

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक-26 मई, 2001

विषय : अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण के सम्बन्ध में।

महोदय,

आप अवगत है कि उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अनुसार विकास क्षेत्र में कोई भी विकास/निर्माण कार्य करने से पूर्व उक्त अधिनियम की धारा-15 के अधीन अनुज्ञा प्राप्त किया जाना अनिवार्य है। परन्तु अधिकांश प्राधिकरण क्षेत्रों में इसकी अवहेलना करते हुए ले-आउट प्लान स्वीकृत कराए बिना कालोनियां निर्मित कर ली गई हैं, जिनमें अधिकतर में विकास कार्य या तो अधूरे हैं अथवा निर्धारित स्तर के नहीं हैं। उक्त अधिनियम की धारा-33 के अनुसार विकास प्राधिकरणों द्वारा ऐसे अविकसित क्षेत्रों के विकास को पूर्ण कराया जा सकता है और इसके लिए उन्हें यह अधिकार प्रदत्त है कि वह किसी जिम्मेदार एजेन्सी से कार्य करवाने के लिए लाभार्थी को बाध्य करें अथवा स्वयं कार्य कराकर उस पर आने वाले व्यय को लाभार्थी से वसूल करें।

2. विदित है कि नगरीय क्षेत्रों में विद्यमान आवासीय स्टॉक का एक बहुत बड़ा भाग अनधिकृत रूप से निर्मित कालोनियों के अन्तर्गत है, जिनका अब ध्वस्तीकरण किया जाना व्यवहारिक नहीं है। राज्य आवास नीति में अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण हेतु शासन स्तर पर प्रक्रिया तैयार किए जाने की अपेक्षा है। अतः ऐसी कालोनियों के परिवारों को मूलभूत नागरिक सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु शासन द्वारा नियमितीकरण की गाईडलाइन्स तैयार की गई हैं जिनके अन्तर्गत नियमितीकरण की प्रक्रिया, नियमितीकरण की पूर्णता तथा भविष्य में अनधिकृत विकास/निर्माण के नियन्त्रण हेतु आवश्यक प्राविधान किए गए हैं। इन गाईडलाइन्स के क्रियान्वयन के फलस्वरूप नागरिकों को एक स्वच्छ रिहायशी पर्यावरण उपलब्ध होने के साथ-साथ अनधिकृत कालोनियों को समग्र नगरीय विकास से एकीकृत किया जा सकेगा।

2. अतएव नियमितीकरण गाईडलाइन्स की प्रति संलग्न करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि इनके क्रियान्वयन हेतु निम्नानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें :-

(i) नियमितीकरण हेतु कट-ऑफ-डेट 31.3.2001 होगी, अर्थात् कट-ऑफ-डेट तक निर्मित हो चुकी पात्र अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण पर ही विचार किया जाएगा।

(ii) गाईडलाइन्स के अनुसार पात्रता की श्रेणी में आने वाली अनधिकृत कालोनियों को प्राधिकरण द्वारा एक द्रुत सर्वे के आधार पर चिन्हित कर सूची तैयार की जाए जिसे स्थानीय समाचार पत्रों में इन निर्देशों के जारी होने की तिथि से एक माह के अन्दर प्रकाशित कराया जाए। चिन्हित की गई कालोनियों की सूची शासन को भी उपलब्ध कराई जाए।

(iii) नियमितीकरण हेतु आवेदन पत्र एक सीमित समयावधि (अधिकतम दो माह) में निर्धारित प्रपत्र पर आमंत्रित किए जाएं। आवेदन पत्र आमंत्रित करने की तिथि उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जाएगी।

(iv) आवेदकों को नियमितीकरण गाईडलाईन्स की जानकारी देने, ले-आउट प्लान तैयार एवं जमा करने, विकास कार्यों के आगणन एवं क्रियान्वयन में मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु "ए एस" तथा "ए" श्रेणी के प्राधिकरणों में अधिशाषी अभियंता/जोनल स्तर पर तथा "बी" एवं "सी" श्रेणी के प्राधिकरणों में सहायक अभियंता स्तर पर "सुविधा प्रदायक प्रकोष्ठ" का तत्काल गठन कर शासन को सूचित किया जाए।

(v) नियमितीकरण प्रक्रिया को सुविधाजनक एवं प्रभावी बनाने तथा भविष्य में अनधिकृत विकास/निर्माण पर नियन्त्रण हेतु प्राधिकरण क्षेत्र को जोन्स में बांटकर सम्बन्धित अधिकारियों का उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाए।

(vi) गाईडलाईन्स का व्यापक प्रचार-प्रसार सुनिश्चित करने हेतु प्राधिकरणों द्वारा बुकलेट का मुद्रण कराया जाए जो प्राधिकरण काउण्टर पर बिक्री के आधार पर जनता को उपलब्ध रहे। बुकलेट का मूल्य मुद्रण की लागत तथा उस पर 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय के योग से अधिक नहीं होगा। इसके अतिरिक्त स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञापन देकर तथा सूचनापट पर गाईडलाईन्स के मुख्य प्राविधानों का उल्लेख करते हुए आवेदकों को स्वेच्छा से नियमितीकरण की प्रक्रिया का लाभ उठाने हेतु प्रोत्साहित किया जाए।

4. कृपया उपरोक्त व्यवस्थाएं तत्काल प्रभाव से सुनिश्चित करने का कष्ट करें तथा कृत कार्यवाही से शासन को भी अवगत कराएं।

संलग्नक : गाईडलाईन्स (13 पृष्ठ)

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या 5097(1)/9-आ-3-2001(आ.ब.) तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. निजी सचिव, मा0 आवास मंत्री/राज्य आवास मंत्री/राज्य नगर विकास मंत्री, उत्तर प्रदेश शासन।
2. निजी सचिव, आयुक्त एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. निजी सचिव, सचिव आवास के अवलोकनार्थ।
4. सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
5. सचिव, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
6. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
7. अध्यक्ष, उ0प्र0 विद्युत कारपोरेशन लिमिटेड, लखनऊ।
8. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, उत्तर प्रदेश।
9. निदेशक, सूडा।
10. प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 सहकारी आवास संघ लिमिटेड, लखनऊ।
11. निदेशक, स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
13. प्रबन्ध निदेशक, उत्तर प्रदेश जल निगम, राणा प्रताप मार्ग, लखनऊ।

14. समस्त विशेष सचिव, तथा संयुक्त सचिव, आवास, उत्तर प्रदेश शासन।
15. अध्यक्ष, इण्डियन इन्स्टीट्यूट ऑफ आर्कीटेक्ट्स, उत्तर प्रदेश।
16. अध्यक्ष, यू.पी. रेडको, लखनऊ।
17. अपर निदेशक, नियोजन, उ०प्र० आवास बन्धु।

भवदीय,

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण हेतु गाईडलाइन्स

1. परिचय

विकास प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत कोई भी विकास एवं निर्माण कार्य किए जाने से पूर्व उ0 प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 के अधीन अनुज्ञा प्राप्त किया जाना अनिवार्य है। परन्तु इसके बावजूद भी अधिकांश नगरीय क्षेत्रों में कतिपय कालोनाईजर्स, सहकारी आवासीय समितियों तथा निजी भू-स्वामियों द्वारा अनधिकृत रूप से भूमि का उप-विभाजन कर एवं ले-आउट प्लान स्वीकृत कराए बिना कालोनियां निर्मित कर ली गई हैं जिनमें विकास कार्य या तो अधूरे हैं अथवा निर्धारित स्तर के नहीं हैं। ऐसी ही स्थिति में इन कालोनियों के अन्तर्गत कई क्रेताओं द्वारा भवनों का अनधिकृत रूप से निर्माण कर लिया गया है। यद्यपि अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु अधिनियम की धारा - 32 में प्राविधान है, तथापि शमन के पूर्व अनधिकृत कालोनियों का नियमितीकरण एवं उनमें विकास कार्य सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।

2. नियमितीकरण का तात्पर्य

नियमितीकरण का तात्पर्य अधिनियम में निहित प्राविधानों के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण की वैधानिक स्वीकृति प्रदान करते हुए आन्तरिक एवं वाह्य विकास पूर्ण कर अथवा पूर्ण कराकर सम्बन्धित स्थानीय निकाय को सेवाओं के रख-रखाव हेतु हस्तान्तरित किए जाने से है।

3. नियमितीकरण हेतु अधिनियम के अन्तर्गत प्राविधान

उ0 प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-33 के अनुसार विकास प्राधिकरणों द्वारा अविकसित क्षेत्रों के विकास को पूरा कराया जा सकता है और उसके लिए प्राधिकरण को यह अधिकार प्रदत्त है कि वह किसी जिम्मेदार एजेन्सी से कार्य करवाने हेतु लाभार्थियों को बाध्य करें अथवा स्वयं कराकर आने वाले व्यय को उपकर (सेस) के रूप में लाभार्थी से प्राप्त करें।

4. नियमितीकरण का औचित्य

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में विद्यमान आवासीय स्टॉक का एक बहुत बड़ा भाग अनधिकृत रूप से निर्मित कालोनियों के अन्तर्गत है जिसका मुख्य कारण सुविधायुक्त भूमि की अनुपलब्धता तथा आवासीय मांग के सापेक्ष अपेक्षित मूल्य पर आवास की आपूर्ति न होना है। अनधिकृत कालोनियों में रह रहे अधिकांश परिवार अपने आवासों के सुधार अथवा अपग्रेडेशन में निजी पूंजी का उपयोग नहीं कर पाते हैं क्योंकि उन्हें अवैध निर्माण को गिराए जाने अथवा उसके विरुद्ध वैधानिक कार्यवाही होने का डर बना रहता है अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु शासनादेश संख्या 4167/9-आ-1-98 दिनांक 29.10.1998 द्वारा समस्त प्राधिकरण क्षेत्रों में स्वैच्छिक शमन योजना लागू की गई थी। परन्तु इस योजना के अनुसार ऐसी अनधिकृत कालोनियों के अन्तर्गत किए गए निर्माण, जिनका नियमितीकरण नहीं हुआ है, को शमनीय नहीं रखा गया था। क्योंकि वहां पर मूलभूत सुविधाएं सुनिश्चित नहीं थीं। शासन द्वारा यह अनुभव किया गया है कि ऐसी कालोनियों में मूलभूत सुविधाओं का प्राविधान सुनिश्चित करने हेतु उनका नियमितीकरण किया जाना आवश्यक है ताकि नागरिकों को एक स्वच्छ रिहायशी पर्यावरण उपलब्ध हो सके एवं इन कालोनियों को समग्र नगरीय विकास से एकीकृत किया जा सके।

अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण के फलस्वरूप निम्न लाभ होंगे :-

- (i) विद्यमान हाऊसिंग स्टॉक की गुणवत्ता में सुधार तथा आवासीय समस्या के निवारण में योगदान,
- (ii) भवनों में सुधार एवं अपग्रेडेशन हेतु निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहन जिसके फलस्वरूप भवन में "वैल्यू एडीशन" होने से "म्यूनिसिपल टैक्स" में वृद्धि होगी।
- (iii) अनधिकृत रूप से निर्मित कालोनियों का नगर के समग्र विकास से एकीकरण।

5. नियमितीकरण हेतु वर्तमान व्यवस्था

वर्तमान व्यवस्थानुसार विभिन्न कालोनियों की विशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत नियमितीकरण की कार्यवाही स्थानीय स्तर पर अपेक्षित है। इस सम्बन्ध में वर्तमान में प्रभावी शासनादेशों के अन्तर्गत निम्न प्राविधान हैं :-

(i) शासनादेश संख्या 1061/9-आ-3-1996-10 काम्प/93 दिनांक 22.3.1996 (संलग्नक-1) में यह प्राविधान है कि भिन्न-भिन्न नगरों की स्थानीय परिस्थितियां अलग-अलग होने के कारण सभी नगरों के लिए सामान्य नीति निर्धारित किया जाना उचित नहीं है, अतः अनधिकृत कालोनियों का सर्वेक्षण कराकर इनके नियमितीकरण की कार्यवाही प्राधिकरण बोर्ड में निर्णय लेकर की जाए।

(ii) शासनादेश संख्या 152/9-आ-1-1998 दिनांक 15.1.1998 (संलग्नक-2) के अनुसार शहर की ऐसी अनधिकृत कालोनियां जो महायोजना के अनुसार आवासीय क्षेत्र में स्थापित हैं, के मानचित्र विकास शुल्क लेकर स्वीकृत किए जाने का प्राविधान है। यह धनराशि इस व्यवस्था के अन्तर्गत ली जाएगी कि उस क्षेत्र के न्यूनतम 80 प्रतिशत भू-भाग द्वारा विकास शुल्क जमा कर लिए जाने पर ही उस क्षेत्र का विकास कार्य किया जाएगा तथा ऐसे किए जाने वाले विकास कार्य का स्तर भी स्पष्ट किया जाएगा।

उपरोक्त शासनादेशों में की गई व्यवस्था के बावजूद नियमितीकरण हेतु विस्तृत गाईडलाइन्स के अभाव में कतिपय विकास प्राधिकरण अनधिकृत कालोनियों का नियमितीकरण नहीं कर पा रहे हैं। राज्य आवास नीति में अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण हेतु शासन स्तर पर प्रक्रिया तैयार कराए जाने का प्राविधान है। अतः नियमितीकरण की प्रक्रिया को सरलीकृत बनाने एवं उसमें एकरूपता लाने हेतु शासन द्वारा आवास बन्धु के माध्यम से गाईडलाइन्स तैयार की गई हैं।

6. नियमितीकरण हेतु गाईडलाइन्स

6.1 नियमितीकरण हेतु पात्रता :

नियमितीकरण हेतु केवल वही अनधिकृत कालोनियां पात्र होंगी जो :-

6.1.1 केन्द्र राज्य सरकार तथा सार्वजनिक अभिकरण की भूमि अथवा विवादित भूमि पर स्थित न हों, अथवा सक्षम स्तर से उनकी अनापत्ति प्राप्त हो,

6.1.2 वन क्षेत्र अथवा असुरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत न हों,

6.1.3 वर्तमान अथवा प्रस्तावित रेलवे लाइन, सड़कें, पार्क एवं ग्रीनवर्ज, अवस्थापना एवं जन-सुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि पर न हों,

6.1.4 जलमग्न अथवा नदी नाले के प्रवाह क्षेत्र अथवा बाढ़ प्रभावित क्षेत्र के अन्तर्गत न हों,

6.1.5 नगरों के सांस्कृतिक, ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक अभिकल्पन की धरोहर के संरक्षण की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों के प्रतिबन्धित सीमान्तर्गत न हों ,

6.1.6 महायोजना अथवा जोनल प्लान में प्रस्तावित आवासीय भू-उपयोग से भिन्न भू-उपयोग होने की स्थिति में, अधिनियम के अनुसार भू-प्रयोग परिवर्तन स्वीकृत होने के उपरान्त ही नियमितीकरण पर विचार किया जाएगा।

6.2 कट-ऑफ-डेट एवं सर्वेक्षण :

नियमितीकरण हेतु कट-आफ-डेट 31.03.2001 होगी। प्राधिकरण द्वारा विकास क्षेत्र में स्थित समस्त अनधिकृत कालोनियां जो उक्त दिनांक तक निर्मित हो चुकी हैं और नियमितीकरण की पात्रता में आती हैं, का सर्वेक्षण कर सूची तैयार की जाएगी जिसके अन्तर्गत कालोनियों की स्थिति, क्षेत्रफल, महायोजना में भू-उपयोग, तथा भूखण्डों/भवनों/परिवारों की संख्या आदि के सम्बन्ध में विवरण शामिल होगा। अभिज्ञापित कालोनियों की सूची स्थानीय समाचार पत्रों में प्रख्यापित की जाएगी। कट-ऑफ-डेट के उपरांत निर्मित अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण पर विचार नहीं किया जाएगा और भविष्य में अनधिकृत भू-विभाजन एवं अनधिकृत कालोनाइजेशन पर नियन्त्रण रखने हेतु प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।

6.3 नियमितीकरण के सिद्धान्त

6.3.1 नियमितीकरण गाईडलाइन्स में केवल समर्थक प्राविधान (मंडिसपदह च्त्वअपेपवदे) दिए गए हैं। नियमितीकरण हेतु कालोनाइजर, सहकारी आवास समिति अथवा कालोनी विशेष के निवासियों द्वारा समिति अथवा पंजीकृत एसोसिएशन के माध्यम से, स्वेच्छा से आवेदन करना होगा।

6.3.2 अनधिकृत कालोनियों का यथासम्भव यथास्थिति नियमितीकरण पर विचार किया जाएगा बशर्ते मौलिक अवस्थापना सुविधाएं यथा सड़क, ड्रेनेज, जलापूर्ति, मल-निस्तारण तथा विद्युत-आपूर्ति का प्राविधान सुनिश्चित हो सके। अन्य सुविधाओं के बारे में कुछ सीमा तक मानकों को शिथिल किया जा सकता है, परन्तु यथावश्यक ड्रेनेज व्यवस्था अनिवार्य होगी।

6.3.3 जिस मानक तथा अवस्थापना स्तर पर नियमितीकरण कराया जा रहा है, उसका रख-रखाव उसी स्तर पर होगा। विकास के स्तर के लिए प्राधिकरण उत्तरदायी नहीं होगा तथा नियमित की गई कालोनियों का भविष्य में सुधार करने का दायित्व प्राधिकरण अथवा किसी अन्य एजेन्सी का नहीं होगा।

6.3.4 यदि किसी अनधिकृत कालोनी में गरीबी की रेखा के नीचे परिवार रह रहे हैं, तो उसके अन्तर्गत अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान हेतु अन्य विभागों की योजनाओं की डवटेलिंग की जा सकती है, परन्तु इस हेतु विकास प्राधिकरण उत्तरदायी नहीं होगा-सम्बन्धित विभाग से सीधे सम्पर्क करना होगा।

6.4 नियमितीकरण हेतु शर्तें

6.4.1 उन्हीं कालोनियों के नियमितीकरण पर विचार किया जाएगा जिनके अन्तर्गत कट-आफ-डेट को न्यूनतम 50 प्रतिशत भूखण्डों पर निर्माण हो चुका हो जबकि 50 प्रतिशत से कम निर्माण वाली केवल ऐसी कालोनियों के नियमितीकरण पर विचार किया जाएगा जो महायोजनानुसार आवासीय

भू-उपयोग के अन्तर्गत हों। आवासीय से भिन्न उपयोग में निर्मित अनधिकृत कालोनियों जिनमें 50 प्रतिशत से कम निर्माण है, के ध्वस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।

6.4.2 कालोनी के न्यूनतम 75 प्रतिशत भवन/भूखण्ड स्वामी नियमितीकरण कराने एवं विकास कार्यों की लागत वहन करने हेतु सिद्धान्ततः सहमत हों,

6.4.3 कालोनी के न्यूनतम दो-तिहाई परिवारों द्वारा रेजीडेन्ट एसोसिएशन अथवा सहकारी आवास समिति पंजीकृत कराया जाना अनिवार्य है ताकि अवशेष विकास कार्यों की व्यवस्था उसके माध्यम से कराई जा सके एवं नियमितीकरण की प्रक्रिया उसके माध्यम से पूर्ण हो सके,

6.4.4 कालोनी में सामुदायिक सुविधाओं, सड़कों आदि हेतु शिथिलीकरण के उपरान्त भी परिशिष्ट-1 में निर्धारित न्यूनतम मानकों के अनुसार भूमि की व्यवस्था सुनिश्चित करना रेजीडेन्ट एसोसिएशन अथवा सहकारी आवास समिति का दायित्व होगा।

6.4.5 यदि महायोजना अथवा जोनल प्लान स्तर की कोई सड़क या बरसाती पानी के निकास हेतु नाला या अन्य सुविधा उस कालोनी में प्रस्तावित है तो मौके की स्थिति को देखते हुए प्राधिकरण द्वारा मांग किए जाने पर उसके लिए मूल्य भुगतान पर भूमि उपलब्ध करानी होगी,

6.4.6 सड़क, पार्क अथवा सामुदायिक सुविधा के प्राविधान के फलस्वरूप विस्थापित होने वाले व्यक्तियों को रेजीडेन्ट एसोसिएशन अथवा समिति द्वारा कालोनी में वैकल्पिक व्यवस्था स्वयं सुनिश्चित करनी होगी,

6.4.7 भू-स्वामियों द्वारा प्राधिकरण को यथावश्यक विकास शुल्क एवं अन्य निर्धारित शुल्क परिशिष्ट-2 के अनुसार देय होंगे।

6.4.8 भवनों का शमन रेजीडेन्ट एसोसिएशन अथवा सहकारी आवास समिति की संस्तुति पर ही किया जाएगा।

6.5 नियमितीकरण की प्रक्रिया

6.5.1 कालोनी के नियमितीकरण हेतु रेजीडेन्ट एसोसिएशन अथवा समिति द्वारा निर्धारित आवेदन पत्र (परिशिष्ट-3) पर प्राधिकरण को लिखित आवेदन प्रस्तुत करना होगा। आवेदन पत्र की प्रोसेसिंग हेतु ₹0 1000/- (रुपये एक हजार मात्र) की धनराशि जो वापस नहीं होगी, नकद अथवा बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से प्राधिकरण में जमा करनी होगी।

6.5.2 आवेदन पत्र प्रस्तुत किए जाने हेतु तिथि एवं समय अवधि विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा नियत की जाएगी।

6.5.3 प्राधिकरण द्वारा आवेदन पत्र की प्रारम्भिक स्क्रीनिंग कर यह सुनिश्चित किया जाएगा कि सम्बन्धित कालोनी पात्रता की श्रेणी में आती है अथवा नहीं। पात्र पाए जाने की स्थिति में कालोनी का ले-आउट प्लान तथा सर्विसेज का प्लान प्रस्तुत करने हेतु आवेदक की सूचित किया जाएगा।

6.5.4 प्राप्त ऐसे आवेदन पत्रों का निस्तारण जिनमें भू-प्रयोग परिवर्तन निहित नहीं है, छः माह के अन्दर तथा जिनमें भू-प्रयोग परिवर्तन निहित है, चार माह में परिवर्तन/निरस्त करने का प्रस्ताव शासन को उपलब्ध करा दिया जाएगा। परिवर्तन स्वीकृत हो जाने के उपरान्त 6 माह में निस्तारण सुनिश्चित किया जाएगा।

6.5.5 आवेदक द्वारा कालोनी का वर्तमान एवं प्रस्तावित ले-आउट प्लान जो 1:1000 से कम पैमाने पर न हो, किसी भी पंजीकृत वास्तुविद् अथवा नगर नियोजक अथवा अभियंता के माध्यम से तैयार कराकर प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाएगा। वर्तमान एवं प्रस्तावित ले-आउट प्लान विकास प्राधिकरण से भी तैयार कराया जा सकता है, जिस हेतु प्राधिकरण को निर्धारित फीस देय होगी। ले-आउट Self contained होगा जिसमें सब-डिवीजन मानकों के अनुसार निम्न विवरण दर्शाए जायेंगे :-

- (i) सड़कें
- (ii) ड्रेनेज व्यवस्था
- (iii) जलापूर्ति
- (iv) सड़कें
- (v) विद्युत आपूर्ति
- (vi) पार्क एवं खुले स्थल
- (vii) अन्य सामुदायिक सुविधाएं
- (viii) सर्विसेज की विशिष्टियाँ

सीवर सिस्टम की लागत अधिक होने के कारण इसकी व्यवस्था हेतु बाध्य नहीं किया जाएगा। यदि कालोनी के निवासी सीवरेज सिस्टम चाहते हों तो उसकी विकास लागत उन्हें वहन करनी होगी।

6.5.6 प्राधिकरण द्वारा प्रारम्भिक परीक्षण के उपरान्त ले-आउट प्लान के अनुमोदनार्थ एक अन्तर्विभागीय समिति द्वारा परीक्षण किया जाएगा जिसमें निम्न सदस्य होंगे :-

- (i) विकास प्राधिकरण के सचिव अध्यक्ष
 - (ii) विकास प्राधिकरण के अभियंत्रण अनुभाग का वरिष्ठतम प्रतिनिधि, सदस्य
 - (iii) विकास प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग का वरिष्ठतम प्रतिनिधि, सदस्य
- जहां नगर नियोजक न हों वहाँ मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक का प्रतिनिधि सदस्य
- (iv) स्थानीय निकाय का अधिकृत प्रतिनिधि सदस्य
 - (v) सहकारी आवास संघ का प्रतिनिधि अथवा सलाहकार सदस्य
 - (vi) जल निगम का प्रतिनिधि सदस्य
 - (vii) विद्युत वितरण विभाग का प्रतिनिधि सदस्य

6.5.7 समिति द्वारा ले-आउट प्लान तथा डेवलपमेंट प्लान क्रियान्वयन हेतु अनुमोदित किया जाएगा जिस पर समिति के सदस्यों के हस्ताक्षर होंगे। यदि कार्यान्वयन की स्टेज पर ले-आउट प्लान में कोई परिवर्तन अपेक्षित हो, तो समिति को संदर्भित किया जाएगा।

6.5.8 अनुमोदित ले-आउट प्लान की एक प्रति स्थानीय निकाय के प्रतिनिधि को उपलब्ध कराई जाएगी जिस पर स्थानीय निकाय के प्रतिनिधि के हस्ताक्षर इस बात का प्रमाण होंगे कि उक्त कालोनी के रख-रखाव के लिए स्थानीय निकाय सहमत है। परन्तु ले-आउट प्लान में सड़कों, ड्रेनेज तथा अन्य सुविधाओं की जो विशिष्टियां होंगी, आगे उनका रख-रखाव उसी स्तर का होगा उससे बेहतर रख-रखाव करने की जिम्मेदारी स्थानीय निकाय की नहीं होगी।

6.5.9 भू-प्रयोग परिवर्तन के विषय पर निर्णय लेने हेतु प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निम्न सदस्यों की समिति गठित की जाएगी। समस्त सदस्य उपलब्ध न होने की स्थिति में किन्हीं तीन सदस्यों को रखा जा सकता है :-

(i) विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष,

(ii) मुख्य नगर अधिकारी/अधिशायी अधिकारी,

(iii) जल निगम/जलसंस्थान का प्रतिनिधि,

(iv) नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 का प्रतिनिधि,

(v) प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर-सरकारी सदस्य जिसे उपाध्यक्ष द्वारा नामित किया जाएगा। गैर-सरकारी सदस्य न होने की स्थिति में स्थानीय निकाय का एक निर्वाचित सदस्य जिसे मेयर द्वारा नामित किया जाएगा।

उपरोक्त समिति भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में बोर्ड की ओर से शासन को संस्तुति उपलब्ध कराएगी। आपत्तियों एवं सुझावों की सुनवाई हेतु भी प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त समिति को अधिकृत किया जा सकता है।

6.5.10 भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरण निम्न विवरणों सहित शासन की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किए जायेंगे :-

(i) सम्बन्धित कालोनी की महायोजना मानचित्र पर स्थिति,

(ii) कालोनी की सजरा मानचित्र पर स्थिति (सजरा संख्याओं की सूची एवं उनके क्षेत्रफल के विवरण सहित),

(iii) प्रस्ताव पर समिति की अनुशंसा तथा समिति के सदस्यों अथवा उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के हस्ताक्षर।

6.5.11 आवेदक द्वारा कालोनी का आंतरिक विकास स्वयं, विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकाय अथवा किसी अन्य संस्था के माध्यम से कराया जा सकता है।

6.5.12 यदि विकास कार्य प्राधिकरण से कराया जाता है, तो विकास कार्यो के क्रियान्वयन एवं विकास शुल्क की वसूली हेतु निम्न विकल्प अपनाए जा सकते हैं जिनमें प्रथम विकल्प को वरीयता दी जाएगी :-

(i) विकास कार्यों का क्रियान्वयन सर्विस-वाइज (Service-wise) किया जाएगा और विभिन्न विकास कार्यों की वर्तमान लागत प्राविधानित की गई अवस्थापना सुविधा के अनुसार (सर्विस-वाइज) पूरी ली जाएगी, अर्थात् जिस अवस्थापना सुविधा (यथा जलापूर्ति, सीवरेज, सड़क, ड्रेनेज, विद्युत-आपूर्ति, आदि) का पहले प्राविधान किया जाएगा, केवल उसी की पूरी लागत पहले वसूल की जाएगी। तदुपरान्त क्रमवार अगली क्रियान्वित की जाने वाली अवस्थापना सुविधा की वर्तमान लागत जमा करा ली जाएगी। वर्तमान लागत से तात्पर्य वास्तविक लागत, निर्माण के दौरान तथा वास्तविक भुगतान तक की अवधि का ब्याज, से है।

(ii) यदि सारे विकास कार्य समकालिक (Simultaneously) कराना चाहते हो, तो आन्तरिक एवं वाह्य विकास शुल्क का 50 प्रतिशत ले-आउट प्लान स्वीकृति को समय देय होगा। अवशेष धनराशि तीन छमाही किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज सहित देय होगी।

6.5.13 आवेदक द्वारा वाह्य विकास किसी अन्य एजेन्सी से भी कराया जा सकता है। यदि वाह्य विकास कार्य प्राधिकरण से कराया जाता है तो ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय निर्धारित दर पर वाह्य विकास शुल्क का 50 प्रतिशत प्राधिकरण को देय होगा तथा अवशेष धनराशि तीन छमाही किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज सहित देय होगी।

6.5.15 आन्तरिक अथवा वाह्य विकास शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि एक मुश्त जमा करने पर 5 प्रतिशत छूट अनुमन्य होगी। यदि विकास शुल्क के भुगतान में विलम्ब होता है, तो 5 प्रतिशत दण्ड ब्याज देय होगा। यदि आवेदक द्वारा किश्त के भुगतान में एक माह से अधिक समय का डिफाल्ट किया जाता है तो ले-आउट प्लान स्वतः निरस्त समझा जाएगा और नियमितीकरण पर विचार नहीं किया जाएगा।

6.6 सुविधाप्रदायक प्रकोष्ठ (Facilitation Cell)

नियमितीकरण की प्रक्रिया को सरल एवं सुविधाजनक बनाने हेतु प्राधिकरणों द्वारा Facilitation Cell/Window स्थापित किए जायेंगे। यह सेल नियमितीकरण गाईडलाइन्स की जानकारी, उनके अनुसार ले-आउट प्लान को तैयार एवं जमा करने, विकास कार्यों के आगणन तथा अवस्थापनाओं के प्राविधान एवं क्रियान्वयन के सम्बन्ध में सभी सम्बन्धित को मार्गदर्शन व परामर्श देंगे तथा counselling भी करेंगे। प्रत्येक विकास प्राधिकरण अपने क्षेत्र में टाउन प्लानर्स/ आर्कीटेक्ट्स/ इंजीनियर्स का एक पैनल गठित करेंगे तथा उन्हें गाईड करेंगे ताकि वे प्रस्ताव तैयार करा सकें। इस हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सम्भागीय नियोजन खण्ड तथा अन्य टाउन प्लानर्स की भी सेवाएं प्राप्त की जा सकती हैं।

6.7 नियमितीकरण प्रक्रिया की पूर्णता

नियमितीकरण की पूर्णता के सम्बन्ध में संस्तुति देने हेतु निम्न समिति का गठन किया जाएगा :-

(i) मुख्य नगर अधिकारी/अधिशाषी अधिकारी अध्यक्ष

(ii) जल निगम/जलसंस्थान का प्रतिनिधि सदस्य

(iii) विकास प्राधिकरण का प्रतिनिधि सदस्य

(iv) स्थानीय निकाय का निर्वाचित प्रतिनिधि जिसे मेयर/अध्यक्ष, नगरपालिका द्वारा नामित किया जाएगा सदस्य

(v) विद्युत वितरण विभाग का प्रतिनिधि सदस्य

उपरोक्त समिति द्वारा स्थल निरीक्षणोपरान्त यह तय किया जाएगा कि विकास कार्यों का कम्प्लीशन अनुमोदित ले-आउट प्लान के अनुसार हो गया है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति पर सम्बन्धित कालोनी सेवाओं के रख-रखाव हेतु स्थानीय निकाय को हस्तान्तरित की जाएगी और सामुदायिक स्थल, पार्क एवं खुले क्षेत्र, आदि भी तत्समय हस्तान्तरित होंगे। नियमितीकरण की कार्यवाही Handing over तथा Taking over के उपरान्त ही पूर्ण मानी जाएगी और तदुपरान्त भवनों की कम्पाउण्डिंग की जाएगी।

6.8 भविष्य में अनधिकृत विकास के नियन्त्रण हेतु कार्यवाही

6.8.1 भविष्य में अनधिकृत विकास/निर्माण के विरुद्ध समस्त प्राधिकरणों द्वारा उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-26, 27 एवं 28 के अधीन प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।

6.8.2 अनधिकृत विकास/निर्माण पर प्रभावी नियन्त्रण रखने हेतु प्राधिकरण क्षेत्र को जोन्स में बांट कर अधिकारियों का उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाएगा। अनधिकृत/निर्माण/विकास को रोकने में शिथिलता बरतने वाले सम्बन्धित जोन हेतु उत्तरदायी अधिकारी के विरुद्ध कड़ी कार्यवाही की जाएगी। इसके अतिरिक्त अतिक्रमणकर्ताओं और अतिक्रमण को हटाने में शिथिलता बरतने वाले कर्मचारियों के विरुद्ध उ0 प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम (संशोधन अधिनियम), 1997 की धारा-26 (डी) के अधीन उचित कार्यवाही की जाएगी।

नियमितीकरण हेतु मानक

1. 50 प्रतिशत से कम निर्माण वाली कालोनियां

जिन कालोनियों में 50 प्रतिशत से कम भूखण्डों पर निर्माण है तथा जो महायोजनानुसार आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत हैं, में सड़कों, पार्क एवं खुले क्षेत्रों तथा सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं का प्राविधान विकास प्राधिकरण की लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार किया जाएगा।

2. 50 प्रतिशत से अधिक निर्माण वाली कालोनियाँ

2.1 सड़कें

भूखण्ड के औसत क्षेत्रफल को ध्यान में रखते हुए सड़कों की चौड़ाई निम्न मानकों के अनुसार रखी जाएगी :-

(क) 60 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड

(i) 50 मीटर तक की लम्बाई हेतु—न्यूनतम 3 मीटर चौड़ी सड़क,

(ii) 50 मीटर से अधिक परन्तु 100 मीटर लम्बाई तक—न्यूनतम 4.5 मीटर चौड़ी सड़क,

(iii) 100 मीटर से अधिक लम्बाई हेतु—न्यूनतम 6 मीटर चौड़ी सड़क।

(ख) 61 से 120 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड

(i) 50 मीटर तक की लम्बाई हेतु—न्यूनतम 4.5 मीटर चौड़ी सड़क,

(ii) 50 मीटर से अधिक परन्तु 100 मीटर लम्बाई तक—न्यूनतम 6 मीटर चौड़ी सड़क,

(iii) 100 मीटर से अधिक लम्बाई हेतु—न्यूनतम 7.5 मीटर चौड़ी सड़क।

(ग) 120 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्ड

(i) 100 मीटर तक की लम्बाई हेतु—न्यूनतम 6 मीटर चौड़ी सड़क,

(ii) 100 मीटर से अधिक परन्तु 200 मीटर लम्बाई तक—न्यूनतम 7.5 मीटर चौड़ी सड़क,

(iii) 200 मीटर से अधिक लम्बाई हेतु—न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी सड़क।

कालोनी के विद्यमान ले-आउट प्लान को यथासम्भव उपरोक्त मानकों के अनुसार समायोजित करते हुये सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा अन्य सुविधाओं का प्राविधान सुनिश्चित किया जाएगा। यदि मौके पर उपरोक्त मानकों से अधिक चौड़ी सड़क उपलब्ध है, तो उसकी चौड़ाई कम नहीं की जाएगी। इसके अतिरिक्त यदि मौके पर उपरोक्त मानकों के अनुसार सड़क की चौड़ाई रखा जाना व्यावहारिक रूप से सम्भव न हो, तो प्राधिकरण बोर्ड द्वारा कालोनी विशेष की परिस्थिति को दृष्टिगत

रखते हुए मानक कम किए जा सकते हैं। परन्तु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम मानक से कम होने की दशा में चौड़ाई से अर्न्तग्रस्त भूमि के मूल्य के बराबर सम्बन्धित भू-स्वामियों द्वारा भूमि के प्रचलित सेक्टर रेट/सर्किल रेट (आवासीय दर) पर पेनाल्टी देय होगी। उक्त पेनाल्टी की धनराशि स्थानीय निकाय को कालोनी के हस्तान्तरण के समय देय होगी।

2.2 ड्रेनेज व्यवस्था

ड्रेनेज व्यवस्था हेतु निम्नानुसार नालियों का प्राविधान अनिवार्य होगा तथा उनमें पर्याप्त ढाल होगा ताकि बरसाती जल की निकासी स्वतः हो सकें :-

(i) सड़क के दोनों ओर के. सी. ड्रेन अथवा यू-शेप का प्राविधान,

(ii) आवश्यकतानुसार ट्रंक स्टार्म वाटर ड्रेन तक जोड़ने हेतु यदि अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता पड़ती है, तो उसका मूल्य एवं कनेक्शन की लागत आवेदकों द्वारा देय होगी।

2.3 खुले स्थल

एक एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की कालोनी में पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जाएगी। पार्क एवं खुले हेतु निर्धारित क्षेत्र उपलब्ध न होने की दशा में वांछित क्षेत्रफल एवं उपलब्ध क्षेत्रफल के अन्तर की भूमि का वर्तमान आवासीय सेक्टर रेट अथवा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट जो भी लागू हो, का 100 प्रतिशत मूल्य अनुपातिक रूप में लाभार्थियों द्वारा नगर निगम/नगरपालिका परिषद को कालोनी के हस्तान्तरण के समय देय होगा।

2.4 अन्य प्राविधान

(i) यदि किसी स्थान पर महायोजना अथवा जोनल प्लान के अनुसार सड़क को चौड़ा करने की आवश्यकता हो तो प्रभावित भवनों के भू-स्वामियों द्वारा ऐसी भूमि निःशुल्क प्राधिकरण को हस्तान्तरित करने पर उसके एवज में उन्हें भवन उपविधियों के अनुसार कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. देय होगा।

(ii) 300 वर्गमीटर से बड़े रिक्त भूखण्डों में अग्रेतर उप-विभाजन अनुमन्य होगा ताकि ले-आउट में सुधार के फलस्वरूप यदि कोई परिवार विस्थापित होता है तो उसके पुनर्वास की व्यवस्था हो सके। उप-विभाजित भूखण्डों हेतु सैट-बैक, कवरेज तथा एफ.ए.आर. आदि के प्राविधान लागू महायोजना एवं भवन उपविधियों के अनुसार होंगे।

(क) ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय लिए जाने वाले शुल्क

1. यदि आवेदक द्वारा स्वयं आन्तरिक विकास किया जाता है :

1.1 वाह्य विकास शुल्क :

वाह्य विकास कार्य किसी अन्य एजेन्सी से कराया जा सकता है यदि प्राधिकरण से कराया जाता है तो वाह्य विकास शुल्क प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों पर देय होगा। ड्रेनेज हेतु प्राधिकरण द्वारा अन्य संस्थाओं यथा जल निगम, नगर निगम से वास्तविक शेयरिंग के आधार पर वाह्य विकास शुल्क लिया जायेगा। यदि ड्रेनेज कार्य हेतु सरकार से अनुदान प्राप्त होता है, तो उसके अनुपात में विकास शुल्क कम लिया जाएगा।

1.2 भू-प्रयोग परिवर्तन शुल्क : (जहां भू-प्रयोग परिवर्तन निहित हो)

शासनादेश संख्या 2245/9-आ-3-1998-26 एल.यू.सी./91 दिनांक 28.8.1998 के अनुसार भू-प्रयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

1.3 अन्य शुल्क : (यदि कोई हो, देय होगा)।

2. यदि प्राधिकरण से विकास कार्य कराया जाता है :

2.1 वाह्य एवं आन्तरिक विकास लागत : प्रस्तावित विकास कार्य की लागत वास्तविक लागत के अनुसार देय होगी।

2.2 भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क : जहां भू-उपयोग परिवर्तन निहित है, क्रमांक 1.2 पर उल्लिखित शासनादेश के अनुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।

(ख) भवनों की कम्पाउण्डिंग के समय लिए जाने वाले शुल्क

1. मानचित्र शुल्क प्राधिकरण में प्रचलित दरों के अनुसार

2. पर्यवेक्षण शुल्क कुल तल क्षेत्रफल पर रू0 5/- प्रति वर्गमीटर

3. अम्बार शुल्क कुल तल क्षेत्रफल पर रू0 11/- प्रति वर्गमीटर

4. सुदृढीकरण शुल्क कुल तल क्षेत्रफल पर रू0 26/- प्रति वर्गमीटर

5. शमन शुल्क प्रचलित शमन उपविधि के अनुसार

6. अन्य शुल्क (यदि कोई हो, देय होगा)

7. अनधिकृत भू-विभाजन शुल्क : केवल 120 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर निम्नानुसार देय होगा :-

7.1 ऐसी अनधिकृत कालोनी जिसमें ले-आउट प्लान तत्समय प्रचलित सब-डिवीजन रेगुलेशनस के अनुसार ही है, में भूमि के वर्तमान आवासीय सेक्टर रेट अथवा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट जो भी लागू हो, का 1.0 प्रतिशत शुल्क भू-स्वामियों द्वारा देय होगा,

7.2 सब-डिवीजन रेगुलेशनस का उल्लंघन निहित होने पर भूमि के सेक्टर रेट अथवा सर्किल रेट का 3 प्रतिशत शुल्क देय होगा।

अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण हेतु आवेदन पत्र का प्रारूप

1. कालोनी का नाम
2. स्थिति (खसरा संख्या / मोहल्ला / वार्ड)
3. भूखण्डों (प्लांट्स) की संख्या
4. निर्मित भवनों की संख्या
5. परिवारों की संख्या
6. सहकारी समिति / रेजीडेन्ट एसोसिएशन का नाम
7. समिति / एसोसिएशन का पंजीकरण संख्या
8. समिति / एसोसिएशन के सदस्यों संख्या
9. भूमि का स्वामित्व सार्वजनिक / निजी / किराए पर
10. महायोजना के अनुसार भू-उपयोग
11. कालोनी का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
12. वर्तमान भू-उपयोग का विवरण :
13. उपलब्ध सुविधाएं
14. अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति

क्रमांक : भू-उपयोग क्षेत्रफल (वर्ग मीटर) प्रतिशत

1. आवासीय भूखण्ड एवं भवन
2. दुकानें
3. सड़कें एवं गलियाँ
4. पार्क एवं खुले स्थल
5. अन्य उपयोग

क्रमांक : सुविधाएं सुविधा का स्तर क्षेत्रफल (वर्गमीटर)

1. शैक्षिक
2. चिकित्सा
3. अन्य सुविधा

क्र.सं. : अवस्थापना सुविधा उपलब्धता की स्थिति

1. सड़क पक्की / खड़न्जायुक्त / कच्ची
2. ड्रेनेज (जल निकासी) उपलब्ध / अनुपलब्ध
3. जलापूर्ति पाईप लाइन से / हैण्डपम्प / कुआँ
4. मल-निस्तारण सीवर लाइन / सोकपिट / सेप्टिक टैंक / कोई सुविधा नहीं
5. विद्युत-आपूर्ति उपलब्ध / अनुपलब्ध

हस्ताक्षर

नाम

सचिव, सहकारी आवास समिति /

रेजीडेन्ट एसोसिएशन

दिनांक

हस्ताक्षर

नाम

सचिव, सहकारी आवास समिति /

रेजीडेन्ट एसोसिएशन

दिनांक