

18868/2024

प्रेषक,

अतर सिंह,

अपर सचिव,

उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

- 1- मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- 2- उपाध्यक्ष, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, देहरादून।
- 3- उपाध्यक्ष, हरिद्वार-रूड़की विकास प्राधिकरण, हरिद्वार।
- 4- उपाध्यक्ष, समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
- 5- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा, देहरादून।
- 6- अपर आवास आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद्, देहरादून।
- 7- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक 08 फरवरी, 2024।

विषय: रियल इस्टेट परियोजनाओं के मानचित्र/ले-आउट प्लान के संशोधन/परिवर्द्धन तथा समय विस्तार के संबंध में।

महोदय/महोदया,

कृपया, उपर्युक्त विषयक अवगत कराना है कि उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत विकास किये जाने हेतु मानचित्र स्वीकृत कराया जाना अनिवार्य है। इसी प्रकार भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 के अन्तर्गत प्रत्येक रियल इस्टेट परियोजना, जिसमें विकसित किया जाने वाला भू-क्षेत्रफल (Area of Land) 500 वर्ग मी० से अधिक हो अथवा विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंट्स की संख्या, सभी चरणों (Phases) को मिलाकर, 08 से अधिक हो, का राज्य भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण में पंजीकरण किया जाना अनिवार्य है।

2- उक्त के अतिरिक्त उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के नियम 6 में पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाओं का अवधि विस्तार किए जाने का प्राविधान है। उक्त नियमावली के नियम 6(3) के अनुसार परियोजना के पंजीकरण की अवधि का विस्तार सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थानीय नियमों के अन्तर्गत परियोजना को पूर्ण किए जाने हेतु दी गई अवधि से अधिक नहीं होना चाहिए। भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 14(2)(ii) में किसी रियल इस्टेट परियोजना के अन्तर्गत भवनों अथवा सामान्य क्षेत्रों (Common Areas) के स्वीकृत मानचित्र/ले-आउट प्लान में किसी प्रकार के संशोधन/परिवर्द्धन (Alterations or Additions) किये जाने से पूर्व परियोजना के दो तिहाई आवंटियों, जिन्होंने परियोजना में ईकाई बुक करायी है, की पूर्व लिखित सहमति प्राप्त किया जाना अनिवार्य है।

3— शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि कतिपय परियोजनाओं के अन्तर्गत भवनों के मानचित्र के संशोधन/परिवर्द्धन से पूर्व, दो तिहाई आवंटियों की पूर्व लिखित सहमति प्राप्त किए बिना ही मानचित्र/ले-आउट प्लान में संशोधन की स्वीकृति सक्षम स्तर से प्राप्त की जा रही है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा रियल इस्टेट परियोजनाओं के मानचित्रों के अवधि विस्तार स्वीकृत करते समय अथवा मानचित्र में संशोधन करते समय उनकी निरन्तरता नहीं रखी जाती है। इस स्थिति में परियोजना के मूल स्वीकृत मानचित्र की वैधता की तिथि एवं अवधि विस्तारित/संशोधित मानचित्र की स्वीकृति तिथि के मध्य अन्तर (Gap) रह जाता है, जिस कारण उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण में पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाओं को अवधि विस्तार दिए जाते समय कठिनाई होती है।

4— उक्त के संबंध में सम्यक् विचारोपरांत मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि रियल इस्टेट परियोजनाओं के मानचित्र की स्वीकृति अथवा स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि में विस्तार प्रदान करते समय भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 तथा उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाय। रियल इस्टेट परियोजनाओं के अन्तर्गत विकासक द्वारा भवनों/परियोजनाओं के मानचित्र में संशोधन/परिवर्द्धन के आवेदन में यह अवश्य सुनिश्चित कर लिया जाय कि विकासक द्वारा दो तिहाई आवंटियों की पूर्व लिखित सहमति प्राप्त कर ली गयी है। इसके अभाव में मानचित्र में संशोधन/परिवर्द्धन की कार्यवाही कदापि न की जाय।

5— उक्त के अतिरिक्त मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (समय-समय पर यथा संशोधित) के अनुसार निर्माण की अनुज्ञा प्रथम बार के लिए 05 वर्ष तक वैध होती है, जिसे आवेदक द्वारा अनुरोध किया जाने पर 01-01 वर्ष के लिए 03 बार बढ़ाया जा सकता है। अतः स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि की समाप्ति एवं इसकी वैधता अवधि में विस्तार के मध्य समय अन्तराल नहीं होना चाहिए अर्थात् यदि आवेदक द्वारा समय पर आवेदन प्रस्तुत किया गया है, तो मानचित्र की वैधता अवधि की समाप्ति से पूर्व ही मानचित्र की वैधता अवधि का विस्तार कर दिया जाना चाहिए।

भवदीय,

Signed by Atar Singh

Date: 08-02-2024 13:09:23

(अतर सिंह)

अपर सचिव।

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

- 1— अध्यक्ष, उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण, देहरादून।
- 2— निजी सचिव, मा0 आवास मंत्री, उत्तराखण्ड सरकार को मा0 मंत्री जी के संज्ञानार्थ।
- 3— वरिष्ठ प्रमुख निजी सचिव, मुख्य सचिव को मुख्य सचिव महोदय के संज्ञानार्थ।
- 4— गार्ड फाईल