षम स्तर से कंसेंट–टू–ऑपरेट प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् प्रदान की जायेगी।

**आवासीय योजना हेतु भूमि क्रय किये जाने हेतु सुगमता**

26. आवासीय योजना हेतु भूमि क्रय किये जाने की अनुमति की दशा में सुगमता प्रदान करने हेतु उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण स्तर से एक सुगमता प्रकोष्ठ बनाया जायेगा, जो सम्बन्धित विकासकों को भूमि क्रय किये जाने हेतु अन्तर्विभागीय समन्वयन स्थापित करते हुए भूमि क्रय करने हेतु वांछित अनुमति प्रदान करने के लिए सहायता प्रदान करेगा।

**सामान्य आवासीय परियोजनाओं हेतु भूमि–उपयोग परिवर्तन**

27. सामान्य आवासीय परियोजना हेतु भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्राप्त होने पर निम्नानुसार समय–सीमा अन्तर्गत आवेदनों का निस्तारण सुनिश्चित किया जायेगा:–

(1) 10,000 वर्गमी0 प्राधिकरण स्तर पर आवेदन प्राप्त होने के 03 माह अन्तर्गत

(2) 10,000–50,000 वर्गमी0 आवेदन प्राप्त होने पर आवेदन पर जांच रिपोर्ट प्राप्ति के 15 दिन अन्तर्गत सम्बन्धित प्राधिकरण/नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत की जायेगी। रिपोर्ट प्राप्त न होने पर डीम्ड संस्तुति मानते हुए प्रकरण का निस्तारण किया

जायेगा तथा इसका पूर्ण उत्तरदायित्व सम्बन्धित प्राधिकरण/नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग का रहेगा। इस सीमा में प्राप्त आवेदनों का निस्तारण 04 माह में सुनिश्चित किया जायेगा।

(3) 50,000 वर्गमी0 से अधिक के प्रकरणों में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों में जांच सम्बन्धित प्राधिकरण/नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा 15 दिनों के अन्तर्गत प्रस्तुत की जायेगी। 15 दिनों के अन्तर्गत रिपोर्ट न प्राप्त होने पर डीम्ड संस्तुति मानते हुए आवास विभाग उत्तराखण्ड शासन द्वारा आवेदन का निस्तारण किया जा सकेगा, जिसका पूर्ण उत्तरदायित्व सम्बन्धित प्राधिकरण /नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग का रहेगा। ऐसे प्रकरणों का निस्तारण अधिकतम 06 माह अन्तर्गत सुनिश्चित कर लिया जायेगा।

(4) महायोजना से बाहरी क्षेत्रों में अथवा महायोजना अन्तर्गत अनिर्धारित भू–उपयोग वाले क्षेत्रों में भू–उपयोग/उच्चीकरण आवेदन प्राप्ति के 01 माह अन्तर्गत सुनिश्चित किया जायेगा।

## अध्याय – 4
## विविध

**विद्युतीकरण, जलापूर्ति, सड़क एवं सीवेज अवसंरचना में सहायता**

28. परियोजना स्थल तक विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, सड़क निर्माण हेतु आधारभूत संरचनाओं में होने वाले व्यय की शतप्रतिशत पूर्ति राज्य सरकार द्वारा की जायेगी। परियोजना स्थल तक सीवेज मैनेजमेंट हेतु आधारभूत संरचना के प्रावधान की यथा सम्भव प्रयास राज्य सरकार द्वारा किया जायेगा। किन्तु आन्तरिक विद्युतीकरण, जलापूर्ति, सड़क एवं सीवेज परियोजना के लिए भूमि एवं आवश्यक बुनियादी ढांचा विकासकर्ता द्वारा प्रदान किया जायेगा।

**परियोजना हेतु अधिभोग प्रमाण पत्र निर्धारित समय–सीमा**

29. परियोजना हेतु अधिभोग प्रमाण पत्र निर्धारित समय–सीमा अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा निर्गत किया जायेगा। अधिभोग प्रमाण पत्र समयान्तर्गत निर्गत न किये जाने पर प्राधिकरण स्तर पर 30 कार्य दिवस अन्तर्गत अधिभोग प्रमाण पत्र का उल्लेख करते हुए डीम्ड अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।

**क्रय योग्य FAR में सुगमता**

30. सभी प्रकार के आवासीय परियोजनाओं में क्रय योग्य FAR हेतु निम्नानुसार शुल्क का निर्धारण किया जायेगा।

(i) FAR सीमा 2.1 तक गुणांक 0.1 रहेगा

(ii) FAR सीमा 2.1–2.4 की परिधि में आने वाले FAR हेतु गुणांक 0.2 रहेगा

(iii) FAR सीमा 2.4 से अधिक की परिधि में आने वाले FAR हेतु गुणांक 0.4 रहेगा

**प्रोत्साहन के निर्धारण एवं भुगतान की प्रक्रिया**

31. (1) प्रोत्साहन के सम्बन्ध में आवेदन सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किये जायेंगे तथा आवेदन प्राप्ति के 15 दिन अन्तर्गत आवेदन की जांच का आवश्यकता अनुसार स्थल निरीक्षण कर उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण को अग्रसारित किये जायेंगे।

(2) उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण स्तर पर उक्त आवेदन जो की समीक्षा कर आवेदन पत्रों को आगामी 15 दिन अन्तर्गत अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, आवास की अध्यक्षता में स्क्रीनिंग कमेटी के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।

(3) स्क्रीनिंग कमेटी का स्वरूप निम्नवत् होगाः–

(i) अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, आवास – अध्यक्ष

| | | |
|---|---|---|
| (ii) आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद् | – | सदस्य |
| (iii) अपर सचिव, वित्त/अपर सचिव वित्त द्वारा नामित अधिकारी | – | सदस्य |
| (iv) अपर मुख्य प्रशासक/संयुक्त मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण | – | सदस्य सचिव |
| (v) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग | – | सदस्य |
| (vi) वित्त नियंत्रक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण | – | सदस्य |
| (vii) सम्बन्धित प्राधिकरण के सदस्य | – | सदस्य |

(4) स्क्रीनिंग कमेटी द्वारा दस्तावेजों के परीक्षण के उपरांत प्रकरण मुख्य सचिव की अध्यक्षता वाली हाई पावर कमेटी के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। हाई पावर कमेटी की स्वीकृति उपरान्त अनुदानों की प्रतिपूर्ति सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा स्वीकृति के 15 दिन के अन्तर्गत ऑनलाईन माध्यम से सम्बन्धित विकासक को उपलब्ध करायी जायेगी।

**हाई पावर कमेटी** 32. राज्य स्तर पर आवासीय परियोजना में आवासीय परियोजना के अनुश्रवण एवं निवेशकों को आने वाले कठिनाईयों का निवारण तथा अनुदानों की स्वीकृति हेतु हाई पावर कमटी का गठन निम्नवत् किया जायेगा, जिसका स्वरूप निम्नानुसार होगाः–

| | | |
|---|---|---|
| (i) मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन | – | अध्यक्ष |
| (ii) अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, आवास | – | सदस्य |
| (iii) मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण | – | सदस्य |
| (iv) सचिव, वित्त, उत्तराखण्ड शासन | – | सदस्य |
| (v) आयुक्त आवास, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद् | – | सदस्य |
| (vi) सम्बन्धित प्राधिकरण के उपाध्यक्ष | – | सदस्य |

**अनुश्रवण समिति** 33. (1) राज्य स्तरीय अनुश्रवण समितिः–

| | | |
|---|---|---|
| (i) मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण | – | अध्यक्ष |
| (ii) अपर मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण | – | सदस्य |
| (iii) आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद् | – | सदस्य |
| (iv) सम्बन्धित प्राधिकरण के उपाध्यक्ष | – | सदस्य |
| (v) अपर आवास आयुक्त, मुख्यालय | – | सदस्य |
| (vi) संयुक्त मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण | – | सदस्य |

(vii) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग — सदस्य

**RWA का गठन**

34. (1) रेरा अधिनियम की धारा 11 की उपधारा 4 (ङ) के अनुसार RWA का गठन प्रत्येक आवासीय ईकाईयों द्वारा किया जायेगा।

(2) RWA के गठन उपरान्त लाभार्थी द्वारा RWA शुल्क के रूप में आवास के कब्जा हस्तान्तरण के पूर्व एक बार में निम्नानुसार वापसी योग्य शुल्क प्रदान किया जायेगा:—

(i) EWS हेतु अधिकतम — रू0 20,000

(ii) LIG हेतु अधिकतम — रू0 30,000

(iii) LMIG हेतु अधिकतम — रू0 40,000

(iv) उपरोक्त शुल्क 03 वर्ष तक यथावत् रहेगा 03 वर्ष उपरान्त विकासक/RWA द्वारा शुल्क में वृद्धि की जा सकेगी, किन्तु यह वृद्धि विक्रय मूल्य के 3 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

(v) किसी आवंटी द्वारा आवासीय ईकाई के विक्रय किये जाने पर जमा किया गया RWA शुल्क बिना किसी ब्याज के सम्बन्धित आवंटी को वापस किया जायेगा।

(3) RWA शुल्क हेतु पृथक से खाता खोला जायेगा। RWA के नियमित गठन तक इसका संचालन विकासक तथा RWA के गठन उपरान्त सम्बन्धित RWA द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा।

(4) आवासीय परियोजनाओं के दैनिक रखरखाव, साफ—सफाई, स्ट्रीट लाईट, STP का संचालन इत्यादि हेतु आवंटियों से मासिक शुल्क लिया जा सकेगा।

(5) EWS, LIG हेतु शुल्क अधिकतम रू0 1.00 प्रति वर्गफीट तथा LMIG हेतु शुल्क अधिकतम रू0 2.00 प्रति वर्गफीट फर्श क्षेत्रफल प्रतिमाह होगा।

(6) सामान्य आवासीय ईकाईयों हेतु RWA शुल्क तथा मासिक शुल्क का निर्धारण सम्बन्धित विकासक द्वारा आवंटी से परस्पर क्रय संविदा के अनुसार होगा।

(7) आवास योजना की परियोजनाओं में तल व ऊँचाई G+3 से अधिक किये जाने की स्थिति में विकासक द्वारा 10 वर्षों तक AMC के माध्यम से लिफ्ट का अनुरक्षण व रखरखाव सुनिश्चित किया जाएगा।

**प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अन्तर्गत निर्माणाधीन परियोजनाएं**

35. (1) प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के ए0एच0पी0 घटक अन्तर्गत निर्माणाधीन परियोजनाएं पूर्व प्राविधानों के अनुसार संचालित होगी, किन्तु निम्नांकित प्रोत्साहन इन परियोजनाओं को भी अनुमन्य होगा:—

(i) SGST की प्रतिपूर्ति

(ii) STP सहायता

(iii) परियोजना स्थल तक विद्युतीकरण में होने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति

(iv) परियोजना हेतु लिये गये ऋण के सापेक्ष भुगतान किये गये ब्याज की प्रतिपूर्ति

(2) प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के ए0एच0पी0 घटक अन्तर्गत निर्माणाधीन आवासीय परियोजनाओं के आवंटन हेतु इस नियमावली के नियम—20 के अनुसार कार्यवाही की जा सकेगी।

(3) प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के ए0एच0पी0 घटक अन्तर्गत आवंटियों हेतु इस नियमावली के नियम 21 के प्रतिबन्ध लागू रहेंगे।

**उत्तराखण्ड भवन निर्माण उपविधि से समरूपता**

36\. (1) इस नियमावली के प्राविधानों एवं प्रचलित भवन निर्माण उपविधि में कोई विरोधाभास होने की स्थिति में इस नियमावली के प्राविधान प्रभावी होंगे।

(2) ऐसे बिन्दु जिसमें इस नियमावली में पृथक से कोई व्यवस्था उल्लेखित नहीं की गयी है, वहां प्रचलित भवन निर्माण उपविधि के प्राविधान प्रभावी होंगे।

**(आर० मीनाक्षी सुन्दरम)**
**प्रमुख सचिव**

# भुगतान अनुलग्नक–01

| अनुदान / भुगतान | घटक | बुकिंग | प्लींथ लेवल | 25 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | 50 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | 75 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | 100 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | आंतरिक फिनिशिंग कार्य<br>ब्रिक वर्क एवं प्लास्टर | बाह्य फिनिशिंग कार्य | कब्जा हस्तान्तरण से पूर्व | कुल भुगतान |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| लाभार्थी द्वारा भुगतान | बाखली शैली अन्तर्गत | 5,000.00 | 50,000.00 | 65,000.00 | 65,000.00 | 65,000.00 | 65,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 35,000.00 | 4,50,000.00 |
| | अन्य ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई अन्तर्गत | 5,000.00 | 50,000.00 | 75,000.00 | 75,000.00 | 75,000.00 | 75,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 55,000.00 | 5,50,000.00 |
| राज्य अनुदान | बाखली शैली अन्तर्गत | - | 1,00,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | | | | 3,00,000.00 |
| | अन्य ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई अन्तर्गत | - | 80,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | | | | 2,00,000.00 |
| केन्द्र अनुदान | बाखली शैली अन्तर्गत | - | 60,000.00 | 60,000.00 | | | | | | 30,000.00 | 1,50,000.00 |
| | अन्य ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई अन्तर्गत | - | 60,000.00 | 60,000.00 | | | | | | 30,000.00 | 1,50,000.00 |
| कुल भुगतान | बाखली शैली अन्तर्गत | 5,000.00 | 2,10,000.00 | 1,75,000.00 | 1,15,000.00 | 1,15,000.00 | 1,15,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 65,000.00 | 9,00,000.00 |
| | अन्य ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई अन्तर्गत | 5,000.00 | 1,90,000.00 | 1,65,000.00 | 1,05,000.00 | 1,05,000.00 | 1,05,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 85,000.00 | 9,00,000.00 |
| कुल क्रमिक भुगतान | बाखली शैली अन्तर्गत | **5,000.00** | **2,15,000.00** | **3,90,000.00** | **5,05,000.00** | **6,20,000.00** | **7,35,000.00** | **7,85,000.00** | **8,35,000.00** | **9,00,000.00** | |
| | अन्य ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई अन्तर्गत | **5,000.00** | **1,95,000.00** | **3,60,000.00** | **4,65,000.00** | **5,70,000.00** | **6,75,000.00** | **7,45,000.00** | **8,15,000.00** | **9,00,000.00** | |

## भुगतान अनुलग्नक–02

| अनुदान / भुगतान | घटक | बुकिंग | प्लींथ लेवल | 25 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | 50 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | 75 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | 100 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | आंतरिक फिनिशिंग कार्य<br>ब्रिक वर्क एवं प्लास्टर | बाह्य फिनिशिंग कार्य | कब्जा हस्तान्तरण से पूर्व | कुल भुगतान |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| लाभार्थी द्वारा भुगतान | बाखली शैली अन्तर्गत | 5,000.00 | 70,000.00 | 85,000.00 | 85,000.00 | 85,000.00 | 85,000.00 | 70,000.00 | 65,000.00 | 50,000.00 | 6,00,000.00 |
| | अन्य ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई अन्तर्गत | 5,000.00 | 70,000.00 | 1,00,000.00 | 1,00,000.00 | 1,00,000.00 | 1,00,000.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | 65,000.00 | 7,00,000.00 |
| राज्य अनुदान | बाखली शैली अन्तर्गत | | 1,00,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | | | | 3,00,000.00 |
| | अन्य ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई अन्तर्गत | | 80,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 | | | | 2,00,000.00 |
| कुल भुगतान | बाखली शैली अन्तर्गत | 5,000.00 | 1,70,000.00 | 1,35,000.00 | 1,35,000.00 | 1,35,000.00 | 1,35,000.00 | 70,000.00 | 65,000.00 | 50,000.00 | 9,00,000.00 |
| | अन्य ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई अन्तर्गत | 5,000.00 | 1,50,000.00 | 1,30,000.00 | 1,30,000.00 | 1,30,000.00 | 1,30,000.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | 65,000.00 | 9,00,000.00 |
| कुल क्रमिक भुगतान | **बाखली शैली अन्तर्गत** | **5,000.00** | **1,75,000.00** | **3,10,000.00** | **4,45,000.00** | **5,80,000.00** | **7,15,000.00** | **7,85,000.00** | **8,50,000.00** | **9,00,000.00** | |
| | अन्य ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई अन्तर्गत | **5,000.00** | **1,55,000.00** | **2,85,000.00** | **4,15,000.00** | **5,45,000.00** | **6,75,000.00** | **7,55,000.00** | **8,35,000.00** | **9,00,000.00** | |

## भुगतान अनुलग्नक–03
## लाभार्थी द्वारा किये जाने वाले भुगतान की तालिका

| भुगतान | घटक | बुकिंग | प्लींथ लेवल | 25 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | 50 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | 75 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | 100 प्रतिशत आवासों की छत की कास्टिंग | आंतरिक फिनिशिंग कार्य<br>ब्रिक वर्क एवं प्लास्टर | बाह्य फिनिशिंग कार्य | कब्जा हस्तान्तरण से पूर्व | कुल भुगतान |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| लाभार्थी द्वारा | बाखली शैली अन्तर्गत | 5,000.00 | 1,10,000.00 | 1,25,000.00 | 1,25,000.00 | 1,25,000.00 | 1,25,000.00 | 1,10,000.00 | 95,000.00 | 80,000.00 | 9,00,000.00 |
| | अन्य ई०डब्ल्यू०एस० इकाई अन्तर्गत | 5,000.00 | 1,10,000.00 | 1,25,000.00 | 1,25,000.00 | 1,25,000.00 | 1,25,000.00 | 1,10,000.00 | 95,000.00 | 80,000.00 | 9,00,000.00 |