संख्या–379 / 9–आ–3–72–वि0 / 94

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3. नियन्त्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3

लखनऊः दिनाँक–25 जनवरी, 2002

विषय : नगरों की महायोजनाओं के अन्तर्गत संशोधित आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स को अंगीकृत किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 2898 / 9–आ–3–72–वि0 / 94 दिनांक 30 जून, 2001 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके द्वारा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स को आवश्यक परिष्कारों सहित अंगीकृत कर शासन के अनुमोदनाथ प्रस्तुत करने की अपेक्षा की गई थी। कतिपय विकास प्राधिकरणों द्वारा शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि विद्यमान महायोजनाओं एवं आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स में दी गई भू–उपयोग श्रेणियों मे कहीं–कहीं पर भिन्नता है तथा कुछ महत्वपूर्ण भू–उपयोग आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स में शामिल होने से छूट गए हैं। अतः विकास प्राधिकरणों की गत समीक्षा बैठकों में हुई चर्चाओं में यह निर्णय लिया गया कि उक्त विसंगतियों / त्रुटियों के निराकरण के उपरान्त ही आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स के अंगीकरण की कार्यवाही की जाए।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स पर नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद से सुझाव आमन्त्रित किए गये थे। प्राप्त सुझावों के परीक्षणोपरान्त महत्वपूर्ण एवं सार्थक सुझावों का समावेश संशोधित जोनिंग रेगुलेशन्स में किया गया जिनका संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार है :–

(i) विकास क्षेत्र / विनियमित क्षेत्र में आने वाली ग्रामीण आबादी तथा हरित पट्टी के प्रयोजनार्थ संशोधित जोनिंग रेगुलेशन्स में ''ग्रामीण आबादी'' व ''हरित पट्टी'' भू–उपयोग जोन्स शामिल कर उनके अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं / उपयोगों की अनुमन्यता हेतु प्राविधान किए गऐ हैं,

(ii) ''शुद्ध आवासीय'' व ''मिश्रित आवासीय'' भू–उपयोग को और अधिक स्पष्ट किया गया है तथा विकास प्राधिकरण स्तर पर महायोजना / जोनल प्लान / सेक्टर प्लान / ले–आउट प्लान में इन भू–उपयोगों के चिन्हीकरण हेतु व्यवस्था की गई है,

(iii) कतिपय क्रियाएं / उपयोग यथा बाग, वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र, एयरपोर्ट, बहुद्देशीय खुले स्थल, विश्वविद्यालय रेसकोर्स, तथा साप्ताहिक बाजार, आदि जो संशोधित जानिंग रेगुलेशन्स में शामिल होने से छूट गए थे, को सम्बन्धित उपयोग श्रेणियों में शामिल किया गया है,

(iv) सार्वजनिक उपयोग/क्रियाएं यथा जलापूर्ति, विद्युत सब–स्टेशन, कम्पोष्ट प्लान्ट, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, आदि जो पूर्व में ''सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं'' उपयोग में शामिल थे, को अलग श्रेणी–''सार्वजनिक उपयोगिताएं'' के अन्तर्गत रखा गया है,

(v) नगर विशेष की स्थानीय परिस्थितियों के दृष्टिगत सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशिष्ट क्षेत्र/हेरिटैज जोन यथा ऐतिहासिक, पुरातात्विक, वास्तुकलात्मक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्मारक/इमारतें, धार्मिक एवं सांस्कृतिक दृष्टि से संरक्षित किए जाने वाले क्षेत्र (यथा कुम्भ मेला स्थल, आदि), रिवर फ्रन्ट डेवलपमेन्ट तथा पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र, इत्यादि चिन्हित किए जाने का प्राविधान किया गया है। यदि ऐसे क्षेत्र विद्यमान महायोजनाओं में पहले से ही चिन्हित हों तो उन्हें आदर्श जोनिंग रेगंलेशन्स में यथावत् समायोजित किया जा सकता है,

(vi) भूगर्भ–जल संरक्षण तथा रिचार्चिंग हेतु महायोजनाओं/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स में एक एकड़ अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल के प्राकृतिक जलाशयों, तालाबों, झीलों, आदि के संरक्षण हेतु प्राविधान किए गए हैं,

(vii) ''प्रभाव शुल्क'' (प्उचंबज थ्मम) हेतु सुस्पष्ट प्राविधान कर संशोधित जोनिंग रेगुलेशन्स में अध्याय–6 जोड़ा गया है जिसमें विभिन्न भू–उपयोगों का परस्पर कोटिक्रम (निम्न से उच्च) तथा प्रभाव शुल्क के ऑगणन हेतु फार्मूला एवं उदाहरण भी दिये गये हैं, ''निर्मित क्षेत्र'' तथा ''विकसित/विकासशील'' क्षेत्र की परिभाषा शामिल की गई है।

(viii) ''निर्मित क्षेत्र'' तथा ''विकसित/विकासशील'' क्षेत्र की परिभाषा शामिल की गई है।

(ix) प्रमुख भू–उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता ज्ञात करने हेतु अनुलग्नक–4 जोड़ा गया है जिसमें ग्राफिक प्रस्तुतिकरण (डंजतपग) के उपयोग की विधि उदाहरणों सहित दी गई है।

3. मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि अधिकांश महायोजनाओं की अवधि चूँकि वर्ष 2001 में पूर्ण हो रही है, अतः आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स भावी परिदृष्य (थ्नजनतपेजपब टपेपवद) को दृष्टिगत रखते हुए तैयार किए गये हैं, ताकि नई महायोजनाओं/पुनरीक्षित महायोजनाओं में इनका समावेश किया जा सके। यद्धपि आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स में दी गई प्रमुख भू–उपयोग जोन्स की श्रेणियां प्रदेश के विभिन्न नगरों की महायोजनाओं तथा भारत सरकार द्वारा जारी 'अर्बन डेवलपमेन्ट प्लान फामूलेशन एण्ड इम्पलीमेन्टेशन गाइडलाईन्स (न्तइंद क्मअमसवचउमदज च्संद थ्वतउनसंजपवद – प्उचसमउमदजंजपवद ळनपकमसपदमे) को ध्यान में रखते हुए निर्धारित की गई है तथापि यह सम्भावना है कि कुछ नगरों के क्रियात्मक स्परूप (थ्नदबजपवदंस बिंतंबजमत) के कारण कतिपय महायोजनाओं की जोनिंग तथा संशोधित जोनिंग रेगुलेशन्स में समरूप भू–उपयोग जोन को महायोजना में प्रयुक्त की गई शब्दावली से प्रतिस्थापित कर लिया जाए। उदाहरणार्थ, लखनऊ महायोजना में पार्क एवं क्रीड़ा–स्थल ''मनोरंजन'' भू–उपयोग के अन्तर्गत रखे गये है जबकि संशोधित जोनिंग रेगुलेशन्स में ''पार्क, खुले स्थल एवं क्रीड़ा–स्थल'' का प्रयोग किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा अंगीकरण के समय पार्क, खुले स्थल एवं क्रीड़ा स्थल को मनोरंजन'' भू–उपयोग से प्रतिस्थापित किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त कतिपय नगरों की महायोजनाओं में ऐसी भू–उपयोग श्रेणी भी हो सकती है जो आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स में न हो यथा मुरादाबाद महायोजना में ''आवासीय–कम–औद्योगिक'' भू–उपयोग। उक्त भू–उपयोग को आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स मे यथावत समायोजित किया जा सकता है। इसी प्रकार जिन नगरों की महायोजनाओं में कुछ भू–उपयोगों की भिन्न अथवा अतिरिक्त श्रेणियां हैं, को आवश्यक परिष्कारों सहित अंगीकृत किया जा सकता है।

4. अतएव संशोधित आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स की एक प्रति इस आशय से संलग्न है कि उपर्युक्त सुझावों के अनुसार इसे आवश्यक परिष्कारों सहित प्राधिकरण बोर्ड से कष्ट करें यदि बोर्ड बैठक के आयोजन में विलम्ब हो तो इसे परिचालन द्वारा अंगीकृत किए जाने हेतु तत्काल कार्यवाही की जाए। जिन विकास

प्राधिकरणों ने आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स को अंगीकृत कर लिया है, द्वारा भी संशोधित प्रारूप को पुनः अंगीकृत करने की कार्यवाही की जाए।

भवदीय,

संलग्नक : उपरोक्तानुसार

अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव

संख्या 379 (1)/9–आ–3–72–वि0/94 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. प्रबन्ध निदेशक, उ.प्र. सहकारी आवास संघ लि., लखनऊ।
5. अपर निदेशक, उत्तर प्रदेश, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव