उत्तराखण्ड शासन
आवास अनुभाग–2
संख्या– 1058/v-2-2017-66(आ0)/2017
देहरादून : दिनांक 15 सितम्बर, 2017

कार्यालप ज्ञाप

उत्तराखण्ड राज्य में निवास करने योग्य सुरक्षित तथा स्थायी आवास एवं उनकी आवश्यकताओं की पूर्ति के साथ विभिन्न आर्थिक, स्वास्थ्य, शिक्षा तथा सामाजिक सुविधाओं की सम्भावनाओं को विकसित करने के साथ नियोजित विकास अवस्थापना सुविधाओं के प्रावधान तथा न्याय संगत भूमि अर्जन, भू–उपयोग को व्यवहारिक कर विधिक संरचना को युक्तिसंगत करने एवं प्रधानमंत्री आवास योजना से कामगार समाज के प्रत्येक वर्ग हेतु आवासों को किफायती बनाने के उद्देश्य की पूर्ति हेतु उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 का निम्नानुसार प्रख्यापन किये जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते है:–

उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017

प्रस्तावना :

उत्तराखण्ड एक विशेष श्रेणी राज्य है। राज्य मुख्य रूप से ग्रामीण केन्द्रीयत है तथा त्वरित गति से शहरीकरण की ओर अग्रसर है। राज्य का अधिकांश क्षेत्रफल पर्वतीय है। राज्य के कुल क्षेत्रफल का 65 प्रतिशत क्षेत्रफल वनान्तर्गत है। राज्य का सम्पूर्ण भू–भाग भूकम्पीय दृष्टि से सक्रिय है तथा यहां भूस्खलन तथा बादल फटने का अत्यधिक जोखिम है। राज्य ढ़ाचागत विकास की दृष्टि के अन्तर्गत "क्रिसल संस्था" द्वारा तैयार की गयी आवासीय रिपोर्ट "रहने योग्य आवास" को ऐसी आवासीय ईकाईयों के रूप में परिभाषित करती है, जो प्राकृतिक सुरक्षा उपायों के साथ–साथ आवास की न्यूनतम बुनियादी सुविधाओं जैसे पानी, जल, निकासी, बिजली तथा शौचालय आदि न्यूनतम निर्माण मानकों को पूर्ण करते हों।

1.1 उत्तराखण्ड में आवास से सम्बन्धित समस्यायें :–

- नियंत्रित विकास से नियोजन व क्रियान्वयन का आभाव
- किफायती आवासीय योजनाओं हेतु विकसित भूमि का आभाव
- मास्टर प्लान के क्रियान्वयन की धीमी प्रगति

- भूमि के सम्बन्ध में अनुमान/अटकलें
- शहर के केन्द्रीय क्षेत्रों में बिना आवश्यक अवस्थापना सुविधाओं के उच्च घनत्व–विकास
- नालों के आसपास मलिन बस्तियां
- स्थलाकृति
- आपदा प्रवृत क्षेत्र
- पर्वतीय क्षेत्रों में अनाधिकृत व अवैध निर्माण तथा अवस्थापन

2. उद्देश्य:

2.1 आवास क्षेत्र के नियोजित विकास को प्रोत्साहन हेतु संस्थागत तथा विधिक ढ़ाचे में सुधार के लिये कार्य योजना

2.2 भू–अर्जन हेतु स्थायी व्यवस्था को स्थापित करना तथा शहरी व ग्रामीण क्षेत्रों हेतु अग्र–सक्रिय कार्य योजना

2.3 विशेषकर आपदा प्रवृत क्षेत्रों हेतु निर्माण कार्यों की गुणवत्ता बढ़ाये जाने हेतु दिशानिर्देश निरूपित करना

2.4 सुरक्षित व किफायती आवास को विकसित किये जाने हेतु भूमि का प्रभावी उपयोग

2.5 आवास क्षेत्र में सार्वजनिक–निजी भागीदारी को प्रोत्साहित किये जाने हेतु दिशानिर्देश निरूपित करना

2.6 आवासों हेतु प्रस्तावित भूमि की आवश्यकता के अनुरूप विकसित भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करना

2.7 शहरी व ग्रामीण विकास केन्द्रों के संतुलित व स्थायी विकास को प्रोत्साहित करना तथा आवासीय तथा सम्बद्ध क्षेत्रों में रोजगार की सम्भावनाओं को प्रोत्साहित करना

2.8 मलिन बस्ती रहित शहरों के लक्ष्य की पूर्ति हेतु अतिक्रमण, पुर्नवास तथा स्व–स्थाने विकास हेतु प्रभावी क्रियाविधि तैयार करना

2.9 आन्तरिक शहरी क्षेत्रों में पुनर्निर्माण तथा पुनःस्थापना तथा जीर्ण–शीर्ण भवनों को भूमि अर्जन के विकल्प, पुनःघनत्व तथा न्यायसंगत भूमि अर्जन प्रक्रिया के माध्यम से सुगम किये जाने का कार्य

2.10 निर्माण कार्यों में लगे कार्मिकों की उत्पादकता में वृद्धि हेतु उनका प्रशिक्षण तथा क्षमता विकास, नयी तकनीकि को प्रोत्साहन जिससे आवासीय योजनाओं में लागत को 20 से 25 प्रतिशत तक कम किया जाना तथा भूमि की उपलब्धता को 10 प्रतिशत तक कम किया जाना।

2.11 राज्य में किफायती आवासों के निर्माण को सुगम करना।

2.12 प्रधानमंत्री आवासीय योजना से मेल कर आर्थिक दुर्बल वर्ग तथा निम्न आय वर्ग को आवास उपलब्ध करना।

3. रणनीति तथा नीति रूपरेखा :–

3.1 आवश्यकता आंकलन

3.1.1 राज्य तथा क्षेत्रीय/शहरों की अग्रिम 10 से 40 वर्षों तक की आवासीय मांग का आंकलन किया जायेगा जिसके समरूप वर्तमान जनसंख्या वृद्धि दर, पलायन का प्रकृति व तरीका तथा वर्तमान भू–उपयोग नियमन का आंकलन किया जायेगा।

3.1.2 प्रधानमंत्री आवास योजना के समान सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों द्वारा एक तंत्र विकसित किया जायेगा जो आवास की कमी, भूमि की उपलब्धता, उपयोगिता का तरीका, नवीनतम निर्माण प्रौद्योगिकी को अपनाये जाने, बढ़ी हुयी एफ0ए0आर0 यदि कोई हो तो तथा संशोधित वृद्धि दर जिसके आधार पर मूल्यांकन की मांग को संशोधित किया जा सके, आदि पर निश्चित समयावधि में समीक्षा कर सके। संबंधित स्थानीय नगर निकाय/स्थानीय प्राधिकरण इन योजनाओं को उडा के मार्गनिर्देशन मे लागू करेगें।

3.2 कार्ययोजना

3.2.1 अग्र–सक्रिय भूमि उपयोग योजना।

3.2.1.1 सभी प्रमुख शहरों तथा अन्य विनियमित क्षेत्रों (छोटे शहरों और गांवो) के लिये व्यापक भूमि उपयोग योजना हेतु मास्टर प्लान विकसित किए जायेंगे जो प्रतिस्पर्धात्मक विकास की आवश्यकताओं के बीच भूमि के आवंटन के प्रबंधन हेतु आधार तैयार करेगी।

3.2.1.2 मानकों को स्थापित करने के उद्देश्य से यूडीपीएफआई (शहरी विकास कार्य योजना निर्माण तथा कार्यान्वयन) दिशानिर्देशों तथा इस क्षेत्र की अन्य श्रेष्ठ परिपाटियों का पालन किया जायेगा।

3.2.2 नये क्षेत्रों में सेवा वर्ग आवासों हेतु प्राविधान :–

3.2.2.1 नये औद्योगिक क्षेत्रों में, नियोजित विकास का अनुकरण किया जायेगा तथा किफायती सर्विस आपर्टमेंट के प्रावधान को प्रोत्साहित किया जायेगा। इस गतिविधि को सिडकुल द्वारा किया जायेगा। सिडकुल के पास उपलब्ध भूमि बैंक तथा अन्य औद्योगिक क्षेत्रों के साथ उपलब्ध भूमि को सिडकुल द्वारा औद्योगिक क्षेत्रों में काम कर रहे सेवा वर्ग के लिये किराया आवास अथवा स्थायी आवास को सार्वजनिक–निजी सहभागिता के आधार पर सिडकुल द्वारा विकसित किया जायेगा।

3.2.2.2 जोनल प्लान/मास्टर प्लान में न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल आर्थिक रूप से ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 आवासों हेतु नियत किया जायेगा।

3.2.2.3 नयी आवासीय कालोनियों जिनको विकसित किया जा रहा हो, उनमे ई0डब्ल्यू0एस0श्रेणी के लिये न्यूनतम 15 प्रतिशत आवासीय ईकाईयां अथवा 25 प्रतिशत एफ0ए0आर0 प्रदान करना अनिवार्य होगा। ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 वर्ग के आवासों को अलग खंड के रूप में विकसित किया जा सकता है जिसको प्रस्तावित आवासीय कॉलोनी में पृथक प्रवेश के साथ जोड़ा जा सकता है अथवा प्रस्तावित आवासीय कॉलोनी के 5 किमी के परिधि के भीतर विकसित किया जा सकता है।

3.2.2.4 निर्माण कार्य करने वाले ठेकेदारों को अपने निर्माण स्थल पर कार्यरत पलायन से आये मजदूरों को आवास उपलब्ध कराया जाना अनिवार्य होगा।

3.2.2.5 उद्योग/औद्योगिक एस्टेट के लिये श्रमिकों को बुनियादी सेवाओं के साथ किराये का आवास उपलब्ध कराया जाना अनिवार्य होगा।

3.2.2.6 शहरों में आने वाली चलायमान जनसंख्या हेतु अस्थायी आश्रय स्थलों का प्राविधान किये जाने हेतु खाली भूमि तथा सरकारी भूमि का चिन्हीकरण किया जायेगा।

3.2.3 मौजूदा बस्तियों मे शहरी नवीनीकरण

3.2.3.1 राज्य में अत्यधिक जनसंख्या दबाव वाले क्षेत्रों की पहचान की जायेगी और उन क्षेत्रों में जीवन की गुणवत्ता को बढ़ाये जाने हेतु "क्षेत्र अधारित विकास पद्धति" के आधार पर नवीनीकरण योजना तैयार की जायेगी।

3.2.2.2 सार्वजनिक–निजी भागीदारी के माध्यम से पुनर्विकास के उद्देश्य हेतु

ऐसी सरकारी भूमि जिन पर कम घनत्व पर बने भवन जीर्ण–शीर्ण अवस्था में हों, की पहचान की जायेगी

3.2.3.3 शहरी व नगरीय क्षेत्रों के पुराने तथा भीड़भाड वाले क्षेत्रों के योजनाबद्ध रूप से पुनर्विकास किये जाने हेतु एफ0ए0आर0 सम्बद्ध प्रोत्साहनों का प्रावधान किया जायेगा।

3.2.4 मलिन बस्ती रोकथाम तथा मलिन बस्ती उत्थान

3.2.4.1 उत्तराखण्ड में मलिन बस्तियां मुख्य रूप से नालों और निषिद्ध क्षेत्रों में अवस्थित हैं। इस प्रकार से मलिन बस्तियों फैलाव को रोकने के प्रायोजन से पुनर्वास प्रस्तावित किया जायेगा तथा यहां भी सरकारी भूमि उपलब्ध हो यथासम्भव स्व–स्थाने उत्थान और पुनर्विकास किया जायेगा।

3.2.4.2 राज्य में मलिन बस्तियों के सृजन को रोकने हेतु विभिन्न रणनीतियों यथा ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 वर्ग के आवास, पलायन से आने वाले श्रमिकों आदि के लिये अस्थायी आवास आदि को अपनाया जायेगा।

3.2.4.3 प्रावधानों का दुरूपयोग रोकने हेतु, शहरी गरीबों को प्रदान किया गया मालिकाना अधिकार आंवटन से 10–15 वर्ष की अवधि के लिये गैर–हस्तांतरणीय आधार पर होगा।

3.2.5 भूमि बैंक का सृजन

3.2.5.1 राज्य सरकार की भूमि संयोजन नीति विशेष रूप से निम्न आय वर्ग के आवासों संबंधित निर्माण परियोजनाओं के लिये भूमि की निर्बाध आपूर्ति सुनिश्चित किये जाने हेतु भूमि बैंक की स्थापना के लिये होगी।

3.2.5.2 राज्य सरकार द्वारा इस प्रायोजन हेतु सभी सरकारी स्वामित्व वाली भूमि की डिजीटाइज्ड भूमि अभिलेख तैयार किया जायेगा।

3.2.5.3 राज्य सरकार किफायती आवासों के प्रायोजन हेतु विभिन्न विभागों की अप्रयुक्त भूमि को आवास विभाग में स्थानान्तरित किये जाने के उद्देश्य से उपयुक्त व्यवस्था करेगी।

3.2.5.4 राज्य सरकार भूमि साझाकरण, भूमि समुच्चयन, भूमि संयोजन तथा बातचीत के आधार पर भूमि क्रय को प्रोत्साहित करेगी। आवास निर्माण के उद्देश्य के लिये अपनी भूमि को भूमि बैंक में पंजीकरण कराये जाने हेतु निजी भूमि स्वामियों को प्रोत्साहन दिया जायेगा।

3.2.6. एकीकृत टाउनशिप को विकसित किया जाना :

राज्य सरकार द्वारा सैटेलाइट टाउनशिप तथा काउंटर मैक्नेट सिटी क्षेत्रों को विकसित किये जाने के लिये एकीकृत टाउनशिप नीति, निजी पूँजी निवेश हेतु उपयुक्त प्रोत्साहनों के उपायों के साथ तैयार की जायेगी।

3.2.7. सर्विस्ड अपार्टमेन्ट

यह अनुभव किया गया है कि राज्य में पर्याप्त चलायमान जनसंख्या है, जिस हेतु अल्पावधि आवास की आवश्यकताओं को लक्षित किया जाना चाहिये। राज्य सरकार सभी बुनियादी सुविधाओं के साथ अस्थायी आवास के निर्माण को प्रोत्साहित करेगी। इस प्रकार सर्विस्ड अपार्टमेंट पर्यटक तथा अन्य चलायमान आबादी की आवश्यकताओं को पूर्ण करेगें तथा इसके साथ साथ सेवारत श्रेणी के व्यक्तियों के लिये रोजगार के अवसर प्रदान करेंगें।

3.2.8. रात्रि विश्रामगृह तथा किराया आधारित आवास

राज्य सरकार द्वारा पी0पी0पी0 आधार पर किफायती किराया आधारित आवास तथा रात्रि विश्राम गृहों का भारत सरकार की योजनाओं से लाभ लेते हुये निर्माण कराया जायेगा।

3.2.9. मिश्रित भू–उपयोग व परिवहन

3.2.9.1 राज्य सरकार शहारों मे कार्पेट फुट–प्रिंट को कम करने के लिये सभी आवश्यक प्रयास करेगी। मास्टर प्लान के नये क्षेत्रों मे मिश्रित भूमि उपयोग और एकीकृत टाउनशिप को प्रोत्साहित किया जायेगा जिससे औसत परिवहन की दूरी कम की जा सके।

3.2.9.2 राज्य सरकार जहां संभव हो ऐसे सैटेलाइट नोड्स, पब्लिक ट्राजिंट कॉरिडोर (मेट्रो रेल, बी0आर0टी0एस0 आदि) विकसित करेगी जिससे व्यक्तिगत वाहनों को एक विश्वसनीय सुविधाजन तथा प्रभावी विकल्प प्रदान किया जा सके।

3.2.9.3 राज्य सरकार ट्रांजिट ओरियेंन्टड डेवलपमेंट को लक्षित करेगी जिस हेतु पब्लिक ट्रांसपोर्ट कॉरिडोर को प्राविधानित करेगी। जहां उच्च घनत्व कॉरिडोर को विकसित किये जाने हेतु अतिरिक्त एफ0ए0आर0 प्रदान किया जायेगा।

3.2.10 तकनीक व क्षमता निर्माण

3.2.10.1 भवन सामग्री तथा भवन तकनीक

3.2.10.1.1 राज्य सरकार विभिन्न राज्यों और राष्ट्रीय स्तर के संस्थानो के साथ मिलकर कार्य करेगी। आई0आई0टी0रूड़की, सी0बी0आर0 आई0 के साथ कम लागत वाली स्थानीय सामग्रियों को आवासीय स्टॉक के निर्माण हेतु विकसित किया जायेगा।

3.2.10.1.2 राज्य सरकार आवासों के लिये कम लागत वाले भूकंप प्रतिरोधी डिजाइन विकसित किये जाने हेतु विभिन्न राज्य और राष्ट्रीय स्तर के संस्थानों के साथ कार्य करेगी।

3.2.10.1.3 लोक निर्माण विभाग द्वारा प्रयुक्त दरों की अनुसूची को संशोधित किया जायेगा जिसमे पर्यावरण के अनुकूल सामग्रियों जैसे बांस और निर्माण मे अन्य टिकाऊ सामग्रियों को सम्मिलित किया जायेगा।

3.2.10.1.4 राज्य प्राधिकरण और निर्माण क्षेत्र मे प्रतिष्ठित संस्थानों की सहायता से, शहरी स्थानीय नगरीय निकायों और स्थानीय विकास प्राधिकरणों का क्षमता विकास कराया जायेगा। यह कम लागत वाले आवास, मलिन बस्तियों की रोकथाम और आवास स्टॉक के रखरखाव के प्राविधानों पर लक्षित होगा।

3.2.10.1.5 राज्य सरकार द्वारा एक आवासीय प्रबन्धन तंत्र को विकसित किया जायेगा जिससे राज्य में आवास निर्माण गतिविधियों की निगरानी को सशक्त किया जा सके।

3.2.11 क्षमता विकास

राज्य सरकार द्वारा निर्माण कार्यक्रमों में कौशल विकसित करने के लिये आईटीआई पाठयक्रम के भाग के रूप में विशेष कार्यक्रम विकसित किये जायेगें जैसे ईंट लगाया जाना, मशीनरी, बढ़ई आदि। इन कार्यक्रमों का उपयोग प्रौद्योगिकी के हस्तांतरण के लिये सबसे निम्न स्तर तक किया जायेगा।

3.2.12 जी0आई0एस0 तथा उपयुक्त तकनीकी व्यवस्था

राज्य सरकार समस्त विकासक्षेत्रों हेतु वेब आधारित जी0आई0एस0 अनुप्रयोग तैयार करेगी जो अनुमन्य भू–उपयोग, भूमि अभिलेख, स्वामित्व शीर्षक, सार्वजनिक उपयोगिता आदि की पूरी जानकारी प्रदान करेगा।

4. किफायती आवास मॉडल

राज्य सरकार द्वारा अगले पांच वर्षो में राज्य मे लगभग 1 लाख किफायती आवास

बनाये जाने का लक्ष्य निर्धारित किया गया है। इन घरों के निर्माण की सुविधा के लिये, निम्नलिखित 5 अलग–अलग मॉडल की परिकल्पना की गयी है।

मॉडल –1: सामान्य सामूहिक आवास–निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि में

सामान्य मापदंड	
न्यूनतम क्षेत्रफल	2000 वर्ग मी0 मैदानी क्षेत्रों में तथा 1000 वर्ग मी0 पर्वतीय क्षेत्रों में
भू–आच्छादन	35 प्रतिशत मैदानी क्षेत्रों में तथा 40 प्रतिशत पर्वतीय क्षेत्रों में
एफ0ए0आर0	1.8 मैदानी क्षेत्रों में तथा 1.4 पर्वतीय क्षेत्रों में
ई0डब्ल्यू0एस0 का प्राविधान	कुल आवासीय ईकाईयों का 15 प्रतिशत अथवा एफ0ए0आर0 का 25 प्रतिशत (भूतल + तीन तल)
तकनीकी मापदंड फ्लैट	
ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल	25–35 वर्ग मी0
तकनीकी मापदंड–प्लॉट	
ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय ईकाई का प्लॉट का आकार	30–45 वर्ग मी0
प्रोत्साहन	
शेल्टर फंड का विकल्प	परियोजना क्षेत्रफल के 2000 वर्ग मी0 के बराबर अथवा अधिक होने तथा 5000 वर्ग मी0के बराबर अथवा कम होने पर (भवन उपविधि मे शेल्टर फंड हेतु संशोधित प्राविधान के अनुसार) 5000 वर्ग मी0 से अधिक क्षेत्रफल की परियोजनाओं में ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय ईकाईयों का निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।
अतिरिक्त एफ0ए0आर0	ग्रीन भवन के मानकों का अनुपालन किये जाने

	पर अतिरिक्त 0.3 तक एफ0ए0आर0। ऐसी परियोजनायें जिनमें निर्माणकर्ता द्वारा ग्रीन भवन मानकों के अनुसार छूट प्राप्त की गयी हो किन्तु निर्माण में ग्रीन भवन मानकों को पूर्ण न किया गया हो, में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
व्यवसायिक क्षेत्रफल	एफ0ए0आर0 का 7.5 प्रतिशत

मॉडल–2 : पूर्ण किफायती आवास परियोजना : निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि में

उद्देश्य : प्रस्तुत मॉडल मे सम्पूर्ण योजना की सभी 100 प्रतिशत ईकाईयां कम कीमत की आवासीय ईकाईयां होगी। (ई0डब्ल्यू0एस0, एल0आई0जी0 तथा एल0 एम0 आई0जी0)

सामान्य मापदंड	
न्यूनतम क्षेत्रफल	4000 वर्ग मी0 मैदानी क्षेत्रों में तथा 2000 वर्ग मी0 पर्वतीय क्षेत्रों मे
भू–आच्छादन	50 प्रतिशत
एफ0ए0आर0	2.0 (भूतल+तीन तल)
ई0डब्ल्यू0एस0 की व्यवस्था	• आवासीय योजना मे 100 प्रतिशत किफायती आवासों का निर्माण किया जायेगा (ई0 डब्ल्यू0एस0, एल0आई0जी0 तथा एल0 एम0आई0जी0) जिसमें न्यूनतम 35 प्रतिशत ईकाईयां अथवा एफ0 ए0आर0 का 40 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0श्रेणी के लिये होगा। • विकासकर्ता द्वारा कुल आवासीय ईकाईयों का न्यूनतम 35 प्रतिशत ईकाईयां अथवा एफ0 ए0आर0 का 40 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 ईकाइयों को स्थानीय विकास प्राधिकरणों को राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों पर उपलब्ध कराया जायेगा। (ई0डब्ल्यू0एस0को स्थानीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय नगरीय

	निकाय को उपलब्ध कराये जाने हेतु वर्तमान दर रु0 6.00लाख/प्रति आवास) • राज्य सरकार ई0डब्ल्यू0एस0 की कीमत को अधिसूचना के माध्यम से घोषित करेगी। • स्थानीय निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्ही–करण मानक दिशानिर्देशों के अनुसार किया जायेगा।
तकनीकी मापदंड	
ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	25–35 वर्ग मी0
एल0आई0जी0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	36–45 वर्ग मी0
एल0एम0आई0जी0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	46–55 वर्ग मी0
प्रोत्साहन	
भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क	पब्लिक/सेमी – पब्लिक में निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा, हरित पट्टी, पार्क व मार्गाधिकार में निषिद्व व शेष भू–उपयोग श्रेणियों से भू–उपयोग परिवर्तन देय नहीं
विकास शुल्क, मानचित्र शुल्क, उप–विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क	समाप्त
स्टाम्प शुल्क	ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के लाभार्थियों हेतु शुल्क रू0 5000 होगा।
पहुँच मार्ग	9.0 मीटर मैदानी क्षेत्र तथा 4.5 मीटर पर्वतीय क्षेत्र
व्यवसायिक क्षेत्रफल	एफ0ए0आर0 का 7.5 प्रतिशत

मॉडल – :3 किफायती आवास परियोजना : निजी निर्माणकर्ता द्वारा निजी भूमि में

सामान्य मापदंड	
न्यूनतम क्षेत्रफल	4000 वर्ग मी0 मैदानी क्षेत्रों में तथा 2000 वर्ग मी0 पर्वतीय क्षेत्रों मे
भू–आच्छादन	50 प्रतिशत
एफ0ए0आर0	2.1
ई0डब्ल्यू0एस0 तथा एल0 आई0जी0 की व्यवस्था	• एफ0ए0आर0 का 45 प्रतिशत (35 प्रतिशत ई0डब्ल्यू0एस0 तथा 10 प्रतिशत एल0आई0जी0 भूतल+तीन तल) तथा शेष एफ0ए0आर0 में एल0एम0आई0जी0 एम0 आई0जी0 तथा एच0आई0जी0 भवन निर्मित किये जा सकते हैं। • विकासकर्ता द्वारा किफायती आवासीय ईकाईयों को स्थानीय विकास प्राधिकरणों को राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों पर उपलब्ध कराया जायेगा। • ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 को स्थानीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकायों को उपलब्ध कराये जाने हेतु वर्तमान दर रू0 6.00 लाख/प्रति आवास तथा एल0 आई0जी0 रू010.00 लाख / प्रति आवास • स्थानीय निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्हीकरण मानक दिशानिर्देशों के अनुसार किया जायेगा। • निर्माणकर्ता के पास योजना के क्रॉस सब्सीडाइजेशन का विकल्प होगा।
क्षेत्रफल	
किफायती आवास योजना निर्माणकर्ता की मूल योजना में पृथक प्रविष्टि के साथ अथवा योजना की सीमा से 5 किलोमीटर की दूरी की भीतर या विकास क्षेत्र में स्थानीय विकास प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित उपयुक्त स्थान पर हो सकती है।	

प्रोत्साहन	
भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क	पब्लिक / सेमी – पब्लिक में निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा, हरित पटटी, पार्क व मार्गाधिकार में निषिद्व, व शेष भू–उपयोग श्रेणियों से भू–उपयोग परिवर्तन देय नही
विकास शुल्क व मानचित्र शुल्क, उप–विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क	समाप्त
अतिरिक्त एफ0ए0आर0	ग्रीन भवन के मानकों का अनुपालन किये जाने पर अतिरिक्त 0.3 तक एफ0ए0आर0। ऐसी परियोजनायें जिनमे निमार्णकर्ता द्वारा ग्रीन भवन मानकों के अनुसार छूट प्राप्त की गयी हो, किन्तु निर्माण में ग्रीन भवन मानकों को पूर्ण न किया गया हो, में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
व्यवसायिक उपयोग	एफ0ए0आर0 का 10 प्रतिशत
स्टाम्प शुल्क	ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के लाभार्थियों हेतु स्टाम्प शुल्क रू0 5000 होगा।
पहुँच मार्ग	9.0 मीटर मैदानी क्षेत्र तथा 4.5 मीटर पर्वतीय क्षेत्र

मॉडल –4 किफायती आवास परियोजना :– निजी निर्माणकर्ता अथवा सरकारी संस्थान द्वारा सरकारी भूमि में

उक्त प्रस्तुत मॉडल–4 हेतु राज्य सरकार 99 वर्ष हेतु लीज आधार पर हस्तान्तरणीय योग्य, सभी अधिभारों से मुक्त निशुल्क भूमि उपलब्ध करायेगी । भूमि का आंवटन प्रतिस्पर्धी निविदा प्रक्रिया के माध्यम से किया जायेगा। भूमि संयोजन को प्रोत्साहित किये जाने के उद्देश्य से राज्य सरकार विभिन्न विभागों की निष्प्रायोजित भूमि को निशुल्क स्थानीय विकास प्राधिकरणों को उपलब्ध करायेगी जिससे किफायती आवासों का निर्माण किया जा सके।

सामान्य मापदंड	
न्यूनतम क्षेत्रफल	4000 वर्ग मी0 मैदानी क्षेत्रों में तथा 2000 वर्ग मी0 पर्वतीय क्षेत्रों में

भू–आच्छादन	50 प्रतिशत
एफ0ए0आर0	2.1
ई0डब्ल्यू0एस0 व एल0 आई0 जी0 की व्यवस्था	• आवासीय योजना में जिस निर्माणकर्ता द्वारा सर्वाधिक ई0डब्ल्यू0एस0 ईकाईयों को निशुल्क उपलब्ध कराया जायेगा उसको योजना हेतु चयनित किया जायेगा। • निर्माणकर्ता के पास योजना के क्रॉस सब्सीडाइजेशन का विकल्प होगा। • राज्य सरकार को निशुल्क उपलब्ध कराये जाने वाले ई0डब्ल्यू0एस0 व एल0आई0 जी0 आवासीय ईकाईयों का अनुपात 70:30 होगा। • स्थानीय निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्ही–करण मानक दिशानिर्देशों के अनुसार किया जायेगा।
तकनीकी मापदंड	
ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	25–35 वर्ग मी0
एल0आई0जी0 आवासीय ईकाईयों का कवर्ड क्षेत्रफल	36–45 वर्ग मी0
क्षेत्रफल	
तल	भूतल+तीन तल
निविदा मानदंड	• राज्य सरकार स्थानीय विकास प्राधिकरणों को उपलब्ध कराये जाने वाली आवासीय ईकाईयों हेतु प्रधानमंत्री आवास योजना के प्राविधानों के आधार पर निविदा मानदंड तैयार करेगी जिसमे तकनीकी सूची जैसे आवासी ईकाईयों का आकार, संख्या, ले–

	आउट के सम्बन्ध मे सूचनायें सम्मिलित की जायेगी। • स्थानीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय नगर निकाय परियोजनाओं के आधार पर आवासीय ईकाईयों की न्यूनतम संख्या का निर्धारण कर सकेगें। किसी भी अवस्था में स्थानीय विकास प्राधिकरण/स्थानीयनगर निकाय को परि–योजना में कुल आवासीय ईकाईयों की 35 प्रतिशत से कम ई0 डब्ल्यू0 एस0 आवासीय ईकाईयां प्रदान नही की जा सकेगी।
प्रोत्साहन	
भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क	पब्लिक / सेमी – पब्लिक में निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा, हरित पटटी, पार्क व मार्गाधिकार में निषिद्व व शेष भू–उपयोग श्रेणियों से भू–उपयोग परिवर्तन देय नही
विकास शुल्क व मानचित्र शुल्क, उप–विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क	समाप्त
अतिरिक्त एफ0ए0आर0	ग्रीन भवन के मानकों का अनुपालन किये जाने पर अतिरिक्त 0.3 तक एफ0ए0आर0। ऐसी परियोजनायें जिनमे निर्माणकर्ता द्वारा ग्रीन भवन मानकों के अनुसार छूट प्राप्त की गयी हो किन्तु निर्माण में ग्रीन भवन मानकों को पूर्ण न किया गया हो, में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
स्टाम्प शुल्क	ई0 डब्ल्यू0 एस0 श्रेणी के लाभार्थियों हेतु स्टाम्प शुल्क रू0 5000 होगा
व्यवसायिक उपयोग	एफ0ए0आर0 का 10 प्रतिशत

मॉडल –5 सरकारी संस्थान (विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकाय तथा अन्य पैरास्टेटल संस्थान)

सामान्य मापदंड	
न्यूनतम क्षेत्रफल	–
भू–आच्छादन	50 प्रतिशत
एफ0ए0आर0	2.1
ई0डब्ल्यू0एस0 व एल0आई0जी0 की व्यवस्था	• एफ0ए0आर0 का न्यूनतम 35 प्रतिशत ई0 डब्ल्यू0एस0 • अन्य शेष एफ0ए0आर0 पर एल0आई0 जी0 ,एल0एम0आई0जी0 ,एम0आई0 जी तथा एच0आई0जी0 बनाये जा सकते हैं। • ई0डब्ल्यू0एस0 की वर्तमान दर रू0 6.00 लाख/प्रति आवास • स्थानीय निकायों द्वारा लाभार्थियों का चिन्ही –करण मानक दिशानिर्देशों के अनुसार किया जायेगा
तकनीकी मापदंड–फ्लैट	
ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल	25–35 वर्ग मी0
एल0आई0जी0 आवासीय ईकाई का कवर्ड क्षेत्रफल	36–45 वर्ग मी0
तकनीकी मापदंड–प्लॉट	
ई0डब्ल्यू0एस0 आवासीय ईकाई का प्लॉट का आकार	30–45 वर्ग मी0
एल0आई0जी0 आवासीय ईकाई का प्लॉट का आकार	45–60 वर्ग मी0
प्रोत्साहन	
भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क	पब्लिक/सेमी–पब्लिक में निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आधा, हरित

	पट्टी, पार्क व मार्गाधिकार में निषिद्व व शेष भू–उपयोग श्रेणियों से भू–उपयोग देय नहीं
विकास शुल्क व मानचित्र शुल्क, उप–विभाजन शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क	समाप्त
अतिरिक्त एफ0ए0आर0	ग्रीन भवन के मानकों का अनुपालन किये जाने पर अतिरिक्त 0.3 तक एफ0ए0आर0। ऐसी परियोजनायें जिनमें निर्माणकर्ता द्वारा ग्रीन भवन मानकों के अनुसार छूट प्राप्त की गयी हो, किन्तु निर्माण में ग्रीन भवन मानकों का पूर्ण न किया गया हो, में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
स्टाम्प शुल्क	ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के लाभार्थियों हेतु स्टाम्प शुल्क रू0 5000 होगा।
व्यवसायिक उपयोग	एफ0ए0आर0 का 10 प्रतिशत
पहुँच मार्ग	9.0 मीटर मैदानी क्षेत्र तथा 4.5 मीटर पर्वतीय क्षेत्र

5. राज्य सरकार, शहरी स्थानीय निकायों, वित्त तथा विभिन्न संस्थाओं की भूमिका :–

5.1 राज्य सरकार की भूमिका

5.1.1. एक सहयोगी वातावरण का सृजन

5.1.1.1 राज्य सरकार द्वारा उत्तराखण्ड आवास नीति को लागू कराया जायेगा।

5.1.1.2 राज्य, सरकारी एकीकृत मलिन बस्ती विकास परियोजनाओं के साथ–साथ एकीकृत टाउनशिप विकास परियोजनाओं के संबंध मे स्थानीय निकायों/पैरास्टेटल/सहकारिता सेक्टर/गैर सरकारी संगठनों के सहयोग से एक सुविधाकर्ता तथा सुलभकर्ता के रूप में कार्य करेगी। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार संभावित ई0डब्लयू0एस/एल0आई0जी0 लाभार्थियों के लिये वित्तीय संसाधनों का उचित प्रवाह सुनिश्चित करेगी

तथा साथ–साथ बडे आवास और निवास परियोजनाओं की व्यवहार्यता अन्तर का वित्तपोषण करेगी।

5.1.1.3 राज्य सरकार पर्याप्त जल आपूर्ति, जल निकासी, सीवरेज, स्वच्छता, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन, बिजली आपूर्ति और परिवहन संपर्क आदि की व्यवस्था से संबंधित समस्याओं से निपटने के लिये मध्यम अवधि और दीर्घकालीक रणनीतियों को तैयार करेगी।

5.1.1.4 राज्य सरकार स्थानीय निर्माण सामग्री के विकेन्द्रकृत उत्पादन तथा उपलब्धता को प्रोत्साहित तथा बढ़ावा देगी।

5.1.1.5 राज्य सरकार उचित मितव्ययी मानदंडो के दृष्टिगत संतुलित क्षेत्रीय विकास को बढ़ावा देगी।

5.1.1.6 किफायती आवास श्रेणी के अन्तर्गत विकसित की जानी वाली परियोजनाओं में मॉडल 2,3,4 में निजी विकासकर्ता स्थानीय विकास प्राधिकरणों को मार्केटिंग सहयोगी के रूप में चयनित कर सकता है।

5.1.2 कानूनी व नियामक ढ़ांचा :–

5.1.2.1 समस्त नियम तथा नियमन, भवन उपविधि, भारत सरकार, राज्य सरकार तथा एन0बी0सी0 दिशानिर्देशों के अनुसार होंगें।

5.1.3 सार्वजनिक –निजी सहभागिता :–

5.1.3.1 राज्य सरकार आवास व बुनियादी ढ़ांचागत परियोजनाओं के लिये स्पष्ट रूप से परिभाषित सार्वजनिक –निजी साझेदारी को प्रोत्साहित करेगी।

5.1.3.2 राज्य सरकार आवास संबधी लघु वित्त की व्यवस्था तथा आवास निर्माण के संबध मे शहरी स्थानीय निकायों/पैरास्टेटल संस्थाओं के साथ साझेदारी करने के लिये सहकारी सामुहिक आवासीय सोसाइटी, कर्मचारी संगठन, श्रमिक आवास प्रोत्साहक संगठन, गैर सरकारी संगठनों और समुदाय आधारित संगठनों को प्रोत्साहित करेगी।

5.1.3.3 राज्य सरकार, केन्द्र सरकार, शहरी स्थानीय निकायों,बैंक / एमएमआई और संभावित लाभार्थियों के मध्य साझेधारी के साथ स्व–स्थाने मलिन बस्ती उत्थान को प्रोत्साहित करेगी।

5.1.4 कौशल विकास :–

5.1.4.1 राज्य सरकार निर्माणकार्यो में संलग्न कामगारों के प्रशिक्षण व कौशल

विकास को सुलभ कराये जाने का कार्य करेगी।

5.1.5 प्रबंधन सूचना प्रणाली :–

5.1.5.1 राज्य सरकार शासन के विभिन्न स्तरों हेतु उचित प्रबंधन सूचना प्रणाली विकसित करेगी।

5.1.6 अनुसंधान एवं विकास :–

5.1.6.1 राज्य सरकार निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में अनुसंधान एवं विकास गतिविधियों को प्रोत्साहित करना तथा आवास और बुनियादी ढ़ांचागत परियोजनाओं में प्रयोग किये जाने हेतु विकेन्द्रीकृत उत्पादन और निर्माण सामग्री की उपलब्धता को प्रोत्साहित करेगी।

5.1.7 भूमि का सर्वोत्कृष्ट उपयोग :–

5.1.7.1 राज्य सरकार, 35 प्रतिशत एफ0ए0आर0 को ई0डब्ल्यू0एस आवासों हेतु आरक्षित किये जाने जैसी छूट अथवा परिवहन कॉरिडोर की अनुमति हेतु हस्तांतरणीय विकास अधिकार जारी किये जाने तथा बाहरी क्षेत्र में एफ0ए0आर0 की उपलब्धता किये जाने की भांति अभिनव विशेष प्रोत्साहनों द्वारा भूमि के सर्वोत्कृष्ट उपयोग को बढ़ावा देगी।

5.1.7.2 राज्य सरकार, ग्रीनफील्ड नगरों तथा वर्तमान शहरों के पूरक बुनियादी ढ़ांचे तथा विशेष आर्थिक क्षेत्र के साथ, एकीकृत शहरी आवास विस्तार के साथ मौजूदा शहरों के आवास और बुनियादी ढ़ाचे में एफ0डी0आई0 और राष्ट्रीय निवेश दोनों को प्रोत्साहित करेगी।

5.1.7.3 राज्य सरकार यह सुनिश्चित करेगी कि इस प्रकार की पूर्ण एकीकृत आवास परियोजनायें उचित एम0आर0टी0एस0/पब्लिक ट्रांसपोर्ट कॉरिडोर से जुड़ी हुयी हैं।

6. शहरी स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरणों/आवासीय परिषदों की भूमिका :–

6.1 सहयोगी वातावरण तैयार करना :–

6.1.1 राज्य सरकार, इनर–सिटी विकास योजना, स्व–स्थाने मलिन बस्ती उन्नयन परियोजना तथा मलिन बस्ती पुनर्वास परियोजनाओं को उपयुक्त प्रशिक्षण कार्यक्रम के माध्यम से रूपरेखा तैयार किये जाने हेतु, स्थानीय स्तर पर क्षमता निर्माण करेगी।

6.1.2 मास्टर प्लान के साथ–साथ जोनल प्लान मे ई0डब्ल्यू0एस तथा एल0आई0जी0 लाभार्थियों के लिये उपयुक्त प्राविधान किये जाने के साथ शहरी स्तर पर आवास व बुनियादी ढ़ांचागत विकास से सम्बन्धित केन्द्रीय तथा राज्य सेक्टर की योजनाओं को लागू करना।

6.1.3 प्रभावी माध्यम से योजनाबद्ध विकास के लिये नियामक उपाय लागू किया जाना।

6.1.4 अनाधिकृत कॉलोनियों, नई मलिन बस्तीयों, अनाधिकृत निर्माण मौजूदा संपत्तियों के विस्तार और आवासीयों क्षेत्रों के व्यवसायीकरण की वृद्धि को रोका जाना।

6.1.5 यह सुनिश्चित किया जाना कि विकास प्लान/मास्टर प्लान, जोनल प्लान तथा स्थानीय क्षेत्रीय प्लान नियमित रूप से बनाये गये हैं और नियमित रूप से अद्यतन किये गये हैं, जिससे आवासहीन तथा मलिन बस्ती वासियों के लिये पर्याप्त प्राविधान किया जा सकेगा।

6.1.6 सम्बन्धित जिला प्लान और राज्य क्षेत्रीय प्लान के अनुरूप मास्टर प्लान तथा महानगरीय प्लान तैयार करना।

6.1.7 शहर आधारित विशेष आवासीय कमी की पहचान करना तथा ससमय कार्यान्वयन के लिये शहर स्तरीय आवासीय तथा निवास कार्ययोजना तैयार करना। जहां आवश्यक तथा व्यवहार्य हो, स्थानीय नगर निकाय और पैरास्टेटल, विशेष रूप से ई0डब्ल्यू0एस/एल0आई0जी0 आवास व सहायक बुनियादी ढ़ांचागत सुविधाओं को विकसित किये जाने हेतु व्यवहार्यता अंतर–निधि उपलब्ध करायेगें जिससे मलिन बस्ती उत्थान परियोजनाओं मे गरीब वर्ग हेतु क्रय हेतु बेहतर सामर्थ्य तथा परियोजनाओं की वित्तीय व्यवहार्यता सुनिश्चित की जा सके।

6.1.8 आवश्यक बुनियादी सेवायुक्त यथोचित श्रम आवास कॉलोनियों के साथ औद्योगिक एस्टेटों के नियोजन और विकास को प्रोत्साहित करना।

6.1.9 नगरीय व ग्राम नियोजन संस्थान और नेशनल बिल्डिंग कोड द्वारा तैयार मॉडल निर्माण उप–नियमों के प्रावधानों को संबंधित भवन उप–कानूनों में सम्मिलित करना। भवन स्वामियों हेतु अभिनव ऊर्जा संरक्षण व्यवस्थाओं और अनिवार्य वर्षा जल संचयन के लिये निर्माण उप–नियमों में उचित

प्रावधान करना।

6.1.10 स्थानीय स्तर पर क्षमता निर्माण कार्यक्रमों हेतु योजना विकसित करना।

6.1.11 निवासी कल्याण संघों को निर्दिष्ट कॉलोनियों की सीमाओं के भीतर विशिष्ट सेवाओं के संचालन व रखरखाव के लिये प्रोत्साहित किया जाना तथा अतिक्रमण से संबंधित प्रारंभिक चेतावनी प्रणाली विकसित किये जाने में उनकी सहायता का उपयोग करना।

6.1.12 कालोनी स्तर पर मार्गों/लेनों की प्रभावी साफ–सफाई और कालोनी के ठोस अपशिष्ट निस्तारण हेतु स्थानीय स्तर पर संरक्षण संस्थाओं के साथ मिलकर निवासी कल्याण संघों/सी0बी0ओ0 को सम्मिलित करना।

7. प्रक्रिया:

7.1 निजी भागीदार द्वारा उक्त निर्धारित मॉडल मे से किसी एक या एक से अधिक का चयन किया जा सकता है।

7.2 निजी भागीदार द्वारा उक्त परियोजना का प्रस्ताव स्थानीय विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाएगा। प्रस्तुत परियोजना के प्रस्ताव का स्थानीय विकास प्राधिकरण स्तर पर सिंगल विडों के माध्यम से निर्धारित समय सीमा में तकनीकी परीक्षोपरान्त अनुमोदन किया जायेगा।

7.3 परियोजना प्रस्ताव के अनुमोदन की कार्यवाही 30 दिन के अन्दर पूर्ण की जाएगी तथा अनुमोदन से सम्बन्धित अनुज्ञा पत्र की प्रति उडा तथा आवास विभाग को भी पृष्ठांकित की जाएगी।

7.4 राज्य सरकार इस आवास नीति के मॉडल 2,3 व 4 के अन्तर्गत विकसित की जानी वाली परियोजनाओं हेतु राज्य में भूमि क्रय की अनुमोदन प्रक्रिया को सिंगल विडों के माध्यम से 30 दिवसों की अवधि के अन्तर्गत पूर्ण करने का प्रयास करेगी।

7.5 योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित प्रस्ताव के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता का सम्बन्धित स्थानीय विकास प्राधिकरण के साथ "डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट" एवं "परफार्मेन्स गारन्टी" का निष्पादन किया जाएगा।

7.6 स्थानीय विकास प्राधिकरणों द्वारा परियोजना अन्तर्गत किये जा रहे निर्माण की गुणवत्ता निर्धारित मानकों के अनुसार सुनिश्चित किये जाने हेतु समय

समय पर NABL अधिकृत प्रयोगशालाओं/ऐजेंसियों के माध्यम से गुणवत्ता जांच करवायी जायेगी। इस कार्य में होने वाले व्यय को स्थानीय विकास प्राधिकरणों द्वारा वहन किया जायेगा।

7.7 स्थल विशेष के दृष्टिगत् यदि नीति अथवा भवन उपविधि के कतिपय प्राविधानों में शिथिलता/संशोधन अपेक्षित हो तो इस सम्बन्ध में राज्य सरकार स्तर से यथोचित निर्णय लिया जायेगा।

8 उत्तराखण्ड आवास नीति, 2017 के तहत आवास विभाग द्वारा शहरी विकास विभाग द्वारा मांग सर्वेक्षण के आधार पर परियोजनाओं की स्वीकृति दी जायेगी।

9 यह नीति वर्ष 2021 तक लागू होगी।

भवदीय

(अमित सिंह नेगी)
सचिव