

प्रेषक,

श्री शंकर अग्रवाल,
प्रमुख सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 5 दिसम्बर, 2007

विषय : नगरों के सुनियोजित विकास हेतु 'विजन' एवं 'परस्पेक्टिव प्लान' तैयार किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संदर्भ में मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि नगरीय जनसंख्या में हो रही तीव्र वृद्धि एवं नगरीयकरण की वर्तमान चुनौतियों के परिप्रेक्ष्य में प्राकृतिक संसाधनों के प्रभावी प्रबन्धन, वित्तीय संसाधनों के समुचित उपयोग तथा नगरों के सुनियोजित विकास हेतु विकास प्राधिकरणों द्वारा आगामी 15-20 वर्षों के लिए नगरीय 'विजन' एवं 'परस्पेक्टिव प्लान' तैयार किये जाने आवश्यक हैं। इस दिशा में कार्यात्मक स्वरूप (Functional Character) पर आधारित नये टाउनशिप का विकास यथा-सिटी सेन्टर, नालेज सिटी/पार्क, स्पोर्ट्स सिटी, इण्डस्ट्रियल सेन्टर, वेयरहाउसिंग सिटी, हाउसिंग काम्पलेक्सेज, इत्यादि के नियोजन एवं विकास को उपयुक्त लोकेशनस में नियोजित कर विकसित किए जाने की आवश्यकता है। परन्तु अभी तक के अनुभव के आधार पर यह पाया गया है कि नगरीय नियोजन में 'विजन' का अभाव है तथा अधिकांश विकास प्राधिकरणों द्वारा परम्परागत सोच के अनुसार छिट-पुट (Piece-meal) एवं हॉरीजन्टल विकास को प्रोत्साहित किया जा रहा है। इस प्रकार नगरों के हॉरीजन्टल विस्तार के फलस्वरूप जहां एक ओर कृषि भूमि का तीव्र गति से ह्रास हो रहा है, वहां दूसरी ओर अवस्थापना सुविधाओं के संवर्धन एवं विस्तार में स्थानीय अभिकरणों को कई कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है।

2. इस संबंध में दिनांक 15 नवम्बर, 2007 को आयोजित विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद के कार्यकलापों की समीक्षा बैठक में हुई चर्चा के क्रम में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों द्वारा स्थानीय स्तर पर जनता, निजी विकासकर्ताओं, वास्तुविदों, गैर-सरकारी संगठनों तथा राजकीय एवं अर्द्ध-राजकीय विभागों/संस्थाओं से विचार-विमर्श कर एवं उनका 'फीड-बैक' प्राप्त कर अपने-अपने नगरों हेतु आगामी 15-20 वर्षों के लिए एक 'विजन' एवं 'प्यूचरस्टिक प्लान' इस प्रकार तैयार किया जाय जिससे यह स्पष्ट हो सके कि नगर के किस भाग में कौन से कार्य-कलाप प्रोत्साहित/विकसित करने की आवश्यकता है। अतः प्रत्येक विकास प्राधिकरण द्वारा अपने-अपने नगरों हेतु निम्न क्रियाओं/उपयोगों पर आधारित विजन एवं 'परस्पेक्टिव प्लान' तैयार कर आगामी 15 दिनों में शासन तथा आवास बन्धु को उपलब्ध कराये जाएं :-

(i) सिटी सेन्टर

नगर के आकार की आवश्यकता एवं विकास के पोटेंशियल के आधार पर नये सिटी सेन्टर हेतु लगभग 50 से 200 एकड़ तक भूमि चिन्हित की जा सकती है, जिसे नगर के समस्त भागों से चौड़ी सड़कों द्वारा 'कनेक्टिविटी' उपलब्ध होनी चाहिए। सिटी सेन्टर सामान्यतः 'हाई-साइज बिल्डिंग जोन' होगा जिसमें बहुखण्डी भवन यथा-व्यवसायिक, कार्यालय, होटल, बिजनेस तथा आवासीय काम्पलेक्स हो सकते हैं। इसके अतिरिक्त नियोजन मानकों के अनुसार पार्किंग, खुले क्षेत्र/लैण्ड-स्केप एरिया तथा जनसुविधाएं, आदि का भी प्राविधान करना होगा। सिटी सेन्टर के अन्तर्गत बहुखण्डी भवनों के निर्माण को प्रोत्साहित करने हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के पुर्ननिर्धारण के सम्बन्ध में भी प्रस्ताव दिए जायें।

(ii) नॉलेज सिटी/पार्क

नॉलेज सम्बन्धी कार्य-कलापों के लिए नगर के आकार के आधार पर लगभग 100 एकड़ से 2000 एकड़ तक भूमि चिन्हित की जा सकती है। नॉलेज सिटी के अन्तर्गत विविध क्रियाओं यथा-मेडिकल कालेज, डेन्टल कालेज, इन्जीनियरिंग कालेज, प्रबन्धन/वोकेशनल संस्थाएँ, अस्पताल, नर्सिंग होम्स, इत्यादि तथा इनसे सम्बन्धित स्टाफ के आवास हेतु भूखण्ड नियोजित किये जाएं।

(iii) स्पोर्ट्स सिटी

स्पोर्ट्स सिटी के अन्तर्गत राष्ट्रीय एवं अन्तर्राष्ट्रीय स्तर की सुविधाओं के लिए समुचित इन्फ्रास्ट्रक्चर के प्राविधान सहित स्टेडियम, स्वीमिंग पूल, गोल्फ क्लब तथा अन्य स्पोर्ट्स सुविधाओं के लिए आवश्यकतानुसार भूखण्डों का नियोजन किया जाए।

(iv) इण्डस्ट्रियल सेन्टर

सूचना प्रौद्योगिकी में हुई प्रगति के फलस्वरूप विभिन्न नगरों में सूचना प्रौद्योगिकी से सम्बन्धित इकाईयों की स्थापना हेतु दिन-प्रतिदिन भूमि की मांग बढ़ती जा रही है, परन्तु ऐसी इकाईयों के लिए अभी तक उचित वातावरण में एवं नियोजित रूप से भूखण्ड उपलब्ध नहीं हैं। अतः इण्डस्ट्रियल सेन्टर के अन्तर्गत आई.टी. पार्क. साफ्टवेयर पार्क, बायो-टेक्नालाजी पार्क, इलेक्ट्रानिक्स, बिजनेस प्रोसेस आउटसोर्सिंग तथा प्रदूषणमुक्त लघु एवं सेवा उद्योगों के लिए उपयुक्त स्थानों पर भूमि चिन्हित करते हुए आवास की सुविधायुक्त भूखण्डों का नियोजन किया जाय।

(v) वेयरहाउसिंग सिटी

नोएडा-कोलकाता रेलवे फ्रीट कॉरिडोर उत्तर प्रदेश के मध्य भाग में प्रस्तावित होने के कारण इसके समीपवर्ती क्षेत्रों में वेयरहाउसिंग सुविधाओं की आवश्यकता होगी। अतः ऐसे विकास प्राधिकरण जिनके नियोजन क्षेत्र फ्रीट कॉरिडोर से प्रभावित है, द्वारा वेयरहाउसिंग सुविधाओं के विकास के लिए उपयुक्त स्थलों पर आवश्यकतानुसार भूमि आरक्षित की जाए।

(v) हाउसिंग काम्पलेक्स

विकास प्राधिकरणों द्वारा अपने-अपने नगरों की वर्तमान आवास की कमी एवं आगामी 15-20 वर्षों हेतु भावी आवश्यकताओं का आंकलन करते हुए समस्त अवस्थापना सुविधाओं युक्त एवं उच्च गुणवत्ता के हाउसिंग काम्पलेक्स के लिए स्थल चिन्हित किये जा सकते हैं। इसके साथ ही आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए भी इन्हीं आउसिंग काम्पलेक्सेज के अन्तर्गत न्यूनतम 20-25 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जाय।

3. विकास प्राधिकरणों द्वारा उपरोक्त प्रस्तावों का नियोजन अपनी अर्जित भूमि अथवा अनार्जित भूमि तथा हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत सुनिश्चित किया जा सकता है, जिनका क्रियान्वयन 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' के माध्यम किया जाना होगा। इन प्रस्तावों को तैयार करने में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश से वार्ता कर उनका सहयोग प्राप्त किया जा सकता है तथा आवश्यक होने पर "आउटसोर्सिंग" के माध्यम से भी तैयार कराये जा सकते हैं।

भवदीय,

शंकर अग्रवाल
प्रमुख सचिव