संख्या : 1132 /आठ–1–18–106विविध/2018

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **आवास आयुक्त,**
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. **उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. **अध्यक्ष,**
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
4. **नियंत्रक प्राधिकारी,**
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 **लखनऊ : दिनांक 12 जुलाई, 2018**

विषयः–प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2018–2021) के संबंध में।

महोदय,

शासनादेश संख्या–10/2017/2130/आठ–1–17–36विविध/2017, दिनांक 25.10.2017 द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप) योजना की प्रति प्रेषित करते हुए आवश्यक कार्यवाही हेतु निर्देशित किया गया था। प्रधानमंत्री आवास योजना के सफल क्रियान्वयन हेतु उपर्युक्त योजना में कतिपय संशोधन करते हुए प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2018–2021) तैयार की गयी है।

2– प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2018–2021) की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि संलग्न योजना के प्राविधानों के अनुसार तत्काल आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें। उपर्युक्त योजना की प्रति विभागीय वेबसाइट http://awas.up.nic.in पर उपलब्ध है।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय,

(नितिन रमेश गोकर्ण)
प्रमुख सचिव

E:/ E:/PMAY//G.O.17

संख्याः 1132-(1)/आठ-1-2018 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
2. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन को इस निवेदन के साथ कि कृपया अपने विभाग से संबंधित बिन्दुओं पर आवश्यक निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उ0प्र0।
4. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
6. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत नीति को समस्त संबंधितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
7. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
8. गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(राजेश कुमार पाण्डेय)
विशेष सचिव

E:/ E:/PMAY//G.O.17

विषय :– प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप) योजना (वर्ष 2018–2021)

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 रू.1.50 लाख निर्धारित किया गया है जबकि रू.1.0 लाख अनुदान राज्य सरकार द्वारा दिया जाएगा। इस प्रकार प्रत्येक ई.डब्ल्यू.एस. इकाई के लिए कुल रू.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 रू.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 किफायती आवास कम्पोनेन्ट के कियान्वयन 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 इन्सेंटिव 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 जिसके पास विकास के लिए भूमि है या जुटाव किया हो या कय अथवा अन्यथा द्वारा भूमि रखने या जुटाव करने के लिए सहमत हो।

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

योजना का क्षेत्रफल	गत 3 वित्तीय वर्षों में न्यूनतम औसत नेटवर्थ
3 हेक्टेयर तक	रू. 2.00 करोड
3 हेक्टे. से अधिक परन्तु 5 हेक्टे. तक	रू. 5.00 करोड़
5 हेक्टे. से अधिक परन्तु 10 हेक्टे. तक	रू. 10.00 करोड़

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

3.1 योजना प्रदेश में उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन अधिसूचित समस्त विकास क्षेत्रों, उ.प्र. (भवन निर्माण नियंत्रण) अधिनियम, 1958 के अधीन अधिसूचित विनियमित क्षेत्रों, उ.प्र. विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986 के अधीन अधिसूचित विशेष विकास क्षेत्रों के अन्तर्गत क्रियान्वित की जा सकती है। इसके अतिरिक्त उक्त अधिसूचित क्षेत्रों के बाहर भी यह योजना क्रियान्वित की जा सकती है जिसके लिए उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा 'विनियामक अभिकरण' की भूमिका निभाई जाएगी तथा इस प्रयोजनार्थ प्रस्तावित योजना क्षेत्र को उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम के अधीन अधिसूचित किया जाएगा।

3.2 योजना उ.प्र. औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अधीन अधिसूचित औद्योगिक विकास क्षेत्रों में भी यह योजना क्रियान्वित की जा सकती है जिसके लिए सम्बन्धित औद्योगिक विकास अभिकरण द्वारा 'विनियामक अभिकरण' की भूमिका निभाई जाएगी।

4. योजना के मानक एवं शर्तें

4.1 योजना में कुल आवासीय इकाईयों की संख्या न्यूनतम 250 होगी जिसमें न्यूनतम 35 प्रतिशत (न्यूनतम 150 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 कियान्वित किया जा सकेगा। योजनान्तर्गत ई.डब्लू.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 प्रोद्योगिकियों 'जो निम्नानुसार उल्लिखित है, 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
7- Advanced Building System EMMEDUE

भारत सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में समय–समय पर जारी की जाने वाली गाइडलाइन्स का पालन किया जाएगा। योजनान्तर्गत अन्य आय वर्गो की आवासीय इकाईयां, व्यवसायिक, संस्थागत, मनोरंजन तथा अन्य सामुदायिक सुविधाएं नियोजित की जा सकती हैं।

टिप्पणी: 'कारपेट एरिया' का तात्पर्य किसी अपार्टमेन्ट के शुद्ध प्रयोग में आने वाले तल क्षेत्रफल से है, जिसके अन्तर्गत बाह्य दीवारों से आच्छादित क्षेत्र, सर्विस शैफ्ट के अन्तर्गत क्षेत्र, एक्सक्लूसिव बालकनी अथवा बरामदे का क्षेत्र एवं एक्सक्लूसिव खुले छत का क्षेत्र शामिल नहीं होगा, परन्तु अपार्टमेन्ट की आंतरिक दीवारों का क्षेत्रफल शामिल होगा।

4.2 योजनान्तर्गत पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान, आन्तरिक सड़कों का नियोजन तथा सामुदायिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं का प्राविधान, पार्किंग एवं अन्य अपेक्षाओं का प्राविधान प्रभावी (समय–समय पर यथासंशोधित) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार किया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. भवनों हेतु भवन निर्माण उपविधि के संगत प्राविधान **संलग्नक–5** पर संलग्न है।

4.3 योजना के लिए भूमि क्रय/व्यवस्था विकासकर्ता द्वारा स्वयं की जाएगी, जिसका विकासकर्ता के पक्ष में निर्विवादित स्वामित्व होना चाहिए। इस योजना के कियान्वयन हेतु विकासकर्ता द्वारा भू–स्वामियों/किसानों के साथ 'डेवलपर एग्रीमेंट' भी किया जा सकेगा। विकासकर्ता द्वारा भूमि के निर्विवादित स्वामित्व के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा। शपथ–पत्र का प्रारूप **संलग्नक–6** पर है।

4.4 योजना स्थल हेतु विद्यमान लेपित/कन्क्रीट पहुंच मार्ग–की न्यूनतम चौड़ाई योजना के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नवत होगी:–

योजना का क्षेत्रफल	**पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई**
• 2.0 हेक्टेयर तक	12 मीटर
• 2.0 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 5.0 हेक्टेयर तक	18 मीटर
• 5.0 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 10.0 हेक्टेयर तक	24 मीटर

टिप्पणी: महायोजना/जोनल प्लान में प्रस्तावित उक्त चौड़ाई के पहुँच मार्ग पर योजना स्थल स्थित होने की दशा में भी योजना स्वीकृत की जा सकेगी।

4.5 योजना हेतु एफ.ए.आर. 2.5 एवं अधिकतम घनत्व 600 आवासीय इकाईयां प्रति हेक्टेयर अनुमन्य होगा। कुल एफ.ए.आर. का अधिकतम 10 प्रतिशत तल क्षेत्रफल व्यवसायिक उपयोग हेतु अनुमन्य होगा।

4.6 योजना के लिए अधिकतम भू–आच्छादन 50 प्रतिशत होगा तथा एफ.ए.आर. योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा, परन्तु क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा। भवन की ऊंचाई पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा, परन्तु भवन की अधिकतम उंचाई अन्य 'स्टेच्यूट्री' प्राविधानों से नियन्त्रित होगी।

4.7 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता द्वारा परफार्मेंस गारण्टी के रूप में योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल की 20 प्रतिशत विकय योग्य भूमि बंधक रखी जाएगी, जिसे ई.डब्लू.एस. इकाईयों के लाभार्थियों को कब्जा दिये जाने के अनुपात में अधिकतम दो समान किश्तों में अवमुक्त कर दिया जायेगा। विकासकर्ता विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक विकास प्राधिकरण के पक्ष में बंधक/गिरवी रखी भूमि पर विकास एवं निर्माण कार्य कर सकेगा, परन्तु उनका हस्तान्तरण तब तक नहीं कर सकेगा जब तक कि ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं कर दिया जाता है। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण न किये जाने की स्थिति में बन्धक रखी भूमि व उस पर निर्मित सम्पत्ति को जब्त कर उसका विक्रय कर शासकीय अभिकरण द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण पूर्ण कराया

जाएगा। इसके साथ ही ई.डब्ल्यू.एस. भवनों हेतु डी.पी.आर. में निर्धारित भूमि एवं उस पर आंशिक बने भवन (यदि कोई हों) भी ज़ब्त किए जाएंगे।

ऐसे विकासकर्ता जो पूरी योजना में मात्र ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का ही निर्माण कर रहे हैं, से इकाईयों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए परफार्मेंस गारण्टी के रूप में विकासकर्ता को शासन द्वारा प्रथम किश्त के रूप में अवमुक्त की जाने वाली धनराशि अथवा इससे कम धनराशि जो वह अवमुक्त कराना चाहते हैं, के बराबर बैंक गारण्टी ली जायेगी और बैंक गारण्टी की वैधता अवधि 20 माह होगी, जिसे लाभार्थियों को कब्जा दिये जाने के अनुपात में अवमुक्त कर दिया जायेगा।

4.8 बन्धक रखी भूमि जब्त करने से पूर्व विकासकर्ता को सुधार करने की हिदायत के साथ उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा नोटिस दिया जायेगा जिसकी तामीली डी.पी.आर. में उल्लिखित विकासकर्ता के ई–मेल पर प्रेषित कर सुनिश्चित की जाएगी। ई–मेल का प्रारूप **संलग्नक–7** पर है। नोटिस अवधि की समाप्ति की तिथि पर सुधार होने अथवा न होने का निर्धारण स्थल पर उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि (जो अधिशासी अभियन्ता अथवा उच्चतर स्तर का हो) द्वारा किया जायेगा एवं इस तिथि को विकासकर्ता स्वयं अथवा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होने के लिए बाध्य होगा जिसके लिए उसे अलग से कोई नोटिस नहीं दिया जायेगा। यदि नोटिस की अन्तिम तिथि को विकासकर्ता या उसके प्रतिनिधि नहीं पहुंचते हैं तो उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा यह मानकर कार्यवाही की जाएगी कि विकासकर्ता के पक्ष द्वारा कुछ नहीं कहा जाना है।

4.9 योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की संख्या 250 से अधिक होने की दशा में योजना के ई.डब्ल्यू.एस. एवं अन्य आवासों का निर्माण अलग–अलग भूखण्डों पर किया जा सकेगा। उक्त स्थिति में भूखण्डों की परस्पर अधिकतम 'एरियल' दूरी, 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में 5.0 किलोमीटर, 5.0 लाख से अधिक परन्तु 10.0 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में 3.0 किलोमीटर तथा 5.0 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों में 2.0 किलोमीटर होगी। इन्सेंटिव के दृष्टिकोण से उपरोक्तानुसार अलग–अलग भूखण्डों पर नियोजित परियोजनाओं को एक ही परियोजना माना जाएगा।

4.10 शासनादेश संख्या 3188/आठ–1–13–80विविध/2010, दिनांक 05 दिसम्बर, 2013 के प्रस्तर–2 (viii) के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. एव एल.आई.जी. भवनों का विक्रय/हस्तान्तरण आवंटन की तिथि से 05 वर्षों तक प्रतिबन्धित है। इस योजनान्तर्गत

उक्त शर्त का इस सीमा तक शिथिलीकरण किया जाता है कि किसी बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा उक्त भवनों के लिए दिये गये ऋण की वसूली हेतु बन्धक रखे गये भवन की नीलामी/विक्रय हेतु उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। नीलामी/विक्रय राशि से शासकीय सब्सिडी भी वसूली जाएगी।

5. विकासकर्ताओं की चयन प्रकिया

5.1 योजनान्तर्गत परियोजना क्रियान्वयन हेतु विकासकर्ता को प्रतिस्पर्धात्मक ढंग से उसके द्वारा ऑफर किए गए ई.डब्ल्यू.एस. आवास के सापेक्ष निर्माण हेतु आवासों की संख्या आवंटित (जिसे आगे लक्ष्य कहा गया है) की जायेगी। लक्ष्य निर्धारण की प्रकिया प्रस्तर 5.4 एवं 5.5 के अनुसार होगी।

5.2 आवेदक द्वारा अपने आवेदन के साथ रू0 20.00 लाख प्रति हेक्टेयर की दर से (न्यूनतम रू0 20.00 लाख) अर्नेस्ट मनी जमा करनी होगी। चयनित विकासकर्ता द्वारा प्रस्तर 4.7 के प्राविधानों के अनुसार भूमि बन्धक रखे जाने के उपरान्त अर्नेस्ट मनी वापस कर दी जाएगी। विकासकर्ता का चयन न होने की दशा में भी अर्नेस्ट मनी वापस कर दी जायेगी।

5.3 विकासकर्ताओं का चयन 'बिडिंग' के माध्यम से किया जाएगा। बिड दो भाग में होगी–तकनीकी तथा वित्तीय। तकनीकी बिड के साथ बिडर को एक **'प्रोजेक्ट ब्रीफ'** (संलग्नक–7अ पर है) भी प्रस्तुत करनी होगी। विकासकर्ता द्वारा प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवास पर रू. 2.50 लाख के अनुदान के ऊपर कितनी धनराशि (अधिकतम रू. 2.00 लाख) लाभार्थी से ली जाएगी, को वित्तीय बिडिंग मापदण्ड (Parameter) माना जाएगा।

5.4 प्रदेश स्तर पर नगरवार ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का लक्ष्य निर्धारित कर विकासकर्ताओं से 'बिड्स' आमंत्रित की जाएंगी। यदि L-1 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस. आवासों की संख्या नगर के कुल लक्ष्य से कम रहती है तो शेष लक्ष्य अन्य विकासकर्ता (यदि कोई हो) जो सर्वनिम्न बिड धनराशि पर कार्य कराने हेतु सहमति देते हैं, को उनके द्वारा दी गयी बिड के आरोही कम में (L-2, L-3............) सूचीबद्ध करते हुए उनके द्वारा कुल ऑफर आवासों की संख्या को तब तक बांटा जायेगी जब तक कि नगर का लक्ष्य पूर्ण रूप से नहीं बंट जाता है। यदि नगर का कुल लक्ष्य पूर्ण करने हेतु अंतिम बिडर, जो L-1 विकासकर्ता की सर्वनिम्न बिड धनराशि पर कार्य करने की सहमति देता है एवं उसका ऑफर नगर के शेष कुल लक्ष्य से अधिक है, तो उसे कुल लक्ष्य पूर्ण करने हेतु आवश्यक अवशेष ई.डब्ल्यू.एस. भवन बनाने का ऑफर दिया जाएगा। यदि वह सहमति नहीं देता है तो उसके अगले 'बिडर' को ऑफर दिया जाएगा तथा यह क्रम कुल लक्ष्य पूर्ण होने तक जारी रहेगा। उपरोक्तानुसार अभिकरण द्वारा निविदादाता/निविदादाताओं

को इसी स्तर पर चयनित विकासकर्ता माना जायेगा तथा इसकी सूचना चयनित विकासकर्ता को अभिकरण द्वारा पत्र के माध्यम से प्रेषित की जायेगी।

5.5 अभिकरण द्वारा अपने विकास क्षेत्र के अन्तर्गत चयनित विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित किये जाने वाले भवनों की संख्या व स्थल, उनमें प्रदत्त की जाने वाली सुविधाओं तथा प्रति भवन मूल्य का उल्लेख करते हुए पंजीकरण (आवेदन का प्रारूप संलग्नक–7ब पर है) खोले जाने हेतु विज्ञापन प्रकाशित कराया जायेगा। विज्ञापन राज्य नोडल एजेन्सी (एसएलएनए) द्वारा ए.एच.पी. घटक के अन्तर्गत पात्र लाभार्थियों के लिये ही प्रकाशित होगा। विज्ञापन के पश्चात आवेदकों की सूची राज्य नोडल एजेन्सी (एसएलएनए) को अग्रसारित कर सत्यापित कराई जायेगी। सत्यापित सूची के आधार पर अभिकरण द्वारा भवनो की संख्या व स्थल के अनुसार भवनों का आवंटन किया जायेगा। आवंटन प्रक्रिया में एस.एल.एस.एम.सी. द्वारा अनुमोदित आरक्षण व्यवस्था का पालन किया जायेगा। राज्य नोडल एजेन्सी (एस.एल.एन.ए.) द्वारा सत्यापित वास्तविक लाभार्भियों की संख्या के आधार पर उक्त चयनित विकासकर्ता के द्वारा योजना में भवनों की संख्या को अंतिम रूप से निर्धारित करते हुए विकासकर्ता के बिड् को अंतिम स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

यदि उपरोक्त चयन प्रकिया के कम में अपरिहार्य परिस्थितियों में योजना में न्यूनतम 250 भवन एवं 35 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग के भवनों की अनिवार्यता का अनुपालन सम्भव नहीं हो पा रहा है तो ऐसी परिस्थिति में भारत सरकार की गाइड लाइन्स के प्रस्तर–6.4 के कम में राज्य सरकार के अनुरोध पर केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सीएसएमसी) इन प्रतिबन्धों को शिथिल कर सकती है, जिस हेतु राज्य सरकार द्वारा अनुरोध किया जायेगा।

5.6 जिन विकासकर्ताओं द्वारा उक्तानुसार निर्धारित सर्वनिम्न बिड् धनराशि को मैच कराने की सहमति नहीं दी जाती है, उनकी बिड् निरस्त करते हुए जमा करायी गयी अर्नेस्ट मनी वापस कर दी जायेगी।

5.7 राज्य नोडल एजेन्सी (एसएलएनए) द्वारा सत्यापित लाभार्थियों को भवन आवंटन लाटरी के माध्यम से निम्न समिति द्वारा किया जायेगा :–

(i)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी/अध्यक्ष, डूडा	अध्यक्ष
(ii)	सम्बन्धित उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/उप आवास आयुक्त, सम्पत्ति, आवास विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि	सदस्य संयोजक
(iii)	सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के वित्त नियंत्रक/अधीक्षण अभियंता, आवास एवं विकास परिषद/वित्त नियंत्रक, औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य

(iv)	सम्बन्धित परियोजना अधिकारी, डूडा	सदस्य

चयनित लाभार्थियों को आवंटन पत्र सम्बन्धित अभिकरण द्वारा निर्गत किया जायेगा।

5.8 उपर्लिखित प्रस्तर–5.5 के अनुसार अभिकरण द्वारा विज्ञापित किये गये विज्ञापन के आधार पर प्राप्त इच्छुक लाभार्थियों के पंजीकरण में से लाभार्थियों का चयन लॉटरी के माध्यम से किया जायेगा। लॉटरी कुल भवनों की संख्या से 10 प्रतिशत अधिक लाभार्थियों (यदि उपलब्ध हो) हेतु की जायेगी। उक्त 10 प्रतिशत की संख्या के लाभार्थियों की प्रतीक्षा सूची अभिकरण द्वारा जारी करते हुए प्रतीक्षा सूची के अन्तर्गत आ रहे सभी लाभार्थियों को भी आवंटन पत्र जारी किया जायेगा। वास्तविक चयनित लाभार्थियों में से डिफाल्टर (यदि कोई हो) लाभार्थियों का आवंटन निरस्त करते हुए प्रतीक्षा सूची में स्थित लाभार्थियों को कमवार डिफाल्टर लाभार्थियों के भवन आवंटित कर संशोधित पत्र जारी किया जायेगा। ऐसी दशा में डिफाल्टर लाभार्थियों द्वारा जमा धनराशि अभिकरणों के आवंटन नियमावली के आधार पर कटौती के उपरान्त डिफाल्टर लाभार्थियों को वापस कर दी जायेगी। यदि लॉटरी से चयनित वास्तविक लाभार्थियों द्वारा मांग पत्र के अनुसार धनराशि जमा कर भवन हस्तगत कर लिया जाता है, तो प्रतीक्षा सूची के लाभार्थियों को प्रचलित एफ.डी.आर. की दर से अभिकरण द्वारा ब्याज सहित पंजीकरण धनराशि वापस की जायेगी।

5.8 उपरोक्त प्रकिया के उपरान्त भी भवन अनावंटित रहने की दशा में अवशेष निर्मित ई. डब्लू.एस. भवनों का विकय अभिकरण स्वयं विज्ञापन के आधार पर सूडा द्वारा अनुमोदित अभ्यर्थियों के मध्य तब तक करेगा जब तक ऐसे समस्त भवन आवंटित न हो जाये।

6. चयनित विकासकर्ताओं को अनुमन्य इन्सेन्टिव्स

6.1 यह योजना विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र की महायोजना/ औद्योगिक विकास क्षेत्र में आवासीय भू–उपयोग में ऐसे स्थलों जहां पर न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई के पहुंच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, जलापूर्ति, जल निस्तारण (ड्रेनेज) एवं मल निस्तारण तथा विद्युत आपूर्ति सुनिश्चित हो, में क्रियान्वित की जा सकेगी। वाह्य विकास के आवश्यक कार्य योजना की सीमा से अधिकतम 50 मीटर दूरी तक सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा कराए जाएंगे। इसके अतिरिक्त महायोजना मार्ग, पार्क एवं खुले स्थल, बाग, बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, नगर स्तर की जनसुविधा/उपयोग यथा–बस टर्मिनल, एस.टी.पी., फायर स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब–स्टेशन, वाटर वर्क्स आदि प्रस्तावित भू–उपयोगों को छोड़कर अन्य भू–उपयोगों के अन्तर्गत भी नियमानुसार भू–उपयोग को आवासीय में परिवर्तन

कराकर क्रियान्वित की जा सकेगी जिसके लिए भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में पूर्ण छूट होगी।

6.2 गाजियाबाद, लखनऊ, कानपुर व आगरा, वाराणसी, इलाहाबाद, मेरठ एवं गौतमबुद्ध नगर के विकासकर्ताओं को योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर वाह्य विकास शुल्क 50 प्रतिशत देय होगा। अन्य नगरों में विकासकर्ता द्वारा योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर 25 प्रतिशत वाह्य विकास शुल्क देय होगा। वाह्य शुल्क का भुगतान तीन छमाही किश्तों में भी किया जा सकता है। योजना के समस्त आंतरिक विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे। विकासकर्ता द्वारा योजना के निवासियों के लिए जलापूर्ति, जल–मल निस्तारण, सालिड वेस्ट डिस्पोजल, विद्युत आपूर्ति की पर्याप्त सुविधा उपलब्ध कराना सुनिश्चित किया जाएगा। इस हेतु विकासकर्ता को स्थल चयन ध्यानपूर्वक करना होगा। शासकीय अभिकरण द्वारा आवश्यक होने पर योजना स्थल की सीमा से अधिकतम 50 मीटर की दूरी तक सीवरेज, ड्रेनेज तथा विद्युतीकरण की सुविधा तथा कनेक्टिविटी मुहैया करायी जाएगी।

6.3 विकासकर्ता को योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 1.0 एफ.ए.आर. (मूल योजना में अवशेष एफ.ए.आर. सहित) ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट्स राइट्स (टी.डी.आर.) के रूप में निःशुल्क अनुमन्य होगा, जिसमें से अधिकतम 10 प्रतिशत तल क्षेत्रफल व्यावसायिक उपयोग में लाया जा सकता है। टी.डी.आर. का उपयोग उसी विकास क्षेत्र की महायोजना के अन्तर्गत किया जा सकेगा। टी.डी.आर की गणना हेतु ई.डब्ल्यू.एस. से आच्छादित भूमि के सर्किल रेट का आधार लिया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के सर्किल रेट एवं जिस भूमि पर टी.डी.आर. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, के सर्किल रेट के मध्य जो अनुपात होगा, उसी अनुपात में टी.डी.आर. की अनुमन्यता आंकलित की जाएगी। उदाहरणार्थ यदि ई.डब्ल्यू.एस. भूमि का सर्किल रेट 'क' एवं टी.डी.आर. का उपयोग किए जाने वाली भूमि का सर्किल रेट 'ख' है तो अनुमन्य टी.डी.आर. की गणना (('क'×अवशेष अनुमन्य एफ.ए.आर.)/'ख') के फार्मूला के आधार पर की जाएगी। टी.डी.आर. का हस्तांतरण किसी अन्य व्यक्ति को भी किया जा सकेगा **(टी.डी.आर. उपविधि संलग्नक–8)**।

6.4 विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से योजना के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त कर शासकीय अभिकरण द्वारा चिन्हित लाभार्थियों को हस्तांतरित करने के उपरान्त ही उसे टी.डी.आर. प्रमाण–पत्र निर्गत किया जायेगा।

6.5 इस योजना के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन निहित होने पर भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त प्रस्तावों के परीक्षण एवं अनुमोदन के लिए निम्न प्रकिया निर्धारित की जाती है:–

(क) प्राप्त प्रस्तावों का परीक्षण निम्न समिति द्वारा किया जायेगा:–

(1)	सचिव, विकास प्राधिकरण / आवास विकास परिषद / मुख्य कार्य पालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा नामित समकक्ष अधिकारी	अध्यक्ष
(2)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(3)	प्रभारी अभियंत्रण / मुख्य अभियंता, विकास प्राधिकरण / आवास विकास परिषद / औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य
(4)	प्रभारी नियोजन / मुख्य नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण / आवास विकास परिषद / औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य–संयोजक

(ख) भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अधिकतम 46 कार्यदिवस में पूर्ण की जाएगी जिस हेतु समय–सारिणी संलग्नक–9 पर संलग्न है।

6.6 विकासकर्ता को प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाई के सापेक्ष रू. 2.50 लाख का अनुदान तथा लाभार्थियों से बिड एमाउन्ट की धनराशि उपलब्ध करायी जायेगी।

6.7 विकासकर्ता द्वारा भूमि क्रय के समय नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी। परन्तु भूमि विकास के उपरान्त निर्मित सम्पत्तियों का आवंटियों के पक्ष में हस्तान्तरण के समय कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या–क.नि. 5–2716 / 11–2003–500 (87) / 2003, दिनांक 22.5.2003 की व्यवस्थानुसार स्टाम्प ड्यूटी में छूट अनुमन्य होगी।

6.8 केन्द्र सरकार द्वारा इस योजनान्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को यदि किसी प्रकार के करों में कोई छूट प्रदान की जाती है, तो राज्य सरकार को इसमें कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु विकासकर्ता द्वारा केन्द्र सरकार की गाईडलाइन्स का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

7. योजना के अनुमोदन की प्रक्रिया

7.1 चयन के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा योजना की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.) शासकीय अभिकरण को एक माह के अन्दर प्रस्तुत की जाएगी, जो शासकीय अभिकरण द्वारा अनुमोदित की जायेगी। शासकीय अभिकरण को प्रस्तुत की जाने वाली डी.पी.आर. की विषय–वस्तु प्रस्तर–7.4 में उल्लिखित की गयी है।

7.2 शासकीय अभिकरण द्वारा अनुमोदित डी.पी.आर. राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस.एल.ए.सी.) के माध्यम से राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस.एल.एस.एम.सी.) की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की जाएगी। तत्पश्चात एस.एल.एस.एम.सी. द्वारा केन्द्रीय सहायता के लिए अपनी संस्तुति केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.) को प्रेषित की जाएगी। शासनादेश संख्या–162 / 2016 / 623 / 69–1–2016–14(139) / 2015 टी.सी., दिनांक 21 मार्च,

2016 द्वारा राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस.एल.ए.सी.) एवं राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस.एल.एस.एम.सी.) गठित की गयी है, जबकि भारत सरकार द्वारा जारी प्रधानमंत्री आवास योजना सबके लिए आवास (शहरी) स्कीम दिशा–निर्देश में केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.) गठित की गयी है। उक्त समितियों का संरचनात्मक स्वरूप निम्नवत् है:–

(क) राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस.एल.ए.सी.)

(1)	मिशन निदेशक अथवा उनके द्वारा नामित तकनीकी अधिकारी।
(2)	निदेशक, आवास बन्धु अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।

(ख) राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस.एल.एस.एम.सी.)

1.	मुख्य सचिव	अध्यक्ष
2.	प्रमुख सचिव/सचिव, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।	उपाध्यक्ष
3.	प्रमुख सचिव/सचिव, नगर विकास उ.प्र.शासन।	सदस्य
4.	प्रमुख सचिव/सचिव, वित्त विभाग, उ.प्र.शासन।	सदस्य
5.	प्रमुख सचिव/सचिव, राजस्व, उ.प्र.शासन।	सदस्य
6.	प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ.प्र. शासन।	सदस्य
7.	प्रमुख सचिव/सचिव, पर्यावरण, उ.प्र.शासन।	सदस्य
8.	संयोजक राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति।	सदस्य
9.	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।	सदस्य
10.	निदेशक, राज्य नगरीय विकास अभिकरण (राज्य नोडल एजेन्सी (एसएलएनए))/मिशन डायरेक्टर।	सदस्य सचिव

(ग) केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.)

1.	सचिव, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	अध्यक्ष
2.	सचिव (शहरी विकास), शहरी विकास मंत्रालय।	उपाध्यक्ष
3.	सचिव, वित्त मंत्रालय (व्यय विभग)।	सदस्य
4.	सचिव, सामाजिक न्याय और अधिकारिता मंत्रालय।	सदस्य
5.	सचिव, स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण मंत्रालय	सदस्य
6.	सचिव, वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय।	सदस्य
7.	सचिव, श्रम मंत्रालय।	सदस्य
8.	सचिव, अल्पसंख्यक मामले मंत्रालय।	सदस्य
9.	संयुक्त सचिव (यूपीए) आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	सदस्य
10.	संयुक्त सचिव और वित्त सलाहकार, शहरी विकास मंत्रालय/ आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय।	सदस्य

11.	मिशन निदेशक (स्मार्ट सिटी), शहरी विकास मंत्रालय।	सदस्य
12.	सभी के लिए आवास के प्रभारी संयुक्त सचिव और मिशन निदेशक, आवास एवं शहरी ग़रीबी उपशमन मंत्रालय।	सदस्य

यदि उक्त समितियाँ सक्षम स्तर से संशोधित होती हैं तो संशोधित समिति प्रभावी होगी।

7.3 शासकीय अभिकरण द्वारा डी.पी.आर. के अनुमोदन की कार्यवाही 30 कार्यदिवस के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी। भू–उपयोग परिवर्तन निहित होने पर भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र **(संलग्नक–10)** भी साथ ही में प्रस्तुत किया जाएगा। डी.पी.आर. का अनुमोदन भू–उपयोग परिवर्तन (यदि निहित हो) की अधिसूचना जारी होने के उपरान्त ही किया जाएगा। परन्तु समय की बचत के उद्देश्य से उक्त दोनों प्रकियाओं के सम्बन्ध में कार्यवाही साथ–साथ सम्पादित की जाएगी।

7.4 डी.पी.आर. के अन्तर्गत ले–आउट प्लान, सर्कुलेशन प्लान एवं रोड कास सेक्शन्स, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, कूड़ा–निस्तारण व्यवस्था, लैण्डस्केप प्लान तथा अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियॉ एवं प्लान, योजना का कियान्वयन हेतु चरणबद्ध समय–सारिणी, परियोजना लागत एवं वित्त पोषण व्यवस्था तथा योजना के रख–रखाव हेतु प्रस्ताव सम्मिलित होगें। डी.पी.आर. के अन्तर्गत ग्रीन बिल्डिंग सम्बन्धी प्राविधानों तथा पर्यावरण संरक्षण के प्राविधानों को भी सम्मिलित किया जायेगा। डी.पी.आर. की विषय–वस्तु तथा उसमें सम्मिलित किये जाने वाले विवरण **संलग्नक–11** की चेकलिस्ट के अनुसार होंगे।

7.5 डी.पी.आर. का परीक्षण कर अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करने हेतु निम्न समिति गठित की जायेगी:–

(1)	सचिव, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि	अध्यक्ष
(2)	मुख्य अभियंता/वरिष्ठतम अभियंता, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/ औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य
(3)	वित्त नियंत्रक/वरिष्ठतम वित्त अधिकारी, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक विकास प्राधिकरण	सदस्य
(4)	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(5)	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी का प्रतिनिधि	सदस्य
(6)	निदेशक, पर्यावरण विभाग अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य
(7)	मुख्य अग्निशमन अधिकारी, अग्निशमन विभाग अथवा उनके प्रतिनिधि	सदस्य

(8)	मुख्य नगर नियोजक या वरिष्ठतम नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/औद्योगिक विकास प्रधिकरण	सदस्य–संयोजक

यदि प्रस्तुत डी.पी.आर. में समिति द्वारा कतिपय कमियाँ/आपत्तियाँ पायी जाती हैं, तो तद्नुसार विकासकर्ता को सूचित करते हुए उसके निराकरण हेतु 7 कार्यदिवसों का समय दिया जाएगा। कमियों/आपत्तियों के निराकरण हेतु अधिकतम दो बार अवसर दिए जाएंगे तथा तीसरी बार भी वही कमियाँ/आपत्तियाँ पाई जाती हैं तो डी.पी.आर. को निरस्त कर दिया जाएगा। विकासकर्ता द्वारा संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत किए जाने में लगने वाले समय को शून्य अवधि मानते हुए अग्रेतर कार्यवाही की जाएगी। उक्त समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त उसकी संस्तुति पर डी.पी.आर. का अनुमोदन उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा किया जाएगा। डी.पी.आर. के साथ–साथ विकास एवं निर्माण की अनुमति भी दी जाएगी। डी.पी.आर. एवं ले–आउट के अनुमोदन हेतु स्वीकृति का प्रारूप **संलग्नक–12** के अनुसार होगा।

7.6 डी.पी.आर. के अनुमोदन की कार्यवाही अधिकतम 30 कार्यदिवस में पूर्ण किए जाने हेतु समय–सारिणी **संलग्नक–13** पर संलग्न है। उक्त कार्यवाही 30 कार्य दिवस में पूर्ण न होने की स्थिति में डी.पी.आर. स्वतः अनुमोदित मानी जाएगी।

7.7 योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित डी.पी.आर. के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट' **(संलग्नक–14)** का निष्पादन किया जाएगा।

7.8 योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित भवनों का प्लिन्थ तक निर्माण पूर्ण हो जाने पर स्थल का जी.पी.एस. कोआर्डिनेट्स, तिथि एवं समय के साथ डिजिटल फोटोग्राफ्स शासकीय अभिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना होगा जिसके साथ इस आशय का एफिडेविट (शपथ–पत्र का प्रारूप संलग्नक–15 पर) भी प्रस्तुत करना होगा कि मौके पर फोटोग्राफ्स के अनुसार निर्माण किया गया है, और यदि यह पाया जाता है कि विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत मानचित्र से इतर निर्माण कार्य कराया गया है जिसमें सेटबैक परिवर्तित हुए हैं, तो ऐसे निर्माण को शासकीय अभिकरण द्वारा सील कर दिए जाने में उन्हें कोई आपत्ति नही होगी तथा उसके लिए वह किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा नहीं करेगें। उक्त कार्यवाही करने के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप अग्रेतर निर्माण कार्य जारी रखा जाएगा।

फोटोग्राफ्स प्राप्त होने पर प्रभारी अभियंता द्वारा तीन दिन में स्थल निरीक्षणोपरान्त विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण से विचलन/त्रुटि/गलत पाए जाने पर तत्काल विकासकर्ता को नोटिस दी जाएगी जिसका प्रारूप संलग्नक–16 पर है। इसके साथ ही प्रभारी अभियन्ता द्वारा अपनी आख्या उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.

प्र. आवास एव विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी। उक्त आख्या के सापेक्ष स्थल पर विचलन/त्रुटि का निर्धारण यथास्थिति, उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एव विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा स्वयं किया जायेगा तथा विचलन पाये जाने पर निर्माण कार्य को सीलबन्द कर दिया जायेगा। यह कार्यवाही अधिकतम 15 कार्यदिवस में सुनिश्चित की जाएगी।

7.9 विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन रियल इस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी में पंजीकरण की तिथि से प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा तथा ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के भवनों का निर्माण (स्थल विकास सहित) 24 माह में पूर्ण करना होगा। निर्धारित अवधि में उक्त कार्य पूर्ण न करने पर विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. में उल्लिखित ई.डब्ल्यू.एस. योजना की लागत की 0.1 प्रतिशत प्रतिदिन (अधिकतम 60 दिन तक) की दर से पेनाल्टी शासकीय अभिकरण को देय होगी। 60 दिन की अवधि के पश्चात् प्रस्तर–4.7 एवं प्रस्तर–4.8 के प्राविधानानुसार यथास्थिति, बैंक गारन्टी तथा बन्धक रखी गयी भूमि के जब्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। योजना के अवशेष विकास एवं निर्माण कार्य प्रभावी नियमों की व्यवस्थानुसार पूर्ण करके पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करना होगा।

8. विकासकर्ताओं के दायित्व

8.1 विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण कर उन्हें शासकीय अभिकरण द्वारा चिन्हित ऐसे लाभार्थियों के पक्ष में हस्तांतरित करना होगा जिनके द्वारा योजनान्तर्गत पंजीकरण कराया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत परियोजना की सक्षम स्तर से स्वीकृति के पश्चात लाभार्थी द्वारा बिड धनराशि का 25 प्रतिशत (अधिकतम रू. 50,000) पंजीकरण धनराशि अभिकरण के माध्यम से विकासकर्ता को दी जाएगी। बिड धनराशि का शेष 75 प्रतिशत (अधिकतम रू. 1.50 लाख) प्रति आवास की धनराशि तीन छमाही किश्तों में अभिकरण द्वारा लाभार्थियों से प्राप्त कर प्रत्येक तिमाही विकासकर्ता को उपलब्ध करायी जायेगी। इस प्रकार विकासकर्ता को 'बिड धनराशि' (अधिकतम रू. 2.00 लाख प्रति आवास) प्राप्त होगी। प्रधानमंत्री आवास योजना की गाईडलाइन्स के प्राविधानानुसार विकासकर्ता को कुल 2.5 लाख रूपये प्रति ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय इकाई (केन्द्राश 1.50 लाख एवं राज्यांश 1.00 लाख) शासकीय अभिकरण के माध्यम से उपलब्ध कराया जाएगा। ई.डब्ल्यू.एस. भवनों के विकास एवं निर्माण की शेष लागत राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त इन्सेन्टिव्स से 'क्रास–सब्सिडाइज' की जानी होंगी।

8.2 ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों के अतिरिक्त योजनान्तर्गत निर्मित होने वाली अन्य सम्पत्तियों का निस्तारण विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा।

8.3 योजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण–पत्र तथा पर्यावरणीय स्वीकृति, आदि विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किए जाएंगे।

8.4 विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन निर्धारित अवधि के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को विकास शुल्क, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा स्टाम्प शुल्क के रूप में दी गयी छूट तथा अन्य 'इन्सेन्टिव' वापस ले लिए जाएंगे।

8.5 विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त आन्तरिक विकास कार्य अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे।

8.6 विकासकर्ता द्वारा योजना के प्रासंगिक चरण का पूर्णता प्रमाण–पत्र लिए बिना भूमि अथवा उसके किसी भूभाग का हस्तान्तरण/सब–लीज़िंग अनुमन्य नहीं होगी। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को प्रदत्त समस्त रियायतें/इन्सेन्टिव वापस ले लिये जाएंगे तथा सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) एक्ट के अन्तर्गत कार्यवाही की जाएगी।

8.7 विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय रू.100/–(रूपए एक सौ मात्र) के स्टाम्प पेपर पर शासकीय अभिकरण को इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि योजना के अन्तर्गत निर्मित ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों का निर्माण कर उन्हें शासकीय अभिकरण द्वारा चिन्हित लाभार्थियों को निर्धारित समय में हस्तांतरित किया जाएगा। 5

8.8 विकासकर्ता द्वारा रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट एक्ट), 2016 तथा तद्धीन बनाये गये नियमों का पालन किया जाएगा।

8.9 ई.डब्ल्यू.एस. तथा अन्य आय वर्गों की आवासीय इकाईयों के लिए मानकों के अनुसार पृथक–पृथक साझे क्षेत्र एवं सुविधाओं का नियोजन/प्राविधान किया जा सकता है तथा पृथक–पृथक रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन (आर.डब्ल्यू.ए.) बनाए जा सकते हैं, ताकि साझे क्षेत्रों एवं सुविधाओं का समुचित रख–रखाव सुनिश्चित हो सके।

8.10 विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनका रख–रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा। योजनान्तर्गत निर्मित अपार्टमेन्ट्स में कॉमन सुविधाओं के रख–रखाव हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम, 2010 के सुसंगत प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा भवन के नियमित अनुरक्षण हेतु, भवन के निर्धारित मूल्य की 01 प्रतिशत की धनराशि का अनुरक्षण फण्ड तथा वृहद एवं आकस्मिक अनुरक्षण कार्यों हेतु भवन के निर्धारित मूल्य के 01 प्रतिशत धनराशि का कारपस फण्ड बनाया जायेगा। उक्त दोनो फण्ड में सम्पूर्ण धनराशि का

योगदान लाभार्थियों द्वारा किया जायेगा। उक्त धनराशि भवन के सामान्य मूल्य के अतिरिक्त होगी। साझा क्षेत्रों एवं सामूहिक सुविधाओं का हस्तान्तरण होने के पश्चात् अनुरक्षण फण्ड एवं कारपस फण्ड की अवशेष धनराशि रेजिडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन को हस्तगत कर दी जायेगी।

9. वित्तीय सहायता हेतु शर्तें एवं प्रतिबन्ध

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) मिशन की गाईडलाइन्स के अनुसार विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस. आवासों हेतु वित्तीय सहायता उपलब्ध कराने हेतु निम्न प्रक्रिया होगी:—

9.1 राज्यांश एवँ केन्द्रांश की धनराशि हेतु विभिन्न अभिकरण आवास बन्धु के माध्यम से अपनी मांग प्रस्तुत करेगे एवं इस मांग के आधार पर सूडा द्वारा अभिकरणों को पब्लिक फाईनेन्स मैनेजमेन्ट सिस्टम (पीएफएमएस) के माध्यम से सीधे राज्यांश एवं केन्द्रांश की धनराशि हस्तान्तरित की जायेगी।

9.2 सी.एस.एम.सी. की संस्तुति के उपरान्त प्रथम किस्त के रूप में केन्द्रांश की 40 प्रतिशत धनराशि अवमुक्त की जाएगी, जिसके सापेक्ष राज्य सरकार द्वारा मैचिंग शेयर अवमुक्त किया जाएगा।

9.3 द्वितीय किस्त के रूप में 40 प्रतिशत धनराशि केन्द्र एवं राज्यांश द्वारा अवमुक्त की गई प्रथम किस्त की कुल धनराशि का 70 प्रतिशत उपयोग हो जाने तथा 25 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. इकाईयों की छत पड़ जाने पर अवमुक्त की जाएगी। द्वितीय किस्त अवमुक्त किए जाने से पूर्व योजनान्तर्गत निर्माणाधीन भवनों का सी.एस.एम.सी. द्वारा रैण्डम निरीक्षण किया जा सकता है।

9.4 विकासकर्ता द्वारा कियान्वित की जा रही योजना की निगरानी राज्य नोडल एजेन्सी (एसएलएनए) द्वारा निर्धारित तृतीय पक्ष गुणवत्ता निगरानी एजेन्सी से करायी जायेगी जिसके लिए विकासकर्ता से कोई अन्य शुल्क नहीं लिया जाएगा। इस एजेन्सी को राज्य नोडल एजेन्सी (एसएलएनए) द्वारा उपलब्ध कराई जाने वाली धनराशि से भुगतान किया जाएगा।

9.5 अन्तिम किस्त की 20 प्रतिशत धनराशि प्रथम एवं द्वितीय किस्तों में अवमुक्त कुल धनराशि का 70 प्रतिशत उपयोग हो जाने पर अवमुक्त की जाएगी। इस राशि को अवमुक्त करने से पूर्व यथास्थिति, उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/अपर आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्/मुख्य कार्यपालक अधिकारी औद्योगिक विकास प्राधिकरण यह संतुष्टि कर लेंगे कि निर्माण की भौतिक प्रगति अवमुक्त की जा चुकी धनराशि से अधिक है।

9.6 भारत सरकार द्वारा अवमुक्त धनराशि राज्य सरकार को प्राप्त होने की तिथि के पन्द्रह दिन के अन्दर राज्यांश सहित विकासकर्ता को अवमुक्त की जाएगी।

9.7 विकासकर्ता से उपरोक्त स्थिति के अनुसार माँग प्राप्त होने पर पन्द्रह दिन के अन्दर केन्द्रांश एवं राज्यांश की धनराशि अवमुक्त न होने की स्थिति में जो विलम्ब होगा उसे शून्य अवधि मानते हुए परियोजना अवधि की गणना की जाएगी।

10. राज्य सरकार एवं शासकीय अभिकरणों की भूमिका

10.1 योजनान्तर्गत ग्राम सभाओं तथा स्थानीय प्राधिकारियों में निहित सार्वजनिक उपयोग की भूमि का समयबद्ध पुनर्ग्रहण राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश के सुसंगत शासनादेशों/अधिनियमों के अधीन सुनिश्चित कराया जाएगा।

10.2 उत्तर प्रदेश राज्य पर्यावरण विभाग द्वारा राज्य स्तर पर स्टेट इन्वायरमेन्टल बोर्ड का शीघ्र गठन कराये जाने का प्रयास किया जाएगा, जिसे 3.0 लाख वर्ग मीटर बिल्ट–अप एरिया तक के योजनाओं की स्वीकृति का अधिकार होगा। फलस्वरूप प्रधानमंत्री आवास योजनान्तर्गत संचालित योजनाओं को पर्यावरणीय स्वीकृति हेतु भारत सरकार के अनुमोदनार्थ भेजने की आवश्यकता नहीं होगी।

10.3 स्टेट इन्वायरमेन्टल बोर्ड के स्तर पर प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु अलग से डेडीकेटेड चैनल बनाया जाएगा तथा 'इन्वायरमेन्टल इम्पेक्ट असेसमेन्ट' हेतु निर्धारित 03 माह की अवधि को इस योजना हेतु कम कर 01 माह कराये जाने का प्रयास किया जाएगा। फलस्वरूप 01 माह के अन्दर ही परियोजना स्टेट इन्वायरमेन्टल बोर्ड को प्रस्तुत हो सकेगी और अगले 01 माह में स्वीकृति प्रदान कर दी जाएगी। इस प्रकार पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र 02 माह की अवधि के पश्चात् निर्गत किए जाने का प्रयास किया जाएगा।

10.4 राज्य सरकार एवं उसके अभिकरणों द्वारा विभिन्न रेगुलेटरी नियन्त्रणों यथा–भूमि जुटाव सम्बन्धी अनापत्तियां तथा विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अनुज्ञाएं त्वरित गति से निर्गत की जाएंगी।

11. अनुश्रवण एवं कठिनाई निवारण

योजना के क्रियान्वयन की प्रगति के अनुश्रवण, क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निवारण, निजी विकासकर्ताओं की समस्याओं तथा आवंटियों/क्रेताओं की शिकायतों के समाधान हेतु अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति होगी जिसमें विकासकर्ता/प्रतिनिधि, संबंधित शासकीय अभिकरण का प्रतिनिधि तथा प्रथम आवंटी/क्रेता (यदि हों) सदस्य होगें। उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद के प्रकरण में उक्त समिति प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में होगी। इस सम्बन्ध में नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन कार्यक्रम अनुभाग–1 के शासनादेश संख्या–623/69–1–2016–14(139)/2015टी.सी., दिनांक 21 मार्च, 2016 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

12. अन्य बिन्दु

12.1 योजना के कियान्वयन में पर्यावरणीय नियमों/अधिनियमों के अन्तर्गत वांछित स्वीकृति के साथ–साथ इस सम्बन्ध में मा0 न्यायालय द्वारा समय–समय पर पारित आदेशों का सम्यक अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

12.2 यह योजना वित्तीय वर्ष 2018–2021 तक प्राप्त ऑफर/टेण्डर पर ही लागू होगी।

12.3 प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) मिशन के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा निर्मित किये जा रहे ई.डब्लू.एस. भवन का निबन्धन विकासकर्ता द्वारा लाभार्थियों के पक्ष में रू0 500/– (रूपया पांच सौ मात्र) के स्टैम्प पेपर पर निष्पादित किया जायेगा।

12.4 प्रधानमंत्री आवास योजना के सफल कियान्यन हेतु आवास बन्धु को 'नोडल एजेन्सी' नामित किया गया है।

Consortium MoU

(To be executed on Rs. 100/- Stamp Paper and to be registered in the office of the Sub-Registrar of the concerned district)

THIS CONSORTIUM MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (hereinafter referred to as the 'MoU') is made and entered into this ....day of the month of............ 2018, by and among:

1. (*Name of Lead Member)* a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person*) having their principal place of business at *(Address)*..................................which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the ONE PART;

2. *(Name of Member)* a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person)* having their principal place of business at (*Address)*......................................which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the SECOND PART;

3. *(Name of Member)* a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person)* having their principal place of business at (*Address)*......................................which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the THIRD PART;

4. *(Name of Member)* a Company registered under the Companies Act, 1956/2013 or a firm or a person through Authorized Signatory (*Name of Authorized Person)* having their principal place of business at (*Address)*................................which expression shall unless repugnant to the context thereof include his Successors, of the FOURTH PART;

5. *(So on as required)*

All the above parties for the purpose of this MoU hereinafter individually called the 'Member' and collectively called the 'Members.'

NOW, THEREFORE, this MoU witnesses as follows:-

In consideration of the mutual covenants of the Members, the sufficiency whereof is hereby acknowledged and other good valuable considerations, the Members have agreed as follows:

1. Definitions and interpretations

1.1 Definitions

Capitalized terms used in this MoU shall have their respective defined meanings, and/or shall have the meanings specified in the Policy issued vide

G.O. No...dated....................
and subsequently executed Development Agreement between the Applicant and the Authority unless the context expressly or by necessary implication otherwise requires.

(a) 'Applicant' means the Consortium Applicant;

(b) 'Authority' means the Uttar Pradesh Housing and Development Board or the Development Authority or the Special Area Development Authority or Industrial Area Development Authority or the Controlling Authority or any other authority designated by the Government of Uttar Pradesh, as the case may be;

(c) 'Company' means a company formed and registered under the Companies Act, 1956/2013;

(d) 'Consortium' means the Consortium formed between the Members in accordance with this MoU;

(e) "Government Agency" means Development Authority constituted under Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 or Uttar Pradesh Housing & Development Board constituted under Uttar Pradesh Housing and Development Board Act, 1965 or Industrial Area Development Authority constituted under Industrial Area Development Authority Act, 1976 or Controlling Authority constituted under Uttar Pradesh (Regulation Of Building Operations) Act, 1958 or Special Area Development Authority constituted under Uttar Pradesh Special Area Development Authorities Act, 1986.

(f) 'Lead Member' means the member of the Consortium who holds minimum 26% equity in the Consortium.

(g) Members' means the individuals, Company or firms which have agreed to form a Consortium in connection with the Project;

(h) 'MoU' (Memorandum of Understanding) means a legal document describing the terms and details of an agreement between two or more parties, including each party's role and responsibilities.

(i) 'Net worth' means as defined under section-2 of (29-A) of the Companies Act, 1956/2013;

(j) 'Private Developer' means an individual, legal person, consortium, registered trust, registered society, Company, Industrial Unit, cooperative housing society, company or association, body of individuals whether incorporated or not, owning or assembling or agreeing to own or assemble, whether by purchase or otherwise, land for development.

(k) 'Scheme' means the proposed housing scheme.

1.2 Interpretation

(a) For the purpose of this MoU, where the context so requires, the singular shall be deemed to include the plural and vice-versa and masculine gender shall be deemed to include the feminine gender and vice-versa.

(b) References to a 'person' if any shall, where the context so admits, include references to natural persons, partnership firms, companies, bodies corporate and associations, whether incorporated or not or any other organization or entity including any governmental or political subdivision, ministry, department or agency thereof.

(c) The headings and sub-headings are inserted for convenience only and shall not affect the construction and interpretation of this MoU.

(d) References to the word 'include' and 'including' shall be construed without limitation.

(e) Any reference to 'day' shall mean a reference to a calendar day.

2. Purpose of Consortium MoU

2.1 The purpose of this MoU is to specify the responsibilities of the Members towards the execution of the Scheme including land assembly, preparation of Detailed Project Report, securing of clearances, execution of development and construction works, maintenance of services and management and disposal of properties and to set out further rights and obligations of the Members supplementing but not conflicting with those present in this MoU.

3. Duration

3.1 This MoU shall come into force and effect on as of the date of signing of this MoU by the Members. Unless otherwise terminated earlier, this MoU shall remain effective until the complete discharge of all obligations by the Members concerning the completion of the Scheme.

4. Coordinator

4.1 The Members hereby understand and agree that there shall be a 'Lead Member' who shall be the point of contact for the purpose of the Scheme. It is hereby agreed by the Members that for the purpose of the MoU M/s. (*Name of the Lead Member*) has been appointed as Lead Member. The Lead Member shall be specifically authorized by the Members to make representations and declarations on their behalf. However, every Member of the Consortium shall be individually responsible for discharging his obligation as specified in Schedule-1 and jointly and severally liable for the successful completion of the entire Scheme.

4.2 For the purpose of this MoU, the Lead Member shall be the single point of contact for the Authority and shall have the overall responsibility of the management of the Scheme and shall have single point responsibility for ensuring that all Members of the Consortium are complying with the terms and conditions set out in this MoU.

4.3 All instructions/communications from the Authority to the Lead Member shall be deemed to have been duly provided to all the Members of the Consortium.

4.4 For the avoidance of doubt it is hereby clarified that the all Members of the Consortium shall be held individually responsible for the obligations mentioned in Schedule-1 regarding their specific roles and responsibilities undertaken by them under this MoU.

5. Rights and obligations

5.1 For delivery of all Services as per provisions of the Development Agreement to be executed subsequently between the Applicant and the Authority; the Lead Member shall be primarily accountable and responsible.

5.2 The Lead Member shall be responsible for the transmission of any documents and information connected with the Scheme to the Members concerned.

5.3 The representations and declarations made by the Lead Member shall be legally binding on all the Members of this MoU.

5.4 Each Member shall use reasonable efforts to perform and fulfill, promptly, actively and on time, all of its obligations under this MoU.

6. Responsibilities towards each other

6.1 (a) Each Member undertake:

(i) to promptly notify each of the Members about any significant delay in fulfillment of milestones in relation to the Scheme; and

(ii) to inform other Members of relevant communications it receives from third parties in relation to the Scheme.

(b) Each Member shall act in good faith and use reasonable efforts to ensure time-bound compliance of their obligations under this MoU and promptly act to correct any error therein as soon as it came into the knowledge.

(c) Each Member shall keep confidential all information of confidential nature, whether written or oral, concerning to this MoU and also abide by the terms and condition of the Development Agreement to be executed subsequently between the Applicant and the Authority.

(d) Each Member shall share with and disclose information to other Members including confidential information and documents as may be necessary for the Scheme. The Members hereby understand and agree that the information shall be used solely for the purpose of the Scheme and not for its own use or for any third party benefit.

7. Liabilities

7.1 Liability towards each other:

The Members hereby understand and agree that each Member shall be individually liable for any default with regard to the deliverables of his part under the terms and conditions of this MoU.

7.2 Indemnification of a Member for each other:

Each Member shall indemnify each of the other Members, in respect of liability resulting from acts or omissions of itself.

7.3 Liability towards Third Parties:

Subject always to such other undertakings and warranties as are provided for in this MoU, each Member shall be solely liable for any loss, damage or injury to third parties resulting from its carrying out its parts of the Scheme and from its use of knowledge and/or knowhow.

8. Representation and warranties

8.1 The Members hereby represent and warrant that:

(a) They are duly organized and validly existing under the prevailing laws of India and have full power and authority to enter into this MoU and to perform their obligations under this MoU.

(b) This MoU constitutes a valid and binding obligation of the Members, enforceable against them in accordance with the terms hereof, and the execution, delivery and performance of this MoU and all instruments or agreements required hereunder do not contravene, violate or constitute a default of or require any consent or notice under any provision of any agreement or other instrument to which the Member is a party and by which the Members are or may be bound.

(c) Each of the representations and warranties shall be construed as a separate representation, warranty, covenant or undertaking, as the case may be, and shall not be limited by the terms of any other representation or warranty or by any other term of this MoU.

(d) The Members have read, understood and agreed with the terms and conditions of this MoU.

9. Notices

9.1 Notices, demands or other communication required or permitted to be given or made under this MoU shall be in writing in Hindi or English language. Delivery can be made by hand or facsimile message against a written confirmation of receipt or by registered letter or by courier subsequently confirmed by letter.

9.2 Any such notice, demand or communication shall, unless the contrary is proved, be deemed to have been duly served at the time of delivery in the case of service by delivery in person or by registered post or courier at the given address.

10. Arbitration

10.1 Any and all disputes or differences between the Members arising out of or in connection with this MoU or its performance shall, so far as it is possible, be settled amicably through consultation between the Members.

10.2 Any dispute arising in connection with this MoU which cannot be resolved by the Members in accordance with the terms of this MoU shall be settled by arbitration

in accordance with Arbitration and Conciliation Act, 1996. The Members agree to comply with the awards resulting from arbitration. The place of arbitration shall be Lucknow.

11. Force Majeure

None of the members shall be held in default in the performance of the obligation, under this MoU, in the events of force majeure which without any limitation include war, civil commotion, riots, Act of God, Government Action. In the event of force majeure, the members of the Consortium MoU undertake to consult each other.

12. Termination of Consortium MoU

This Consortium MoU may be terminated upon the arrival of the first of following events:-

12.1 Upon exit from the Scheme subject to terms and conditions of the scheme.

12.2 Upon completion of the Scheme.

13. Miscellaneous

13.1 This MoU supercedes all prior discussions and agreements (whether oral or written, including all correspondence) if any, between the Members with respect to the subject matter of this MoU. In the event of any conflict between the terms of this MoU and the Development Agreement to be executed subsequently between the Applicant and the Authority, the terms of Development Agreement shall prevail.

13.2 Any provision of this MoU, which is invalid or unenforceable, shall be ineffective to the extent of such invalidity or unenforceability, without affecting in any way the remaining provisions hereof.

13.3 This MoU shall be governed and interpreted by, and construed in accordance with the laws of India, without giving effect to the principles of conflict of laws there under.

13.4 The Schedule-1 shall have the same force and effect as if expressly set in the body of this MoU and any reference to this MoU shall include the Schedule-1.

13.5 Any Member including the Lead Member of the Consortium may be changed with the prior approval of Government Agency subject to fulfillment of minimum financial and technical capability of the Consortium.

13.6 In case of any change in the members of the Consortium, an amended Consortium MoU shall be submitted by the Lead Member to Government Agency.

13.7 Any variation or modification to the terms of this MoU as may be mutually agreed by the members can only be made with prior approval of Government Agency.

IN WITNESS WHEREOF, the Members have entered into this MoU on the day, month and year first mentioned above.

1. Common Seal of................. has been affixed in my presence pursuant to the Board of Directors resolution dated....................

   Signature.......................

   Name............................

   Designation...................

2.......................................

3.......................................

4.......................................

For and on behalf of Lead Member:

....

Name:...

Designation:..................................

Date:..

Seal:...

WITNESSES:

1. Signature................................
   Name......................................
   Address...................................

2. Signature................................
   Name......................................
   Address...................................

Schedule-1

Roles and Responsibilities of Each Individual Member of the Consortium

(Describe the Roles and Responsibilities of each individual Member of the Consortium)

Sl. No.	Type of Member	Average Annual Net worth (Rs. Crore)	Roles and Responsibilities
1	2	3	4
1.	Lead Member Name................. Address.............. Phone No...........		
2.	Member-1 Name................. Address.............. Phone No...........		
3.	Member-2 Name................. Address.............. Phone No...........		
4.	Member-3 Name................ Address............. Phone No..........		
5.	Member-4 Name............... Address............ Phone No..........		
6.	Member-5 Name............... Address............ Phone No..........		
And so on............. as required			
Total			

Signature........................

Name.............................

Date..............................

शपथ–पत्र

(एक सौ रूपये के गैर न्यायिक स्टैम्प पेपर पर)

समक्षः....................उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण

मैं .... पुत्र श्री.................................. आयु लगभग..........................वर्ष

पदनाम.............................. फर्म का नाम एवं पता... शपथ पूर्वक निम्न बयान करता/करती हूँ कि:–

1. यह कि शपथी .... फर्म में .... पर पर तैनात है व .... (योजना का नाम) के सम्बन्ध में फंर्म की ओर से हस्ताक्षर हेतु अधिकृत हूँ।

2. यह कि विकासकर्ता को केन्द्र अथवा राज्य सरकार के किसी विभाग/शासकीय अभिकरण द्वारा निषिद्ध/ब्लैकलिस्ट नही किया गया है।

3. यह कि विकासकर्ता के समूह का कोई भी सदस्य ब्लैकलिस्ट नहीं हुआ है।

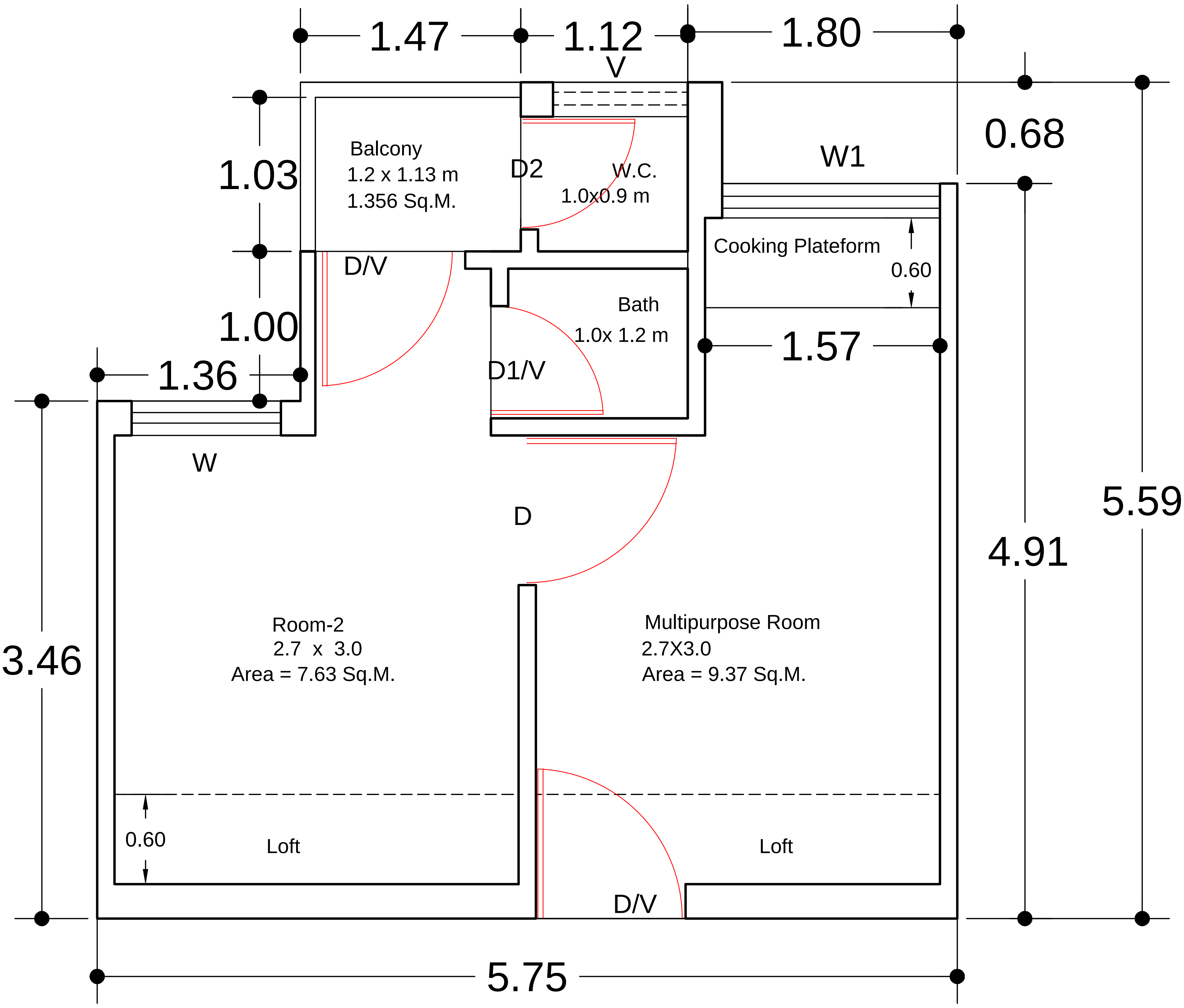
शपथी/शपथनी घोषणा करता है कि उपरोक्तानुसार किये गये समस्त कथन मेरे निजी ज्ञान के आधार पर सही हैं तथा इसमें कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

सत्यापन

मैं शपथकर्ता/शपथकर्त्री सत्यापित करता हूँ कि शपथ पत्र की धारा–1 लगायत 3 तक मेरे निजी ज्ञान एवं जानकारी के अनुसार सत्य है, इसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है तथा इसकी पुष्टि करता/करती हूँ।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)



UNIT PLAN

CARPET AREA =22.77 SQ.M.
SUPER AREA OF ONE UNIT = 34.07 SQM
HT. FLOOR TO CEILING =2.9 M

OPENING:-

S.N.	TYPE	WIDTH	HEIGHT	REMARKS
1.	D/V	900	2700	ANGLE IRON SINGLE LEAF DOOR
2.	D1/V	750	2700	ANGLE IRON SINGLE LEAF DOOR
3.	D	900	2100	ANGLE IRON SINGLE LEAF DOOR
4.	D1	750	2100	ANGLE IRON SINGLE LEAF DOOR
5.	W	1200	1200	Z-SECTION SINGLE 3 LEAF WITH GRILL
6.	W1	1000	1050	Z-SECTION SINGLE 2 LEAF WITH GRILL
7.	V	600	600	Z-SECTION SINGLE LEAF WITH GRILL

BLOCK PLAN FOR
PM AWAS YOJNA

Conventional specification of proposed houses under Pradhanmantri Avas Yojna

1-CIVIL WORKS:-

- Base Concrete :- Foundation base concrete in 1:4:8 (1 cement : 4 coarse saned : 8 with 40 MM graded stone ballast)
- R.C.C. Foundation :- M-20 grade or as per design.
- R.C.C. Column/Lintel/Beam/Slab :- M-20 grade or as per design.
- Superstructure :- 230 MM thick brick work/ 115 MM thick brick work in 1:6 cement and coarse sand FM 1.5 to 2.0) as required
- Plaster :- Inner and outer 12 MM thick cement plaster in 1:6 (1 cement 6 coarse sand) FM 2.0 to 2.6)
- Kitchen top :- With floor tile or any stone.
- Floor/Wall Tiles (In toilets & kitchen only) :- size not less than 300x300 MM floor tiles of approved make and wall tiles not less than ~~of~~ 200x300 MM over 20mm thick Cement Mortor of 1:4 (1 Cement : 4 Coarse sand)
- Finishing :- Outer finishing with 2 coat of apex whether coat with Birla Putti and internal finish with 2 coat colour wash Distemper.
- Door Shutter :- 30mm thick flush Door Shutter ISI Mark.
- Window and Ventilators:- UPVC two track sliding frames with 5.0 or 6.0 MM clear float glass.
- Water Storage Tank :- 500 ltr. triple layer per house. polyethylene water storage tank or RCC combined tank of required capacity
- Roof Treatment :- Brick coba with khurra or any other appropriate water proofing treatment.

2-Water Supply & Saintary :-

- 15/20/25 mm Dia B-Class CPVC PIPE with all required fittings ISI Mark.
- Orrisa pattern W.C. pan size 580 MM ISI Mark
- 15mm dia C.P. brass bib cock 400 gm and above.

3-Electrification :-Copper concealed wiring with PVC conduit pipe in slab and roof

- Points:- Light points, Fan points with regulator, 5 amp plug points & 15 amp power plugs
- Earthling:- As per requirement of site.
- Electric connection from pannel to source would be concealed.

नोटः उपरोक्त विशिष्टियों के अतिरिक्त इस योजना के प्रस्तर–4.1 में उल्लिखित 'उभरती, किफायती, आवास प्रोद्योगिकियों (F.No. BMT/CBM/ET/2014/17/6/14-शहरी विकास, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन एवं संसदीय कार्य मन्त्री भारत सरकार) में का उपयोग भी किया जा सकता है।

दुर्बल आय वर्ग हेतु मानक

1.1	**योजना का नियोजन एवं अभिकल्पन**	
	1.1.1	विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु बहुमंजिले निर्माण को प्राथमिकता दी जाएगी।
	1.1.2	भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जाएगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके, उसका स्ट्रक्चरल डिज़ाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।
	1.1.3	योजना के लिए अधिकतम भू–आच्छादन 50 प्रतिशत होगा तथा मानकों के अनुसार न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्र पार्क एवं खुले स्थान हेतु नियोजित किया जाएगा।
	1.1.3	आवास एवं रोज़गार की सम्बद्धता सुनिश्चित करने हेतु आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य–केन्द्रों के समीप किया जाएगा।
1.2	**सड़कें एवं 'पाथ–वे'**	
	1.2.1	जहां मोटर वाहनों का आवागमन आवश्यक हो, ऐसे मार्गों का न्यूनतम 'राइट–ऑफ–वे' 6.0 मीटर होगा।
	1.2.2	पेडेस्ट्रियन सर्कुलेशन होने पर 'पाथ–वे' की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी, परन्तु 'पाथ–वे' के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो सकती है। 3.0 मीटर चौड़े 'पाथ–वे' की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े 'पाथ–वे' की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी।
	1.2.3	कोई भी आवासीय इकाई 9.0 मीटर चौड़े मार्ग से 200 मीटर से अधिक दूरी पर नही होगी।
1.3	**अवस्थापना विकास**	
	1.3.1	प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जाएगा।
	1.3.2	प्रकाश व्यवस्था हेतु अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा–सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।
1.4	**भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं**	
	1.4.1	पहले कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.00 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी तथा दूसरे कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.50 वर्ग मीटर एवं

		उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी। दोनों कमरों का संयुक्त क्षेत्रफल 15.50 वर्ग मीटर से कम नही होगा।
	1.4.2	पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.20 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी, जबकि संयुक्त बाथरूम एवं शौचालय का कुल क्षेत्रफल 1.80 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।
	1.4.3	रसोई / कुकिंग स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।
	1.4.4	बॉलकनी की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी और बॉलकनी को भूखण्ड की सीमा के बाहर सड़क अथवा रास्ते पर प्रक्षेपित नही किया जाएगा।
	1.4.5	आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यूनतम ऊँचाई 2.60 मीटर, बाथरूम / शौचालय तथा कॉरीडोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।
	1.4.6	ज़ीने की न्यूनतम चौड़ाई दो मॅजिले भवन में सीधा ज़ीना होने पर न्यूनतम 0.60 मीटर, घुमावदार होने पर 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अथवा अधिक मंजिले भवन में सीधे ज़ीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.75 मीटर और घुमावदार ज़ीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। 'राइज़र' अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा 'ट्रेड' 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मॅजिल और अधिक भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा।
1.5	**पार्किंग व्यवस्था**	
	50 वर्गमी. तल क्षेत्रफल से कम के प्रत्येक फ्लैट पर दोपहिया वाहन हेतु 2.0 वर्गमी. क्षेत्रफल का प्राविधान किया जायेगा।	
1.6	**अन्य अपेक्षाएं**	
	भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिज़ाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज़ नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के अनुसार होगी।	

शपथ–पत्र

(एक सौ रूपये के गैर न्यायिक स्टैम्प पेपर पर)

समक्षः..................उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण

मैं .... पुत्र श्री................................. आयु लगभग........................वर्ष पदनाम............................. फर्म का नाम एवं पता.. शपथ पूर्वक निम्न बयान करता/करती हूँ किः–

1. यह कि शपथकर्ता/शपथकर्त्री .... फर्म में .... पर पर तैनात है व .... (योजना का नाम) के सम्बन्ध में फर्म की ओर से हस्ताक्षर हेतु अधिकृत हूँ।
2. यह कि निम्न भूमि जिसपर ....योजना (योजना का नाम) प्रस्तावित है, में से कम सं............................ पर वर्णित भूमि का निर्विवादित स्वामित्व... फर्म के पक्ष में है तथा कम सं. .... पर वर्णित भूमि के स्वामी/स्वामियों..............................के साथ डेवलपर एग्रीमेंट किया गया हैः–

भूमि का विवरणः–

क्र.सं.	गाटा संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	भू–स्वामी का नाम
1			
2			
3			
4			
5			
	कुल क्षेत्रफल		

शपथकर्ता/शपथकर्त्री घोषणा करता है/करती है कि उपरोक्तानुसार किये गये समस्त कथन मेरे निजी ज्ञान के आधार पर सही हैं तथा इसमें कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

सत्यापन

मैं शपथकर्ता/शपथकर्त्री सत्यापित करता हूँ कि शपथ पत्र की धारा–1 लगायत 2 तक मेरे निजी ज्ञान एवं जानकारी के अनुसार सत्य है, इसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है तथा इसकी पुष्टि करता/करती हूँ।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

संलग्नक–7

सेवा में,

...............................विकासकर्ता का नाम

...............................पता

....

विषयः .... (योजना का नाम) के अन्तर्गत बन्धक रखी गयी भूमि/बैंक गारण्टी के जब्तीकरण के सम्बन्ध में।

महोदय,

आप द्वारा .... (योजना का नाम) के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण सुनिश्चित करने हेतु परफ़ार्मेन्स गारन्टी के रूप में .... भूमि (भूमि का विवरण) .... /अथवा बैंक गारण्टी (बैंक गारण्टी का विवरण)........................बन्धक रखी गयी है (जो लागू न हो काट दें)। आप द्वारा स्थल पर ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण नहीं किया गया है/स्वीकृत डी.पी.आर. में उल्लिखित समय–सारिणी का पालन नहीं किया गया है (जो लागू न हो, काट दें)/...(अन्य कारण उल्लिखित करें)।

2. इस सम्बन्ध में आपको नोटिस दिया जाता है कि दिनांक ....(तिथि अंकित करें) तक ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण सुनिश्चित करें। दिनांक ....(तिथि अंकित करें) को अधोहस्ताक्षरी द्वारा स्थल पर निरीक्षण किया जायेगा। उस तिथि को आप स्वयं अथवा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित हों। यदि उक्त तिथि को आप या आपके प्रतिनिधि उपस्थित नहीं होंगे तो यह मानकर कार्यवाही की जाएगी कि आपके द्वारा कुछ नहीं कहा जाना है।

भवदीय,

संलग्नक : उपरोक्तानुसार।

(उपाध्यक्ष/अधिशासी अभियन्ता, विकास प्राधिकरण/ आयुक्त/अधिशासी अभियन्ता, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी/प्रभारी अभियन्ता, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण)

PRADHAN MANTRI AWAS YOJANA (P.M.A.Y.)

Project Brief

1.	Introduction of Project	Summary
2.	Location of Project	a) Site location on Google map
		b) Site location on Master Plan /Zonal Plan
		c) Site superimposed on Khasra Plan
		d) Total Station Survey with Key Plan
3.	Land Details of site	a) Type and status of land-*Acquired, Nazul , Gram Sabha* etc
		b) Area details
		c) Status of possession
4.	Layout Plan / Architectural details	a) Layout Plan & Landscape Plan of project
		b) Architectural Plan of building / cluster/ Unit Plan
		c) Elevation/ Sectional View
		d) Service plan/ Parking Plan of project
		e) Area Details- Carpet Area , Circulation Area , Saleable Area
5.	Estimates & Costing	a) Specifications of project
		b) Detailed Estimate & B.O.Q. with rate analysis
		c) PERT/ Bar Chart/ Time Line of Project
		d) Detailed costing and Sale Price
6.	NOCs	a) Environment/ Pollution Control Board
		b) Fire
		c) Structural Safety

अभिकरण का नाम : ....

पता : ....

विशेष पंजीकरण

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)– सबके लिए आवास भागीदारी में किफायती आवास घटक तथा पी0पी0पी0 योजना के अन्तर्गत स्कीम में पंजीकरण हेतु आवेदन–पत्र

पंजी0 सं0:.................... फार्म संख्या...............

(केवल कार्यालय प्रयोगार्थ)

वर्तमान कलर फोटो हस्ताक्षर सहित

1. आवेदक का नाम ....
2. पिता/पति का नाम ....
3. केन्द्र सरकार/सूडा/डूडा/नगर निगम/नगर पालिका में पंजीकरण प्रमाण–पत्र की संख्या ....
4. आधार नम्बर ....
5. मोबाईल नम्बर ....
6. लिंग (पुरूष–01, महिला–02, उभयलिंगी–03)
7. **धर्म:–**
   हिन्दू–01, मुस्लिम–02, इसाई–03, सिक्ख–04, जैन–05, बौद्ध–06, पारसी–07, अन्य–08 (उल्लेख करें) कोड संख्या
8. **जाति:–**
   सामान्य–01, अनुसूचित जाति–02, अनुसूचित जनजाति–03, अन्य पिछड़ा वर्ग–04, अन्य वर्ग–05 कोड संख्या
9. आवेदक की बैंक का ब्यौरा:–
   क–बैंक और शाखा का नाम :– ------------------
   ख–बैंक खाता संख्या :– ------------------------
   ग–बैंक का आई.एफ.एस. कोड संख्या :–-------------
10. क्या आवेदक विकलांग है (हॉ/नहीं)
11. वैवाहिक स्थिति :–
    (विवाहित–01, अविवाहित–02, एकल महिला/विधवा–03) कोड संख्या
12. भवन आवंटन हेतु योजना कोड वरीयता कम में अंकित करे।

संलग्नक–निम्न प्रमाण पत्रों की स्व–हस्ताक्षरित छायाप्रति।

आरक्षण विशेष का प्रमाण–पत्र (जिलाधिकारी द्वारा निर्गत), केन्द्र सरकार/सूडा/डूडा में पंजीकरण प्रमाण–पत्र, आधार कार्ड की प्रति तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्गत विक्लांगता/दिव्यांगता प्रमाण पत्र की प्रति।

(लाभार्थी/आवेदक)

हस्ताक्षर/अंगूठा
पत्राचार का पूर्ण पता
मोबाइल नम्बर–

प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निजी क्षेत्र की सहभागिता से 'अफोर्डेबल हाउसिंग–इन–पार्टनरशिप' कम्पोनेन्ट के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं को ट्रान्सफरेबल डेवल्पमेन्ट्स राईट्स (टी.डी.आर.) अनुमन्य करने के सम्बन्ध में बाई–लाज़।

''प्रधानमंत्री आवास योजना–सबके लिए आवास'' (शहरी मिशन) की गाईडलाइन्स के अनुसार अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना में विभिन्न आय वर्गों के आवासों का मिश्रण शामिल हो सकता है, परन्तु ऐसी परियोजना केन्द्रीय सहायता के लिए तभी पात्र होगी यदि उसके अन्तर्गत न्यूनतम 35 प्रतिशत आवास ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के हों और किसी एक परियोजना में आवासों की न्यूनतम संख्या–250 हो। ई.डब्ल्यू.एस. भवनों के निर्माण में निहित भूमि, इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास एवं सुपरस्ट्रक्चर निर्माण की लागत को शासन द्वारा निर्धारित मानकों एवं सीलिंग कॉस्ट के अन्तर्गत रखने हेतु इन भवनों का ''क्रास–सब्सिडायजेशन'' अपरिहार्य है, ताकि परियोजना 'फाइनेन्शियली वायबल' होने के साथ–साथ निजी विकासकर्ताओं के लिए आकर्षक भी हो और वह ई.डब्ल्यू.एस. भवनों के निर्माण के लिए स्वतः प्रेरित हों। भारत सरकार की गाईडलाइन्स के अनुसार इस योजनान्तर्गत अनुमन्य केन्द्रीय अनुदान (60 प्रतिशत) एवं राज्यांश (40 प्रतिशत) के अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा अपने स्तर से विकासकर्ताओं को अन्य रियायतें/सुविधाएं यथा–अतिरिक्त एफ.ए.आर./एफ.एस.आई./टी.डी.आर. एवं डेन्सिटी के मानकों में शिथिलता, आदि प्रदान की जा सकती है। तत्क्रम में 'अफोर्डेबल हाउसिंग–इन– पार्टनरशिप' कम्पोनेन्ट के क्रियान्वयन हेतु राज्य सरकार द्वारा निजी विकासकर्ताओं को 'ट्रान्सफरेबल डेवल्पमेन्ट राइटस' (टी.डी.आर.) की सुविधा प्रदान करने का निर्णय लिया गया है, जिसके सम्बन्ध में उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–57 के अधीन बाई–लॉज संलग्न है।

संलग्नः विकास अधिकारों के हस्तान्तरण
(ट्रान्सफरेबल डेपल्पमेन्ट राईटस) हेतु बाईलाज़।

विकास अधिकारों के हस्तान्तरण (टी.डी.आर.) हेतु उपविधि

परिभाषाएं	1.	(1)	जब तक संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो, इस उपविधि में:–	
			(क)	'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है।
			(ख)	'क्रय–योग्य एफ.ए.आर.' का तात्पर्य महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास योजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर विनिर्दिष्ट सीमा तक अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. से है, जो विहित शुल्क का भुगतान करने पर आवेदक द्वारा क्रय किया जा सके।
			(ग)	'ट्रान्सफरेबल डेवल्पमेन्ट राइट्स' जिसे आग(टी.डी.आर.) कहा गया है, का तात्पर्य भूखण्ड/भूमि से पृथकीकृत डेवल्पमेन्ट पोटेंशियल से है, जो निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन भू–स्वामी को अतिरिक्त एफ.ए.आर. के रूप में निःशुल्क उपलब्ध कराया जाए।
			(घ)	'डेवल्पमेन्ट राइट्स सर्टिफिकेट' जिसे आगे डी.आर.सी. कहा गया है, का तात्पर्य उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर जारी प्रमाण–पत्र से है, जिसके अनुसार भूस्वामी अतिरिक्त एफ.ए.आर. का हकदार होगा, जिसका उपयोग उसके द्वारा स्वयं किया जा सकता है अथवा किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरित किया जा सकता है।
			(ङ.)	'बेसिक एफ.ए.आर.' का तात्पर्य भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत अनुमन्य एफ.ए.आर. से है।
			(च)	'भवन निर्माण एवं विकास उपविधि' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–57 के अधीन बनाई गई (समय–समय पर यथासंशोधित) विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि से है।
		(2)	जो शब्द एवं अभिव्यक्तियां इन उपविधियों में प्रयुक्त की गई हैं, परन्तु परिभाषित नहीं है, का तात्पर्य वही होगा, जो अधिनियम अथवा विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में दिया गया है।	
टी.डी.आर. हेतु पात्रता तथा शर्तें एवं प्रतिबन्ध	2.	(1)	टी.डी.आर. की सुविधा ऐसे विकासकर्ताओं को अनुमन्य होगी, जिनके द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनान्तर्गत भारत सरकार की गाईडलाइन्स के अनुसार कुल आवासों में से ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी	

			के न्यूनतम 35 प्रतिशत (न्यूनतम 150 आवासीय इकाई/हेक्टेयर, योजना का क्षेत्रफल एक हेक्टेयर से कम या अधिक होने पर इसी अनुपात में) आवासों का निर्माण किया जाए।
		(2)	विकासकर्ता को योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 1.0 एफ.ए.आर. (मूल योजना में अवशेष एफ.ए.आर. सहित, यदि हो) टी.डी.आर. के रूप में निःशुल्क अनुमन्य होगा तथा उसका उपयोग ऐसे भूखण्डों पर अनुमन्य होगा, जहां भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य हो।
		(3)	टी.डी.आर. की गणना हेतु ई.डब्ल्यू.एस. से आच्छादित भूमि के सर्किल रेट का आधार लिया जायेगा। ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के सर्किल रेट एवं जिस भूमि पर टी.डी.आर. का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, दोनों के सर्किल रेट के मध्य जो अनुपात होगा, उसी अनुपात में टी.डी.आर. की अनुमन्यता निम्न फार्मूला के आधार पर आंकलित की जाएगी:– (('क'×अवशेष अनुमन्य एफ.ए.आर.)/'ख') 'क'=ई.डब्ल्यू.एस. से आच्छादित भूमि का सर्किल रेट 'ख'=टी.डी.आर. के उपयोग के लिए प्रस्तावित भूमि का सर्किल रेट
		(4)	'निर्मित', 'विकसित' तथा 'नए/अविकसित' क्षेत्रों में टी.डी.आर. उन्हीं शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा, जो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के लिए निर्धारित हैं।
		(5)	विकासकर्ता द्वारा टी.डी.आर. का उपयोग उसी योजनान्तर्गत अथवा विकास क्षेत्र की महायोजना के अन्तर्गत अन्यत्र स्थित भूखण्डों पर किया जा सकता है अथवा उसका हस्तान्तरण इन बाई–लाज़ के प्राविधानों के अनुसार किसी अन्य व्यक्ति को किया जा सकता है।
		(6)	टी.डी.आर., का उपयोग एक से अधिक भूखण्डों (रिक्त अथवा निर्मित) अथवा अतिरिक्त मंजिलों का निर्माण कर इस प्रतिबन्ध के अधीन किया जा सकेगा कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सेटबैक, पार्किंग व्यवस्था, स्ट्रक्चरल एवं फायर सेफ्टी तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाएं पूर्ण हों।
		(7)	टी.डी.आर. के रूप में अनुमन्य एफ.ए.आर. के उपयोग के फलस्वरूप प्रचलित आवासीय घनत्व में समानुपातिक रूप से वृद्धि अनुमन्य होगी।

टी.डी.आर. प्रदान करने हेतु प्रक्रिया	3.	(1)	टी.डी.आर. प्राप्त करने हेतु विकासकर्ता द्वारा उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र (अपेन्डिक्स–1) पर आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा।
		(2)	आवेदन–पत्र के साथ कुल अनुमन्य टी.डी.आर. के सापेक्ष रू. 1/– प्रति वर्ग मीटर की दर से परन्तु अधिकतम रू. 500/– मात्र प्रोसेसिंग शुल्क प्राधिकरण में ऑनलाईन/ ड्राफ्ट/चेक द्वारा जमा किया जाएगा।
		(3)	शासकीय अभिकरण द्वारा टी.डी.आर. के निर्गमन हेतु निर्धारित प्रपत्र (अपेन्डिक्स–2) के अनुरूप एक केन्द्रीय सिक्योरिटी सर्टीफिकेट के रूप में बाण्ड पेपर पर डेवलपमेंट राइट्स सर्टिफिकेट (डी.आर.सी.) प्रिन्ट किया जाएगा, जो हस्तान्तरणीय 'निगोशियेबल इन्स्ट्रूमेन्ट' होगा तथा विकासकर्ता के आवेदन करने की तिथि से 45 दिन के अन्दर जारी किया जाएगा।
		(4)	डी.आर.सी. (सर्टिफिकेट) 50 वर्ग मीटर के 'मल्टीपल्स' में जारी किया जाएगा, ताकि विभिन्न स्थलों पर उसका उपयोग अथवा एक से अधिक व्यक्तियों को विक्रय किया जाना सम्भव हो सके।
		(5)	डी.आर.सी. (सर्टिफिकेट) पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा टी.डी.आर. के रूप में अनुमन्य एफ.ए.आर. को वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल निर्दिष्ट करते हुए अंकों और शब्दों में अंकित किया जाएगा।
		(6)	टी.डी.आर. के रूप में अनुमन्य एफ.ए.आर. के उपयोग हेतु आवेदक/विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण से नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।
		(7)	आवेदक/विकासकर्ता द्वारा टी.डी.आर. का उपयोग अथवा किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरण सम्बन्धित योजनान्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवनों का निर्माण पूर्ण कर लाभार्थियों को हस्तान्तरित करने के उपरान्त ही अनुमन्य होगा।
डी.आर.सी. के उपयोग हेतु शर्तें एवं प्रतिबन्ध	4.	(1)	यदि कोई डी.आर.सी. धारक डी.आर.सी. का हस्तान्तरण किसी अन्य व्यक्ति को करना चाहता है, तो वह डी.आर.सी. पर नए व्यक्ति का नाम पृष्ठांकित करने हेतु उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण को आवेदन–पत्र प्रस्तुत करेगा। आवेदन–पत्र

			नियमानुसार पाए जाने की स्थिति में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा उस पर नए व्यक्ति का नाम पृष्ठांकित किया जाएगा।
		(2)	डी.आर.सी. का आंशिक अथवा पूर्ण रूप से हस्तान्तरण केवल एक ही बार अनुमन्य होगा, जिस हेतु प्रति डी.आर.सी. रू. 1000/– मात्र हस्तान्तरण शुल्क प्राधिकरण को देय होगा।
		(3)	यदि कोई डी.आर.सी. धारक किसी भूखण्ड विशेष पर टी.डी.आर. का उपयोग करने का इच्छुक हो, तो उसके द्वारा निर्माण अनुज्ञा हेतु निर्धारित प्रपत्र/यूटीलाईजेशन फार्म (अपेन्डिक्स–3) पर सूचनाएं भरकर आवेदन–पत्र उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाएगा।
		(4)	आवेदक द्वारा डी.आर.सी. के उपयोग हेतु रू. 5/– प्रति वर्ग मीटर परन्तु अधिकतम रू. 1000/– मात्र की दर से शासकीय अभिकरण को शुल्क देय होगा।
		(5)	किसी डी.आर.सी. धारक की मृत्यु होने की दशा में उसका हस्तान्तरण वसीयत /सरवाईवर सर्टिफिकेट/उत्तराधिकार पत्र, आदि प्रस्तुत करने पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/ मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा नए विधिक उत्तराधिकारी का नाम डी.आर.सी. पर अंकित किया जाएगा।
		(6)	डी.आर.सी. धारक नाबालिग होने की दशा में डी.आर.सी. के उपयोग हेतु हस्तान्तरण की अनुमति उसी दशा में देय होगी, यदि माननीय न्यायालय द्वारा नियुक्त किए गए 'गार्डियन' द्वारा आवेदन–पत्र प्रस्तुत किया जाए।
डी.आर.सी. की वैधता	5.	डी.आर.सी. 5 वर्ष के लिए वैध होगा, जिसकी अवधि समाप्त होने पर एक बार अधिकतम 3 वर्ष के लिए उसका नवीनीकरण किया जा सकेगा, जिस हेतु टी.डी.आर. के सापेक्ष रू. 1/– प्रति वर्ग मीटर की दर से परन्तु अधिकतम रू. 500/– मात्र नवीनीकरण शुल्क प्राधिकरण को देय होगा।	
डी.आर.सी. का निरस्तीकरण	6.	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा निम्न परिस्थितियों में डी.आर.सी. का निरस्तीकरण किया जा सकता है:–	
		(क)	जहां किसी व्यक्ति द्वारा तथ्यों को छुपाकर अथवा छलपूर्वक डी. आर.सी. प्राप्त किया गया हो।
		(ख)	जहां भूमि/सम्पत्ति भारग्रस्त (इन्कम्बर्ड) हो अथवा स्वामित्व विवादित हो, जिसके कारण उसके स्वामित्व अथवा विकास अधिकार बाधित हों।

डी.आर.सी. रजिस्टर का रख–रखाव	7.	(1)	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा डी.आर.सी. के निर्गमन, डी.आर.सी. के हस्तान्तरण एवं डी.आर.सी. के उपयोग का रख–रखाव निर्धारित प्रपत्र (अपेन्डिक्स–4) पर किया जाएगा। इसके अतिरिक्त उक्त रजिस्टर को प्राधिकरण की वेबसाईट पर ऑनलाइन 'पब्लिक डोमेन' में भी उपलब्ध कराया जाएगा।
सामान्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध	8.	(1)	डी.आर.सी. किसी व्यक्ति के नाम से, लिमिटेड कम्पनी, औद्योगिक इकाई, स्टेच्युट्री कारपोरेशन/संस्था, पार्टनरशिप फर्म तथा रजिस्टर्ड ट्रस्ट के नाम से निर्गत किया जा सकेगा, परन्तु मनोनीत व्यक्ति, एजेन्ट या इस प्रकार के अन्य व्यक्तियों के नाम से जारी नहीं किया जाएगा। सीनियर सिटीजन एवं शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के प्रकरणों में डी.आर.सी. का उपयोग 'पावर ऑफ एटार्नी' के माध्यम से प्रचलित नियमों/कानूनों के अनुसार किया जा सकेगा।
		(2)	डी.आर.सी. के उपयोग हेतु आवेदक द्वारा प्रत्येक बार उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण को पृथक यूटिलाइजेशन फार्म प्रस्तुत किया जाएगा।
		(3)	डी.आर.सी. धारक द्वारा डी.आर.सी. को बन्धक/प्लेज/हाईपोथिकेट नहीं किया जाएगा अथवा उसके विरूद्ध कोई चार्ज़/क्लेम उत्पन्न नहीं किया जाएगा।
		(4)	डी.आर.सी. का पूर्ण उपयोग हो जाने के उपरान्त उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा डी.आर.सी. को निरस्त कर दिया जाएगा।
		(5)	यदि डी.आर.सी. की प्रति खराब हो जाती है अथवा खो जाती है अथवा नष्ट हो जाती है, तो उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शुल्क लेकर उसकी नई प्रति उपलब्ध कराई जा सकेगी।
शास्ति	9.		यदि कोई डी.आर.सी. धारक इसका अनुचित उपयोग करने का दोषी पाया जाता है तो उस पर क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की दुगनी धनराशि के समतुल्य दण्ड शुल्क आरोपित किया जाएगा, जिसकी गणना डी.आर.सी. के अन्तर्गत अनुमन्य एफ.ए.आर. के आधार पर की जाएगी।

अपील	10.	उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश से क्षुब्ध व्यक्ति 30 दिन के अन्दर शासकीय अभिकरण के अध्यक्ष को अपील कर सकता है। अपील के प्राप्त होने पर अध्यक्ष द्वारा आवेदक को सुनवाई का अवसर देते हुए ऐसा आदेश, जो वह उचित समझे, पारित किया जा सकेगा, जो अंतिम होगा।
कठिनाई निवारण	11.	यदि उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण के अधिकारों के निर्वहन एवं कृत्यों के निस्तारण में अथवा इन उपविधियों की व्याख्या में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है, तो उसे राज्य सरकार को संदर्भित किया जाएगा और उसका निर्णय अंतिम होगा।

APPENDIX-1

Application for Development Rights Certificate (DRC)

From

Name of the owner/lessee of land:

....

Address: ....

....

To

The Vice Chairman/Housing Commissioner /CEO, ... Development Authority/ U.P. Housing & Development Board/ Industrial Area Development Authority

Sir,

I/we intend to obtain on the land extent about.....................square meters, plot No......................, Colony......................... of...District which is reserved for......................... land use in the Master Plan of .... (name of development area) notified by the Housing & Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh/Infrastructure & Industrial Development Department of Uttar Pradesh for the grant of DRC in lieu of construction of minimum 35 percent houses for Economically Weaker Section under the Pradhan Mantri Awas Yojna in accordance with the guidelines issued by Government of India:-

I/we enclose herewith the following documents:

(I) Site plan showing the extent of the land owned by the applicant along with the details of the existing construction,

(II) Title deed to prove that the applicant has absolute right over the land for which DRC is applied for,

(III) Area statement of the land for which DRC is applied for, duly certified by a Registered Architect or an Engineer.

(IV) Encumbrance certificate for 20 years.

I/we hereby state that no monetary compensation of DRC or compensatory FAR or Purchasable FAR has been obtained earlier for the part of the land applied for the DRC.

I/we agree with the bye-laws and conditions notified thereunder including the conditions that the DRC issued can be cancelled if it has been obtained by any fraudulent manner and if it comes to the notice of the Authority later that the land under reference is encumbered or the title is under litigation.

Encls: 1.

2.

3.

4.

Date ....

Place ....

Signature of the land owner

Name...........................

APPENDIX-2

Office of the Vice Chairman/Housing Commissioner/CEO .... Development Authority/ U.P. Housing & Development Board/Industrial Area Development Authority

No. .... Date ....

DEVELOPMENT RIGHTS CERTIFICATE (DRC)

I.............................the Vice Chairman/Housing Commissioner, CEO.....................Development Authority/ U.P. Housing & Development Board/Industrial Area Development Authority certify that the person (s) named in this certificate is/are the registered holder(s) of the Development Rights Certificate issued subject to the provision of TDR bye-laws under part of ....(name of development area) Master Plan approved under the provisions of U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 and U.P. Industrial Area Development Act, 1976.

Location and details of the land:

(a) Location of land (Plot No./Shazara No.)... (provide details)

(b) Zone No. in the Master Plan.............................

(c) Area of the land in square meters.................

(d) Land use in the Master Plan................................

(e) Current circle rate of land................................

Folio No: .... Certificate No. ....

TDR..

Name of the DRC Holder(s):

(1) ....

(2) ....

(3) ....

FAR credit in the multiples of 50 sqm. (Fifty Square meters) ....

Note : FAR credit shall be permissible in the ratio of current circle rate of recipient plot and current circle rate of originating plot at the time of its actual utilisation.

Given under common seal.................Day of..................Year..........................

Vice Chairman/Housing Commissioner/CEO
.... Development Authority/ U.P. Housing, Development Board & Industrial Area Development Authority

APPENDIX-3

DEVELOPMENT RIGHTS CERTIFICATE UTILISATION FORM

I/we, the undersigned do hereby request to allow to utilize the floor area measuring (in words...sq.mts. in figures..................sq.mts.) out of the total floor area (FAR credit) available in the Development Rights Certificate No......... dated................. Folio...................and permit the said floor area to be utilized by the persons named below:-

Particulars of DRC Holder(s)

Development Rights Certificate No...

Folio No..

Name in full		Signature
(1)	(1)	....
(2)	(2)	....
(3)	(3)	....
(4)	(4)	....

Attestation by Public Notary

I hereby attest the signature of the DRC holders mentioned herein.

Signature of Witness

1. Name...

   Address: ....

   ....

2. Name...

   Address: ....

   ....

(A) Details of property where DRC is proposed to be used i.e., location of plot or building..

(B) Floor area to be utilized in sq.mts. (in figures) ....(in words).............................

Date ....

Place ....

Signature of the land owner

Name..........................

APPENDIX-4

Office of the Vice-Chairman/Housing Commissioner/CEO................................ Development Authority/ U.P. Housing & Development Board/ Industrial Area Development Authority

Register of Utilization of Development Rights Certificate

Sl.No.	Folio No.	DRC No.	Date and Permit No.	Name of the Transferor	Floor area in Sqm. as per DRC	Transfer/ Utilization of DRC area (in Sqm.)
1	2	3	4	5	6	7

Balance area of DRC (in Sqm.)	Name and Address of the Transferee (s)	Details of Property where DRC is Proposed to be used	Transfer Fee paid (Rs.)	Utilization Form No. and Date	Signature of Sanctioning Authority
8	9	10	11	12	13

भू–उपयोग परिवर्तन की समय सारिणी

क्र. स.	कार्य–कलाप	कार्य का विवरण/स्टेप	माइलस्टोन्स	उत्तरदायी अधिकारी	पर्यवेक्षण हेतु उत्तरदायी अधिकारी
1	2	3	4	5	6
1.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र की प्राप्ति	1. आवेदक द्वारा प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग में आवेदन प्राप्त कराना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, अभिकरण
		2. प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग द्वारा उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत करना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, अभिकरण
		3. उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रभारी नियोजन को आवेदन प्रेषित किया जाना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
2.	प्रभारी नियोजन द्वारा परीक्षण किया जाना	1. प्रभारी नियोजन द्वारा विवेचना के साथ समिति के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत करना एवं समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन की संस्तुति प्रदान करना। समिति द्वारा प्रस्ताव उपयुक्त न पाये जाने की स्थिति में प्रभारी नियोजन द्वारा सकारण निरस्तीकरण की सूचना आवेदक को दिया जाना	D +7 (सात कार्यदिवस)	प्रभारी नियोजन	उपाध्यक्ष /आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
3.	जन साधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना	1. समिति द्वारा संस्तुति दिये जाने की दशा में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी से अनुमति प्राप्त कर जन साधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना	D +24 (सत्रह कार्यदिवस)	सचिव, अभिकरण	उपाध्यक्ष /आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
		2. गठित समिति द्वारा प्राप्त आपत्तियों/ सुझावों की सुनवाई कर संस्तुति/निर्णय प्राधिकरण बोर्ड (अथवा परिचालन के माध्यम से) के समक्ष प्रस्तुत किया जाना।	D +29 (पाँच कार्यदिवस)	सचिव, अभिकरण	उपाध्यक्ष /आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
4.	प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन एवं	समिति की संस्तुति/निर्णय पर बोर्ड बैठक/परिचालन के माध्यम से अनुमोदन प्राप्त	D +33 (चार कार्यदिवस)	सचिव,	उपाध्यक्ष /आवास आयुक्त/मुख्य

क्र. स.	कार्य–कलाप	कार्य का विवरण/स्टेप	माइलस्टोन्स	उत्तरदायी अधिकारी	पर्यवेक्षण हेतु उत्तरदायी अधिकारी
1	2	3	4	5	6
	शासन को प्रेषण	कर शासन को प्रेषित किया जाना। बोर्ड द्वारा अनुमोदन न दिये जाने की दशा में सकारण निरस्तीकरण की सूचना आवेदक को दिया जाना		अभिकरण	कार्यपालक अधिकारी
5.	शासन द्वारा निर्णय लिया जाना एवं अधिसूचना का प्रकाशन किया जाना	1. शासन में प्राप्त होने पर शासन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव पर अनुमोदन/अनुपयुक्त का निर्णय लेकर यथास्थिति, अधिसूचना प्रकाशित करना/निरस्तीकरण की सूचना प्राधिकरण को देना।	D +43(दस कार्यदिवस)	विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग/अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन	प्रमुख सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग/अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन
		2. शासन की स्वीकृति प्राप्त होने पर अभिकरण द्वारा समाचार पत्र में अन्तिम प्रकाशन किया जाना अथवा शासन द्वारा अस्वीकृति की दशा में आवेदक को अवगत कराया जाना।	D +45(दो कार्यदिवस)	सचिव, अभिकरण	उपाध्यक्ष /आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
		कुल	46 (छियालिस) कार्यदिवस		

भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन

सेवा में,

उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
..........................विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद/औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण।
....

विषयः भू–उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन।

मै/हम अधोहस्ताक्षरी एतद्द्वारा..(प्रस्तुत महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास योजना में भू–उपयोग) से भूखण्ड/गाटा के .... (प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन) के रूप में उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं, जिसके साथ दिये गये विवरण निम्नवत् हैः–

(क) राजस्व ग्राम/तहसील और जिले का नाम..

(ख) भूमि का विवरणः–

क.सं.	गाटा संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
1		
2		
3		
4		
5		
	कुल क्षेत्रफल	

(ग) 1:4000 स्केल पर सजरा मैप, जिसमें भू–उपयोग परिवर्तन के लिए प्रस्तावित गाटा संख्या प्रदर्शित हो या 1:1000 स्केल पर स्थल नक्शा जिसमें भू–उपयोग के लिए प्रस्तावित भूमि प्रदर्शित हो, जो भी लागू हो (सजरा मैप/स्थल नक्शा की प्रति संलग्न करें)

(घ) मूल नक्शा, जिसमें प्रवृत्त महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित स्थल की अवस्थिति और विद्यमान भू–उपयोग प्रदर्शित हो (प्रति संलग्न करें)

(ङ) डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या..................................दिनांक.............................को...........................(बैंक का नाम) पर रूपये................................(रूपये...मात्र) आवेदन शुल्क के रूप में आहरित।

(च) विक्रय विलेख की छायाप्रति (संलग्न करें)

(छ) मै/हम एतद्द्वारा लागू नियमों के अनुसार अभिकरण को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का भुगतान करने के लिए सहमति प्रदान करता हूँ/करते हैं।

संलग्नक– (1) (2) (3) (4)	आवेदक का नाम एवं हस्ताक्षर हस्ताक्षर एवं दिनांक

परिशिष्ट–1

डी.पी.आर. की विषय–वस्तु एवं चेक लिस्ट

1. विकासकर्ता एवं योजना का परिचय (Introduction)
2. विकासकर्ता का ई–मेल एड्रेस जिस पर पत्राचार किया जाएगा।
3. स्थल का विवरण, लोकेशन, की–प्लान, साइट प्लान, महायोजना मानचित्र में लोकेशन, महायोजनानुसार भू–उपयोग, सजरा प्लान, भूमि स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख, स्थल का सर्वे प्लान, आदि। भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में यह शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किया जाना होगा कि भूमि सब भारों से मुक्त है (Free from all encumbrances)
4. ले–आउट प्लान, सर्कुलेशन प्लान एवं रोड क्रास सेक्शन्स तथा ले–आउट प्लान सुपर–इम्पोज्ड आन सजरा प्लान (सजरा प्लान पर भू–स्वामित्व के चिन्हांकन सहित)।
5. इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज़ प्लान यथा–जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्लान, कूड़ा निस्तारण व्यवस्था, लैण्डस्केप प्लान एवं अन्य जनसुविधाओं की विशिष्टियॉ तथा प्लान।
6. ग्रीन बिल्डिंग एवं पर्यावरण संरक्षण सम्बन्धी प्राविधान।
7. योजना का क्रियान्वयन करने हेतु समय–सारिणी (प्रत्येक चरणवार, यदि योजना चरणबद्ध रूप से प्रस्तावित हो तो), प्रत्येक चरण के प्रारम्भ एवं पूर्ण करने की तिथि तथा प्रत्येक चरण में विकास कार्य, सम्पत्ति निस्तारण के पर्ट–चार्ट सहित)
8. ई.डब्ल्यू.एस. योजना की लागत, कुल परियोजना लागत, वित्त पोषण व्यवस्था तथा कैश फ्लोज।
9. टाउनशिप के रख–रखाव हेतु प्रस्ताव।
10. भारत सरकार द्वारा निर्गत प्रधानमंत्री आवास योजना–सबके लिए आवास (शहरी) स्कीम दिशा–निर्देश मार्ग, 2016 के पैरा–14.5 व अनुलग्नक–7ख के अनुसार विकासकर्ता एवं विभागाध्यक्ष द्वारा हस्ताक्षरित 7बी प्रोफार्मा (साथ में संलग्न परिशिष्ट–2)
11. अनुमोदित डी.पी.आर. की सॉफ्ट कापी, यूनिट प्लान, क्लस्टर प्लान, ले–आउट प्लान के पॉवर प्वाइंट प्रेजेन्टेशन की प्रति
12. अन्य सुसंगत विवरण।

परिशिष्ट–2

भारत सरकार द्वारा निर्गत प्रधानमंत्री आवास योजना–सबके लिए आवास (शहरी) स्कीम दिशा–निर्देश मार्ग, 2016 के पैरा–14.5 व अनुलग्नक–7ख के अनुसार विकासकर्ता एवं विभागाध्यक्ष द्वारा हस्ताक्षरित 7बी प्रोफार्मा

Format for Project under Affordable Housing in Partnership (AHP)

1	Name of the State	
2	Name of the City	
3	Project Name	
4	Project Code*	
5	State Level Nodal Agency	
6	Implementing Agency (Urban Local Body/ Development Authority/ Housing Board/ Urban Improvement Trust/Private agency/ Developer)	
7	Date of approval by State Level Sanctioning and Monitoring Committee (SLSMC)	
8	Project Cost (Rs. in Lakhs)	Housing / Infrastructure / Other / Total
9	No. of EWS beneficiaries covered in the project	Gen / SC / ST / OBC / Total / Minority
10	Whether beneficiary have been selected as per PMAY guidelines? (Yes/No)	
11	Construction Cost of EWS Unit (Rs. in Lakhs)	
12	Project Duration (in months)	
13	Whether Sale Price is approved by State/UT?	
14	If yes, Sale price of EWS unit (Rs. in Lakhs)	
15	Carpet area of EWS unit in sqm.	
16	Total No of houses proposed in the Project	
	i) No. of EWS unit	
	ii) No. of LIG units	
	iii) No. of MIG units	
	iv) No. of HIG units	
	v) No of Commercial units, if any	

17	Whether open and transparent procedure has been envisaged to select private partner, if private partner has been considered?	
18	No. of EWS houses eligible for Central Assistance	
19	i. GoI grant required (Rs. 1.50 lakh per eligible EWS house) (Rs. In Lakhs)	
	ii. State grant (Rs. In Lakhs)	
	a. Land Cost (Rs. In Lakhs)	
	b. Cash Grant (Rs. 1.00 lakh per eligible EWS house) (Rs. In Lakhs)	
	iii. Implementing Agency share (Rs. In Lakhs)	
	iv. Beneficiary Share (Rs. lakh per eligible EWS house) (Rs. In Lakhs)	
	v. **Total (Rs. In Lakhs)**	
20	Whether technical specification/ design for housing have been ensured as per Indian Standards/NBC/ State norms?	
21	Whether trunk infrastructure is existing or is being provided through AMRUT or any other scheme? (Yes/No)	
22	Whether the provision of Civic infrastructure has been made as per applicable State norms/CPHEEO norms/IS Code/NBC ?	
	i) Water Supply (Yes/No)	
	ii) Sewerage (Yes/No)	
	iii) Road (Yes/No)	
	iv) Storm water Drain (Yes/No)	
	v) External Electrification (Yes/No)	
	vi) Solid Waste management (Yes/No)	
	vii) Any other, specify	
	viii) In case, any infrastructure has not been proposed, reasons thereof	
23	Whether adequate social infrastructure facilities covered in the project; If no, whether the same are available in vicinity?	
24	Whether disaster (earthquake, flood, cyclone, landslide etc.) resistant features have been adopted in concept, design and implementation of the project?	

25	Whether Quality Assurance is part of the Project, if not, how it is proposed to be ensured?	
26	Whether O&M is part of Project, if yes, for how many years?	
27	Whether encumbrance free land is available for the project or not?	
28	Whether any innovative/cost effective/ Green technology adopted in the project?	
29	Comments of SLAC after techno economic appraisal of DPR	
30	Project brief including any other information ULB/ State would like to furnish	

*State will give code number to each project sanctioned under PMAY–HFA(U) as 'ABCDEFGHIJKLM'

(Where, 'AB' is State Code as per census, 'CDEFGH' is City Code as per census, 'IJ' is running number of project of the city and 'K' is project component code i.e. 'K' will be 1 - for In-situ slum development, 2- for Relocation, 3 – for AHP and 4 – for Beneficiary Led Construction or enhancement), 'L' will be N-for New, R – for Revised, 'M' will be running number which will be 0 for new and 1 and so on for revisions

It is hereby confirmed that State/UT and ULB have checked all the beneficiaries as per guidelines of PMAY–HFA(U). It is also submitted that no beneficiary has been selected for more than one benefit under the Mission including Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS) component of the Mission.

Signature
(State Level Nodal Officer)

Signature
(Secretary/Principal Secretary, Concerned Department)

Signature
(Vice Chairman/Housing Commissioner/CEO)

सेवा में,

................................(विकासकर्ता का नाम)

....

....

विषयः .... (योजना का नाम) के डी.पी.आर. **एवं ले–आउट की स्वीकृति के सम्बन्ध में।**

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक.................................. (योजना का नाम) **के** डी.पी.आर. **एवं ले–आउट** पर विचारोपरान्त उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी (जो लागू न हो काट दें) महोदय द्वारा दिनांक .... को सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए निम्न शुल्कों, अनापत्तियों एवं प्रतिबन्धों के साथ मॉग पत्र जारी करने की अनुमति प्रदान की गयी है।

1. शुल्कों का विवरणः...
   ....
2. वांछित अनापत्तियॉ...
   ....
3. विकास अनुबंध निष्पादन की अन्तिम तिथि ....(पन्द्रह कार्यदिवस जोड़कर तिथि डाली जाए)..
4. परफार्मेन्स गारन्टी हेतु भूमि बन्धक करने की अन्तिम तिथि.................................
   ....
5. अन्य प्रतिबन्ध (यदि कोई हों)...

(2) अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त समस्त अपेक्षाओं को निर्धारित तिथियों के अन्तर्गत पूर्ण करते हुए दिनांक ....(अधिकतम 20 कार्य दिवस) तक प्रस्तुत करने का कष्ट करें, ताकि डी.पी.आर. तथा ले–आउट दिनांक ....(विकासकर्ता द्वारा वांछित अपेक्षाओं के अनुपालन की तिथि में 10 कार्य दिवस जोड़कर तिथि अंकित की जाए) तक निर्गत किया जा सके। निर्धारित समयावधि में उपरोक्त अपेक्षाओं की पूर्ति न करने की स्थिति में डी.पी.आर. एवं ले–आउट की सैद्धान्तिक स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जाएगी तथा इस सम्बन्ध में आपका कोई भी दावा विचारणीय नहीं होगा।

भवदीय,

(प्रभारी/मुख्य अभियन्ता)
(मोहर सहित)
....
....

(**टिप्पणी** :–सभी प्रविष्टियों को ठीक से अंकित कराने का व्यक्तिगत उत्तरदायित्व प्रभारी/मुख्य अभियन्ता का होगा।)

संलग्नक–13

डी.पी.आर. के अनुमोदन हेतु समय सारिणी

क्र. स.	कार्य–कलाप	कार्य का विवरण/स्टेप	माइलस्टोन्स	उत्तरदायी अधिकारी	पर्यवेक्षण हेतु उत्तरदायी अधिकारी
1	2	3	4	5	6
1.	डी.पी.आर. के अनुमोदन हेतु आवेदन पत्र की प्राप्ति	1. आवेदक द्वारा प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग में डी.पी.आर. प्राप्त कराना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, अभिकरण
		2. प्राप्ति एवं प्रेषण अनुभाग द्वारा उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत करना	D (प्रथम दिन)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	सचिव, अभिकरण
		3. उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रभारी नियोजन को प्रेषित किया जाना	D +2 (दो कार्यदिवस)	प्राप्ति एवं प्रेषण लिपिक	उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
2.	प्रभारी नियोजन द्वारा परीक्षण किया जाना	1. प्रभारी नियोजन द्वारा समिति के सदस्यों को परीक्षण के लिए डी.पी.आर. उपलब्ध कराना	D +7 (पाँच कार्यदिवस)	प्रभारी नियोजन	सचिव, अभिकरण
		2. प्रभारी नियोजन द्वारा समिति के समक्ष प्रकरण विवेचना के साथ प्रस्तुत करना एवं समिति द्वारा डी.पी.आर. के परीक्षणोपरान्त संस्तुति करना। समिति द्वारा प्रस्ताव में कमियाँ पाये जाने पर प्रभारी नियोजन द्वारा आवेदक को सकारण निरस्तीकरण की सूचना दिया जाना	D +22 (पन्द्रह कार्यदिवस)	प्रभारी नियोजन	सचिव, अभिकरण
3.	अभिकरण द्वारा अन्तिम अनुमोदन प्रदान किया जाना	समिति द्वारा संस्तुति किये जाने की दशा में उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा डी.पी.आर. को अनुमोदित किया जाना	D +29 (सात कार्यदिवस)	सचिव, अभिकरण	उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी
		कुल	30 (तीस) कार्यदिवस		

DEVELOPMENT AGREEMENT

This Agreement is made on this .... day of ....(Month), Two Thousand and .... between .... Development Authority/Uttar Pradesh Housing and Development Board/Industrial Area Development Authority through its Vice-Chairman/Housing Commissioner/CEO/ authorised signatory Shri.......................... (hereinafter called the 'GOVERNMENT AGENCY' which expression shall unless repugnant to the meaning or context thereof include his/her, their heirs, executors, administrators and successors of the ONE PART.

AND

M/s....................................... a Developer Company, Ownership/ Partnership Firm/Sole Proprietor/Consortium of Companies, having its Registered Office at .... through its Authorised Signatory Shri... (hereinafter called the "DEVELOPER" which expression shall, unless the context does not so admit include its heirs, executors, administrators and successors of the OTHER PART.

Whereas, DPR and layout plan submitted by the DEVELOPER has been approved by the GOVERNMENT AGENCY, and whereas DEVELOPER is required to develop the site and construct EWS houses and other buildings as per approved DPR and layout.

NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH AS FOLLOWS:

1.	**Definitions**	Unless the context otherwise requires the following terms shall have the meanings assigned herein when used in this Agreement:	
		(a)	"Agreement" means the Agreement for Development.
		(b)	"Act" means Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 in case of Development Authority, Uttar Pradesh Housing and Development Board Act, 1965 in case of Uttar Pradesh Housing and Development Board, Uttar Pradesh Industrial Area Development Act 1976, as the case may be.
		(c)	"DPR" means the Detailed Project Report prepared as per the policy guidelines and prevailing Building Bye-Laws and includes layout plan, infrastructure plan and specifications of services, implementation schedule for completion of the project in 2 years, project financing, property management and operation and maintenance details, et-cetra.
		(d)	Government means Government of Uttar Pradesh.

		(e)	"Government Agency" means Development Authority constituted under Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 or Uttar Pradesh Housing & Development Board constituted under Uttar Pradesh Housing and Development Board Act, 1965 or Industrial Development Authority constituted under Uttar Pradesh Industrial Area Development Act 1976 or Controlling Authority constituted under Uttar Pradesh (Regulation Of Building Operations) Act, 1958 or Special Area Development Authority constituted under Uttar Pradesh Special Area Development Authorities Act, 1986.
2.	**Project Execution**	The DEVELOPER shall adhere to the following provisions for planned and time-bound execution of the project:-	
(i)	**Start of Work**	(i)	The DEVELOPER shall commence the development work immediately. The date of start of work for this project shall be treated as the date of registration in Real Estate Regulatory Authority (RERA).
		(ii)	The DEVELOPER shall construct minimum 35% of total houses in the scheme for Economic Weaker Sections as per approved DPR and layout plan at his own expense.
		(iii)	The DEVELOPER shall carry out the internal and necessary external development works as per the approved DPR and layout plan at his own expense.
(ii)	**Progress Schedule**	The DEVELOPER shall adhere to the 'Progress Schedule' of EWS houses, internal and external development works as given in the DPR and shall complete construction of EWS houses within 24 months and complete all the development works in respect of the said scheme in accordance with the timelines provided in the development/building permits.	
(iii)	**Specifications, Standards and Designs**	(i)	The development and construction works shall be in accordance with the following specifications, standards and designs:-
		Particulars of works	**Specification**
		(a) For Buildings, roads and other miscellaneous construction works	UPPWD/CPWD/as per para-4.1 of Policy.
		(b) For water supply and sewerage works	UP Jal Nigam
		(c) For electrification works	UP Power Corporation Ltd. / as per para-4.1 of Policy.
(iv)	**Earthquake Resistant Provision**	(i)	The DEVELOPER shall adhere to the Government Policies and the relevant BIS/IS codes, guidelines and practices relating to Earthquake Resistant Construction in the Development and Construction works.

		(ii)	The DEVELOPER shall produce a certificate regarding earthquake resistant execution of development works duly signed by the Structural Engineer, Supervisory Site Engineer and Licensed Architect having prescribed qualification and experience as per the Government Orders.
(v)	**Development and Quality Control**	(i)	The DEVELOPER shall carry out the development works in accordance with the approved DPR. The inspection and certification of each development work of the project shall be carried out through Third Party Quality Monitoring Agency for which the developer shall not be liable to pay any charges..
(vi)	**Connectivity Charges**		Connectivity to trunk services such as road, drainage, water supply, sewerage, et-cetra. will be extended on payment of actual cost to the GOVERNMENT AGENCY as intimated to the developer at the time of approval of DPR.
3.	**Electrical Services**		The Uttar Pradesh Power Corporation Limited will sanction power connection and requisite load on priority basis and in a time-bound manner to the DEVELOPER. The Uttar Pradesh Power Corporation Limited will also grant permission to the DEVELOPER to carry out electrification works in accordance with the prescribed norms on payment of supervision charges.
4.	**Maintenance of Services**		The DEVELOPER shall maintain the services till they are transferred to the Local Body for maintenance and the DEVELOPER shall be entitled to collect maintenance expenditure from the allotees for this purpose as declared by him in the DPR.
5.	**Completion Certificate and handing over of services**	(i)	The DEVELOPER shall complete the EWS houses within 24 months and project as a whole within the approved project period.. It shall be compulsory for the DEVELOPER to obtain a completion certificate regarding internal development works from the GOVERNMENT AGENCY in accordance with the Building Bye-laws.
		(ii)	The DEVELOPER shall obtain a certificate regarding satisfactory completion of electric works from the Chief Electrical Inspector Government of Uttar Pradesh and furnish the same to GOVERNMENT AGENCY at his own expense.

6.	**Performance Guarantee**		The DEVELOPER shall mortgage 20% of the saleable land of the total area of the project in favour of GOVERNMENT AGENCY as performance guarantee to ensure construction of EWS houses. The DEVELOPER proposing 100% EWS houses in the project shall provide bank guarantee equal to the amount of the first installment to be released by the Government or equal to the amount he desires to be released by the Government. The DEVELOPER shall have all rights to carry out the development and construction works on the mortgaged land till completion of construction of EWS houses. If the Developer fails to construct EWS houses, the mortgaged land shall be forfeited. Besides, the land identified for EWS houses in DPR and unfinished EWS houses (if any) shall also be forfeited. The GOVERNMENT AGENCY shall complete the remaining works of EWS houses through sale of such land.
7.	**Marketing of Properties**		The DEVELOPER shall transfer EWS houses in favour of beneficiaries identified by the Government agency, whereas he will be responsible for the sale of plots/flats/houses and other properties. The DEVELOPER or the transferee of plots/flats/houses and others properties shall bear the Stamp Duty, as per provisions of Indian Stamp Act, 1899 and the notifications issued thereto.
8.	**Restriction on Sub-letting**		The DEVELOPER shall not assign/transfer the said development permission or any permission to any other person or other benefit of this Agreement.
9.	**Regulations and Directions Under the Act**		That without prejudice to anything contained in this Agreement, all the mandatory provisions of the Master Plan, Zoning Regulations, Building Bye-laws and other Regulations and Directions for the time-being in force, shall be binding on the DEVELOPER.
10.	**Compliance with Labour and other relevant Laws**	(i)	During continuance of this Agreement, the DEVELOPER shall abide at all times by all existing labour enactment and rules made thereunder, regulations, notifications and bye-laws of the State or Central Government or Local Authority and any other labour law (including rules), regulations, bye-laws that may be passed or notified or that may be issued under any labour law in future either by the State or Central Government or by Local Authority.
		(ii)	During continuance of this Agreement, the DEVELOPER shall abide at all times by all laws relating to development and other construcation works.
11.	**Conciliation and Arbitration**		That in the event of any dispute with regard to terms and conditions of this Agreement, the same shall be referred to the decision of sole Arbitrator, to be appointed in writing by the GOVERNMENT AGENCY and the DEVELOPER or if they can not agree upon sole Arbitrator to the decision of three persons as Arbitrators, one to be appointed by each party and they shall appoint the third Arbitrator who shall act as the presiding Arbitrator. The provisions of Arbitration and Conciliation Act, 1996 shall apply.

12.	**Litigation**	In case of any litigation pertaining to the acquisition, maintenance, or the rights of the any individul or individul allottee, the GOVERNMENT AGENCY will not be liable and therefore, shall not be arraigned as a party. In other words, any cause of action emanating from any transaction between an individual/or group of individuals and the DEVELOPER in the said land, will lie in the area of responsibility of the DEVELOPER. GOVERNMENT AGENCY shall not be liable to any individual/or group of individuals regarding to property acquired or developed by the DEVELOPER.	
13.	**Force Majeure**	(i)	If at any time during the continuance of this Agreement, the performance in whole or in part by either party of any obligation under this Agreement shall be prevented or delayed by reason of any war, or riot or natural calamities, the DEVELOPER within 7 days of occurrence and cessation of each Force Majeure conditions shall intimate the first party by a registered letter, the beginning and end of the above causes of delay.
		(ii)	The DEVELOPER shall not claim extension of time mentioned in the preceding paragraphs beyond the period affected by the Force Majeure.
14.	**Communication**	That any notice, letter or communication to be given by one party to the other shall be in writing in Hindi or English language through registered post with due acknowledgement. In addition, such communication shall also be transmitted by fax.	
15.	**Jurisdiction**	For deciding all the matters concerning the work in question, jurisdiction would be exclusively to the local Courts or Allhabad /Lucknow High Court.	

IN WITNESS WHEREOF, SHRI.. for and on behalf of the DEVELOPER and Shri .... for and on behalf of the GOVERNMENT AGENCY, have signed this deed on the day and year mentioned above. This Agreement consists of....... pages.

SIGNATURE OF AUTHORISED SIGNATORY.............................

ON BEHALF OF ....
(GOVERNMENT AGENCY)

SIGNATURE OF AUTHORISED SIGNATORY.............................

ON BEHALF OF
(DEVELOPER)

<u>**WITNESSES:**</u>

1.

2

<u>**WITNESSES:**</u>

1.

2.

शपथ–पत्र

(एक सौ रूपये के गैर न्यायिक स्टैम्प पेपर पर)

समक्षः....................उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण

मैं .... पुत्र श्री.................................. आयु लगभग..........................वर्ष

पदनाम.............................. फर्म का नाम एवं पता.. शपथ पूर्वक निम्न बयान करता/करती हूँ किः–

1. यह कि शपथकर्ता/शपथकर्त्री .... फर्म में .... पर पर तैनात है व .... (योजना का नाम) के सम्बन्ध में फर्म की ओर से हस्ताक्षर हेतु अधिकृत हूँ।
2. यह कि ....योजनान्तर्गत (योजना का नाम) ई.डब्लू.एस. भवनों तथा अन्य भवनों का प्लिन्थ तक निर्माण कर लिया गया है जिसके प्रमाण के रूप में जी.पी.एस. को–आर्डिनेट्स, तिथि एवं समय के साथ स्थल के डिजिटल फोटोग्राफ्स संलग्न कर रहा हूँ जो मेरे द्वारा हस्ताक्षरित हैं।
3. यह कि यदि स्थल पर उपरोक्त फोटोग्राफ्स के अनुसार निर्माण कार्य नहीं पाया जाता है तो उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा स्थल को सील कर दिये जाने में कोई आपत्ति नहीं है और न हीं शपथी द्वारा इस सम्बन्ध में किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा किया जायेगा।

शपथकर्ता/शपथकर्त्री घोषणा करता है कि उपरोक्तानुसार किये गये समस्त कथन मेरे निजी ज्ञान के आधार पर सही हैं तथा इसमें कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

सत्यापन

मैं शपथकर्ता/शपथकर्त्री सत्यापित करता हूँ कि शपथ पत्र की धारा–1 लगायत 3 तक मेरे निजी ज्ञान एवं जानकारी के अनुसार सत्य है, इसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है तथा इसकी पुष्टि करता/करती हूँ।

(शपथकर्ता/शपथकर्त्री के हस्ताक्षर)

संलग्नक–16

सेवा में,

...............................विकासकर्ता का नाम

...............................पता

....

विषयः .... (योजना का नाम) का दिनांक ....को स्थल निरीक्षण उपरान्त नोटिस।

महोदय,

आप द्वारा दिनांक .... को प्रस्तुत किए गए एफिडेविट के साथ योजना स्थल पर किए गए निर्माण सम्बन्धी फ़ोटोग्राफ्स का स्थल पर विद्यमान निर्माण के सापेक्ष दिनांक...................................... को मिलान किया गया। स्थल निरीक्षण के आधार पर आप द्वारा प्रस्तुत विवरण सही पाया गया/निम्न विचलन/त्रुटि पायी गयीः–

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

भवदीय,

संलग्नक : उपरोक्तानुसार।

(प्रभारी अभियन्ता)
(मोहर सहित)
....
....

<u>**प्रतिलिपि**</u> : उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/मुख्य कार्यपालक अधिकारी को सूचनार्थ/इस अनुरोध के साथ कि कृपया स्थल पर हुए निर्माण को सील करने के आदेश पारित करने का कष्ट करें (जो लागू न हो काट दें)।

(प्रभारी अभियन्ता)
(मोहर सहित)
....
....