संख्या–M-155/9–आ–3–2001/19विविध/2001

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. **मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,**
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश।

2. **आवास आयुक्त,**
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।

3. **उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

4. **नियत प्राधिकारी,**
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊः दिनाँक–26 फरवरी,2002

विषय : भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिली इमारतों के निर्माण के विनियमन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 2897/9–आ–3–3001/19विविध/2001 दिनांक 9 जुलाई, 2001 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसमें इस बिन्दु पर ध्यानाकर्षण किया गया था कि वर्तमान आवासीय कालोनियों में जहाँ एक व दो मंजिल की इमारतों के आधार पर विकास किया गया है, वहाँ बहुमंजिली इमारतें तैयार होकर खड़ी हो जाती हैं जिसके कारण अगल–बगल के भवनों की प्राइवेसी भंग होती है तथा प्राकृतिक प्रकाश एवं संवातन पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है। साथ ही ऐसी कालोनियों में भूखण्डीय विकास के अनुरूप प्राविधानित अवस्थापना सुविधाओं यथा सड़क, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत–आपूर्ति, सामुदायिक सुविधाओं तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों के मानक ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले निर्माण के अनुरूप न होने के कारण अवसथापनाएं बढ़े हुए दबाव को सहन नहीं कर पाती हैं, फलस्वरूप रिहायशी वातावरण की गुणवत्ता में गिरावट आती है। अतः उक्त प्रवृत्ति पर नियन्त्रण लगाए जाने के उद्देश्य से भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत बहुमंजिले निर्माण की अनुज्ञा हेतु शर्ते एवं प्रतिबन्ध निर्धारित किए गए थे।

2. शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि उक्त शासनादेश में विकास शुल्क की देयता व ''लो–राईज'' एवं ''हाई राईज'' क्षेत्रों की परिभाषा के सम्बन्ध में कतिपय भ्रान्तियाँ हैं। इसके अतिरिक्त यह भी स्पष्ट होना आवश्यक है कि उक्त शासनादेश क्या ऐसी पूर्व स्वीकृत योजनाओं पर भी लागू होगा जिनके मानचित्र आंशिक संशोधनों सहित पुर्नअनुमोदन हेतु प्रस्तुत किए गए हों।

3. उपरोक्त भ्रान्तियों के समाधान हेतु शासन द्वारा विचारोपरान्त उपरिलिखित शासनादेश को अतिक्रमित करते हुए महायोजना के अन्तर्गत नए विकसित होने वाले/तथा विद्यमान विकसित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले निर्माण की अनुज्ञा के लिए पुनरीक्षित शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्नानुसार निर्धारित किए जाते हैं :–

(क) नए क्षेत्र

नए क्षेत्रों में महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान के अन्तर्गत निम्न घनत्व तथा उच्च घनत्व के अनुरूप क्रमशः ''लो–राईज़'' एवं ''हाई राईज़'' क्षेत्र को पहले से ही चिन्हित कर लिया जाए। ''लो–राईज'' क्षेत्रों में भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर होगी जो भवन उपविधि में एकल आवासीय भवनों हेतु निर्धारित है। जबकि ''हाई राईज़'' (12.5 मीटर से अधिक) क्षेत्रों में अधिकतम ऊँचाई भू–आच्छादन, एफ.ए.आर., सड़क की चौड़ाई, लाईट एण्ड वेन्टीलेशन प्लेन तथा भवन की ऊँचाई के सम्बन्ध में लागू अन्य प्रतिबन्धों यथा एयरपोर्ट फनेल एरिया, हेरिटेज़ जोन, आदि से नियन्त्रित होगी। उच्च घनत्व/''हाई राईज़'' क्षेत्रों में सड़कों की चौड़ाई, अवस्थापना सुविधाओं, सामुदायिक सुविधाओं तथा पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान उसी घनत्व के अनुरूप पहले से ही सुनिश्चित किया जाएगा।

(ख) विद्यमान विकसित क्षेत्र :

(i) विद्यमान विकसित क्षेत्र/कालोनियों में एकल आवास के अन्तर्गत एक अथवा एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर प्रस्तावित किया गया ग्रुप हाउसिंग निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। इस हेतु प्राधिकरण द्वारा ऐसे क्षेत्र निर्धारित किए जाएं जहाँ पर ''हाई–राईज'' की आवासीय योजनाएँ अनुमन्य की जाएंगी। विद्यमान विकसित योजनाओं में 'हाई–राईज'' भवनों का निर्माण न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर सड़क की दोगुनी गहराई तक अनुमन्य होगा अर्थात् 18 मीटर चौड़ी सड़क पर 36 मीटर गहराई के भू–भाग पर ही बहुमंजिले आवासीय भवनों का निर्माण अनुमन्य होगा। ऐसे क्षेत्रों को चिन्हित कर उन्हें महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में संशोधन के रूप में सम्मिलित किया जाए तथा अन्य क्षेत्रों में बहुमंजिले (हाई–राईज) आवासीय भवन प्रतिबन्धित किए जाएं। ऐसे चिन्हित ''हाई–राईज'' क्षेत्रों में महायोजनानुसार उच्च घनत्व अनुमन्य होगा।।

(ii) विद्यमान विकसित क्षेत्रों में 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित ऐसे आवासीय भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल एक एकड़ अथवा अधिक है, पर भवन उपविधियों के अनुसार ग्रुप हाउसिंग का निर्माण अनुमन्य होगा। ऐसे भूखण्डों को ''हाई राईज'' निर्माण हेतु चिन्हित कर महायोजना/जोनल प्लान अथवा ले–आउट प्लान में संशोधन के रूप में शामिल किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

(iii) विद्यमान विकसित क्षेत्रों में भूखण्डीय आवास के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग निर्माण हेतु चिन्हित किए जाने वाले क्षेत्र जो महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान में संशोधन के रूप में सम्मिलित किए जाएंगे, में बहुमंजिला निर्माण अनुमन्य किए जाने के फलस्वरूप जनसंख्या का घनत्व बढ़ेगा जिससे अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव बढ़ेगा, अतः मानचित्र स्वीकृति के समय वर्तमान वाह्य एवं आन्तरिक विकास का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रूप में लिया जाएगा, परन्तु जहाँ सुदृढ़ीकरण शुल्क लिया जाए वहाँ पर विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा।

4. उपर्युक्त प्रस्तर–3(ख) में उल्लिखित प्राविधान केवल नए स्वीकृत होने वाले मानचित्रों पर लागू होंगे, पूर्व स्वीकृत अथवा नवीनीकरण हेतु प्रस्तुत मानचित्रों पर लागू नहीं होंगे।

5. नए क्षेत्रों में प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले निर्माण जो किसी योजना का भाग हैं और जहाँ विकास शुल्क भूमि के मूल्य में अलग से लिया जा चुका हो, वहाँ पुनः विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा। परन्तु प्रस्तावित स्थल यदि किसी योजना का भाग नहीं है, तो सड़क एवं ड्रेनेज के लिए वर्तमान लागत पर आगणित वाह्य विकास शुल्क लिया जाएगा।

6. ''लो–राईज'' का तात्पर्य भूखण्डीय विकास (12.5 मीटर ऊँचाई तक) से है, जबकि ''हाई–राईज'' का तात्पर्य 12.5 मीटर से अधिक ऊँचे ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले निर्माण से है।

7. मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि उपरोक्तानुसार नए क्षेत्र एवं विद्यमान विकसित क्षेत्रों में प्रस्तावित ''लो–राईज'' एवं ''हाई–राईज'' क्षेत्रों का चिन्हीकरण छः माह के अन्दर कर लिया जाए तथा उनका समावेश योजना के ले–आउट प्लान अथवा महायोजना/जोनल प्लान में निर्धारित व्यवस्थानुसार कराना सुनिश्चित कर लें।

8. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उपरोक्त कार्यवाही की प्रगति की समीक्षा प्रत्येक माह कर आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों की समीक्षा बैठक में अवगत कराएंगे।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता

प्रमुख सचिव।

संख्या : ड.155 (1)/9–आ–3–01/19वि0/2001 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त नियन्त्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष, यू.पी. रेडको, उत्तर प्रदेश।ण
6. अध्यक्ष, आर्कीटेक्ट एसोसिएशन, उत्तर प्रदेश।
7. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

यज्ञवीर सिंह चौहान

विशेष सचिव।