संख्या–5683 / 9–आ–1–29 विविध / 98(आ.ब.)

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **आवास आयुक्त**
   उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद, उत्तर प्रदेश।
2. **उपाध्यक्ष,**
   समस्त विकास प्राधिकरण,
   उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–1 लखनऊः दिनाँक–20 अक्टूबर, 2001

विषयः भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 के लागू होने से पूर्व अनुमोदित ले–आउट प्लान्स में निर्धारित सैट–बैक्स की वैधता के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संदर्भ में सूचित करना है कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 के अनुसार 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर त्वू.ज्लचम भवनों का विकास अनुमन्य किया गया है जो पूर्व भवन उपविधि के अनुसार 250 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर अनुमन्य था। कतिपय विकास प्राधिकरणों द्वारा शासन के समक्ष यह जिज्ञासा प्रकट की गई है कि पूर्व विकसित / अनुमोदित ऐसी प्लाटेड योजनाओं जिनमें 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड जो कि Semi-Detached पद्धति पर नियोजित किए गये थे, के अन्तर्गत नई भवन उपविधि के अनुसार साइड सैट–बैक में निर्माण अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं।

2. इस सम्बन्ध मे नेशनल बिल्डिंग कोड तथा भवन निर्माण एंव विकास उपविधि, 2000 में निहित प्राविधानों के क्रम में मुझे यह स्पष्ट करने का निदेश हुआ है कि :–

(1) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 जो नेशनल बिल्डिंग पर आधारित है, के भाग–4 प्रस्तर–3.4.1 के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवनों के विन्यास की निम्न पद्धतियां अनुमन्य की गइ हैं :–

(i) 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड : Row-Type Buildings– जिनमें केवल सामने और पृष्ठ में सैट–बैक छोड़ना अनिवार्य है,

(ii) 301 से 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड : Semi-Detached Buildings– जिनमें सामने, पृष्ठ तथा एक साईड में सैट–बैक छोड़ना अनिवार्य है,

(iii) 500 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड : Detached Buildings- जिनमें चारो ओर सैट–बैक छोड़ना अनिवार्य है,

(2) भवनों के विन्यास की उपरोक्त पद्धतियाँ ले–आऊट प्लान में ही प्रस्तावित की जाती है एवं उसके अनुरूप ही भूखण्डों के सैट–बैक निर्धारित किए जाते हैं। ले–आऊट प्लान में निर्धारित सैट–बैक्स का अनुपालन सक्षम प्राधिकारी द्वारा Individual भवन मानचित्र की स्वीकृति के समय सुनिश्चित कराया जाता है। इस प्रकार सैट–बैक का निर्धारण ले–आऊट में ही किया जाना अनिवार्य है।

(3) भवन निर्माण एंव विकास उपविधि–2001 के भाग–4 प्रस्तर 3.4.1 (अपप) में स्पष्ट उल्लेख है कि उक्त प्रस्तर मे दिए गये सैट–बैक नए सब–डिविजन/ले–आउट प्लान में ही लागू होंगे। अतः पूर्व अनुमोदित ले–आउट प्लान में उक्त सैट–बैक लागू किए जाने का कोई औचित्य नहीं है।

(4) पूर्व अनुमोदित ले–आउट प्लान/योजनाओं के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण द्वारा सेल प्लान्स/लीज पलान्स, आदि ले–आउट प्लान में निर्धारित सैट बैक के अनुसार बनाए गये हैं, अतः पूर्व निर्धारित सैट बैक का अनुपालन किया जाना न केवल तकनीकी दृष्टि से बल्कि विधिक दृष्टि से भी अनिवार्य है।

(5) ले–आउट प्लान में निर्धारित भवनों के विन्यास की पद्धति (Detached, Semi-Detached अथवा Row Housing) के अनुसार ही भवनों के Architecutral डिजाइन बनाये जाते हैं और प्रकाश एंव संवातन हेतु दरवाजे, खिड़कियों, आदि का प्राविधान सैट–बैक की स्थिति के दृष्टिगत किया जाता है। अतः प्रकाश एंव संवातन तथा पर्यावरणीय अपेक्षाओं के दृष्टिगत Individual भवन मानचित्र की स्वीकृति के समय पूर्व अनुमोदित ले–आउट प्लान में निर्धारित सैट–बैक में कोई परिवर्तन अनुमन्य किया जाना औचित्यपूर्ण नहीं है। इसके उल्लघंन के फलस्वरूप अगल–बगल स्थित भवनों में लाइट एण्ड वेन्टीलेशन की समस्याएं/भू–स्वामियों को आपत्ति होगी। ले–आउट प्लान में निर्धारित सैट–बैक में कितना Infrigement अनुमन्य होगा, यह कम्पाउण्डिंग बाई–लाज के अन्तर्गत निर्धारित है।

3. मुझे यह भीह कहने का निदेश हुआ है कि पूर्व अनुमोदित ऐसे–ले–आउट प्लान जिनमें अभी तक किसी भी भूखण्ड पर निर्माण नहीं हुआ है, में प्राधिकरण द्वारा यदि नई भवन उपविधि के अनुसार सैट–बैक का पुनर्निधारण किया जाना औचित्यपूर्ण पाया जाए, तो नियमानुसार ले–आउट प्लान में संशोधन के माध्यम से ही उक्त कार्यवाही की जा सकती है।

4. कृपया उपरोक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव

संख्या 5683(1) 9–आ–1–29 विविध/98 (आ.ब.) तद्दिनांक
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :
1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियेाजक, उत्तर प्रदेश।
3. प्रबन्ध निदेशक, उत्तर प्रदेश सहकारी आवास संघ लि., लखनऊ।
4. अध्यक्ष, उ.प्र. आर्कीटेक्ट एसोसिएशन।
5. अध्यक्ष, यू.पी.चैप्टर, इन्स्टीट्यूट आफ आर्कीटेक्ट।
6. अध्यक्ष, यू.पी. रेडको, लखनऊ।
7. अपर निदेशक, नियोजन, उत्तर प्रदेश आवास बन्धु।

आज्ञा से

टी.पी. पाठक
विशेष सचिव