

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक : 04 नवम्बर, 1999

विषय : भविष्य हेतु नीति जिससे विकास प्राधिकरण, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित परिसम्पत्तियों का निस्तारण शीघ्र हो सके।

महोदय,

सम्पत्तियों के लम्बे समय तक अनिस्तारित बने रहने से होने वाले दुष्प्रभाव के कारण शासन द्वारा इस विषय पर सम्यक रूप से विचार किया गया कि भविष्य में कैसी नीति अपनाई जाय जिससे सृजित सम्पत्तियां शीघ्र ही निस्तारित हो सकें। सृजित परन्तु अनिस्तारित परिसम्पत्तियों में प्राधिकरण का निवेश फँसा रहता है जिस पर ब्याज बढ़ता जाता है और सम्पत्ति के मूल्य में भी घटस होता है ऐसी स्थिति में न केवल परिसम्पत्ति का मूल्य बढ़ता है परन्तु जनता को भी समय से भवन/भूखण्ड नहीं मिल पाते हैं। अतएव ऐसी व्यवस्था आवश्यक है कि परिसम्पत्तियों का विकास एवं निर्माण तेजी से व निर्धारित समय पर पूरा हो तथा बिना माँग के या बिना माँग वाली परिसम्पत्तियां तैयार न की जायें। विलम्ब किन परिस्थितियों में होता है उनके कारणों का विश्लेषण करते हुए शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिये गये हैं :

1. भूमि अर्जन में विलम्ब के कारण तथा रेफरेंस/अपीलों में प्रतिकर वृद्धि के कारण सम्पत्तियों का मूल्य बढ़ता है जिसके कारण वे अनार्थिक हो जाती है। इसके निराकरण हेतु आवश्यक है कि निगोसिएशन द्वारा ही भूमि क्रय/अर्जित की जाय। प्रतिकर नकद तथा विकसित भूमि के रूप में दिये जाने की व्यवस्था की जाय। सीमित मात्रा में भूमि-अर्जन में कम्पनसेटरी एफ०ए०आर० की व्यवस्था भी की जाय।

2. किसी योजना पर कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व योजना की सर्विसेज का मास्टर प्लान बनाया जाय। बिना उक्त प्लान कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा। इस प्लान को यथा सम्भव अर्जन के समय ही बनाया जाय ताकि अर्जन के समय ही यह सुनिश्चित हो जाये कि सेवायें उचित लागत पर उपलब्ध कराई जा सकती हैं। अन्यथा बाद में कभी-कभी सेवाओं की व्यवस्था अत्यधिक लागत पर उपलब्ध करानी पड़ जाती है जो आर्थिक दृष्टि से उचित नहीं है। सर्विसेज का मास्टर प्लान जल निगम से बनवाया जाय अथवा उनकी सहमति प्राप्त हो।

3. योजना के निर्माण कार्य/विकास कार्यों में उचित ताल-मेल बनाया जाय। इस हेतु ट्रंक सर्विसेज का मास्टर प्लान, एक साथ लिये जाने वाले कार्यों/एक निविदा में लिये जाने वाले कार्य निर्धारित करें, ताकि विभिन्न कार्यों में तालमेल रहे। निर्माण व विकास कार्य के बेहतर तालमेल के लिये पाकेटवार एकीकृत निविदा हो, जिसमें उस पाकेट के विकास तथा निर्माण कार्य दोनों सम्मिलित हों।

4. प्राधिकरण/परिषद सामान्यतः भवन का निर्माण कार्य नहीं करे। भवन निर्माण की योजना शासन/बोर्ड के निर्देश/ अनुमति से ही ली जा सकेगी। बहुमंजिले (भूतल+2 से अधिक) निर्माण शासन

की अनुमति के उपरान्त ही किये जायें। भवन निर्माण कार्य निजी क्षेत्र द्वारा किया जाना प्रोत्साहित किया जाय।

5. दुर्बल आय-वर्ग आवासों का निर्माण : अनिस्तारित सम्पत्तियों में लगभग 60 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग की है, (i) सामान्यतः दुर्बल आय वर्ग के लिये भवन न बनाकर विकसित भूखण्ड उपलब्ध कराये जायें। (ii) यदि भवन बनाये ही जायें तो कुछ सेवायें यथा शौचालय तथा जलापूर्ति सामुदायिक स्तर पर उपलब्ध कराये जायं ताकि मूल्य सीमित रहे। भवन मूल्य किसी भी दशा में दुर्बल आय वर्ग की लागत सीमा से 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिये। (iii) किसी श्रेणी की अनिस्तारित सम्पत्तियों की संख्या 500 से अधिक होने पर उस श्रेणी की सम्पत्तियां निर्मित न की जायें। जब तक इनकी संख्या 300 तक कम न हो जाय।

6. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

संख्या-4912(3)/9-आ-1-99/32 हडको/97 टीसी तद्दिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. आवास सचिव शाखा के विशेष सचिव/संयुक्त सचिव/उप सचिव/अनु सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. आवास बन्धु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव।