

प्रेषक,

हरमिन्दर राज सिंह
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास पारिषद
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष

समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक 09 जुलाई, 2008

विषय : इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अधीन बल्क भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति से सम्बन्धित शासनादेश संख्या-2711/8-1-05-34विविध /2003, दिनांक 21.5.2005 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें। उक्त शासनादेश दिनांक 21.5.2005 द्वारा 'बल्क' भूमि आवंटन प्रणाली के अधीन विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं हेतु अर्जित, परन्तु वर्तमान में उपलब्ध भूमि में से अधिकतम 25 प्रतिशत भूमि पंजीकृत विकासकर्ताओं को फाइनेन्शियल विडिंग के माध्यम से 'एग्रीमेंट-टू-डेवलप ऑन-लीज' पर आवंटित किये जाने की व्यवस्था की गयी है। उल्लेखनीय है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 11वीं पंचवर्षीय योजना अवधि में अनुमानित 15.84 लाख आवासीय इकाइयों में से निजी क्षेत्र के लिए 55 प्रतिशत आवासीय इकाइयों के सृजन का लक्ष्य निर्धारित है। उक्त उद्देश्य की पूर्ति हेतु निजी क्षेत्र के साथ-साथ 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' को भी प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है।

अतः इस सम्बन्ध में उक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि वर्तमान में 'बल्क' भूमि आवंटन प्रणाली के अन्तर्गत निर्धारित 25 प्रतिशत की सीमा को यथावत रखते हुए पंजीकृत विकासकर्ताओं को विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद, द्वारा अपनी किसी योजना में अधिकतम 50 प्रतिशत तक भूमि 'बल्क सेल' के माध्यम से बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त आवंटित की जा सकेगी। बल्क सेल के माध्यम से आवंटित भूमि के लिए निम्न प्रतिबन्ध लागू होंगे :-

- (1) भूमि का क्षेत्रफल 50 एकड़ तक होने पर पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24 मी. एवं 50 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मी. होगी तथा योजनान्तर्गत आन्तरिक मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मी. होगी।
- (2) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा भूमि की एकीकृत विकास योजना/ले-आउट प्लान तैयार करने के उपरान्त ही निजी विकासकर्ताओं को भूमि का आवंटन किया जायेगा, जिसके अन्तर्गत 25 एकड़ से 10 एकड़ तक के माड्यूल होंगे। एकीकृत विकास योजना के अन्तर्गत नियमानुसार जोनल/सेक्टर स्तर तक की सड़कों, पार्क एवं खुले क्षेत्रों तथा सामुदायिक सुविधाओं के लिए नियोजन

मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जायेगी। बल्क सेल के रूप में आवंटित भूमि पर ग्रुप हाउसिंग का प्रस्ताव होने की स्थिति में 2.5 एम.ए.आर., अनुमन्य होगा जो योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमनय किया जायेगा कि यह योजनान्तर्गत अन्य उपयोगों यथा व्यावसायिक, कार्यालय, औद्योगिक, संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधाओं के निर्माण में प्रत्येक उपयोग हेतु अनुमन्य अधिकतम एम. ए.आर. की सीमान्तर्गत ही होगा।

- (3) विकसित टाउनशिप का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के मध्य 'ज्वाइन्ट वेन्चर एग्रीमेंट' निष्पादित किया जाएगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्ज 'एस्को एकाउन्ट' में जमा किए जाएंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा किए जायेंगे तथा 'ज्वाइन्ट वेन्चर' द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और यह सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए। यह प्राविधान 'डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट' में भी सम्मिलित किए जाएंगे।

उक्त प्राविधानों को तत्काल प्रभाव से लागू करते हुए आदेशों का तत्परतापूर्वक अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

हरमिन्दर राज सिंह,

प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक : तदैव :

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

एच.पी. सिंह

अनु सचिव।