संख्या–3478 / नौ–आ–1–2000–97डी.ए. / 2002(आ.ब.)

प्रेषक,

जे. एस. मिश्र,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश

आवास अनुभाग–1 लखनऊ : दिनाँक–14 अगस्त, 2002

विषय : अनधिकृत निर्माण के नियमितीकरण हेतु सरल शमन योजना, 2002 लागू किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि विकास प्राधिकरण क्षेत्रों के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 तथा महायोजना एवं भवन उपविधियों में निहित प्राविधानों के उल्लंघनस्वरूप अनधिकृत निर्माण में वृद्धि हुई है जिसका नियमितीकरण विकास प्राधिकरणों की सामान्य शमन उपविधि के अधीन सम्भव नहीं है। ऐसे निर्माण के अभियोजन एवं ध्वस्तीकरण में निहित मुकद्दमेबाजी के फलस्वरूप प्राधिकरणों के बहुमूल्य समय, धन एवं शक्ति का ह्रास हो रहा है तथा जनता को भी मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा हैं। इस सम्बन्ध में शासन के समक्ष कई प्रत्यावेदन प्राप्त हुए हैं जिनमें स्वैच्छिक शमन योजना, 1998 के अनुरूप एक सरलीकृत शमन योजना पुनः लागू किए जाने का अनुरोध किया गया है।

2. उपर्युक्त के क्रम में शमन उपविधि में सरलीकरण हेतु शासन द्वारा एक अन्तर्विभागीय तकनीकी समिति गठित की गई थी जिसकी संस्तुतियों के आधार पर अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु सरल शमन योजना, 2002 तैयार की गई है। अतः शमन के सम्बन्ध में पूर्व में जारी समस्त शासनादेशों को अतिक्रमित करते हुए उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–41(1) सपठित धारा–32 के अधीन प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए श्री राज्यपाल उत्तर प्रदेश निम्न निर्देश देते हैं :–

(i) सरल शमन योजना, 2002 दिनांक 21.8.2002 से समस्त विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में एक साथ लागू होगी,

(ii) योजनान्तर्गत आवेदन–पत्रों के आमन्त्रण की अधिकतम अवधि दो माह (दिनांक 21.8.2002 से 21.10.2002) होगी,

(iii) योजनान्तर्गत अनधिकृत निर्माणों का शमन सरल शमन योजना, 2002 से सम्बन्धित संलग्न पुस्तिका में निहित मार्गदर्शक सिद्धान्तों (गाइडलाईन्स) तथा समय–सारिणी एवं रणनीति के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा,

(iv) सरल शमन योजना, 2002 के लागू रहने की अवधि में विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 1996 के प्राविधान स्थगित रहेंगे।

3. कृपया योजना की जानकारी जनता को देने हेतु इसका व्यापक प्रचार–प्रसार सुनिश्चित किया जाए और योजना के अन्तर्गत निर्धारित पात्रता के अनुसार ऐसे अनधिकृत निर्माणों के शमन हेतु प्रभावी अभियान चलाकर और कैम्प्स आयोजित कर समयबद्ध कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्नक : सरल शमन योजना, 2002

भवदीय,

जे. एस. मिश्र
सचिव।

संख्या :– 3478(1)/9–आ–1–2000–97डी.ए./2002(आ.ब.) तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. निजी सचिव, मा. आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ।

2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

3. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद को इस आशय से कि आवास एवं विकास परिषद अधिनियम की संगत धारा के अधीन परिषद की योजनाओं में लागू करने का कष्ट करें।

4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।

5. अध्यक्ष, यूपीरेडको, लखनऊ।

6. अध्यक्ष, आर्कीटेक्ट्स एसोसिएशन, उत्तर प्रदेश।

7. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

संजय भूसरेड्डी

विशेष सचिव।

सरल शमन योजना, 2002 की आवश्यकता एवं उद्देश्य

1. नगरीय क्षेत्रों में अनधिकृत निर्माण में वृद्धि, जो विकास प्राधिकरणों की सामान्य शमन उपविधि के अन्तर्गत शमनीय नहीं,

2. अनधिकृत निर्माणों में वृहद् निजी पूंजी निवेश निहित, अतः ध्वस्तीकरण व्यवहारिक नहीं,

3. शमन शुल्क से प्राप्त धनराशि का अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण/सम्वर्द्धन में उपयोग, जिसके फलस्वरूप रिहायशी पर्यावरण में सुधार एवं जीवन की गुणवत्ता में उत्थान,

4. अनधिकृत निर्माण के नियमितीकरण के फलस्वरूप भवनों में वैल्यू एडिशन होने के कारण म्युनिंसिपल टैक्स में वृद्धि, अतः अवस्थापना सेवाओं का बेहतर रख–रखाव,

5. राज्य आवास नीति में निर्धारित रणनीति के अनुरूप जनता के निजी प्रयासों से निर्मित हाऊसिंग स्टॉक का सुधार एवं सरंक्षण,

6. अनधिकृत निर्माण के नियमितीकरण के फलस्वरूप आवास की आपूर्ति में वृद्धि एवं निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहन,

7. विकास प्राधिकरणों तथा अनधिकृत निर्माणकर्ताओं के मध्य चल रहे विवादों एवं मुकद्दमेबाजी का निपटान,

8. जनता को अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु एक सीमित समय अवधि का अवसर देकर मानसिक परेशानी से मुक्ति।

सरल शमन योजना, 2002 की मुख्य विशेषताएं

1. सरलीकृत, पारदर्शी एवं सिटीजन फ्रेन्डली योजना,

2. योजनान्तर्गत दिनांक 31.7.2002 तक किए गए निर्माण शमन हेतु पात्र,

3. आवेदन–पत्र जमा करने हेतु दिनांक 21.8.02 से 21.10.02 तक–की अवधि,

4. आवेदन हेतु सरल प्रपत्र निर्धारित एवं शमन शुल्क का स्वमूल्यांकन आसान,

5. सार्वजनिक भूमि, विवादयुक्त भूमि, अवस्थापना सुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि पर किया गया निर्माण शमन हेतु पात्र नहीं बल्कि दण्डनीय,

6. महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में निर्धारित भू–उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण कतिपय शर्तो के अधीन शमनीय,

7. अनधिकृत कालोनियों में स्थित भूखण्डों/भवनों में किया गया निर्माण शमनीय नहीं,

8. 1000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भवनों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान अनिवार्य अन्यथा ऐसे भवनों में किया गया निर्माण शमनीय नहीं,

9. पार्किंग हेतु स्वीकृत/आरक्षित क्षेत्र में अनधिकृत निर्माण शमनीय नहीं,

10. बहुमंजिले भवनों में संरचनात्मक सुरक्षा, भूकम्परोधी व्यवस्था व अग्निशमन सुरक्षा के प्राविधान सुनिश्चित होने की दशा में ही शमन पर विचार,

11. समस्त प्रकृति के निर्माणों हेतु 15ः अतिरिक्त भू–आच्छादन शमनीय,

12. समस्त प्रकृति के निर्माणों हेतु 20 से 33ः अतिरिक्त एफ.ए.आर. शमनीय,

13. आवासीय इकाईयों/फ्लैट्स के शमन हेतु एकमुश्त शुल्क निर्धारित,

14. शमन शुल्क का किस्तों में भुगतान की सुविधा, एकमुश्त भुगतान पर 5ः छूट,

15. शमन शुल्क के पूर्ण भुगतान के उपरान्त आवेदन–पत्रों का निस्तारण दो माह में, भू–प्रयोग परिवर्तन निहित होने पर अधिकतम चार माह में,

16. आवेदकों की सुविधा हेतु क्षेत्रवार विशेष कैम्प्स का आयोजन,

17. योजना के समापन (दिनांक 21.10.2002) के उपरान्त समस्त अनधिकृत निर्माणों की कम्प्यूटरीकृत सूची तैयार कर ऐसे निर्माणकर्ताओं के विरूद्ध अभियोजन एवं निर्माण के ध्वस्तीकरण की समयबद्ध कार्यवाही,

18. दिनांक 31.7.2002 के उपरान्त अनधिकृत निर्माण के लिए उत्तरदायी अभियन्ताओं व अन्य अधिकारियों/कर्मचारियों के संवर्गवार चिन्हींकरण एवं उनके विरूद्ध समयबद्ध अनुशासनिक कार्यवाही,

19. योजना का समयबद्ध क्रियान्वयन सुनिश्चित करने हेतु योजनावधि में प्रत्येक सोमवार को सचिव आवास द्वारा साप्ताहिक समीक्षा,

20. आवेदन–पत्रों के निस्तारण की चेकिंग हेतु आवास विभाग, आवास बन्धु तथा एक प्राधिकरण से दूसरे प्राधिकरण में अधकारियों का नामांकन

सरल शमन योजना, 2002

नगरीय क्षेत्रों का सुनियोजित विकास तथा मानवीय सुरक्षा, स्वास्थ्य एवं रिहायशी पर्यावरण की गुणवत्ता में सुधार के उद्देश्य से विकास क्षेत्रों के अन्तर्गत समस्त विकास एवं निर्माण कार्य महायोजना व भवन उपविधियों के अनुसार किए जाने अपेक्षित हैं तथा विकास अथवा निर्माण के पूर्व उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–14 के अधीन अनुज्ञा प्राप्त किया जाना अनिवार्य है। फिर भी यह देखा गया है कि कुछ निर्माणकर्ताओं द्वारा अधिनियम की उक्त धारा में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त किए बिना अथवा मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त अनधिकृत निर्माण कर लिया जाता है।

2. शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि विकास एवं निर्माण हेतु महायोजना व भवन उपविधियों में निर्धारित मानकों के उल्लंघनस्वरूप ऐसे अनधिकृत निर्माणों में वृद्धि हुई है जो सामान्य शमन उपविधि के अनुसार शमनीय नहीं हैं। ऐसे निर्माणों के शमन हेतु शासन के समक्ष कई प्रत्यावेदन भी प्राप्त हुए हैं जिनमें स्वैच्छिक शमन योजना, 1998 के अनुरूप एक सरलीकृत शमन योजना पुनः लागू किए जाने का अनुरोध किया गया है।

3. इस सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त यह पाया गया कि अनधिकृत निर्माणों में निहित निजी पूंजी निवेश के दृष्टिगत ऐसे निर्माणों का ध्वस्तीकरण व्यवहारिक एवं वांछनीय प्रतीत नहीं होता है। अतः शमन उपविधि में सरलीकरण हेतु उ.प्र. शासन, आवास अनुभाग–1 के कार्यालय ज्ञाप संख्या 2525/9–आ–1–29 विविध/98 (आ.ब.) दिनांक 22 जून, 2002 के अधीन एक समिति का गठन किया गया था। उक्त समिति द्वारा विकास प्राधिकरण शमन उपविधि, 1996, स्वैच्छिक शमन योजना, 1998 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 के प्राविधानों के दृष्टिगत सरल शमन योजना, 2002 का प्रारूप तैयार किया गया जिसे शासन स्तर पर अन्तिम रूप दिया गया।

4. उपर्युक्त के क्रम में शासन द्वारा शमन सम्बन्धी पूर्व में जारी समस्त शासनादेशों को अतिक्रमित करते हुए अनधिकृत निर्माणों के शमन हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–32 में प्रदत्त अधिकारों के अधीन सरल शमन योजना, 2002 के रूप में एक सीमित समयावधि (दो माह) के लिए निम्नलिखित शमन उपविधि समस्त विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में लागू किए जाने का निर्णय लिया गया हैः–

4.1 सरल शमन योजना, 2002 के अन्तर्गत केवल दिनांक 31.7.2002 तक निर्मित भवनों के सम्बन्धों में आवेदन पत्र स्वीकार्य होंगे। परन्तु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 अथवा सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों के गठन (जो भी बाद में घटित हो), के पूर्व हुए निर्माण इस योजना से आच्छादित नहीं होंगे।

4.2 योजनान्तर्गत आवेदन–पत्र जमा करने की अवधि दिनांक 21.8.2002 से 21.10.2002 तक (दो माह) होगी।

4.3 अनधिकृत निर्माण के शमन की अनुज्ञा देते समय उपाध्यक्ष अथवा एत्दर्थ अधिकृत प्राधिकारी द्वारा निम्न अपेक्षाएं सुनिश्चित की जाएंगी :–

4.3.1 केन्द्र राज्य सरकार, विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, स्थानीय निकाय तथा अन्य अशासकीय एवं शासन के अधीन उपक्रमों की भूमि पर किया गया निर्माण शमनीय नहीं होगा,

4.3.2 महायोजना, जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तथा ले–आउट प्लान के अन्तर्गत वर्तमान एवं प्रस्तावित रेलवे लाइन, सड़क, पार्क, ग्रीन वर्ज़, अवस्थापना एवं जन सुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि पर किया गया निर्माण शमनीय नहीं होगा, बल्कि दण्डनीय होगा,

4.3.3 अनधिकृत कालोनी जिसका विनियमितीकरण नहीं हुआ है, के अन्तर्गत स्थित भूखण्ड/भवन पर किया गया निर्माण शमनीय नहीं होगा।

4.3.4 1000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भवनों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान अनिवार्य होगा, अन्यथा ऐसे भवनों में किया गया अनधिकृत निर्माण शमनीय नहीं होगा,

4.3.5 भवन में पार्किंग हेतु स्वीकृत/आरक्षित भूमि पर किया गया निर्माण शमनीय नहीं होगा, परन्तु पार्किंग क्षेत्र खाली करने/पुनर्स्थापित करने अथवा भूस्वामी द्वारा भूखण्ड के बहुमंजिली पार्किंग व्यवस्था करने पर ही ऐसा निर्माण शमनीय होगा (रेखाचित्र–1 व 2)। परन्तु सामूहिक पार्किंग हेतु चयनित वैकल्पिक स्थल शमनीय निर्माण के अधिकतम 100 मीटर की परिधि के अन्तर्गत होना चाहिए,

4.3.6 बहुमंजिले भवनों में संरचनात्मक सुरक्षा व अग्नि–शमन सुरक्षा के सम्बन्ध में क्रमशः स्ट्रक्चरल इंजीनियर व अग्निशमन अधिकारी का प्रमाण–पत्र तथा केवल एयरपोर्ट फनेल जोन (Funnel Zone) के अन्तर्गत स्थित होने की दशा में एयरपोर्ट अथारिटी का अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किए जाने के उपरान्त शमन पर विचार किया जा सकेगा।

4.3.7 नगरों के सांस्कृतिक, ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक अभिकल्पन की धरोहर के संरक्षण की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों की प्रतिबन्धित सीमा के अन्तर्गत किया गया निर्माण शमनीय नहीं होगा।

4.3.8 विवादित भूमि पर किया गया निर्माण तथा विवादित प्रकरणों में किया गया निर्माण शमनीय नहीं होगा।

4.3.9 महायोजना अथवा जोनल प्लान अथवा स्वीकृत ले–आउट प्लान में निर्धारित भू–उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण अधिनियम के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन स्वीकृत होने की दशा में निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन शमनीय होगा :–

(i) किसी भी विद्यमान भू–उपयोग जोन में प्रदूषणकारण, संकटमय अथवा खतरनाक प्रकृति के उपयोगों हेतु भू–उपयोग परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा,

(ii) व्यवसायिक, कार्यालय तथा औद्योगिक भवनों हेतु 12 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर भू–उपयोग परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा,

(iii) भू–उपयोग परिवर्तन स्वीकृत होने के उपरान्त सैट–बैक, भू–आच्छादन, एफ.ए.आर. तथा भवन की अधिकतम ऊँचाई मूल उपयोग हेतु निर्धारित मानकों के अनुसार अनुमन्य होगी,

(iv) आंशिक भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क केवल आच्छादित क्षेत्रफल/निर्मित तल क्षेत्रफल पर ही देय नहीं होगा, बल्कि उस भूखण्ड हेतु अनुमन्य भू–आच्छादन एवं भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के अनुपात में वांछित भूमि पर (रेखाचित्र–3 में दिए गए फार्मूला के आधार पर) देय होगा,

(v) यदि किसी भवन में विभिन्न तलों पर अलग–अलग प्रकृति का उपयोग हो, तो भूतल पर भले ही कुछ भी उपयोग हो, परिवर्तन शुल्क उच्चतम भू–उपयोग के लिए भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर देय होगा जैसाकि रेखाचित्र–4 में दर्शाया गया है,

(vi) परिवर्तित भू–उपयोग हेतु अनुमन्य भू–आच्छादन यदि मूल भू–उपयोग के अनुमन्य भू–आच्छादन से कम है, तो अतिरिक्त भू–आच्छादन के लिए निर्धारित दर पर शमन शुल्क देय होगा, जैसाकि रेखाचित्र–5 में दर्शाया गया है,

(vii) भू–उपयोग परिवर्तन के कारण यदि पार्किंग व्यवस्था अपेक्षित हो तो मानकों के अनुसार उसका प्राविधान सुनिश्चित करना होगा,

5. अनधिकृत निर्माण निम्नलिखित सीमा तक शमनीय होगा :–

5.1 एकल भवनों में फ्रन्ट सेट–बैक के अन्तर्गत भवन की निरन्तरता में सैट–बैक की चौड़ाई के अधिकतम एक तिहाई भाग पर किया गया निर्माण शमनीय होगा (रेखाचित्र–6),

5.2 समस्त प्रकृति के निर्माणों हेतु अनुमन्य भू–आच्छादन के अतिरिक्त भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 15 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन शमनीय होगा (रेखाचित्र–7 एवं 8),

5.3 समस्त प्रकृति के निर्माणों के लिए वर्तमान में अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. का ''निर्मित क्षेत्र'' में अधिकतम 20 प्रतिशत तथा निर्मित क्षेत्र के बाहर अधिकतम 33 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के साथ शमनीय होगा कि कुल एफ.ए.आर. (शमनीय सहित) 2.5 के अन्तर्गत रहेगा (रेखाचित्र–9 एवं 10)। बहुमंजिले भवनों (चार मंजिल से अधिक) हेतु 2.0 से अधिक परन्तु अधिकतम 2.5 एफ.ए.आर. इस शर्त सहित शमनीय होगा कि सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर हो।

6. अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु दरें निम्न अनुसूची के अनुसार होंगी :–

शमन शुल्क की दरें (रूपए प्रति वर्ग मीटर)

क्र. सं.	भू–उपयोग / निर्माण की प्रकृति	मानचित्र स्वीकृत (अनुमन्य से अतिरिक्त एफ.ए.आर. / यूनिट्स हेतु)	मानचित्र स्वीकृत नहीं निर्माण नियमानुसार (अनुमन्य एफ.ए.आर. / यूनिट्स के अन्तर्गत)	नियमानुसार नहीं (अनुमन्य से अतिरिक्त निर्माण पर)
1.	**आवासीय**			
	भू–अच्छादन हेतु	भूमि मूल्य ग 0.50		भूमि मूल्य ग 1.00
	एफ.ए.आर. हेतु	भूमि मूल्य ग 0.25	15 प्रति वर्ग मीटर	भूमि मूल्य ग 0.50
	यूनिटस हेतु	20,000 प्रति यूनिट	2000 प्रति यूनिट	40,000 प्रति यूनिट
2.	व्यवसायिक			
	भू–अच्छादन हेतु	भूमि मूल्य ग 1.00		भूमि मूल्य ग 2.50
	एफ.ए.आर. हेतु	भूमि मूल्य ग 0.50	30 प्रति वर्ग मीटर	भूमि मूल्य ग 1.00
3.	कार्यालय			
	भू–अच्छादन हेतु	भूमि मूल्य ग 0.75		भूमि मूल्य ग 1.50
	एफ.ए.आर. हेतु	भूमि मूल्य ग 0.35	25 प्रति वर्ग मीटर	भूमि मूल्य ग 0.70
4.	औद्योगिक			
	भू–अच्छादन हेतु	भूमि मूल्य ग 0.50		भूमि मूल्य ग 1.00
	एफ.ए.आर. हेतु	भूमि मूल्य ग 0.25	15 प्रति वर्ग मीटर	भूमि मूल्य ग 0.50
5.	सामुदायिक सुविधाएं			
	भू–अच्छादन हेतु	भूमि मूल्य ग 0.25		भूमि मूल्य ग 0.50
	एफ.ए.आर. हेतु	भूमि मूल्य ग 0.10	10 प्रति वर्ग मीटर	भूमि मूल्य ग 0.20

नोट :

(i) अनुसूची के कालम–4 में दी गई दरें कुल निर्मित तल क्षेत्रफल / इकाइयों पर देय होंगी, परन्तु कालम–5 में उल्लिखित प्रकृति के निर्माणों में अनुमन्य तल क्षेत्रफल / इकाइयों हेतु कालम–4 की दरों पर और अतिरिक्त निर्माण हेतु कालम–5 की दरों पर शमन देय होगा,

(ii) एकल आवास तथा ग्रुप हाउसिंग भवनों में शमन योग्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर अतिरिक्त इकाईयां निर्धारित शमन शुल्क की दर पर शमनीय होंगी,

(iii) एफ.ए.आर. के साथ यदि यूनिट्स का भी उल्लंघन है, तो दोनों हेतु शमन शुल्क देय होगा।

7. शमन हेतु आवेदन–पत्र के प्रस्तुतीकरण एवं निस्तारण की निम्न प्रक्रिया होगी :–

7.1 आवेदक द्वारा शमन शुल्क की स्वमूल्यांकित धनराशि सहित निर्धारित प्रपत्र पर लाइसेन्सयुक्त वास्तुविद/अभियंता/ मानचित्रकार के माध्यम से उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को दिनांक 21.10.2002 के पूर्व/तक आवेदन–पत्र प्रस्तुत किया जाएगा। आवेदन–पत्र के साथ जमा किए जाने वाले दस्तावेज संलग्न न होने की दशा में आवेदन–पत्र स्वीकार नहीं किया जाएगा।

7.2 शमन शुल्क की 50 प्रतिशत धनराशि आवेदन पत्र के साथ तथा अवशेष धनराशि दो माह में समान मासिक किस्तों में बिना ब्याज के जमा की जाएगी। परन्तु समस्त धनराशि एकमुश्त जमा करने पर विकास प्राधिकरण द्वारा आगणित शमन शुल्क की कुल धनराशि पर 5 प्रतिशत की छूट दी जाएगी।

7.3 शमन शुल्क की अवशेष धनराशि का भुगतान यदि अन्तिम किस्त जमा करने की तिथि के 15 दिन के अन्दर नहीं किया जाता है, तो आवेदन–पत्र निरस्त कर दिया जाएगा।

7.4 आवेदन–पत्र के साथ स्वमूल्यांकन की धनराशि के अतिरिक्त भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर निम्न प्रोसेसिंग शुल्क भी जमा किया जाएगा :–

क.सं.	**भवन का प्रकार**	**प्रोसेसिंग शुल्क**
(i)	आवासीय भवन	रू. 01 प्रति वर्ग मीटर
(ii)	व्यवसायिक भवन	रू. 02 प्रति वर्ग मीटर
(iii)	कार्यालय भवन	रू. 1.50 प्रति वर्ग मीटर
(iv)	औद्योगिक भवन	रू. 0.75 प्रति वर्ग मीटर
(v)	सामुदायिक सुविधाएं	रू. 0.50 प्रति वर्ग मीटर

7.5 विकास प्राधिकरण द्वारा आवेदन पत्र की एक प्रति पर मुहर लगाकर आवेदक को प्राप्ति की रसीद दी जाएगी। जब तक उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा एत्दर्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आदेश नहीं दिए जाएं तब तक मानचित्र में प्रदर्शित भवन अथवा उसका कोई भाग ध्वस्त नहीं किया जाएगा। परन्तु वह भाग जिसके शमन के लिए निर्धारित धनराशि जमा नहीं की गई है अथवा अशमनीय भाग को विधि के अनुसार ध्वस्त किए जाने पर कोई प्रतिबन्ध नहीं होगा।

7.6 आवेदक द्वारा स्वमूल्यांकित आगणन में यदि स्थल निरीक्षणोपरान्त विकास प्राधिकरण द्वारा यह पाया जाता है कि अनधिकृत निर्माण का कोई भाग घोषित नहीं किया गया है, तो ऐसे छिपाए गए भाग पर सामान्य शमन शुल्क की दोगुनी धनराशि पर शमन किया जाएगा।

7.7 अनधिकृत निर्माण के शमन से प्राप्त होने वाली शमन शुल्क की धनराशि विकास प्राधिकरण के पृथक अवस्थापना फण्ड में जमा की जाएगी, जिसका उपयोग अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण/सम्वर्द्धन में किया जाएगा।

7.8 शमन हेतु प्राप्त आवेदन–पत्र योजनान्तर्गत पात्र न होने की स्थिति में उसकी सूचना उपाध्यक्ष अथवा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा सकारण और स्पष्ट आदेश के माध्यम से तत्काल आवेदक को दी जाएगी।

7.9 उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा शमन योजना के अन्तर्गत प्राप्त समस्त आवेदनों का निस्तारण शमन शुल्क की अवशेष धनराशि, निर्धारित फीस तथा विकास शुल्क एवं अन्य शुल्क जमा कराने के उपरान्त प्रभावी अभियान चलाकर और कैम्प्स लगाकर दो माह के अन्दर सुनिश्चित किया जाएगा। आवेदनों–पत्रों के समयबद्ध निस्तारण हेतु उपाध्यक्ष व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी होंगे।

7.10 ले–आउट प्लान में अपेक्षित भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही संगत शासनादेशों के अधीन प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर सम्पादित की जाएगी, जबकि महायोजना/जोनल प्लान में अपेक्षित भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अधिनियम में निर्धारित प्रक्रियानुसार पूर्ण की जाएगी।

7.11 ले–आउट प्लान में भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित आवेदन–पत्रों का निस्तारण अधिकतम तीन माह में तथा महायोजना/जोनल प्लान में अपेक्षित भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित आवेदन–पत्रों का निस्तारण अधिकतम चार माह में सुनिश्चित किया जाएगा।

7.12 मानचित्र में दर्शाये गये अशमनीय भाग का ध्वस्तीकरण शमन मानचित्र की स्वीकृति के उपरान्त 15 दिन के अन्दर पक्ष को स्वय करना होगा, यदि निर्धारित अवधि में ध्वस्तीकरण नहीं किया जाता है, तो विकास प्राधिकरण नियमानुसार कार्यवाही करने के लिए स्वतंत्र होगा जिस पर होने वाला सम्पूर्ण व्यय आवेदक को वहन करना होगा।

7.13 प्रत्येक विकास प्राधिकरण द्वारा शमन हेतु प्राप्त आवेदन–पत्रों की संख्या एवं शमन शुल्क की धनराशि की दैनिक सूचना आवास बन्धु को प्रतिदिन ई–मेल के माध्यम से प्रेषित की जाएगी। साथ ही समस्त आवेदन पत्रों की सूची एवं उनके निस्तारण की साप्ताहिक सूचना भी प्रत्येक शनिवार को अवास बन्धु को उपलब्ध कराई जाएगी जिसका अनुश्रवण प्रत्येक सोमवार को सचिव, आवास द्वारा किया जाएगा।

7.14 आवेदन–पत्रों के निस्तारण की प्रगति प्राधिकरण कार्यालय में जाकर चेकिंग करने हेतु आवास विभाग, आवास बन्धु से अधिकारियों को नामित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, एक प्राधिकरण से दूसरे प्राधिकरण में भी अधिकारियों को चेकिंग हेतु भेजा जाएगा।

8. समस्त विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष जनता की जानकारी हेतु इस योजना का व्यापक प्रचार–प्रसार सुनिश्चित करेंगे और योजना के अन्तर्गत निर्धारित पात्रता के अनुसार ऐसे अनधिकृत निर्माणों, जहां स्थल पर निर्माण हो चुका है तथा भूमि का स्वामित्व स्पष्ट है को नोटिस जारी करेंगे और निर्धारित शमन शुल्क एवं अन्य फीस/शुल्क का भुगतान प्राप्त होने पर अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु तत्काल आवश्यक कार्यवाही करेंगे।

9. यदि किसी भवन स्वामी द्वारा इस योजना की अवधि में अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु आवेदन नहीं किया जाता है तथा यह पाया जाता है कि दिनांक 31.7.2002 के उपरान्त भी अनधिकृत निम्राण किया गया है/किया जा रहा है, तो ऐसे अनधिकृत निर्माणों को चिन्हित कर भूखण्ड/भवन संख्या, भवन स्वामी का नाम व पता, भूखण्उ का क्षेत्रफल, निर्मित क्षेत्रफल तथा अनधिकृत निर्माण, आदि के विवरण सहित कम्प्यूट्रीकृत सूची तैयार की जाएगी। उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा ऐसे निर्माणों के अभियोजन/सीलबन्द करने/ध्वस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। इसके अतिरिक्त महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान, ले–आउट प्लान में निर्धारित भू–उपयोग के उल्लंघनस्वरूप किए गए अनधिकृत निर्माणों के विरूद्ध भी शत–प्रतिशत अभियोजन की कार्यवाही की जाएगी।

10. दिनांक 31.7.2002 के उपरान्त हुए अनधिकृत निर्माण के लिए उत्तरदायी अभियंताओं एवं अन्य अधिकारियों व कर्मचारियों का सवंर्गवार चिन्हीकरण कर उपाध्यक्ष द्वारा उनके विरूद्ध समयबद्ध अनुशासनिक कार्यवाही की जाएगी और उसकी सूचना शासन को उपलब्ध कराई जाएगी।

11. सरल शमन योजना, 2002 के लागू रहने की अवधि में विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 1996 के प्राविधान स्थगित रहेंगे।

टिप्पणी :–

(i) भूमि का मूल्य विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर पर आंकलित किया जाएगा, प्राधिकरण की दर न होने पर जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सामान्य आवासीय सर्किल रेट पर किया जाएगा।

(ii) निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन शुल्क शासनादेश संख्या 3712/9–आ–3–2000–26 एल.यू.सी./91 दिनांक 21.8.2001 में निर्धारित नीति के अनुसार देय होगा।

(iii) यदि किसी प्रकरण में अनधिकृत निम्राण एक से अधिक प्रकार के अन्तर्गत आता है, तो शमन शुल्क प्रत्येक प्रकार के अनधिकृत निर्माण के लिए देय शुल्क को जोड़कर लिया जाएगा (रेखाचित्र–11)

(iv) यदि भवन मानचित्र स्वीकृत है, तो शमन शुल्क के अतिरिक्त मानचित्र शुल्क, मलवा शुल्क तथा अन्य निर्धारित शुल्क केवल शमनीय भाग पर देय होंगे। परन्तु मानचित्र स्वीकृत न होने की दशा में मानचित्र शुल्क एवं अन्य सभी निर्धारित शुल्क सम्पूर्ण निर्मित तल क्षेत्रफल पर देय होंगे।

(v) कार्नर के भूखण्डों/भवनों में सामने का (फ्रन्ट) सैट–बैक भूखण्ड की चौड़ाई की ओर मान जाएगा (रेखाचित्र–12)

(vi) शासकीय अभिकरणों/उपक्रमों द्वारा आवंटित भूमि प्रस्तर–4.3.1 के प्राविधानों से आच्छादित नहीं होगी।

(vii) रेन वाटर हार्वेस्टिंग के सम्बन्ध में भवन स्वामी से इस आशय का शपथ–पत्र लिया जाएगा कि उसके द्वारा शमन मानचित्र की स्वीकृति के पश्चात् दो माह के अन्दर रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था कर ली जाएगी। भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग होने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा भवन मानचित्र निर्गत किया जाएगा।

एकलआवास ग्रुप हाउसिंग कार्यालय सामुदायिकसुविधाएं

सरल शमन योजना, 2002 के अधीन शमन हेतु आवेदन-पत्र

(जो लागू हो, वही भरा जाए)

1. आवेदक का नाम
2. भूखण्ड/भवन/फ्लैट संख्या
3. क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)
4. स्थिति (पूरा पता)
5. भू-उपयोग/भवन का प्रकार — एकल आवास / ग्रुप हाउसिंग / व्यवसायिक / कार्यालय / औद्योगिक / सामुदायिक सुविधाएं
6. मानचित्र प्राधिकरण में जमा करने की तिथि
7. मानचित्र स्वीकृत अथवा नहीं हाँ स्वतः अनुमोदित नहीं — हाँ / स्वतः अनुमोदित / नहीं
8. यदि स्वीकृत है, तो — परमिट संख्या / दिनांक

9. संलग्न दस्तावेजों का विवरण :-

(क) भवन मानचित्र की अमोनिया प्रिन्ट पर चार प्रतियाँ
(ख) भूमि/भवन/फ्लैट स्वामित्व प्रमाण-पत्र
(ग) भवन के दो फोटोग्राफ (फ्रंट एलीवेशन व एक अन्य साइड से लिया गया)
(घ) रेन वाटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था से सम्बन्धित शपथ-पत्र

10. शमन शुल्क जमा करने सम्बन्धी विवरण (रसीद की प्रति संलग्न की जाए) :-

(क) डिमाण्ड ड्राफ्ट/चेक/चालान संख्या
(ख) दिनांक
(ग) धनराशि (रूपए)
(घ) जारी करने वाले बैंक का नाम

11. भवन में किए गए विचलन/अनधिकृत निर्माण का विवरण तथा शमन शुल्क की गणना :-

क्रसं.	विचलन का प्रकार	अनुमन्य/स्वीकृत (व.मी./संख्या)	कुल निर्मित (व.मी./संख्या)	अतिरिक्त (व.मी./संख्या) (4-3)	शमन की दर (रु. प्रति वर्ग मीटर/फ्लैट	शमन शुल्क (रू.) (5X6)
1	2	3	4	5	6	7
1.	भू-आच्छादन					
2.	तल क्षेत्रफल (एफ.ए. आर)					
3.	इकाईयाँ/फ्लैट्स					
4.	शमन शुल्क का योग					

12. मैं/हम एतद्द्वारा घोषणा करता हूँ/करते हैं कि उपर्युक्त विवरण मेरी/हमारी जानकारी एवं विश्वास के अनुसार सत्य है। आवेदन–पत्र के साथ संलग्न फोटोग्राफ दिनांक ....को लिया गया है जो मेरे एवं तकनीकी अनुज्ञापित व्यक्ति द्वारा फोटोग्राफ के पीछे हस्ताक्षरित है तथा ....विकास

प्राधिकरण के सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित है। शमन मानचित्र मौके पर दिनांक 31.7.2002 के पूर्व/तक हुए निर्माण की मापों के अनुरूप है, भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. शमन हेतु निर्धारित अधिकतम सीमाओं के अन्तर्गत है तथा भवन में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था संतोषजनक है। मानचित्र में दर्शाए गए अशमनीय भाग को मैं आवेदक निर्धारित अवधि स्वयं ध्वस्त करेगा अन्यथा प्राधिकरण को ध्वस्तीकरण का पूर्ण अधिकार होगा। मैं यह भी घोषणा करता हूँ कि शमन शुल्क की गणना शासनादेश संख्या 3478/9–आ–1–2000–97डी.ए./2002(आ.ब.) दिनांक 14.8.2002 द्वारा जारी सरल शमन योजना, 2002 में निर्धारित दरों के अनुरूप की गई है और कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

आवेदक के हस्ताक्षर..............................	वास्तुविद्/अभियंता/मानचित्रकार के हस्ताक्षर....................
आवेदक का नाम	नाम एवं पता ....
पता (दूरभाष एवं ई–मेल सहित).....	दूरभाष ....ई–मेल..................
....	
....	