उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग–2
संख्या–        /
देहरादूनः दिनांक              जुलाई, ,2021

## अधिसूचना

राज्यपाल, उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 की धारा 55 तथा 38 'क' द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए उत्तराखण्ड राज्य के समस्त जिला विकास प्राधिकरणों /विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों के अधीन भू–भाग मे शहरी किफायती आवासों के निर्माण हेतु अनुकूल वातावरण बनाने, निजी क्षेत्र की भागीदारी बढाने तथा ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय परियोजनाओं हेतु भू–उपयोग परिवर्तन को मान्य किये जाने के उद्देश्य से निम्नलिखित नियमावलीं बनाते है, अर्थात :–

| | | | |
|---|---|---|---|
| संक्षिप्त नाम विस्तार और प्रारम्भ | 1. | (1). | यह नियमावली उत्तराखण्ड शहरी किफायती आवास निर्माण प्रोत्साहन एवं भू–उपयोग परिवर्तन नियमावली, 2021 कही जायेगी। |
| | | (2). | यह राज्य के समस्त विकास क्षेत्रों (छावनी परिषद् को छोड़कर) पर लागू होगी। |
| | | (3). | यह नियमावली गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रवृत्त होगी। |
| परिभाषाएं | 2. | जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में – | |
| | | (1). | "अधिनियम" से उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 अभिप्रेत है; |
| | | (2). | निजी निर्माणकर्त्ता से किसी वैयक्तिक, कम्पनी अथवा एसोसिएशन, वैयक्तिक निकाय, चाहे निगमित हो अथवा नही, अभिप्रेत है, जो किफायती आवास परियोजना के संचालन हेतु अभिरूचि प्रकट करता हो। |
| | | (3). | किफायती आवास परियोजना से तात्पर्य ऐसी परियोजनाओं से है, जिसमें न्यूनतम 35 प्रतिशत आवासीय इकाईया दुर्बल आय वर्ग (ई0डब्ल्यू0एस0) हेतु आरक्षित हो। |
| | | (4). | सामान्य ई0डब्ल्यू0एस0 अथवा सामान्य दुर्बल आय वर्ग के लाभार्थी से ऐसे व्यक्ति अभिप्रेत है, जिनकी वार्षिक पारिवारिक आय रू0 3 लाख अथवा उससे न्यूनतर है। ऐसे लाभार्थी के पास संबधित क्षेत्र, जहाँ आवासीय योजना निर्मित/प्रस्तावित है, मे आवेदन करने की तिथि से न्यूनतम 5 वर्ष से रहने का विधिक प्रमाण उपलब्ध हो तथा संबधित स्थल से 30 कि0मी0 की परिधि मे स्वयं अथवा उसके परिवार के किसी सदस्य के नाम पक्का आवास उपलब्ध न हो। परिवार से तात्पर्य माता, पिता तथा उनकी अविवाहित संतानो से है। परन्तु यदि अविवाहित संतान बालिग तथा रोजगार रत है, तो वह भी पात्रता की श्रेणी से आच्छादित होगी। |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | (5). | विशिष्ट ई0डब्ल्यू0एस0 अथवा विशिष्ट दुर्बल आय वर्ग के लाभार्थी से ऐसे व्यक्ति अभिप्रेत है, जिनकी वार्षिक पारिवारिक आय रू0 3 लाख अथवा उससे न्यूनतर है। ऐसे लाभार्थी अथवा उसके परिवार के किसी सदस्य के पास सम्पूर्ण भारत वर्ष मे कही भी पक्का आवास उपलब्ध न हो। परिवार से तात्पर्य माता पिता एवं उनकी अविवाहित संतानो से है। परन्तु यदि अविवाहित संतान बालिग तथा रोजगार रत है, तो वह भी पात्रता की श्रेणी से आच्छादित होगी। |
| | | (6). | "सर्किल दर" से भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम संख्या 2 वर्ष, 1899) के अधीन सम्बन्धित क्षेत्र में भूमि के अन्तरण पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित दर अभिप्रेत है। |
| | | (7). | 'कवर्ड एरिया' (आच्छादित क्षेत्रफल) से तात्पर्य कुर्सी तल के ऊपर आच्छादित तल क्षेत्र से है जिसके ऊपर भवन निर्माण हो। निम्नलिखित संरचनाएं आच्छादित क्षेत्रफल के अन्तर्गत सम्मिलित नहीं होंगी :– (1) बाग, राकरी, कुंआ एवं कुएं से सम्बन्धित कोई संरचना, प्लान्ट नर्सरी, वाटरपूल, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, पेड़ के चारो आरे प्लेटफार्म, टेंक, फाउन्टेशन, बैंच, खुला चबूतरा। (2) ड्रेनेज कल्वर्ट, कैच–पिट, गलीपिट, चैम्बर, गटर आदि। (3) चहारदीवारी, प्रवेश द्वार, मंजिल रहित पोर्च एवं पोर्टिको, कैनोपी, स्लाइड, झूला, अनाच्छादित रैम्प आदि। (4) वाचमैन, बूथ, पम्प–हाउस, गारबेज शाफ्ट, विद्युत केबिन / सब–स्टेशन, जेनरेटर रूम एवं विभिन्न सेवाओं से सम्बन्धित ऐसे अन्य 'यूटीलिटीज स्ट्रक्चरर्स। |
| | | (8). | एफ0ए0आर0 (तल क्षेत्रफल अनुपात) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है। (शा0देश संख्या– 1798, दिनांक 08.12.2016)। |
| | | (9). | ई0डब्ल्यू0एस0 आवास का तात्पर्य दुर्बल आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन / ग्रुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिन्थ 25–35 वर्गमीटर होगा। EWS प्लाट हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 30–45 वर्गमीटर होगा व भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो। |
| | | (10). | सार्वजनिक उपक्रमों से शासकीय व अर्द्धशासकीय प्रतिष्ठान / निगम, स्थानीय निकाय / आवास विकास परिषद, अन्य पैरास्टेट्ल संस्थान आदि अभिप्रेत है। |
| | | इस नियमावली में प्रयुक्त और अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके लिए क्रमशः समनुदेशित हैं। | |
| किफायती आवास परियोजना के विकल्प | 3. | किफायती आवास निर्माण प्रोत्साहन घटक के अंतर्गत किफायती आवास परियोजना निम्न 4 विकल्पो के अधीन प्रस्तावित की जा सकेगी :– | |
| | | (1). | निजी भूमि पर निजी निर्माणकर्त्ता द्वारा किफायती आवास परियोजना |
| | | (2). | निजी भूमि पर सार्वजनिक उपक्रमों द्वारा किफायती आवास परियोजना |
| | | (3). | सार्वजनिक भूमि पर सार्वजनिक उपक्रमों द्वारा किफायती आवास परियोजना |
| | | (4). | सार्वजनिक भूमि पर निजी निर्माणकर्त्ता द्वारा किफायती आवास परियोजना |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | *(निजी निर्माणकर्त्ता के साथ अनुबंध संबधित सार्वजनिक उपक्रम, जिसके पास प्रस्तावित भू–खण्ड का स्वामित्व है, के द्वारा विभागीय नियमो एवं सुसंगत प्राविधानों के अंतर्गत पारदर्शी एवं नियमसम्मत प्रकिया के तहत सुनिश्चित किया जायेगा)* |
| किफायती आवास परियोजना स्वीकृति के मानक एवं प्रोत्साहन | 4. | समस्त उपबन्ध उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2016 से आच्छादित होंगे। उपविधि मे भविष्य मे किये जाने वाले संशोधन इस नियमावली के अतर्गत स्वतः मान्य होंगे। | |
| वित्तीय अनुदान | 5. | (1). | उत्तराखण्ड जन आवास योजना के अंतर्गत विशिष्ट ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणीं के लाभार्थियों को आवंटित होने वाली आवासीय इकाईयों हेतु रू0 1.00 लाख प्रति आवास की अनुमन्यता होगी। यह अनुमन्यता राज्य सरकार के द्वारा समय–समय पर संशोधित की जा सकेगी। |
| | | (2). | भारत सरकार द्वारा संचालित आवासीय योजना के मानकानुसार देय होगा। |
| निजी निर्माणकर्त्ता हेतु पात्रता मानक | 6. | उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2016 के प्रावधानानुसार। | |
| किफायती आवास परियोजना एवं ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदकों के चयन की प्रकिया | 7. | (1). | उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उडा) किफायती आवास आधारित समस्त आवासीय परियोजनाओं के नियोजन, कियान्वयन एवं अनुश्रवण हेतु राज्य स्तरीय नोडल एजेन्सी के रूप में कार्य करेगा। |
| | | (2). | निजी अथवा सार्वजनिक निर्माणकर्त्ताओं से किफायती आवास परियोजनाओं की प्राप्ति जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों मे की जायेगी। |
| | | (3). | उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उडा) द्वारा प्रतिवर्ष 6 माह के अंतराल मे निजी निर्माणकत्ताओं से किफायती आवासीय परियोजनाओं हेतु 'अभिरूचि की अभिव्यक्ति' प्रारूप–1 पर प्राप्त की जायेगी, जिसमें निर्माणकर्त्ता को नियम 8(3) मे वर्णित विकल्प भी स्पष्ट रूप से देना होगा। |
| | | (4). | यदि निर्माणकर्ता के पास एक से अधिक भू–खण्ड उपलब्ध हैं, तथा वह ई0डब्ल्यू0एस0 हेतु पृथक तथा अन्य उच्च वर्ग हेतु पृथक भू–खण्ड का उपयोग करना चाहता है, तो कुल आवासीय इकाईयों के न्यूनतम 35% ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाईयों का निर्माण, मूल योजना की सीमा से 5 किलोमीटर की परिधि के भीतर जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण की सीमान्तर्गत प्रस्तावित किया जा सकता है; परन्तु ऐसी अनुमन्यता मात्र आवासीय भू–उपयोग वाले भू–खण्डों हेतु प्रभावी होगी। |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | (5). | संबधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा निजी निर्माणकर्त्ता की पात्रता का परीक्षण एवं प्रस्तावित भू–स्थल का सत्यापन / जाँच तथा 'उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2016' के मानकों के अधीन प्रस्तावित आवासीय योजना की पात्रता का परीक्षण सुनिश्चित किया जायेगा। |
| | | (6). | नियम 7(5) के अधीन संबधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा निजी एवं सार्वजनिक निर्माणकर्त्ताओं के परीक्षणोपरान्त पात्र पाये गये किफायती आवास परियोजनाओं की एक सूचीं तैयार की जायेगी। सूचीं मे प्रत्येक किफायती आवास परियोजना की लोकेशन तथा आवास संख्या का स्पष्ट विवरण दिया जायेगा। |
| | | (7). | पात्र एवं इच्छुक अभ्यर्थियों से आवेदन प्राप्ति हेतु नियम 7(6) के अधीन अंतिमिकृत सूचीं का प्रकाशन संबधित जिला स्तरीय प्राधिकरणों / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों के द्वारा स्थानीय समाचार पत्रों के माध्यम से किया जायेगा। अन्य प्रचार–प्रसार माध्यमों का उपयोग भी इस प्रयोजनार्थ किया जा सकेगा। इच्छुक अभ्यर्थियों के आवेदन प्रारूप–2 पर मय प्रासंगिक अभिलेख प्राप्त किये जायेंगे। नगर निकाय की सीमा मे निवासरत इच्छुक अभ्यर्थियों के आवेदन संबधित नगर निकाय मे प्राप्त किये जायेंगे, जबकि नगरीय सीमा से बाहर अवशेष क्षेत्र, जो कि प्राधिकरण की अधिकारिता मे हो, से प्राप्त होने वाले आवेदन संबधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण मे प्राप्त किये जायेंगे। इच्छुक आवेदनकर्त्ताओं को नियम 8(3) मे वर्णित विकल्पों एवं प्रत्येक विकल्प के अधीन प्राप्त होने वाले लाभों का स्पष्ट विवरण उपलब्ध कराते हुए आवेदन प्राप्त किये जायेंगे। |
| | | (8). | नगर निकायों एवं जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों मे प्रत्येक किफायती आवास योजना हेतु प्राप्त इच्छुक अभ्यर्थियों की संयुक्त सूचीं आवेदन प्रपत्रों के सम्यक परीक्षणोपरान्त तैयार की जायेगी। |
| | | (9). | इच्छुक अभ्यर्थियों का पंजीकरण प्रारूप–3 पर रू0 1000 की धरोहर राशि के साथ सुनिश्चित किया जायेगा। किफायती आवास परियोजनाओं हेतु आवास का 'पंजीकरण पहले आओ, पहले पाओ' अथवा 'लाटरी ड्रा' पद्धति के आधार पर किया जायेगा। |
| | | (10). | पंजीकृत ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के आवेदको की संख्या के आधार पर किफायती आवास परियोजना की आवासीय इकाईयो की संख्या पर अनुमोदन प्रदान किये जाने की कार्यवाही नियमानुसार की जायेगी। |
| | | (11). | पंजीकृत विशिष्ट ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणीं के आवेदको को उत्तराखण्ड जन आवास योजना से नियमानुसार आच्छादित किया जायेगा। वर्तमान मे जन आवास योजना के अंतर्गत प्रति ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाई हेतु रू0 1.00 लाख की अनुमन्यता है। |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | सामान्य ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणीं के लाभार्थियों को राज्य सरकार की 'उत्तराखण्ड जन आवास योजना' से आच्छादित नही किया जायेगा परन्तु राज्य सरकार द्वारा ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणीं हेतु निर्धारित लागत पर आवास मुहैया कराया जायेगा। |
| किफायती आवास परियोजना की स्वीकृति की प्रकिया | 8. | (1). | नियम–7 मे वर्णित प्रकिया के पूर्ण होने के उपरांत अंतिम रूप से चिन्हित ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाईयों की संख्या के अनुरूप संबधित निर्माणकर्त्ता से संबधित जिला विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा किफायती आवास परियोजना का मैप एवं डी0पी0आर0 प्राप्त किया जायेगा। |
| | | (2). | मैप एवं डी0पी0आर0 का नियमानुसार परीक्षण संबधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा किया जायेगा। |
| | | (3). | मैप एवं डी0पी0आर0 पर स्वीकृति की प्रकिया निम्न विकल्पों के अंतर्गत हो सकेगी:— |
| | | (क). | यदि निर्माणकर्त्ता राज्य सरकार के द्वारा निर्धारित दर पर किफायती आवास पंजीकृत सामान्य एवं/अथवा विशिष्ट श्रेणीं के ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदको को उपलब्ध कराना चाहता है तथा राज्य सरकार की जन आवास योजना से लाभ प्राप्त नही करना चाहता है तथा भारत सरकार की प्रचलित आवासीय योजना से लाभ प्राप्ति हेतु राज्य की संस्तुति अथवा राज्य के माध्यम से फण्ड की प्राप्ति नही करना चाहता है, तो ऐसी आवासीय परियोजना की स्वीकृति संबधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा प्रदान की जा सकेगी। इस विकल्प के अधीन निर्माणकर्त्ता को मात्र आवासीय योजना का मैप निर्धारित प्रारूप पर संबधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को स्वीकृति हेतु उपलब्ध कराया जायेगा तथा डी0पी0आर0 उपलब्ध कराने की बाध्यता नही होगी। |
| | | (ख). | यदि निर्माणकर्त्ता राज्य सरकार के द्वारा निर्धारित दर पर किफायती आवास पंजीकृत सामान्य एवं/अथवा विशिष्ट श्रेणीं के ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदको को उपलब्ध कराने हेतु मैप एवं डी0पी0आर0 प्रस्तुत करता है, तथा राज्य सरकार की जन आवास योजना से आच्छादित होना चाहता है, तो ऐसी परियोजना के मैप पर सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए डी0पी0आर0 पर राज्य सरकार से अनुमोदन की प्राप्ति की जायेगी। तदोपरान्त संबधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा परियोजना को अंतिम रूप से स्वीकृत किया जा सकेगा। |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | (ग). | यदि निर्माणकर्त्ता राज्य सरकार के द्वारा निर्धारित दर पर किफायती आवास पंजीकृत सामान्य एवं/अथवा विशिष्ट श्रेणीं के ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदको को उपलब्ध कराने हेतु मैप एवं डी0पी0आर0 प्रस्तुत करता है, तथा राज्य सरकार की जन आवास योजना अथवा भारत सरकार की प्रचलित योजना से आच्छादित होना चाहता है, तो ऐसी परियोजना के मैप पर सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए डी0पी0आर0 पर राज्य सरकार एवं भारत सरकार से नियमानुसार अनुमोदन की प्राप्ति की जायेगी। तदोपरान्त संबधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा परियोजना को अंतिम रूप से स्वीकृत किया जा सकेगा। |
| किफायती आवास परियोजनाओं हेतु भू–उपयोग परिवर्तन की अनुमन्यता | 9 | | यदि किफायती आवास परियोजना मे भू–उपयोग परिवर्तन अपेक्षित है, तो डी0पी0आर0 पर अंतिम स्वीकृति देने से पूर्व प्रस्तावित स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन नियम 16–18 मे निर्धारित प्रकिया के अनुसार संबधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। |
| एकड खिडकी व्यवस्था (Single Window System) के तहत स्वीकृति | 10. | (5). | एकड खिडकी व्यवस्था (Single Window System) के तहत् डी0पी0आर0 पर स्वीकृति प्रदान की जायेगी। डी0पी0आर0 की स्वीकृति हेतु अपेक्षित समस्त अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने की कार्यवाही संबधित जिला विकास प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के स्तर से की जायेगी। |
| किफायती आवास परियोजना की स्वीकृति की समय सीमा | 11. | (1). | नियमावलीं के नियम 8(3)(क) के अंतर्गत प्रस्तावित मैप पर संबधित जिला विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा 21 दिवसो मे निर्णय लिया जायेगा। यदि भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही भी अपेक्षित है, तो 42 दिवसो मे भू–उपयोग परिवर्तन एवं मैप पर स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध मे निर्णय लिया जायेगा। |
| | | (2). | नियमावलीं के नियम 8(3)(ख) के अंतर्गत प्रस्तावित मैप पर सैद्धान्तिक सहमति प्रदान करते हुए संबधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा डी0पी0आर0 को राज्य सरकार के अनुमोदन हेतु 30 दिवसों के अंदर प्रस्तुत किया जायेगा। राज्य सरकार द्वारा 21 दिवसो के अंदर प्रस्ताव पर निर्णय लिया जायेगा। राज्य सरकार के अनुमोदनोपरान्त मैप पर अंतिम रूप से स्वीकृति जारी की जायेगी। अर्थात कुल 51 दिवसो मे मैप एवं डी0पी0आर0 पर निर्णय लिये जाने की कार्यवाही पूर्ण की जायेगी।<br><br>यदि भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही भी अपेक्षित है तो संबधित जिला विकास प्राधिकरण के द्वारा मैप के साथ–साथ भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाहीं 45 दिवसों मे सम्पन्न करते हुए डी0पी0आर0 को राज्य सरकार के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जायेगा। राज्य सरकार द्वारा 21 दिवसो के अंदर प्रस्ताव पर निर्णय लिया जायेगा। राज्य सरकार के अनुमोदनोपरान्त मैप एवं भू–उपयोग परिवर्तन पर अंतिम रूप से स्वीकृति जारी की जायेगी। अर्थात कुल 66 दिवसो मे मैप, भू–उपयोग परिवर्तन एवं डी0पी0आर0 पर निर्णय लिये जाने की कार्यवाही पूर्ण की जायेगी। |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | (3). | नियमावलीं के नियम 8(3)(ग) के अंतर्गत प्रस्तावित मैप पर सैद्धान्तिक सहमति प्रदान करते हुए संबधित जिला विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा डी0पी0आर0 को राज्य सरकार के अनुमोदन हेतु 30 दिवसों के अंदर प्रस्तुत किया जायेगा। राज्य सरकार द्वारा 21 दिवसो के अंदर डी0पी0आर0 पर निर्णय लेते हुए इसे भारत सरकार को संस्तुत/अग्रसारित किया जायेगा। राज्य सरकार एवं भारत सरकार के अनुमोदनोपरान्त मैप एवं डी0पी0आर0 पर संबधित जिला विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा तत्काल अंतिम रूप से स्वीकृति जारी की जायेगी।<br><br>यदि भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही भी अपेक्षित है तो संबधित जिला विकास प्राधिकरण के द्वारा मैप के साथ–साथ भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाहीं 45 दिवसों मे सम्पन्न करते हुए डी0पी0आर0 को राज्य सरकार के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जायेगा। राज्य सरकार द्वारा 21 दिवसो के अंदर डी0पी0आर0 पर निर्णय लेते हुए इसे भारत सरकार को संस्तुत/अग्रसारित किया जायेगा। राज्य सरकार एवं भारत सरकार के अनुमोदनोपरान्त मैप, भू–उपयोग परिवर्तन एवं डी0पी0आर0 पर संबधित जिला विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा तत्काल अंतिम रूप से स्वीकृति जारी की जायेगी। |
| ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाई की लागत का निर्धारण | 12. | | ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाई की लागत राज्य सरकार के द्वारा निर्धारित की जायेगी, जिसे समय–समय पर संशोधित किया जा सकेगा। |
| किफायती आवास परियोजना हेतु अनुदान एवं लाभार्थी अंशदान का भुगतान | 13. | नियमावलीं के नियम 8(3)(ख) एवं (ग) विकल्पों के अधीन स्वीकृत किफायती आवास परियोजनाओं हेतु राज्य सरकार एवं भारत सरकार द्वारा अनुमन्य अनुदान तथा लाभार्थी अंशदान का निर्माणकर्त्ता को भुगतान ऐसी रीति से किया जायेगा, जिसे राज्य सरकार समय–समय पर निर्धारित करें। | |
| किफायती आवास परियोजना हेतु निजी निर्माणकर्त्ता से संपादन की प्रत्याभूति | 14. | (1). | नियम 8(3) के (ख) एवं (ग) विकल्पों के अधीन अंतिम रूप से स्वीकृत किफायती आवास परियोजनाओं की संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee) निर्माणकर्त्ता के द्वारा संबधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को निम्न विकल्पों के अधीन उपलब्ध कराई जायेगी :–<br><br>मिश्रित किफायती आवास परियोजना की स्थिति मे सम्पूर्ण भूमि क्षेत्रफल मे से 15 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि क्षेत्रफल, जो डी0पी0आर0 में ई0डब्ल्यू0एस0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (Performance Guarantee) | | | आवासों के निर्माण हेतु निर्धारित भूमि क्षेत्रफल से पृथक होगा और जो किसी भी दृष्टि से अनुपयोगी न हो, को बंधक रखा जा सकेगा। शत–प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाईयों वाली किफायती आवास परियोजनाओं मे कुल प्रस्तावित भूमि क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत बंधक (Mortgage) रखा जा सकेगा।<br>अथवा<br>ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों की कुल निर्माण लागत की 10 प्रतिशत धनराशि संपादन को बैंक गारन्टी / डी0डी0 / एफ0डी0आर0 के माध्यम से बंधक रखा जा सकेगा। |
| | | (2). | ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों को लाभार्थियों के पक्ष में कब्जा व रजिस्ट्री दिये जाने के प्रमाणित साक्ष्य जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराये जाने के उपरांत एक माह की समयावधि मे परफार्मेंस सिक्यूरिटि (बंधक भूमि अथवा धनराशि) बंधकमुक्त / वापस कर दी जायेगी। |
| किफायती आवास परियोजना की पूर्णता की समयावधि एवं पंजीकृत आवेदकों को आवंटन | 15. | (1). | किफायती आवास परियोजनाओं को पूर्ण किये जाने की समयावधि निम्नानुसार होगी :– |
| | | (क). | 200 अथवा उससे न्यून आवासीय इकाई निर्माण वाली परियोजनाओं हेतु पूर्णता अवधि 24 माह होगी। |
| | | (ख). | 200 से अधिक परन्तु 400 से अनधिक आवासीय इकाई निर्माण वाली परियोजनाओं हेतु पूर्णता अवधि 30 माह होगी। |
| | | (ग). | 400 से अधिक आवासीय इकाई निर्माण वाली परियोजनाओं हेतु पूर्णता अवधि 36 माह होगी। |
| | | (2). | परियोजना पूर्णता के उपरांत अधिकतम 45 दिवसों मे पंजीकृत आवेदको के पक्ष मे आवासीय इकाईयों का आवंटन कर रजिस्ट्री की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी। |
| किफायती आवास परियोजनाओं हेतु भू–उपयोग परिवर्तन की प्रकिया | 16. | (1). | निर्माणकर्त्ता द्वारा इस नियमावलीं के अतर्गत प्रस्तावित किफायती आवास परियोजनाओं हेतु भू–उपयोग को कृषि से आवासीय किये जाने की अनुमन्यता होगी। |
| | | (2). | निर्माणकर्त्ता सम्बन्धित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष के समक्ष प्रारूप–3 मे निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ आवेदन प्रस्तुत करेगा– |
| | | (3). | भूमि का विवरण (जैसा भी हो)। |
| | | (4). | अविकसित क्षेत्र की स्थिति में, राजस्व ग्राम, तहसील, जिले का नाम, गाटा संख्या, गाटावार क्षेत्रफल और 1:4000 स्केल पर सजरा मैप। |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | (5). | निर्मित/विकसित क्षेत्र की स्थिति में, प्लाट संख्या, क्षेत्रफल (हे0 में) और स्थानीय क्षेत्र का नाम एवं 1:1000 स्केल पर स्थल नक्शा। |
| | | (6). | स्वामित्व/विक्रय विलेख की प्रमाणित प्रति। |
| | | (7). | यथास्थिति प्रवृत्त महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास क्षेत्र में भू–उपयोग। |
| | | (8). | परिवर्तन के लिए प्रस्तावित भू–उपयोग, जो किफायती आवास परियोजना की आवासीय संख्या के अनुरूप उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2016 से सुसंगत हो। |
| | | (9). | आवेदन शुल्क राज्य सरकार द्वारा यथाविधि निर्धारित किया जायेगा। |
| | | (10). | आवेदन पत्र की संवीक्षा के पश्चात, यदि प्राधिकरण की राय में प्रस्तावित संशोधन अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (1) एवं (2) में विनिर्दिष्ट प्रकृति का है, तो ऐसी स्थिति में निम्नलिखित प्रक्रिया का अनुपालन किया जायेगाः– |
| | | (11). | प्राधिकरण आवेदन पत्र को अपने बोर्ड की बैठक में युक्तियुक्त निर्णय के लिए प्रस्तुत करेगा। |
| | | (12). | आवेदन पत्र के अनुमोदन की दशा में, प्राधिकरण अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (3) के अनुसार सम्बन्धित विकास क्षेत्र में व्यापक रूप से प्रसारित दो समाचार पत्रों में आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए सूचना प्रकाशित करेगा। आपत्तियां और सुझाव प्रस्तुत करने की न्यूनतम अवधि सूचना के प्रकाशित होने के दिनांक से 15 दिन की होगी। |
| | | (13). | प्राप्त आपत्तियों और सुझावों, यदि कोई हो, पर उनकी अंतिम प्राप्ति के दिनांक से 30 दिन के भीतर उपाध्यक्ष द्वारा गठित समिति द्वारा विचार किया जायेगा। समिति की आख्या और संस्तुति के अंतिम निर्णय हेतु प्राधिकरण के बोर्ड की आगामी बैठक के समक्ष रखा जायेगा, जिसका निर्णय अंतिम होगा। |
| | | (14). | इस नियम के उपनियम (13) के अधीन अनुमोदन की दशा में, प्राधिकरण भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना करेगा और उसका भुगतान करने के लिए आवेदक को 14 दिन के भीतर मांग नोटिस जारी करेगा। |
| भू–उपयोग परिवर्तन का प्रकाशन | 17. | | अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (1) एवं (2) के अधीन विनिर्दिष्ट प्रकृति के संशोधन के लिए प्राधिकरण आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि जमा किए जाने के पश्चात्, अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (4) के अनुसार प्रस्तावित संशोधन को सम्बन्धित विकास क्षेत्र में व्यापक रूप से प्रसारित दो समाचार पत्रों में प्रकाशित करेगा और आवेदक को भी सूचित करेगा। प्राधिकरण, ऐसे संशोधन के प्रवृत्त होने के दिनांक से तीस दिन के भीतर उक्त संशोधन के पूर्ण विवरण की आख्या राज्य सरकार को सूचनार्थ प्रस्तुत करेगा। |

| | | | |
|---|---|---|---|
| जहां महायोजना प्रभावी नहीं है, वहां कृषि भूमि के भू–उच्चीकरण की व्यवस्था | 18. | | नियम 17 के उपबन्धों के अधीन कृषि भूमि से भू–उच्चीकरण आवासीय क्षेत्र में किया जायेगा तथा भविष्य में महायोजना के अधीन उक्त क्षेत्र को आवासीय क्षेत्र माना जायेगा। |
| भू–उपयोग परिवर्तन की निर्धारित समयावधि | 19. | | संबधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणके द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाहीं नियम 11 मे वर्णित समय सीमान्तर्गत सुनिश्चित की जायेगी। |
| शिकायत निवारण एवं अनुश्रवण | 20. | (1). | योजना क्रियान्वयन प्रगति के अनुश्रवण व क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाइयों के निवारण, निजी निर्माणकर्ताओं की समस्याओं तथा आवंटित लाभार्थियों की शिकायतों के समाधान हेतु अध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति होगी, जिसमें निजी निर्माणकर्ता अथवा उसका प्रतिनिधि, सबंधित विकास प्राधिकरण का प्रतिनिधि तथा प्रथम, द्वितीय व तृतीय (तीन) आवंटी/क्रेता सदस्य होंगे। |
| | | (2). | राज्य स्तर पर प्रमुख सचिव/सचिव, आवास की अध्यक्षता मे अनुश्रवण समिति का गठन किया जायेगा, जिसमे निम्नवत सदस्य होंगेः–<br>1. सचिव, शहरी विकास विभाग, उत्तराखण्ड शासन,<br>2. मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण<br>3. अपर मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण<br>4. संयुक्त मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण<br>5. वित्त नियंत्रक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण<br>6. उपाध्यक्ष, समस्त जिला विकास प्राधिकरण / विकास प्राधिकरण<br>7. .सदस्य सचिव, 'रेरा'<br>8. अध्यक्ष द्वारा नामित सदस्यगण<br>समिति त्रैमासिक आधार पर बैठक कर प्रगति समीक्षा करेगी। |
| शास्तियॉ | 21. | (1). | किफायती आवास परियोजना निर्माणकर्त्ता द्वारा निरस्त कर दिये जाने पर संपादन की प्रत्याभूति जब्त एवं राज्य सरकार मे निहित कर ली जायेगी। इस नियमावलीं के प्रस्तर 4 एवं 5 मे अनुमन्य छूट आदि स्वतः निरस्त समझी जायेगी। |
| | | (2). | प्रत्येक परियोजना का 'रेरा अधिनियम, 2016' (Real Estate Regulation and Development Act, 2016) मे पंजीकरण अनिवार्य होगा।<br>परियोजना का स्वीकृत मानको से इतर निर्माण एवं/अथवा नियम 16 का उल्लंघन होने की स्थिति मे 'रेरा अधिनियम, 2016' (Real Estate Regulation and Development Act, 2016) के सुसंगत प्राविधानों के अंतर्गत निर्माणकर्त्ता पर नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी। |

(शैलेश बगौली)
सचिव