

उत्तर प्रदेश सरकार

आवास अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 9 मार्च, 1998

संख्या : 1157/9-आ-3-1998-2आ. नी./89

अधिसूचना

चूँकि जनसंख्या में निरन्तर हो रही वृद्धि के कारण भूमि का नगरीयकरण बढ़ता जा रहा है और नगरों के क्षैतिज विस्तार (Horizontal Expansion) के फलस्वरूप कृषि भूमि का दिन-प्रतिदिन हास हो रहा है, कृषि योग्य भूमि के संरक्षण एवं नगरीय भूमि का इष्टतम उपयोग सुचिश्चित करने के उद्देश्य से नगरीय भूमि पर अनुमन्य निर्माण/एफ.ए.आर. में वृद्धि करने आवश्यक प्रतीत होता है। परन्तु एफ.ए.आर. में वृद्धि से जनसंख्या का घनत्व बढ़ेगा जिसके फलस्वरूप अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव बढ़ेगा। अतः एफ.ए.आर. में वृद्धि के एवेज में भू-स्वामी/निर्माणकर्ता से भूमि मूल्य की एक अनुपातिक धनराशि प्रभार स्वरूप लिए जाने एवं उसका उपयोग अवस्थापना सुविधाओं के संवर्धन/विस्तार में किए जाने और उक्त परिप्रेक्ष्य में एफ.ए.आर. को क्रय-योग्य (Purchasable) आधार पर पुनर्निर्धारित करने हेतु नीचे सूची में उल्लिखित नगरों की वर्तमान महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना/भवन निर्माण नियन्त्रण उपविधियों/शासनादेशों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. में एतद् द्वारा विनिर्दिष्ट सीमा तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय योग्य बनाया जाना आवश्यक है।

और चूँकि सार्वजनिक नोटिस दिनांक 27 एवं 28 सितम्बर, 1998 सपटित शासनादेश संख्या 2946/9-आ-3-1998 दिनांक 17 सितम्बर, 1998 द्वारा आपत्तियों और सुझास आमन्त्रित किए गए थे और प्राप्त सभी आपत्तियों और सुझावों पर राज्य सरकार द्वारा गठित समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तावनाओं को अन्तिम रूप दिया गया।

अतएव श्री राज्यपाल उ0प्र0 नगर योजना ओर विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 की उपधारा (3) की अपेक्षानुसार विज्ञप्ति संख्या 2946(1)/9-आ-3-1998 दिनांक 17-9-1998 द्वारा पूर्व प्रकाशन के पश्चात, एवं उक्त धारा-13 की उप धारा (4) के अधीन नीचे अनुसूची में निर्दिष्ट नगरों की यथास्थिति महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना ओर भवन निर्माण नियन्त्रण उपविधियों में अनुमन्य एफ.ए.आर. में निम्न सीमा तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय-योग्य बनाने हेतु तात्कालिक प्रभावसे निम्नानुसार आवश्यक प्राविधान किए जाने के निर्देश देते हैं :-

(i) 'निर्मित क्षेत्र' तथा 'विकासशील/अविकसित क्षेत्र' में वाणिज्यिक, सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापना (यथा चिकित्सा सुविधाएं, शैक्षणिक संस्थाएं आदि) तथा आवासीयव अन्य भू-अपयोगों हेतु आधारिक एफ.ए.आर. (Basic FAR) वर्तमान में लागू महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास योजना/भवन निर्माण नियन्त्रण उपविधियों/शासनादेशों के अनुसार अनुमन्य होगा, जबकि क्रय-योग्य एफ.ए.आर. निर्मित क्षेत्र में आधारिक एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत तथा विकासशील/अविकसित क्षेत्र में अधिकतम 33 प्रतिशत अनुमन्य होगा।

(ii) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. का प्राविधान एकल आवास तथा औद्योगिक भू-उपयोग में लागू नहीं होगा।

(iii) ग्रुप हाऊसिंग हेतु क्रय-योग्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर अनुपातिक अतिरिक्त इकाइया अनुमन्य होंगी।

(iv) 'निर्मित क्षेत्र' और 'विकासशील/अविकसित को निम्नवत परिभाषित मान जायेगा :

(क) निर्मित क्षेत्र का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो महायोजना में इस रूप में परिभाषित किया गया है। जिन नगरों की महायोजनायें नहीं बनी हैं अथवा निर्मित क्षेत्र परिभाषित नहीं है, विकास प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर इस सम्बन्ध में शीघ्र निर्णय लेकर व्यवस्था की जाय। इसके निमित्त विकास क्षेत्र में स्थित ऐसे सघन आबादी क्षेत्र को निर्मित क्षेत्र परिभाषित किया जाये जिसके अधिकतर भाग का विकास व्यवसायिक, औद्योगिक अथवा निवास क्षेत्र के रूप में किया गया हो और जिसमें आवश्यक सुविधाओं यथा सड़कों, जल-सम्भरण, मल-प्रवाहण, विद्युत-आपूर्ति आदि की व्यवस्था की गयी हो।

(ख) 'विकासशील/अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य ऐसे क्षेत्र से है जो निर्मित क्षेत्र के बाहर, परन्तु विकास क्षेत्र के अन्तर्गत है।

(v) नगरों के सांस्कृतिक, ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक अभिकल्पन की धरोहर के संरक्षण की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों तथा नागरिक उड्डयन क्षेत्र, जिसकी सीमायें प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित की जाय अथवा महायोजना में निर्धारित हैं, में अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात व भवन की उँचाई महायोजना प्राविधानों अथवा अन्य लागू प्रतिबन्धों से नियन्त्रित होगी।

(vi) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. एक समर्थक प्राविधान (मॅडइसपदह चतवअपेपवद) है, किसी आवेदक को यह अधिकार के रूप में अनुमन्य नहीं होगा। स्थल विशेष की यातायात सघनता, पहुँच मार्ग एवं अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति, संक्षिप्त स्तारक/हेरिटेज क्षेत्र से दूरी अथवा नियोजन के दृष्टिकोण से प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सामय-समय पर ऐसे क्षेत्रों को चिन्हित किया जाएगा जहाँ क्रय योग्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा।

(vii) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना भूमि के वर्तमान मूल्य/दर पर संलग्न परिशिष्ट में दी गयी पद्धति के अनुसार की जाएगी।

(viii) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किया जाएगा और आवेदक से एफ.ए.आर. शुल्क मानचित्र स्वीकृति के पर्व लिया जायेगा।

(ix) एफ.ए.आर. के विक्रय से प्राप्त होने वाली आय का 90 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण द्वारा "अवस्थापना खाते" में जमा किया जाएगा।

अनुसूची

विकास क्षेत्रों की सूची (जहाँ महायोजना लागू है)

1. कानपुर
2. लखनऊ
3. वाराणसी
4. आगरा
5. इलाहाबाद
6. मेरठ
7. बरेली
8. गाजियाबाद
9. गोरखपुर
10. अलीगढ़
11. मुरादाबाद
12. सहारनपुर
13. झाँसी
14. देहरादुन
15. मथुरा-वृन्दावन
16. फिरोजाबाद-शिकोहाबाद
17. हरिद्वार-ऋषिकेश
18. फैजाबाद
19. बुलन्दशहर-खुर्जा
20. रायबरेली
21. उन्नाव-शुल्कागंज
22. बौदा
23. मुजफ्फरनगर
24. हापुण-पिलखुआ

संलग्नक : क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना पद्धति (एक पृष्ठ)

आज्ञा से,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

पृष्ठांकन संख्या : 1157(1)/9-आ-3-1998 तददिनांक _____

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड (ख) दिनांक फरवरी, 1998 में प्रकाशन हेतु एवं शासन को 500 प्रतियाँ उपलब्ध कराने के अनुरोध के साथ प्रेषित।

आज्ञा से,
यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

पृष्ठांकन संख्या : 1157(2)/9-आ-3-1998 तददिनांक _____

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :

1. समस्त विकास प्राधिकरणों के अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
3. आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
5. प्रबन्ध निदेशक, उ०प्र० सहकारी आवास संघ लि० लखनऊ।
6. अपर निदेशक नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,
यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु पद्धति

क्रय योग्य (Purchasable) एफ.ए.आर. हेतु महायोजना/भवन में अनुमन्य एफ.ए.आर. के अनुसार जितनी भूमि की आवश्यकता होगी, उस भूमि के वर्तमान मूल्य का एक निर्धारित अंश निम्न पद्धति के अनुसार आंकलित किया जाएगा जो आवेदक द्वारा एफ.ए.आर. शुल्क के रूप में देय होगा :-

$$C = Le \times Rc \times P$$

$$C = \text{शुल्क (चार्ज)}$$

$$Le = \text{क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्ग मीटर)}$$

$$\text{e.e. } Fp \times 100/FAR$$

$$Fp = \text{क्रय योग्य (Purchasable) एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)}$$

$$FAR = \text{महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)}$$

$$Rc = \text{विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण की दर न होने की दशा में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि का वर्तमान सामान्य आवासीय सर्किल रेट।}$$

$$P = \text{क्रय योग्य फैक्टर (Purchasable Factor)}$$

$$(1) \text{ वाणिज्यिक} = 0.60$$

$$(2) \text{ सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापना (यथा चिकित्सा सुविधाएं, शैक्षणिक संस्थाएं आदि)} = 0.15$$

$$(3) \text{ आवासीय व अन्य} = 0.40$$

एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु वर्तमान भूमि मूल्य/योजना दर को आधार रखे जाने को औचित्य :-

(क) एफ.ए.आर. शुल्क भूमि की स्थिति के अनुसार भूमि की भेदसूचक लागत (Differential Cost) से अवधारित होगा।

(ख) भू-उपयोग स्तर के अनुसार भूमि का अनुपातिक मूल्य एफ.ए.आर. शुल्क में परिलक्षित होगा,

(ग) एफ.ए.आर. शुल्क को कास्ट इन्डेक्स के आधार पर प्रति वर्ष संशोधित करने की आवश्यकता नहीं होगी।