

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 में शहरी किफायती आवासों के निर्माण हेतु अनुकूल वातावरण बनाने, निजी क्षेत्र की भागीदारी बढ़ाने तथा ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय परियोजनाओं हेतु भू-उपयोग परिवर्तन को मान्य किये जाने के उद्देश्य से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, 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।
		(4).	यह नियमावली उत्तराखण्ड आवास नीति-2017, उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली- 2018, उत्तराखण्ड आवास नीति नियमावली संशोधन-2021 तथा उत्तराखण्ड नगर योजना एवं विकास (प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत चयनित परियोजनाओं में भू-उपयोग का परिवर्तन) नियमावली, 2020 को अवकमित करते हुए लागू 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 नहीं, 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, में आवेदन करने की तिथि से न्यूनतम 5 वर्ष से रहने

		का विधिक प्रमाण उपलब्ध हो तथा संबधित स्थल से 30 कि०मी० 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 ई०डब्ल्यू०एस० अथवा विशिष्ट दुर्बल आय वर्ग के लाभार्थी से ऐसे व्यक्ति अभिप्रेत है, जिनकी वार्षिक पारिवारिक आय रू० 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, टैंक, फाउन्टेशन, बेंच, 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).	एफ०ए०आर० (तल क्षेत्रफल अनुपात) का तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है। (शा०देश संख्या- 1798, दिनांक 08.12.2016)।
	(9).	ई०डब्ल्यू०एस० आवास का तात्पर्य दुर्बल आय वर्ग हेतु बनाये गये भवन/गुप हाउसिंग से है। इसमें प्लिनथ 25-35 वर्गमीटर होगा। EWS प्लॉट 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 पैरास्टेटल 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 विकल्पों के अधीन प्रस्तावित की जा सकेगी :-
	(1).	निजी भूमि पर निजी निर्माणकर्ता द्वारा किफायती आवास परियोजना

		(2).	निजी भूमि पर सार्वजनिक उपकर्मों द्वारा किफायती आवास परियोजना
		(3).	सार्वजनिक भूमि पर सार्वजनिक उपकर्मों द्वारा किफायती आवास परियोजना
		(4).	सार्वजनिक भूमि पर निजी निर्माणकर्त्ता द्वारा किफायती आवास परियोजना <i>(निजी निर्माणकर्त्ता के साथ अनुबंध संबंधित सार्वजनिक उपकर्म, 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)</i>
किफायती आवास परियोजना स्वीकृति के मानक एवं प्रोत्साहन	4.		समस्त उपबन्ध उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2016 से आच्छादित होंगे। उपविधि में भविष्य में किये जाने वाले संशोधन इस नियमावली के अंतर्गत स्वतः मान्य होंगे।
वित्तीय अनुदान	5.	(1).	उत्तराखण्ड जन आवास योजना के अंतर्गत विशिष्ट ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के लाभार्थियों को आवंटित होने वाली आवासीय इकाईयों हेतु रू0 1.00 लाख प्रति आवास की अनुमन्यता होगी। यह अनुमन्यता प्रधानमंत्री आवास योजना के 'भागीदारी में किफायती आवास योजना' घटक के साथ सहबद्ध 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। वर्तमान में प्रधानमंत्री आवास योजना के 'भागीदारी में किफायती आवास' योजना घटक के अंतर्गत प्रति आवास रू0 1.50 लाख तथा 'ऋण सहबद्ध अनुदान योजना' (Credit Linked Subsidy Scheme) के तहत रू0 2.67 लाख क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी की अनुमन्यता है।
निजी निर्माणकर्त्ता हेतु पात्रता मानक	6.		उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन- 2016 के प्राधानानुसार।
किफायती आवास परियोजना एवं ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदकों के चयन की प्रक्रिया	7.	(1).	उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उडा) किफायती आवास आधारित समस्त आवासीय परियोजनाओं के नियोजन, क्रियान्वयन 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 में की जायेगी।
		(3).	निर्माणकर्त्ताओं से किफायती आवासीय परियोजनाओं हेतु 'अभिरुचि की अभिव्यक्ति' प्रारूप-1 पर वर्षपर्यन्त प्राप्त की जायेगी, जिसमें निर्माणकर्त्ता को नियम 8(3) में वर्णित विकल्प भी स्पष्ट रूप से देना होगा। उत्तराखण्ड आवास

		एवं नगर विकास प्राधिकरण (उडा) द्वारा प्रतिवर्ष 6 माह के अंतराल में निर्माणकर्त्ताओं से प्रस्ताव प्राप्ति हेतु आवश्यक प्रचार प्रसार यथा- समाचार पत्रों में विज्ञप्ति आदि प्रकाशित कराई जायेगी।
(4).		यदि निर्माणकर्त्ता 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).		संबंधित 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 संबंधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा निजी एवं सार्वजनिक निर्माणकर्त्ताओं के परीक्षणोपरान्त पात्र पाये गये किफायती आवास परियोजनाओं की एक सूची तैयार की जायेगी। सूची में 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 सूची का प्रकाशन संबंधित जिला स्तरीय प्राधिकरणों/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों/ संबंधित निर्माणकर्त्ताओं 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 में निवासरत इच्छुक अभ्यर्थियों के आवेदन संबंधित नगर निकाय में प्राप्त किये जायेंगे, जबकि नगरीय सीमा से बाहर अवशेष क्षेत्र, जो कि प्राधिकरण की अधिकारिता में हो, से प्राप्त होने वाले आवेदन संबंधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण में प्राप्त किये जायेंगे। इच्छुक आवेदनकर्त्ताओं को नियम 8(3) में वर्णित विकल्पों एवं प्रत्येक विकल्प के अधीन प्राप्त होने वाले लाभों का स्पष्ट विवरण उपलब्ध कराते हुए आवेदन प्राप्त किये जायेंगे। नियम 8(3)(क) के अंतर्गत लाभार्थी का चयन यदि प्रधानमंत्री आवास योजना के क्रेडिट लिंकड सब्सिडी स्कीम घटक के अंतर्गत किया जाता है, तो सीधे बैंकों के माध्यम से चयनित/ऋण-पोषित लाभार्थियों को भी अर्ह माना जायेगा।

		(8).	नगर निकायों एवं जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों में प्रत्येक किफायती आवास योजना हेतु प्राप्त इच्छुक अभ्यर्थियों की संयुक्त सूची 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 ड्र' पद्धति के आधार पर किया जायेगा।
		(10).	पंजीकृत ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के आवेदकों की संख्या के आधार पर किफायती आवास परियोजना की आवासीय इकाईयों की संख्या पर अनुमोदन प्रदान किये जाने की कार्यवाही नियमानुसार की जायेगी।
		(11).	पंजीकृत विशिष्ट ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के आवेदकों को उत्तराखण्ड जन आवास योजना से नियमानुसार आच्छादित किया जायेगा। वर्तमान में जन आवास योजना के अंतर्गत प्रति ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाई हेतु रू0 1.00 लाख की अनुमन्यता है। सामान्य ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के लाभार्थियों को राज्य सरकार की 'उत्तराखण्ड जन आवास योजना' से आच्छादित नहीं किया जायेगा परन्तु राज्य सरकार द्वारा ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी हेतु निर्धारित लागत पर आवास मुहैया कराया जायेगा।
किफायती आवास परियोजना की स्वीकृति प्रक्रिया	8.	(1).	नियम-7 में वर्णित प्रक्रिया के पूर्ण होने के उपरांत अंतिम रूप से चिन्हित ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाईयों की संख्या के अनुरूप संबंधित निर्माणकर्ता से संबंधित जिला विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा किफायती आवास परियोजना का मैप एवं डी0पी0आर0 प्राप्त किया जायेगा।
		(2).	मैप/मैप एवं डी0पी0आर0 का नियमानुसार परीक्षण संबंधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा किया जायेगा।
		(3).	मैप/मैप एवं डी0पी0आर0 पर स्वीकृति की प्रक्रिया निम्न विकल्पों के अंतर्गत हो सकेगी:-
		(क).	यदि निर्माणकर्ता राज्य सरकार के द्वारा निर्धारित दर पर किफायती आवास पंजीकृत सामान्य एवं/अथवा विशिष्ट श्रेणी के ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदकों को उपलब्ध कराना चाहता है तथा राज्य सरकार की जन आवास योजना से लाभ प्राप्त नहीं 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 नहीं करना चाहता है, तो ऐसी आवासीय परियोजना की स्वीकृति संबंधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा प्रदान की जा सकेगी। इस विकल्प के अधीन निर्माणकर्ता को मात्र आवासीय योजना का मैप निर्धारित प्रारूप पर संबंधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/

		विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को स्वीकृति हेतु उपलब्ध कराया जायेगा तथा डी0पी0आर0 उपलब्ध कराने की बाध्यता नहीं होगी।
	(ख).	यदि निर्माणकर्ता राज्य सरकार के द्वारा निर्धारित दर पर किफायती आवास पंजीकृत सामान्य एवं/अथवा विशिष्ट श्रेणी 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 संबंधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा परियोजना को अंतिम रूप से स्वीकृत किया जा सकेगा।
	(ग).	यदि निर्माणकर्ता राज्य सरकार के द्वारा निर्धारित दर पर किफायती आवास पंजीकृत सामान्य एवं/अथवा विशिष्ट श्रेणी के ई0डब्ल्यू0एस0 आवेदको को उपलब्ध कराने हेतु मैप एवं डी0पी0आर0 प्रस्तुत करता है, तथा राज्य सरकार की जन आवास योजना अथवा भारत सरकार की राज्य सरकार के माध्यम से संचालित योजना/योजना घटक 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 संबंधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा परियोजना को अंतिम रूप से स्वीकृत किया जा सकेगा।
	(घ).	ई0डब्ल्यू0एस0 निर्माण से संबंधित क्षेत्रफल पर मैप की स्वीकृति निःशुल्क होगी। शेष भाग पर यथाविहित शुल्क अधिरोपित किया जायेगा।
कार्यपूर्ति एवं भुगतान मानक	9	<p>(1) नियम 8(3)(ख) विकल्प के अंतर्गत निर्माणकर्ता द्वारा आवासीय परियोजना पूर्ण करने तथा परियोजना अंतर्गत निर्धारित ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों की रजिस्ट्री एवं कब्जा संबंधित पात्र लाभार्थियों के पक्ष में हो जाने के उपरांत निर्माणकर्ता को प्रति ई0डब्ल्यू0एस0 इकाई रू0 1.00 लाख की दर से देय होगा, जिस हेतु संबंधित प्राधिकरण द्वारा अपनी संस्तुति राज्य सरकार को प्रेषित की जायेगी।</p> <p>(2) नियम 8(3)(ग) विकल्प के अंतर्गत निर्माणकर्ता को भुगतान निम्न मानकों के अधीन सुनिश्चित किया जायेगा:-</p> <p>(क) लाभार्थियों के द्वारा पंजीकरण शुल्क के रूप में रू0 5000 की धनराशि, निजी निर्माणकर्ता को उपलब्ध करायी जायेगी, जिसे लाभार्थी द्वारा भुगतान की जाने वाली अन्तिम किश्त में समायोजित किया जायेगा।</p> <p>(ख) प्रथम किस्त का भुगतान प्लिंथ स्तर तक निर्माण पूर्ण होने पर देय होगा। निर्माणकर्ता के द्वारा निर्माण सम्बंधी साक्ष्यों के साथ आख्या संबंधित प्राधिकरण को उपलब्ध कराई जायेगी, जिसके सत्यापन एवं गुणवत्ता परीक्षण उपरांत भारत सरकार से प्राप्त प्रथम किस्त (वर्तमान में रू0 1.50 लाख/प्रति आवास का 40% अर्थात् रू0 0.60 लाख/प्रति आवास) तथा लाभार्थी अंशदान (कुल</p>

		<p>रु0 3.50 लाख) का 20% (अर्थात रु0 0.70 लाख/प्रति आवास) निर्गत किया जायेगा। इस प्रकार प्रथम किस्त के रूप में कुल रु0 1.30 लाख प्रति ई0डब्ल्यू0एस0 आवास की दर से देय होगा।</p>
	(ग)	<p>द्वितीय किस्त का भुगतान सम्पूर्ण तलों का निर्माण पूर्ण होने पर देय होगा। निर्माणकर्ता के द्वारा प्रथम किस्त की अवमुक्त धनराशि के सापेक्ष 70 प्रतिशत का उपयोगिता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने, तृतीय पक्ष गुणवत्ता अनुश्रवण एजेंसी की संतोषजनक आख्या तथा भारत सरकार से द्वितीय किस्त (40%) की प्राप्ति सुनिश्चित होने पर किया जायेगा। इस प्रकार निर्माणकर्ता को द्वितीय किस्त के रूप में भारत सरकार से प्राप्त द्वितीय किस्त (वर्तमान में रु0 1.50 लाख/प्रति आवास का 40% अर्थात रु0 0.60 लाख/प्रति आवास) तथा लाभार्थी अंशदान (कुल रु0 3.50 लाख) का 20% (अर्थात रु0 0.70 लाख/प्रति आवास)। इस प्रकार प्रथम किस्त के रूप में कुल रु0 1.30 लाख प्रति ई0डब्ल्यू0एस0 आवास की दर से देय होगा।</p>
	(घ)	<p>तृतीय किस्त का भुगतान आन्तरिक कार्य जैसे विद्युत, पेयजल, सीवर व फिनीशिंग के कार्य पूर्ण तथा वाह्य निर्माण/विकास कार्य की पूर्णता पर देय होगा। निर्माणकर्ता के द्वारा कुल अवमुक्त धनराशि के सापेक्ष 90 प्रतिशत का उपयोगिता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने के उपरांत सुनिश्चित किया जायेगा। इस प्रकार निर्माणकर्ता को तृतीय किस्त के रूप में राज्य सरकार के अंशदान (वर्तमान में रु0 1.00 लाख/प्रति आवास) का 50% अर्थात रु0 0.50 लाख/प्रति आवास) तथा लाभार्थी अंशदान (कुल रु0 3.50 लाख) का 30% (अर्थात रु0 1.05 लाख/प्रति आवास) निर्गत किया जायेगा। इस प्रकार तृतीय किस्त के रूप में कुल रु0 1.55 लाख प्रति ई0डब्ल्यू0एस0 आवास की दर से देय होगा।</p>
	(ङ)	<p>चतुर्थ/अंतिम किस्त का भुगतान समस्त निर्माण कार्य पूर्ण होने तथा भवनों का कब्जा व रजिस्ट्री लाभार्थी के पक्ष में कर दिये जाने तथा तृतीय पक्ष गुणवत्ता अनुश्रवण एजेंसी की संतोषजनक आख्या के उपरांत देय होगा। निर्माणकर्ता द्वारा अवमुक्त शत-प्रतिशत धनराशि के उपयोगिता का प्रमाण पत्र संबंधित प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जायेगा। निर्माणकर्ता को चतुर्थ किस्त के रूप में भारत सरकार के अनुदान की अंतिम किस्त (वर्तमान में रु0 1.50 लाख/प्रति आवास का 20% अर्थात रु0 0.30 लाख/प्रति आवास) राज्य सरकार के अंशदान (वर्तमान में रु0 1.00 लाख/प्रति आवास) का 50% अर्थात रु0 0.50 लाख/प्रति आवास) तथा लाभार्थी अंशदान (कुल रु0 3.50 लाख) का 30% (अर्थात रु0 1.05 लाख/प्रति आवास) निर्गत किया जायेगा। इस प्रकार चतुर्थ किस्त के रूप में कुल रु0 1.85 लाख प्रति ई0डब्ल्यू0एस0 आवास की दर से देय होगा।</p>

		(3)	भुगतान किये जाने से पूर्व यह सुनिश्चित कर लिया जायेगा कि किसी भी दशा में निर्गत की जाने वाली धनराशि (केन्द्रांश/राज्यांश/लाभार्थी अंश) कृत निर्माण कार्य की लागत से अधिक न हो।
		(4)	कार्यपूर्ति एवं भुगतान मानकों में यथासमय परिवर्तन/संशोधन करने का अधिकार राज्य सरकार में निहित होगा।
किफायती आवास परियोजनाओं हेतु भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमन्यता	10.		यदि किफायती आवास परियोजना में भू-उपयोग परिवर्तन अपेक्षित है, तो डी0पी0आर0 पर अंतिम स्वीकृति देने से पूर्व प्रस्तावित स्थल का भू-उपयोग परिवर्तन नियम 17-19 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार संबंधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा।
एकड खिडकी व्यवस्था (Single Window System) के तहत स्वीकृति	11.		एकड खिडकी व्यवस्था (Single Window System) के तहत डी0पी0आर0 पर स्वीकृति प्रदान की जायेगी। डी0पी0आर0 की स्वीकृति हेतु अपेक्षित समस्त अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने की कार्यवाही संबंधित जिला विकास प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के स्तर से की जायेगी।
किफायती आवास परियोजना की स्वीकृति की समय सीमा	12.	(1).	नियमावली के नियम 8(3)(क) के अंतर्गत प्रस्तावित मैप पर संबंधित जिला विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा 21 दिवसों में निर्णय लिया जायेगा। यदि भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही भी अपेक्षित है, तो 42 दिवसों में भू-उपयोग परिवर्तन एवं मैप पर स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में निर्णय लिया जायेगा।
		(2).	नियमावली के नियम 8(3)(ख) के अंतर्गत प्रस्तावित मैप पर सैद्धान्तिक सहमति प्रदान करते हुए संबंधित 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 दिवसों के अंदर प्रस्ताव पर निर्णय लिया जायेगा। राज्य सरकार के अनुमोदनोपरान्त मैप पर अंतिम रूप से स्वीकृति जारी की जायेगी। अर्थात् कुल 51 दिवसों में मैप एवं डी0पी0आर0 पर निर्णय लिये जाने की कार्यवाही पूर्ण की जायेगी। यदि भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही भी अपेक्षित है तो संबंधित जिला विकास प्राधिकरण के द्वारा मैप के साथ-साथ भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही 45 दिवसों में सम्पन्न करते हुए डी0पी0आर0 को राज्य सरकार के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जायेगा। राज्य सरकार द्वारा 21 दिवसों के अंदर प्रस्ताव पर निर्णय लिया जायेगा। राज्य सरकार के अनुमोदनोपरान्त मैप एवं भू-उपयोग परिवर्तन पर अंतिम रूप से स्वीकृति जारी की जायेगी। अर्थात् कुल 66 दिवसों में मैप, भू-उपयोग परिवर्तन एवं डी0पी0आर0 पर निर्णय लिये जाने की कार्यवाही पूर्ण की जायेगी।

		(3). नियमावली के नियम 8(3)(ग) के अंतर्गत प्रस्तावित मैप पर सैद्धान्तिक सहमति प्रदान करते हुए संबंधित 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 दिवसों 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 संबंधित जिला विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा तत्काल अंतिम रूप से स्वीकृति जारी की जायेगी। यदि भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही भी अपेक्षित है तो संबंधित जिला विकास प्राधिकरण के द्वारा मैप के साथ-साथ भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही 45 दिवसों में सम्पन्न करते हुए डी0पी0आर0 को राज्य सरकार के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जायेगा। राज्य सरकार द्वारा 21 दिवसों 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 संबंधित जिला विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा तत्काल अंतिम रूप से स्वीकृति जारी की जायेगी।
राज्य सरकार द्वारा ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय इकाई की लागत का निर्धारण	13.	राज्य सरकार द्वारा वर्तमान में ई0डब्ल्यू0एस0 आवास इकाई की लागत रू0 6.00 लाख निर्धारित हैं। राज्य सरकार द्वारा इस लागत को समय-समय पर संशोधित किया जा सकेगा।
किफायती आवास परियोजना हेतु अनुदान एवं लाभार्थी अंशदान का भुगतान	14.	नियमावली 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 निर्माणकर्ता को भुगतान ऐसी रीति से किया जायेगा, जिसे राज्य सरकार समय-समय पर निर्धारित करें।
किफायती आवास परियोजना हेतु निजी निर्माणकर्ता से संपादन की प्रत्याभूति	15.	(1). नियम 8(3) के (ख) एवं (ग) विकल्पों के अधीन अंतिम रूप से स्वीकृत किफायती आवास परियोजनाओं की संपादन की प्रत्याभूति (Performance Guarantee) निर्माणकर्ता के द्वारा संबंधित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को निम्न विकल्पों के अधीन उपलब्ध कराई जायेगी :- मिश्रित किफायती आवास परियोजना की स्थिति में सम्पूर्ण भूमि क्षेत्रफल में से 15 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि क्षेत्रफल, जो डी0पी0आर0 में ई0डब्ल्यू0एस0

(Performance Guarantee)		<p>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 में कुल प्रस्तावित भूमि क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत बंधक (Mortgage) रखा जा सकेगा।</p> <p>अथवा</p> <p>ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों की कुल निर्माण लागत की 10 प्रतिशत धनराशि संपादन को बैंक गारन्टी/डी0डी0/एफ0डी0आर0 के माध्यम से बंधक रखा जा सकेगा।</p> <p>(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 में परफार्मेंस सिक्यूरिटी (बंधक भूमि अथवा धनराशि) बंधकमुक्त/वापस कर दी जायेगी।</p>
किफायती आवास परियोजना की पूर्णता की समयावधि एवं पंजीकृत आवेदकों को आवंटन	16.	<p>(1). किफायती आवास परियोजनाओं को पूर्ण किये जाने की समयावधि निम्नानुसार होगी :-</p> <p>(क). 200 अथवा उससे न्यून आवासीय इकाई निर्माण वाली परियोजनाओं हेतु पूर्णता अवधि 24 माह होगी।</p> <p>(ख). 200 से अधिक परन्तु 400 से अनधिक आवासीय इकाई निर्माण वाली परियोजनाओं हेतु पूर्णता अवधि 30 माह होगी।</p> <p>(ग). 400 से अधिक आवासीय इकाई निर्माण वाली परियोजनाओं हेतु पूर्णता अवधि 36 माह होगी।</p> <p>(2). परियोजना पूर्णता के उपरांत अधिकतम 45 दिवसों में पंजीकृत आवेदकों के पक्ष में आवासीय इकाईयों का आवंटन कर रजिस्ट्री की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।</p>
किफायती आवास परियोजनाओं हेतु भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया	17.	<p>(1). निर्माणकर्त्ता द्वारा इस नियमावली के अंतर्गत प्रस्तावित किफायती आवास परियोजनाओं हेतु भू-उपयोग को कृषि से आवासीय किये जाने की अनुमन्यता होगी।</p> <p>(2). निर्माणकर्त्ता सम्बन्धित जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष के समक्ष प्रारूप-3 में निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ आवेदन प्रस्तुत करेगा-</p> <p>(3). भूमि का विवरण (जैसा भी हो)।</p> <p>(4). अविकसित क्षेत्र की स्थिति में, राजस्व ग्राम, तहसील, जिले का नाम, गाटा संख्या, गाटावार क्षेत्रफल और 1:4000 स्केल पर सजरा मैप।</p>

		(5). निर्मित/विकसित क्षेत्र की स्थिति में, प्लॉट संख्या, क्षेत्रफल (हे० 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 जायेगा:-
		(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। तदक्रम में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना किये जाने में ई0डब्ल्यू0एस0 हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल पर शुल्क अधिरोपित नहीं किया जायेगा।
भू-उपयोग परिवर्तन प्रकाशन का	18.	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 प्रमावी नहीं है, वहां कृषि भूमि के भू-उच्चीकरण की व्यवस्था	19.		संबंधित प्राधिकरण के सचिव द्वारा भू-उच्चीकरण प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। बोर्ड की स्वीकृति की दशा में यथा प्रवृत्त शासनादेश के अनुसार कृषि भूमि से भू-उच्चीकरण आवासीय क्षेत्र में किया जायेगा तथा भविष्य में महायोजना के अधीन उक्त क्षेत्र को आवासीय क्षेत्र माना जायेगा। प्राधिकरण भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की तदनुसार गणना करेगा और उसका भुगतान करने के लिए आवेदक को 14 दिन के भीतर मांग नोटिस जारी करेगा। तदक्रम में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना किये जाने में ई0डब्ल्यू0एस0 हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल पर शुल्क अधिरोपित नहीं किया जायेगा।
भू-उपयोग परिवर्तन की निर्धारित समयावधि	20.		संबंधित जिला विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही नियम 12 में वर्णित समय सीमान्तर्गत सुनिश्चित की जायेगी।
शिकायत निवारण एवं अनुश्रवण	21.	(1).	योजना क्रियान्वयन प्रगति के अनुश्रवण व क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाइयों के निवारण, निजी निर्माणकर्ताओं की समस्याओं तथा आवंटित लाभार्थियों की शिकायतों का समाधान प्रथम स्तर पर उपाध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण द्वारा किया जा सकेगा। शिकायत के समाधान से असंतुष्ट होने की स्थिति में द्वितीय स्तर पर अध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण के समक्ष अपील की जा सकेगी।
		(2).	जनपद स्तर पर अध्यक्ष/जिलाधिकारी, विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में जिला स्तरीय अनुश्रवण समिति का गठन किया जायेगा, जिसमें संबंधित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/सचिव, निजी निर्माणकर्ता अथवा उसका प्रतिनिधि, तथा रेजीडेंट वेलफेयर सोसाईटी द्वारा नामित 02 प्रतिनिधि अथवा प्रथम व द्वितीय (दो) आवंटी/क्रेता सदस्य होंगे।
		(3).	राज्य स्तर पर प्रमुख सचिव/सचिव, आवास की अध्यक्षता में अनुश्रवण समिति का गठन किया जायेगा, जिसमें निम्नवत सदस्य होंगे:- <ol style="list-style-type: none"> 1. सचिव, शहरी विकास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, 2. मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण 3. अपर मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण 4. संयुक्त मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण 5. वित्त नियंत्रक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण 6. उपाध्यक्ष, समस्त जिला विकास प्राधिकरण / विकास प्राधिकरण 7. सदस्य सचिव, 'रेरा' 8. अध्यक्ष द्वारा नामित सदस्यगण समिति त्रैमासिक आधार पर बैठक कर प्रगति समीक्षा करेगी।

शास्तियों	22.	(1).	किफायती आवास परियोजना निर्माणकर्ता द्वारा निरस्त कर दिये जाने पर संपादन की प्रत्याभूति जब्त एवं राज्य सरकार में निहित कर ली जायेगी। इस नियमावली के प्रस्तर 4 एवं 5 में अनुमन्य छूट आदि स्वतः निरस्त समझी जायेगी। परियोजना पर भवन उपविधि एवं शमन सम्बन्धी शासनादेश प्रभावी होंगे।
		(2).	प्रत्येक परियोजना का 'रेरा अधिनियम, 2016' (Real Estate Regulation and Development Act, 2016) में पंजीकरण अनिवार्य होगा। परियोजना का स्वीकृत मानको से इतर निर्माण एवं/अथवा नियम 16 का उल्लंघन होने की स्थिति में 'रेरा अधिनियम, 2016' (Real Estate Regulation and Development Act, 2016) के सुसंगत प्राविधानों के अंतर्गत निर्माणकर्ता पर नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।

(शैलेश बगौली)
सचिव