



ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्लॉट नं.-01, सैक्टर-नॉलेज पार्क-04, ग्रेटर नौएडा, जिला गौतमबुद्धनगर, उ.प्र.

FTS-18704

पत्रांक- ग्रेनो/बी.आर.एस./2020/783

दिनांक 03 फरवरी, 2020
1/3/

कार्यालय-आदेश

शासनादेश संख्या- 3804/77-4- 19-142एन/08, दिनांक 05.12.2019 में नौएडा, ग्रेटर नौएडा एवं यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र में अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूरा करने एवं होम बायर्स को राहत पहुँचाने के उद्देश्य से बिल्डर परियोजनाओं में शून्यकाल दिये जाने तथा समय विस्तरण दिये जाने से सम्बन्धित नीति निर्धारित की गयी है। (छायाप्रति संलग्न)

उपरोक्त शासनादेश द्वारा निर्धारित नीति को ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण में अंगीकृत किये जाने हेतु ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की 117वीं बोर्ड बैठक दिनांक 10.02.2020 में मद संख्या-117/8 में प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिसे बोर्ड द्वारा अनुमोदित करते हुए यह निर्देश दिये गये हैं कि इस पॉलिसी के तहत निर्णय, कमेटी की संस्तुति पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी स्तर से लिये जायेंगे। अगली बोर्ड बैठक में निर्णय से बोर्ड को अवगत कराया जायेगा। तदनुसार बोर्ड के निर्देशों का अनुपालन करना सुनिश्चित करें।

संलग्नक- यथोपरि।

(कृष्ण कुमार गुप्त)

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी

प्रतिलिपि-

1. स्टाफ आफीसर को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अवलोकनार्थ प्रेषित।
2. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (डी) के अवलोकनार्थ प्रेषित।
3. समस्त विभागाध्यक्ष।
4. प्रबंधक (सिस्टम) को प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु प्रेषित।

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी

29.02.2020

Handwritten text at the top of the page, possibly a reference number or date.

05/12/19

संख्या-3804 / 77-4-19-142एन/05

प्रेषक,

आलोक कुमार,
प्रमुख सचिव,
उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नौएडा/ग्रेटर नौएडा/यमुना एक्सप्रेस-वे,
औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्धनगर।

औद्योगिक विकास अनुभाग-4

लखनऊ : दिनांक 05 दिसम्बर, 2019

विषय:- अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूरा करने एवं होम बायर्स को राहत पहुंचाने विषयक नीति निर्धारण के संबंध में।

महोदय,

आम्रपाली समूह के रियल इस्टेट परियोजनाओं के सम्बन्ध में मा0 सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या-940/2017 में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.07.2019 में नौएडा एवं ग्रेटर नौएडा प्राधिकरणों के लिए दिए गए आदेश का सारवात अंश निम्नवत् है:-

ALD (A)

h

So to CED
05/12/19

OSD (B)

run

So to ACEO (W)
4/12/19

Concerned Ministry of Central Government, as well as the State Government and the Secretary of Housing and Urban Development, are directed to ensure that appropriate action is taken as against leaseholders concerning such similar projects at Noida and Greater Noida and other places in various States, 27 where projects have not been completed. They are further directed to ensure that projects are completed in a time-bound manner as contemplated in RERA and home buyers are not defrauded.

2 मा0 सर्वोच्च न्यायालय के उक्त आदेश एवं एन0सी0आर0 क्षेत्र के औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर्स स्कीम में बिल्डर्स/डेवलपर्स द्वारा फ्लैट एवं भूखण्ड आवंटियों को कब्जा प्रदान न किए जाने के कारण उत्पन्न समस्याओं का समाधान किया जाना आवश्यक है। अतः उपर्युक्त के दृष्टिगत सम्यक विचारोपसन्त शासन द्वारा नौएडा, ग्रेटर नौएडा एवं यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग

आलोक

Handwritten signature of the official.

OSD
L. 12/19

परियोजनाओं को पूरा करने एवं होम बायर्स को राहत पहुँचाने के उद्देश्य से निम्नलिखित निर्णय लिए गए हैं :-

(1) आवंटी/विकासकर्ताओं को प्राधिकरण द्वारा निम्न परिस्थितियों में "शून्य अवधि" अनुमत्य करायी जायेगी:-

(अ) यदि प्राधिकरण की त्रुटि के कारण प्राधिकरण द्वारा आवंटी/विकासकर्ता को आवंटित भूमि/भूखण्ड का कब्जा हस्तगत नहीं हो पा रहा है। साथ ही ऐसे प्रकरणों में त्रुटि के लिए जांचोपरांत पाये गये दोषी अधिकारियों/कर्मचारियों के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा पृथक से आवश्यक कार्यवाही भी करायी जायेगी।

(ब) न्यायालय के स्थगन आदेश रहने के कारण आवंटन/पट्टा प्रलेख/कब्जे की प्रक्रिया पर रोक हो अथवा निर्माण कार्य आये नहीं किया जा सकता हो।

(स) शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के आदेशों के परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादित न हो सका हो।

(द) यदि किसी भूखण्ड का कब्जा दिया जा चुका है तथा पट्टा प्रलेख का निष्पादन भी हो चुका है, परन्तु आवंटित भूखण्ड के लिए कोई पहुँच मार्ग नहीं है, जिसके कारण आवंटित भूखण्ड पर निर्माण/विकास किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा हो। इन प्रकरणों में Satellite Imagery द्वारा पुष्टि कराई जायेगी कि परियोजना का निर्माण कार्य प्रारम्भ न हुआ हो।

शून्य अवधि की गणना निम्नलिखित तरीके से की जायेगी:-

डेवलपर्स को कुल आवंटित भूमि के सम्बंधित शून्य अवधि का प्रतिशत	समाप्त भूमि (प्रतिशत में)	शून्य अवधि का प्रतिशत
आवासीय	30 प्रतिशत से अधिक	100 प्रतिशत
उपयोग के भूखण्ड	20 प्रतिशत से अधिक और 30 प्रतिशत तक	50 प्रतिशत
	10 प्रतिशत से अधिक 20 प्रतिशत तक	25 प्रतिशत
	10 प्रतिशत तक	आनुपातिक

शून्य अवधि की उपरोक्त सुविधा ऐसे विकासकर्ता को ही अनुमत्य होगी, जो फ्लैट बायर्स के हितों को संरक्षित करने के उद्देश्य से जून, 2021 तक परियोजना पूर्ण करने का लिखित आश्वासन देते हैं और यदि उनके द्वारा दिए गए आश्वासन के क्रम में दिनांक 30.06.2021 तक अपनी परियोजना पूर्ण नहीं की जाती है तो शून्य अवधि से सम्बन्धित यह सुविधा निरस्त कर दी जायेगी।

(2) जिस अवधि के लिए शून्य काल अनुमत्य किया जायेगा, उस अवधि को निर्माण हेतु अनुमत्य समय-सीमा में शामिल नहीं किया जायेगा।

(3) समय विस्तारण शुल्क का रोपण उत्तने ही क्षेत्रफल पर किया जाय, जिसपर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है एवं जिस अंश

आवेदन

पर प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया गया है, वशतः प्राधिकरण द्वारा आंशिक अधिभोग प्रमाण-पत्र उपलब्ध करा दिया गया हो।

(4) जिन विकास कर्ताओं/आवंटियों द्वारा अवरूद्ध परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए यथोचित प्रयास नहीं किया गया है, ऐसी परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए प्राधिकरणों को यह अधिकार होगा कि वे को-डेवलपर द्वारा उन परियोजनाओं को पूर्ण कराने की कार्यवाही की जाय।

(5) ऐसे विकासकर्ता जो फ्लैट बायर्स के हितों को संरक्षित करने के उद्देश्य से जून, 2021 तक परियोजना पूर्ण करने का लिखित आश्वासन देते हैं, उन्हें प्राधिकरणों द्वारा निम्नलिखित तालिका के अनुसार समय विस्तारण शुल्क से छूट प्रदान की जायेगी:-

क.	व्यवस्था	छूट की अवधि		
		1	2	3
1	परियोजना पूर्ण करने की अनुमत्य अवधि जो प्राधिकरणों द्वारा प्रदान की गई है।	5 वर्ष	7 वर्ष	7 वर्ष से अधिक
2	समयावधि जिसमें समय विस्तारण शुल्क से छूट प्रदान की जायेगी।	3 वर्ष	2 वर्ष	1 वर्ष

यदि उनके द्वारा दिए गए आश्वासन के क्रम में दिनांक 30.06.2021 तक अपनी परियोजना पूर्ण नहीं की जाती है तो समय विस्तारण शुल्क से सम्बन्धित छूट निरस्त कर दी जाएगी।

(6) उपरोक्त प्रस्तर 2(1) तथा 2(5) में परियोजना पूर्ण करने की शर्त तभी पूर्ण मानी जायेगी जबकि आवंटी/विकासकर्ता द्वारा सम्बन्धित प्राधिकरण के बाइलॉज के प्राविधानों के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र के लिए सभी आवश्यक प्रमाण पत्रों सहित आवेदन पत्र दिनांक 31 मई, 2021 तक प्रस्तुत कर दिया गया हो तथा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत की गयी कमियों, यदि कोई हों, का निराकरण कर पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 30 जून, 2021 तक प्राप्त कर लिया गया हो।

3. यह नीति सिर्फ रेजीडेन्शियल ग्रुप हाउसिंग सोसायटी पर लागू होगी और इस हेतु आवंटी/विकासकर्ता को सम्बन्धित प्राधिकरण में इस योजना का लाम उठाने के उद्देश्य से शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 02 माह के अन्दर आवेदन करना होगा।

4. यह नीति मात्र अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिये है तथा अन्य सभी परियोजनाओं के लिए प्राधिकरणों के स्तर पर बनायी गयी प्रभावी नीति ही लागू रहेगी। यह भी स्पष्ट किया जा रहा है कि जो समय विस्तारण शुल्क

प्राधिकरणों को प्राप्त हो चुका है उसकी कोई वापसी अथवा समायोजन नहीं किया जायेगा। आवंटी/विकासकर्ता द्वारा इस आशय का भी शपथ पत्र प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जायेगा कि इस नीति के अन्तर्गत जो भी सुविधा/लाभ उसे प्राप्त होंगे उक्त से सम्बन्धित कोई भी धनराशि होम वायर्स से नहीं ली जायेगी।

5. इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया शासन द्वारा लिए गए उक्त निर्णयों का क्रियान्वयन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,
प्रमुख
(अनिल कुमार)
प्रमुख सचिव।

संख्या-3804(1)/77-4-19तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उ०प्र०शासन।
2. अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, उ०प्र०शासन।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से
(अनिल कुमार)
उप सचिव।