

प्रेषक,

जे.एस.मिश्र,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,

लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

3. अध्यक्ष,

समस्त विशेष क्षेत्र प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक-29 अगस्त,2002

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

महोदय,

आप अवगत हैं कि विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकसित आवासीय योजनाएं सामान्यतः भूखण्डीय विकास (अधिकतम तीन मंजिल भवनों) हेतु अभिकल्पित हैं और उसी के अनुरूप उनमें अवस्थापना सुविधाओं यथा सड़कें, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्-आपूर्ति, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं, आदि का प्राविधान किया गया है। परन्तु ऐसी योजनाओं के अन्तर्गत अविवेकपूर्ण ढंग से बढ़ रहे बहुमंजिले निर्माण की प्रवृत्ति के फलस्वरूप जहां एक ओर महायोजना घनत्व का उल्लंघन हो रहा है वहीं दूसरी ओर विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव भी बढ़ रहा है। इसके अतिरिक्त बहुमंजिले निर्माण के कारण अगल-बगल स्थित एकल भवनों की प्राइवेट भंग होती है और प्राकृतिक प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था बाधित होती है जिससे रिहायशी पर्यावरण की गुणवत्ता का ह्रास होता है, अतः भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत बहुमंजिले निर्माण के विनियमन हेतु शासनादेश संख्या एम 155/9-आ-3-2001/19विविध/2001 दिनांक 26 फरवरी, 2002 द्वारा कतिपय शर्तें एवं प्रतिबन्ध निर्धारित किए गए थे और यह अपेक्षा की गई थी कि विद्यमान विकसित क्षेत्रों में "लो राईज" एवं "हाई-राईज" क्षेत्रों का चिन्हीकरण छः माह के अन्दर कर लिया जाए तथा उन्हें महायोजना/जोनल प्लान में संशोधन के रूप में शामिल किया जाए।

2. इस सम्बन्ध में कतिपय विकास प्राधिकरणों तथा निजी क्षेत्र के निर्माताओं द्वारा शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि उक्त शासनादेश में निहित मंशा के अनुसार "लो राईज" एवं "हाई राईज"

क्षेत्रों का चिन्हीकरण व्यवहारिक नहीं है जिसके कारण निजी क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण की स्वीकृति सम्बन्धी ८

कार्यवाही अवरूद्ध हो गई है। अतः मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपरिलिखित शासनादेश को अतिक्रमित करते हुए शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त ग्रुप हाउसिंग एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण के विनियमन हेतु निम्नलिखित पुनरीक्षित शर्तें एवं प्रतिबन्ध निर्धारित किए जाते हैं :-

2.1 वर्तमान में ग्रुप हाउसिंग के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 100 वर्ग मीटर निर्धारित है जो बहुम कम है। इसके कारण भूखण्ड हेतु अनुमन्य भू-आच्छादन के उपरान्त अधिकांश भूमि अग्निशमन सुरक्षा के लिए भवन के चारों ओर वांछित सैट-बैक के अन्तर्गत चली जाती है और भवन में पार्किंग व्यवस्था तथा बच्चों के खेलने के लिए पार्क एवं खुले क्षेत्र का समुचित प्राविधान सम्भव नहीं हो पाता है। अतः ग्रुप हाउसिंग के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होगा।

2.2 "निर्मित क्षेत्र" तथा वर्तमान विकसित कालोनियों/क्षेत्रों के अन्तर्गत 2000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के एकल भूखण्डों पर अधिकतम 12.5 मीटर ऊँचाई का निर्माण अनुमन्य होगा, 2000 वर्ग मीटर एवं अधिक परन्तु 4000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित हों, पर अधिकतम 15 मीटर ऊँचाई (4 मंजिल तक) के ग्रुप हाउसिंग/अन्य भवनों का निर्माण अनुमन्य होगा तथा 4000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के ऐसे भूखण्ड जो 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हों, पर 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिले निर्माण की अनुमति इन्फ्रास्ट्रक्चर की उपलब्धता के आधार पर देय होगी। परन्तु भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमंजिला निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिले निर्माण की अनुमति देने से पूर्व विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा यह सुनिश्चित किया जाएगा कि प्रस्तावित निर्माण हेतु इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाएं यथा सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र, आदि मानकों के अनुसार उपलब्ध हैं तथा उस क्षेत्र के ट्रंक इन्फ्रास्ट्रक्चर नेटवर्क से एकीकृत (पदजमहतंजमक) हैं। इस प्रकार वर्तमान विकसित कालोनियों/क्षेत्रों के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य बहुमंजिले निर्माण की अनुमति इन्फ्रास्ट्रक्चर की उपलब्धता के आधार पर विशिष्ट परिस्थितियों में देय होगी।

2.3 वर्तमान विकसित कालोनियों/क्षेत्रों में भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत उपर्युक्त प्रस्तर-2.2 के अनुसार यदि ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिला निर्माण अनुमन्य किया जाता है, तो उसके फलस्वरूप जनसंख्या का घनत्व बढ़ेगा जिससे विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव बढ़ेगा, अतः ऐसे भवन मानचित्रों की स्वीकृति के समय वर्तमान वाह्य एवं आन्तरिक विकास व्यय का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रूप में लिया जाएगा। परन्तु जिन क्षेत्रों में विद्यमान नीति के अनुसार सुदृढीकरण शुल्क लिया जाए वहाँ पर विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त, यदि प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिला निर्माण विकास प्राधिकरण अथवा आवास एवं विकास परिषद की किसी योजना का भाग है और जहाँ विकास शुल्क भूमि के मूल्य में अलग से लिया जा चुका हो, वहाँ पुनः विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा। यदि प्रस्तावित स्थल किसी योजना का भाग नहीं है, तो सड़क एवं ड्रेनेज के लिए वर्तमान लागत पर आगणित वाह्य विकास शुल्क लिया जाएगा।

2.4 नए विकसित होने वाले क्षेत्रों में जोनल प्लान/ले-आउट प्लान बनाते समय "लो राईज" एवं "हाई-राईज" क्षेत्र पहले से ही निर्धारित कर लिए जाएं। "लो-राईज" क्षेत्रों में भवन की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर एवं "हाई-राईज" क्षेत्रों में 15 मीटर से अधिक (भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार) होगी तथा अवस्थापना सुविधाओं यथा सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, पार्क एवं खुले स्थल, सामुदायिक सुविधाओं, आदि का अभिकल्पन एवं विकास अनुमन्य एफ.ए.आर. एवं घनत्व के अनुरूप सुनिश्चित किया जाएगा।

2.5 महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में ग्रुप हाउसिंग अथवा अन्य प्रकृति के बहुमंजिले निर्माण हेतु यदि स्थल निर्दिष्ट हों, तो वहाँ भवन उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार निर्माण अनुमन्य होगा।

3. उपर्युक्त प्रस्तर-2 में उल्लिखित प्राविधान केवल नए स्वीकृत होने वाले मानचित्रों पर लागू होंगे, पूर्व स्वीकृत अथवा नवीनीकरण हेतु प्रस्तुत मानचित्रों पर लागू नहीं होंगे।

4. मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि नगरों के सांस्कृतिक, ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक अभिकल्पन की धराहर के संरक्षण की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों/स्काईलाइन, सुरक्षात्मक दृष्टिकोण से निषिद्ध क्षेत्र, पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र तथा प्राकृतिक सौन्दर्य की दृष्टि से संरक्षण योग्य क्षेत्रों में "हाई-राईज" निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। अतः अपने-अपने नगरों में ऐसे स्थलों/क्षेत्रों को सड़क/रेलवे लाइन/नदी एवं नाले अथवा अन्य भौतिक आकृतियों से सीमांकित करते हुए बोर्ड बैठक में प्रस्ताव पारित कराकर शासन के अनुमोदन हेतु एक माह के अन्दर प्रस्तुत करने का कष्ट करें ताकि भवन उपविधि में तदनुसार आवश्यक प्राविधान सुनिश्चित किए जा सकें।

भवदीय,

जे. एस. मिश्र

सचिव।

संख्या : 3001 (1)/9-आ-3-01/19 विविध /2001(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. नियन्त्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
4. अध्यक्ष, यू.पी. रेडको, उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष, उ.प्र. आर्कीटेक्ट एसोसिएशन, 350, सेक्टर-28, नोएडा।
6. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

संजीव कुमार

विशेष सचिव।