

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक-22 मार्च, 2002

विषय : स्वैच्छिक शमन योजनान्तर्गत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के शमन हेतु नीति निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के निर्धारण से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 1157/9-आ-3-1999-2 आ.नी./98 दिनांक 9 मार्च, 1999 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके अनुसार विभिन्न भू-उपयोगों हेतु क्रय-योग्य एफ.ए.आर. 'निर्मित क्षेत्र' में बेसिक एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत तथा 'विकासशील/अविकसित क्षेत्र' में अधिकतम 33 प्रतिशत अनुमन्य है। कतिपय विकास प्राधिकरणों व उत्तर प्रदेश रियल इस्टेट डेवलपमेन्ट काउन्सिल (न्वतमकबव) द्वारा शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि स्वैच्छिक शमन योजनान्तर्गत प्रस्तुत कई प्रकरणों में कुल निर्मित तल क्षेत्रफल शमन हेतु निर्धारित सीमा से अधिक होने के कारण शमन की कार्यवाही सम्भव नहीं हो पा रही है। अतः उन्होंने यह सुझाव दिया है कि स्वैच्छिक शमन योजनान्तर्गत यदि क्रय-योग्य एफ. ए. आर. का शमन अनुमन्य किया जाता है, तो इसके फलस्वरूप प्राधिकरण स्तर पर लम्बित ऐसे कई प्रकरणों का त्वरित निस्तारण सुनिश्चित हो सकेगा।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि स्वैच्छिक शमन योजना चूँकि क्रय-योग्य एफ. ए.आर. के निर्धारण से पूर्व शासनादेश संख्या 4167/9-आ-1-1999-120 विविध/98 दिनांक 29.12.1998 द्वारा जारी की गई थी जिसके कारण उक्त योजनान्तर्गत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की कम्पाउण्डिंग के सम्बन्ध में कोई प्राविधान नहीं है। अतः शासन द्वारा विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाओं यथा सैट-बैक, पार्किंग, संरचनात्मक सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, प्रकाश एवं संवातन, आदि के पूर्ण होने की दशा में स्वैच्छिक शमन योजनान्तर्गत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. का शमन निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य किया जाए :-

(i) भवन में निर्मित कुल एफ.ए.आर. की अधिकतम सीमा बेसिक एफ.ए.आर.+क्रय-योग्य एफ.ए.आर.+बेसिक एवं क्रय-योग्य एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत के बराबर होगी। उक्त सीमा के अन्तर्गत रहते हुए बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर अधिकतम 0.60 एफ.ए.आर. स्वैच्छिक शमन योजनान्तर्गत शमनीय होगा जबकि अवशेष तल क्षेत्रफल क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के रूप में अनुमन्य होगा,

(ii) बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर निर्मित तल क्षेत्रफल में से 0.60 एफ.ए.आर. हेतु शमन शुल्क की गणना स्वैच्छिक शमन योजना के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी, जबकि अवशेष एफ.ए.आर. का शमन विकास प्राधिकरण व आवास एवं विकास परिषद की वर्तमान सेक्टर (आवासीय दर), उक्त दर न होने की दशा में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सामान्य आवासीय सर्किल रेट की 100 प्रतिशत दर पर किया जाएगा,

(iii) बेसिक एफ.ए.आर. तथा शमनीय एफ.ए.आर. सहित कुल निर्मित तल क्षेत्रफल हेतु भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था उपलब्ध होनी चाहिए। पार्किंग हेतु कम हुए क्षेत्रफल की कम्पाउडिंग अनुमत्य नहीं होगी,

(iv) निर्मित भवन की विद्यमान ऊँचाई के दृष्टिगत उसमें भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार सैट-बैक उपलब्ध होने चाहिए,

(v) भवन की संरचनात्मक सुरक्षा की दृष्टि से शमन मानचित्र स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रमाणित होना चाहिए,

(vi) भवन की अधिकतम ऊँचाई प्रकाश एवं संवातन की अपेक्षाओं, पहुँच मार्ग की चौड़ाई तथा अन्य प्रतिबन्धों यथा संरक्षित स्मारक/हैरिटेज जोन से दूरी, नागरिक उड्डयन क्षेत्र, महायोजना प्राविधानों व अन्य लागू प्रतिबन्धों से नियन्त्रित होगी।

3. उपरोक्त आदेश केवल उन्हीं प्रकरणों में लागू होंगे जिनमें स्वैच्छिक शमन योजनान्तर्गत नियमानुसार आवेदन पत्र प्रस्तुत किए गए हों।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव।

संख्या :- 1171(1)/9-आ-1-2002-120विविध/98 (आ.ब.) तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश रियल इस्टेट डेवलपमेन्ट काउन्सिल, लखनऊ।
4. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

टी.पी. पाठक
विशेष सचिव।