

क,

आलोक कुमार,  
अपर मुख्य सचिव,  
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,  
समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण।

औद्योगिक विकास अनुभाग-4

लखनऊ : दिनांक ॥ जनवरी, 2021

विषय:-प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के क्षेत्रों में निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप) बनाये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

अवगत कराना है कि प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के क्षेत्रों में निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग-इन-पार्टनरशिप) बनाये जाने के सम्बन्ध में सम्यक् विचारोपरान्त शासन द्वारा निम्नलिखित निर्णय लिए गए हैं:-

### 1. योजना के उद्देश्य

1.1 भारत सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना-सबके लिए आवास (शहरी) मिशन का शुभारम्भ दिनांक 17.06.2015 को किया गया है। यह मिशन 2022 तक शहरी क्षेत्र के सभी पात्र परिवारों के लाभार्थियों को आवास प्रदान करने के लिए केन्द्रीय सहायता प्रदान करेगा। मिशन के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) तथा निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी) वाले परिवारों को लाभान्वित किया जाएगा। भारत सरकार द्वारा इस मिशन के चार कम्पोनेन्ट्स में से 'अफोर्डेबल हाउसिंग-इन पार्टनरशिप' कम्पोनेन्ट के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. हेतु अनुमन्य अनुदान के लिए केन्द्रांश रु. 1.50 लाख निर्धारित किया गया है, जबकि रु.1.00 लाख अनुदान राज्य सरकार द्वारा दिया जाएगा। इस प्रकार प्रत्येक ई.डब्ल्यू.एस. इकाई के लिए कुल रु. 2.50 लाख की सहायता उपलब्ध होगी।

1.2 प्रधानमंत्री आवास योजना अफोर्डेबल हाउसिंग-इन पार्टनरशिप कम्पोनेन्ट (भागीदारी में किफायती आवास) के दिशा-निर्देशों के अनुसार रु.1.50 लाख के केन्द्रीय अनुदान की पात्रता के लिए परियोजना में कम से कम 250 आवास

तथा कुल आवासों का न्यूनतम 35 प्रतिशत ई.डब्लू.एस. श्रेणी के लिए होना अनिवार्य है।

1.3 भागीदारी में किरायायती आवास कम्पोनेन्ट के क्रियान्वयन के लिए निजी/सार्वजनिक क्षेत्र की सहभागिता को प्रोत्साहित करने के लिए प्रदेश सरकार की अफोर्डेबल हाउसिंग नीति में प्रदत्त रियायतों को दृष्टिगत रखते हुए विकासकर्ताओं को कतिपय इन्सैटिव उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है।

## 2. निजी विकासकर्ता की पात्रता

2.1 निजी विकासकर्ता का तात्पर्य किसी व्यक्ति, लीगल पर्सन, कान्सॉर्शियम, पंजीकृत ट्रस्ट, कम्पनी, औद्योगिक इकाई पंजीकृत सोसायटी, को-आपरेटिव हाउसिंग सोसायटी या एसोसिएशन, व्यक्तियों के निकाय चाहे निगमित हो या न हो, से है, जो विकास के लिए भूमि क़य करने के लिए सहमत हो।

2.2 योजना के क्षेत्रफल के आधार पर विकासकर्ता की गत 3 वित्तीय वर्षों में रियल इस्टेट में न्यूनतम औसत नेटवर्थ निम्नानुसार होनी चाहिए:—

योजना का क्षेत्रफल	गत 3 वित्तीय वर्षों में न्यूनतम औसत नेटवर्थ
3 हेक्टेयर तक	रु. 2.00 करोड़
3 हेक्टे. से अधिक परन्तु 5 हेक्टे. तक	रु. 5.00 करोड़
5 हेक्टे. से अधिक परन्तु 10 हेक्टे. तक	रु. 10.00 करोड़
10 हेक्टे. से अधिक	रु.1.00 करोड़ प्रति हेक्टेयर अथवा उसके अंश पर

2.3 योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं द्वारा कन्सॉर्शियम बनाये जाने की स्थिति में कान्सॉर्शियम के समस्त सहभागी सदस्यों के मध्य संलग्नक-1 पर निर्धारित प्रपत्र पर एम.ओ.यू. का निष्पादन अनिवार्य होगा, जो सम्बन्धित जनपद के सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए। कन्सॉर्शियम के लीड मेम्बर की अंशधारिता न्यूनतम 26 प्रतिशत होनी चाहिए।

2.4 विकासकर्ता को केन्द्र अथवा राज्य सरकार के किसी विभाग/शासकीय अभिकरण द्वारा निषिद्ध/ब्लैकलिस्ट न किया गया हो। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा उक्त आशय का एफिडेविट (शपथ-पत्र का प्रारूप संलग्नक-2 पर) प्रस्तुत करना होगा।

2.5 विकासकर्ता को लागू विधिक प्राविधानों के अधीन किसी न्यायालय द्वारा अपराध का दोषी न पाया गया हो।

### 3. योजना का कार्य-क्षेत्र

योजना उ.प्र. औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अधीन अधिसूचित औद्योगिक विकास क्षेत्रों में केवल प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु अथवा इन्फार्मल हाउसिंग हेतु चिन्हित एवं नीलामी के द्वारा आवंटित भूखण्डों पर ही क्रियान्वित की जा सकती है जिसके लिए सम्बन्धित औद्योगिक विकास अभिकरण द्वारा 'विनियामक अभिकरण' की भूमिका निभाई जाएगी।

प्राधिकरणों द्वारा यदि किसी भूखण्ड विशेष को केवल ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों के निर्माण हेतु प्रस्तावित किया जाता है तो इस प्रकार का विकास केवल इन्फार्मल सेक्टर हेतु आरक्षित भूखण्डों पर अनुमन्य होगा तथा भूखण्ड का आरक्षित मूल्य भी तदनुसार निर्धारित किया जा सकेगा।

### 4. योजना के मानक एवं शर्तें

4.1 योजना में कुल आवासीय इकाईयों की संख्या न्यूनतम 250 होगी जिसमें न्यूनतम 35 प्रतिशत (न्यूनतम 100 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयां प्रति हेक्टेयर, योजना का क्षेत्रफल एक हेक्टेयर से कम या अधिक होने पर इसी अनुपात में) ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयां निर्मित की जाएंगी। ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयों का न्यूनतम कारपेट एरिया 22.77 वर्ग मीटर एवं अधिकतम कारपेट एरिया 30 वर्ग मीटर तक होगा, उदाहरणार्थ, टिपिकल यूनिट प्लान संलग्न है (संलग्नक-3)। उक्त कारपेट एरिया की सीमान्तर्गत इससे भिन्न प्लान भी क्रियान्वित किया जा सकेगा। योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण संलग्नक-4 पर दिये गये स्पेसिफिकेशन्स अथवा शहरी विकास, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन एवं संसदीय कार्य मन्त्री, भारत सरकार के F.No. BMT/CBM/ET/2014/17/6/14 में वर्णित 'उभरती, किफायती, आवास प्रौद्योगिकियों जो निम्नानुसार उल्लिखित हैं, के अनुसार करना होगा :-

- 1- Monolithic Concrete Construction System Using Plastic- Aluminium Formwork
- 2- Monolithic Concrete Construction System Using Aluminium Formwork
- 3- Expanded Polystyrene Core Panel System
- 4- Industrialized 3-S System Using Cellular Light Weight Concrete Slabs & Precast Columns
- 5- Factory made Fast Track Modular Building System- INSTACON
- 6- Glass Fibre Reinforced Gypsum Panel System