

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|---|
| (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास
परिषद, लखनऊ। | (2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| (3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। | (4) नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र, उ०प्र०। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 26 सितम्बर, 2011

विषय : सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने सम्बन्धी नीति।

महोदय,

समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों की मकान खरीदने की क्षमता पर विशेष ध्यान देते हुए राष्ट्रीय एवं राज्य आवास नीतियों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को आर्थिक क्षमतानुसार आवासीय सुविधा मुहैया कराने पर विशेष बल दिया गया है।

2. अतः प्रदेश की आवश्यकताओं एवं व्यवहारिक पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुए सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नयी आवासीय योजनाओं में 'कास-सब्सिडाईजेशन' के माध्यम से ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. श्रेणी के व्यक्तियों के लिए आवास निर्माण सुनिश्चित करने हेतु नीति निम्नवत निर्धारित की जाती है :-

(I) आय सीमा

ई.डब्लू.एस. लाभार्थी के पारिवार की मासिक आय रु. 5,000 तक तथा एल.आई.जी. के लाभार्थी की मासिक आय रु. 5,001 से 10,000 तक होगी, जो यथासम्भव प्रत्येक वर्ष, परन्तु अधिकतम दो वर्षों में 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित की जाएगी।

(II) भूखण्ड का क्षेत्रफल/प्लिन्थ एरिया

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल/प्लिन्थ एरिया के मानक निम्नवत होंगे:-

आय वर्ग	प्लॉटेड डेवलपमेन्ट (भूखण्ड का क्षेत्रफल)	ग्रुप हाउसिंग (प्लिन्थ एरिया)
(क) ई.डब्लू.एस.	30 वर्गमीटर	25 वर्गमीटर
(ख) एल.आई.जी.	40 वर्गमीटर	35 वर्गमीटर

(III) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का प्रतिशत/संख्या

- (क) 3000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत प्रस्तावित आवासीय इकाइयों का ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए न्यूनतम 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) इकाइयों के निर्माण की अनिवार्यता इस शर्त के अधीन होगी कि उक्त इकाइयों की संख्या योजना के 'ग्रॉस एरिया' पर 5 इकाइयां प्रति एकड़ से कम नहीं होगी। प्रस्तावित योजना प्लॉट डेवलपमेंट/ग्रुप हाउसिंग अथवा किसी भी पद्धति के अनुसार नियोजित होने पर आवासीय इकाइयों का निर्माण करना अनिवार्य होगा।
- (ख) यदि 3000 वर्ग मीटर से लेकर 1.0 हैक्टेयर तक की योजना में उसी स्थल पर ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की इकाइयों का निर्माण सम्भव न हो, तो उस स्थल के लगभग 1.0 किमी. के अर्द्धव्यास में स्थित आवासीय भू-उपयोग की भूमि पर प्रस्तर-(क) की अपेक्षानुसार आवासीय इकाइयों का निर्माण करना होगा।

(IV) योजना का कियान्वयन

- (क) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवनों की लागत जिसमें भूमि की लागत (जिलाधिकारी का अद्यतन सर्किल रेट) तथा भवन की निर्माण लागत शामिल होगी, की गणना विकास प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा की जाएगी।
- (ख) योजना के ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय सम्बन्धित योजना में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का जितना दायित्व बनता है, का भी मानचित्र साथ में स्वीकृत करना अनिवार्य होगा।
- (ग) योजना के ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में नियमानुसार देय 'परफार्मेंन्स गारन्टी' के अतिरिक्त ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के लिए भूमि एवं भवनों के निर्माण की उपरोक्त (क) के अनुसार आंकलित लागत के समतुल्य शत-प्रतिशत बैंक गारन्टी देय होगी, जो भवन निर्माण के साथ-साथ अनुपातिक रूप से अवमुक्त की जाएगी।
- (घ) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा योजना का 'कम्प्लीशन सर्टीफिकेट' तभी जारी किया जाएगा जब विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया जाए।

(V) विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव

- (क) विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. लाभार्थियों के लिए निर्मित किए जाने वाले भवनों की लागत को अपनी योजनान्तर्गत अन्य उच्च उपयोगों/एच.आई.जी. के भूखण्डों से 'कास-सब्सडाइज' किया जाएगा। इस हेतु विकासकर्ता को ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर., जो बेसिक एफ.ए.आर. (+) कय-योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, 'ट्रान्सफरेबल' आधार पर अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से इकाइयां भी अनुमन्य होंगी।
- (ख) विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त एफ.ए.आर. के अनुसार ले-आउट प्लान/भवनों का डिज़ाइन तैयार किया जा सकेगा, जो सशर्त अनुमोदित किया जाएगा,

परन्तु अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन अनुमन्य होगा।

(VI) भवनों का मूल्य निर्धारण

आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मन्त्रालय, भारत सरकार/हडको द्वारा वर्ष 2010 में जारी मानकों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमशः रु. 2.0 लाख एवं रु. 4.25 लाख प्रति इकाई होगा, जिसका पुनरीक्षण यथासम्भव प्रत्येक वर्ष, परन्तु अधिकतम दो वर्षों में 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर किया जाएगा।

(VII) भवनों के आवंटन की प्रक्रिया

(क) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अध्यक्षता में शासन द्वारा गठित समिति, जिसमें जिलाधिकारी तथा विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी सदस्य होंगे, के माध्यम से किया जाएगा।

(ख) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों को लाभार्थी द्वारा विक्रय/हस्तान्तरण पर रोक लगाने हेतु सुसंगत अधिनियमों में व्यवस्था की जाएगी।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,


आलोक कुमार
सचिव

संख्या- 3338 (1)/आठ-1-2011, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
2. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को समस्त संबन्धितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अप-लोड कराना सुनिश्चित करें।
3. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
4. गार्ड बुक।

आज्ञा से


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

अजय दीप सिंह
विशेष सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास
परिषद, लखनऊ।
- (2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
- (3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक

21 नवम्बर, 2011

विषय : कर एवं निबन्धन विभाग द्वारा पूर्व में निर्गत सम्पत्तियों के रजिस्ट्री लिखतों पर स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय

उपर्युक्त विषयक आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 के शासनादेश सं० 1118/आठ-1-10-57डी०ए०/02 दिनांक 11.03.10 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।
2. उपर्युक्त विषयक कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 की अधिसूचना संख्या-क०नि०-5-3757/11-2010-500(100)/08 दिनांक 16.11.11 सपटित अधिसूचना संख्या-3066/11-5-2009-500(100)/08 दिनांक 12.06.09 व अधिसूचना संख्या-क०नि०-5-1072/11-2010-500(100)/08 दिनांक 10.03.10 की छायाप्रतियों संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कर एवं निबन्धन विभाग द्वारा निर्गत उक्त अधिसूचना के माध्यम से स्टाम्प शुल्क में देय छूट का वेबसाइट और विभिन्न समाचार पत्रों के माध्यम से व्यापक प्रचार-प्रसार करते हुए आवंटियों को रजिस्ट्री कराने हेतु प्रोत्साहित करने के लिए अभियान चलाया जाय तथा आवास एवं विकास परिषद/प्राधिकरण स्तर पर इसकी प्रतिदिन समीक्षा करते हुए अपनी प्रगति रिपोर्ट आवास बन्धु को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

संलग्नक : यथोपरि।

भवदीय,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

संख्या-3998(1)/आठ-1-2011, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. विशेष सचिव, कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 को अधिसूचना संख्या-क०नि०-5-3757/11-2010-500(100)/08 दिनांक 16.11.11 के सन्दर्भ में।
2. महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उ०प्र०, इलाहाबाद।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र०।
4. समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र०।
5. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि अधिसूचना आवास बन्धु की वेबसाइट पर अपलोड करते हुए समस्त सम्बन्धितों को सूचित करें तथा अभिकरणों से प्राप्त रिपोर्ट को संकलित कर विभागीय समीक्षा बैठक में सचिव/ प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अवलोकनार्थ/आदेशार्थ प्रस्तुत करें।
6. गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

3998/अठ-1-11

उत्तर प्रदेश शासन
कर एवं निबन्धन अनुभाग-5

संख्या:क0नि0-5-3757/11-2010-500(100)/2008
लखनऊ, नवम्बर 16, 2011


अधिसूचना

साधारण खण्ड अधिनियम 1897 (अधिनियम संख्या 10, सन् 1897) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश में अपनी प्रवृत्ति के संबंध में समय-समय पर यथासंशोधित भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम संख्या 2, सन् 1899) की धारा 9 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल समय-समय पर यथासंशोधित सरकारी अधिसूचना संख्या:- 3066/11-5-2009-500(100)/2008 दिनांक 12 जून 2009 में निम्नलिखित संशोधन करते हैं।

संशोधन

पूर्वोक्त अधिसूचना में जहाँ कहीं भी शब्द और अंक "31 मार्च, 2010" आये हैं, उनके स्थान पर शब्द एवं अंक "31 मार्च, 2012" रख दिये जायेंगे।

आज्ञा से


(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

तुरन्त
श्री सिंह
12.11.11

संख्या-क0नि0-5- 3757 /11-2011-500(100)/2008 तददिनांक।

प्रतिलिपि, अंग्रेजी एवं हिन्दी अधिसूचना की प्रति सहित संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वह इसे दिनांक 16 नवम्बर 2011 के असाधारण गजट के भाग-4 खण्ड-(ख) में अवश्य प्रकाशित करा दें, तत्पश्चात गजट की 50 प्रतियाँ शासन के इस अनुभाग को तथा 100 प्रतियाँ महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद के कार्यालय को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या-क0नि0-5- 3757 /11-2011-500(100)/2008 तददिनांक।

प्रतिलिपि, हिन्दी एवं अंग्रेजी अधिसूचना की प्रति सहित निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 2- प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 3- प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 4- प्रमुख सचिव, कृषि विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 5- प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 6- प्रमुख सचिव, पंचायतीराज विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 7- मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
- 8- महानिरीक्षक निबन्धन/आयुक्त, स्टाम्प उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को इस आशय से प्रेषित कि कृपया प्रदेश के समस्त जिलाधिकारी, समस्त अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व) तथा उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन को इसकी प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करें, साथ ही कृपया उन्हें यह भी निर्देशित करें कि सम्बन्धित जनपद के उप निबन्धकों को इस आदेश की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
- 9- आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, 104 महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ।
- 10- निदेशक, सूडा नवचेतना भवन, अशोक मार्ग, लखनऊ।
- 11- प्रबन्ध निदेशक, उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, लखनपुर, कानपुर नगर।
- 12- निदेशक, उद्योग निदेशालय, कानपुर नगर।
- 13- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 14- सूचना निदेशक, उत्तर प्रदेश, सूचना निदेशालय, लखनऊ।
- 15- अधिशाषी निदेशक, उद्योग बन्धु, 12 सी माल एवेन्यू, लखनऊ।
- 16- शासकीय हस्तान्तरक, न्याय विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 17- विधायी, अनुभाग-1, उत्तर प्रदेश शासन।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

UTTAR PRADESH SHASAN
KAR EVAM NIBANDHAN ANUBHAG-5

The Governor is pleased order the publication of the following English translation of notification S.V.K.N.-5- 3757 /XI-2010-500(100)-2008 dated November 16, 2011 for general information.

NOTIFICATION


No.S.V.K.N.-5-3757 /XI-2010-500(100)-2008
Dated Lucknow, November 16 , 2011

In exercise of the powers under clause (a) of sub-section (1) of section 9 of the Indian Stamp Act, 1899 (Act no.2 of 1899) as amended in its application to Uttar Pradesh, read with section 21 of the General Clauses Act, 1897 (Act no. 10 of 1897), the Governor is pleased to make the following amendment in the Government notification no.-3066/XI-5-2009-500(100)-2008, dated June 12, 2009 as amended from time to time.

AMENDMENT

In the aforesaid notification for the word and figures "March 31, 2010" wherever occurring, the word and figures "March 31, 2012" shall be substituted.

By Order


(Virendra Pratap Singh)
Vishesh Sachiv

उत्तर प्रदेश सरकार
कर एवं निबन्धन अनुभाग-5
संख्या-क0नि0-5-1072/11-2010-500(100)/2008
लखनऊ दिनांक 10 मार्च, 2010

अधिसूचना

साधारण खण्ड अधिनियम, 1897 (अधिनियम संख्या 10, सन् 1897) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश में अपनी प्रवृत्ति के सम्बन्ध में समय-समय पर यथासंशोधित भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम संख्या 2, सन् 1899) की धारा 9 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, राज्यपाल सरकारी अधिसूचना संख्या-क0नि0-5-3066/11-5-2009-500(100)/2008 दिनांक 12 जून, 2009 में निम्नलिखित संशोधन करते हैं:-

संशोधन

उपर्युक्त अधिसूचना में, अन्त में निम्नलिखित परन्तुक बढ़ा दिये जाएंगे:-

“परन्तु उन आवंटियों, जिनके लिए छः माह की अवधि व्यतीत हो चुकी है या दिनांक 31 मार्च, 2010 के पूर्व समाप्त होने वाली हो, के सम्बन्ध में स्टाम्प शुल्क से छूट की समय-सीमा दिनांक 31 मार्च, 2010 तक बढ़ाई जाती है:

परन्तु यह और कि जहां विक्रय/लीज का अनुबंध आवंटन पत्र के निर्गत होने के दिनांक से छः माह के अन्दर निष्पादित करा लिया गया है, उनको स्टाम्प शुल्क से छूट तभी अनुमन्य होगी जब आवंटी कब्जा प्राप्त करने हेतु निर्गत पत्र की तिथि से तीन माह के अन्दर अथवा वास्तविक कब्जा पाने की तिथि तक, जो भी पहले हो, विक्रय/लीज का विलेख निष्पादित करा लेता है:

परन्तु यह भी कि यदि किसी आवंटी ने इस अधिसूचना के अनुसरण में विक्रय या पट्टे के अनुबंध को निष्पादित करा दिया है, तो उस पर द्वितीय प्रतिबंध के उपबन्ध लागू नहीं होंगे।”

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या-क0नि0-5-1072⁽¹⁾/11-2010-500(100)/2008 तददिनांक।

प्रतिलिपि, अंग्रेजी एवं हिन्दी अधिसूचना की प्रति सहित संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वह इसे दिनांक 10 मार्च, 2010 के असाधारण गजट के भाग-4 खण्ड-(ख) में अवश्य प्रकाशित करा दें, तत्पश्चात् गजट की 50 प्रतियाँ शासन के इस अनुभाग को तथा 100 प्रतियाँ महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद के कार्यालय को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव

संख्या-क0नि0-5-1072⁽²⁾/11-2010-500(100)/2008 तददिनांक।

प्रतिलिपि, हिन्दी एवं अंग्रेजी अधिसूचना की प्रति सहित निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- (1) अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- (2) प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- (3) प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- (4) प्रमुख सचिव, कृषि विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- (5) प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- (6) प्रमुख सचिव, पंचायतीराज विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- (7) मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्ध नगर।
- (8) महानिरीक्षक निबन्धन/आयुक्त, स्टाम्प उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को इस आशय से प्रेषित कि कृपया प्रदेश के समस्त अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व) तथा उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन को इसकी प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करें, साथ ही कृपया उन्हें यह भी निर्देशित करें कि सम्बन्धित जनपद के उप निबन्धकों को इस आदेश की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
- (9) आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, 104 महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ।
- (10) निदेशक, सूडा नवचेतना भवन, अशोक मार्ग, लखनऊ।
- (11) प्रबन्ध निदेशक, उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, लखनपुर, कानपुर नगर।
- (12) निदेशक, उद्योग निदेशालय, कानपुर नगर।
- (13) समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- (14) समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- (15) सूचना निदेशक, उत्तर प्रदेश, सूचना निदेशालय, लखनऊ।
- (16) अधिशाषी निदेशक, उद्योग बन्धु, 12 सी माल एवेन्यु, लखनऊ।
- (17) शासकीय हस्तान्तरक, न्याय विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- (18) विधायी, अनुभाग-1, उत्तर प्रदेश शासन।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव

**UTTAR PRADESH SHASAN
KAR EVAM NIBANDHAN ANUBHAG -5**

The Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no.S.V.K.N.-5-1072 /XI-2010-500(100)-2008 dated March 10, 2010 for general information:-

NOTIFICATION

No.S.V.K.N.-5-1072 /XI-2010-500(100)-2008
Lucknow, Dated March 10, 2010

In exercise of the powers under clause (a) of sub-section(1) of section 9 of the Indian Stamp Act, 1899 (Act no. 2 of 1899) as amended in its application to Uttar Pradesh read with section 21 of the General Clauses Act, 1897 (Act no. 10 of 1987), the Governor is pleased to make the following amendment in Government notification no.-3066/XI-5-2009-500(100)-2008 dated Lucknow June 12, 2009:-

AMENDMENT

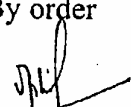
In the aforesaid notification, the following provisos shall be inserted at the end:-

“Provided that, in case of those allottees for whom the six months period has expired or to be expired before March 31, 2010, the time limit for the exemption from the stamp duty is extended up to March 31, 2010:

Provided further that, where the agreement to sell / lease has been executed within six months from the date of issuance of allotment letter, the remission in stamp duty shall be available only when the allottee gets the sale / lease deed executed within three months from the date of the issuance of the possession letter or upto the date of getting actual possession, whichever is earlier:

Provided also that the provision of second proviso shall not be applicable in cases where an allottee has got the agreement to sell / lease already executed in pursuance of this notification”

By order


Virendra Pratap Singh
Vishesh Sachiv.



सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग-14, खण्ड (ख) †

(परिनियत आदेश)

लखनऊ, शुक्रवार, 12 जून, 2009

ज्येष्ठ 22, 1930 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश सरकार

कर एवं निबन्धन अनुभाग-5

संख्या 3066/11-5-2009-500(100)-2008

लखनऊ, 12 जून, 2009

अधिसूचना

आदेश

प०आ०-389

साधारण खण्ड अधिनियम, 1897 (अधिनियम संख्या 10 सन् 1897) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश में अपनी प्रवृत्ति के सम्बन्ध में समय-समय पर यथासंशोधित भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम संख्या 2 सन् 1899) की धारा 9 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके सरकारी अधिसूचनाओं संख्या-क०नि० 5-2757/11-2008-500(35)/2000 दिनांक 09 जुलाई, 2008 व संख्या-क०नि० 5-3084/11-2008-500(35)2000 दिनांक 09 जुलाई, 2008 का अधिक्रमण करके राज्यपाल इस अधिसूचना के सरकारी गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से छह माह की अवधि के लिये समस्त सरकारी विभागों एवं उनके अधीन कार्यरत संगठनों चाहे सरकारी हो या अर्धसरकारी तथा उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमन) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 30 सन् 1974) द्वारा परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) के अधीन गठित विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6 सन् 1976) के अधीन गठित औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम, 1965 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1965) के अधीन स्थापित उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् कम्पनी अधिनियम, 1958 (अधिनियम संख्या 1 सन् 1958) के अधीन रजिस्ट्रीकृत उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, उत्तर प्रदेश कृषि उत्पादन गंडी अधिनियम, 1964 (अधिनियम संख्या 25 सन् 1964) के अधीन गठित उत्तर प्रदेश कृषि उत्पादन गंडी परिषद और सोसाएटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1860 (अधिनियम

संख्या 21 सन् 1880) के अधीन रजिस्ट्रीकृत सूडा एवं उत्तर प्रदेश क्षेत्र पंचायत एवं जिला पंचायत अधिनियम, 1961 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 43 सन् 1981) के अधीन गठित जिला पंचायत, उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1959) अथवा उत्तर प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1918 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1918) के अधीन गठित स्थानीय प्रक्रिय से सम्बन्धित एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश सरकार के नियंत्रणाधीन एवं उद्योग निदेशालय द्वारा प्रशासित औद्योगिक आस्थानों की स्थावर सम्पत्ति को किसी आवंटिती के पक्ष में प्रथम बार अन्तरण करने के लिये उनके द्वारा निष्पादित हस्तान्तरण पत्र/पट्टा के लिखत पर 1899 के उक्त अधिनियम की अनुसूची 1-ख के अनुच्छेद-23 के खण्ड (क) व अनुच्छेद 35 के खण्ड (क) उपखण्ड (vi) खण्ड (ii) और खण्ड (ग) के उपखण्ड (ii) के अधीन प्रामाण्य शुल्क पट्टा में दिये गये रकम के बराबर के प्रतिफल की घनशशि से अधिक की घनशशि पर प्रामाण्य शुल्क की सीमा तक मूँह प्रदान करते हैं।

परन्तु यह कि ऐसी सरकारी/अर्धसरकारी संस्थाएँ जिन्होंने आवंटन के छह माह के अन्दर आवंटियों के पक्ष में विक्रय/पट्टा विलेख का रजिस्ट्रीकरण नहीं कराया है, उक्त अवधि के अन्दर विक्रय/पट्टा का अनुबन्ध निष्पादित करेंगी क्योंकि केवल ऐसे निष्पादित अनुबन्ध के लिये अनुबन्ध में भुगतान की गयी स्टाम्प शुल्क का समायोजन अनुबन्ध के निष्पादन पर अन्तरण/पट्टा पर दिये कुल स्टाम्प शुल्क में किया जायेगा। यदि संस्थाओं द्वारा आवंटित स्थावर सम्पत्ति में हस्तान्तरण पत्र/पट्टा निष्पादित करते समय कोई संशोधन अथवा परिवर्तन किया जाता है तो स्टाम्प शुल्क का समायोजन किया जायेगा।

ऐसी विशेष परिस्थितियों में जो आवंटिती के नियंत्रण से बाहर हों तो इस अवधि को कर एवं निबन्धन विभाग द्वारा एक वर्ष के लिये बढ़ाया जा सकता है।

ऐसे पुराने आवंटिती जिनके पक्ष में अन्तरण/पट्टा/विक्रय अनुबन्ध/पट्टा अनुबन्ध निष्पादित नहीं किया गया है, इस अधिसूचना के अधीन छूट का लाभ उठा सकते हैं, यदि अन्तरण/पट्टा/विक्रय अनुबन्ध/पट्टा अनुबन्ध उक्त छः माह की अवधि के भीतर उनके पक्ष में निष्पादित करा लिया जाय अथवा वे आवंटित सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने के दायी होंगे।

आज्ञा से,
देश दीपक वर्मा,
प्रमुख सचिव।

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of Government notification no. 3066/XI-5-2009-500(100)-2008, dated June 12, 2009 for general information.

No.3066/XI-5-2009-500(100)-2008

Dated Lucknow, June 12, 2009

In exercise of the powers under clause (a) of sub-section (1) of section 9 of the Indian Stamp Act, 1899 (Act no. 2 of 1899) as amended from time to time in its application to Uttar Pradesh read with section 21 of the General Clauses Act, 1897 (Act no. 10 of 1897) and in supersession of Government notification no. K.N. 5-2757/XI-2008-500(35)/2008 dated July 9, 2008 and no. K.N. 3-3084/XI-2008-500(35)/2000 dated July 9, 2008, the Governor is pleased to remit for a period of six months with effect from the date of publication of this notification in the Gazette, the duty chargeable under clause (a) of Article 3 (Conveyance) and under sub-clause (vi) of clause (a), sub-clause (ii) of clause (b) and clause (c) of Article-35 (Lease) of Schedule I-B of the said Act of 1899 on the instrument of Conveyance/Lease of immovable property belonging to all the Government Department and the organizations working under them, whether Government or Semi-Government such as a Development Authority constituted under the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973) as re-enacted with modification by the Uttar Pradesh President's Act (Re-enactment with Modification) Act, 1974 (U.P. Act no. 30 of 1974), an Industrial Development Authority constituted under the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act no. 6 of 1976), the Uttar Pradesh Awas Evam Vikas Parishad established under the Uttar Pradesh Awas Evam Vikas Parishad Adhiniyam, 1965 (U.P. Act no. 1 of 1966), the Uttar Pradesh State Industrial Development Corporation registered under the Companies Act, 1956 (Act no. 1 of 1956), the Uttar Pradesh Krishi Utpadan Mandi Parishad constituted under the Uttar Pradesh Krishi

Upadan Mandi Adhinyam, 1964 (U.P. Act no. 25 of 1964), SUDA, registered under the Societies Registration Act, 1860 (Act no. 21 of 1860), and a Zila Panchayat constituted under the Uttar Pradesh Kshetriya Panchayats and Zila Panchayats Act, 1961 (U.P. Act no. 43 of 1961), a local area constituted under the Uttar Pradesh Municipal Corporation Act, 1959 (U.P. Act no. 2 of 1959) or under the Uttar Pradesh Municipalities Act, 1916 (U.P. Act no. 2 of 1916) and the Industrial Estate administered by the Directorate of Industries and under the control of the Industrial Development Department, Government of Uttar Pradesh executed by themselves to transfer an immovable property for the first time in favour of an allottee to the extent of the amount of duty chargeable on the amount that exceeds the amount of duty chargeable on the consideration as set forth in such instrument of Conveyance/Lease;

Provided that any Government/Semi-Government Institution who have not registered the Sale/Lease deed in favour of the allottee within six months from the date of allotment shall execute agreement of Sale/Lease within the said period because only the Conveyance/Lease in respect of such executed agreement the duty paid in the agreement shall be adjusted towards the total duty payable on the Conveyance/Lease on execution of the agreement. In case at the time of execution of Conveyance/Lease the institutions make any amendment or charge in the allotted immovable property, the adjustment in stamp duty shall be allowed.

In special circumstances, which are beyond the control of an allottee, the period may be extended by the Tax and Registration Department to one year.

Such old allottees in whose favour Conveyance/Lease/Agreement to Sale/Agreement to Lease has not been executed may avail the exemption under this notification if a Conveyance/Lease/Agreement to sell/agreement to lease is executed in favour thereof within the said period of six months. Otherwise they shall be liable to pay stamp duty on the market value of the allotted property.

By order,

DESH-DEEPAK VERMA,

Pramukh Sachiv.

प्रेषक,

आलोक कुमार

सचिव

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

3. अध्यक्ष,

समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष

समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 29 नवम्बर, 2011

विषय : वन टाईम सेटेलमेंट योजना (ओ०टी०एस० योजना, 2002) का संचालन।

महोदय,

आवासीय/व्यावसायिक सम्पत्तियों तथा नीलामी के आधार पर आवंटित आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्तियों हेतु वन टाईम सेटेलमेंट योजना, 2002 के संचालन के सम्बन्ध में शासनादेश सं० 3201/9-आ-1-02-1वि०/2000 दिनांक 12.08.02 एवं पत्र सं० 4620/9-आ-1-02-1वि०/2000 दिनांक 30.10.02 निर्गत किये गये थे। उक्त योजना की समय-सीमा विभिन्न शासनादेशों के माध्यम से समय-समय पर बढ़ायी जाती रही है।

2. विकास प्राधिकरणों तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा संचालित योजनाओं में अनाच्छादित व्यावसायिक सम्पत्तियों, नीलामी के आधार पर आवंटित आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्तियों के सम्बन्ध में प्राधिकरणों द्वारा शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि अभी भी बड़ी संख्या में इन सम्पत्तियों के आवंटनी भुगतान में डिफाल्टर हैं, जिसके कारण प्राधिकरणों/परिषद के बकाये की वसूली अवरुद्ध है। अतः शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त उपरोक्त सन्दर्भित शासनादेश दिनांक 12.08.02 एवं दिनांक 30.10.02 में आंशिक संशोधन करते हुए इन सम्पत्तियों के डिफाल्टर आवंटियों के प्रकरणों को विनियमित करने हेतु एक अवसर प्रदान करते हुए निम्नवत् लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

(अ) आवंटियों के लिए निर्धारित श्रेणी

- (i) ओ०टी०एस० योजना को समस्त प्रकार की आवासीय सम्पत्तियों पर लागू किया जाय, चाहे वे आवंटन पद्धति से आवंटित हों या नीलामी पद्धति से।
- (ii) आवासीय सम्पत्तियों चाहे वह किराया क्रय पद्धति पर हों या किशतों पर हों अथवा One Time (Cash Down Payment Mode) पर हों, सभी पर ओ०टी०एस० योजना लागू की जाय।
- (iii) ग्रुप हाउसिंग की सम्पत्तियों पर ओ०टी०एस० लागू किया जाय।
- (iv) समस्त प्रकार की सरकारी संस्थाओं को आवंटित सम्पत्तियों पर ओ०टी०एस० लागू किया जाय, जिसके अन्तर्गत केन्द्र सरकार, प्रदेश सरकार व सरकारी उपक्रमों को आवंटित सम्पत्तियों भी सम्मिलित होंगी।
- (v) विभिन्न प्रकार के स्कूल भूखण्डों एवं चैरीटेबल संस्थाओं आदि को रियायती दर पर आवंटित सम्पत्तियों पर भी ओ०टी०एस० लागू किया जाय।

(vi) समस्त प्रकार की व्यवसायिक सम्पत्तियों, चाहे नीलामी द्वारा अथवा अन्य पद्धति से आवंटित, पर भी लागू किया जाय।

(vii) सहकारी आवास समितियों को आवंटित सम्पत्तियों पर भी ओटीएसओ लागू किया जाय।

(ब) सिद्धान्त

(1) ओटीएसओ योजनान्तर्गत सभी डिफाल्टर आवंटियों से साधारण ब्याज, जो सम्पत्ति के आवंटन के समय किश्तों के निर्धारण पर लागू ब्याज दर के बराबर होगा, लिया जायेगा।

(2) आवंटियों से किसी भी प्रकार का दण्ड ब्याज नहीं लिया जायेगा। डिफाल्ट की अवधि का ब्याज उपरिलिखित सिद्धान्त (1) के अनुसार लिया जायेगा।

(3) आवंटी द्वारा किये गये भुगतान को सर्वप्रथम डिफाल्ट की अवधि तक के ब्याज, ओटीएसओ आधार पर आगणित ब्याज तदोपरान्त बकाया मूल धनराशि के सापेक्ष समायोजित किये जायेंगे।

(4) ओटीएसओ योजना में गणना के उपरान्त यदि अधिक जमा (Surplus) धनराशि आती है, तो उस धनराशि का समायोजन रजिस्ट्री सम्बन्धी अन्य व्ययों जैसे - फ्री होल्ड चार्ज, वाटर सीवर चार्ज एवं अन्य व्ययों में किया जा सकेगा। इसके बावजूद भी यदि Surplus धनराशि बचती है, तो उसे वापस नहीं किया जायेगा।

(स) ओटीएसओ हेतु प्रोसेसिंग फीस

क्र. सं.	सम्पत्तियों का प्रकार	प्रोसेसिंग फीस (₹0)	ओ.टी.एस. आवेदन-पत्र के साथ जमा की जाने वाली प्रारम्भिक धनराशि (₹0)	अभ्युक्ति
1	ई.डब्ल्यू.एस. भवन/भूखण्ड	100	5,000	ओटीएसओ आवेदन पत्र के साथ जमा की जाने वाली धनराशि आगणित लागत/ देय धनराशि में समायोजित हो सकेगी। परन्तु प्रोसेसिंग फीस ओटीएसओ का मात्र शुल्क है, इसे किसी भी देय धनराशि में समायोजित न किया जाय।
2	एल.आई.जी. भवन/भूखण्ड	500	10,000	
3	अन्य श्रेणी की आवासीय एवं मिक्सड लैण्डयूज की सम्पत्तियों तथा व्यावसायिक निर्मित दुकानों व दुकानों के भूखण्डों पर	1000	25,000	
4	ग्रुप हाऊसिंग	5,000	1,00,000	
5	संस्थागत सम्पत्तियों	5,000	1,00,000	
6	क्रम संख्या-3 के अतिरिक्त अन्य समस्त व्यवसायिक सम्पत्तियों पर	5,000	1,00,000	

(द) पूर्व में ओटीएसओ आवेदन देने की कट ऑफ डेट के बाद विलम्ब शुल्क के आधार पर ओटीएसओ सुविधा दिये जाने की प्रणाली को समाप्त करते हुए ओटीएसओ आवेदन पत्र देने के लिए इस शासनादेश के जारी होने की तिथि से 90 दिन की अवधि निर्धारित की जाती है। इस तिथि के बाद कोई भी आवेदन स्वीकार नहीं किया जायेगा। निर्धारित 90 दिन की अवधि के पश्चात यदि जिन प्रकरणों में ओटीएसओ का प्रार्थना-पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, ऐसे डिफाल्टरों की सूची बनाते हुए उनके विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही भी की जाय।

(य) ओ0टी0एस0 आवेदन पत्र जमा करने की तिथि वह मानी जायेगी, जिस तिथि को आवेदन पत्र के साथ अपेक्षित प्रोसेसिंग फीस तथा प्रारम्भिक धनराशि जारी कर दी गयी हो। ओ0टी0एस0 आवेदन पत्रों को प्राप्त करने हेतु अलग रजिस्टर रखा जायेगा, जिस पर दर्ज कर मोहर सहित प्राप्ति रसीद दी जायेगी।

(र) ओ0टी0एस0 आवेदनों के निस्तारण के लिए अवधि को 30 दिन से बढ़ाकर 60 दिन किया जाता है।

(ल) पूर्व में प्राविधानित व्यवस्थानुसार ओ0टी0एस0 में आगणित धनराशि को 02 किशतों में जमा करना होता था और पहली किशत जमा होने में विलम्ब की दशा में ओ0टी0एस0 की सुविधा समाप्त कर दी जाती थी। अब निम्नवत संशोधित प्रक्रिया निर्धारित की जाती है :-

(1) वॉछित धनराशि का 1/2 भाग मांग पत्र के Date of Dispatch से 30 दिन के अन्दर और अवशेष 1/2 भाग 60 दिन के अन्दर जमा करना होगा।

(2) यदि कोई आवंटी 30 दिन के अन्दर 1/2 धनराशि जमा न करके 30 दिन के बाद और 60 दिन के पहले सम्पूर्ण धनराशि जमा कर देता है, तो भी उसे ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त होगा, किन्तु 30 दिन के बाद विलम्ब की अवधि हेतु 15 प्रतिशत साधारण ब्याज देय होगा।

(व) ओ0टी0एस0 आवेदन-पत्र के साथ आवेदक से 2 Self Addressed व Stamped लिखे हुए लिफाफे मांगे जायें, जिससे गलत पते पर पत्र भेजने की शिकायतें न प्राप्त हों। इन्हीं लिफाफों में ओ0टी0एस0 गणनाशीट भेजी जायेगी।

(स) ओ0टी0एस0 गणना करने के उपरान्त वॉछित धनराशि जमा करने की सूचना आवंटी द्वारा दिये गये मोबाइल नम्बर पर एस0एम0एस0 के माध्यम से भी दी जायेगी।

3. इस योजना का विभिन्न माध्यमों से व्यापक प्रचार-प्रसार कराया जाय।

4. ओ0टी0एस0 योजना, 2002 के सम्बन्ध में पूर्व में निर्गत शासनादेश दिनांक 12.08.02 एवं दिनांक 30.10.02 उक्त सीमा तक संशोधित समझा जाय।

कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,


आलोक कुमार
सचिव

संख्या व दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. महानिरीक्षक, निबन्धन को सभी प्राधिकरणों/परिषद में सब-रजिस्ट्रार की उपलब्धता इस अवधि में सुनिश्चित करने के स्पष्ट निर्देश निर्गत करने हेतु।
4. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
5. निजी सचिव, मा0 मंत्री जी, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
7. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि उक्त शासनादेश आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाईट पर अपलोड करते हुए समस्त सम्बन्धितों को एवं जनमानस को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
8. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रश्क,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन

सेवा में,

1. आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. जिलाधिकारी/अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6

लुधनऊ : दिनांक 14 - दिसम्बर, 2011

विषय:- विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या-13917/2009, सूरज लैम्प एण्ड इन्डस्ट्रीज प्रा० लि० बनाम हरियाणा सरकार व अन्य में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा General Power of Attorney Sales or Sale Agreement/General Power of Attorney/Will transfers के सन्दर्भ में पारित आदेश दिनांक 11.10.2011 के अनुपालन के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय की ओर ध्यान आकृष्ट करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या-13917/2009, सूरज लैम्प एण्ड इन्डस्ट्रीज प्रा० लि० बनाम हरियाणा सरकार व अन्य में General Power of Attorney Sales or Sale Agreement/General Power of Attorney/Will transfers के सन्दर्भ में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 11.10.2011 (छायाप्रति संलग्न) पारित किये गये हैं जिसका मुख्य अंश निम्नवत् है :-

"..... We therefore reiterate that immovable property can be legally and lawfully transferred/conveyed only by a registered deed of conveyance. Transactions of the nature of 'GPA' sales or SA/GPA/Will Transfers' do not convey title and do not amount to transfer, nor can they be recognized or valid mode of transfer of immovable property. The courts will not treat such transactions as completed or concluded transfers or as conveyances as they neither convey title nor create any interest in an immovable property. They can not be recognized as deeds of title, except to the limited extent of section 53A of the TP Act. Such transactions can not be relied upon or made the basis for mutations in Municipal or Revenue records. What is stated above will apply not only to deeds of conveyance in regard to free hold property but also to transfer of lease hold property. A lease can be validly transferred only under a registered Assignment of lease. It is time that an end is put to the pernicious practice of SA/GPA/WILL transactions known as GPA sales.

It has been submitted that making declaration that GPA sales and SA/GPA/WILL Transfers are not legally valid modes of transfer is likely to create hardship to a large number of persons who have entered into such transactions and they should be given sufficient time to regularize the transactions by obtaining deeds of conveyance. It is also submitted that this decision should be made applicable prospectively to avoid hardship.

We have merely drawn attention to and reiterated the well settled legal position that SA/GPA/WILL transactions are not transfers or sales and such transactions can not be treated as completed transfers or conveyances. They can continue to be treated as existing agreement of sale. Nothing prevents affected parties from getting registered deeds of conveyances to complete their title. The said SA/GPA/WILL transactions may also be used to obtain specific performance or to defend possession under section 53A of TPAct. If they are entered before this day, they may be relied upon to apply for regularization of allotments/leases by Development Authorities. We make it clear that if the documents relating to SA/GPA/WILL transactions has been accepted acted upon by DDA or other developmental authorities or by the municipal or revenue authorities to effect mutation, they need not be disturbed, merely on account of this decision.

We make it clear that over observations are not intended to in any way affect the validity of sale agreements and power of attorney executed in genuine transactions, for example, a person may give a power of attorney to his spouse, son, daughter, brother, sister or a relative to manage his affairs or to execute a deed of conveyance. A person may enter into a development agreement with a land developer or builder for developing the land either by forming plots or by constructing apartment buildings and in that behalf execute an agreements of sale and grant a Power of Attorney empowering the developer to execute agreement of sale or conveyances in regard to individual plots of land or undivided shares in the land relating to apartments in favour of prospective purchasers. In several states the execution of such development agreements and power of attorney are already regulated by law and subjected to specific stamps duty. Our observations regarding SA/GPA/WILL transactions are not intended to apply to such bonafide/genuine transactions."

2. कृपया माओ उच्चतम न्यायालय के आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कृत कार्यवाही से प्राथमिकता के आधार पर शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

संलग्नक-यथोक्त :

भवदीय,
(आलोक)
(आलोक कुमार)
सचिव।
✓

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक : 19 दिसम्बर, 2011

विषय : उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में विकलांगजनों के लिए आरक्षण दिये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-1967/9-आ-1-01-6रिट/2000 दिनांक 27.04.01 एवं शासनादेश संख्या-786/आठ-1-08-25 विविध/07 दिनांक 30.01.08 तथा शासनादेश संख्या-1900/आठ-1-09-25 विविध/07 दिनांक 08.07.09 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में विकलांगजनों के लिए आरक्षण तथा रियायत दिये जाने के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश निर्गत किये गये हैं।

2- मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में योजित याचिका संख्या-42521/2010 दया कंसल बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में मा० न्यायालय द्वारा यह निर्देश दिये गये हैं कि सम्पत्तियों के आवंटन में विकलांग श्रेणी के आवेदकों को 03 प्रतिशत हॉरिजन्टल आरक्षण प्रदान किया जाना सुनिश्चित किया जाय। तदनुपालन में शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों द्वारा सम्पत्ति आवंटन हेतु होने वाली लॉटरी ड्रा प्रक्रिया में विकलांग आवेदकों के लिए हॉरिजन्टल एवं वर्टिकल आरक्षण प्रदान किये जाने हेतु निम्न प्रक्रिया/व्यवस्था निर्धारित की जाती है :-

- 1- विकलांग आवेदकों हेतु प्राविधानित हॉरिजॉन्टल आरक्षण 03 प्रतिशत के अनुसार कुल प्रकाशित सम्पत्तियों के सापेक्ष गणना करते हुये 01 से अधिक विकलांग आवेदक होने पर लाटरी ड्रा किया जाय। उक्त लाटरी ड्रा में सर्वप्रथम 01 प्रतिशत आरक्षण प्राथमिकता के आधार पर दृष्टिबाधित (visually impaired) आवेदकों को प्रदान किया जाय। यदि विकलांग कोटे में मात्र एक ही भूखण्ड आता है, तो वह प्राथमिकता पर दृष्टिबाधित आवेदक को, यथावश्यकत लाटरी के माध्यम से आवंटित किया जायेगा। अवशेष विकलांग कोटे के भूखण्डों को (दृष्टिबाधित आवेदक न होने की दशा में सभी विकलांग कोटे के भूखण्डों को) दृष्टिबाधित श्रेणी से इतर विकलांग आवेदकों को यथावश्यक लाटरी के माध्यम से, आवंटित किया जायेगा। निःशक्त व्यक्ति (समान अवसर, अधिकार संरक्षण एवं पूर्ण भागीदारी) अधिनियम 1995 की धारा-2 में परिभाषित विकलांगता की श्रेणियों में से किसी एक या अधिक श्रेणी में प्राधिकृत चिकित्साधिकारी द्वारा यथा प्रमाणित

40 प्रतिशत अथवा अधिक निःशक्तता (विकलांगता) का प्रमाण-पत्र धारी निःशक्त (विकलांग) व्यक्ति पात्र होंगे।

- 2- उक्त प्रस्तर-01 के अनुसार लाटरी ड्रा में सफल आवेदकों को वार्तिकल आरक्षण हेतु उल्लिखित श्रेणीवार (यथा अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति, पिछड़ा वर्ग, आदि) गणना करते हुये सूचीबद्ध किया जायेगा।
 - 3- सफल आवेदकों की सम्बन्धित श्रेणियों हेतु वार्तिकल आरक्षण अनुसार आगणित सम्पत्ति की संख्या में से उस श्रेणी के सफल विकलांग आवेदकों की संख्या घटाते हुये शेष सम्पत्तियों के लिए वार्तिकल आरक्षण की श्रेणीवार लाटरी ड्रा की जायेगी।
 - 4- यदि किसी विशेष परिस्थिति में, वार्तिकल आरक्षण की किसी श्रेणी हेतु नियत सम्पत्ति संख्या से अधिक विकलांग आवेदक सफल होते हैं, तो ऐसी स्थिति में उस श्रेणी में बढ़ने वाली सम्पत्तियों की संख्या को सामान्य श्रेणी हेतु नियत सम्पत्तियों की संख्या में कम करते हुए समायोजित किया जायेगा।
 - 5- उपरोक्त प्रस्तर-04 में उल्लिखित विशेष परिस्थिति के अनुसार हॉरिजॉन्टल लाटरी ड्रा में किसी श्रेणी के सफल विकलांग आवेदकों की संख्या उस श्रेणी में ऐसे आवेदकों, जो विकलांग नहीं है, को प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुरूप लाटरी ड्रा की प्रक्रिया में को सामान्य श्रेणी के आवेदकों के साथ में सम्मिलित होने का अवसर प्रदान किया जायेगा।
 - 6- हॉरिजॉन्टल लाटरी ड्रा में असफल विकलांग आवेदकों को पुनः किसी वार्तिकल श्रेणी में अन्य सामान्य आवेदकों के साथ लाटरी ड्रा में सम्मिलित होने का अवसर प्रदान नहीं किया जायेगा।
- 3- उपर्युक्त सन्दर्भित शासनादेश दिनांक 27.04.01, 03.01.08 एवं 08.07.09 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।
- 4- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि कृपया उपर्युक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

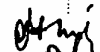
आलोक कुमार
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- (1) प्रमुख सचिव, विकलांग कल्याण विभाग, उ0प्र0 शासन।
- (2) प्रमुख सचिव, समाज कल्याण विभाग, उ0प्र0 शासन।
- (3) समस्त मण्डलायुक्त, उ0प्र0।
- (4) समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।
- (5) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
- (6) निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाईट पर अपलोड करते हुए समस्त सम्बन्धितों को सूचित करने का कष्ट करें।
- (7) गार्ड फाईल।

भवदीय,


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|---|
| (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास
परिषद, लखनऊ। | (2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| (3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। | |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 19 दिसम्बर, 2011

विषय : उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में आरक्षण।

महोदय

उपर्युक्त विषय के संबंध में शासनादेश दिनांक 23.11.1994, 31.08.1998 एवं 17.12.1999 द्वारा उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित एवं आवासीय/व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में अनुसूचित जाति/जनजाति तथा अन्य पिछड़ा वर्ग आदि के लिए आरक्षण की व्यवस्था की गयी है।

2- इस सम्बन्ध में मा० उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका सं०-7373(एम.बी.)/08 सुरेश कुमार कनौजिया बनाम उ०प्र० शासन व अन्य तथा रिट याचिका सं०-7807(एम.बी.)/08 सुरेश कुमार कनौजिया बनाम उ०प्र० शासन व अन्य में मा० न्यायालय द्वारा पारित अन्तरिम आदेशों के परिप्रेक्ष्य में सम्यक्विचारोपरान्त निम्नवत् निर्णय लिया गया है:-

1. केवल व्यवसायिक सम्पत्तियों की नीलामी में यह व्यवस्था रखी जाय कि बोलीदाता सुसंगत अभिलेखों के साथ इस आशय का स्वयं का शपथ-पत्र संलग्न करेगा कि उसकी हैसियत ऐसी है कि वह बोली में सफल होने पर सम्पत्ति के आवंटन के फलस्वरूप अपेक्षित भुगतान करने में सक्षम है।
2. यह अपेक्षा सभी वर्गों के बोलीदाताओं के लिए होगी, चाहे वे आरक्षित वर्ग के हों अथवा अनारक्षित।
- 3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

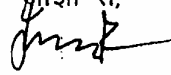
भवदीय,

आलोक कुमार
सचिव

3263
संख्या-• (1)/आठ-1-2011, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ ।
2. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि उक्त शासनादेश आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अपलोड करते हुए समस्त सम्बन्धितों को प्रेषित किया जाना सुनिश्चित करने का कष्ट करें।
3. गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(शम्भू नाथ)
उप सचिव
>

प्रेषक,

आलोक कुमार,
संचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|---|
| (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास
परिषद, लखनऊ। | (2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| (3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। | (4) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन
विभाग, उ०प्र०, लखनऊ। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 21 दिसम्बर, 2011

विषय : आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों की योजनाओं में शैक्षिक और चिकित्सा संस्थाओं को रियायती दर पर भूमि आवंटन के संबंध में नीति का निर्धारण।

महोदय

आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित योजनाओं के अन्तर्गत शैक्षिक एवं चिकित्सा सुविधाओं आदि के लिए रियायती दरों पर भूमि आवंटन के लिए समय-समय पर निम्नलिखित शासनादेश निर्गत किये गये हैं:-

1. शासनादेश संख्या-1704 / 9-आ-1-1996, दिनांक 19.04.1996
2. शासनादेश संख्या-231 / 9-आ-1-99, दिनांक 01.02.1999
3. शासनादेश संख्या-यू०ओ०-23 / आठ-1-2006, दिनांक 06.07.2006
4. शासनादेश संख्या-154 / आठ-3-07-32एल०यू०सी० / 96, दि० 10.1.08
5. शासनादेश संख्या-1889 / आठ-1-2009-10विविध / 04, दि० 03.06.09
6. शासनादेश संख्या-3272(1) / आठ-1-2009-156विविध / 04, दि० 19.08.10

2- आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों की योजनाओं की वित्त-जीव्यता की दृष्टि से उपरोक्त संदर्भित शासनादेशों के अधीन व्यावसायिक आधार पर कार्यरत निजी क्षेत्र की शैक्षिक एवं चिकित्सा संस्थाओं के लिए रियायती दरों पर भूमि आवंटित किये जाने की व्यवस्था औचित्यपूर्ण नहीं है, क्योंकि उक्त अभिकरणों द्वारा अपनी योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए 'कास सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से भूखण्डों/भवनों का निर्माण करना होता है। इस प्रकार सरकारी एवं गैरसरकारी शैक्षिक व चिकित्सा संस्थाओं को भूमि की दरों में यदि एक समान रियायतें प्रदान की जाती हैं, तो उक्त अभिकरणों की योजनाओं के अन्तर्गत सब्सिडी का भार बढ़ जाने के कारण दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए 'अफोर्डेबल हाऊसिंग' के उद्देश्य की पूर्ति सुनिश्चित होना संभव नहीं है।

3- उक्त के अतिरिक्त शासन के संज्ञान में यह तथ्य भी लाया गया है कि स्कूलों के भूखण्डों के विक्रय मूल्य में प्रदान की जाने वाली छूट से संबंधित शासनादेश संख्या-1704 / 9-आ-1-1996, दिनांक 19.04.1996 एवं शासनादेश संख्या-231 / 9-आ-1-99, दिनांक 01.02.1999 वर्तमान में व्यवहारिक नहीं रह गया है, क्योंकि शैक्षिक संस्थायें भूखण्डों के मूल्य में छूट तो प्राप्त कर लेती हैं, परन्तु शिक्षण शुल्क एवं अन्य शुल्कों के नाम पर भारी फीस वसूल करती हैं।

4- उक्त के दृष्टिगत आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित योजनाओं के अन्तर्गत शैक्षिक एवं चिकित्सा सुविधाओं आदि के लिए रियायती दरों पर भूमि आवंटन से संबंधित पूर्व में निर्गत उक्त समस्त शासनादेशों को अवकमित करते हुए पुनः निम्नवत् नीति निर्धारित की जाती है :-

- (1) (i) विभिन्न स्तर की शैक्षिक एवं चिकित्सा सुविधाओं हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल सम्बन्धित विभाग (यथा-बेसिक/माध्यमिक/उच्च शिक्षा/चिकित्सा एवं स्वास्थ्य) द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार होगा।
 - (ii) राजकीय विद्यालयों (बेसिक, माध्यमिक, डिग्री) एवं चिकित्सालयों (प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नगरीय स्वास्थ्य केन्द्र, सामान्य अस्पताल) को भूमि लीज पर निःशुल्क आवंटित की जायेगी।
 - (iii) गैर-सरकारी विद्यालयों (बेसिक, माध्यमिक) तथा नर्सिंग होम एवं चिकित्सालयों (100 शैयाओं तक) के लिए वर्तमान सेक्टर रेट (आवासीय दर) के 50 प्रतिशत आरक्षित मूल्य पर भूमि नीलामी के माध्यम से लीज पर आवंटित की जायेगी। विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद बोर्ड द्वारा स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत वर्तमान सेक्टर रेट के 50 प्रतिशत से अधिक आरक्षित मूल्य निर्धारित किया जा सकता है। आवेदक संस्था के पक्ष में लीज डीड का निष्पादन तभी किया जायेगा, जब उसके द्वारा सम्बन्धित प्रशासकीय विभाग के प्राधिकृत सक्षम अधिकारी से मान्यता प्राप्त करने सम्बन्धी प्रमाण-पत्र विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को नीलामी की तिथि से 01 वर्ष के अन्दर प्रस्तुत कर दिया जाय तथा भूखण्ड की सम्पूर्ण धनराशि जमा कर दी जाय। लीज डीड के निष्पादन की तिथि से 03 वर्षों के अन्दर भवन का निर्माण करना अनिवार्य होगा। उक्त शर्तों का उल्लंघन होने की दशा में लीज डीड निरस्त कर दी जायेगी। भूमि आवंटन की उपरोक्त व्यवस्था योजना प्रारम्भ होने (प्रथम पंजीकरण खोलने की तिथि) से 10 वर्षों तक लागू होगी, जिसके पश्चात प्राधिकरण/आवास परिषद का सेक्टर रेट लागू होगा। यदि नीलामी के माध्यम से भूखण्डों का निस्तारण नहीं हो पाता है, तो नियमानुसार लीज पर आवंटन की कार्यवाही की जायेगी।
 - (iv) गैर सरकारी विद्यालयों तथा चिकित्सा सुविधाओं हेतु सम्बन्धित प्रशासकीय विभाग द्वारा निर्धारित मानक से अतिरिक्त भूमि का आवंटन वर्तमान सेक्टर रेट पर किया जायेगा।
- (2) शैक्षिक एवं चिकित्सा संस्थाओं को रियायती दरों पर आवंटित भूखण्डों के अनुबन्धों में यह स्पष्ट व्यवस्था की जायेगी कि जिस उद्देश्य एवं प्रयोजन हेतु भूखण्ड का आवंटन किया गया है, उसी उपयोग में लाया जायेगा। उल्लंघन की स्थिति में लीज निरस्त करते हुए विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा पुनः प्रवेश (Re-entry) की कार्यवाही की जायेगी।
 - (3) शैक्षिक संस्थाओं हेतु रियायती दरों पर आवंटित भूखण्डों पर निर्मित होने वाले विद्यालयों में गरीबी की रेखा से नीचे जीवन-यापन करने वाले परिवारों के बच्चों को प्रवेश में आरक्षण अथवा शिक्षण शुल्क में छूट की देयता आदि के प्राविधान प्रदेश सरकार के सम्बन्धित प्रशासनिक विभाग की सुसंगत नीतियों/शासनादेशों (समय-समय पर यथा संशोधित) से शासित होंगे।

- (4) इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विभिन्न स्तर की शैक्षिक एवं चिकित्सा संस्थाओं हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों को तत्सीमा तक संशोधित समझा जाय एवं तत्काल प्रभाव से उपरोक्तानुसार निर्धारित दरों पर भूमि आवंटन की कार्यवाही आवास एवं विकास परिषद व विकास प्राधिकरणों की प्रचलित आवंटन नियमावली एवं सुसंगत शासनादेशों में विहित प्रक्रियानुसार सुनिश्चित की जाय।

उक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

आलोक कुमार
(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या- (1)/आठ-1-2011, तददिनांक।

उपर्युक्त को प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. सचिव/प्रमुख सचिव, बेसिक शिक्षा/माध्यमिक शिक्षा/उच्च शिक्षा उ०प्र० शासन।
2. प्रमुख सचिव, चिकित्सा शिक्षा/चिकित्सा, स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण, उत्तर प्रदेश शासन।
3. प्रमुख सचिव व्यावसायिक शिक्षा/तकनीकी शिक्षा, उ०प्र० शासन।
4. अध्यक्ष/उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
6. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
7. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अप-लोड कराना सुनिश्चित करें।
8. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
9. गार्ड बुक।

आज्ञा से,

अजय दीप सिंह
(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

अजय दीप सिंह,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 14 अक्टूबर, 2011

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी दलित बाहुल्य बस्ती समग्र विकास योजना का क्रियान्वयन एवं दिशा-निर्देश।

महोदय,


प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में दलित बस्तियों में रहने वाले सर्वसमाज के गरीबों के उत्थान हेतु सम्यक् विचारोपरान्त चयनित दलित बस्तियों में समस्त अवस्थापना सुविधाओं, सामाजिक, सुरक्षा, रोजगार सम्बन्धी कार्यक्रमों आदि के चरणबद्ध एवं समयबद्ध ढंग से संतृप्त करने के उद्देश्य से "मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी दलित बस्ती समग्र विकास योजना" के क्रियान्वयन एवं दिशा-निर्देश विषयक, नगर विकास अनुभाग-9, उ0प्र0 शासन के शासनादेश संख्या-522/नौ-9-11-71ज/2011, दिनांक 12 मार्च, 2011 द्वारा जारी किया जा चुका है। इस मूल शासनादेश के पैरा-(xvi) के अन्तर्गत पाकों का सौन्दर्यीकरण एवं पर्यावरण सुधार के कार्य की जिम्मेदारी, महानगरों में विकास प्राधिकरणों को सौंपी गयी है।

2- तदकम में आवासीय अभिकरणों को दिशा-निर्देश जारी किये जाते हैं कि सभी नगर निगम क्षेत्र वाले विकास प्राधिकरणों द्वारा संबंधित स्थानीय निकाय के नगर आयुक्त से समन्वय करते हुए चिन्हित दलित बाहुल्य बस्तियों के अन्तर्गत प्रस्तावित पाकों के सौन्दर्यीकरण/विकास/रख-रखाव तथा पाकों में वृक्षारोपण का कार्य कराया जाये।

उक्त की कार्य-योजना बनाकर, जिसमें कार्य पूर्ण करने की अवधि अधिकतम दो माह की हो, एक सप्ताह के अन्दर शासन व निदेशक, 'आवास-बन्धु', उ0प्र0 को प्रेषित किया जाना सुनिश्चित करें।

3- कृपया उक्त निर्देशों के अनुसार प्राथमिकता पर आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करें।

भवदीय,




(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मंत्रिमण्डलीय सचिव, उ०प्र० शासन।
2. मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
3. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उ०प्र० शासन।
4. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० शासन।
5. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उ०प्र० शासन।
6. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
7. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
8. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
9. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वह प्रश्नगत योजना की प्रगति आख्या नियमित रूप से नगर विकास विभाग, उ०प्र० शासन को उपलब्ध करायें।
10. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
11. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
12. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव। 

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० शासन।
2. समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र०।
3. समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र०।
4. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ०प्र०।
5. आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
6. निदेशक, राज्य नगरीय विकास अभिकरण (सूडा), लखनऊ।
7. समस्त नगर आयुक्त, समस्त नगर निगम, उ०प्र०।
8. समस्त अधिशासी अधिकारी, समस्त स्थानीय निकाय, उ०प्र०।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 11 अक्टूबर, 2011

विषय : सर्वजन हिताय गरीब आवास (स्लम एरिया), मालिकाना हक योजना की पात्रता के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण विषयक।

महोदय,

प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में गरीब बस्तियों के अन्तर्गत अनियोजित, अनियमित एवं अनाधिकृत रूप से बसे हुए गरीबी की रेखा के नीचे आने वाले गरीब परिवारों/व्यक्तियों को उनके आवासों का मालिकाना हक दिलाये जाने हेतु शासनादेश सं० : 172/आठ-3-2009-65 विविध/2009 दिनांक 15.01.09 द्वारा 'सर्वजन हिताय गरीब आवास' (स्लम एरिया) मालिकाना हक योजना लागू की गयी थी। इस सम्बन्ध में समय-समय पर विभिन्न शासनादेश निर्गत किये गये हैं। मूल शासनादेश दिनांक 15 जनवरी, 2009 में आवेदन हेतु पात्रता के बिन्दु सं० 6.1 के सम्बन्ध में निम्न प्राविधान किया गया है :-

"परिवार में स्वयं के नाम या उसके आश्रित, अवस्यक पुत्र/पुत्री, पत्नी/पति के नाम प्रदेश में आवासीय भूखण्ड या मकान न होने पर ही केवल एक ही पट्टा जारी किया जायेगा।"

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह स्पष्ट किये जाने का निदेश हुआ है कि योजनान्तर्गत वयस्क पुत्रों को पृथक से परिवार माना जाय और तदनुसार उनका सत्यापन करने के उपरान्त नियमानुसार उन्हें अतिरिक्त पट्टा जारी किया जा सकता है।
3. मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि उपरोक्त स्पष्टीकरण के परिप्रेक्ष्य में यदि किन्हीं पात्र परिवारों को शासनादेश दिनांक 15.01.09 की सभी शर्तों को पूर्ण करते हुए पट्टा दिये जाने की स्थिति बनती है, तो ऐसी कार्यवाही शासनादेश जारी होने की तिथि से 02 माह के भीतर कर ली जाय।
4. कृपया उपर्युक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय। योजना के संबंध में निर्गत पूर्व के शासनादेशों के अन्य प्राविधान यथावत लागू रहेंगे।

भवदीय,
मालिका
(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या व दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मंत्रि-मण्डलीय सचिव, उ०प्र० शासन।
2. स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
3. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ०प्र०।
4. समस्त सम्बन्धित प्रशासनिक विभागों के विभागाध्यक्ष, उ०प्र०।
5. समस्त अध्यक्ष, नगर पालिका परिषद/नगर पंचायत (द्वारा जिलाधिकारी)
6. समस्त परियोजना निदेशक/परियोजना अधिकारी, जिला नगरीय विकास अभिकरण, उ०प्र०।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०।
8. प्रबन्ध निदेशक, जल निगम, उ०प्र०।
9. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
10. निदेशक (अनुश्रवण), आवास बन्धु को इस अभ्युक्ति के साथ प्रेषित कि वे प्रश्नगत शासनादेश को तत्काल विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने के साथ-साथ इसकी प्रतियाँ समस्त सम्बन्धित को डाक व ई-मेल द्वारा प्रेषित करना सुनिश्चित करें।
11. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार

सचिव

उ० प्र० शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक 3 अप्रैल, 2011

विषय: महायोजना तैयार किये जाने हेतु निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन किये जाने के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में अवगत है कि उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-8, 10 एवं 11 के अधीन महायोजना तैयार किये जाने का प्राविधान है। अधिनियम की धारा-11 के अधीन निर्धारित प्रक्रियानुसार प्राधिकरण द्वारा प्रारूप महायोजना पर जनता, हितबद्ध व्यक्तियों एवं संस्थाओं से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाते हैं, जिनकी सुनवाई और निस्तारण के लिए शासन द्वारा संबंधित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाती है। उक्त समिति द्वारा आपत्तियों/सुझावों की सुनवाई के उपरांत अपनी संस्तुतियां प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अन्तिम निर्णय हेतु प्रस्तुत की जाती है और बोर्ड के अनुमोदनोपरांत महायोजना शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित की जाती है।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की जाने वाली समिति की संस्तुतियों तथा महायोजना प्रस्तावों में एकरूपता होना आवश्यक है, जिसे सुनिश्चित करने हेतु संस्तुतियों के साथ-साथ महायोजना मानचित्र पर समिति के सदस्यों के हस्ताक्षर होना अनिवार्य है। अतएव कृपया समिति की संस्तुतियों के अनुरूप महायोजना का भू-उपयोग मानचित्र तैयार किया जाय, जो समिति के समस्त सदस्यों द्वारा हस्ताक्षरित होगा और तदुपरान्त ही महायोजना प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अन्तिम निर्णय/अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाय। उक्त

व्यवस्था क्षेत्रीय विकास योजना (जोनल डेवलपमेन्ट प्लान) की संरचना के संबंध में भी लागू होगी।

कृपया उपरोक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,


आलोक कुमार
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. नियंत्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
5. अपर निदेशक (नियोजन), आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वे कृपया इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अपलोड करते हुए सम्बन्धित को शासनादेश की प्रतियां उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक

आलोक कुमार,
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 15 जून, 2011

विषय :- प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु नीति का निर्धारण।

महोदय,

प्रदेश की फिल्म नीति के अनुरूप छविगृहों/मल्टीप्लेक्स की स्थापना को प्रोत्साहन देने एवं मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु मानकों के निर्धारण के संबंध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा समय-समय पर निम्नलिखित शासनादेश जारी किये गये हैं:-

1. शासनादेश संख्या: 4218/9-आ-3-99-42विविध/99 दिनांक 14.12.2000
2. शासनादेश संख्या: 1663/9-आ-3-99-42विविध/99 दिनांक 18.04.2001
3. शासनादेश संख्या: 675/9-आ-3-99-42विविध/99 दिनांक 16.04.2001

उपरोक्त शासनादेशों के अंतर्गत प्राधिकरण के सृजन से पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्डों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु भू-उपयोग, भू-आच्छादन एवं एफ०ए०आर० के मानकों के संबंध में प्राविधान शामिल नहीं हैं, जिनके लिये नीति निर्धारण किया जाना आवश्यक है।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु निम्नानुसार नीति निर्धारित की जाती है:-

- (i) प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृह, जो सक्षम स्तर से अनुमोदित ले-आउट प्लान का भाग है.

का भू-उपयोग छविगृह (व्यवसायिक) ही माना जायेगा भले ही महायोजना में उनका भू-उपयोग इससे इतर दर्शाया गया हो।

- (ii) छविगृह के प्रयोजनार्थ नियोजित भूखण्डों/छविगृह के भू-उपयोग का स्तर महायोजनान्तर्गत निर्धारित न होने की दशा में 'उपनगर केन्द्र' (व्यवसायिक) माना जाएगा।
- (iii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान के अंतर्गत छविगृह हेतु नियोजित भूखण्ड/विद्यमान छविगृह का भू-उपयोग व्यवसायिक होने के कारण भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही आवश्यक नहीं होगी, अतः भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।
- (iv) ऐसे भूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या-4218/9-आ-3-99-42विविध/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या-1663/9-आ-3-01-42विविध/99, दिनांक 18.04.2001 तथा शासनादेश संख्या-1806/9-आ-3-2004-42वि/99 दिनांक 08 जून, 2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।
- (v) छविगृह/मल्टीप्लेक्स हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की अनुमन्यता आवंटन/लीज की शर्तों के अनुसार होगी। यदि लीज में उक्त प्राविधान नहीं है, तो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्राविधानों के अनुसार अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.75 अनुमन्य होगा। आवंटन/लीज की शर्तों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. अथवा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर यथास्थिति नियमानुसार कय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
- (vi) छविगृह/मल्टीप्लेक्स के निर्माण संबंधी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होगी।
- (vii) विद्यमान छविगृह को तोड़कर सिनेमाहाल सहित व्यवसायिक काम्प्लेक्स/मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या-1669/11-क.नि.-6-2004-बीस-एम.(36)/99, दिनांक 03.09.2004 एवं अधिसूचना संख्या-क.नि.-6-1723/11-2005-बीस-एम.(36)/2005, दिनांक 03 अक्टूबर 2005 के प्राविधानों का अनुपालन किया जाना अनिवार्य होगा।

3- कृपया प्रश्नगत विषय पर पूर्व में निर्गत शासनादेशों को उपरोक्त सीमा तक संशोधित समझा जाय एवं छविगृह/मल्टीप्लेक्स के निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने

हेतु तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जाये।

4- उक्त आदेश कर एवं निबंधन विभाग द्वारा प्रदान की गयी सहमति से जारी किया जा रहा है।

भवदीय,

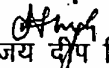
आलोक कुमार
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबंधन विभाग, उत्तर प्रदेश।
3. प्रमुख सचिव, संस्थागत वित्त, उत्तर प्रदेश।
4. प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास, उत्तर प्रदेश।
5. आयुक्त, मनोरंजन कर, उत्तर प्रदेश।
6. अध्यक्ष/सचिव, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
8. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु को इस आशय से कि इस शासनादेश की प्रति संबंधित को उपलब्ध कराते हुये आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
9. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

१-आवास आयुक्त,
उ०प्र०आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश लखनऊ।

२-उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

३- सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास
प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

४-नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-३

लखनऊ: दिनांक १४ जून, २०११

विषय: महायोजनान्तर्गत "बाजार स्ट्रीट" भू-उपयोग के अन्तर्गत होटल के लिए
एफ०ए०आर० की अनुमन्यता के सम्बंध में।

महोदय,

शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि होटल की स्थापना हेतु 'पोटेन्शियल लोकेशन' शहरों के निर्मित/विकसित क्षेत्रों में है, परन्तु इन क्षेत्रों में भूमि की कीमतें अधिक हैं जबकि होटल के लिए अनुमन्य एफ.ए.आर. कम है, जिसके कारण होटल परियोजनायें आर्थिक दृष्टि से 'वायबल' नहीं हो पा रही हैं। ऐसी स्थिति में सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि महायोजनान्तर्गत चिन्हित, निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों विशेषकर 'बाजार स्ट्रीट' भू-उपयोग में होटल हेतु अनुमन्य वर्तमान एफ.ए.आर. को बढ़ाया जाय।

२- इस सम्बंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि :-

- (१) 'बाजार स्ट्रीट' भू-उपयोग के अन्तर्गत स्थित किसी भूखण्ड पर होटल का प्रस्ताव होने की दशा में होटल केवल 'बाजार स्ट्रीट' की गहराई तक ही नहीं अपितु भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा। यह व्यवस्था केवल २४ मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित भूखण्डों के लिए लागू होगी। इस हेतु महायोजना में नियमानुसार संशोधन किया जाये। २४ मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर चिन्हित बाजार स्ट्रीट हेतु सम्बंधित महायोजना/भवन उपविधि के वर्तमान प्राविधान यथावत लागू रहेंगे।
- (२) 'बाजार स्ट्रीट' के अन्तर्गत २४ मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित भूखण्डों में होटल के लिए भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर १.५० एफ.ए.आर.

अनुमन्य होगा तथा 0.50 अतिरिक्त एफ.ए.आर. (अर्थात् कुल 2.00 एफ.ए. आर.) कय योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।

- (3) 'बाजार स्ट्रीट' के अन्तर्गत होटल हेतु एफ.ए.आर. के मानकों में प्रस्तावित उक्त संशोधन के क्रम में एकरूपता की दृष्टि से 'आवासीय' भू-उपयोग में अनुमन्य होटल के लिए भी 1.50 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें।

भवदीय,

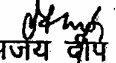
आलोक कुमार
सचिव।

संख्या- ²¹¹³ (1)/8-3-2011

उपर्युक्त की प्रति निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- प्रमुख सचिव, पर्यटन विभाग, उ०प्र० शासन।
- 2- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
- 3- अपर निदेशक (नियोजन), आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस शासनादेश को विभाग की वेबसाइट पर अपलोड करते हुए शासनादेश की प्रतियां सभी सम्बंधित को प्रेषित करने का कष्ट करें।
- 4- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,


(अजय दीप सिंह)
विशेष/सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- १- उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
- २- अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
- ३-नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-३

लखनऊ: दिनांक /० अगस्त, २०११

विषय: निजी क्षेत्र में इंजीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्धान्तों के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या ५११/९-आ-३-९८-३२एल.यू.सी./९६, दिनांक २०.४.१९९८ तथा उसके क्रम में निर्गत शासनादेश संख्या २९४४/९-आ-३-९८-३२एल.यू.सी./९६, दिनांक १७.९.१९९८ का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिनके द्वारा निजी क्षेत्र में इंजीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु महायोजनान्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश जारी किए गए हैं।

२. इस सम्बन्ध में महायोजनान्तर्गत कृषि भू-उपयोग में इंजीनियरिंग कालेज, मेडिकल कालेज तथा डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के लिए उपरोक्त शासनादेशों में निर्धारित प्रक्रिया को शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त अतिक्रमित करते हुए तत्काल प्रभाव से निम्न व्यवस्था लागू किए जाने का निर्णय लिया गया है:-

२.१ आवेदक संस्था द्वारा इंजीनियरिंग/ मेडिकल/ डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन-पत्र के साथ निम्न प्रमाण-पत्र/दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए जाएंगे:-

- (क) सुसंगत अधिनियमों के अधीन संस्था के पंजीकृत होने का प्रमाण-पत्र,
(ख) इंजीनियरिंग/मेडिकल/डेन्टल कालेज हेतु प्रस्तावित स्थल की भूमि आवेदक संस्था के स्वामित्व में होने का प्रमाण-पत्र,
(ग) प्रस्तावित कालेज की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट।

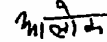
२.२ इंजीनियरिंग/मेडिकल/डेन्टल कालेज के लिए भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल विकास प्राधिकरण में आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने की तिथि को लागू

- यथास्थिति ए.आई.सी.टी.ई./ मेडिकल काउन्सिल ऑफ इण्डिया/डेंटल काउन्सिल ऑफ इण्डिया के मानक के अनुसार होगा। यदि संस्था को मान्यता मिल चुकी है, तो भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल मान्यता प्राप्त करने की तिथि को लागू मानक के अनुसार होगा।
- 2.3 भू-उपयोग परिवर्तन का आवेदन-पत्र विकास प्राधिकरण में प्राप्त होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर प्राधिकरण द्वारा शासन को प्रस्ताव प्रेषित किया जाएगा। प्रस्ताव पर विकास प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी।
- 2.4 प्राधिकरण का प्रस्ताव प्राप्त होने के पश्चात् शासन द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में एक माह के अन्दर निर्णय ले लिया जाएगा। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक का अभिमत आवश्यकतानुसार प्राप्त किया जाएगा।
- 2.5 आवेदक संस्था द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन की अधिसूचना जारी होने के पश्चात् मानचित्र स्वीकृति के समय वर्तमान आवासीय सेक्टर रेट अथवा सर्किल रेट, दोनों में से जो अधिक हो, का 10 प्रतिशत भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में प्राधिकरण में जमा करना होगा। यह शुल्क निर्मित क्षेत्र पर आगणित किया जाएगा। इन कालेजों हेतु जितने क्षेत्र में निर्माण किया जाना है, यदि कुल क्षेत्र में से उतने क्षेत्र या उससे कम निर्मित क्षेत्र है, तो उस कमी तक ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क लिया जाएगा। भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से प्राप्त धनराशि सम्बन्धित प्राधिकरण की अवस्थापना विकास निधि में जमा की जाएगी।
- 2.6 उ.प्र. औद्योगिक सेवा क्षेत्र निवेश नीति, 2004 के अनुपालन में शासनादेश संख्या 2836/आठ-1-09-21डी.ए./09, दिनांक 17.8.2009 के अनुपालन में ऐसे मेडिकल/डेंटल कालेज व अन्य शैक्षिक संस्थान, जिनके द्वारा भवन एवं मशीनरी में न्यूनतम 10 करोड़ का पूंजी निवेश किया जा रहा हो तथा शासन द्वारा निर्धारित सभी शर्तों एवं प्रतिबन्धों को पूर्ण कर रहे हों, को भवन निर्माण मानचित्रों पर विकास शुल्क एवं मलवा शुल्क की देयता से छूट दी गयी है। यह छूट उक्त शासनादेश के निर्गमन के दिनांक 17.8.2009 से ही अनुमन्य होगी तथा ऐसे प्रकरणों में भी अनुमन्य होगी, जहां कालेज का निर्माण भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात् किया जाना हो, परन्तु यह छूट तभी मिलेगी जब वे उक्त शासनादेश दिनांक 17.8.2009 की सभी शर्तों को पूर्ण करते हों। अन्य मामलों में निर्मित किए जाने वाले क्षेत्रफल पर सामान्य विकास शुल्क भी देय होगा।
- 2.7 शासनादेश दिनांक 17.9.1998 के अनुपालन में आवेदक संस्थाओं को चूँकि चिकित्सा शिक्षा/प्राविधिक शिक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने में कठिनाइयाँ आ रही थीं, अतः पुराने मामलों (जहाँ इस शासनादेश के जारी होने की तिथि को कुल अनुमन्य भू-आच्छादन का न्यूनतम 25 प्रतिशत निर्माण कार्य नींव स्तर से ऊपर हो चुका है) में शमन शुल्क देय नहीं होगा,

परन्तु प्रस्तावित निर्माण में नियमानुसार सैट-बैंक, 'भू-आच्छादन' एवं एफ.ए. आर., पार्किंग, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, फायर सेफ्टी, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग तथा सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम सम्बन्धी अपेक्षाओं का अनुपालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा। अनधिकृत निर्माण के अन्य मामलों में नियमानुसार शमन शुल्क देय होगा।

- 2.8 कतिपय नगरों की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'कृषि' भू-उपयोग में इन्जीनियरिंग/मेडिकल/डेंटल कालेज की अनुमन्यता विशेष परिस्थितियों में (केस-टू-केस आधार पर) विकास प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से देय है। इस सम्बन्ध में प्रदेश स्तर पर उपरोक्त व्यवस्थानुसार कृषि भू-उपयोग में इन्जीनियरिंग/मेडिकल/ डेंटल कालेज अनुमन्य करने के उद्देश्य से सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के जोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन किया जाना आवश्यक है। अतः सम्बन्धित प्राधिकरणों द्वारा अपने नगरों की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में विशेष परिस्थितियों में (केस-टू-केस आधार पर) अनुमति देने के स्थान पर तदनुसार सामान्य रूप से अनुमन्यता देने हेतु संशोधन करने के लिए तत्काल नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।
3. कृपया उपरोक्त निर्देशों के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,



(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या: २४०१ / ८-३-२०११-३२एल.यू.सी./९६ तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख सचिव, प्राविधिक शिक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, चिकित्सा शिक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
5. अधिशासी निदेशक, उत्तर प्रदेश आवास बन्धु।
6. अपर निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस शासनादेश को विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए शासनादेश की प्रतियां समस्त सम्बन्धित को प्रेषित करने का कष्ट करें।
7. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजयदीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
उ०प्र० लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक 21 नवम्बर, 2011

विषय: आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम्स की स्थापना हेतु निर्धारित नीति में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषय पर शासनादेश संख्या 3174/9-आ-3-2001-26एल.यू.सी./91, दिनांक 18.7.2001 को सन्दर्भ ग्रहण करें, जिसके अधीन आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम्स की स्थापना हेतु नीति निर्धारित की गयी थी। उक्त शासनादेश के क्रियान्वयन में आ रही समस्याओं के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश नर्सिंग होम्स एसोसियेशन द्वारा शासन को समय-समय पर प्रत्यावेदन प्रस्तुत किए गए हैं। इसके अतिरिक्त रिट याचिका संख्या-12777 (एच.बी.)/2010, उत्तर प्रदेश नर्सिंग होम्स एसोसियेशन बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य में मा. उच्च न्यायालय (लखनऊ बेंच) द्वारा दिनांक 09.3.2011 को पारित आदेश के अनुपालन में उत्तर प्रदेश नर्सिंग होम्स एसोसियेशन द्वारा शासन को प्रस्तुत प्रत्यावेदन में भी नर्सिंग होम्स के निर्माण एवं संचालन में आ रही समस्याओं का समाधान करने हेतु अनुरोध किया गया है।

2. उपरोक्त प्रत्यावेदनों पर उत्तर प्रदेश नर्सिंग होम्स एवं हास्पिटल्स एसोसियेशन के प्रतिनिधियों के साथ हुए विचार-विमर्श के क्रम में शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त शासनादेश संख्या 3174/9-आ-3-2001-26एल.यू.सी./91, दिनांक 18.7.2001 में निम्न संशोधन करने का निर्णय लिया गया है:-

2.1 शासनादेश दिनांक 18.7.2001 की धारस्थानुसार नर्सिंग होम 'मिश्रित आवासीय' भू-उपयोग में ही अचुमन्य है, जबकि 'शुद्ध आवासीय' भू-उपयोग में निषिद्ध है। परन्तु अधिकांश विकास प्राधिकरणों द्वारा महायोजना अथवा जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत 'मिश्रित आवासीय' एवं 'शुद्ध आवासीय' भू-उपयोगों को अलग-अलग चिन्हित नहीं किया गया है। अतः शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि 'शुद्ध आवासीय' एवं 'मिश्रित आवासीय' के स्थान पर केवल एक ही भू-उपयोग श्रेणी 'आवासीय' रखी जाएगी, जिस हेतु महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में तत्सीमा तक संशोधन किया जाएगा और भविष्य में भी आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत नर्सिंग होम की अनुमति संशोधित जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार देय होगी।

- 2.2 आवासीय भू-उपयोग में नये नर्सिंग होम्स के निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाओं हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 तथा उसमें शासनादेश संख्या 4384/8-3-11-181विधि/2008, दिनांक 27.9.2011 के अधीन जारी संशोधित मानक लागू होंगे।
- 2.3 शासनादेश दिनांक 18.7.2001 के जारी होने के पूर्व आवासीय भू-उपयोग में स्थापित नर्सिंग होम्स के विनियमितीकरण हेतु मानक निम्नवत् होंगे :-
- (I) नर्सिंग होम के भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर होगा।
 - (II) आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत वर्ष 2001 के पूर्व स्थापित नर्सिंग होम्स को 'अनुमन्य' (Deemed permissible) माना जाएगा।
 - (III) 12 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर नर्सिंग होम में अनुमन्य अधिकतम शैप्याओं की संख्या 10 से कम होगी।
 - (IV) प्रत्येक 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 1.0 कार पार्किंग का प्राविधान आवश्यक होगा।
 - (V) नर्सिंग होम में प्रवेश द्वार से लगे हुए समुचित 'रिसेप्शन एरिया' की व्यवस्था करनी होगी।
 - (VI) भवन की अधिकतम ऊंचाई प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होगी।
 - (VII) वर्ष 2001 के पूर्व जिन भूखण्डों के मानचित्र आवासीय प्रयोजन हेतु स्वीकृत हैं, पर कार्यरत नर्सिंग होम के लिए आवासीय भवनो (प्लॉट्टेड डेवलपमेन्ट) का ही एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा तथा कय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा।
 - (VIII) नर्सिंग होम्स के विनियमितीकरण हेतु नियमानुसार प्रभाव शुल्क एवं शमन शुल्क देय होगा।
3. यह कार्यवाही शासनादेश जारी होने के एक वर्ष में पूर्ण कर ली जाए अन्यथा उसके उपरान्त उनके विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जाए।
4. मुझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि उपरोक्त मानकों पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने का कष्ट करें तथा स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि इनमें किसी परिष्कार की आवश्यकता हो, तो बोर्ड की संस्तुति सहित शासन को प्रस्ताव उपलब्ध कराने का कष्ट करें, ताकि उस पर अनुमोदन प्रदान किया जा सके। इसके अतिरिक्त आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत नर्सिंग होम की अनुमन्यता हेतु महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में नियमानुसार संशोधन हेतु अग्रतर कार्यवाही भी सुनिश्चित करने का कष्ट करें।


भवदीय,

आसोक कुमार
सचिव

सख्यां एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष विकास क्षेत्र प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष, नियन्त्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोक्तक, उत्तर प्रदेश।
- ✓ 5. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इस शासनादेश को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
6. अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश नर्सिंग होम्स एसोसियेशन, लखनऊ।
7. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजयवीर सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
उ०प्र० लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक /8/ जनवरी, 2012

विषय: आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम्स की स्थापना हेतु निर्धारित नीति में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषय पर शासनादेश संख्या 4769/8-3-11-240रिट/11 दिनांक 21.11.2011 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें।

2-- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपरिसंदर्भित शासनादेश दिनांक 21.11.2011 के प्रस्तर-2.3 (ii) जिसमें निम्नवत प्राविधान किया गया था:-

प्रस्तर-2.3 (ii) "आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत वर्ष 2001 के पूर्व स्थापित नर्सिंग होम्स को 'अनुमन्य' (Deemed permissible) माना जाएगा।"

उपरोक्त प्राविधान को निम्नवत संशोधित करते हुए प्रतिस्थापित किये जाने का निर्णय लिया गया है:-

प्रस्तर-2.3 (ii) "आवासीय क्षेत्र के अन्तर्गत वर्ष 2001 के पूर्व स्थापित नर्सिंग होम्स के विनियमितीकरण हेतु निर्धारित शर्तों/मानकों का अनुपालन सुनिश्चित होने पर जनता से नियमानुसार आपत्ति/सुझाव आमन्त्रित किए जाएंगे और उनकी सुनवाई एवं निस्तारण के उपरान्त ही विनियमितीकरण अनुमन्य होगा।"

उक्त शासनादेश संख्या 4769/8-3-11-240 रिट/11 दिनांक 21.11.2011 का प्रस्तर-2.3 (ii) उक्त सीमा तक संशोधित समझा जाय। शेष बिन्दु यथावत रहेंगे।

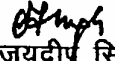
भवदीय,
आलोक
(आलोक कुमार)
सचिव

सख्यां एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष विकास क्षेत्र प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष, नियन्त्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
5. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इस शासनादेश को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
6. अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश नर्सिंग होम्स एसोसियेशन, लखनऊ।
7. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,


(अजयदीप सिंह)
विशेष सचिव

५

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ : दिनांक : /5 दिसम्बर, 2011
विषय :- जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार किये जाने के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश।
महोदय,

उपर्युक्त विषय के सन्दर्भ में अवगत कराना है कि उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-8, 9, 10 एवं 11 के अधीन महायोजना तथा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार किये जाने की प्रक्रिया निर्धारित है। उक्त अधिनियम की धारा-8(2) (ख) में यह प्राविधानित है कि महायोजना एक "बेसिक फ्रेमवर्क" के रूप में भी कार्य करेगी, जिसके अन्तर्गत विभिन्न जोन्स के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जा सकेंगे। तत्कम में शासन द्वारा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने के संबंध में विकास प्राधिकरणों को समय-समय पर दिशा-निर्देश जारी किये गये हैं। इसके अतिरिक्त 'आउट सोर्सिंग' के माध्यम से जोनल डेवलपमेन्ट प्लान बनाने हेतु शासनादेश संख्या-876/8-3-2008-27 विविध/2008, दिनांक 15.4.2008 द्वारा 'बिड डोक्युमेन्ट' जारी किया गया है, जिसके अन्तर्गत कन्सलटेन्ट के चयन की प्रक्रिया के साथ-साथ जोनल डेवलपमेन्ट प्लान की 'विषय-वस्तु' भी निर्धारित की गई है, परन्तु विकास प्राधिकरणों द्वारा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स की संरचना के सम्बन्ध में कतिपय व्यावहारिक कठिनाईयों की ओर शासन का ध्यान आकृष्ट किया गया है, जिनके निराकरण हेतु अधिनियम अथवा पूर्व में जारी शासनादेशों में स्थिति स्पष्ट नहीं है।

2- अतः उक्त के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स की संरचना में आ रही कठिनाईयों के निराकरण हेतु निम्नवत् प्रक्रियानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाय :-

2.1 उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-10 एवं 11 के अधीन यद्यपि महायोजना एवं जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने की प्रक्रिया समरूप है, परन्तु महायोजना एक 'ब्रॉड लैण्डयूज डोक्युमेंट' होने एवं छोटे पैमाने पर होने के कारण उसके अन्तर्गत प्रमुख भू-उपयोगों के ही प्रस्ताव दिया जाना व्यावहारिक हो पाता है, जबकि जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स अपेक्षाकृत बड़े पैमाने पर बनाये जाते हैं, जिनके अन्तर्गत अधिनियम की धारा-9(2) के अनुसार महायोजना के प्रमुख भू-उपयोगों की अग्रेतर 'डिटेलिंग' की जाती है एवं जोनल स्तर के भू-उपयोगों के भी प्रस्ताव दिये जाते हैं। फलस्वरूप महायोजना में किसी भूमि के प्रमुख भू-उपयोग के स्थान पर जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत नियोजन मानकों के अनुसार जोन स्तर की सड़कें, सामुदायिक सुविधायें/सेवाएं/उपयोगितायें, पार्क एवं खुले क्षेत्रों तथा अन्य अनुषंगी उपयोगों/कियाओं के लिए भी भूमि आरक्षित करना अपरिहार्य होता है, अतः

अधिनियम की अपेक्षानुसार ऐसे प्रस्तावों को शामिल किये जाने के उपरांत महायोजना के स्थान पर जोनल डेवलपमेंट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग ही प्रभावी होंगे।

- 2.2 महायोजना के अन्तर्गत नगर की भावी आवश्यकताओं के आधार पर रिंग रोड/बाईपास महायोजना मार्ग, ग्रीन बेल्ट, मेट्रो कॉरीडोर, एस.टी.पी., वाटरवर्क्स, डम्पिंग ग्राउण्ड आदि के प्रस्ताव 'ओवर ऑल सर्कुलेशन नेटवर्क' तथा विभिन्न भू-उपयोगों की परस्पर अनुषांगिकता एवं स्थल की उपयुक्तता को दृष्टिगत रखते हुए दिए जाते हैं। ऐसे प्रस्तावों को जोनल डेवलपमेंट प्लान के माध्यम से परिवर्तित/संशोधित करना नगर के समग्र एवं एकीकृत नियोजन के दृष्टिकोण से उचित नहीं है। परन्तु मौके की स्थिति को देखते हुए यदि महायोजना स्तर के प्रस्तावों में आंशिक संशोधन अपरिहार्य हो और ऐसे संशोधन के फलस्वरूप ओवर ऑल सर्कुलेशन नेटवर्क प्रभावित न हो, (यथा-कास जंक्शन की ज्यामेट्री विकृत न हो, दो जंक्शन्स के मध्य की दूरी न्यूनतम 300 मीटर से कम न हो और सर्कुलेशन नेटवर्क की निरन्तरता बनी रहे), तो ऐसे लघु परिवर्तनों के औचित्य के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर निर्णय लेकर उन्हें जोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत समायोजित किया जा सकता है। महायोजना मार्ग के एलाइन्मेंट में ऐसे लघु परिवर्तनों के फलस्वरूप अवमुक्त होने वाली भूमि का भू-उपयोग अनुषांगिकता की दृष्टि से वही प्रस्तावित किया जाएगा, जो महायोजनान्तर्गत उससे लगी हुई भूमि का हो। इसके अतिरिक्त महायोजना प्रस्तावों के अनुसार यदि किसी मार्ग का निर्माण व्यावहारिक न हो, तो जोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत जोनल रोड के रूप में वैकल्पिक मार्ग प्रस्तावित किया जा सकता है, जबकि महायोजना मार्ग में संशोधन हेतु उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अधीन नियमानुसार कार्यवही की जायेगी।
- 2.3 महायोजना मानचित्र का पैमाना छोटा होने के कारण कतिपय भू-उपयोगों की सीमाओं अथवा उनके 'इण्टरप्रेंटेशन' में कठिनाई उत्पन्न हो सकती है। ऐसी स्थिति में जोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत ऐसे भू-उपयोगों की निश्चित सीमाएं सड़क, रेलवे लाईन, नदी/नाला, इत्यादि के आधार पर निर्धारित कर अथवा किसी भौतिक 'फीचर' से माप अंकित कर उन्हें स्पष्ट रूप से सीमांकित/दर्शित किया जा सकता है।
- 2.4 जोनल डेवलपमेंट प्लान की संरचना के समय यदि महायोजना प्रस्तावों में मानचित्र की ड्राफ्टिंग सम्बन्धी त्रुटि अथवा अन्य कोई विसंगति यथा-स्थल पर मौजूद वैध निर्माण को महायोजना मानचित्र में भिन्न उपयोग में दर्शाया गया है, इत्यादि प्रकाश में आती है, तो उन्हें प्राधिकरण बोर्ड के संज्ञान में लाते हुए जोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत उनका निराकरण किया जा सकता है। इसी प्रकार किसी भूमि का ले-आउट प्लान अथवा भवन मानचित्र यदि सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत है, परन्तु महायोजना में उसका भू-उपयोग भिन्न दर्शाया गया है, तो जोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत उसे स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार समायोजित किया जा सकता है।
- 2.5 स्वीकृत महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोगों के विरुद्ध यदि मौके पर अनधिकृत विकास/निर्माण पाया जाता है, तो उसे सम्पन्न कार्य (fait accompli) मानते

हुए समायोजित नहीं किया जायेगा, बल्कि शासन की सुसंगत नीतियों के आधार पर समायोजन/नियमितीकरण हेतु औचित्य सहित प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड में विचारार्थ रखा जायेगा और बोर्ड की संस्तुति के अनुसार जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत प्रस्ताव शामिल किए जाएंगे। ऐसे अनधिकृत निर्माण जो समायोजन/नियमितीकरण योग्य नहीं पाये जाते हैं, के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार वैधानिक कार्यवाही की जायेगी।

3- उपरोक्त के अतिरिक्त सड़कों के किनारे अनधिकृत कब्जा व अवैध निर्माण कार्यों को रेगुलेट करने हेतु यह भी निर्देश दिये जाते हैं कि रेहड़ी वालों, फेरी वालों और रिक्शा स्टैण्ड/टैक्सी स्टैण्ड/बस स्टैण्ड, आटो रिपेयर शाप एवं पार्किंग स्थलों को सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत वर्गीकृत करते हुए जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत उपयुक्त स्थल चिन्हित किए जाएं तथा इनकी लागत नगर की विक्रय-योग्य सम्पत्तियों पर भारित की जाए।

4- इस संबंध में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार करते समय महायोजना में चिन्हित किन्हीं भू-उपयोगों को उसी सीमा तक जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में सम्मिलित/संशोधित किया जायेगा, जिस सीमा तक प्राधिकरण स्तर से अधिनियम की धारा-13(1) के अन्तर्गत संशोधन किया जा सकता है। महायोजना के किसी ऐसे बिन्दु में संशोधन, जो भूमि के उपयोग की सीमा अथवा जनसंख्या की सघनता के मानकों (The extent of land-uses or the standards of population density) से संबंधित है, में संशोधन अधिनियम की धारा-13(2) के अन्तर्गत राज्य सरकार/शासन द्वारा ही किया जायेगा।

5- कृपया उपरोक्तानुसार तात्कालिक प्रभाव से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

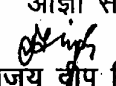
भवदीय

आलोक कुमार
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियंत्रक प्राधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष, समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।
5. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए सर्वसंबंधितों को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
6. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
4. जिलाधिकारी/नियन्त्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक 2। दिसम्बर, 2011


विषय: सिविल अपील संख्या 6962 ऑफ 2005, आर0 के0 मित्तल एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.12.2011 का अनुपालन किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक सिविल अपील संख्या 6962 ऑफ 2005, आर0 के0 मित्तल एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 05.12.2011 को यह आदेश पारित किये गये हैं कि नोएडा महायोजनान्तर्गत आवासीय क्षेत्रों में बैंक, नर्सिंग होम तथा अन्य व्यवसायिक गतिविधियों के संचालन पर आपत्ति व्यक्त करते हुए उन्हें तत्काल बन्द कराया जाय एवं महायोजना में इस प्रयोजनार्थ आरक्षित भू-उपयोगों (यथा-व्यवसायिक, संस्थागत, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं) अथवा जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार जहां अनुमन्यता है, के अन्तर्गत स्थानान्तरित/स्थापित किया जाय। मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा यह भी आदेश दिये गये हैं कि विकास प्राधिकरणों द्वारा महायोजना, जोनिंग रेगुलेशन्स एवं अन्य विधिक प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए ही विभिन्न भू-उपयोगों/क्रियाओं की अनुमति प्रदान की जाए।

2. अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया सिविल अपील संख्या 6962 ऑफ 2005, आर0 के0 मित्तल एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.12.2011 का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,



(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या: 5894(1)/आठ-3-11-240रिट/11टी0सी0तददिनांक।

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. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए सर्व सम्बंधित को अपने स्तर से प्रेषित कराने का कष्ट करें।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,


(अजयदीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

- 1-आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ।
- 2-उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक 10 फरवरी, 2012

विषय:-बारहवीं पंचवर्षीय योजना की तैयारी के संबंध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के स्तर पर बड़े विकास प्राधिकरणों तथा आवास विकास परिषद् की योजनाओं, रेगुलेशन तथा विभिन्न प्रक्रियाओं की प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के स्तर पर की गयी समीक्षा के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक बारहवीं पंचवर्षीय योजना की तैयारी के संबंध में कतिपय विकास प्राधिकरणों तथा आवास विकास परिषद् के कार्यकलापों तथा उनके द्वारा अपनायी जा रही प्रक्रियाओं की समीक्षा में पाई गई स्थिति के दृष्टिगत मुझे यह कहने का निदेश हुआ है, कि विकास परियोजनाओं के क्रियान्वयन से पूर्व नियमानुसार पर्यावरणीय क्लीयरेंस अवश्य प्राप्त की जाय और ऐसी क्लीयरेंस प्राप्त करने से पूर्व भवन अथवा भूखण्ड का कोई आवंटन/Booking न किया जाय।

2- यह भी अवगत कराना है कि वर्तमान में 50 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की परियोजनाओं के लिए पर्यावरणीय क्लीयरेंस लेना अनिवार्य है। क्लीयरेंस प्राप्त करने की दृष्टि से ऐसी योजनाओं की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिकार्ड तैयार करायी जाये और डी० पी० आर० बनाते समय वाह्य विकास सुविधाओं के साथ-साथ सिटी लेवल इन्फ्रास्ट्रक्चर (मैट्रो गैस, पाइप लाइन, बस अड्डा, फ्लाई ओवर, बाईपास इत्यादि) का प्राविधान किया जाय ताकि इन सुविधाओं के वित्त पोषण हेतु संबंधित संस्थाओं को धनराशि उपलब्ध करायी जा सके। डी०पी०आर० बनाते समय

एन0सी0आर0 क्षेत्र में एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड के निर्धारित मानकों तथा एन0सी0आर0 क्षेत्र के बाहर हाईटेक/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के मानक अपनाये जायें।

3- कृपया उपरोक्त निदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।

भवदीय,

(Handwritten Signature)

(आलोक कुमार)

सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

2- निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ।

आज्ञा से,

(Handwritten Signature)

(आलोक कुमार)

सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|--|---|
| 1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ। | 2. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश। |
| 3. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। | 4. नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक 22 फरवरी, 2012
विषय: बारहवीं पंचवर्षीय योजना की तैयारी के संबंध में कतिपय विकास प्राधिकरणों
तथा आवास विकास परिषद के कार्यकलापों तथा उनके द्वारा अपनायी जा
रही प्रक्रियाओं की समीक्षा बैठक के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि बारहवीं पंचवर्षीय योजना की तैयारी के संबंध में कतिपय विकास प्राधिकरणों तथा आवास विकास परिषद के कार्यकलापों तथा उनके द्वारा अपनायी जा रही प्रक्रियाओं की समीक्षा के दौरान विचार-विमर्श के उपरांत यह मत स्थिर किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने सभी नगरों की महायोजनाओं तथा सभी जोनल प्लानों को सुविधाजनक रूप में अपनी वेबसाइट पर जन सुविधा की सूचना के लिए प्रदर्शित किया जाय।

2- इसके अतिरिक्त महायोजना मार्गों का निर्माण कई स्थानों पर चरणों में किया जाता है, जबकि इस संबंध में भूमि प्रारम्भ में ही अधिग्रहीत कर ली जाती है। यह संज्ञान में आया है कि प्रथम चरण में राईट आफ वे के मध्य भाग में ही सड़क निर्माण किया जाता है और अगले चरणों के निर्माण के पूर्व ही राईट आफ वे के अवशेष भाग में अतिक्रमण हो जाते हैं। इस स्थिति से निपटने के लिए यह सुनिश्चित किया जाय कि महायोजना मार्गों का निर्माण किनारे से मध्य की ओर किया जाय ताकि अतिक्रमण न हो। अर्थात् सर्वप्रथम राईट आफ वे के किनारे से मध्य रेखा की ओर सड़कों का निर्माण किया जाय और भविष्य के निर्माण के लिए भूमि को सेन्ट्रलवर्ज के रूप में सुरक्षित रखा जाये और अगले चरणों में आवश्यकतानुसार सेन्ट्रल वर्ज की चौड़ाई छोटी करते हुए सड़क निर्माण का कार्य किये जाये।

3- कृपया उपरोक्त निर्देशों के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,
आलोक
(आलोक कुमार)
सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 2- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 3- अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ:: दिनांक 27 फरवरी, 2012

विषय- उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं को प्रदेश के नगरों की महायोजनाओं में समायोजन के सम्बन्ध में प्रक्रिया निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की आवासीय योजनाओं के नगरों की महायोजनाओं में समायोजन के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-59 में व्यवस्था है कि "उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 का प्रवर्तन, सिवाय उन गृह निर्माण या सुधार योजनाओं के संबंध में, जिन्हें उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 की धारा-32 के अधीन उसमें शामिल क्षेत्र को विकास क्षेत्र के रूप में घोषित करने के पूर्व अधिसूचित किया गया है, या जिन्हें उक्त घोषणा के पूर्व उक्त अधिनियम की धारा-28 के अधीन अधिसूचित किया गया है, जो बाद में उस अधिनियम के अधीन जारी रहने के लिए राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किये गये हैं या जो विशेष आवास विकास परिषद की योजना के रूप में इस धारा में निर्दिष्ट एतस्मिन्पश्चात् राज्य सरकार के अनुमोदन के साथ ऐसी घोषणा के बाद प्रारम्भ किये जाते हैं, विकास क्षेत्र के संबंध में निलम्बित रहेंगे।

2- उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत घोषित किये जाने वाले नगरों के विकास क्षेत्र अथवा पुराने घोषित विकास क्षेत्र के सीमा विस्तार के समय उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की आवासीय योजनाओं की अद्यतन सूचना संबंधित विकास प्राधिकरण के पास उपलब्ध न होने के कारण इन योजनाओं के महायोजना में समायोजन में कठिनाई या त्रुटि हो जाती है। उक्त अधिनियम की धारा-59 में यह स्पष्ट व्यवस्था है कि परिषद की जिन आवासीय

योजनाओं में उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा-32 की अधिसूचना निर्गत हो गई है उन्हें महायोजना बनाते समय यथावत् आवासीय भू-उपयोग में समायोजित किया जायेगा किन्तु यदि धारा-28 की अधिसूचना ही निर्गत हुई है तो उक्त अधिसूचित क्षेत्र विकास क्षेत्र के संबंध में निलम्बित रहें जब तक कि राज्य सरकार द्वारा इसे जारी रखने के लिए अधिनियम 1973 के अन्तर्गत अनुमोदित न कर दिया जाये। अतः इस बिन्दु पर उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत विकास क्षेत्र की घोषणा की तिथि के पूर्व जिन आवासीय योजनाओं को धारा-28 के अन्तर्गत अधिसूचित किया जा चुका है उस क्षेत्र पर भू-अर्जन की कार्यवाही, जारी रखने के लिए उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम की धारा-59 के अन्तर्गत राज्य सरकार का अनुमोदन प्राप्त किया जाना आवश्यक है।

3- अतः उक्त व्यवस्था के परिप्रेक्ष्य में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की आवासीय योजनाओं को नगरों की महायोजनाओं में समायोजित करने के सम्बन्ध में निम्नवत कार्यवाही की जाय।-

- (1) उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की ऐसी आवासीय योजनाओं, जिनमें परिषद अधिनियम की धारा-32 की अधिसूचना निर्गत की जा चुकी है, उक्त क्षेत्र को नगर की महायोजना तैयार करते समय आवासीय भू-उपयोग में समायोजित किया जाये।
- (2) जिन योजनाओं में परिषद अधिनियम की धारा-28 की अधिसूचना निर्गत हो चुकी है किन्तु धारा-32 की अधिसूचना निर्गत नहीं हुई है ऐसे क्षेत्र को उक्त नगर की महायोजना में समायोजित किये जाने हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-59 के अन्तर्गत राज्य सरकार का अनुमोदन प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा। अतः विकास क्षेत्र घोषित होने की तिथि से तीन माह के अन्दर आवास आयुक्त द्वारा प्रस्ताव एवं भूमि का पूर्ण विवरण शासन को प्रेषित किया जायेगा और शासन द्वारा विचारोपरान्त धारा-59 के अन्तर्गत यदि आदेश निर्गत किये जाते हैं कि उक्त योजना के लिए भू-अर्जन की कार्यवाही जारी रखी जायेगी, तो उतना क्षेत्रफल महायोजना में आवासीय भू-उपयोग रखा जायेगा।

- (3) उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 की धारा-17 में यह प्राविधान है कि परिषद द्वारा संचालित आवासीय योजनायें नगर की महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग के अनुरूप ही निर्मित की जायेगी। अतः नगर की लागू महायोजना में निर्धारित आवासीय भू-उपयोग के अनुसार ही उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा नयी आवासीय योजनायें प्रस्तावित की जायें।
- 4- कृपया उक्त दिशा-निर्देशों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

श्री. ली. म.
(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या- ५२४ (1)/आठ-2-2012, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ।
- 2- निजी सचिव, प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
- 3- निजी सचिव, सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
- 4- आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1/3
- 5- गाड फाईल।

आज्ञा से,

एच०पी०सिंह
(एच०पी०सिंह)
उप सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ : दिनांक-०२ मार्च, 2012

विषय- उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की नयी योजनाओं के क्रियान्वयन के समय मैक्रो स्तर की प्लानिंग में मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक के सुझावों को समायोजित किया जाना।

महोदय,

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा नयी योजनाओं को तैयार करते समय मैक्रो स्तर पर नियोजन में मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक के मन्तव्य का समायोजन कर महानगरों की अवस्थापना सुविधाओं एवं महायोजना के प्रस्तावों में बेहतर तालमेल सुनिश्चित किये जाने की आवश्यकता है।

2- अतएव इस सम्बन्ध में लिये गये निर्णय के परिप्रेक्ष्य में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की आवासीय योजनाओं की मैक्रो-लेवल प्लानिंग करते समय निम्न प्रक्रिया का पालन किया जाय :-

- (1) उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपनी नयी योजनाओं के मैक्रो स्तर की प्लानिंग करते समय मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक का अभिमत अनिवार्य रूप से प्राप्त किया जायेगा।
- (2) इस सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक द्वारा अपना अभिमत एक माह के अन्दर अवश्य आवास आयुक्त को उपलब्ध कराया जायेगा।
- (3) मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक द्वारा macro level की प्लानिंग की दृष्टि से प्रस्ताव का परीक्षण किया जाएगा जिसमें मुख्य रूप से यह देखा जायेगा कि प्रस्ताव सम्बन्धित/निकटवर्ती नगर की महायोजना से consistant है और प्रस्तावित योजना विचाराधीन/क्रियान्वित की जा रही मुख्य अवस्थापना सुविधाओं यथा-बाईपास, एक्सप्रेस-वेज आदि को ध्यान में रखते हुए तैयार की गयी है।

क्रमशः.....2

- (4) उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा प्रस्तावित योजना पर विचार करते समय मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक के सुझावों को परिषद के निदेशक मण्डल के समक्ष स्पष्ट टिप्पणी के साथ प्रस्तुत किया जायेगा और निदेशक मण्डल यह विनिश्चय करेगा कि मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक के किन सुझावों को योजना में समावेशित कर लिया गया है तथा अवशेष सुझावों को न मानने के क्या कारण हैं?
3. कृपया उक्त दिशा-निर्देशों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या-468 (1)/आठ-2-2012, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ।
- 2- आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1/3
- 3- गाड फाईल।

आज्ञा से,

(एच०पी०सिंह)
उप सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र.,
7-बन्दरियाबाग, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक 02 मार्च, 2012

विषय: महायोजना तथा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के स्तर पर प्राविधानित किए जाने वाले भू-उपयोगों एवं सुविधाओं की चेकलिस्ट निर्गत करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक बारहवीं पंचवर्षीय योजना की तैयारी के सम्बन्ध में कतिपय विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद के कार्य-कलापों एवं उनके द्वारा अपनाई जा रही प्रक्रियाओं की शासन स्तर पर की गई समीक्षा के उपरान्त यह पाया गया कि विकास प्राधिकरणों द्वारा तैयार की जा रही महायोजनाओं के अन्तर्गत आवश्यक उपयोग एवं सुविधाओं का प्राविधान सुनिश्चित नहीं किया जा रहा है। फलस्वरूप महायोजना के प्रस्ताव अधूरे अथवा विसंगतिपूर्ण रह जाते हैं और महायोजना लागू हो जाने के उपरान्त उसके कियान्चयन में कठिनाईयें उत्पन्न होती हैं।

उल्लेखनीय है कि शासनादेश संख्या 876/8-3-2008-27विविध/2008, दिनांक 15.4.2008 के माध्यम से जोनल डेवलपमेन्ट प्लान बनाने हेतु 'बिड डॉक्यूमेन्ट' जारी किया गया है। यद्यपि 'बिड-डॉक्यूमेन्ट' के अन्तर्गत जोनल डेवलपमेन्ट प्लान की संरचना हेतु विषय-वस्तु निर्धारित की गई है, परन्तु बारहवीं पंचवर्षीय योजना की तैयारी के सम्बन्ध में कतिपय विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद के कार्य-कलापों एवं उनके द्वारा अपनाई जा रही प्रक्रियाओं की शासन स्तर पर की गयी समीक्षा के उपरान्त यह तथ्य संज्ञान में आया है कि विकास प्राधिकरणों द्वारा तैयार किए जा रहे जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स के अन्तर्गत भी न तो पर्याप्त 'डिटेलिंग' की जा रही है और न ही आवश्यक सुविधाओं का प्राविधान किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त जोनल प्लान्स के अन्तर्गत कतिपय वैधानिक अनिवार्यताओं के सम्बन्ध में अपेक्षित प्राविधान शामिल न किए जाने के कारण विकास/निर्माण अनुज्ञा जारी करते समय उनका अनुपालन सुनिश्चित नहीं हो रहा है।

2. अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों द्वारा महायोजनान्तर्गत नगर के आकार, जनसंख्या एवं कार्यात्मक स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं के लिए प्लानिंग नार्म्स के अनुसार विभिन्न भू-उपयोगों एवं सुविधाओं के प्राविधान चेकलिस्ट-1 के अनुसार किए जाएं, इसके अतिरिक्त वैधानिक

अनिवार्यताओं के परिप्रेक्ष्य में निम्नवत् क्षेत्रों को महायोजना मानचित्र में स्पष्ट रूप से चिह्नित किया जाए। इसी प्रकार विकास प्राधिकरणों द्वारा ज़ोन विशेष के क्षेत्रफल एवं जनसंख्या, भू-उपयोग के स्वरूप तथा उस ज़ोन की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए ज़ोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत विभिन्न भू-उपयोगों एवं सुविधाओं के प्राविधान चेकलिस्ट-2 के अनुसार किए जाएं तथा निम्न क्षेत्रों को ज़ोनल प्लान के मानचित्र में स्पष्ट रूप से चिह्नित किया जाए:-

2.1 हवाई अड्डे का फनल ज़ोन

जिन नगरों में हवाई अड्डा स्थित है, वहां एयरपोर्ट अथारिटी आफ इण्डिया से सम्पर्क स्थापित कर फनल ज़ोन का मानचित्र/विवरण प्राप्त किया जाए और उसे महायोजना /ज़ोनल प्लान के मानचित्र में चिह्नित किया जाए। साथ ही साथ नागरिक उड्डयन विभाग, उ.प्र. शासन के शासनादेश संख्या 202/छप्पन/2010, दिनांक 4.2.2010 के माध्यम से हवाई अड्डों/हवाई पट्टी के समीप इन्टरनेशनल सिविल एविएशन आर्गनाइजेशन के मानकों के अनुरूप विभिन्न निर्माणों की निर्धारित अधिकतम ऊँचाई का समावेश भी महायोजना/ज़ोनल प्लान में करते हुए तदनुसार प्रस्ताव दिए जाएं।

2.2 एयर फोर्स एरोड्रोम्स/इन्स्टालेशन्स तथा रक्षा संगठनों के अन्य इन्स्टालेशन्स के सम्बन्ध में विधिक रूप से निर्धारित दूरी तक निर्माण कार्यों के रेगुलेशन्स सम्बन्धी आवश्यकताएं

रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी किए गए सांविधिक नियम और आदेश संख्या-4 दिनांक 13.01.2010 (भारत सरकार के राजपत्र के भाग-II, खण्ड-4, दिनांक 23.01.2010 में प्रकाशित) की अपेक्षानुसार एयर फोर्स एरोड्रोम्स/इन्स्टालेशन्स के समीपवर्ती क्षेत्र में निर्माण प्रतिबन्धित है, जिसकी दूरी अलग-अलग एयर फोर्स स्टेशन्स के लिए अलग-अलग निर्धारित की गई है। इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या भा.स.-40 /आठ-1-11-14विधि /2011, दिनांक 11 मार्च, 2011 की अपेक्षानुसार महायोजना/ज़ोनल प्लान में एयर फोर्स एरोड्रोम्स/ इन्स्टालेशन्स के समीपवर्ती क्षेत्र में उक्त प्रतिबन्धित क्षेत्र का चिन्हांकन किया जाए। इसके अतिरिक्त रक्षा संगठनों के अन्य अधिष्ठानों (यदि हों) के सम्बन्ध में भी स्थानीय रक्षा विभाग के परामर्श/सुसंगत गजट नोटीफिकेशन के आधार पर चिन्हीकरण सुनिश्चित किया जाए।

2.3 नदियों के एच.एफ.एल. तथा पी.-लाइन

नदियों के किनारे स्थित नगरों की महायोजनाओं/ज़ोन्स में नदी तट को संरेखित कर विभिन्न प्रस्ताव नदी तट के संरेखण के सन्दर्भ में ही दिए जाएं। नदी तटबन्ध के निर्माण की दशा में, नदी तट, तटबन्ध से ही परिभाषित होगा। नदी तटबन्ध के निर्माण के सम्बन्ध में सिंचाई विभाग द्वारा नदी के बहाव, इत्यादि के दृष्टिगत Lacey's Perimeter P-Line के अनुसार बन्धे की लोकेशन चूंकि 'मिड-स्ट्रीम' से निर्धारित की जाती है, अतः नदियों के एच.एफ.एल. तथा पी. लाइन के सम्बन्ध में सिंचाई विभाग से परामर्श कर ही तटबन्ध का 'एलाइनमेंट' चिह्नित किया जाए और तदनुसार ही नदी तट के साथ उपयुक्त भू-उपयोगों के प्रस्ताव दिए जाएं।

2.4 संरक्षित स्मारकों के चारों ओर निर्धारित सीमा तक निर्माण कार्यों का रेगुलेशन

'दि एनशिएन्ट मानुमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स (एमेन्डमेंट एण्ड वैलीडेशन) एक्ट, 2010' के अनुसार पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों की सीमा से 100 मीटर परिधि (प्रोहिबिटेड एरिया) के अन्दर

किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं है तथा इसके पश्चात 200 मीटर परिधि (रेगुलेटेड एरिया) के अन्दर कोई भी निर्माण की अनुज्ञा पुरातत्व विभाग की अनापत्ति के आधार पर देय होती है। अतः उक्त एक्ट के प्राविधानानुसार संरक्षित स्मारकों के चारों ओर प्रोहिबिटेड एरिया तथा रेगुलेटेड एरिया का चिन्हांकन भारतीय पुरातत्व विभाग के परामर्श से किया जाए। *यद्यपि संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा के सम्बन्ध में उपरोक्तानुसार प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्रस्तर-3.1.9 में किया गया है तथा तदनुसार कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किए जाने हेतु शासनादेश संख्या-3617/8-3-11-134विविध/11, दिनांक 10 अगस्त, 2011 द्वारा पूर्व में ही निर्देश प्रसारित किए जा चुके हैं।*

2.5 सेना की फायरिंग रेन्ज से सम्बन्धित डेन्जर जोन

जिन नगरों में सेना की फायरिंग रेन्ज स्थित है, उनकी महायोजना/जोनल प्लान्स में सेना संगठन के परामर्श तथा सुसंगत गजट नोटिफिकेशन के आधार पर 'डेन्जर जोन' चिन्हित किया जाए।

2.6 ताज ट्रैपेज़ियम जोन में प्रदूषण निवारण तथा नियन्त्रण

पर्यावरण एवं वन मन्त्रालय, भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 17 मई, 1999 द्वारा ताज ट्रैपेज़ियम जोन प्रदूषण (निवारण और नियन्त्रण) प्राधिकरण का गठन किया गया है। उक्त अधिसूचना में ताज ट्रैपेज़ियम जोन का भी चिन्हांकन किया गया है। अतः ताज ट्रैपेज़ियम जोन में स्थित नगरों की महायोजनाओं/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स की संरचना में उक्त ताज ट्रैपेज़ियम जोन की अपेक्षाओं का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

2.7 वाइल्ड लाइफ़ सैक्चुरीज़, रिज़र्व फ़ारेस्ट एवं पर्यावरण तथा वन विभाग के अन्य संरक्षित क्षेत्रों का चिन्हीकरण

जिन विकास क्षेत्र में वाइल्ड लाइफ़ सैक्चुरीज़, रिज़र्व फ़ारेस्ट अथवा पर्यावरण एवं वन विभाग के अन्य संरक्षित क्षेत्र स्थित हैं, उनकी महायोजनाओं/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स में वन विभाग तथा पर्यावरण विभाग के सुसंगत गजट नोटिफिकेशन व परामर्श के आधार पर इन क्षेत्रों का चिन्हांकन किया जाए।

2.8 ग्राउण्ड वाटर के संरक्षण तथा रिचार्जिंग हेतु तालाब, झील, जलाशय एवं अन्य वाटर बाडीज़ का चिन्हीकरण तथा संरक्षण

विकास क्षेत्र में स्थित प्राकृतिक जलाशयों, तालाबों, झीलों को चिन्हित कर महायोजनाओं/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स में उनके अनिवार्य संरक्षण हेतु नियमानुसार प्राविधान किए जाएं।

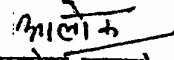
3. उक्त के अतिरिक्त मुझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स के अन्तर्गत उपरोक्त क्षेत्रों का स्पष्ट रूप से चिन्हांकन तथा उनसे सम्बन्धित लागू प्रतिबन्धों/शर्तों का उल्लेख प्रतिवेदन (रिपोर्ट) में करने के उपरांत ही प्राधिकरण बोर्ड द्वारा महायोजना को शासन के अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाए। विकास प्राधिकरणों द्वारा उक्त निर्देशों एवं संलग्न चेकलिस्ट्स का अनुपालन करने के उपरान्त ही शासन द्वारा महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स के मसौदे पर विचार किया जाएगा।

अवगत हैं कि ज़ोनल प्लान्स तैयार किए जाने के सम्बन्ध में विस्तृत दिशा-निर्देश शासनादेश संख्या-5537/8-3-11-27विविध/08, दिनांक 15.12.2011 द्वारा पूर्व में ही निर्गत किए जा चुके हैं।

4. कृपया उपरोक्त निदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराया जाए।

संलग्नक: चेकलिस्ट-1 तथा चेकलिस्ट-2

भवदीय,



(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या एवं दिनांक: तदैव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. प्रमुख सचिव/सचिव, नागरिक उड्डयन विभाग, उ.प्र. शासन।
5. प्रमुख सचिव/सचिव, सिंचाई विभाग, उ.प्र. शासन।
6. जिलाधिकारी/अध्यक्ष, नियन्त्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
7. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर 'अपलोड' कराने का कष्ट करें।
8. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,


(अजयदीप सिंह)
विशेष सचिव

शासनादेश संख्या-563/8-3-12-27 विविध/08, दिनांक-02 मार्च,2012 का चेकलिस्ट-1
महायोजना स्तर पर प्राविधानित किए जाने वाले भू-उपयोगों एवं सुविधाओं की
चेकलिस्ट-1

महायोजनान्तर्गत नगर के क्षेत्रफल एवं जनसंख्या के आकार तथा वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए प्लानिंग नार्म्स के आधार पर निम्नलिखित तालिका में दी गई चेकलिस्ट के अनुसार प्राविधान किए जाएंगे:-

क.सं. भू-उपयोग/सुविधाएं

महायोजनान्तर्गत दर्शाए जाने वाले उपयोगों/
क्रियाओं/सुविधाओं/विवरण की चेकलिस्ट

1. भू-उपयोग सम्बन्धी प्रस्ताव:

1.1 आवासीय

- वर्तमान निर्मित
- विकसित क्षेत्र
- नए प्रस्तावित क्षेत्र एवं उनका घनत्व
- ग्रामीण आबादियां

1.2 व्यावसायिक

- उप-नगरीय केन्द्र
- नगरीय केन्द्र
- मण्डी/थोक वाणिज्यिक केन्द्र
- वेयर हाउसिंग
- फल एवं सब्जी मण्डी
- होटल
- रेहड़ी वालों और फेरीवालों हेतु वेन्डिंग जोन
- साप्ताहिक मार्केट (जहां पूर्व से चल रहे हों)

1.3 मिश्रित भू-उपयोग

- बाजार स्ट्रीट
- अन्य मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र

1.4 कार्यालय

- राजकीय एवं अर्द्ध-राजकीय कार्यालय
- प्रोफेशनल/व्यावसायिक कार्यालय

1.5 औद्योगिक

- लघु एवं हल्के उद्योग
- वृहद उद्योग
- स्पेशल इकोनॉमिक जोन (एस.ई.जेड. यदि हो)
- लॉजिस्टिक्स पार्क
- प्रदूषणकारी एवं संकटमय उद्योग

1.6 पार्क एवं खुले क्षेत्र,
कीड़ा-स्थल तथा हरित
पट्टी

- बहुदेशीय खुले स्थल
- कीड़ा-स्थल (फ्लेग्राउंड/स्टेडियम), स्पोर्ट्स काम्पलेक्स
- हरित पट्टी
- रेस कोर्स, गोल्फ कोर्स
- जूलॉजिकल गार्डन
- एम्यूजमेन्ट पार्क

1.7 पर्यटन एवं हेरिटेज क्षेत्र

- संरक्षित ऐतिहासिक स्मारक/भवन
- संरक्षित पुरातात्विक स्थल
- पर्यटन स्थल

1.8 नॉन-कन्फॉर्मिंग

- संकटमय/हानिकारक उद्योग

- भू-उपयोग
- प्रदूषणयुक्त उद्योग
 - अन्य नॉन-कन्फॉर्मिंग उपयोग
2. सामुदायिक सुविधाएं, सेवाएं एवं उपयोगिताएं :
- 2.1 शैक्षिक सुविधाएं
- डिग्री कालेज/पोस्ट ग्रेजुएट डिग्री कालेज
 - प्रबन्धन एवं तकनीकी संस्थान
 - विश्वविद्यालय
- 2.2 चिकित्सा सुविधाएं
- बाल कल्याण एवं प्रसूति गृह
 - अस्पताल
- 2.3 सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं
- धार्मिक भवन
 - कब्रिस्तान, शमशानघाट
 - धोबीघाट
- 2.4 अन्य सुविधाएं
- डाक एवं तार घर
 - पुलिस स्टेशन, पुलिस लाईन
 - फॉयर स्टेशन
3. यातायात एवं परिवहन सम्बन्धी सुविधाएं:
- बस स्टेशन
 - टैक्सी/टैम्पो एवं रिक्शा स्टैण्ड
 - पब्लिक पार्किंग क्षेत्र
 - बस डिपो/वर्कशाप
 - ट्रांसपोर्टनगर/ट्रक टर्मिनल
 - ऑटो मार्केट
 - सड़कों के 'राइट-ऑफ-वे' (24 मीटर एवं अधिक चौड़ी)
 - फ्लाईओवर, आर.ओ.बी, पुल, अन्डरपास, फुटओवर ब्रिज
 - रेलवे लाईन एवं स्टेशन
 - मेट्रो रेल
 - एअरपोर्ट/एअरस्ट्रिप
4. अवस्थापना सुविधाएं:
- 4.1 जलापूर्ति
- वाटर वर्क्स
- 4.2 ड्रेनेज
- ट्रंक वॉटर सप्लाई नेटवर्क
 - ट्रंक स्टॉर्म वॉटर ड्रेन्स
 - ड्रेनेज निस्तारण बिन्दु
- 4.3 सीवरेज
- ट्रंक सीवरेज नेटवर्क
 - एस.टी.पी.
 - सीवेज फार्म
5. सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट:
- गार्बेज डम्पिंग ग्राउन्ड/कम्पोस्ट प्लान्ट
6. विद्युत आपूर्ति:
- हाई-टेंशन लाईन्स
 - विद्युत सब-स्टेशन
 - पावर स्टेशन
7. कृषि एवं अन्य:
- कृषि भूमि
 - बाग
 - वन क्षेत्र
 - तालाब/जलाशय/वाटर बॉडीज
 - नदी/नाले/नहर

8. अन्य विविध प्रस्ताव/विवरण:

- 8.1 ग्राम सभा, अर्बन सीलिंग, नजूल तथा अन्य सरकारी भूमि का चिन्हीकरण तथा भूमि की लोकेशन एवं आवश्यकता के दृष्टिगत महायोजना में सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग, बस स्टॉप, स्ट्रीट वेन्डिंग, कूड़ा-निस्तारण स्थल, पार्क एवं खुले क्षेत्र, शासकीय कार्यालय, आदि के लिए ऐसी भूमियों का आरक्षण किया जाए।
- 8.2 एक्सप्रेसवेज के इन्टरचेज क्षेत्रों में तथा हवाई अड्डों के फनल जोन में सम्भावित उपयुक्त सुविधाएं/उपयोग ही अनुमन्य किए जाएं। उदाहरणार्थ, इन्टरचेज क्षेत्रों में बस टर्मिनल, ट्रांसपोर्ट नगर/ट्रंक टर्मिनल, मण्डी, वेयर हाउसिंग आदि क्रियाएं स्थापित की जा सकती हैं। जबकि फनल जोन में कार मार्केट, नीलामी बाजार, प्रदर्शनी/मेला स्थल, भण्डारण/गोदाम, धार्मिक प्रवचन केन्द्र, बारातघर/बैंक्वेट हाल, ट्रैफिक पार्क, पिकनिक स्थल, मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र, प्लेग्राउन्ड/स्टेडियम आदि जिनके भवनों की ऊंचाई फनल जोन की अपेक्षाओं के अनुसार हो, स्थापित किए जा सकते हैं।
- 8.3 उ.प्र. राज्य मार्ग प्राधिकरण (उपशा) एवं उ.प्र. एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा) द्वारा मार्गों से सम्बन्धित जो भी अध्ययन कराए गए हैं तथा मार्गों की पी.पी.पी. परियोजनाओं को महायोजना बनाते समय आवश्यकतानुसार समावेशित किया जाए।
- 8.4 विकास क्षेत्र सीमा, स्थानीय निकाय सीमा, वार्ड सीमा, राजस्व ग्राम सीमा तथा अपरिभाषित क्षेत्र सीमा (यथा-छावनी परिषद, रक्षा मन्त्रालय के अन्य अधिष्ठान) को महायोजना मानचित्र पर चिन्हित किया जाए।

अजय दीप सिंह
(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव,

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।

-8-

शासनादेश संख्या:563/8-3-12-27विधि/08, दिनांक-02 मार्च,2012 का चेकलिस्ट-2

जोनल डेवलपमेन्ट प्लान स्तर पर प्राविधानित किए जाने वाले

भू-उपयोगों, सुविधाओं एवं अन्य विवरण की चेकलिस्ट-2

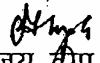
महायोजनान्तर्गत चिन्हित किसी जोन के अन्तर्गत आ रहे नगर स्तरीय ऐसे उपयोग एवं सुविधाएं, जो महायोजना में प्रस्तावित हैं, को जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में समायोजित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त सम्बन्धित जोन के प्रधान भू-उपयोग स्वरूप, क्षेत्रफल, जनसंख्या का आकार तथा जोन की वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए प्लानिंग नार्म्स के आधार पर निम्नवत तालिका में दी गई चेकलिस्ट के अनुसार जोनल प्लान के अन्तर्गत प्राविधान किए जाएंगे :-

क.सं.	भू-उपयोग/सुविधाएं	जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत दर्शाए जाने वाले उपयोगों/कियाओं/सुविधाओं/विवरण की चेकलिस्ट
1.	भू-उपयोग सम्बन्धी प्रस्ताव :	
1.1	आवासीय	<ul style="list-style-type: none">• वर्तमान निर्मित• विकृषित क्षेत्र• नए प्रस्तावित क्षेत्र एवं उनका आवासीय घनत्व• ग्रामीण आबादी
1.2	व्यावसायिक	<ul style="list-style-type: none">• सुविधाजनक दुकानें• नेबरहुड/सेक्टर शॉपिंग सेन्टर• फल एवं सब्जी मण्डी• होटल• रेहड़ी वालों और फेरीवालों हेतु वेन्डिंग जोन• साप्ताहिक मार्केट (जहां पूर्व से चल रहे हों)
1.3	मिश्रित भू-उपयोग	<ul style="list-style-type: none">• बाजार स्ट्रीट• अन्य मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र
1.4	कार्यालय	<ul style="list-style-type: none">• राजकीय एवं अर्द्ध-राजकीय कार्यालय• प्रोफेशनल/व्यावसायिक कार्यालय• बैंक
1.5	औद्योगिक	<ul style="list-style-type: none">• फ्लैटेड फैक्टरीज• कुटीर एवं गृह उद्योग• लघु एवं हल्के उद्योग• सर्विस गैराज एवं रिपेयर शॉप• स्पेशल इकोनॉमिक जोन (एस.ई.जेड. यदि हों)
1.6	पार्क एवं खुले क्षेत्र, कीड़ा-स्थल तथा हरित पट्टी	<ul style="list-style-type: none">• पार्क एवं खुले क्षेत्र,• कीड़ा-स्थल (प्लेग्राउण्ड)• बाग/वन क्षेत्र (यदि हों)• हरित पट्टी
1.7	पर्यटन एवं हेरिटेज क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none">• संरक्षित ऐतिहासिक स्मारक/भवन• संरक्षित पुरातात्विक स्थल• पर्यटन स्थल
1.8	नॉन कन्फॉर्मिंग भू-उपयोग	<ul style="list-style-type: none">• संकटमय/हानिकारक उद्योग• प्रदूषणयुक्त उद्योग• अन्य नॉन कन्फॉर्मिंग उपयोग

2. सामुदायिक सुविधाएं, सेवाएं एवं उपयोगिताएं :
 - 2.1 शैक्षिक सुविधाएं
 - जूनियर हाईस्कूल / हाईस्कूल
 - इन्टर कालेज
 - डिग्री कालेज
 - पोस्ट ग्रेजुएट डिग्री कालेज
 - 2.2 चिकित्सा सुविधाएं
 - स्वास्थ्य केन्द्र
 - बाल कल्याण एवं प्रसूति गृह
 - अस्पताल
 - नर्सिंग होम
 - 2.3 सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं:
 - बारातघर
 - कम्युनिटी सेन्टर
 - धार्मिक भवन
 - धोबीघाट
 - 2.4 अन्य सुविधाएं
 - उप डाकघर
 - टेलीफोन एक्सचेंज
 - पुलिस चौकी / पुलिस स्टेशन
 - फॉयर स्टेशन
 - एल.पी.जी. वितरण केन्द्र
 - रैन बसेरा
3. यातायात एवं परिवहन सम्बन्धी सुविधाएं:
 - बस स्टॉप / बस-ले
 - टैक्सी / टैम्पो एवं रिक्शा स्टैण्ड
 - पब्लिक पार्किंग क्षेत्र
 - सडकों के 'राइट-ऑफ-वे' (12 मीटर एवं अधिक चौड़ी)
 - सडकों के 'कास-सेक्शन'
 - फ्लाईओवर, आर.ओ.बी. पुल, अन्डरपास, फुटओवर ब्रिज
 - रेलवे लाईन एवं स्टेशन
 - पेडैस्ट्रियन भूवमेन्ट क्षेत्र (जहां आवश्यक हो)
4. अवस्थापना सुविधाएं:
 - 4.1 जलापूर्ति
 - वाटर वर्क्स
 - ट्रान्समिशन नेटवर्क
 - ओवरहेड टैंक
 - अन्डर ग्राउण्ड वाटर रिज़र्वायर
 - 4.2 ड्रेनेज
 - स्टॉर्म वॉटर ड्रेनेज नेटवर्क
 - ड्रेनेज निरतारण बिन्दु / ट्रंक ड्रेन से 'कनेक्टिविटी'
 - 4.3 सीवरेज
 - सीवरेज नेटवर्क
 - एस.टी.पी.
5. सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट:
 - कूड़ा एकत्रीकरण रथल
 - कूड़ा-निस्तारण रथल
6. विद्युत आपूर्ति:
 - ट्रांसमिशन नेटवर्क
 - विद्युत सब-स्टेशन
7. संचार सुविधाएं:
 - सैलुलर टॉवर
 - माइक्रोवेव केन्द्र

10-

8. रेनवॉटर हार्वेस्टिंग एवं ग्राउण्ड वॉटर रिचार्जिंग: • विद्यमान तालाब/जलाशय/अन्य वाटर बॉडीज
• नए जलाशय
• नदी/नाले/नहर
9. अन्य विविध प्रस्ताव/विवरण:
- 9.1 ग्राम सभा, अर्बन सीलिंग, नजूल तथा अन्य सरकारी भूमि का चिन्हीकरण तथा भूमि की लोकेशन एवं आवश्यकता के दृष्टिगत सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग, बस स्टॉप, स्ट्रीट वेन्डिंग, कूड़ा-निस्तारण रथल, पार्क एवं खुले क्षेत्र, शासकीय कार्यालय आदि के लिए ऐसी भूमियों का आरक्षण
- 9.2 रीडेवलपमेन्ट/इम्प्रूवमेन्ट हेतु क्षेत्रों का चिन्हीकरण
- 9.3 जोन की स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत वांछित अन्य सुविधाएं/विवरण


(अजय शीप सिंह)
विशेष सचिव,

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग

प्रेषक,

आलोक कुमार,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र.,

7-बन्दरियाबाग, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक 02 मार्च, 2012

विषय: आउट सोर्सिंग के माध्यम से जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार कराए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

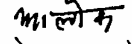
कृपया उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या: 876/8-3-2008-27 विविध/2008, दिनांक 15 अप्रैल, 2008 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा आउट सोर्सिंग के माध्यम से जोनल डेवलपमेंट प्लान बनाने हेतु कन्सल्टेंट के चयन के लिए बिड डाक्युमेंट का निर्धारण किया गया है।

2. इस सम्बन्ध में शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि बेसमैप हेतु आवश्यक सर्वेक्षण कार्यों का अनुभव तथा नियोजन सम्बन्धी कार्यों का आवश्यक अनुभव एक साथ रखने वाले कन्सल्टेन्ट्स की उपलब्धता बहुत कम होने के कारण आउट-सोर्सिंग के माध्यम से जोनल डेवलपमेंट प्लान बनाने के लिए कन्सल्टेंट के चयन में कठिनाई आ रही है। अतः जोनल डेवलपमेंट प्लान बनाने हेतु बेसमैप तैयार करने एवं नियोजन सम्बन्धी कार्यों को अलग-अलग (Split) करते हुए कन्सल्टेंट के माध्यम से कराने की व्यवस्था होनी चाहिए, ताकि बेसमैप कन्सल्टेंट के माध्यम से तैयार कराने के उपरान्त जोनल डेवलपमेंट प्लान हेतु नियोजन सम्बन्धी प्रस्ताव विकास प्राधिकरण द्वारा स्वयं या नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग अथवा आउट सोर्सिंग के माध्यम से तैयार कराया जाना सम्भव हो सके।

3. अतः उक्त कठिनाईयों के निराकरण के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि जोनल डेवलपमेंट प्लान बनाने के लिए आउट-सोर्सिंग से सम्बन्धित टेण्डर की प्रक्रिया दो भागों में भी पूर्ण की जा सकती है। पहले भाग में सेटलाइट इमेजरी/टोटल स्टेशन के माध्यम से बेसमैप तैयार करने एवं सजरा मानचित्र पर सुपरइम्पोजीशन की कार्यवाही

सम्पादित कराई जाए, जबकि जोनल डेवलपमेंट प्लान (नियोजन सम्बन्धी) कार्य हेतु अलग से टेण्डर किया जा सकता है।

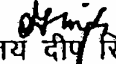
4. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सम्पन्न करने के लिए जोनल डेवलपमेंट प्लान से सम्बन्धित बिड-डाक्युमेंट को स्थानीय स्तर पर आवश्यकतानुसार संशोधित करते हुए आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या एवं दिनांक: तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. आवास अग्रयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत शासनादेश को आवारा एवं शहरी नियोजन की वेबसाइट पर 'अपलोड' कराने का कष्ट करें।
5. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या :3589/8-3-2011-11विविध/08
लखनऊ : दिनांक : 04 अगस्त, 2011

अधिसूचना

निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में कय-योग्य एफ.ए.आर. (तल क्षेत्रफल अनुपात) का प्राविधान इस उद्देश्य से किया गया है कि भूमि चूँकि सीमित संसाधन है और उसका अधिकतम उपयोग सुनिश्चित करने के लिए भूमि की लोकेशनल एडवान्टेज के दृष्टिगत यदि कोई निर्माणकर्ता अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) का उपयोग करना चाहता है, तो एक तर्कसंगत फार्मूले के आधार पर आगणित धनराशि के अनुसार उसे यह सुविधा प्राप्त हो सके।

कय-योग्य एफ.ए.आर. का प्राविधान सर्वप्रथम आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अधिसूचना संख्या: 1157/9-आ-3-1999-2 आ.नी./89, दिनांक 9 मार्च, 1999 के माध्यम से किया गया था। इस अधिसूचना में दिए गए फार्मूले के अनुरार कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) के लिए वांछित अनुपातिक भूमि मूल्य एवं विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित गुणांक के आधार पर किए जाने की व्यवस्था थी, परन्तु उक्त फार्मूले को अधिसूचना संख्या: 5136/8-3-2008-11 विविध/08, दिनांक 25.9.2008 द्वारा संशोधित कर दिया गया है, जिसके अनुसार कय हेतु प्रस्तावित अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) के लिए वांछित अनुपातिक भूमि मूल्य को आधार नहीं बनाया गया है, बल्कि तल क्षेत्रफल को सीधे भूमि के मूल्य एवं निर्धारित गुणांक से गुणा करने की व्यवस्था है। अधिसूचना दिनांक-25.09.2008 द्वारा संशोधित व्यवस्था निम्नवत् कारणों से युक्तिसंगत नहीं है:-

- (i) 'एफ.ए.आर.' से तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है। अतः एफ.ए.आर. की परिभाषा के दृष्टिगत कय-योग्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल के लिए वांछित अनुपातिक भूमि पर ही शुल्क देय होना चाहिए।
- (ii) प्रस्तावित फार्मूले के अन्तर्गत शुल्क की गणना हेतु चूँकि भूमि मूल्य को आधार बनाया गया है, अतः उक्त दर, भूमि के क्षेत्रफल के लिए लागू होनी चाहिए, न कि तल क्षेत्रफल के लिए।
- (iii) कय-योग्य तल क्षेत्रफल को सीधे भूमि की दर से गुणा करने पर शुल्क की धनराशि 2 से 2.5 गुना अधिक आती है, जिससे भवन निर्माण की लागत बढ़ने के कारण भूमि का 'आप्टिमम' उपयोग एवं 'अफोर्डेबल हाउसिंग' के उद्देश्य की पूर्ति होना सम्भव नहीं है। कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु पूर्व अधिसूचना दिनांक 9.3.1999 में निर्दिष्ट प्राविधान अधिक युक्तिसंगत था, जिसे पुनर्स्थापित किया जाना औचित्यपूर्ण है।

2- अतः कय योग्य एफ.ए.आर.शुल्क को युक्तिसंगत बनाने के साथ-साथ इस पहलू पर कि ऐसा शुल्क परिणामी अतिरिक्त अवस्थापना शुल्क की लागत को वहन करने हेतु पर्याप्त हो शासन द्वारा सम्यक विचारोपरांत यह निर्णय लिया गया है कि आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु निर्गत अधिसूचना संख्या

5136/8-3-2008-11विविध/08, दिनांक 25.9.2008 के अधीन निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना से सम्बन्धित प्राविधानों को निम्नानुसार संशोधित किया जाय :-

2.1 निर्मित क्षेत्र

निर्मित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 का 20 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य है, जिस हेतु शुल्क की गणना प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 1.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

2.2 विकसित क्षेत्र

विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 का 33 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य है, जिस हेतु शुल्क की गणना प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 1.5 से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

2.3 नए/अविकसित क्षेत्र

नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 2.5 निर्धारित है, जिसका अधिकतम 50 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य है। ऐसे क्षेत्रों में प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकसित योजनाओं में कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

2.4 निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के अतिरिक्त अन्य उपयोगों के लिए अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर कय-योग्य एफ.ए.आर. उपरोक्त सिद्धान्तों के अनुसार ही अनुमन्य होगा।

3- उपरोक्त के कम में अधिसूचना संख्या 5136/8-3-2008-11विविध/08, दिनांक 25.9.2008 के निम्न प्रस्तरों, जिनका उल्लेख स्तम्भ संख्या-1 में किया गया है, के स्थान पर स्तम्भ संख्या-2 के अनुसार निम्नवत संशोधित किया जा रहा है:-

अधिसूचना दिनांक 25.9.08 की वर्तमान व्यवस्था	संशोधित व्यवस्था
1	2
1. अधिसूचना दिनांक 25.9.08 का प्रस्तर-4(3)- निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी,	अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-4(3) में संशोधित व्यवस्था:- निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित में कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में

जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/ आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट-बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति बोर्ड को प्रस्तुत करेगी कि कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष उक्त अपेक्षाएं पूर्ण हो रही हैं अथवा नहीं अर्थात् कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं? समिति की संस्तुति के आधार पर ही बोर्ड द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

गठित तकनीकी समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/ आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट-बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करेगी कि कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

2. अधिसूचना दिनांक 25.9.08 का प्रस्तर-4(4):-

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न प्रकार से की जाएगी:-

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = कय योग्य तल क्षेत्रफल x भूमि की वर्तमान दर x गुणांक

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होगा:-

क. सं.	भू-उपयोग श्रेणी	गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.50
2.	कार्यालय	0.45
3.	ग्रुप हाउसिंग	0.40
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/	0.20

अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-4(4) में संशोधित व्यवस्था:-

अधिसूचना दिनांक 09.3.1999 के अनुरूप कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु प्रस्तावित फार्मूला तथा गुणांकों को निम्नवत् पुर्ननिर्धारित किया जाता है:-

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु फार्मूला:-

$$C = Le \times Rc \times P$$

$$C = \text{शुल्क (चार्ज)}$$

Le=कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्ग मीटर) i.e.

$$Fp \div FAR$$

Fp=कय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

सामुदायिक सुविधाएं

भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट से है।

FAR=महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर., जैसाकि प्रस्तर-2 में परिभाषित किया गया है)

RC=भूमि की दर जो निम्नवत होगी :-

- (i) वाणिज्यिक, कार्यालय/संस्थागत तथा गुप हाउसिंग के प्रकरणों में जहां नीलामी हुई है, वहां नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट, दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर गणना की जाएगी। जहां नीलामी नहीं हुई है तथा प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से कम हो, ऐसे प्रकरणों में जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट एवं प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के योग के 1/2 के आधार पर गणना की जाएगी। परन्तु जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से अधिक हो, वहाँ प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के आधार पर ही गणना की जाएगी।
- (ii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के लिए प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा। जहां उक्त रेट उपलब्ध नहीं है, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।

P= कय-योग्य फैक्टर

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होंगे:-

क्र. सं.	भू-उपयोग श्रेणी	संशोधित गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.80
2.	कार्यालय/संस्थागत	0.60

3.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
4.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	0.30

नोट:

- (i) प्लॉट डेवलपमेंट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू-उपयोग के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमत्य नहीं है। आवासीय भू-उपयोग में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमत्य है।
- (ii) कार्यालय/संस्थागत भू-उपयोग के अन्तर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय, तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाएं शामिल होंगी।
- (iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अन्तर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारातघर/सामुदायिक केन्द्र, आदि शामिल होंगे।

स्पष्टीकरण:

- (i) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट के अन्तर्गत "वर्तमान" शब्द का तात्पर्य मानचित्र स्वीकृति (Date of Plan Approval) की तिथि को लागू दर से है।
- (ii) प्राधिकरण के 'वर्तमान सेक्टर रेट' का तात्पर्य 'वर्तमान आवासीय दर' से है।

3. अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 का प्रस्तर-3(8):

अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 के अनुसार नए/अविकसित क्षेत्रों में जहां भू-स्वामी की

अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-3(8) में संशोधित व्यवस्था:-

नए/अविकसित क्षेत्र में जहां भू-स्वामी की निजी भूमि है, वहां ग्रुप हाउसिंग के लिए 1.5

<p>निजी भूमि है अथवा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवंटित नहीं है, वहां वर्तमान में अनुमन्य एफ.ए.आर. से जितना अतिरिक्त एफ.ए.आर. देय होगा, के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय होंगे।</p>	<p>रो अधिक परन्तु 2.5 एफ.ए.आर. तक के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होंगे वरन् समान सिद्धान्त तथा एकरूपता के दृष्टिगत इस हेतु शुल्क की गणना कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा बढ़े हुए एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी। इसके अतिरिक्त 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।</p>
<p>4. अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 का प्रस्तर-4(2)(ख): कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अतिरिक्त इकाईयां अधिकतम निर्धारित घनत्व की सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होंगी।</p>	<p>अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-4(2)(ख) में संशोधित व्यवस्था:- ग्रुप हाउसिंग योजना में कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।</p>

अधिसूचना संख्या-5136/8-3-2008-11 विविध/08, दिनांक-25 सितम्बर, 2008 के शेष प्राविधान यथावत् लागू होंगे।

4- कय-योग्य एफ.ए.आर. के सम्बन्ध में अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 में प्रस्तावित उपरोक्त संशोधनों के अतिरिक्त निम्न अधिसूचनाओं/शासनादेशों के प्राविधानों को निम्नवत् स्पष्ट/संशोधित किया जा रहा है :-

4(1) अधिसूचना संख्या 3084/8-3-09-73 विविध/07, दिनांक 17.8.2009 द्वारा गाज़ियाबाद विकास क्षेत्र में इन्दिरापुरम, वैशाली और कौशाम्बी योजनाओं तथा अधिसूचना संख्या: 166/8-3-2010-73 विविध/2007, दिनांक 31.3.2010 द्वारा वसुन्धरा एवं गोविन्दपुरम योजनाओं में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 से बढ़ाकर 2.5 निर्धारित किया गया था। ऐसे 1.5 से अधिक तथा 2.5 तक अतिरिक्त एफ.ए.आर., शुल्क के भुगतान पर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के अनुसार की जाएगी तथा कय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 बेसिक एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी। इन योजनाओं में 2.5 एफ.ए.आर. का अधिकतम 33 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. उपर्युक्त फार्मूले से आगणित शुल्क के भुगतान पर निम्न शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा :-

(1) कय-योग्य एफ.ए.आर. रिक्त भूखण्डों एवं निर्माणाधीन भवनों में ही अनुमन्य होगा, परन्तु

निर्माणाधीन भवनों में कय-योग्य एफ.ए.आर. स्ट्रक्चरल डिजाइन एवं सेफ्टी की पुष्टि के उपरान्त ही अनुमन्य होगा।

(II) कय-योग्य एफ.ए.आर., प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सैट बैंक, पार्किंग, फायर एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं का अनिवार्य रूप से अनुपालन सुनिश्चित होने की दशा में ही अनुमन्य होगा।

(III) ऐसे भवन जिनमें मानचित्र स्वीकृति एवं निर्माण के उपरान्त आवंटियों के पक्ष में स्वामित्व हस्तान्तरण हो चुका है अथवा 'आकूपेन्सी' हो चुकी है अथवा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी हो चुका है, में कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा।

4(2) शासनादेश संख्या 4823/8-3-09-11 विविध/08, दिनांक 10.11.2009 द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं के मानकों तथा अन्य अपेक्षाओं यथा-सड़क की न्यूनतम चौड़ाई, सैट-बैंक, पार्किंग व्यवस्था, फायर सेफ्टी, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, आदि हेतु चेकलिस्ट जारी की गयी थी, जो यथावत लागू रहेगी।

5- कृपया उपरोक्तानुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से

आलोक कुमार
सचिव।

संख्या-3589(1)/8-3-2011-11विविध/08, तददिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, लखनऊ को असाधारण गजट के प्रकाशन हेतु एवं शासन को 500प्रतियां उपलब्ध कराने के अनुरोध के साथ प्रेषित।

आज्ञा से

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या-3589(2)/8-3-2011-11विविध/08, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ
3. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. अध्यक्ष/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
6. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु उत्तर प्रदेश।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।
8. प्रबन्ध निदेशक, उ०प्र० सहकारी आवास संघ लि०, लखनऊ।
9. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

प्रेषक

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ : दिनांक : /0 अगस्त, 2011

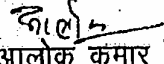
विषय :- विकास/प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 के प्रस्तर-3.1.9 का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त के संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 के प्रस्तर-3.1.9 जो संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों के समीप निर्माण की अनुज्ञा के संबंध में निम्न व्यवस्था है:-

- i. पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हेरिटेज स्थलों की सीमा से 100मी० की परिधि के अन्दर निर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जायेगी तथा इसके पश्चात 200मी० तक के क्षेत्र में उसी में निर्माण हेतु पुरातत्व विभाग की अनापत्ति आवश्यक होगी।
- ii. संरक्षित स्मारकों के अतिरिक्त सांस्कृतिक, ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक अभिकल्पन की धरोहर के संरक्षण की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों/भवनों के आस-पास विकास/निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने हेतु प्राधिकरण समुचित शर्तें एवं प्रतिबन्ध निर्धारित कर सकता है।

2- शासन के संज्ञान में आया है कि कतिपय मामलों में उपर्युक्त अनुज्ञा का अनुपालन नहीं किया जा रहा है। कृपया विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 के प्रस्तर-3.1.9 का अनुपालन कड़ाई से सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

(आलोक कुमार)
सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ : दिनांक : 27 सितम्बर, 2011

विषय :- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 में प्रस्तावित संशोधन का शासन द्वारा अनुमोदन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर आवास बन्धु के माध्यम से समस्त विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं से सुझाव प्राप्त करने हेतु विभागीय वेबसाइट पर अपलोड किया गया। संशोधन के प्रस्ताव पर 13 विकास प्राधिकरणों तथा 09 निजी विकासकर्ताओं एसोसिएशन के सुझाव प्राप्त हुए। प्राप्त सुझावों पर विकास प्राधिकरणों की दिनांक 10.09.2011 को आयोजित मासिक समीक्षा बैठक में विस्तृत विचार विमर्श हुआ। दिनांक 27.08.2011 को होटल व्यवसाय के प्रतिनिधियों से भी पर्यटन विभाग के अधिकारियों के साथ विचार-विमर्श किया गया। विस्तृत विचार-विमर्श एवं प्राप्त सुझावों का संज्ञान लेते हुए विसंगतियों का निराकरण कर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 में प्रस्तावित संशोधनों को अंतिम रूप दिया गया है।

2- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 में प्रस्तावित संशोधन की प्रति जिसमें विकास प्राधिकरणों तथा निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त सुझावों, अध्याय-22 के पश्चात 23, 24 एवं 25 जो क्रमशः सर्विस अपार्टमेंट्स हेतु अपेक्षाएं, दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक एवं प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यावसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु अपेक्षाएं भी सम्मिलित हैं, संलग्न करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अन्तर्गत उक्त प्रस्तावित संशोधन पर अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। कृपया इस पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने का कष्ट करें। स्थानीय विशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कार अपेक्षित हो तो बोर्ड की संस्तुति सहित शासन को प्रस्ताव उपलब्ध कराने का कष्ट करें ताकि शासन स्तर से प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान किया जा सके।

संलग्नक : यथोक्त।

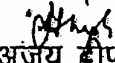
भवदीय
आलोक कुमार
(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 में प्रस्तावित संशोधन की एक प्रति संलग्न करते हुए आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद को इस आशय से प्रेषित कि परिषद बोर्ड में उक्त उपविधि पर विचार कर अंगीकार करने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।
2. निदेशक, आवास बन्धु, को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वेबसाइट पर अपलोड करते हुए समस्त संबंधित को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 के प्रस्तावित संशोधन की प्रतियां उन्हें उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।
4. अपर निदेशक, नियोजन आवास बन्धु लखनऊ।
5. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों तथा निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं से प्राप्त सुझावों पर विकास प्राधिकरणों की समीक्षा बैठक दिनांक 10.9.2011 में हुए विचार-विमर्श के क्रम में प्रस्तावित संशोधन

प्रस्तर संख्या	विद्यमान प्राविधान	प्रस्तावित संशोधन
1	2	3
अध्याय-1 : परिभाषाएं		
1.2.41	'सर्विस फ्लोर' का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच 1.75 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है।	'सर्विस फ्लोर' का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच (फ्लोर से सीलिंग तक) 2.10 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट, इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है। भवन उपविधि में नए प्रस्तर-1.2.43 के रूप में 'सर्विस अपार्टमेन्ट' की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:- 'सर्विस अपार्टमेन्ट' का तात्पर्य पूर्णतया सुसज्जित एवं 'सेल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेन्ट', से है, जिसमें भोजन बनाने की सुविधा (रसोईघर/किचन) हो और जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाया जाए।
		भवन उपविधि में नए प्रस्तर-1.2.44 के रूप में 'पोडियम पार्किंग' की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:- 'पोडियम पार्किंग' का तात्पर्य भूतल के ऊपर (फ्लोर से सीलिंग तक) अधिकतम 2.1 मी. ऊंचे तल/तलों से है, जिस हेतु पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इसके निकास के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रैम्प की व्यवस्था हो।
अध्याय-2 2.1 विकास अनुज्ञा हेतु अनिवार्यताएं		
2.1.2.5 (IX)(ख)	20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत कुल योजना क्षेत्र की लगभग 5 प्रतिशत भूमि पर भू-जल की रिचार्जिंग हेतु जलाशय का निर्माण किया जाए, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल एक एकड़ होगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व सम्बन्धित योजना के अन्तर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलॉजीकल, टोपोग्राफी, लीथॉलाजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के सम्भावित ठहराव (रिटेन्शन) व "स्टेगनेशन" का	20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत उपयुक्त स्थलों पर जलाशय का निर्माण किया जाएगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व सम्बन्धित योजना के अन्तर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलॉजीकल, टोपोग्राफी, लीथॉलाजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के सम्भावित ठहराव (रिटेन्शन) व "स्टेगनेशन" का अध्ययन एवं तत्सम्बन्धी फिजिबिलिटी का आंकलन किया जाय और उसके अनुसार ही जलाशय का

अध्ययन एवं तत्सम्बन्धी फिजिबिलिटी का आकलन किया जाय और उसके अनुसार ही जलाशय की गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की गहराई किसी भी दशा में 03 मीटर से अधिक न रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के 'सरफेस-रन-आफ' को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए तथा प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।

आकार एवं गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की अधिकतम गहराई 03 मीटर रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के 'सरफेस-रन-आफ' को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए, प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।

2.2 खुले स्थान

2.2.1

—

प्रस्तर 2.2.1 में (क) के रूप में नया प्राविधान निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

2.2.1(क) जोनल डेवलपमेन्ट प्लान-

पर्यावरण एवं पारिस्थितिकीय संतुलन के उद्देश्य से जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत जोन के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि पार्क एवं खुले स्थल/हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित की जाएगी।

2.2.1

2.2.1 ले-आउट प्लान स्तर

(I) आवासीय भू-उपयोग:

आवासीय तलपट मानचित्र में खुले स्थानों हेतु ले-आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी जिसे 'टाट-लाट', पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में प्रस्तावित किया जा सकेगा।

2.2.1(ख) ले-आउट प्लान

(I) आवासीय भू-उपयोग:

आवासीय ले-आउट प्लान, जो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत खुले स्थानों हेतु ले-आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 10 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी, जिसे 'टाट-लाट', पार्क तथा खेल के मैदान के रूप में विकसित किया जाएगा। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान प्रभावी न होने की दशा में पार्क एवं खुले स्थानों हेतु ले-आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जायेगी। यदि किसी योजना के ले-आउट प्लान में मानक के अनुसार पार्क एवं खुले स्थल हेतु भूमि आरक्षित की गई हो, तो उस योजना में 'ग्रुप हाउसिंग' भूखण्ड के सापेक्ष पुनः पृथक से पार्क एवं खुले स्थल का प्राविधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

(II) अनावासीय भू-उपयोग:

अनावासीय क्षेत्र के तलपट मानचित्र में पार्क एवं हरित पट्टिकाएं और पारिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान का क्षेत्रफल ले-आउट के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत होगा, जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा।

(II) अनावासीय भू-उपयोग:

अनावासीय क्षेत्र के ले-आउट प्लान, जो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का भाग हो, के अन्तर्गत पार्क एवं हरित पट्टिकाएं और पारिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिये खुले स्थान का क्षेत्रफल ले-आउट के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत होगा, जिसे पार्क, ग्रीनरी/ग्रीन बैल्ट, इत्यादि के रूप में विकसित किया जायेगा। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान

		प्रभावी न होने की दशा में खुले स्थानों हेतु ले-आउट के कुल क्षेत्रफल की न्यूनतम 10% भूमि आरक्षित की जायेगी।
2.2.1	<p>टिप्पणी</p> <p>उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (I) तथा (II) के अन्तर्गत अपेक्षित खुले स्थान महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान के अतिरिक्त होंगे अर्थात् महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान को सम्मिलित करते हुए तलपट मानचित्र प्रस्तुत किए जाने की स्थिति में भी उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (I) एवं (II) की अपेक्षानुसार खुले स्थान का अलग से प्राविधान किया जाना अनिवार्य होगा। रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षित भूमि की गणना इसी प्रतिशत में सम्मिलित की जा सकती है।</p>	<p>टिप्पणी</p> <p>उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (I) तथा (II) के अन्तर्गत अपेक्षित खुले स्थान महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान के अतिरिक्त होंगे अर्थात् महायोजना में प्रस्तावित खुले स्थान को सम्मिलित करते हुए तलपट मानचित्र प्रस्तुत किए जाने की स्थिति में भी उपर्युक्त प्रस्तर-2.2.1 के (I) एवं (II) की अपेक्षानुसार खुले स्थान का अलग से प्राविधान किया जाना अनिवार्य होगा। रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु अपेक्षित भूमि की गणना इसी प्रतिशत में सम्मिलित की जा सकती है। परन्तु 3000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से कम भूखण्डों का उप-विभाजन प्रस्तावित होने की दशा में खुले स्थान का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा।</p>
2.2.2	<p>खुले स्थान के मानक</p> <p>(I) खुले स्थान की न्यूनतम औसत चौड़ाई 7.5 मीटर होगी। परन्तु स्थल की भौतिक आकृति के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा भिन्न आकार में खुले स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य किए जा सकेंगे कि उनसे समुदाय की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हो।</p>	<p>खुले स्थान के मानक</p> <p>(I) खुले स्थान की न्यूनतम औसत चौड़ाई 7.5 मीटर होगी तथा खुले स्थान का न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्ग मीटर होगा। स्थल की भौतिक आकृति के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा भिन्न आकार में खुले स्थान इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य किए जा सकेंगे कि उनसे समुदाय की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित हो।</p>
2.2.3(II)	खुले स्थान की सीमा बिल्डिंग लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।	प्राप्त सुझावों के दृष्टिगत इस प्रस्तर को यथावत् रखा जाना है।
अध्याय-3 3.1 भवन निर्माण हेतु अनिवार्यताएं		
3.1.1(क)	(XI) अपने भूखण्ड के सीमांकन उपरांत सड़क की मध्य रेखा से अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल का निर्माण, परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।	(XI) अपने भूखण्ड के सीमांकन उपरांत सड़क की मध्य रेखा से फ्रन्ट में अधिकतम 1.65 मीटर ऊँची बाउण्ड्रीवाल का निर्माण परन्तु आगे, पीछे एवं पार्श्व में अधिकतम 2.40 मीटर ऊँची बाउण्ड्री वाल जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा। महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर बाउण्ड्री वाल का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

3.2 भूखण्डों के आकार और अपेक्षाएं	
3.2.1	<p>आवासीय:</p> <p>आवासीय प्रयोजन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.50 मीटर होगी। सार्वजनिक अभिकरणों द्वारा प्रस्तावित अथवा वित्त पोषित विशिष्ट आवासीय योजनाओं (दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग), स्लम क्लीयरेंस रकीम, औद्योगिक श्रमिक आवास योजनाओं, आदि में विशेष गृह योजना के अधीन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल व्यक्तियों के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 25 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है जिसमें 75 प्रतिशत भू-आच्छादन अनुमन्य होगा। विशिष्ट डिजाइन के आधार पर जिसमें इस समूह के लिए खुले क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति 'क्लस्टर ओपेन स्पेस' के रूप में सुनिश्चित की जाए, भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर तक रखा जा सकता है तथा इसमें भू-आच्छादन 100 प्रतिशत तक, इस शर्त के साथ कि सम्वातन और प्रकाश का समुचित प्राविधान हो, अनुमन्य किया जा सकता है।</p>
3.2.2	<p>आवासीय:</p> <p>आवासीय प्रयोजन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 3.50 मीटर होगी। दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों तथा अन्य वर्गों को अफोर्डेबल हाउसिंग उपलब्ध कराने के लिए मानकों की अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-24 के अनुसार होंगी।</p>
3.2.2	<p>ग्रुप हाउसिंग:</p> <p>ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा, परन्तु 18 मीटर या इससे अधिक चौड़ी सड़क से भूखण्ड की दूरी 100 मीटर से अधिक नहीं होगी। ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के प्रस्तर-3.3 के अनुसार होंगी।</p>
3.2.2	<p>ग्रुप हाउसिंग:</p> <p>ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होगा। ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के प्रस्तर-3.3 के अनुसार होंगी।</p>
3.2.6	<p>पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन:</p> <p>पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30 मी. x 17 मी. होगा तथा फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 45 मी. x 36 मी. होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-8 के अनुसार होंगी।</p>
3.2.6	<p>पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन:</p> <p>पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30मी. x 17मी., फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 36मी x 30मी., फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन-कम-वर्कशाप का न्यूनतम आकार 45 मी. x 36 मी. तथा दुपहिया एवं तिपहिया वाहनों हेतु फिलिंग स्टेशन का न्यूनतम आकार 18 मी. x 15 मी. होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल पम्प/ फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-8 के अनुसार होंगी।</p>

3.3 समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	
3.3.3	ग्रुप हाऊसिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा, परन्तु 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क से भूखण्ड की दूरी 100 मीटर से अधिक नहीं होगी। ग्रुप हाउसिंग ले-आउट प्लान के अन्तर्गत वाहन योग्य मार्गों/सड़कों की चौड़ाई एवं लम्बाई इस उपविधि के प्रस्तर-2.3.1 (I) के अनुसार होगी।
3.3.5	पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा लैण्डस्केपिंग 3000 वर्ग मीटर अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रति व्यक्ति 1.0 वर्गमीटर अथवा योजना के कुल क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत दोनों में से जो अधिक हो, की दर से पार्क एवं खुले क्षेत्र का प्राविधान किया जाएगा। भवन मानचित्र के साथ लैण्डस्केपिंग प्रस्ताव का अनुमोदन भी आवश्यक होगा, जिसके अनुसार ग्रुप हाऊसिंग योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाए जाएंगे।
3.3.6(II)	अधिकतम भू-आच्छादन 35 प्रतिशत अनुमन्य होगा।
3.3.6 (VII)	दुर्बल आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु विशिष्ट योजनाओं में अधिकतम घनत्व 500 आवासीय इकाई प्रति हेक्टेयर तक होगा।

3.5 भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.																													
3.5.1	<table border="1"> <tr> <td>8.</td> <td>होटल</td> <td>भू-आच्छादन</td> <td>एफ.ए.आर.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>• 3 स्टार तक</td> <td>40</td> <td>1.20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>• 5 स्टार एवं अधिक</td> <td>30</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(ख)नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>• 3 स्टार तक</td> <td>40</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td></td> <td>• 5 स्टार एवं अधिक</td> <td>30</td> <td>2.50</td> </tr> </table>	8.	होटल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.		(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र				• 3 स्टार तक	40	1.20		• 5 स्टार एवं अधिक	30	2.00		(ख)नए/अविकसित क्षेत्र				• 3 स्टार तक	40	1.50		• 5 स्टार एवं अधिक	30	2.50
8.	होटल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																										
	(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र																												
	• 3 स्टार तक	40	1.20																										
	• 5 स्टार एवं अधिक	30	2.00																										
	(ख)नए/अविकसित क्षेत्र																												
	• 3 स्टार तक	40	1.50																										
	• 5 स्टार एवं अधिक	30	2.50																										
	<table border="1"> <tr> <td>8.</td> <td>होटल</td> <td>भू-आच्छादन</td> <td>एफ.ए.आर.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(ख)नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>2.50</td> </tr> </table>	8.	होटल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.		(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	2.00		(ख)नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50																
8.	होटल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																										
	(क)निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	2.00																										
	(ख)नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50																										

3.5.1	2. व्यवसायिक <table border="1" data-bbox="365 262 868 409"> <thead> <tr> <th>नगर केन्द्र</th> <th>भू-आच्छादन</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>30 प्रतिशत</td> </tr> <tr> <td>• नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>30 प्रतिशत</td> </tr> </tbody> </table>	नगर केन्द्र	भू-आच्छादन	• निर्मित/विकसित क्षेत्र	30 प्रतिशत	• नए/अविकसित क्षेत्र	30 प्रतिशत	<table border="1" data-bbox="901 262 1421 409"> <thead> <tr> <th>नगर केन्द्र</th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>35 प्रतिशत</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>• नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>35 प्रतिशत</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>टिप्पणी:(i) निर्मित/विकसित क्षेत्र में नगर केन्द्र हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की वर्तमान तीन श्रेणियों के स्थान पर एक ही श्रेणी होगी।</p> <p>(ii) भवन की प्रतिबन्धित ऊंचाई के क्षेत्रों में अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा।</p>	नगर केन्द्र	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	• निर्मित/विकसित क्षेत्र	35 प्रतिशत	2.00	• नए/अविकसित क्षेत्र	35 प्रतिशत	3.00						
नगर केन्द्र	भू-आच्छादन																						
• निर्मित/विकसित क्षेत्र	30 प्रतिशत																						
• नए/अविकसित क्षेत्र	30 प्रतिशत																						
नगर केन्द्र	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																					
• निर्मित/विकसित क्षेत्र	35 प्रतिशत	2.00																					
• नए/अविकसित क्षेत्र	35 प्रतिशत	3.00																					
3.5.1	10. चिकित्सा <table border="1" data-bbox="365 661 868 850"> <thead> <tr> <th>अस्पताल</th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• 50-100 शैयाओं तक</td> <td>35</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td>• 100 शैयाओं से अधिक</td> <td>35</td> <td>1.50</td> </tr> </tbody> </table>	अस्पताल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	निर्मित/विकसित क्षेत्र			• 50-100 शैयाओं तक	35	1.50	• 100 शैयाओं से अधिक	35	1.50	<table border="1" data-bbox="901 661 1421 808"> <thead> <tr> <th>अस्पताल</th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• 50 शैयाओं से अधिक</td> <td>35</td> <td>1.30</td> </tr> </tbody> </table> <p>टिप्पणी: 1.5 के ऊपर अधिकतम 1.00 अतिरिक्त एफ.ए.आर. कय-योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।</p>	अस्पताल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	निर्मित/विकसित क्षेत्र			• 50 शैयाओं से अधिक	35	1.30
अस्पताल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																					
निर्मित/विकसित क्षेत्र																							
• 50-100 शैयाओं तक	35	1.50																					
• 100 शैयाओं से अधिक	35	1.50																					
अस्पताल	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																					
निर्मित/विकसित क्षेत्र																							
• 50 शैयाओं से अधिक	35	1.30																					
3.5.1	—	<p>तालिका के कम संख्या-14 के रूप में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-</p> <table border="1" data-bbox="901 976 1421 1102"> <tbody> <tr> <td rowspan="3">14.</td> <td>कृषि भू-उपयोग</td> <td></td> </tr> <tr> <td>भू-आच्छादन</td> <td>10.0</td> </tr> <tr> <td>एफ.ए.आर.</td> <td>0.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>नोट: कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के उपरोक्त मानक विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य कियाओं के लिए लागू होंगे।</p>	14.	कृषि भू-उपयोग		भू-आच्छादन	10.0	एफ.ए.आर.	0.2														
14.	कृषि भू-उपयोग																						
	भू-आच्छादन	10.0																					
	एफ.ए.आर.	0.2																					
3.6 भवन की आन्तरिक संरचनाएं, आकार और क्षेत्रफल																							
3.6.8	सर्विस फ्लोर: भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु होटल तथा अस्पताल के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 1.75 मीटर (बीम सहित) की ऊंचाई की मंजिल अनुमन्य होगी, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।	सर्विस फ्लोर: भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, औद्योगिक, होटल, अस्पताल तथा मिश्रित उपयोग के बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 2.10 मीटर ('फ्लोर' से 'सीलिंग' तक) की ऊंचाई का सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। सर्विस फ्लोर का प्राविधान प्रत्येक 4 मंजिल के उपरान्त किया जा सकता है, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर अनुमन्य होंगे।																					
3.8.3 (V)(ख)	एट्रियम के क्षेत्रफल की गणना भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत नहीं की जाएगी।	एट्रियम, भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी गणना भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत नहीं की जाएगी।																					

3.9 भू-गेह (बेसमेन्ट)

3.9.3 बेसमेन्ट के प्राविधान

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी.)	भू-उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय / अन्य गैर-व्यवसायिक	अनुमन्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यवसायिक	भू-आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	101 से अधिक परन्तु 2000 से कम	2.1 आवासीय	भू-आच्छादन का 20 प्रतिशत
		2.2 गैर-आवासीय	भू-आच्छादन के बराबर
3.	2000 एवं अधिक	3.1 ग्रुप हाउसिंग / व्यवसायिक एवं अन्य बहुमंजिले भवन	4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट तथा 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में तीन बेसमेन्ट
		3.2 औद्योगिक	भू-आच्छादन के बराबर, परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में होगी
		3.3 सामुदायिक सुविधाएं	'डबल' बेसमेन्ट

बेसमेन्ट के प्राविधान

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी.)	भू-उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय / अन्य गैर-व्यवसायिक	अनुमन्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यवसायिक	भू-आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	100 से अधिक परन्तु 500 तक	2.1 आवासीय	भू-आच्छादन का 20 प्रतिशत
		2.2 गैर-आवासीय	भू-आच्छादन के बराबर
3.	500 से अधिक परन्तु 1000 तक	3.1 आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्व लाइन तक एक बेसमेन्ट
		3.2 गैर-आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्व लाइन तक दो बेसमेन्ट
4.	1000 से अधिक	3.1 आवासीय / ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य बहुमंजिले भवन	1000-2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेन्ट, 2000-10,000 तक 4 बेसमेन्ट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक में कोई प्रतिबन्ध नहीं।
		3.2 औद्योगिक	अनुमन्य भू-आच्छादन के बराबर, परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में होगी

3.9.3(IV) उपरोक्त तालिका के क्रमांक-3 में उल्लिखित समस्त प्रकृति के भू-उपयोगों/भवनों में प्राविधानित बेसमेन्ट को केवल पार्किंग के ही उपयोग में लाया जाएगा, अन्य कोई भी उपयोग निषिद्ध होगा।

प्रस्तर-3.9.1(IV) के प्राविधानों से विरोधाभास होने के कारण इस प्रस्तर को डिलीट किया जाना प्रस्तावित है।

3.10 वाहनों को खड़े करने का स्थान (पार्किंग)

3.10.3 पार्किंग के मानक

उपयोग	समान कार स्थल की संख्या
• समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	• 50-75 व.मी. तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.0,
	• 75-150 व.मी. तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.25, • 151 व.मी. से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.5
• नगर केन्द्र/ सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट उप नगर केन्द्र/ सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट / डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 3.0
• सेक्टर शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट, कन्वीनिएन्ट शापिंग	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
होटल	
(I) तीन स्टार होटल	दो गेस्ट रूम पर 1.0 तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।
(II) चार एवं अधिक स्टार	एक गेस्ट रूम पर 1.0 तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु प्रति 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।
कार्यालय/ न्यायालय	प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।

उपयोग	समान कार स्थल की संख्या	
• समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25
नोट:-कुल पार्किंग क्षेत्र का 10 प्रतिशत भाग 'विज़िटर्स पार्किंग' के लिए आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।		
• नगर केन्द्र/ उप-नगर केन्द्र	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 3.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
• सेक्टर शापिंग बाजार स्ट्रीट	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5	
• कन्वीनिएन्ट शापिंग	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0
होटल		
समस्त स्टार श्रेणी के होटलों हेतु प्रत्येक दो गेस्ट रूम पर 1.0 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेंट्स एवं बैंकवेटिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल।		

कार्यालय

मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल
अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल

टिप्पणी: ले-आऊट प्लान के अन्तर्गत पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि का अधिकतम 5 प्रतिशत भाग भूमिगत (बेसमेन्ट) पार्किंग के उपयोग में लाया जा सकता है।

<p>3.10.10 ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थागत भवनों में प्रस्तर-3.10.9 के अतिरिक्त निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भी अनुमन्य होगी:-</p> <p>(I). स्टिल्ट फ्लोर के साथ एक अनुवर्ती तल पर पार्किंग व्यवस्था अनुमन्य होगी तथा प्रत्येक तल की फर्श से बीम तक अधिकतम ऊंचाई 2.10 मीटर होगी।</p>	<p>ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं कार्यालय काम्पलेक्स तथा संस्थागत भवनों में प्रस्तर-3.10.9 के अतिरिक्त निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भी अनुमन्य होगी:-</p> <p>(I). स्टिल्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किंग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगी:-</p> <p>(क) प्रत्येक तल की फर्श से सीलिंग तक अधिकतम ऊंचाई 2.10 मीटर होगी।</p> <p>(ख) सेट-बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।</p> <p>(ग) पार्किंग तलों को चारों तरफ मात्र एक मीटर ऊंची जाली से ढंका जा सकेगा तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।</p>
--	---

अध्याय-5 होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं

<p>5.1 (I) होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग तथा गैर-आवासीय क्षेत्रों में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।</p> <p>(II) आवासीय क्षेत्र में अधिकतम तीन स्टार तक का होटल अनुमन्य होगा।</p> <p>(III) महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले-आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में इससे कम क्षेत्रफल के भूखण्ड पर भी होटल का निर्माण अनुमन्य होगा।</p>	<p>(I) होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।</p> <p>(II) होटल की अनुमति पार्क एवं खुले स्थल, बाग-बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र, आदि भू-उपयोगों को छोड़कर अन्य समस्त भू-उपयोगों में होटल हेतु निर्धारित शर्तों के अधीन देय होगी, जिस हेतु महायोजना जोनिंग रेगुलेशनस में आवश्यकतानुसार संशोधन किया जाएगा।</p> <p>(III) होटल अथवा व्यवसायिक उपयोग से भिन्न उपयोग में होटल की अनुमन्यता हेतु परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा।</p>																											
<p>5.2 एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नानुसार होगा:-</p> <p>(क) वाणिज्यिक भू-उपयोग</p> <table border="1" data-bbox="341 1449 844 1606"> <thead> <tr> <th></th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>30</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>30</td> <td>2.50</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ख) गैर-वाणिज्यिक भू-उपयोग</p> <table border="1" data-bbox="341 1659 844 1806"> <thead> <tr> <th></th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>1.20</td> </tr> <tr> <td>नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>1.50</td> </tr> </tbody> </table>		भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	निर्मित/विकसित क्षेत्र	30	2.00	नए/अविकसित क्षेत्र	30	2.50		भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	1.20	नए/अविकसित क्षेत्र	40	1.50	<p>एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन निर्मित/विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में होटल हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक निम्नवत् होंगे:-</p> <table border="1" data-bbox="876 1449 1396 1606"> <thead> <tr> <th></th> <th>भू-आच्छादन</th> <th>एफ.ए.आर.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>(ख) नए/अविकसित क्षेत्र</td> <td>40</td> <td>2.50</td> </tr> </tbody> </table> <p>4000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर होटल निर्माण हेतु सड़क की चौड़ाई एवं भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर कथ-योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगा:-</p>		भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	2.00	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50
	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																										
निर्मित/विकसित क्षेत्र	30	2.00																										
नए/अविकसित क्षेत्र	30	2.50																										
	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																										
निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	1.20																										
नए/अविकसित क्षेत्र	40	1.50																										
	भू-आच्छादन	एफ.ए.आर.																										
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	2.00																										
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50																										

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	क्रय-योग्य एफ.ए.आर. सहित कुल अनुमन्य एफ.ए.आर.
4000	18	3.00
10000	24	3.50
10000 से अधिक	30	4.00

टिप्पणी-

1. उपरोक्त तालिकानुसार क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल तथा सड़क की न्यूनतम चौड़ाई—दोनों अपेक्षाओं की पूर्ति होना आवश्यक है।
2. होटल भवन में 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शाप्स तथा 20 प्रतिशत एफ.ए.आर. का उपयोग सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु किया जा सकेगा।
3. होटल भवन में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन पर एट्रियम बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।
4. व्यवसायिक भू-उपयोग में 'न्यूनतम पांच स्टार होटल-कम-व्यवसायिक परियोजना' के लिए विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में निम्न शर्तों के अधीन अनुमति देय होगी:-
 - (I) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0 हैक्टेयर होगा जो न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।
 - (II) अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत तथा बेसिक एफ.ए.आर. 3.0 होगा जिसके ऊपर 1.00 एफ.ए.आर. क्रय-योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।
 - (III) बेसिक एफ.ए.आर. का न्यूनतम 25 प्रतिशत होटल उपयोग में लाया जा सकेगा तथा शेष एफ.ए.आर. का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु किया जा सकेगा। उक्त 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. के अन्तर्गत कार्यालय एवं व्यवसायिक/रिटेल शाप्स तथा सर्विस अपार्टमेन्ट्स अनुमन्य नहीं होंगे।
 - (IV) परियोजना स्थल हेतु सर्विस रोड के माध्यम से पहुंच की सुविधा सुनिश्चित करनी होगी।
 - (V) स्थल पर अन्य अवस्थापना सुविधाएं यथा- ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत विद्युत आपूर्ति, आदि एफ.ए.आर. के सापेक्ष उपलब्ध होनी चाहिए।

(VI) पार्किंग व्यवस्था निम्नवत होगी:-

क्र. सं.	नगर का आकार	पार्किंग व्यवस्था
1.	मैट्रो नगर	प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैंकवेटिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 03 कार पार्किंग स्थल।
2.	अन्य नगर	प्रत्येक 02 गेस्ट रूम पर 01 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैंकवेटिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 02 कार पार्किंग स्थल।

(VII) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं यथा-सैट-बैंक, फायर सेफ्टी एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी, आदि प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी।

5.5 पार्किंग

वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नानुसार पार्किंग व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर की जाएगी:-

(क)	तीन स्टार होटल	दो गेस्ट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शापिंग, कान्फेन्स/ मैरिज/ प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।
(ख)	चार एवं अधिक स्टार होटल	एक गेस्ट रूम पर 1.0 तथा इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक यथा फूड कोर्ट, शापिंग, कान्फेन्स/ मैरिज/ प्रदर्शनी हाल, आदि उपयोग हेतु प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल।

पार्किंग

समस्त स्टार श्रेणी के होटलों हेतु प्रत्येक दो गेस्ट रूम पर 1.0 पार्किंग स्थल तथा व्यवसायिक, कार्यालय, सर्विस अपार्टमेन्ट्स एवं बैंकवेटिंग के प्रति 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 2.0 पार्किंग स्थल। स्टार रहित/बजट होटल के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 पार्किंग स्थल।

अध्याय-8. पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन/फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

8.3.		भूखण्ड की मापें एवं मानक					भूखण्ड की मापें एवं मानक				
प्रयोजन/ भूखण्ड की मापें	भू- आच्छादन (प्रतिशत)	एफ. ए. आर.	फ्रंट सेट- बैक (मीटर)	भवन की ऊँचाई (मीटर)		प्रयोजन/ भूखण्ड की मापें	भू- आच्छादन (प्रतिशत)	एफ. ए. आर.	फ्रंट सेट- बैक (मीटर)	भवन की ऊँचाई (मीटर)	
(अ) पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन 30मीX 17मी	10	0.1	3.0	6.0		(अ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन					
						(i) 18मीX 15मी	10	0.1	3.0	6.0	
						(ii) 30मीX 17मी	10	0.1	3.0	6.0	
(ब) फिलिंग स्टेशन- कम-सर्विस स्टेशन 45मी X 36 मी	20	0.2	6.0	6.0		(ब) फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन					
						(i) 36मीX 30मी	20	0.2	6.0	6.0	
						(ii) 45मीX 36मी	20	0.2	6.0	6.0	

अध्याय-12 सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर निर्माण हेतु अपेक्षाएं

12.2	(i) निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के दूरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियो, इक्विपमेन्ट कक्ष तथा जेनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जनरेटर केवल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे तथा भू-तल पर ही लगाए जाएंगे।	(ii) निर्माण अनुज्ञा भारत सरकार के दूरसंचार विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त सेलुलर मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सेवा आपरेटरों को इस सेवा हेतु आवश्यक एन्टीना टावर, रेडियो, इक्विपमेन्ट कक्ष तथा जेनरेटर कक्ष के निर्माण के लिये ही उपलब्ध होगी। जनरेटर केवल 'साइलेन्ट' प्रकृति के होंगे जो किसी भी तल पर लगाए जा सकेंगे, परन्तु जनरेटर लगाने हेतु उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड तथा विद्युत सुरक्षा निदेशालय का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
------	--	--

अध्याय-21 शापिंग माल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

21.6(II)	शापिंग माल में 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा, जो स्काई लाइटड होगा एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि सर्कुलेशन के उपयोग में लाया जाएगा तथा अधिकतम 5 प्रतिशत भाग में अस्थायी प्रकृति के 'कियोस्क' अनुमन्य होंगे।	शापिंग माल में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन पर 'एट्रियम' बनाया जा सकेगा, जो स्काई लाइटड होगा एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। 'एट्रियम' के अन्तर्गत स्थायी प्रकृति का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि सर्कुलेशन के उपयोग में लाया जाएगा तथा अधिकतम 5 प्रतिशत भाग में अस्थायी प्रकृति के 'कियोस्क' अनुमन्य होंगे।
----------	--	---

उपरोक्त के अतिरिक्त समय-समय पर निर्गत विभिन्न शासनादेशों के माध्यम से किए गए प्राविधानों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निम्नानुसार समायोजित किया जाना प्रस्तावित है:-

क्र.सं.	प्रस्तर संख्या एवं विद्यमान प्राविधान	प्रस्तावित संशोधन								
1.	<p>3.11.3.1 (III)</p> <p>पुराने निर्मित ऐसे भवन जिनके मानचित्र स्वीकृत नहीं है:-</p> <p>ऐसे भवनों में पहुँच मार्ग, सेट-बैक तथा फायर एस्केप का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा, परन्तु अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी अन्य 17 अपेक्षाएं 'केस-टू-केस' के आधार पर सुनिश्चित की जाएंगी। ऐसे भवनों में महायोजना/जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमत्य उपयोग से भिन्न/ अनाधिकृत उपयोग मिश्रित होगा।</p>	<p>पुराने निर्मित ऐसे भवन जिनके मानचित्र स्वीकृत नहीं है:-</p> <p>(क) ऐसे भवन, जो तत्समय प्रवृत्त महायोजना से आच्छादित हैं।</p> <p>(ख) ऐसे भवन, जो ग्रामीण और शहरी क्षेत्र में निर्मित हैं और तत्समय प्रवृत्त महायोजना से आच्छादित नहीं हैं।</p> <p>उपरोक्त दोनों प्रकार के भवनों में पहुँच मार्ग, सेट-बैक तथा फायर एस्केप का प्राविधान अनिवार्य नहीं होगा, परन्तु अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी अन्य 17 अपेक्षाएं 'केस-टू-केस' के आधार पर सुनिश्चित की जाएंगी।</p> <p>उक्त प्राविधान शासनादेश सं.-5899/आठ-3-08-181विधि/2008, दिनांक 20.11.2008 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।</p>								
2.	<p>3.4.5 (II)</p> <p>किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई मार्ग की विद्यमान चौड़ाई तथा फ्रन्ट सेट-बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों में यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक/हैरिटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल जोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी।</p>	<p>किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई इस प्रतिबन्ध के अधीन होगी कि 30 मीटर से कम चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों की अधिकतम ऊँचाई मार्ग की विद्यमान चौड़ाई तथा फ्रन्ट सेट-बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी, परन्तु 30 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर स्थित भवनों में यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। भवन की अधिकतम ऊँचाई संरक्षित स्मारक/हैरिटेज स्थल से दूरी, एयरपोर्ट फन्नेल जोन तथा अन्य स्टेट्युटरी प्रतिबन्धों से भी नियन्त्रित होगी। हवाई अड्डों/हवाई पट्टी के समीप इन्टरनेशनल सिविल एवियेशन आर्गेनाइजेशन के मानकों के अनुरूप विभिन्न निर्माणों की अधिकतम ऊँचाई नागरिक उड्डयन अनुभाग के शासनादेश सं.-202/छप्पन/2010 दिनांक 04 फरवरी, 2010 के अनुपालन में निम्नवत होगी:-</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">(1) Parallel to runway from the centre line of runway(on both sides):</td> </tr> <tr> <td>मध्य रेखा से दूरी (मीटर)</td> <td>अनुमन्यता</td> </tr> <tr> <td>(क) 125 तक</td> <td>कोई निर्माण नहीं।</td> </tr> <tr> <td>(ख) 125-150 तक</td> <td>3 मी. ऊँचाई तक</td> </tr> </table>	(1) Parallel to runway from the centre line of runway(on both sides):		मध्य रेखा से दूरी (मीटर)	अनुमन्यता	(क) 125 तक	कोई निर्माण नहीं।	(ख) 125-150 तक	3 मी. ऊँचाई तक
(1) Parallel to runway from the centre line of runway(on both sides):										
मध्य रेखा से दूरी (मीटर)	अनुमन्यता									
(क) 125 तक	कोई निर्माण नहीं।									
(ख) 125-150 तक	3 मी. ऊँचाई तक									

(ग) 150-175 तक	6 मी. ऊँचाई तक
(घ) 175-200 तक	9 मी. ऊँचाई तक
(च) 200-225 तक	12 मी. ऊँचाई तक
(छ) 225-250 तक	15 मी. ऊँचाई तक
(ज) 250-275 तक	18 मी. ऊँचाई तक
(झ) 275-300 तक	21 मी. ऊँचाई तक
(ट) 300-325 तक	25 मी. ऊँचाई तक
(ठ) 325-350 तक	29 मी. ऊँचाई तक
(ड) 350-375 तक	33 मी. ऊँचाई तक
(ढ) 375-400 तक	37 मी. ऊँचाई तक
(ण) 400-425 तक	41 मी. ऊँचाई तक
(त) 425-4100 तक	45 मी. ऊँचाई तक
(थ) 4100 से अधिक	कोई प्रतिबन्ध नहीं
(2) Beyond both ends of runway from the edge of runway:	
किनारों से दूरी (मीटर)	अनुमन्यता
(क) 500 तक	कोई निर्माण नहीं।
(ख) 500-750 तक	9 मी. ऊँचाई तक
(ग) 750-1000 तक	15 मी. ऊँचाई तक
(घ) 1000-1250 तक	20 मी. ऊँचाई तक
(च) 1250-1500 तक	25 मी. ऊँचाई तक
(छ) 1500-1750 तक	30 मी. ऊँचाई तक
(ज) 1750-2000 तक	35 मी. ऊँचाई तक
(झ) 2000-2250 तक	40 मी. ऊँचाई तक
(ट) 2250-4000 तक	45 मी. ऊँचाई तक
(ठ) 4000 से अधिक	कोई प्रतिबन्ध नहीं।

3. 4.1(III)

बाजार मार्गों पर व्यवसायिक निर्माण महायोजना में इस उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तक अनुमन्य होगा।

बाजार मार्गों पर व्यवसायिक निर्माण महायोजना में इस उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तक अनुमन्य होगा। परन्तु 24 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित किसी भूखण्ड पर होटल का प्रस्ताव होने की दशा में होटल केवल 'बाजार स्ट्रीट' की गहराई तक ही नहीं अपितु भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 2113/8-3-2011-30विविध/2011, दिनांक 28.06.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

4.	<p>4.1(V)</p> <p>अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24.0 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 अनुमन्य होगा।</p>	<p>अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24.0 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 अनुमन्य होगा। 'बाजार-स्ट्रीट' भू-उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक प्रस्तर-3.5.1 के कर्मांक-8 के अनुसार होंगे।</p>
5.	<p>3.5.1 टिप्पणी (VII)</p> <p>यदि भू-स्वामी की निजी स्वामित्व की भूमि है अथवा प्राधिकरण/आवास परिषद द्वारा आवंटित नहीं है, तो उपरोक्त तालिकानुसार वर्तमान में अनुमन्य एफ.ए.आर. से जितना अतिरिक्त एफ.ए.आर. देय होगा, के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से 'सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज' देय होंगे।</p>	<p>नए/अविकसित क्षेत्र में जहाँ भू-स्वामी की निजी भूमि है, वहाँ ग्रुप हाउसिंग के लिए 1.5 से अधिक परन्तु 2.5 एफ.ए.आर. तक के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय होगा, जिस हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी तथा 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।</p> <p>उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3589/8-3-2011-11विविध/08, दिनांक 4.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।</p>
6.	<p>3.5.2.2 (ख)</p> <p>क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अतिरिक्त इकाइयों अधिकतम निर्धारित घनत्व की सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होंगी।</p>	<p>ग्रुप हाउसिंग योजना में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाइयों अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।</p> <p>उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3589/8-3-2011-11विविध /08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।</p>
7.	<p>3.5.2.3</p> <p>'निर्मित', 'विकसित क्षेत्र' तथा नए/अविकसित क्षेत्र में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट-बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी,</p>	<p>निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में गठित तकनीकी समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल</p>

अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति बोर्ड को प्रस्तुत करेगी कि कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष उक्त अपेक्षाएं पूर्ण हो रही हैं अथवा नहीं अर्थात् कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही बोर्ड द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट-बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करेगी कि कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नहीं। समिति की संस्तुति के आधार पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3589/8-3-2011-11विविध/08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

8.

3.5.2.4

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न पद्धति के अनुसार की जाएगी:-

- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क = कय-योग्य तल क्षेत्रफल X भूमि की वर्तमान दर X गुणांक
- कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होगा:-

क्र.सं.	भू-उपयोग	गुणांक
(1)	वाणिज्यिक	0.50
(2)	कार्यालय	0.45
(3)	ग्रुप हाउसिंग	0.40
(4)	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं	0.20

टिप्पणी: भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट से है।

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूला के अनुसार की जाएगी:-

$$C = Le \times Rc \times P$$

$$C = \text{शुल्क (चार्ज)}$$

Le=कय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्ग मीटर) i.e. $Fp \div FAR$

Fp= कय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर).

FAR=महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर.)

Rc=भूमि की दर

नोट:

(I) वाणिज्यिक, कार्यालय/संस्थागत तथा ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में जहां नीलामी हुई है, वहां नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट, दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर गणना की जाएगी। जहां नीलामी नहीं हुई है तथा प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से कम हो, ऐसे प्रकरणों में जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट एवं प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के योग के 1/2 के आधार पर गणना की जाएगी। परन्तु जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से अधिक हो, वहाँ प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के आधार पर ही गणना की जाएगी।

(II) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के लिए प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा, जहां उक्त रेट उपलब्ध नहीं है, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।

P= कय-योग्य फैक्टर

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होंगे:-

क्र.सं.	भू-उपयोग श्रेणी	प्रस्तावित गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.80
2.	कार्यालय/संस्थागत	0.60
3.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
4.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	0.30

नोट:

- (i) प्लॉटेड डेवलपमेंट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू-उपयोग के लिए कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं है। आवासीय भू-उपयोग में कय-योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य है।
- (ii) कार्यालय/संस्थागत भू-उपयोग के अन्तर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय, तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाएं शामिल होंगी।
- (iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अन्तर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारातघर/सामुदायिक केंद्र, आदि शामिल होंगे।

स्पष्टीकरण:

- (i) कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट के अन्तर्गत "वर्तमान" शब्द का तात्पर्य मानचित्र स्वीकृति (Date of Plan Approval) की तिथि को लागू दर से है।
- (ii) प्राधिकरण के 'वर्तमान सेक्टर रेट' का तात्पर्य 'वर्तमान आवासीय दर' से है।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या- 3589/8-3-2011-11विविध/08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

9. प्रस्तर-2.4.1 के क्रम संख्या-1 'शैक्षिक सुविधाएं' के अन्तर्गत निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

उप-श्रेणी	मानक	न्यूनतम क्षेत्रफल
ऑगनबाडी	5000 जनसंख्या पर-1	250 वर्ग मीटर

यह प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1) /8-1-10- 156 विविध /10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

10. प्रस्तर-2.4.1 के क्रम संख्या-5 व्यवसायिक के अन्तर्गत सुविधाजनक दुकान का क्षेत्रफल 10-15 वर्गमीटर होगा।

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1)/8-1-10-156 विविध/10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

11. प्रस्तर-2.4.1 के क्रम संख्या-5 व्यवसायिक के अन्तर्गत निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

अनौपचारिक क्षेत्र हेतु कियार्स्क/बूथ/चबूतरा	500 व्यक्तियों पर-1 (एक सेक्टर में लगभग 50 चबूतरे नियोजित किये जा सकते हैं)	7.5 वर्गमीटर
---	---	--------------

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1) /8- 1- 10-156 विविध /10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

12. प्रस्तर-2.4.1 के क्रम संख्या-7 के रूप में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-

कूड़ा एकत्रीकरण स्थल	500 व्यक्तियों पर-1	150 वर्ग मीटर
----------------------	---------------------	---------------

उक्त प्राविधान शासनादेश संख्या 3272 (1)/8- 1-10- 156 विविध /10, दिनांक 19.08.2010 के क्रम में शामिल किया जा रहा है।

13. उपरोक्त के अतिरिक्त विकास प्राधिकरणों तथा निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त अन्य सुझावों के क्रम में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 में निम्न संशोधन प्रस्तावित हैं:-

- (1) भवन उपविधि के प्रस्तर-1.2.15(X) में ग्रुप हाउसिंग की परिभाषा को निम्न से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-
 "ग्रुप हाउसिंग" के अन्तर्गत समूह या बहुमंजिले भवन, जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतन्त्र आवासीय इकाईयाँ हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।"
- (2) भवन उपविधि के प्रस्तर 1.2.31, 1.2.32 तथा 1.2.33 को निम्नवत् प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-
 1.2.31 'निर्मित क्षेत्र' से तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे सघन आबादी क्षेत्र से है, जिसका अधिकांश भाग व्यवसायिक, औद्योगिक, आवासीय अथवा अन्य क्षेत्र के रूप में विकसित हो चुका है तथा जिसमें सभी आवश्यक सुविधाएं यथा-सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, आदि की व्यवस्था की जा चुकी है और महायोजना के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित क्षेत्र के रूप में सीमांकित किया गया है।
 1.2.32 'विकसित क्षेत्र' का तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकासयुक्त ऐसे क्षेत्र से है, जहां विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, निजी विकासकर्ता, सहकारी आवास समिति अथवा किसी अन्य अभिकरण द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाएं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, पार्क एवं खुले स्थल, आदि का विकास किया जा चुका है।
 1.2.33 'नए/अविकसित क्षेत्र' का तात्पर्य विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित ऐसे क्षेत्र से है, जिसके अन्तर्गत नगरीय विकास से सम्बन्धित अवस्थापना सुविधाएं, सेवाएं एवं भवन, आदि का विकास/निर्माण अभी नहीं हुआ है।
- (3) भवन उपविधि के प्रस्तर-1.2.45 के रूप में "टॉट-लाट" की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-
 "टॉट-लाट" का तात्पर्य ऐसे पार्क या खेल के मैदान से है, जो आवासीय क्षेत्र में स्थित हों तथा छोटे बच्चों (12 वर्ष से कम आयु) के उपयोगार्थ नियोजित किया गया हो।"

- (4) भवन उपविधि के प्रस्तर-1.2.46 के रूप में "पार्क एवं खुले स्थल" की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-
"पार्क एवं खुले स्थल" का तात्पर्य ऐसे स्थल से है, जो खुला तथा अनिर्मित हो या जिसका विन्यास एवं विकास सार्वजनिक पार्क या उद्यान के रूप में किया गया हो।"
- (5) भवन उपविधि के प्रस्तर-1.2.47 के रूप में "ले-आउट प्लान/सब डिवीजन प्लान/उप-विभाजन तलपट मानचित्र" की परिभाषा निम्नवत् शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-
"ले-आउट प्लान/सब डिवीजन प्लान/उप-विभाजन तलपट मानचित्र" का तात्पर्य किसी भूमि अथवा उसके भाग को एक से अधिक भूखण्डों में विकस्य हेतु अथवा अन्यथा उप-विभाजित किए जाने से है, जिसके अन्तर्गत सड़कों का विन्यास, भूखण्डों के माप सहित सैट-बैक लाइन्स तथा विकास की पद्धति (यथा-रो-हाउसिंग, सेमी-डिटैच्ड, डिटैच्ड, ग्रुप हाउसिंग) दर्शाई गई हो एवं समस्त भूखण्डों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो।"
- (6) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.1.2.5(IX) (ग) में यह प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है कि क्षेत्रीय हाइड्रोज्योलॉजी के अनुरूप रिचार्ज पिट/रिचार्ज शाफ्ट का निर्माण भूगर्भ विभाग, उत्तर प्रदेश के परामर्श के अनुसार किया जाएगा।
- (7) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.3.7 को निम्न से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-
"सड़कों के किनारे पर 'ब्रिक-आन-एज' / लूज़ स्टोन पेवमेन्ट का इस प्रकार प्राविधान किया जाए, ताकि ग्राउण्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके और शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके।"
- (8) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.4 की तालिका के क्रमांक-1 के अन्तर्गत यह टिप्पणी अंकित किए जाने का प्रस्ताव है कि हाईस्कूल/इण्टर कालेज के अन्तर्गत प्राइमरी एवं नर्सरी स्कूल का प्राविधान समाहित किया जा सकता है, जिसके दृष्टिगत प्रत्येक स्तर के स्कूल के लिए जनसंख्या मानकों के अनुसार पृथक भूखण्ड आरक्षित करना आवश्यक नहीं होगा।
- (9) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.4 की तालिका के क्रमांक-4 के अन्तर्गत क्लब के निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर निर्धारित किए जाने का प्रस्ताव है।
- (10) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.4.2 (III) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-
"जनसंख्या का आंकलन एक आवासीय इकाई हेतु (ग्रुप-हाउसिंग सहित) 5 व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 50 से अधिक तथा 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयों, 200 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाइयों, 300 से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयों अनुमन्य होगी। 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के न्यूनतम 12 मीटर एवं अधिक चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित भूखण्डों में प्रति 200 वर्ग मीटर पर एक इकाई परन्तु अधिकतम 12 इकाइयों अनुमन्य होंगी तथा 4 से अतिरिक्त इकाइयों हेतु उनके कुल तल क्षेत्रफल पर प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट का 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा। जहां प्राधिकरण का सेक्टर रेट उपलब्ध न हो, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा। नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgmate) कर यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी। भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक यथावत् रहेंगे तथा पार्किंग के प्राविधान समूह आवास हेतु प्रस्तावित मानकों के अनुसार होंगे।"
- (11) भवन उपविधि के प्रस्तर-2.5 की टिप्पणी (III) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-
"समस्त प्रकृति के भवनों की अधिकतम ऊंचाई सड़क की विद्यमान चौड़ाई एवं फ्रंट सैट-बैक के डेढ़ गुना के बराबर होगी, परन्तु भूखण्डीय विकास में स्टिल्ट रहित 10.50 मीटर तथा स्टिल्ट के साथ 12.50

	मीटर होगी।	
(12)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.2.3 में कर्मांक (XV) के रूप में यह प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है कि किसी योजना में विशिष्ट आकार के भूखण्ड के लिए विकास प्राधिकरण से मानक भवन मानचित्र (Standard Design) स्वीकृत कराया जा सकेगा और उस योजनान्तर्गत उसी आकार के अन्य भूखण्डों पर बिना मानचित्र स्वीकृत कराए स्टैंडर्ड डिजायन के अनुसार निर्माण किया जा सकेगा बशर्ते निर्धारित शुल्कों का भुगतान कर दिया जाए।	
(13)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.1.9(I) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:- "पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हैरिटेज स्थलों की सीमा से 100 मीटर परिधि (प्रोहिबिटेड एरिया) के अन्दर तथा इसके पश्चात 200 मीटर तक के क्षेत्र (रेगुलेटेड एरिया) के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा 'दि एनसिएन्ट मान्यूमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट, 1958 के प्राविधानों के अधीन पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर देय होगी।"	
(14)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.3.6 (VI) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:- "नए/अविकसित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग के लिए जनसंख्या घनत्व 330 इकाईयां (1650 व्यक्ति) प्रति हैक्टेयर तक निम्न शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा, जबकि निर्मित एवं विकसित क्षेत्रों में ज़ोनल प्लान/ले-आउट प्लान अनुमोदित होने की दशा में तदनुसार घनत्व अनुमन्य होगा अन्यथा अधिकतम 150 इकाई प्रति हैक्टेयर तक घनत्व अनुमन्य होगा:- (i) 12 मीटर एवं अधिक किन्तु 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 200 इकाईयां प्रति हैक्टेयर। (ii) 18 मीटर एवं अधिक किन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर 250 इकाईयां प्रति हैक्टेयर। (iii) 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर 330 इकाईयां प्रति हैक्टेयर।"	
(15)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.4.2, प्रस्तर-3.4.3 तथा प्रस्तर-3.4.4 में भवन की अधिकतम ऊंचाई 10.50 मीटर (3 मंजिल) निर्धारित है। उक्त प्रस्तरों में यह स्पष्ट किए जाने का प्रस्ताव है कि स्टिल्ट रहित भवन की अधिकतम ऊंचाई 10.50 मीटर होगी, जबकि स्टिल्ट के साथ ऊंचाई 12.50 मीटर होगी। इसके अतिरिक्त प्रस्तर-3.4.5 के शीर्षक "10.50 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन" को '12.50 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन' से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है एवं प्रस्तर-3.4.5 की तालिका में भी तदनुसार संशोधन किए जाने का प्रस्ताव है।	
(16)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.4.6(II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:- "झाड़व-वे के ऊपर साइड सेट बैंक में प्रवेश द्वार के निकट अधिकतम 3.0 मीटर चौड़े और 6.0 मीटर लम्बे प्रक्षेपित अथवा स्तम्भों पर अवलम्बित पोर्टिको का निर्माण अनुमन्य होगा। पोर्टिको के अन्तर्गत साइड सेट-बैंक से आच्छादित भाग के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।"	
(17)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.1 की तालिका के कर्मांक-1 को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:- 1. भूखण्डीय विकास (आवासीय प्लॉट्स)	
	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	
	एफ.ए.आर.	
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
• 100 वर्गमीटर तक	75	2.00
• 101-300 वर्गमीटर तक	65	1.75
• 301-500 वर्गमीटर तक	55	1.50

	<ul style="list-style-type: none"> • 501 से 2000 वर्गमीटर तक 	45	1.25
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	<ul style="list-style-type: none"> • 100 वर्गमीटर तक 	75	2.00
	<ul style="list-style-type: none"> • 101-300 वर्गमीटर तक 	65	1.75
	<ul style="list-style-type: none"> • 301-500 वर्गमीटर तक 	55	1.50
	<ul style="list-style-type: none"> • 501 से 2000 वर्गमीटर तक 	45	1.25
(18)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.1 की तालिका में क्रमांक-15, 16 एवं 17 के रूप में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-		
		भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
	15. एम्पूजमेन्ट पार्क	20	1.0
	16. स्पोर्ट्स काम्पलेक्स	20	0.4
	17. बस टर्मिनल/आई.एस.बी.टी.	30	1.5
	नोट:- उपरोक्त भू-उपयोग महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान/ले-आउट प्लान में आरक्षित भूमि पर ही अनुमत्य होंगे। परन्तु एम्पूजमेन्ट पार्क तथा स्पोर्ट्स काम्पलेक्स कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत भी अनुमत्य होंगे, जिसके लिए नियमानुसार 'इम्पैक्ट फीस' देय होगी।		
(19)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.5.6 (II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-		
	"20 एकड़ तक के व्यवसायिक, समूह आवास, संस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तथा 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्गमीटर अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र प्रवेश द्वार के निकट गार्ड रूम, जनरेटर रूम, इलैक्ट्रिक स्वीच रूम, मीटर रूम व ट्यूब वेल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमत्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।"		
(20)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.8.2(II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-		
	"पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊंचाई अधिकतम 2.40 मीटर होगी, जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।"		
(21)	भवन उपविधि के प्रस्तर-3.10.10(II) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-		
	"एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लाक बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भूमि के ऊपर यदि बहुमंजिला पार्किंग ब्लाक पृथक से बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊंचाई के एक तिहाई के बराबर अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।"		
(22)	भवन उपविधि के प्रस्तर-4.1 की टिप्पणी (VI) को निम्नवत् प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है:-		
	"बेसमेन्ट के प्राविधान प्रस्तर-3.9 के अनुसार होंगे।"		
(23)	भवन उपविधि के अध्याय-5 'होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं' के प्रस्तर-5.3 (I) एवं (II) में '10.50 मीटर' को '12.50 मीटर' से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है।		
(24)	भवन उपविधि के अध्याय-12 के प्रस्तर-12.1(I) में निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:-		
	"फ्लॉटेड डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत टावर की स्थापना के लिए आर.डब्ल्यू.ए. से अनापत्ति प्राप्त करना		

	आवश्यक नहीं होगा, परन्तु ग्रुप हाउसिंग एवं बहुमंजिले भवनों हेतु आर.डब्ल्यू.ए. की अनापत्ति/सहमति अनिवार्य होगी।”
(25)	भवन उपविधि के अध्याय-19 के शीर्षक 'अतिथि गृह के निर्माण हेतु अपेक्षाएं' को 'अतिथि गृह, पेइंग गेस्ट एवं हॉस्टल के निर्माण हेतु अपेक्षाएं' से प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है। इसके अतिरिक्त शासनादेश संख्या 1047/8-3-08-73विधि/07, दिनांक 07.3.2008 के अधीन गाज़ियाबाद विकास क्षेत्र हेतु आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत अतिथि गृह के साथ-साथ 'पेइंग गेस्ट एकमोडेशन' के लिए निर्धारित उपविधि को अध्याय-19 में शामिल किए जाने तथा 'हॉस्टल' के निर्माण हेतु निम्न प्राविधान शामिल किए जाने का प्रस्ताव है:- (I) भूखण्ड का न्यूनतम आकार 300 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 12.0 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होना चाहिए। (II) भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक समतुल्य क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार होंगे। (III) कमरों की अधिकतम संख्या 15 होगी। (IV) पार्किंग हेतु 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 1.0 समान कार स्थल की व्यवस्था करनी होगी।
(26)	अधिसूचना संख्या 5899/8-3-09-214विधि/09, दिनांक 14 जनवरी, 2010 के माध्यम से जारी "दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक" सम्बन्धी प्राविधान अध्याय-24 के रूप में शामिल किए गए हैं। उक्त अधिसूचना में इंगित विरोधाभास का निराकरण करने हेतु अधिसूचना के प्रस्तर-15.1 की तालिका के क्रम संख्या-3 तथा टिप्पणी के क्रमांक (3) को 'डिलीट' किए जाने का प्रस्ताव है।
(27)	भवन उपविधि के अध्याय-24 के प्रस्तर-24.1.1 की तालिका के क्रमांक (ग) के अन्तर्गत एल.आई.जी. श्रेणी हेतु निर्धारित पार्किंग व्यवस्था को निम्नवत् संशोधित करने का प्रस्ताव है:- "मेट्रो नगरों हेतु प्रत्येक 3 इकाइयों पर 1 समान कार स्थल तथा अन्य नगरों में प्रत्येक 4 इकाइयों पर 1 समान कार स्थल, जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।"
(28)	अध्याय-24 के अन्तर्गत "दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हाउसिंग के मानकों का पुनरीक्षण शासन के विचाराधीन है, जो सक्षम स्तर से जारी होने के उपरान्त तत्सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे।
(29)	हैरिटेज, पर्यटन एवं धार्मिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थल जो होटल के विकास की दृष्टि से 'पोटेन्शियल' हों परन्तु वहां न्यूनतम 18 मीटर चौड़े पहुंच मार्ग की व्यवस्था उपलब्ध कराया जाना व्यवहारिक न हो, को प्राधिकरण द्वारा बोर्ड स्तर से चिन्हित कर आस-पास निकटवर्ती क्षेत्र में पार्किंग व्यवस्था सुनिश्चित करते हुए स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत 'एप्रोच रोड' की न्यूनतम चौड़ाई में शिथिलता प्रदान करते हुए बजट होटल तथा गेस्ट हाउस/पेइंग गेस्ट हाउस की अनुज्ञा प्रदान की जा सकेगी।

संलग्नक: अध्याय-23, 24 एवं 25

अध्याय-23

सर्विस अपार्टमेन्ट्स हेतु अपेक्षाएं

23.1	अनुमन्यता	सर्विस अपार्टमेन्ट्स की अनुमति व्यवसायिक, होटल तथा कार्यालय/ संस्थागत भू-उपयोगों/भवनों में देय होगी।
23.2	प्रयोजन	सर्विस अपार्टमेन्ट्स पूर्णतया सुसज्जित एवं 'सेल्फ कन्टेन्ड अपार्टमेन्ट्स' होंगे, जिसमें भोजन बनाने की सुविधा (किचन/रसोईघर) होगी तथा जो अल्प अवधि की रिहायश के लिये उपयोग में लाये जायेंगे।
23.3	अन्य अपेक्षाएं	<p>(I) होटल एवं कार्यालय/संस्थागत भवनों में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत सर्विस अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रयोग किया जा सकता है।</p> <p>(II) व्यवसायिक भू-उपयोग के अन्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं, जिनके लिए व्यवसायिक भू-उपयोग में निर्धारित भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।</p> <p>(III) पृथक रूप से नियोजित किये जाने वाले सर्विस अपार्टमेन्ट्स के अन्तर्गत कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल कार्यालय, कान्फेन्स सुविधाएं, गेस्ट रूम तथा रिटेल एवं सर्विस शाप्स हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।</p>

अध्याय-24

दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के मानक

24.1 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की पात्रता मासिक आय सीमा के आधार पर निर्धारित की जाएगी, जो राज्य/ केन्द्र सरकार द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देशों के अनुरूप होगी।

24.1.1 क्षेत्रफल/प्लिन्थ एरिया, डेन्सिटी, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. तथा पार्किंग के मानक

क्र.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्ताविक मानक	
		ई.डब्लू.एस.	एल.आई.जी.
(क)	प्लॉटेड डेवलपमेन्ट		
	• भूखण्ड का क्षेत्रफल	25 से 40 वर्गमीटर	41 से 60 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	250 इकाइयां प्रति हेक्टेयर/ 1250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	150 इकाइयां प्रति हेक्टेयर/ 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	75 प्रतिशत	75 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0 °	2.0
(ख)	ग्रुप हाउसिंग		
	• प्लिन्थ एरिया	20 से 35 वर्गमीटर	36 से 45 वर्गमीटर
	• डेन्सिटी	650 इकाइयां प्रति हेक्टेयर/ 3250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर	500 इकाइयां प्रति हेक्टेयर/ 2500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0	2.0
(ग)	पार्किंग व्यवस्था	मोटर साईकल/स्कूटर/ साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्गमीटर क्षेत्रफल	“मेट्रो नगरों हेतु प्रत्येक 3 इकाइयों पर 1 समान कार स्थल तथा अन्य नगरों में प्रत्येक 4 इकाइयों पर 01 ‘समान कार स्थल’, जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्गमीटर होगा।

टिप्पणी:—(I) शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित 10 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में निर्मित की जाने वाली कुल आवासीय इकाइयों का न्यूनतम 10 प्रतिशत ई.डब्लू.एस. एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. (कुल 20 प्रतिशत) इकाइयां ‘कास-सब्सिडाइजेशन’ के माध्यम से निर्मित की जाएंगी।

(II) किसी निजी विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत उपरोक्त मानकों के अनुसूच ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. आवासों का निर्माण करने पर ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के आवासों की डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. को उस योजना की डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

(III) अधिसूचना संख्या: 5136/8-3-2008-11विधि/08, दिनांक 25.9.08 तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत प्लॉटेड डेवलपमेन्ट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाइयां प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग में लागू नहीं होगी।

(IV) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार निर्मित/विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमत्य है। परन्तु ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए 2.0 एफ.ए.आर. अनुमत्य होगा और बेसिक से अतिरिक्त एफ.ए.आर. के लिए सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज देय नहीं होगा।

24.1.2 योजना का नियाजन एवं अभिकल्पन

- 24.1.2.1 विकास कार्यों की लागत कम करने एवं भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु 'मॉड्यूलर क्लस्टर डिज़ाइन' एवं बहुमंजिले निर्माण (सामान्यतः ग्राउण्ड + 3) को प्राथमिकता दी जाएगी।
- 24.1.2.2 भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जाएगा कि भूखण्ड के सीमित क्षेत्रफल का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके, उसका स्ट्रक्चरल डिज़ाइन सरलीकृत हो और दीवारों की लम्बाई न्यूनतम हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।
- 24.1.2.3 आवास एवं रोज़गार की सम्बद्धता सुनिश्चित करने हेतु आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य-केन्द्रों के समीप किया जाएगा।

24.1.3 सड़कें एवं 'पाथ-वे'

- 24.1.3.1 जहाँ मोटर वाहनों का आवागमन आवश्यक हो, ऐसे मार्गों का न्यूनतम 'राइट-ऑफ-वे' 6.0 मीटर होगा।
- 24.1.3.2 पेडैस्ट्रियन सर्कुलेशन होने पर 'पाथ-वे' की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर होगी, परन्तु 'पाथ-वे' के एक ओर भूखण्ड तथा दूसरी ओर खुला स्थान होने पर न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर हो सकती है। 3.0 मीटर चौड़े 'पाथ-वे' की अधिकतम लम्बाई 50 मीटर तथा 4.5 मीटर चौड़े 'पाथ-वे' की अधिकतम लम्बाई 80 मीटर होगी।
- 24.1.3.3 कोई भी आवासीय इकाई 9.0 मीटर चौड़े मार्ग से 200 मीटर से अधिक दूरी पर नहीं होगी।

24.1.4 अवस्थापना विकास

- 24.1.4.1 प्रत्येक आवासीय इकाई में एक जल संयोजन तथा वाटरसील शौचालय का प्राविधान किया जाएगा। लाभार्थियों की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए कतिपय अवस्थापना सुविधाएं यथा-स्टैण्ड पोस्ट, शौचालय, आदि सामूहिक रूप से प्राविधानित की जा सकती हैं।
- 24.1.4.2 प्रकाश व्यवस्था हेतु अपाराम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा-सौर ऊर्जा एवं बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।

24.1.5 भवन का अभिकल्पन एवं निर्माण हेतु अपेक्षाएं

- 24.1.5.1 एक कमरे की इकाई में कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 12.50 वर्ग मीटर होगा, जबकि 2 कमरों की इकाई में पहले कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.00 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी तथा दूसरे कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 6.50 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.10 मीटर होगी। दोनों कमरों का संयुक्त क्षेत्रफल 15.50 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा।
- 24.1.5.2 पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.20 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी, जबकि संयुक्त बाथरूम एवं शौचालय का कुल क्षेत्रफल 1.80 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.0 मीटर होगी।
- 24.1.5.3 रसोई/कुकिंग स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी। दो कमरों की इकाई में पृथक रसोई का न्यूनतम क्षेत्रफल 3.30 वर्ग मीटर एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.5 मीटर होगी।

- 24.1.5.4 बॉलकनी की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम चौड़ाई 1.20 मीटर होगी और बॉलकनी को भूखण्ड की सीमा के बाहर सड़क अथवा रास्ते पर प्रक्षेपित नहीं किया जाएगा।
- 24.1.5.5 आवासीय कमरे तथा रसोई की न्यूनतम ऊँचाई 2.60 मीटर, बाथरूम/शौचालय तथा कॉरीडोर की न्यूनतम ऊँचाई 2.10 मीटर होगी।
- 24.1.5.6 जीने की न्यूनतम चौड़ाई दो मंजिले भवन में सीधा जीना होने पर न्यूनतम 0.60 मीटर, घुमावदार होने पर 0.75 मीटर होगी, जबकि 3 अथवा अधिक मंजिले भवन में सीधे जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.75 मीटर और घुमावदार जीने की न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। 'राइजर' अधिकतम 200 मिलीमीटर तथा 'ट्रेड' 2 मंजिले भवन में न्यूनतम 225 मिलीमीटर और 3 मंजिले और अधिक भवन में न्यूनतम 250 मिलीमीटर होगा।

24.1.6 अन्य अपेक्षाएं

- 24.1.6.1 भवन की अग्नि से सुरक्षा व्यवस्था, संरचनात्मक सुरक्षा हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन तथा बिल्डिंग एवं प्लम्बिंग सर्विसेज नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के अनुसार होगी।

24.1.7 क्लस्टर प्लानिंग के लिए मानक

'क्लस्टर' का तात्पर्य खुले क्षेत्र के चारों ओर समूह के रूप में नियोजित भूखण्डों/आवासीय इकाईयों से है। क्लस्टर के रूप में निर्मित किए जाने वाले आवासों के नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं निम्नवत होंगी—

- 24.1.7.1 भूखण्ड का न्यूनतम आकार 15 वर्ग मीटर होगा, 15-25 वर्ग मीटर के भूखण्डों हेतु भू-आच्छादन 100 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।
- 24.1.7.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल 25 वर्ग मीटर से अधिक होने पर भू-आच्छादन 75 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।
- 24.1.7.3 एक क्लस्टर में अधिकतम 20 इकाईयां नियोजित की जाएंगी।
- 24.1.7.4 क्लस्टर प्लानिंग के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी।
- 24.1.7.5 क्लस्टर ओपन स्पेस का न्यूनतम क्षेत्रफल 36 वर्ग मीटर होगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर होगी अथवा क्लस्टर ओपन स्पेस के साथ स्थित भवनों की ऊँचाई के आधे, दोनों में जो अधिक हो, से कम नहीं होगी।
- 24.1.7.6 क्लस्टर के चारों ओर स्थित पैदल मार्ग/सड़कों से किसी सेट-बैक के प्राविधान की आवश्यकता नहीं होगी।
- 24.1.7.7 क्लस्टर तक पहुँचने के लिए न्यूनतम 'राइट-ऑफ-वे' 6.0 मीटर होगा, जबकि फुटपाथ की न्यूनतम चौड़ाई 3.0 मीटर होगी।
- 24.1.7.8 क्लस्टर हाउसिंग में ई.डब्ल्यू.एस. के लिए सामूहिक शौचालय का प्राविधान किए जाने की दशा में 3 परिवारों हेतु 01 शौचालय, 01 बाथरूम तथा धुलाई हेतु 01 स्थान की व्यवस्था की जा सकती है।
- 24.1.7.9 भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाएं तथा अग्निशमन, स्ट्रक्चरल डिजाइन, बिल्डिंग सर्विसेज एवं प्लम्बिंग सर्विसेज की व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड, 2005 के प्राविधानों के अनुसार की जानी होगी।

टिप्पणी: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्राविधान उक्त सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे तथा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग से सम्बन्धित जो प्राविधान उपरोक्त मानकों में शामिल नहीं हैं, के सम्बन्ध में एन.बी.सी.-2005 और आई.एस./बी.आई.एस. के प्राविधानों का अनुपालन किया जाएगा।

24.1.8 निर्माण सामग्री एवं विशिष्टियां

- 24.1.8.1 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के भवन निर्माण में पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथा—फ्लाई ऐश, कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्ट से निर्मित कम लागत की एवं स्थानीय भवन निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 24.1.8.2 भवन निर्माण की विशिष्टियां यथासम्भव संलग्नक-1 के अनुसार रखी जाएंगी।
- 24.1.8.3 'प्री-फैब्रीकेटेड' तकनीक द्वारा भवन निर्माण हेतु मानक एवं विशिष्टियां संलग्नक-2 के अनुसार रखी जाएंगी।

24.1.9 भवनों की लागत

- 24.1.9.1 विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा निजी क्षेत्र द्वारा प्रस्तावित योजनाओं में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की लागत का अनुमोदन शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर किया जाएगा।
- 24.1.9.2 निजी विकासकर्ता द्वारा यदि केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा संचालित योजनाओं का लाभ लिया जाता है, तो उन योजनाओं के लिए निर्धारित प्रक्रियाओं एवं अन्य अतिरिक्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

24.1.10 अन्य योजनाओं से 'डव-टेलिंग'

आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों की आवासीय योजनाओं में विभिन्न विभागों यथा—आवास एवं शहरी नियोजन, नगर विकास, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन/सूडा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, गृह विभाग, लोक निर्माण विभाग, आदि के आय-व्ययक में प्राविधानित धनराशि तथा केन्द्र सरकार द्वारा संचालित योजनाओं की 'डव-टेलिंग' सुनिश्चित की जाएगी, ताकि विभिन्न विभागों के वित्तीय संसाधनों का समेकित उपयोग सुनिश्चित हो सके।

24.1.11 आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग) के लिए मानकों का निर्धारण:

- 24.1.11.1 नगरीय जनसंख्या में हो रही तीव्र वृद्धि के सापेक्ष आवास की माँग को पूरा करने हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग' को प्रोत्साहित किए जाने की आवश्यकता है। इस क्रम में यद्यपि शासन द्वारा गत वर्ष डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर. के मानकों में वृद्धि की गई है, परन्तु नगरीयकरण के निरन्तर बढ़ रहे दबाव के दृष्टिगत दुर्लभ शहरी भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने एवं भवन निर्माण की निरन्तर बढ़ रही लागतों को समाज के विभिन्न वर्गों की आर्थिक क्षमता के अन्तर्गत लाने हेतु एक अनुकूल नियामक वातावरण का सृजन आवश्यक है। उक्त के दृष्टिगत ऐसे परिवार जो ई.डब्लू.एस. अथवा एल.आई.जी. की पात्रता हेतु निर्धारित आय सीमा एवं भवन की कास्ट-सीलिंग, आदि की शर्तों को पूर्ण नहीं करते हैं, के लिए सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र के माध्यम से अफोर्डेबल हाउसिंग के निर्माण हेतु निम्नानुसार मानक निर्धारित किए जाते हैं:—

क्र.सं.	अपेक्षाएं	प्रस्तावित मानक
1.	प्लॉट डेवलपमेंट	
	• भूखण्ड का क्षेत्रफल	50 से 150 वर्ग मीटर
	• डेन्सिटी	अधिकतम 100 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर / 500 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छान	70 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	2.0
2.	ग्रुप हाउसिंग	
	• प्लिनथ एरिया	40 से 110 वर्ग मीटर

	• डेन्सिटी	अधिकतम 350 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर/ 1750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
	• अधिकतम भू-आच्छादन	45 प्रतिशत
	• एफ.ए.आर.	1.75
3.	पार्किंग व्यवस्था	
	• 50 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल की इकाई हेतु	मोटर साईकिल/स्कूटर/साईकल हेतु प्रत्येक इकाई पर 2.0 वर्ग मीटर क्षेत्रफल होगा।
	• 50-75 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की इकाई हेतु	प्रत्येक 2 इकाईयाँ पर 01 'समान कार स्थल', जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा।
	• 75 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की इकाई हेतु	प्रत्येक इकाई पर 02 'समान कार स्थल'।

टिप्पणी:

- (1) ग्रुप हाउसिंग के लिए नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक इकाईयाँ अनुमन्य होगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।
- (2) प्लेटेड डेवलपमेंट के लिए निर्धारित अधिकतम 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और ग्रुप हाउसिंग के लिए 200 इकाईयाँ प्रति हेक्टेयर/1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर डेन्सिटी की सीमा अफोर्डेबल हाउसिंग में लागू नहीं होगी।
- (3) अफोर्डेबल हाउसिंग के नियोजन एवं अभिकल्पन में उपरोक्त मानकों के साथ-साथ भवन निर्माण एवं विकास उपविधि का अनुपालन आवश्यक होगा। जो प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में शामिल नहीं हैं, के सम्बन्ध में एन. बी.सी., 2005 तथा आई.एस. तथा बी.आई.एस. के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

Specifications for EWS & LIG Housing

1. Structure		
(a)	Ground plus three	<ul style="list-style-type: none"> • Stepped footing in brick masonry for sub-structure. • Preferably Rat Trap Bond in bricks for wall masonry. • RCC lintel band and roof level band for earthquake resistance.
(b)	Above Ground plus three	<ul style="list-style-type: none"> • RCC framed structure. • Preferably Rat Trap Bond in bricks for wall masonry.
2. Roof/Floor		
<ul style="list-style-type: none"> • Reinforced Brick Slab or Pre-cast Reinforced Brick Panel for roofing placed over partially pre-cast RCC Joists with screed. • CC flooring. 		
3. Doors/Windows		
<ul style="list-style-type: none"> • For main entrance 35 mm thick flush door with 35x35x5 MS Angle Iron Frame. • T&Z Section window with glass panes. 		
4. Finishing		
<ul style="list-style-type: none"> • Internal plastering. • External walls exposed finish with ordinary colour wash. • Enamel painting on doors/windows. 		

Note: Above specifications are recommendatory.

प्री-फ़ैब्रीकेटेड तकनीक से ई.डब्ल्यू.एस. भवन निर्माण हेतु मानक

1. प्री-फ़ैब्रीकेटेड तकनीक से दुर्बल आय वर्ग के भवनों का निर्माण यदि एक मंजिले भवन (रो-हाउसिंग) के रूप में किया जाता है, उस स्थिति में भूखण्ड का क्षेत्रफल लगभग 26 वर्ग मीटर होगा तथा इसमें निर्मित क्षेत्रफल लगभग 17 वर्ग मीटर होगा, जिसमें एक लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय का प्राविधान होगा। लिविंग रूम का साइज़ लगभग 140 से 150 वर्ग फीट तक होगा, यथासम्भव इस कमरे के क्षेत्रफल में ही किचन/पैन्ट्री का प्राविधान किया जाएगा।
2. इस प्रकार के एक मंजिला भवनों में स्लैब (लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय की स्लैब) व लिन्टल, प्रीफ़ैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेस्ड हॉग, इन्हें अलग कास्टिंग यार्ड में कास्टिंग करने के उपरान्त केन से उठाकर (लिफ्ट करके) भवनों के ऊपर रख दिया जाएगा। स्लैब की कास्टिंग करते समय स्लैब के चारों कोनों पर चार स्टील रिंग्स भी कॉस्ट कर दिए जाएंगे, ताकि प्रीफ़ैब्रीकेटेड स्लैब, केन से सुगमता से उठ सके।
3. एक मंजिला भवनों के निर्माण में स्लैब व लिन्टल के अतिरिक्त, दीवारों का निर्माण कार्य कन्वेन्शनल पद्धति से, ब्रिकवर्क की दीवारों के रूप में किया जाएगा तथा लिविंग रूम, किचन/पैन्ट्री व शौचालय में एक इन्च मोटे सीमेन्ट कंक्रीट के फर्श का भी प्राविधान किया जाएगा।
4. एक मंजिला भवनों में कमरे की सीलिंग हाईट लगभग 9 फीट होगी व शौचालय की स्लैब हाईट 7.5 फीट होगी।
5. इन भवनों के जनरल स्पेसिफिकेशन्स संलग्न हैं, जिनमें विस्तृत विवरण दर्शित है कि भवन में किन-किन सुविधाओं का प्राविधान किया जाएगा।
6. यदि एक मंजिले भवन के स्थान पर क्लस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जाता है, तो कालम, बीम, लिन्टल व स्लैब, प्रीफ़ैब्रीकेटेड/प्रीस्ट्रेस्ड स्ट्रक्चचरर्स के रूप में कॉस्टिंग यार्ड में कॉस्ट करने के उपरान्त प्रयोग की जाएंगी। दीवारें, इत्यादि कन्वेन्शनल निर्माण पद्धति के अनुसार ब्रिकवर्क की निर्मित की जा सकती हैं।
7. क्लस्टर हाउसिंग/बहुमंजिले भवनों में प्रथम तल व उसके ऊपर के तलों में सीमेन्ट कंक्रीट की फ्लोरिंग देने की आवश्यकता नहीं होगी, क्योंकि प्रीफ़ैब्रीकेटेड स्लैब ही फर्श के रूप में उपयोग की जा सकेगी।

संलग्नक: जनरल स्पेसिफिकेशन्स

General Specifications

Slab: Slab of Room, Kitchen and Toilet will be prefabricated & pre-stressed.

Walls: All the walls will be 9"/4½" thick Brickwork walls and shall be plastered inside and outside both with 1:6 Cement and fine sand mortar.

Finishing Items:

I) Flooring:

- (a) Room: Average 25 mm thick CC flooring.
- (b) Kitchen: Average 25 mm thick CC flooring.
- (c) Bath-room: Average 25 mm thick CC flooring.
- (d) W.C.: Average 25 mm thick CC flooring.

II) Doors, Windows and Ventilators:

- (a) Door: For main entrance 35 mm thick flush door with 35x35x5 MS angle Iron frame along with 2 Nos. tower bolts of length 6" or 9" as suitable with 2 Nos. handles and 1 No 12" MS aldrop.
- (b) Toilet door will be of flush door panels with angle Iron frame along with 2 Nos. tower bolts and 2 Nos. handles.
- (c) Windows: All windows will be T & Z section.

III) Painting:

- (a) Inside, the unit for wall and ceiling: Two coat white wash for wall and ceiling.
- (b) Outside: Two coat of ordinary colour wash for walls.
- (c) Door and Window frame: Door, window frame should be with one coat primer and one coat of oil paint.

IV) Dado

- (a) For toilet 450 mm dado with cement punning.
- (b) For kitchen 150 mm dado with cement punning.
- (c) W.C.- 450 mm high dado in cement punning.

V) Plumbing & Sanitary:

- (a) WC: Indian type of 18" ceramic/mosaic.
- (b) Two number ½" PVC tap of good quality in the toilet.
- (c) One number ½" PVC tap of good quality in the kitchen.
- (d) Soil line, waste water line should be of 4" dia PVC Pipe of 4 Kg/Sq.cm. pressure.
- (e) 4" dia PVC nahani trap with jalli one in toilet & one in kitchen.
- (f) Heavy duty PVC solvent pipe for all water line.

VI) Electrification:

One number fan-hook and PVC conduit pipe in slab.

VII) Pre-cast Kitchen platform of size 450 mm x 1000 mm to be provided in the kitchen.

अध्याय-25

प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाए जाने हेतु अपेक्षाएं

25.1	प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृह, जो सक्षम स्तर से अनुमोदित ले-आउट प्लान का भाग हैं, का भू-उपयोग छविगृह (व्यवसायिक) ही माना जाएगा भले ही महायोजना में उनका भू-उपयोग इससे इतर दर्शाया गया हो।
25.2	छविगृह के प्रयोजनार्थ नियोजित भूखण्डों/छविगृह के भू-उपयोग का स्तर महायोजनान्तर्गत निर्धारित न होने की दशा में 'उपनगर केन्द्र (व्यवसायिक) माना जाएगा।
25.3	सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान के अन्तर्गत छविगृह हेतु नियोजित भूखण्ड/विद्यमान छविगृह का भू-उपयोग व्यवसायिक होने के कारण भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही आवश्यक नहीं होगी, अतः भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।
25.4	ऐसे भूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या 4218/9-आ-3-99-42विविध/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या 1663/9-आ-3-04-42विविध/99, दिनांक 18.4.2001 तथा शासनादेश संख्या 1806/9-आ-3-2004-42वि/99, दिनांक 08 जून, 2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।
25.5	छविगृह/मल्टीप्लेक्स हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की अनुमन्यता आवंटन/लीज़ की शर्तों के अनुसार होगी। यदि लीज़ में उक्त प्राविधान नहीं है, तो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्राविधानों के अनुसार अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.75 अनुमन्य होगा। आवंटन/लीज़ की शर्तों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. अथवा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर यथास्थिति नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
25.6	छविगृह/मल्टीप्लेक्स के निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होंगी।
25.7	विद्यमान छविगृह को तोड़कर सिनेमाहाल सहित व्यवसायिक काम्प्लेक्स/मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या 1669/11-क.नि.-6-2004-बीस-एम.(36)/99, दिनांक 03.9.2004 एवं अधिसूचना संख्या क.नि.-6-1723/11-2005-बीस-एम(36)/2005, दिनांक 03 अक्टूबर, 2005 के प्राविधानों का अनुपालन किया जाना अनिवार्य होगा।

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या : 4384/8-3-11-181विविध/2008
लखनऊ : दिनांक: ०७ अक्टूबर, 2011

कार्यालय-ज्ञाप
शुद्धि-पत्र

शासनादेश सं० 4384/8-3-11-181विविध/2008 दिनांक 27.09.2011 के माध्यम से निर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 के प्रस्तावित संशोधन के अध्याय-24 में दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग तथा अन्य आय वर्गों हेतु एफोर्डेबल हाउसिंग के निर्धारित संगत (Relevant) मानकों के स्थान पर सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने सम्बंधी नीति विषयक आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 के शासनादेश सं० 3338/8-1-11-80विविध/ 2010 दिनांक 26.09.2011 द्वारा निर्धारित प्राविधान प्रभावी होंगे।

उपरोक्त शासनादेश सं० 4384/8-3-11-181विविध/2008 दिनांक 27.09.2011 द्वारा निर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 के प्रस्तावित संशोधन के अध्याय-24 को उक्त सीमा तक संशोधित समझा जाय। शेष प्राविधान यथावत रहेंगे।

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
3. निदेशक, आवास बन्धु, को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इस संशोधन/शुद्धिपत्र को वेबसाइट पर अपलोड करते हुए समस्त संबंधित को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।
5. अपर निदेशक, नियोजन आवास बन्धु लखनऊ।
6. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1
संख्या : 3975/आठ-1-11-115डी0ए0/02टी.सी.-।
लखनऊ : दिनांक : 16 नवम्बर, 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की धारा 30 द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करके उत्तर प्रदेश के राज्यपाल एतद्द्वारा निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात :-

उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) नियमावली, 2011

- | | |
|--|--|
| संक्षिप्त नाम
और प्रारम्भ | 1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) नियमावली, 2011 कही जायेगी।
(2) यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रवृत्त होगी। |
| परिभाषाएं | 2. (1) जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,
(क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 से है।
(ख) "प्रारूप" का तात्पर्य इस नियमावली में संलग्न प्रपत्र से है,
(ग) "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य विकास प्राधिकरण का उपाध्यक्ष से है, जिसके विकास क्षेत्र में भवन स्थित है अथवा जहां ऐसा कोई विकास प्राधिकरण अस्तित्व में नहीं है, जिले के कलेक्टर से है।
(घ) "धारा" का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है।
(2) इस नियमावली में प्रयुक्त किन्तु अपरिभाषित शब्दों और पदों का वही अर्थ होगा, जैसा कि अधिनियम में उनके लिए क्रमशः समनुदेशित है। |
| <u>घोषणा का प्रारूप</u>
(धारा 12 की उपधारा-1) | 3. धारा 12 की उपधारा (1) के अधीन प्रारूप 'क' में प्रमोटर द्वारा घोषणा प्रस्तुत किया जायेगा, जो प्रमोटर द्वारा प्लान्स के अनुमोदन के दिनांक से 12 महीने के भीतर प्रस्तुत की जायेगी। जहां भवन का निर्माण कर लिया गया है अथवा इस नियमावली के प्रारम्भ होने के पूर्व निर्माणाधीन है, वहाँ ऐसे प्रारंभ के दिनांक से 90 दिनों के भीतर घोषणा प्रस्तुत की जायेगी। |
| <u>घोषणा का संशोधन</u>
(धारा 12 की उपधारा-2) | 4. (1) प्रमोटर द्वारा नियम 3 के अधीन प्रस्तुत घोषणा प्रमोटर द्वारा किसी भी समय संशोधित की जा सकेगी, यदि -
(क) घोषणा में कोई लिपिकीय त्रुटि या उसमें किसी आकस्मिक भूल या लोप के कारण गलती हो गयी है, अथवा
(ख) भवन के स्वीकृत प्लान में किसी पुनरीक्षण के कारण संशोधन आवश्यक हो गया है, या |

- (ग) प्रस्तावित संशोधन औचित्यपूर्ण और युक्तियुक्त है,
परन्तु प्रमोटर द्वारा किया गया संशोधन भवन उप-विधियों, स्वीकृत भवन योजना अथवा प्रमोटर के संविदात्मक दायित्व का उल्लंघन नहीं करेगा।
- (2) उपधारा (1) में संदर्भित घोषणा में संशोधन करने के लिए प्रमोटर ऐसी फीस, जैसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवधारित की जाय के साथ सक्षम प्राधिकारी को इसे संशोधित करने के लिए परिस्थितियों और कारण उसमें निर्दिष्ट करते हुए लिखित आवेदन करेगा और ऐसा आवेदन आवश्यक दस्तावेजों के साथ प्रमोटर अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति के शपथ पत्र द्वारा समर्थित होना चाहिए।
- (3) उप-धारा (2) के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर सक्षम प्राधिकारी भवन के अपार्टमेंट स्वामियों के संघ को नोटिस जारी करेगा और उस स्थानीय क्षेत्र में प्रसारित होने वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में सार्वजनिक नोटिस प्रकाशित करायेगा।
- (4) उपधारा (3) के अधीन नोटिस के प्रकाशन के दिनांक से 30 दिनों के भीतर प्राप्त आपत्तियों यदि कोई हों, प्राप्त होने पर सक्षम प्राधिकारी आपत्तिकर्ता, अपार्टमेंट स्वामियों के संघ और प्रमोटर को सुनवाई का एक अवसर प्रदान करते हुए यथासंभव शीघ्र उस पर ऐसा आदेश पारित करेगा जैसा वह उचित समझे।
- (5) उपधारा (4) के अधीन पारित आदेश की एक सत्यप्रति सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथास्थिति प्रमोटर, अपार्टमेंट स्वामियों के संघ अथवा आपत्तिकर्ता को भेज दी जायेगी।

अभियोजन
हेतु अनुमति
प्रदान किया
जाना

(धारा 25 की
उपधारा (4))

5. (1) बोर्ड के बहुमत के विनिश्चय के पश्चात अध्यक्ष अथवा उसकी ओर से प्राधिकृत व्यक्ति धारा 25 की उपधारा (4) के उपबन्धों के अधीन अपनी लिखित शिकायत दाखिल करने की अनुमति प्रदान करने हेतु सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा,

परन्तु ऐसे प्रत्येक आवेदन के साथ बोर्ड के विनिश्चय की प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि भी संलग्न की जायेगी,

परन्तु यह और कि ऐसा आवेदन यथास्थिति अधिनियम के उपबन्धों अथवा उपविधियों के उल्लंघन की प्रकृति और विस्तार को स्पष्टतया विनिर्दिष्ट करेगा,

परन्तु यह भी कि ऐसा आवेदन यह सुनिश्चित करने के लिए कि, यथास्थिति, सम्बन्धित अपार्टमेंट के स्वामी या प्रमोटर द्वारा उल्लंघन ठीक कर दिया गया है, बोर्ड द्वारा किए गये प्रयासों के आवश्यक दस्तावेजों के साथ बोर्ड द्वारा किये गये उपायों और किए गये प्रयासों को भी विनिर्दिष्ट करेगा।

- (2) आवेदन प्राप्त होने पर सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, गलती करने वाले

अपार्टमेंट स्वामी अथवा प्रमोटर को नोटिस देगा और ऐसा आदेश पारित करेगा जैसा वह उचित समझे,

परन्तु यह कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा ऐसा कोई आदेश तब तक पारित नहीं किया जायेगा, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी सभी सम्बन्धितों को सुनवाई का पर्याप्त अवसर देने के पश्चात अधिनियम और उपविधियों के प्रावधानों के उल्लंघन के संबंध में अपना समाधान लिखित रूप में अभिलिखित न कर दिया गया हो।

अपार्टमेंट का
अधिग्रहण
करने वाले
व्यक्ति द्वारा
दाखिल किया
जाने वाला
वचन बंध
(धारा 10)

6. किसी अपार्टमेंट स्वामी से कोई अपार्टमेंट दान, विनिमय, क्रय या अन्यथा अधिग्रहीत करने या धारा 10 के अधीन किसी अपार्टमेंट स्वामी से कोई अपार्टमेंट पट्टे पर लेने पर कोई व्यक्ति प्रसंविदाओं, निबन्धन और शर्तों के अनुपालनार्थ प्रारूप 'ख' में वचन बंध निष्पादित करेगा, जिसके अध्यक्षीन ऐसा अपार्टमेंट उक्त अपार्टमेंट स्वामी के स्वामित्व में है। ऐसा वचन बंध अपार्टमेंट अधिग्रहीत किए जाने के दिनांक से 30 दिनों के भीतर निष्पादित और रजिस्ट्रीकृत किया जायेगा।

आज्ञा से,

(रवीन्द्र सिंह)
प्रमुख सचिव

प्रारूप 'क'
(नियम 3 देखें)
घोषणा का प्रारूप

दिनांक _____

स्थान _____

प्रमोटर का विवरण :

1. नाम
2. पंजीकृत पता :
3. स्थानीय/डाक का पता :
4. निगमन का दिनांक (यदि लागू हो) :
5. प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता का नाम/पदनाम

घोषणाकर्ता एतद्वारा निम्नलिखित अभिकथन करता है :

प्रथम प्रमोटर भूमि का पट्टे के रूप में स्वामी है/ धारित करता है जो इस घोषणा के साथ संलग्नक 'क' में पूर्णरूपेण वर्णित और विवरणित है।

द्वितीय प्रमोटर द्वारा भूमि के टुकड़े, जो इस घोषणा के अनुलग्नक 'क' में वर्णित है, पर एक अपार्टमेंट भवन/भवन समूह योजना का निर्माण किया गया है जिसका ब्यौरा निम्नवत् है :-

क्रम सं०	वर्णन	विशिष्टताएं
(1)	(2)	(3)
1.	भवन/ग्रुप हाउसिंग स्कीम का नाम	
2.	प्लान स्वीकृत करने वाला प्राधिकारी	
3.	स्वीकृति का दिनांक	
4.	संपत्ति की नगर पालिका संख्या	
5.	संपत्ति का नगर पालिका वार्ड	
6.	संपत्ति का डाक का पता	
7.	वास्तुविद/संरचनात्मक अभियन्ता का नाम	
8.	भवन की ऊँचाई	
9.	स्कीम आवासीय है अथवा वाणिज्यिक है (मल्टीप्लेक्स या मॉल से भिन्न)	
10.	मंजिलों (फ्लोर) की संख्या	

तृतीय यह कि उक्त सम्पत्ति में, इस घोषणा पत्र के अनुलग्नक 'ख' में वर्णित अपार्टमेंट सम्मिलित हैं। योजना के विभिन्न अपार्टमेंट, भवन/सम्पत्ति योजना के साझा क्षेत्रों तथा सुविधाओं में अपना अलग निकास रखने के कारण, व्यक्तिगत उपभोग के लिए सक्षम हैं, और अपार्टमेंट का विक्रय एक या अधिक व्यक्तियों को किया जाएगा जिससे प्रत्येक व्यक्ति को विशिष्ट और अनन्य संपत्ति अधिकार प्राप्त होगा और

प्रत्येक अपार्टमेन्ट, राज्य में तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अर्थान्तर्गत एक परम्परानुगत और हस्तान्तरणीय जंगम (अचल) सम्पत्ति होगा और उसका भवन/सम्पत्ति योजना के सामान्य और/या सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित भी होगा, जो उनके सम्यक् प्रयोग और उपभोग के लिए आवश्यक है, और जिन्हें निम्नवत् कहा गया है :-

(क) किसी ब्लॉक के निवास इकाइयों के लिए साझा सुविधाएं,

(ख) अपार्टमेन्ट हेतु सीमित साझा सुविधाओं का तात्पर्य उन साझा क्षेत्रों और सुविधाओं से है जिन्हें प्रमोटर द्वारा अन्य अपार्टमेन्टों हेतु अपवर्जन के साथ किसी अपार्टमेन्ट या कतिपय अपार्टमेन्टों के उपयोगार्थ, लिखित रूप में नाम निर्दिष्ट किया गया है।

चतुर्थ यह कि उपर्युक्त भवन में सभी तलों पर कुल तलीय क्षेत्रफल ——— वर्गमीटर है जिसका ——— वर्गमीटर में अपार्टमेंट्स होगा और शेष ——— वर्गमीटर साझा क्षेत्र और सुविधाएं बनायेगा और ——— वर्गमीटर सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाओं के लिए होगा, जो इसके साथ संलग्नक 'ग' में वर्णित किए गये हैं।

पंचम यह कि प्लैट श्रृंखला को "—————" नाम से जाना जायेगा (भवन/योजना का नाम जैसा ऊपर दिया गया है प्रविष्ट करें) और यह कि अपार्टमेंट्स और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं (अधिनियम की धारा 3(एक) में यथा परिभाषित), भवन/योजना के सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं (अधिनियम की धारा 3 (घ) में यथापरिभाषित) और स्वतंत्र क्षेत्र (अधिनियम की धारा 3(त) में यथा परिभाषित) निम्नलिखित प्रकार के होंगे :-

क्रम सं०	प्रकार	विवरण
1.	साझा क्षेत्र और सुविधाएं (अधिनियम की धारा 3 (अ) में यथापरिभाषित)	संलग्नक 'घ' के अनुसार
2.	सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाएं (अधिनियम की धारा 3(घ) में यथापरिभाषित)	संलग्नक 'ड' के अनुसार
3.	स्वतंत्र क्षेत्र (अधिनियम की धारा 3(त) में यथापरिभाषित)	संलग्नक 'च' के अनुसार

छठा यह कि प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के अधिकार, स्वामित्व और हित और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के लिए लाभ और साझा व्यय में, उसका आनुपातिक भाग, यथा ——— प्लैट श्रृंखला के अपार्टमेंट स्वामियों के संघ की बैठक में मतदान के प्रयोजनार्थ आनुपातिक प्रतिनिधित्व समस्त अपार्टमेंट्स के कुल मूल्य के अनुपात में प्रत्येक अपार्टमेंट का आनुपातिक मूल्य आधारित है।

- सप्तम यह कि उपरिवर्णित भूमि के भवन और पार्सल का उक्तानुरूप सम्मिलित फ्लैट श्रृंखला का प्रशासन इस विलेख के उपबन्धों और अपार्टमेंट्स स्वामियों के संघ की उपविधियों के उपबन्धों के अनुसार होगा। स्थल पर सामग्री की गुणवत्ता नियंत्रण और कर्मकौशल के लिए प्रमोटर उत्तरदायी होगा। निर्माण की विशिष्टताएं इसकी अनुसूची 'क' में हैं।
- आठवां यह कि अधिनियम की धारा 13 के अधीन अपार्टमेंट्स के विलेख के लिए देय स्टाम्प शुल्क और रजिस्ट्रेशन फीस के प्रयोजनार्थ उसका मूल्य -
- (क) अविभाजित भाग के प्रतिशत के आधार पर प्रत्येक अपार्टमेंट की भूमि आगणित की जायेगी ताकि भवन के सभी अपार्टमेंट्स का कुल भूमि घटक भवन की भूमि के कुल मूल्य के समतुल्य हो,
- (ख) प्रत्येक अपार्टमेंट के निर्माण का आगणन भी अविभाजित भाग के प्रतिशतता के आधार पर किया जायेगा जैसे कि यह कुल आच्छादित क्षेत्र धारित करता हो।
- नवां यह कि साझा क्षेत्र और सुविधाएं तथा सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाएं अविभाजित रहेंगी और कोई अपार्टमेंट स्वामी उनके विभाजन या प्रथक्करण की कार्यवाही नहीं करेगा।
- दसवां यह कि "साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" तथा "सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" में अविभाजित हित का प्रतिशत सभी अपार्टमेंट्स स्वामियों की निर्विरोध सहमति और इस विलेख के संशोधन में व्यक्त सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के बिना परिवर्तित नहीं की जायेगी।
- ग्यारहवां यह कि साझा क्षेत्रों और सुविधाओं तथा सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित उन अपार्टमेंट्स से जिससे वे सम्बन्धित हैं, अलग नहीं किया जायेगा और उस इकाई के साथ संबद्ध अथवा भारित समझे जायेंगे यद्यपि ऐसा हित अभिव्यक्त रूप से संपत्ति हस्तान्तरण के कानूनी दस्तावेज अथवा अन्य लिखित में उल्लिखित नहीं किया गया है।
- बारहवां यह कि सम्पत्ति का अर्पण न तो अपार्टमेंट स्वामित्व के प्लान के लिए रद्द किया जायेगा, न ही अपार्टमेंट स्वामित्व के प्लान से सम्पत्ति हटायी जायेगी अथवा इसमें किसी उपबन्ध का तब तक संशोधन नहीं किया जायेगा जब तक कि सभी अपार्टमेंट स्वामी बंधक इकाईयों को आच्छादित करने वाले देनदार (मार्गीज) ऐसे रद्दीकरण के लिए सहमत नहीं होते हैं अथवा केवल रजिस्ट्रीकृत लिखतों के द्वारा प्लान से सम्पत्ति के हटाए जाने का संशोधन नहीं करते हैं।
- तेरहवां यह कि यदि अपार्टमेंट स्वामित्व के अध्यक्षीन संपत्ति पूर्णतः या अंशतः क्षतिग्रस्त या विनष्ट होती है, तो मरम्मत, पुनर्निर्माण अथवा संपत्ति की व्यवस्था अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार की जायेगी।

चौदहवां यह कि जहां कोई अपार्टमेंट बंधक धन की वसूली के निमित्त विक्रीत किया जाता है, तब न तो देनदार न ही कयकर्ता अथवा उनके उत्तराधिकारी या समनुदेशिती जो ऐसे विक्रय से अपार्टमेंट का अधिकार पाते हैं, संगठन द्वारा किये गये किसी मूल्यांकन के लिए दायी होंगे जो कि ऐसे अधिग्रहणकर्ता द्वारा अधिकार के अधिग्रहण के पूर्व देय हो गया था, लेकिन अपार्टमेंट स्वामियों का संगठन ऐसे अधिग्रहणकर्ता द्वारा अधिकार के अधिग्रहण के दिनांक के लिए परवर्ती धनराशि की वसूली के लिए हकदार होगा।

पन्द्रहवां यह कि संलग्नक 'च' में घोषित "स्वतंत्र क्षेत्र" अपार्टमेंट के संयुक्त उपयोग के लिए साझा क्षेत्रों में सम्मिलित नहीं हैं और उन्हें बेंचने अथवा अधिनियम की धारा 3 (त) के उपबन्धों के दृष्टिगत अन्य अपार्टमेंट स्वामियों पर हस्तक्षेप किये बिना प्रमोटर को उन पर निर्माण की स्वतंत्रता होगी।

सोलहवां संघ के बनाए जाने तक प्रमोटर साझा क्षेत्रों और सुविधाओं को अनुरक्षित करेगा और प्रत्येक अपार्टमेंट के स्वामी से प्रति माह रु० ————— की दर से अनुरक्षण प्रभार संग्रहित करने का हकदार होगा।

उसके साक्षी श्री ————— मेसर्स के लिए तथा की ओर से —————
(प्रमोटर) इस दिनांक ————— वर्ष ————— में यहां अपना हस्ताक्षर (Hand)
करें।

निम्नलिखित की उपस्थिति में

द्वारा हस्ताक्षरित और वितरित किया गया

(प्रमोटर की मुहर)

1- —————

2- —————

संलग्नक 'क'

भवन की भूमि का विवरण जिससे वर्तमान घोषणा संबंधित है।

क्रम सं०	प्रकार		
1.	भवन की भूमि की अवस्थिति	राजस्व ग्राम तहसील जिला	उल्लेख करें उल्लेख करें उल्लेख करें
2.	क्षेत्र के साथ सर्वेक्षण संख्या	संख्या का उल्लेख करें	क्षेत्र का उल्लेख करें
3.	अधिकार के अन्तिम दस्तावेज का दिनांक जिसके अधीन प्रमोटर ने भूमि का दावा किया है	दिनांक लिखें	
4.	उपरोक्त अधिकार दस्तावेज के रजिस्ट्रेशन का विवरण	पुस्तक सं०	उल्लेख करें
		वाल्यूम सं०	उल्लेख करें
		पृष्ठ सं०	उल्लेख करें
		क्रम सं०	उल्लेख करें
		रजि० का दिनांक	उल्लेख करें
5.	भूमि की सीमाएं	उत्तर	उल्लेख करें
		दक्षिण	उल्लेख करें
		पूर्व	उल्लेख करें
		पश्चिम	उल्लेख करें
6.	भूमि फ्री होल्ड या पट्टायुक्त		उल्लेख करें
7.	यदि भूमि पट्टायुक्त है, तो पट्टे की समाप्त न हुई काल अवधि		उल्लेख करें

स्थान —————

दिनांक —————

घोषणाकर्ता के हस्ताक्षर

पदनाम और मुहर सहित

संलग्नक 'ख'

(अपार्टमेंट्स का विवरण)

कण्डोमिनियम का नाम —

कण्डोमिनियम का मूल्य —

क्रम सं०	तल	अपार्टमेंट की पहचान योग्य सं०	कमरों की संख्या	आच्छादित क्षेत्रफल (वर्गमी० में)	अपार्टमेंट के आधारित क्षेत्र के आधार पर भूमि में अविभाजित भाग की प्रतिशतता	अपार्टमेंट स्वामियों के संगठन की बैठक में मतदान हेतु आनुपातिक प्रतिनिधित्व	अनुमोदित उपयोग आवासीय/वाणिज्यिक	अपार्टमेंट का मूल्य
1	2	3	4		5	6	7	
1	भूमि तल	001		उल्लेख करें	उल्लेख करें	उल्लेख करें	उल्लेख करें	उल्लेख करें
		002		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		003		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		क्रमशः आगे		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
2	प्रथम तल	101		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		102		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		103		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		क्रमशः आगे		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
3	आगे के तल	201		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		202		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		203		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		क्रमशः आगे		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव

टिप्पणी :- स्तम्भ संख्या-4 का पूर्ण योग होने पर अपार्टमेंट्स के कुल आच्छादित क्षेत्रों के सम्बन्ध में भूमि में अविभाजित भाग की प्रतिशतता किसी अपार्टमेंट के आच्छादित क्षेत्र के आधार पर संगणित की जाती है।

स्थान —————

दिनांक —————

घोषणाकर्ता के हस्ताक्षर
पदनाम और मुहर सहित

संलग्नक 'ग'

अपार्टमेंट्स का आच्छादित क्षेत्र और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं/सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का कुल आच्छादित क्षेत्र का विवरण

क्रम संख्या	विवरण				
1	2	3	4	5	6
(क)	विभिन्न तलों पर अपार्टमेंट्स का कुल आच्छादित क्षेत्र	विनिर्दिष्ट करें	—	—	—
(ख-1)	साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का कुल आच्छादित क्षेत्र (अधिनियम की धारा 3(झ) में यथा परिभाषित)	—	विनिर्दिष्ट करें	—	—
(ख-2)	सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का कुल आच्छादित क्षेत्र (अधिनियम की धारा 3(ध) में यथापरिभाषित)	—	—	विनिर्दिष्ट करें	—
(ग)	भवन का कुल आच्छादित क्षेत्र [(क), (ख-1) और (ख-2) का योग]	—	—	—	विनिर्दिष्ट करें
	सम अप	अर्थात् (क)	अर्थात् (ख-1)	अर्थात् (ख-2)	अर्थात्

स्थान — —————

दिनांक — —————

घोषणाकर्ता का हस्ताक्षर

पदनाम और सील सहित

संलग्नक 'घ'

भवन का साझा क्षेत्र और सुविधाओं का विवरण जिसमें वर्तमान घोषणा सम्बन्धित हैं —

क्रम संख्या	साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का नाम	इसका वर्णन/क्षेत्र	
(क)	इस विलेख के प्रथम पैरा में वर्णित भूमि का पार्सल		
(ख)	बेसमेन्ट (यदि कोई हो) (इसमें संलग्न प्रदर्श 'क' में यथा प्रदर्शित)	— वर्गमीटर और इसके तल	
(ग)	बेसमेन्ट में सुविधार्यें	बेसमेन्ट में स्थित मदों का विस्तृत विवरण	
(घ)	पार्किंग सुविधार्यें (इसमें संलग्न प्रदर्श 'क' में यथा प्रदर्शित)	— वर्गमीटर	
(ङ)	भू-तल पर सुविधार्यें (इसमें संलग्न प्रदर्श 'क' में यथा प्रदर्शित)		
	(एक)	उद्यान लान	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(दो)	बाल क्रीड़ा क्षेत्र	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(तीन)	तरण-ताल	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(चार)	टेनिस कोर्ट	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(पाँच)	बैंडमिन्टन कोर्ट	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(छः)	वाणिज्य क्षेत्रों और सुविधार्यें	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(सात)	लाबी और सुविधार्यें	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(आठ)	कोई अन्य सुविधा	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
(च)	भवन में सर्वत्र स्थित सामान्य क्षेत्रों और सुविधार्यें (प्रदर्श 'क' में यथा प्रदर्शित)		
	(एक)	लिफ्ट	विनिर्दिष्ट संख्या
	(दो)	शाफ्ट/शाफ्टों का क्षेत्र	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्र
	(तीन)	लिफ्ट की शाफ्ट भूतल से— तक बढ़ी हो।	तल को विनिर्दिष्ट करें
	(चार)	'क' सीढ़ियों की संख्या, जो भूतल से भवन की छत तक जाती हो	उनका विवरण, संख्या और वर्गमीटर में क्षेत्रफल विनिर्दिष्ट करें
	(पाँच)	'ख' सीढ़ियों (यदि कोई हों) जो खुले मैदान से ऊपर के तलों पर जाती हों।	उनका विवरण, संख्या और वर्गमीटर में क्षेत्रफल विनिर्दिष्ट करें
	(छः)	भूगर्ह में कूड़ा निस्तारण संयंत्र से निकली धुओं की नली (यदि प्रयोज्य हो) जो भवन की छत तक हो और जिसमें प्रत्येक ऊपरी तल पर कूड़ा करकट और	

		रद्दी के निस्तारण के लिए स्वयं बन्द होने वाले दरवाजे हों और प्रत्येक ऊपरी तल के जेनिटर कक्ष से निस्तारण योग्य सामग्री मिलेगी।	
	(सात)	जलाशय (जलाशयों की संख्या)	
	(आठ)	लिफ्ट का पेन्ट हाउस जिसमें भवन की छत पर स्थित लिफ्ट से जुड़े उपस्कर रखे हों।	
	(नौ)	पूरे भवन में फैला प्लम्बरिंग का जाल	
	(दस)	पूरे भवन में फैला बिजली की वायरिंग का जाल	
	(ग्यारह)	आवश्यक प्रकाश व्यवस्था	
	(बारह)	दूरभाष	
	(तेरह)	सार्वजनिक नल के संयोजन	
	(चौदह)	भवन की नींव और मुख्य दीवारें, स्तम्भ, गर्डर, बीम और छत	
	(पन्द्रह)	टैंक	संख्या व क्षमता विनिर्दिष्ट करें
	(सोलह)	पम्प	संख्या व क्षमता विनिर्दिष्ट करें
	(सत्रह)	मोटर	संख्या व क्षमता विनिर्दिष्ट करें
	(अट्ठारह)	पंखें	संख्या व क्षमता विनिर्दिष्ट करें
	(उन्नीस)	अग्निशामक उपस्कर	विवरण दें
	(बीस)	कम्प्रेसर	
	(इक्कीस)	डक्ट	
	(बाईस)	केन्द्रीय वातानुकूलन उपस्कर	
	(तेईस)	गरम करने वाले उपस्कर	
	(चौबीस)	सामान्य उपयोग के लिए विद्यमान सभी साधारण उपस्कर और स्थापित सामग्री	

स्थान -- _____

पदनाम और मुहर सहित

दिनांक -- _____

घोषणाकर्ता का हस्ताक्षर

टिप्पणी :- अधिनियम की धारा-3(झ) में साझा क्षेत्र और सुविधाएं परिभाषित हैं और उपर्युक्त साक्षा क्षेत्र और सुविधाएं विवरणात्मक हैं और विस्तार नहीं है।

अनुलग्नक 'ड'

भवन के सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाओं का विवरण जिससे वर्तमान घोषणा सम्बन्धित हैं -

सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाएं (जैसा अधिनियम की धारा-3(घ) में परिभाषित और प्रदर्श 'क' में प्रदर्शित है)		
(एक)	पार्किंग	इसका क्षेत्र, स्थान और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(दो)	विनिर्दिष्ट आवासीय इकाई की लिफ्ट के पहुंच बनाने वाली लाबी	इसका क्षेत्र, स्थान और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(तीन)	लाबी से सीढ़ी विस्तृत कारीडोर	इसका क्षेत्र, स्थान और संख्या विनिर्दिष्ट करें।

स्थान - _____

पदनाम और मुहर सहित हस्ताक्षर

दिनांक - _____

टिप्पणी :- अधिनियम की धारा-3(घ) में परिभाषित पद सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाएं का तात्पर्य है "ऐसे साझा क्षेत्र और सुविधाएं जो किसी अपार्टमेंट के आवंटन, विक्रय या अन्तरण से प्रमोटर द्वारा लिखित रूप से अन्य अपार्टमेंटों को छोड़ते हुए कतिपय अपार्टमेंट या अपार्टमेंटों के उपयोग के लिए आरक्षित अभिहित किये गये हों।

अनुलग्नक 'च'

भवन के स्वतंत्र क्षेत्रों का विवरण जिनसे यह घोषणा-पत्र सम्बन्धित हैं -

(जैसा अधिनियम की धारा-3(त) में परिभाषित है)		
(एक)	पार्किंग	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(दो)	नौकर का क्वार्टर	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(तीन)	स्वतंत्र पहुँच मार्ग सहित क्लब	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(चार)	सुविधाजनक दुकानें	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(पांच)	आच्छादित गैराज/भण्डार	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(छः)	अपार्टमेंट से लगा हुआ खुला बरामदा (यदि प्रयोज्य हो)	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।

टिप्पणी :-

स्थान - _____

पदनाम और मुहर सहित हस्ताक्षर

दिनांक - _____

अनुसूची 'क'
(निर्माण की विनिर्दिष्टियाँ)

1. नींव
2. फर्श बनाना
3. दरवाजे और हार्डवेयर
4. खिड़कियाँ
5. आन्तरिक अन्तिम रूप
6. वाह्य अन्तिम रूप
7. स्वच्छता के सामान और फिटिंग्स
8. विद्युत
9. प्लम्बरिंग और जल की लाईन

स्थान — _____

दिनांक — _____

पदनाम और मुहर सहित
घोषणा कर्ता के हस्ताक्षर

प्रारूप 'ख'
(नियम-6 देखिए)

उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व एवं अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की धारा 10(ख) के अधीन अपार्टमेंट अधिग्रहीत करने वाले व्यक्ति द्वारा वचनबंध

कार्यालय सक्षम अधिकारी

मैं पुत्र श्री निवासी
..... ने श्री से दान, विनिमय, क्रय या अन्यथा या अपार्टमेंट का पट्टा ग्रहण करते हुए सम्पत्ति में अपार्टमेंट संख्या अधिग्रहीत किया है।

मैं एतद्द्वारा उन शर्तों और प्रतिबन्धों, जिनके अध्याधीन अंतरण के दिनांक के पूर्व उपर्युक्त श्री द्वारा उक्त अपार्टमेंट उनके स्वामित्वाधीन था, का अनुपालन करने का जिम्मा लेता हूँ।

अग्रतर यह कि मैं उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व एवं अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 के उपबंधों के अध्याधीन रहूंगा।

हस्ताक्षर

निम्नलिखित के साक्ष्य में

1.
2.

The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Rules, 2011

INDEX

Sl. No.	Particulars	Page No.
1.	The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Rules, 2011	2
	Rule 1 Short Title and Commencement	2
	Rule 2 Definitions	2
	Rule 3 Form of Declaration	2
	Rule 4 Amendment of Declaration	3
	Rule 5 Grant of permission for prosecution	4
	Rule 6 Undertaking to be filed by the person acquiring apartment.	4
2.	Form "A" —Declaration by promoter under section 12 of the Act with Annexures 'A' to 'F' and schedule-'A'.	5-18
3.	Form "B" — Undertaking by the person acquiring the apartment.	19

UTTAR PRADESH SHASHAN
AWAS EVAM SAHARI NIYOJAN ANUBHAG-1

In pursuance of the provisions of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of Notification no. 3975/8-1-11-115D.A./02T.C.-I dated 16 November, 2011

NOTIFICATION

No. 3975/8-1-11-115D.A./02T.C.-I

Lucknow : Dated 16 November, 2011

In exercise of the powers conferred by section 30 of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010, the Governor of Uttar Pradesh hereby makes the following rules, namely, :-

The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Rules, 2011

- | | |
|--|---|
| Short Title and commencement | <p>1. (1) These rules may be called The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Rules, 2011.</p> <p>(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Gazette.</p> |
| Definitions | <p>2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-</p> <p>(a) "Act" means the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010.</p> <p>(b) "Form" means a Form appended to these rules;</p> <p>(c) "Competent Authority" means the Vice-Chairman of the Development Authority in whose development area the building is situated or the Collector of the district where no such Development Authority exists.</p> <p>(d) "Section" means a section of the Act.</p> <p>(2) Words and expressions used in these rules but not defined shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.</p> |
| Form Declaration
(sub section-1 of section 12) | <p>3. The declaration shall be submitted by a promoter under sub-section (1) of section 12 in Form 'A' which shall be submitted by the promoter within a period of 12 months from the date of approval of the plans. Where the building has been constructed or is under</p> |

construction prior to the commencement of these rules, the declaration shall be submitted within 90 days from the date of such commencement.

Amendment of Declaration
(sub section-2 of section 12)

4. (1) The declaration submitted by a promoter under rule 3 may be amended at any time, by the promoter, If,-
- (a) the declaration suffers from any clerical or arithmetical mistake or error arising therein from any accidental slip or omission; or
 - (b) the amendment is necessitated by reason of any revision in the sanctioned plan of the building; or
 - (c) the proposed amendment is just and reasonable;
- provided that the amendment made by the promoter shall not violate the building bye-laws, sanctioned building plan or the contractual obligation of the promoter.
- (2) For making amendment in the declaration referred to in sub-rule (1) the promoter shall move a written application to the Competent Authority with such fees as may be determined by the Competent Authority, specifying therein the circumstances and reasons for amending it and such application shall be supported by an affidavit of the promoter or of a person authorized on his behalf along with the necessary documents.
- (3) The Competent Authority, on receipt of the application under sub-rule (2) shall issue a written notice to the association of the apartment owners of the building and shall also cause the publication of a public notice in two daily newspapers circulating in that locality.
- (4) On receipt of the objections, if any, received within 30 days from the date of publication of notice under sub-rules (3) the Competent Authority shall, after giving an opportunity of being heard to the objector, association of apartment owners and promoter, pass such order thereon as it deems fit as expeditiously as possible.
- (5) A true copy of the order passed under sub-rule (4) shall be sent by the Competent Authority to the promoter, association of the apartment owners or to the objector as the case may be.

Grant of permission for prosecution
(sub section-4 of section 25)

5. (1) After majority decision by the Board, the President or the person authorized on its behalf may apply the Competent Authority for grant of the permission to file its written complaint under the provisions of sub-section (4) of section 25;

Provided that every such application shall be accompanied by a true attested copy of the decision of the Board;

Provided further that such application shall clearly specify the nature and extent of the violation of the provisions of the Act or the Bye-laws, as the case may be;

Provided also that such application shall also specify the steps taken and efforts made by the Board to ensure that the violation is set right by the concerned owner of the apartment or the promoter, as the case may be, alongwith necessary documents of the efforts made by the Board.

- (2) The Competent Authority, on receipt of the Application, shall give notice to the erring apartment owner or the promoter, as the case may be and shall pass such order as he may deem fit:

Provided that no such order shall be passed by the Competent Authority unless the Competent Authority records his satisfaction in writing as to the violation of the provisions of the Act or the bye-laws after affording adequate opportunity of being heard to all concerned.

Undertaking to be filed by the person acquiring apartment.
(section 10)

6. Any person acquiring any apartment from any apartment owner by gift, exchange, purchase or otherwise, or taking lease of an apartment from an apartment owner under section 10 and shall execute an undertaking in Form 'B' to comply with the covenants, conditions and restrictions, subject to which such apartment is owned by the said apartment owner. Such undertaking shall be executed and registered within a period of 30 days from the date of acquiring the apartment.

(रवीन्द्र सिंह)
प्रमुख सचिव।

FORM A

(See Rule 3)

FORM OF DECLARATION

Date:

Place:

Promoter Details:

1. Name:
2. Registered Address:
3. Local/ Postal Address:
4. Date of Incorporation (if applicable):
5. Name/designation of Authorised Signatory:

The Declarant hereby solemnly states the following:

FIRST: The Promoter owns /holds the land as lessee which is fully described and detailed in **Annexure 'A'** to this declaration.

SECOND: The Promoter has constructed on the parcel of land, described in Annexure 'A' to this declaration, an Apartment Building/Group Housing scheme, detailed below:

Sl. No.	Description	Particulars
(1)	(2)	(3)
1.	Name of the building /Group Housing Scheme	
2.	Sanctioning Authority of the plan	
3.	Date of sanction	
4.	Municipal No. of the property	
5.	Municipal Ward of the property	
6.	Postal address of the property	
7.	Name of Architect/ Structural Engineer	

8.	Height of the building	€
9.	Scheme whether residential or commercial (other than multiplex or mall)	
10.	No. of Floors	

THIRD: That the said property consists of the apartments detailed in **Annexure 'B'** to this declaration. The various apartments of the scheme are capable of individual utilization on account of having their own exit to common areas and facilities of the building/property scheme and the apartment will be sold to one or more persons, each person obtaining a particular and exclusive property rights thereto and each apartment constituting a heritable and transferable immovable property within the meaning of any law for the time being in force in the State (hereinafter referred to as the 'Apartment') and also an undivided interest in the general and/or 'limited common areas and facilities' of the building/property scheme, as listed in this declaration deed, necessary for their adequate use and enjoyment, and referred to as:-

- (a) Common facilities for dwelling units of individual block
- (b) Limited common facilities for apartments, means those common areas and facilities which have been designated in writing by the promoter as reserved for the use of certain apartment or apartments to the exclusion of the other apartments."

FOURTH: That the aforesaid building has a total floor area of ... square meters on all floors, of which square meters will constitute the apartments and remaining square meters will constitute the 'common areas and facilities' and square meters constitute 'limited common areas and facilities', which have been detailed in **Annexure 'C'** hereto.

FIFTH: That this condominium shall be known as "....."(insert the name of the building / scheme as given above) and that the apartments and 'common areas and facilities' (as defined in S. 3(i) of the Act), the 'limited common areas and facilities' of the building / scheme (as defined in S. 3(s) of the Act), and the 'independent areas' (as defined in S. 3(p) of the Act), and shall be as follows -

Sl. No.	Item	Details
1.	"Common areas & facilities" [as defined in S. 3(i) of the Act]	As per Annexure 'D'
2.	"Limited common areas & facilities" [as defined in S. 3(s) of the Act]	As per Annexure 'E'
3.	"Independent areas" [as defined in S. 3(p) of the Act]	As per Annexure 'F'

SIXTH: (a) that the right, title and interest of each apartment owner and his proportionate share in the profits and common expenses for the common areas and facilities, as well as the proportionate representation for voting purpose in the meeting of the Association of Apartment Owners of the Condominium is based on the proportionate value of each apartment to the total value of all apartments.

SEVENTH: That the Administration ofCondominium consisting as aforesaid of the building and parcel of land described above shall be in accordance with the provisions of this Deed and with the provisions of the bye-laws of the association of the apartment owners. The promoter shall be responsible for full quality control of materials and workmanship at site. The specifications of construction detailed in '**Schedule-A**' hereto .

EIGHTH: That for the purpose of stamp duty and registration fees payable on the deed of apartments under S. 13 of the Act, the value of the

- (a) land of each apartment would be computed on the basis of the percentage of the undivided share so that the aggregate of the land component of all of the apartments of the building is equivalent to the total value of the land of the building;
- (b) the construction of each apartment would be also computed on the basis of the percentage of the undivided share as it bears to the total covered area.

NINTH: that the 'common areas and facilities' as well as the 'limited common areas and facilities' shall remain undivided and no apartment owner shall bring any action for their partition or division thereof.

TENTH: that the percentage of the undivided interest in the "common areas and facilities" as well as the "limited common areas and facilities" established herein shall not be changed except with the unanimous consent of all the apartment owners and approval of Competent Authority expressed in amendment to this deed.

ELEVENTH: that the undivided interest in the 'common areas and facilities' as well as the 'limited common areas and facilities' shall not be separated from the apartment to which they pertain and shall be deemed conveyed or encumbered with the unit even though such interest is not expressly mentioned or described in the conveyance or other instrument;

TWELTH: that neither the dedication of the property to the plan of apartment ownership herein shall not be revoked, nor the property removed from plan of apartment ownership, or any of the provisions herein amended unless all the apartment owners and the mortgagees of all the mortgages covering the units unanimously agree to such revocation, or amendment or removal of the property from the plan by only registered instruments;

THIRTEENTH: that if the property, subject to the plan of Apartment Ownership is totally or substantially damaged or destroyed, the repair, reconstruction, or disposition of the property shall be as provided by the Act;

FOURTEENTH: that where an apartment is sold pursuant to the recovery of the mortgage money, then neither the mortgagee nor the purchaser who derives title to be apartment at such sale or his successors or assigns shall be liable for assessments by the association which became due prior to the acquisition of the title by such acquirer but the association of apartment owners would be entitled to recover the amount subsequent to the date of acquisition of title by such acquirer.

FIFTEENTH: that the 'independent areas', declared herein in the Annexure 'F' are not included as common areas for the joint use of the apartment and the promoter would be at liberty to sell them or to construct thereupon without interference of other apartment owners in view of the provisions of S. 3(p) of the Act.

SIXTEENTH: The promoter shall maintain the common areas and facilities till the association is formed and shall be entitled to collect the maintenance charges @ _____ per month from the owners of each apartment.

IN WITNESS WHEREOF, Shri for on
and behalf of M/s (the promoter) hereto set
his hand thisday of of year

Signed and delivered by
(Seal of the Promoter)

In the presence of:-

1. _____

2. _____

Annexure 'A'**Details of the land of the building to which the present declaration relates**

Sl. No.	Items		
1.	Location of the land of the building	Revenue village	Specify
		Tehsil	Specify
		District	Specify
2.	Survey No. with area	Specify no.	Specify area
3.	Date of last document of title under which the promoter claims the land	Specify date	
4.	Details of Registration of the above title document	Book No.	Specify
		Vol. No.	Specify
		Page Nos.	Specify
		Sl. No.	Specify
		Date of Regn.	Specify
5.	Boundaries of the land	North	Specify
		South	Specify
		East	Specify
		West	Specify
5.	Land whether freehold or leasehold		Specify
6.	If land is leasehold, the unexpired period of the lease		Specify

Place:

**Signature of declarant
with designation and seal**

Date:

Annexure-'B'
(Details of Apartments)

Name of condominium:

Value of condominium :

Sl. No.	Floor	Identifiable No. of the Apartment	No. of Rooms	Covered area (in sq. mtrs.)	Percentage of undivided share in land on the basis of covered area of the apartment	Proportionate representation for voting purpose in the meeting of the association of apartment owners	Approved use Residential/ Commercial	Value of the Apartment
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)		
1.	Ground Floor	001	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		002	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		003	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		Onwards	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
2.	First Floor	101	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		102	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		103	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		Onwards	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
3.	Onward Floors	201	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		202	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		203	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		Onwards	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	

Note: The percentage of undivided share in the land is calculated on the basis of the covered area of the apartment in relation to the total covered area of the apartments, being the aggregate of Column No. 4.

Place:

Date:

Signature of declarant with designation and seal

Annexure-'C'**Details of covered area of apartments and total covered area of common areas and facilities /limited common areas and facilities**

Sl. No.	Particulars				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
(a)	Total covered area of apartments at various floors	Specify	X	X	X
(b-1)	Total covered area of common areas & facilities (as defined in S. 3(i) of the Act)	X	Specify	X	X
(b-2)	Total covered area of limited common areas & facilities (as defined in S. 3(s) of the Act)	X	X	Specify	X
(c)	Total covered area of the building [Total of (a), (b-1) & (b-2)]	X	X	X	Specify
	Sum up	i.e. (a)	i.e. (b-1)	i.e. (b-2)	i.e. (c)

Place:

**Signature of declarant
with designation and seal**

Date:

Annexure 'D'

Details of the common area and facilities of the building to which the present declaration relates

Sl. No.	Name of the common areas & facilities	Its description /area
(a)	The parcel of land described in paragraph First of this Deed.	
(b)	Basement (if any) (as shown in Exhibit 'A' attached hereto) sq. mtr. & its floor
(c)	Facilities in the basement	Describe in detail the items located in the basement.
(d)	Parking facilities (as shown in Exhibit 'A' attached hereto) sq. mtr.
(e)	Facilities on the ground floor (as shown in Exhibit 'A' attached hereto)	
	(i) Garden lawns	Specify area in sq. mtrs.
	(ii) Children playing area	Specify area in sq. mtrs.
	(iii) Swimming Pool	Specify area in sq. mtrs.
	(iv) Tennis Court	Specify area in sq. mtrs.
	(v) Badminton Court	Specify area in sq. mtrs.
	(vi) Commercial areas & facilities	Specify area in sq. mtrs.
	(vi) Lobby & facilities	Specify area in sq. mtrs.
	(viii) Any other facility	Specify area in sq. mtrs.
(f)	Common areas & Facilities located throughout the building (as shown in Exhibit 'A')	

	(i)	Elevator	Specify the no.
	(ii)	Area of shaft(s)	Specify area in sq. mtrs.
	(iii)	Elevator shaft extends from ground floor upto	Specify the floor
	(iv)	No. of stairway 'A', which lead from the ground floor to the roof of the building	Specify their details, numbers & sq. mtr. Area
	(v)	No. of stairway 'B' (if any), which lead from the open court to the upper floors.	Specify their details, numbers & sq. mtr. area
	(vi)	A flue (if applicable), extending from the incinerator in the basement to the roof of the building, which has a hopper door in each one of theupper floors for the disposal of garbage and rubbish, and will be fed from the janitor's room of each of the ..upper floors.	
	(vii)	No. of Water tank(s)	
	(viii)	Elevator pent-house with corresponding elevator equipment located on the roof of the building.	
	(ix)	Plumbing network throughout the building	
	(x)	Electric wiring net-work throughout the building	
	(xi)	Necessary light(s)	
	(xii)	Telephone(s)	
	(xiii)	Public water connection(s)	

	(xiv)	Foundations and main walls, columns, girders, beams and roofs of the building	
	(xv)	Tank(s)	Specify no. & capacity
	(xvi)	Pump(s)	Specify no. & capacity
	(xvii)	Motor(s)	Specify no. & capacity
	(xviii)	Fans	Specify no. & capacity
	(ixx)	Fire fighting equipment(s)	Specify details
	(xX)	Compressor(s)	
	(xxi)	Duct(s)	
	(xxii)	Central Air Conditioning Equipment(s)	
	(xxiii)	Heating Equipment	
	(xxiv)	General all apparatus & installation existing for common use	

Place:

**Signature of declarant
with designation and seal**

Date:

Note:—Section 3(i) of the Act has defined the term "**common areas and facilities**" and the above common areas and facilities are illustrative and not exhaustive.

Annexure 'E'

Details of the limited common area and facilities of the building to which the present declaration relates

"Limited Common areas & Facilities" (as defined in S. 3(c) of the Act and shown in Exhibit 'A')		
(i)	Parking	Specify its area, location & no.
(ii)	Lobby, giving access to the elevator(s) to specified dwelling unit	Specify its area, location & no.
(iii)	Corridor extending from the lobby to the stairway	Specify its area, location & no.

Place:

**Signature of declarant
with designation and seal**

Date:

Note:—Section 3(s) of the Act has defined the term "**limited common areas and facilities**" means "those common areas and facilities which are designated in writing by the promoter before the allotment, sale or transfer of any apartment as reserved for the use of certain apartment or apartments to the exclusion of the other apartments."

Annexure 'F'**Details of the "independent areas" of the building to which the present declaration relates**

"independent areas" (as defined in S. 3(P) of the Act)		
(i)	Parking	Specify its area, location & no.
(ii)	Servant quarter	Specify its area, location & no.
(iii)	Club with independent access	Specify its area, location & no.
(iv)	Convenient shops	Specify its area, location & no.
(v)	Covered garage/store	Specify its area, location & no.
(vi)	Terrace attached to an apartment. (if applicable)	Specify its area, location & no.

Note:—Section 3(p) of the Act has defined the term "***independent area***" which means the areas which have been declared but not included as common areas for joint use of apartments and may be sold by the promoter without the interference of other apartment owners.

Place:

**Signature of declarant
with designation and seal**

Date:

Schedule-A
[Specifications of Construction]

- 1. Foundation:**
- 2. Flooring:**
- 3. Doors and Hardware:**
- 4. Windows:**
- 5. Internal Finish:**
- 6. External Finish:**
- 7. Sanitary ware and fittings:**
- 8. Electrical:**
- 9. Plumbing and water Line:**

Place:

Signature of declarant
with designation and seal

Date:

FORM "B"*(See Rule 6)***Undertaking by the person acquiring apartment (Under Section 10 (b) of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership & Maintenance) Act, 2010.**

Office of the Competent Authority at.....

I _____ S/o _____ R/o _____
 acquired apartment no. _____ in the property _____ by way
 of gift, exchange, purchase or otherwise or taking lease of an apartment
 from Shri _____

I hereby undertake to comply with the covenants, conditions and restrictions
 subject to which said apartment was owned by the aforesaid Shri
 _____ before the date of transfer.

Further, I shall be subject to the provisions of The Uttar Pradesh Apartment
 (Promotion of Construction, Ownership & Maintenance) Act, 2010.

Signature

In presence of

1.

2.

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1
संख्या : 3977/आठ-1-11-115डी0ए0/02टी.सी.-1
लखनऊ : दिनांक : 16 नवम्बर, 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16, सन् 2010) की धारा 14 की उपधारा (6) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल निम्नलिखित आदर्श उपविधि बनाते हैं जिसके अनुसरण में अपार्टमेंट स्वामियों का प्रत्येक संघ, अपार्टमेंट और उससे संपृक्त सम्पत्ति के संबंध में क्रिया कलापों के प्रशासन हेतु अपनी प्रथम बैठक में अपनी उपविधि बनाएगा :-

आदर्श उप-विधि

अध्याय एक

प्रारंभिक

- संक्षिप्त नाम और प्रयोज्यता परिभाषाएं
1. (1) यह उप-विधि(यहां फ्लैट श्रृंखला का नाम अंकित करें) फ्लैट श्रृंखला की उप-विधि कही जाएगी।
(2) इस उपविधि के प्रावधान फ्लैट श्रृंखला पर लागू होंगे।
 2. जब तक संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो इस उपविधि में, -
 - (क) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 से है,
 - (ख) 'संघ' का तात्पर्य फ्लैट श्रृंखला के प्रयोजनों के लिए अपार्टमेंट स्वामियों द्वारा गठित सभी अपार्टमेंट स्वामियों के संघ से है,
 - (ग) 'बोर्ड' का तात्पर्य प्रबंधन बोर्ड से है जिसमें 4 से 10 पदधारी होंगे जो कि फ्लैट श्रृंखला में अपार्टमेंट के स्वामी होंगे,
 - (घ) 'भवन' का तात्पर्य पर अवस्थित भवन से है और जिसे फ्लैट श्रृंखला के रूप में जाना जाता है और जिसमें उसकी अंगभूत भूमि भी सम्मिलित है,
 - (ङ) स्वामियों का 'बहुमत' से तात्पर्य उन स्वामियों से है जो मतों के 51 प्रतिशत के धारक हैं,
 - (च) 'स्वामियों' या 'अपार्टमेंट स्वामी' का तात्पर्य फ्लैट श्रृंखला में किसी अपार्टमेंट का स्वामित्व रखने वाले व्यक्ति से है,
 - (छ) 'धारा' का तात्पर्य अधिनियम की धारा से है,

(ज) 'रजिस्ट्रार' का तात्पर्य सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के प्रावधानों के अधीन रजिस्ट्रार से है।

संघ
उद्देश्य

के 3. संघ के निम्नलिखित उद्देश्य होंगे -

(क) (जिसे एतत्पश्चात् उक्त भवन कहा गया है) नामक भवन के अपार्टमेंट स्वामियों का संघ होना और के रूप में कार्य करना।

(ख) धन का विनिवेश या जमा करना,

(ग) अपार्टमेंट स्वामियों के अंशदान द्वारा साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन और यदि आवश्यक हो तो उस प्रयोजनार्थ ऋण लेकर व्यवस्था करना,

(घ) यदि सभी सदस्य सहमत हों और संबंधित प्राधिकारी की अनुमति के पश्चात लिखित सहमति दें तो वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए बाहरी व्यक्तियों को साझा क्षेत्रों के उपयुक्त अंशों को अपने पास बनाये रखना और लाइसेंस पर किराये पर देना और एक संरक्षित निधि बनाने के लिए उसे संचित करना जिसे भवन की प्रमुख मरम्मतों के लिए प्रयोग किया जाएगा।

(ङ) धारा 14 की उपधारा (7) में उपबंधित सभी या किन्हीं मामलों को करना या के लिए व्यवस्था करना,

(च) अपार्टमेंट स्वामियों की सहमति से किन्हीं अपार्टमेंट स्वामी/स्वामियों को किसी अत्यधिक आवश्यकता की दशा में कोई अल्प कालिक ऋण देना और एकमुश्त या किश्तों में उसके प्रतिसंदाय के लिए उपबंध करना,

(छ) अपार्टमेंट स्वामियों के हितार्थ शैक्षिक, शारीरिक, सामाजिक और मनोरंजनात्मक क्रिया कलाओं को अपनी स्वयं की इच्छा से या व्यष्टियों या संस्थाओं के साथ संयुक्त रूप से स्थापित करना या चलाना,

(ज) संघ की सामान्य सभा के अनुमोदन से और सक्षम प्राधिकारी से परामर्श के पश्चात नियमावली बनाना और संघ से कर्मचारियों के हितार्थ यदि आवश्यक हो तो भविष्य निधि और उपदान निधि स्थापित करना,

(झ) इस उप-विधि में विनिर्दिष्ट उद्देश्यों की प्राप्ति के लिए समीचीन और उनके कल्याणार्थ सभी आवश्यक या अन्यथा बातों को करना।

(2) प्रयोजन विशेष के लिए इस उप विधि के उपबंधों को सम्यक् रूप से संशोधित किये बिना संघ अपने उद्देश्यों की सीमा से परे कार्य नहीं करेगा।

संघ
सदस्य

के 4. (1) सभी व्यक्ति जिन्होंने प्लैट श्रृंखला कोन्डोमिनियम में अपार्टमेंट कय किया है और अपार्टमेंट विलेख निष्पादित किया है, वे स्वतः ही संघ के सदस्य हो जाएंगे और एक हजार रुपये की प्रवेश फीस का भुगतान करेंगे। प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी उपविधियों की एक प्रति प्राप्त करेगा।

- (2) अपार्टमेंट के विक्रय, वसीयत या अंतरण पर अपार्टमेंट का क्रेता या प्राप्तकर्ता या वसीयतदार या अंतरिती स्वतः ही संघ का सदस्य बन जाएगा और उसे एक हजार रुपये की प्रवेश फीस के भुगतान पर सदस्य के रूप में प्रविष्ट किया जाएगा।
- संयुक्त अपार्टमेंट स्वामी 5. जहां दो या अधिक व्यक्तियों द्वारा संयुक्त रूप से कोई अपार्टमेंट कय किया गया हो वहां वे संयुक्त रूप से अपार्टमेंट के हकदार होंगे और शेयर प्रमाण पत्र उनके संयुक्त नामों से जारी किये जाएंगे, किन्तु जिस व्यक्ति का नाम शेयर प्रमाण पत्र में पहले होगा केवल उसे ही मत देने का अधिकार होगा।
- एक अंश का धारक होना अनिवार्य 6. प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी को संघ के कम से कम एक अंश का धारक होना आवश्यक है।
- अनर्हता 7. कोई अपार्टमेंट स्वामी बोर्ड के सदस्य, अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, सचिव, कोषाध्यक्ष या किसी अन्य पद के निर्वाचन में मत देने या ऐसे पद हेतु निर्वाचन के लिए खड़े होने का हकदार नहीं होगा, यदि वह, उस वर्ष, जिसमें निर्वाचन होना है, के पूर्ववर्ती वर्ष के अंतिम दिन को, साझा व्ययों के लिए उसके अंशदानों के संबंध में उसके द्वारा देय किसी धनराशि के लिए साठ से अधिक दिनों का बकायेदार हो।

अध्याय दो

मतदान, गणपूर्ति और परोक्षी

- मतदान 8. मतदान प्रतिशत के आधार पर होगा, और मत का प्रतिशत जिसके लिए स्वामी हकदार है वह घोषणा में निवास इकाई या इकाइयों को समनुदेशित प्रतिशत है।
- गणपूर्ति 9. इस अवधि में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, स्वामियों के तीस प्रतिशत की व्यक्तिगत उपस्थिति से गणपूर्ति होगी।
- मतों का व्यक्तिगत रूप से देना 10. मत व्यक्तिगत रूप से दिये जाएंगे। अन्यथा उपबंधित के सिवाय, संघ के संकल्प का अनुमोदन स्वामियों द्वारा साक्षात् या परोक्ष रूप से दिये गये मतों के बहुमत से किया जाएगा।

अध्याय-तीन

प्रशासन

- संघ की शक्तियों और कर्तव्य 11. संघ को प्लैट श्रृंखला का प्रशासन, वार्षिक बजट का अनुमोदन, मासिक निर्धारणों का स्थापन और संग्रहण और प्लैट श्रृंखला के प्रबंधन का सुदक्ष रीति में व्यवस्था करने का दायित्व होगा।
- बैठक का स्थान 12. संघ की बैठक स्वामियों के लिए सुविधाजनक किसी उपयुक्त स्थान पर आयोजित की जाएगी जो कि समय-समय पर संघ द्वारा निर्धारित की जाएगी।
- वार्षिक बैठकें 13. संघ की प्रथम बैठक दिनांक को होगी। तत्पश्चात् संघ की वार्षिक बैठकें ऐसे दिनांक को रखी जाएगी जैसा संघ द्वारा विनिश्चित किया जाय। ऐसी बैठकों में प्रबंधन बोर्ड का निर्वाचन उप विधि 23 की अपेक्षानुसार अपार्टमेंट स्वामियों के मतदान से किया जाएगा। स्वामियों द्वारा संघ के ऐसे अन्य कार्यों का कारोबार किया जा सकता है जैसा उनके समक्ष समुचित रूप से प्रस्तुत किया जाय।
- विशेष बैठकें 14. अध्यक्ष का यह कर्तव्य होगा कि वह, यथास्थिति, बोर्ड के संकल्प द्वारा यथा निर्देशित अथवा स्वामियों के बहुमत द्वारा हस्ताक्षरित और सचिव को प्रस्तुत की गई याचिका पर, या सक्षम प्राधिकारी या उसके द्वारा इस निमित्त विधिवत् नामित किसी अधिकारी के अनुरोध पर एक विशेष बैठक का आयोजन करें। किसी विशेष बैठक की सूचना में ऐसी बैठक का समय, स्थान और प्रयोजन का उल्लेख किया जाएगा। किसी विशेष बैठक में साक्षात् उपस्थित स्वामियों के दो तिहाई की सहमति के बिना, सूचना में यथा कथित के सिवाय किसी अन्य कार्य का कारोबार नहीं किया जाएगा।
- बैठकों की सूचना 15. सचिव का यह कर्तव्य होगा कि वह प्रत्येक वार्षिक बैठक या विशेष बैठक का प्रयोजन तथा समय और स्थान, जहां बैठक आयोजित होती है, का उल्लेख करते हुए प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी को ऐसी बैठक से कम से कम दो दिन किंतु सात दिन से अनधिक पूर्व डाक द्वारा प्रेषित करे। ऐसी बैठकों की सभी सूचनाएं, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी या रजिस्ट्रार को डाक द्वारा प्रेषित की जाएगी।
- स्थगित बैठक 16. यदि गणपूर्ति की कमी के चलते स्वामियों की कोई बैठक नहीं हो पाती है तो उपस्थित स्वामी जन बैठक को किसी समय के लिए स्थगित कर सकते हैं जो बुलाई गई मूल बैठक के समय से अड़तालीस घंटे से कम न होगी। यदि ऐसी स्थगित बैठक में भी गणपूर्ति न हो पावे, तो साक्षात् उपस्थित स्वामियों से, जो दो से कम न होंगे, गणपूर्ति की जाएगी।

कारोबार का क्रम 17. सभी बैठकों में कारोबार का कम निम्नवत् होगा :-

- (क) उपस्थिति
- (ख) बैठक की सूचना का प्रमाण या अधित्याग सूचना
- (ग) पिछली बैठक के कार्यवृत्त का पढ़ना
- (घ) अधिकारियों की रिपोर्ट
- (ङ) सक्षम प्राधिकारी या उसके द्वारा नाम निर्दिष्ट किसी अधिकारी की रिपोर्ट।
- (च) समिति की रिपोर्ट
- (छ) बोर्ड का निर्वाचन
- (ज) असमाप्त कार्य व्यापार, यदि कोई।
- (झ) नए कार्य व्यापार

अध्याय—चार

प्रबन्धन बोर्ड

18. संघ का प्रबन्धन — संघ का कार्य एक बोर्ड द्वारा शासित होगा। प्रबन्धन बोर्ड में 4 से कम और 10 से अधिक सदस्य नहीं होंगे जिसे सामान्य सभा की बैठक में साधारण बहुमत द्वारा सदस्यों द्वारा गठित और निर्वाचित किया जायेगा। संघ के प्रमुख पदाधिकारी अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, सचिव और कोषाध्यक्ष होंगे और ये सभी बोर्ड द्वारा और उसी में से निर्वाचित होंगे। बोर्ड एक सहायक सचिव और एक सहायक कोषाध्यक्ष और ऐसे अन्य पदाधिकारी नियुक्त कर सकता है जैसा बोर्ड आवश्यक समझे।
19. अध्यक्ष — अध्यक्ष संघ का मुख्य कार्यकारी अधिकारी होगा। वह संघ और बोर्ड की सभी बैठकों की अध्यक्षता करेगा। उसके पास ऐसी समस्त सामान्य शक्तियां और कर्तव्य होंगे जो किसी संघ के अध्यक्ष में सामान्यतया निहित होती है जिसमें स्वामियों में से समय-समय पर समितियां नियुक्त करने की शक्ति भी है।
20. उपाध्यक्ष — अध्यक्ष की अनुपस्थिति में उपाध्यक्ष अध्यक्ष के कर्तव्यों का निष्पादन करेगा और अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष दोनों के अनुपस्थित होने की दशा में बोर्ड अध्यक्ष के रूप में अन्तरिम रूप से कार्य करने के लिए बोर्ड के किसी अन्य सदस्य को नियुक्त करेगा। उपाध्यक्ष ऐसे अन्य कर्तव्यों का भी, जैसा बोर्ड द्वारा उसे समय-समय पर सौंपा जाय, निष्पादन करेगा।
21. सचिव — सचिव दो पृथक-पृथक कार्यवृत्त पुस्तिका रखेगा, एक अपार्टमेंट स्वामियों के संघ के लिए तथा दूसरी बोर्ड के लिए होगी और प्रत्येक पुस्तिका

के पृष्ठ लगातार संख्यांकित होंगे और अपार्टमेंट स्वामियों के संघ के अध्यक्ष द्वारा अभिप्रमाणित किये जायेंगे और संबंधित कार्यवृत्त पुस्तिका में यथास्थिति अपार्टमेंट स्वामियों के संघ या बोर्ड द्वारा स्वीकार किये गये प्रस्तावों को अभिलिखित किया जायगा। उसके पास ऐसी पुस्तिकाओं और पत्रजात का प्रभार होगा जैसा बोर्ड द्वारा निदेशित किया जाय और वह सचिव के पद से जुड़े सभी कर्तव्यों का निष्पादन करेगा।

22. कोषाध्यक्ष – कोषाध्यक्ष संघ के कोष और प्रतिभूतियों के लिए उत्तरदायी होगा और वह पुस्तिकाओं में समस्त प्राप्तियों और वितरण का पूर्ण और सही-सही लेखा रखेगा।
23. प्रबन्धक – बोर्ड संघ के लिए बोर्ड द्वारा निर्धारित प्रतिकर पर एक प्रबन्धक को नियोजित कर सकता है जो ऐसे कर्तव्यों का निष्पादन करेगा जैसा बोर्ड द्वारा प्राधिकृत किया जाय।
24. बोर्ड की शक्तियां और कर्तव्य – बोर्ड में संघ के मामलों के प्रशासन के लिए आवश्यक शक्तियां और कर्तव्य होंगे।
25. अन्य कर्तव्य – इस उपविधि या संघ के संकल्प द्वारा अधिरोपित कर्तव्यों के साथ-साथ बोर्ड निम्नलिखित के लिए उत्तरदायी होगा :-
 - (क) साझा क्षेत्र और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन,
 - (ख) साझा व्यय का अपार्टमेंट स्वामियों के अंश का संग्रहण,
 - (ग) साझा क्षेत्र और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन के लिए नियोजित व्यक्तियों के त्याग पत्र और उन्हें हटाना,
 - (घ) ऐसी रीति की व्यवस्था करना जिसमें संघ की लेखा परीक्षा और लेखा होगी
 - (ङ) सचिव/कोषाध्यक्ष द्वारा रखे गये लेखों का निरीक्षण और पंजियों तथा लेखा बही की परीक्षा करना और संघ के प्रति देय सभी धनराशि की वसूली के लिए कदम उठाना,
 - (च) यह देखना कि रोकड़ बही तुरन्त लिखी जा रही है और बोर्ड के किसी एक सदस्य द्वारा प्रतिदिन हस्ताक्षरित की जा रही है,
 - (छ) ऐसा समय और ऐसी रीति विनिर्दिष्ट करना जब संघ की वार्षिक सामान्य बैठक और विशेष सामान्य बैठक होगी और आयोजित की जायेगी।

26. निर्वाचन और पदावधि –

(एक) प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रथम त्रैमास में संघ की वार्षिक सामान्य बैठक होगी जिसमें संघ के सदस्यों में से अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, सचिव और कोषाध्यक्ष सहित न्यूनतम 4 और अधिकतम 10 सदस्य निर्वाचित किये जायेंगे। परन्तु यह कि यदि कोई सदस्य अपनी पिछली पदावधि में पद के दुरुपयोग का दोषी पाया गया है तो वह निर्वाचन के लिए अर्ह नहीं होगा। बोर्ड के पदाधिकारियों की पदावधि कार्यभार ग्रहण करने के दिनांक से एक वर्ष के लिए होगी और वे पुनर्निर्वाचन के लिए अर्ह होंगे। परन्तु यह कि कोई व्यक्ति एक ही पद दो वर्ष से अधिक के लिए नहीं रख सकता है।

(दो) बोर्ड द्वारा यह सुनिश्चित करने की व्यवस्था की जायेगी कि बोर्ड के एक तिहाई सदस्य वार्षिक रूप से निवृत्त हों।

(तीन) पदाधिकारी तब तक अपना पद धारण करते रहेंगे जब तक उनके उत्तराधिकारी निर्वाचित नहीं हो जाते और अपनी प्रथम बैठक नहीं कर लेते।

27. रिक्तियां – संघ के मत द्वारा हटाये जाने से भिन्न किसी कारण से हुई बोर्ड की रिक्तियों को शेष पदाधिकारियों के बहुमत के मत द्वारा भरा जायेगा भले ही वह गणपूर्ति की संख्या से कम हों और इस प्रकार निर्वाचित प्रत्येक सदस्य तब तक पदाधिकारी रहेगा जब तक कि संघ की आगामी वार्षिक बैठक में उसका उत्तराधिकारी न निर्वाचित हो जाय।

28. पदाधिकारियों का हटाया जाना – सम्यक् रूप से बुलाई गयी किसी नियमित या विशेष बैठक में अपार्टमेन्ट स्वामियों के बहुमत से किसी एक या अधिक पदाधिकारी को कारण से या अकारण हटाया जा सकेगा और इस प्रकार हुयी रिक्ति को भरने के लिए उसी समय उसके उत्तराधिकारी को निर्वाचित किया जा सकेगा। किसी पदाधिकारी को, जिसको हटाया जाना स्वामियों द्वारा प्रस्तावित किया गया हो, बैठक में सुनवाई का एक अवसर दिया जायेगा।

29. बैठक का आयोजन – नव निर्वाचित बोर्ड की प्रथम बैठक निर्वाचन के दस दिन के भीतर ऐसे स्थान पर जैसा, उस बैठक में जिसमें ऐसे पदाधिकारी निर्वाचित हुए हों, पदाधिकारियों द्वारा नियत किया जाय और ऐसी बैठक के गठन के लिए विधिसम्मत रूप से नवनिर्वाचित पदाधिकारियों को किसी सूचना की आवश्यकता नहीं होगी परन्तु यह कि बोर्ड के अधिकांश सदस्य उपस्थित हों।

30. नियमित बैठकें – बोर्ड की नियमित बैठक ऐसे समय और ऐसे स्थान पर आयोजित होंगी जैसा पदाधिकारियों के बहुमत द्वारा समय-समय पर नियत किये जाय परन्तु प्रत्येक वर्ष के दौरान कम से कम ऐसी दो बैठकें होंगी। बोर्ड के नियमित बैठक की सूचना ऐसी बैठक के दिनांक से कम से कम तीन दिन पूर्व व्यक्तिगत रूप से अथवा डाक द्वारा दी जायेगी।

31. विशेष बैठकें – अध्यक्ष द्वारा प्रत्येक पदाधिकारी को कम से कम तीन दिन की सूचना पर बोर्ड की विशेष बैठक बुलाई जा सकेगी और ऐसी बैठक की सूचना प्रत्येक पदाधिकारी को व्यक्ति रूप से दी जा सकेगी। बोर्ड की विशेष बैठकें अध्यक्ष या सचिव द्वारा कम से कम तीन पदाधिकारियों के लिखित अनुरोध पर बुलाई जा सकेंगी।
32. सूचना को छोड़ना – बोर्ड की किसी बैठक से पूर्व कोई भी पदाधिकारी लिखित रूप से ऐसी बैठक की सूचना छोड़ सकता है और इस प्रकार सूचना से छूट को ऐसी सूचना देने के समान ही माना जायेगा।
33. गणपूर्ति – बोर्ड की किसी भी बैठक में पदाधिकारियों की कुल संख्या की एक तिहाई संख्या गणपूर्ति होगी। यदि बोर्ड की किसी बैठक में उपस्थित गणपूर्ति से कम हों तो उपस्थित के बहुमत से बैठक स्थगित की जा सकती है, व्यक्तिगत रूप से उपस्थित कम से कम तीन सदस्यों से गणपूर्ति होगी और मूलरूप से बुलाई गयी बैठक में जो कार्य किये जाते वे कार्य बिना किसी अग्रतर सूचना के किये जा सकते हैं।
34. फिडेलिटी बाण्ड – संघ के कोष को व्यवहृत कर रहे या उसके उत्तरदायी संघ के सभी अधिकारियों और कर्मचारियों से बोर्ड पर्याप्त फिडेलिटी बाण्ड प्रस्तुत करने की अपेक्षा कर सकता है। ऐसे बाण्डों पर प्रीमियम का भुगतान संघ द्वारा किया जायेगा।

अध्याय पांच

अपार्टमेन्ट स्वामियों की वचनबद्धता

35. निर्धारण – प्रत्येक स्वामी फ्लैट श्रृंखला से संबंधित व्ययों को पूरा करने के लिए संघ द्वारा अधिरोपित मासिक निर्धारण का भुगतान करने के लिए वचनबद्ध हैं। प्रत्येक इकाई की मूल्य पर निर्धारण किया जायेगा।
36. अनुरक्षण और मरम्मत – प्रत्येक स्वामी अपनी इकाई के भीतर ही
 - (1) अनुरक्षण और मरम्मत करेगा
 - (2) इकाई के आन्तरिक रूप से स्थापनाओं की सभी मरम्मत जैसे जल, प्रकाश, गैस, बिजली, नाली निकास, टेलीफोन, वातानुकूलन, स्वच्छता से संबंधित स्थापनायें, दरवाजें, खिड़कियां, लैम्प और अन्य सभी सहयोगी सामग्री संबंधित अपार्टमेन्ट स्वामी के व्यय पर होगी।
 - (3) स्वामी द्वारा किसी साझा क्षेत्र और सुविधायें की मरम्मत या प्रतिस्थापना के लिए, जो उसकी त्रुटि के कारण क्षतिग्रस्त हो, किसी व्यय की प्रतिपूर्ति संघ को की जायेगी।
 - (4) अपार्टमेन्ट स्वामी, अपार्टमेन्ट को किराये पर उठाते समय यह सुनिश्चित करने के लिए कि प्रस्तावित किरायेदार अपराधी या मुसीबत पैदा करने

वाला नहीं है, संबंधित पुलिस थाना से प्रस्तावित किरायेदार की पुलिस रिपोर्ट प्राप्त करेगा।

प्रमुख मरम्मत 37. यदि किसी भवन में उसके ढांचागत सुरक्षा के लिए या अन्य पर्याप्त कारणवश कार्य प्रमुख (बड़े) मरम्मत कार्य की अपेक्षा हो तो बोर्ड द्वारा नियुक्त किये जाने वाले किसी अभियंता के माध्यम से संघ द्वारा उसका एक विस्तृत प्राक्कलन तैयार कराया जाएगा और तत्पश्चात् बोर्ड द्वारा प्राक्कलन के अनुमोदन पश्चात् ऐसे मरम्मत कार्य कराये जाने हेतु सदस्यगण अपना अंशदान देंगे।

निवास इकाईयों का उपयोग आंतरिक परिवर्तन : 38(1) सभी इकाईयों का उपयोग केवल आवासीय/अनुमोदित प्रयोजनों के लिए किया जाएगा।

(2) कोई भी स्वामी अपनी (निवास) इकाई में या उसमें स्थित अवस्थापनों में, संघ को लिखित में सूचित किये बिना और विहित स्वीकर्ता प्राधिकारी की अपेक्षित अनुमति प्राप्त किये बिना, कोई भी निर्मितीय संशोधन या परिवर्तन नहीं करेगा। संघ का दायित्व होगा कि वह तीस दिनों के भीतर उत्तर दे दे और ऐसा करने में विफल रहने पर यह माना जाएगा कि प्रस्तावित संशोधन, परिवर्तन या संस्थापन पर उसे कोई आपत्ति नहीं है।

(3) कोई भी स्वामी ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा जिससे भवन का वाह्य स्वरूप किसी भी कोण से प्रभावित होता हो, अर्थात् बाल्कनी और टेरेस को आच्छादित करना, रंग में परिवर्तन, इत्यादि करना।

(4) कोई भी स्वामी ऐसा कार्य नहीं करेगा जिससे भवन का ढांचा प्रभावित हो,

(5) कोई भी स्वामी ऐसा कार्य नहीं करेगा जिसके, -

(एक) परिणामतः साझा क्षेत्रों का अतिक्रमण हो,

(दो) परिणामतः साझा क्षेत्रों, निकटवर्ती ऊपरी या निचले तल की क्षति हो या व्यवधान हो।

यदि किसी स्वामी द्वारा उपर्युक्त कोई भी परिवर्तनात्मक कार्य कराया जाता है तो वह उसे अपने व्यय पर ठीक करायेगा, जिसमें विफल रहने पर संघ उस कार्य के सुधार की लागत को उससे वसूल करने का हकदार होगा।

किसी अपार्टमेंट का अंतरण 39. किसी अपार्टमेंट का अंतरण अपार्टमेंट के पंजीकृत विलेख के द्वारा किया जाएगा। अंतरक को अपार्टमेंट के अंतरण के समय अपार्टमेंट स्वामियों के संघ से "अदेयता प्रमाण पत्र" प्रस्तुत करना होगा,

परन्तु यह कि यदि प्रमाण पत्र नहीं प्रदान किया जाता है या इस हेतु प्राप्त प्रमाण पत्र की प्राप्ति से 15 दिनों के भीतर उसके प्रदान किये जाने से इन्कार की सूचना नहीं संसूचित की जाती है तो यह माना जाएगा कि संघ द्वारा अदेयता प्रमाण पत्र प्रदान कर दिया गया है।

परन्तु अग्रतर यह कि अंतरक या अपार्टमेंट स्वामी अपने प्रस्तावित क्रेता को अपने अपार्टमेंट के अंतरण के लिए संघ को अंतरण मूल्य के 1/2 प्रतिशत का भुगतान करेगा और संघ द्वारा भविष्य में भवन के प्रमुख मरम्मतों के लिए उपयोग हेतु ऐसी धनराशि को निधि में रखा जाएगा।

अपार्टमेंट,
सामान्य क्षेत्रों
और सुविधाओं
तथा सीमित
सामान्य क्षेत्रों
और सुविधाओं
का उपयोग

- 40.(1) किसी आवासीय इकाई के अपार्टमेंट स्वामी उसे केवल आवासीय प्रयोजनार्थ प्रयोग करेगा और इसी प्रकार किसी गैर आवासीय इकाई का अपार्टमेंट स्वामी उसे केवल गैर आवासीय प्रयोजनार्थ प्रयोग करेगा।
- (2) कोई भी अपार्टमेंट स्वामी, उपयोग के या साझा और/या सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के अधित्याग द्वारा, या अपने निवास इकाई के परित्याग द्वारा, साझा व्ययों के प्रति अपने अंशदान के दायित्व से स्वयं को मुक्त नहीं कर सकेगा।
- (3) कोई भी स्वामी लाबी, प्रकोष्ठ/ड्यौढ़ी, सीढ़ियों में, एलेवेटर सामान्य और प्रबन्धित समान प्रकृति की सुविधाओं के अन्य क्षेत्रों में कोई फर्नीचर, पैकेज या किसी प्रकार की कोई वस्तु नहीं रखेगा। ऐसे क्षेत्रों का प्रयोग उनके द्वारा सामान्य पारगमन से भिन्न प्रयोजनार्थ नहीं किया जाएगा।
- (4) यदि कोई अपार्टमेंट स्वामी किसी साझा क्षेत्र या सुविधा के प्रयोग में फर्नीचर और पैकेज इत्यादि रखकर कोई बाधा पैदा करने के कारण से कोई बाधा उत्पन्न करता है, और संघ के लिखित अनुरोध के बावजूद उसे हटाने में विफल रहता है तो संघ उसको हटाये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के पास जा सकता है जो कानून के प्रावधानों के अनुसार समुचित कार्रवाई करेगा।
- (5) यदि भवन में लिफ्ट और/या एलेवेटर साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के रूप में उपलब्ध कराये गए हैं तो, अपार्टमेंट के स्वामियों और/या उनके किरायेदारों और/या उनके अधीनता का दावा करने वाले के द्वारा उनका प्रयोग स्वामियों, किरायेदारों, उनके अतिथियों तथा स्वामियों, उनके किरायेदारों और प्रबंधन कर्मचारियों द्वारा भी परिवहन के लिए किया जाएगा, और भारी सामान तथा कोई अन्य सामान जिसका स्वामियों किरायेदारों या उनके अतिथियों के साथ परिवहन में लिफ्ट या एलेवेटर के प्रयोगकर्ताओं को असुविधा या परेशानीदायक हो, केवल उन लिफ्टों या एलेवेटरों में किया जाएगा जो अन्य उपयोगकर्ताओं द्वारा प्रयोग में न लाई जा रही हों, परन्तु यह प्रतिबंध लागू न होगा यदि सामान, पैकेज, वाणिज्या (मरचेन्डाइज) और ऐसी अन्य वस्तुओं के अनन्य परिवहन हेतु कोई एलेवेटर या लिफ्ट उपलब्ध कराई गई है।
- (6) गैर आवासीय भवनों में अपार्टमेंट स्वामियों का संघ अपार्टमेंट स्वामियों के लिए पार्किंग स्थान का चिन्हानांकन करते हुए और आगन्तुकों के वाहनों के लिए पार्किंग स्थान को पृथक से आरक्षित करते हुए उसका प्रबंधन कर सकता है। संघ द्वारा आगन्तुकों से उनके लिए पार्किंग स्थान के प्रबंधन हेतु व्ययों की पूर्ति के लिए आगन्तुकों से पार्किंग शुल्क उद्ग्रहीत की जा सकती

है।

- (7) अपार्टमेंट स्वामियों द्वारा अपने अपार्टमेंट का प्रयोग इस रीति में किया जाएगा जिससे कि भोजन इत्यादि पकाते समय उनके अपार्टमेंट से कोई गंध इत्यादि न फैले जिससे कि उनके पड़ोसी अपार्टमेंट स्वामियों को कोई क्षोभ या दिक्कत हो।
 - (8) भवन के अन्तर्गत सुविधा हेतु दुकानों को इस रीति में विनियमित किया जाएगा कि अपार्टमेंट स्वामियों को कोई असुविधा न हो। ऐसी दुकाने अपार्टमेंट स्वामियों, न कि बाहरी व्यक्तियों की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए होनी चाहिए।
 - (9) अपार्टमेंट स्वामियों का संघ भवन के अन्तर्गत स्थित किसी क्लब के सदस्यों को प्रवेश देने के लिए अपनी योजना और विनियम बना सकता है और सदस्यों के अतिथियों को अनुमति देने के लिए भी विनियम बना सकता है। ऐसी योजना और विनियमों से अपार्टमेंट स्वामी तथा क्लब का प्रबन्धन करने वाले अभिकरण भी आबद्ध होंगे।
 - (10) यदि प्रमोटर द्वारा किसी भवन/भवन खण्ड के छत (टैरिस) को "साझा क्षेत्र एवं सुविधा" के रूप में घोषित किया जाता है तो संघ उसका रख रखाव करेगा और उसके अनुरक्षण व्यय भवन के सामान्य व्ययों का हिस्सा होंगे। प्रतिबन्ध यह कि यदि छत या उसके भाग को प्रमोटर द्वारा "सीमित साझा क्षेत्र" या किसी "स्वतंत्र क्षेत्र" के रूप में घोषित किया जाता है तो ऐसी छत या उसके भाग का हितधारी/धारक ऐसी छत को अच्छी स्थिति तथा जलरोधी रूप में रखने के लिए बाध्य होगा, जिसमें विफल रहने पर संघ उसको अपने व्यय पर अनुरक्षित करेगा और छत के सम्बन्धित चूककर्ता हितधारी/धारक से उसको वसूल करेगा।
41. (1) कोई स्वामी आकस्मिकता की दशा में पदधारी को या बोर्ड द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति को प्रवेश का अधिकार प्रदान करेगा चाहे स्वामी उस समय पर उपस्थित हो या न हो।
- (2) कोई स्वामी द्वारा अन्य स्वामियों या उनके प्रतिनिधियों को जब अपेक्षित हो, अपनी इकाई उपलब्ध कराई गई यांत्रिक अथवा विद्युत सेवाओं में संस्थापन और परिवर्तन या मरम्मत करने के लिए अपनी इकाई में प्रवेश की अनुमति दी जाएगी, परन्तु यह कि प्रवेश के लिए अनुरोध पहले से किया गया हो और ऐसा प्रवेश स्वामी के लिए सुविधाजनक समय पर हो, परन्तु आकस्मिकता की दशा में प्रवेश का ऐसा अधिकार तात्कालिक होगा।
- आचरण के नियम 42.(1) किसी भी निवासी द्वारा, संघ द्वारा यथा प्राधिकृत के सिवाय, भवन में या उस पर किसी प्रकार का कोई विज्ञापन या पोस्टर नहीं लगाया जाएगा।
- (2) निवासियों द्वारा ध्वनि करने के बारे में या वाद्य-यंत्रों, रेडियो, टेलीवीजन

तथा एम्प्लीफायर आदि के उपयोग करने में अत्यन्त सावधानी बर्ती जाएगी जिससे अन्य लोगों को परेशानी न हो। पालतू जानवर रखने वाले निवासियों को नगर निगम के स्वच्छता उपविधियों या विनियमों का पालन करना होगा।

- (3) खिड़कियों, बालकोनी या किसी भी भवन मुख की तरफ वस्त्रों/परिधानों या गलीचे आदि का टाँगना प्रतिषिद्ध है।
- (4) सेवा क्षेत्रों में प्रयोजनार्थ उपलब्ध कराए गए निस्तारण स्थानों-कूड़ा-करकट या अप्रयोज्य वस्तुएं फेंकना प्रतिषिद्ध है। यदि ऐसा स्थान उपलब्ध नहीं कराया गया है तो सभी कूड़े या निष्प्रयोज्य वस्तुओं को एक पात्र में एकत्रित करके नगर निगम/नगर पालिका की कूड़ेदानी में फेंका जाएगा।
- (5) कोई स्वामी निवासी या पट्टाधारी संघ द्वारा यथा - प्राधिकृत के सिवाय भवन के बाहरी तरफ विद्युत या दूरभाष संस्थापन, टेलीवीजन ऐंटीना, यंत्रों या वातानुकूलन इकाईयों आदि के लिए तार (वायरिंग) संस्थापित नहीं करेगा।

- क्षति/नुकसान 43. अपार्टमेंट स्वामी, पारिवारिक सदस्य/सदस्यों या अतिथि (यों) की ओर से की गई उपेक्षा, दुरुपयोग या त्रुटि के कारण हुई क्षति के लिए अपार्टमेंट स्वामी की जिम्मेदारी होगी। संघ द्वारा अपार्टमेंट स्वामी पर ऐसी मरम्मत के लिए समय, श्रम (मजदूरी) सामग्री और/या बाहरी ठेकेदार की लागत को पूरा करने के लिए एक धनराशि प्रभारित की जाएगी। अपार्टमेंट स्वामी को प्रभार की माँग के 30 दिनों के भीतर प्रभार का भुगतान करना आवश्यक होगा।
- गैर कानूनी 44. अपार्टमेंट स्वामी, उसका परिवार या अतिथि (यों) किसी ऐसे कृत्य में संलग्न क्रिया कलाप नहीं होंगे जो आपराधिक क्रिया कलाप को बढ़ावा देता हो, जिसमें कि अपार्टमेंट, भवन या सामान्य क्षेत्रों में हिंसा की गतिविधि भी सम्मिलित हैं।
- अतिथि 45. अपार्टमेंट स्वामी के आगन्तुक/अतिथि (जन) को किसी भी ऐसे आचरण से जन/आगन्तुक बचना होगा जिससे अन्य अपार्टमेंट स्वामियों या अध्यासियों की निजता या शांतिपूर्ण आनन्द भोग बाधित होता हो। अपार्टमेंट स्वामी अपने अतिथियों के कृत्यों के लिए जिम्मेदार होंगे, जिनसे सभी समयों पर, बिना किसी अपवाद के, सभी नियमों और विनियमों का पालन करने की अपेक्षा की जाती है।

अध्याय - छः

निधियां एवं उनका निवेश

- निधियां 46. संघ द्वारा निम्नलिखित में से सभी या किसी भी तरीके से निधियां उगाही जा सकती हैं :-
- (क) अंशों द्वारा
 - (ख) अपार्टमेंट स्वामियों से अंशदान या चंदे द्वारा

- (ग) सामान्य लाभों से, जो संरक्षित निधि का केन्द्रक होगा,
- (घ) यदि आवश्यक हो, तो ऐसे निबंधनों और शर्तों पर ऋण प्राप्ति द्वारा, जो कि सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संघ द्वारा विनिश्चित की जायं।
- निवेश 47. संघ निम्नलिखित में एक या अधिक में अपनी निधियों का निवेश या को जमा कर सकता है :-
- (क) सेन्ट्रल कोआपरेटिव बैंक या स्टेट कोआपरेटिव बैंक में, या
- (ख) इंडियन ट्रस्ट ऐक्ट, 1882 की धारा 20 में विनिर्दिष्ट प्रतिभूतियों में से किन्हीं में, या
- (ग) खंड (क) में निर्दिष्ट से भिन्न कि अन्य कोआपरेटिव बैंक में या संघ द्वारा इस प्रयोजनार्थ अनुमोदित किसी अन्य बैंकिंग कंपनी में।
- सहबद्धता 48. संघ, अपार्टमेंट स्वामियों के संघ के महासंघ का एक सदस्य बनेगा और उसे समय समय पर अभिदान (चंदा) का भुगतान करेगा और ऐसे महासंघ द्वारा जारी अनुदेशों और निर्देशों का पालन भी करेगा।
- लेखा 49. संघ द्वारा एक बैंक खाता खोला जाएगा और संघ की ओर से प्राप्त धन को उसमें जमा किया जाएगा। सचिव द्वारा अपनी व्यक्तिगत अभिरक्षा में छोटे मोटे व्ययों के निमित्त 20,000/- रुपये से अनधिक की धनराशि रखी जा सकती है। 2500/- रुपये से अधिक से सभी भुगतान सचिव तथा बोर्ड के एक सदस्य द्वारा हस्ताक्षरित चेक के माध्यम से किए जाएंगे।
- (2) प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के पास एक पासबुक होगी जिसमें कि उसके अपार्टमेंट के संबंध में, साझा क्षेत्रों से लाभों की प्राप्तियों में उसके अंश के लिए और साझा व्ययों के प्रति उसके अंशदान और निर्धारणों के उसके अंश (हिस्से) तथा अन्य देयों, यदि कोई, के लिए संदत्त या प्राप्त धनराशियों को अंकित किया जाएगा।
- (3) संघ द्वारा 31 जुलाई को या उससे पूर्व प्रति वर्ष साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के संबंध में एक संपरीक्षित वित्तीय-विवरणी प्रकाशित की जाएगी जिसमें निम्नलिखित होगा :-
- (क) लाभ एवं हानि लेखा,
- (ख) गत वित्तीय वर्ष की प्राप्तियां और व्यय : या
- (ग) संपत्ति तथा संघ के साझा क्षेत्रों तथा सुविधाओं की आस्तियों एवं दायित्वों का सारांश के साथ ऐसे ब्यौरे जो दायित्वों और आस्तियों की सामान्य प्रकृति को प्रकटित करते हों और यह कि स्थिर आस्तियों का मूल्य कैसे निकाला गया है।
- (4) संपरीक्षित वित्तीय विवरणी संघ के किसी भी सदस्य के लिए कार्यालयीय

समय में निरीक्षण हेतु उपलब्ध होगी और सक्षम अधिकारी को प्रत्येक 15 अगस्त से अपश्चात् एक प्रति प्रस्तुत की जाएगी।

- (5) प्रत्येक वित्तीय विवरणी के साथ अपार्टमेंट स्वामियों की एक सूची और इसी प्रकार ऋणधारकों की सूची रखी जाएगी।
- (6) संघ, उपर उप खंड (3) में निर्दिष्ट अपनी संपरीक्षित वित्तीय विवरणी के प्रकाशन के दिनांक से 15 दिनों की अवधि के भीतर प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी को अपनी संपरीक्षित वित्तीय विवरणी प्रेषित करेगा।

- लेखों तथा 50. पिछली वित्तीय विवरणी तथा संपरीक्षक की रिपोर्ट यदि कोई, की एक प्रति, रिपोर्टों का 51. संघ के कार्यालय में एक सुस्पष्ट स्थान पर रखी जाएगी। प्रकाशन की 51. संघ अपनी सामान्य बैठक में एक संपरीक्षक नियुक्त करेगा जो कि बोर्ड द्वारा संपरीक्षकों की 51. संघ अपने सामान्य बैठक में एक संपरीक्षक नियुक्त करेगा जो कि बोर्ड द्वारा तैयार किये जाने वाले संघ के लेखों का संपरीक्षण करेगा। नियुक्ति की 52. साझा क्षेत्रों और सुविधाओं तथा साझा व्ययों से संबंधित संघ के किन्हीं प्रपत्रों संपरीक्षक की 52. साझा क्षेत्रों और सुविधाओं तथा साझा व्ययों से संबंधित संघ के किन्हीं प्रपत्रों या दस्तावेजों को मांगने या परीक्षण करने के लिए संपरीक्षक हकदार होगा और वह संघ को लेखों से सम्बन्धित किसी मामले, जो उसे लगाना है कि शक्ति की 52. साझा क्षेत्रों और सुविधाओं तथा साझा व्ययों से संबंधित संघ के किन्हीं प्रपत्रों या दस्तावेजों को मांगने या परीक्षण करने के लिए संपरीक्षक हकदार होगा और वह संघ को लेखों से सम्बन्धित किसी मामले, जो उसे लगाना है कि सूचित किया जाना अपेक्षित है पर संघ को विशेष रिपोर्ट देगा।

अध्याय – सात

बंधक

- संघ को सूचना 53. यदि कोई स्वामी अपनी इकाई को बंधक (गिरवी) रखता है तो उसे पदधारी या बोर्ड के अध्यक्ष के माध्यम से संघ को बंधक गृहीता का नाम और पता सूचित करना होगा और संघ द्वारा ऐसी सूचना "इकाईयों के बंधक गृहीता" शीर्षक पुस्तक में रखी जायेगी।
- असंदत्त 54. किसी इकाई के बंधक गृहीता के अनुरोध पर संघ ऐसी इकाई के स्वामी पर निर्धारणों की सूचना देगा।

अध्याय – आठ

अनुपालन

- अनुपालन 55. यह उप-विधि अधिनियम की अपेक्षा के अनुपालन में प्रदर्शित है। यदि इनमें से कोई भी उपविधि अधिनियम के प्रावधानों के प्रतिकूल हो तो एतद्वारा यह स्वीकृति और सहमति दी जाती है कि अधिनियम के प्रावधान/उपबंध ही प्रभावी होंगे।
- संघ की मुहर 56. संघ की एक सामान्य मुद्रा होगी, जो सचिव की अभिरक्षा में रहेगी और बोर्ड के संकल्प के प्राधिकार के अधीन प्रयोग की जाएगी और प्रत्येक लिखत का विलेख जिस पर मुहर लगती है वह बोर्ड के दो सदस्यों और सचिव या संघ

द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति द्वारा संघ के लिए और उसकी ओर से सत्यापित की जायेगी।

अध्याय – नौ

सक्षम प्राधिकारी की भवन का निरीक्षण करने की शक्ति

57. सक्षम प्राधिकारी स्वप्रेरण से या किसी प्रार्थना पत्र पर भवन का, जिस पर अधिनियम लागू हो, निरीक्षण कर सकता है। साझा क्षेत्रों और सुविधाओं को सम्मिलित करते हुए भवन की प्रास्थिति के बारे में सक्षम प्राधिकारी द्वारा निरीक्षण आख्या तैयार करायी जा सकती है और तत्पश्चात् सक्षम प्राधिकारी उस पर उसके सम्बन्ध में ऐसी कार्यवाही कर सकता है जैसा कि उसके द्वारा आवश्यक समझा जाय।

अध्याय – दस

अपार्टमेंट स्वामित्व की योजना में संशोधन

उपविधियों का संशोधन 58.

इस उपविधि का संशोधन संघ के द्वारा इस प्रयोजनार्थ विधिवत् आयोजित बैठक में किया जा सकता है और कोई भी संशोधन तब तक प्रभावी नहीं होगा जब तक कि सक्षम प्राधिकारी की पूर्व अनुमति के साथ भवन में इकाईयों की सकल संख्या के कम से कम दो तिहाई का प्रतिनिधित्व करते हुए स्वामियों द्वारा उसे अनुमोदित नहीं किया जाता है।

(रवीन्द्र सिंह)
प्रमुख सचिव

**UTTAR PRADESH SHASHAN
AWAS EVAM SAHARI NIYOJAN ANUBHAG-1**

In pursuance of the provisions of clause (3) of article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following Notification no. 3977/8-1-11-115D.A./02T.C.-I dated 16 November, 2011

NOTIFICATION

No. 3977/8-1-11-115D.A./02T.C.-I

Lucknow : Dated 16 November, 2011

In exercise of the powers under sub-section (6) of section 14 of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010 (U.P. Act no. 16 of 2010), the Governor hereby makes the following Model Bye-laws in accordance with which every Association of Apartment Owners shall make its Bye-laws at its first meeting for the administration of the affairs in relation to the apartments and the property appertaining thereto:-

MODEL BYE-LAWS

CHAPTER I

PRELIMINARY

1. Short title, and application—

- (1) These bye-laws may be called the Bye-laws of the..... (here insert the name of condominium) Condominium.
- (2) The provisions of these Bye-laws apply to the Condominium.

2. Definitions—In these bye-laws, unless the context otherwise requires,—

- (a) 'Act' means the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act 2010.
- (b) 'Association' means the Association of all the apartment owners constituted by the such owners for the purpose of the condominium;
- (c) 'Board' means the Board of management consisting of 4 to 10 Office Bearers who shall be the owners of apartments in the..... condominium;
- (d) 'Building' means the building located at and known as the Condominium and includes the land forming part thereof;

- (e) 'Majority' of owners means those owners holding 51 per cent of the votes.
- (f) 'Owners' or 'apartment owners' means the person owning an apartment in the condominium;
- (g) 'Section' means a section of the Act;
- (h) 'Unit' means a Dwelling or Non-dwelling Unit in the condominium;
- (i) 'Registrar' means the Registrar under the provisions of the Societies Registration Act.

3. Objects of Association (1) The objects of the Association shall be—

- (a) to be and to act as the Association of Apartment owners of the building called (hereinafter called the said building).
- (b) to invest or deposit money;
- (c) to provide for maintenance, repair and replacement of common areas and facilities by contributions from the apartment owners and if necessary by raising loans for that purpose;
- (d) to retain and rent out on license suitable portions of the common areas to outsiders for commercial purposes if all the members agree and give written consent after obtaining the permission of the concerned authority and to accumulate the same for making a reserve fund; to be used for major repairs of the building.
- (e) to provide for and do all or any of the matters provided in sub-section (7) of section 14.
- (f) to advance with the consent of the apartment owners, any short-term loan to any apartment owner(s) in case of any emergent necessity and to provide for the repayment thereof in lumpsum or in instalments;
- (g) to establish and carry on, on its own accord or jointly with individuals or institutions, educational, physical, social and recreative activities for the benefit of the apartment owners;

- (h) to frame rules with the approval of the general meeting of the Association and after consulting the Competent Authority and to establish a provident fund and gratuity fund, if necessary for the benefit of the employees of the Association ;
- (i) to do all things necessary or otherwise provide for their welfare expedient for the attainment of the objects specified in these bye-laws.
- (2) The Association shall not act beyond the scope of its objects without duly amending the provisions of these bye-laws for the purpose.

4. Members of Association--

- (1) All persons who have purchased apartments in condominium and executed a deed of apartment, shall automatically be the members of the Association and will pay the entrance fee of one thousand rupees. Each apartment owner shall receive a copy of the bye-laws.
- (2) Upon the sale, bequest or transfer of apartment, the purchaser of the apartment or the grantee or legatee or the transferee shall automatically become the member of the Association and shall be admitted as member on payment of the entrance fee of one thousand rupees.

5. Joint Apartment Owners--Where apartment has been purchased jointly by two or more persons, they shall be jointly entitled to the apartment and the share certificates shall be issued in their joint names, but the person whose name stands first in the share alone have the right to vote.

6. Holding one share compulsory--Every apartment owner must hold at least one share of the Association.

7. Disqualification-- No apartment owner is entitled to vote on the election of members of the Board or President, Vice President, Secretary, Treasurer or any other office bearer or entitled to stand for election to such office, if he is in arrears, of any sum due from him in respect of his contributions for common expenses, for more than sixty days on the last day of the year preceding the year in which the election to Board would take place.

CHAPTER II

VOTING, QUORUM AND PROXIES

8. **Voting**—Voting shall be on percentage basis, and the percentage of the vote to which the owner is entitled is the percentage assigned to the Dwelling unit or units in the Declaration.
9. **Quorum**—Except as otherwise provided in these bye-laws, the presence in person of 30 percent of owners shall constitute a quorum.
10. **Votes to be cast in person**—Votes will be cast in person. Except as otherwise provided resolution of the Association shall require approval by a majority of owners casting votes in person or proxy.

CHAPTER III

ADMINISTRATION

11. **Powers and duties of Association**—The Association shall have the responsibility of administering the condominium, approving the annual budget, establishing and collecting monthly assessments and arranging for the management of the condominium in an efficient manner.
12. **Place of Meetings**—Meetings of the Association shall be held at a suitable place convenient to the owners as from time to time to be fixed by the Association.
13. **Annual Meetings**—The first meeting of the Association shall be held on(date) ...Thereafter the annual meetings of the Association shall be held on such date as the Association may decide. At such meetings Board of Management shall be elected by ballot of the apartment owners in accordance with the requirements of bye-law 23. The owners may also transact such other business of the association as may properly come before them.
14. **Special Meetings**—It shall be the duty of the President to call a special meeting of apartment owners as directed by a resolution of the Board or

upon a petition signed by a majority of the owners and having been presented to the Secretary or at the request of the Competent Authority or as the case may be, or any officer duly authorised by him in this behalf. The notice of any special meeting shall state the time and place of such meeting and the purpose thereof. No other business shall be transacted at a special meeting except as stated in the notice without the consent of two-third owners present in person in the meeting.

- 15. Notice of Meetings**—It shall be the duty of the Secretary to mail or send notice of each annual or special meeting, stating the purpose thereof as well as the time and place where it is to be held to each apartment owner at least two days but not more than seven days prior to such meetings. Notices of all such meetings shall be mailed or sent to the competent authority, or the registrar as the case may be.
- 16. Adjourned Meeting**—If any meeting of owners cannot be held for want of quorum the owners who are present, may adjourn the meeting to a time not less than forty-eight hours from the time to original meeting was called. If at such adjourned meeting also, no quorum is present, the owners present in person being not less than two shall form a quorum.
- 17. Order of Business**—The order of business at all meetings shall be as follows:-
 - (a) Roll Call.
 - (b) Proof of notice of meeting or waiver notice.
 - (c) Reading minutes of the preceding meeting.
 - (d) Reports of officers.
 - (e) Reports of Competent Authority or any officer authorised by them.
 - (f) Report of Committee.
 - (g) Election of Board.
 - (h) Unfinished business, if any.
 - (i) New Business.

CHAPTER IV

BOARD OF MAGAGEMENT

18. Management of Association—The affairs of the association shall be governed by a Board. The Board of Management shall comprise of neither less than 4, nor more than 10 persons to be constituted and elected by the members by simple majority in the General Body Meeting. The principal office bearer of the Association shall be a President, a Vice-President, a Secretary and a Treasurer, all of whom shall be elected by and from the Board. The Board may appoint an Assistant Secretary and an Assistant Treasurer and such other Office bearer as the Board may consider necessary

19. President—The President shall be the Chief Executive Officer of the Association. He shall preside over all meetings of the Association and of the Board. He shall have all the general powers and duties which are usually vested in the office of the President of an Association, including the power to appoint committees from amongst the owners from time to time.

20. Vice-President—In the absence of the President the Vice-President shall perform the duties of the President and in case both the President and the Vice-President are absent, the Board shall appoint some other member of the Board to act as President on an interim basis. The Vice-President shall also perform such other duties as may from time to time assigned to him by the Board.

21. Secretary—The Secretary shall keep two separate minutes books, one for the Association of the Apartment Owners and the other for the Board, pages of each of which shall be consecutively numbered and authenticated by the President of the Association of Apartment Owners and shall record in the respective minutes books, the resolutions adopted by the Association of Apartment Owners or the Board, as the case may be. He shall have charge of such books and papers as the Board may direct and he shall perform all duties incidental to the office of the Secretary.

22. Treasurer—The Treasurer shall be responsible for Association funds and securities and shall also keep full and accurate accounts of all receipts and disbursements in the books.

23. Manager—The Board may employ for the Association a manager at a compensation determined by the Board to perform such duties as the Board may authorise.

24. Powers and Duties of the Board —The Board shall have powers and duties necessary for the administration of the affairs of the Association.

25. Other Duties—In addition to the duties imposed by these bye-laws or by resolution of the Association, the Board shall be responsible for the following :—

- (a) maintenance, repair and replacement of the common areas and facilities,
- (b) Collection from apartment owners share of common expenses.
- (c) resignation and removal of persons employed for the maintenance, repair and replacement of common areas and facilities.
- (d) to provide for the manner in which the audit and account of the Association shall be carried out.
- (e) to inspect the accounts kept by the Secretary/Treasurer and examine the registers and account books and to take steps for the recovery of all sums due to the Association,
- (f) to see that cash book is written up promptly and is signed daily by one of the members of the Board.
- (g) to specify the times at which and the manner in which the annual general meetings and special general meetings of the Association shall be held and conducted.

26. Election and term of office—.

- (i) The annual general meeting of the Association, to be held in the first quarter of each financial year, shall elect neither less than 4, nor more than 10 Members including the President, Vice President, Secretary, and Treasurer from Members of the Association. Provided that no member shall be eligible for election if he has been found guilty of misusing the post during his previous term.

The term of office of the office-bearers of the Board shall be one year from the date of assuming office and they will be eligible for re-election. Provided that a person can not hold the same post continuously for more than 2 years.

- (ii) An arrangement shall be made by the board to ensure that one third of members of the board retire annually.
- (iii) The office bearers shall hold office until their successors have been elected and hold their first meeting.

27. Vacancies—The vacancies in the Board caused by any reason other than the removal of a office bearer by a vote of the Association shall be filled by vote of the majority of the remaining office bearers, even though they may constitute less than a quorum and each person so elected shall be a office bearer until a successor is elected at the next annual meeting of the Association.

28. Removal of office bearers—At any regular or special meeting duly called, any one or more of the Office bearers may be removed with or without cause by a majority of apartment owners and a successor may then and there be elected to fill the vacancy thus created. Any Office bearer whose removal have been proposed by the owners shall be given an opportunity to be heard at the meeting.

29. Organisation of meeting—The first meeting of a newly elected Board shall be held within ten days of election at such place as may be fixed by the office bearers at the meeting at which such office bearers were elected and no notice shall be necessary to the newly elected office bearers in order legally to constitute such meeting, provided a majority of the members of the Board shall be present.

30. Regular Meetings—Regular meeting of the Board may be held at such time and such place as may be determined from time-to-time by a majority of office bearers but at least two such meetings shall be held during each year. Notice of regular meetings of the Board shall be given to each office bearer personally or by mail at least three days prior to the date of such meeting.

31. Special Meetings—Special meetings may be called by the President on three days' notice to each office bearer and notice of such meeting may be given personally to each office bearer. Special meetings of the Board shall be called by the President or the Secretary on a written request of at least three office bearers.

32. Waiver of notice—Before any meeting of the Board any office bearer, may in writing waive notice of such meeting and such waiver shall be deemed equivalent to the giving of such notice.

33. Quorum—In all the meetings of the Board 1/3rd of the total strength of the office bearers shall constitute a quorum. If at any meeting of the Board there be less than a quorum present the majority of those present may adjourn the meeting, the members present in person being not less than 3 shall form a quorum and the business which might have been transacted at the meeting originally called may be transacted without further notice.

34. Fidelity Bonds—The Board may require that all officers and employees of the Association handling or responsible for Association funds shall furnish adequate fidelity bonds. The premium on such bonds shall be paid by the Associations.

CHAPTER V

OBLIGATION OF THE APARTMENT OWNERS

35. Assessments—All the owners are obliged to pay monthly assessments imposed by Association to meet all expenses related to the condominium. The assessment shall be made on the value of the unit.

36. Maintenance and Repairs—

- (1) Every owner must perform all maintenance and repair work within his own unit.
- (2) All the repairs of internal installations of the unit such as water, light, gas, power, sewerage, telephone, air-conditioners, sanitary installations, doors, windows, lamps, and all other accessories, shall be at the expense of apartment owner concerned.
- (3) The Owner shall re-imburse the association for any "expenditure" incurred in repairing or replacing any common area and facilities damaged due to his fault.
- (4) The apartment owner shall obtain police verification report of the proposed tenant from the concern police station while letting out the apartment on rent to ensure that the proposed tenant is not a criminal or troublesome.

37. Major repairs

If a building requires major repairs for its structural safety or other sufficient reason, a detailed estimate thereof shall be got prepared by the association through an engineer to be appointed by the Board and thereupon, after the approval of the estimate by the Board, the members shall contribute their share for carrying out such repairs.

38. Use of Dwelling Units : Internal Changes—

- (1) All the Units shall be utilised for residential/approved purposes only.
- (2) An owner shall not make any structural modifications or alterations in his unit or installations located therein, without notifying the association in writing and obtaining the requisite permission of the prescribed sanctioning authority. The Association shall have the obligation to answer within thirty days and failure to do so shall mean that there is no objection to the proposed modification, alteration or installation.
- (3) No owner shall undertake any work that affects the external facade of the building from any angle i.e. covering of balconies and terraces, change of colour, etc..
- (4) No owner shall undertake any work that affects the structure of the building.
- (5) No owner shall undertake any work that,-
 - (i) result in encroachment of common areas,
 - (ii) result in damage or disturbance of common areas, adjacent upper or lower floors.

If any of the above changes are effected by any owner, he will make them good at his own cost, failing which the Association is entitled to effect recovery of the cost of rectification from him.

39. Transfer of an Apartment

The transfer of an apartment shall be made by a registered deed of an apartment. The transferor shall produce "no dues certificate" from the association of the apartment owners at the time of the transfer of the apartment;

Provided that if the certificate is not granted and its refusal is not communicated within 15 days after the receipt of the application for its grant, it shall be deemed that the No Dues Certificate has been granted by the Association

Provided further that the transferor of an apartment owner shall pay ½ percent of the transfer value to the association for transferring his apartment to his prospective buyer and such amount shall be kept in a fund by the association for being used in future for the major repairs of the building.

40. Use of Apartments, Common Areas and Facilities and Limited Common Areas and Facilities—

(1) An apartment owner of a residential unit shall use it for only residential purpose and similarly, an apartment owner of a non-residential unit use it for non-residential purposes alone.

(2) No apartment owner would exempt himself from liability for his contribution towards the common expenses by waiver of the use or enjoyment of any of the general and/or limited common areas and facilities, or by the abandonment of his dwelling unit.

(3) An owner shall not place or cause to be placed in the lobbies vestibules, stairways, elevators and other areas of facilities of a similar nature both common and restricted, any furniture, packages or objects of any kind. Such areas shall be used for no other purpose than for normal transit through them.

(4) If an apartment owner causes any obstruction in the use of the common area or facility by reason of creating an obstruction by putting his furniture and packages etc., and fails to remove it despite a written request of the Association, the Association may approach the competent authority for its removal who will take an appropriate action in accordance to the provisions of law.

(5) If lift and/or elevators are provided in the building, as part of the common areas and facilities, they shall be used by the owners of the apartment and/or their tenants and/or any one claiming under them for the transportation of the owners, the tenant and their guests as also the employees of the owners, their tenants and of the management and heavy article or any other articles, the transportation of

which in the lift or elevator along with the owners, tenants or their guests or the employees shall cause discomfort or inconvenience to other users of the lift or the elevators, shall be transported only with the lifts or elevator are not in use by other users; provided this restriction shall not apply, if an elevator or lift is provided for the exclusive transportation of articles, packages, merchandise and such other objects.

(6) In non-residential buildings, the association of apartment owners may manage the parking space by earmarking it for the apartment owners and also separately reserving parking space for the vehicles of the visitors. The association may also levy a parking fee from the visitors to meet the expenses for the management of the parking space of the visitors..

(7) The apartment owners shall use their apartments in a manner which does not spread any smell while cooking food etc. from their apartment to cause any irritation or annoyance to their neighbouring apartment owners.

(8) The convenient shops within the building shall be regulated in a manner that no inconvenience is caused to the apartment owners. Such convenient shops should be to cater the needs of the apartment owners and not the outsiders..

(9) The association of the apartment owners may frame its scheme and regulations for admitting the members of a club situated within the building and it may also frame regulations for permitting the guest of the members. Such scheme and the regulations would bind the apartment owners as well as the agency which may manage the club.

(10) If the terrace of a building / block is declared as 'common area and facility' by the promoter, the association shall maintain it and its maintenance expenses shall be part of the common expenses of the building. Provided that if the terrace or its part is declared by the promoter as 'limited common area' or an 'independent area', the beneficiary /holder of such terrace or its part shall be bound to keep such terrace in good condition and water proof, failing which the association shall maintain it at its own expense and recover it from the concerned defaulting beneficiary /holder of the terrace.

41. Right of Entry—

(1) An owner shall grant the right of entry to the office bearer or to any other person authorised by the Board in case of emergency whether the owner is present at the time or not.

(2) An owner shall permit other owners or their representatives when so required to enter his unit for the use of performing installation and alterations or repairs to the mechanical or electrical services provided, that requests for entry are made in advance and that such entry is at a time convenient to the owner, but, in case of emergency, such right of entry shall be immediate.

42. Rules of Conduct—

(1) No resident shall post any advertisement or poster of any kind in or on the building, except as authorised by the Association.

(2) The residents shall exercise extreme care about making noises or the use of musical instruments, radios, television and amplifiers etc. that may disturb others. Residents keeping pets shall abide by the municipal sanitary bye-laws or regulations.

(3) It is prohibited to hang garments, rugs etc. from the windows, balconies or from any of the facades.

(4) It is prohibited to throw garbage or trash outside the disposal places provided for such purpose in the service areas. If such place is not provided, all garbage or trash shall be collected in a vessel and thrown in the municipal dustbin.

(5) No owner, resident or lessee shall install wiring for electrical or telephone installation, television antenna, machines or air-conditioning units etc., on the exterior of the building except as authorised by the Association.

43. Damages: Any damages due to the negligence, misuse or faults on the part of an apartment owner, family member (s), or guest (s) shall be the responsibility of the apartment owner. The Association shall charge the apartment owner for such repairs, an amount to cover the cost of time, labour, materials and/ or outside contractors. The charge must be paid by the apartment owner within 30 days of the demand of the charge.

44. Unlawful activities: The apartment owner, his family or guest (s) shall not engage in any act intended to facilitate criminal activity, including act of violence in the apartment, building or common areas.

45. Visitors /Guests: The visitors / guest (s) of the apartment owner are to be refrained from any conduct which disturbs the privacy and quiet enjoyment of the other apartment owners or occupants. The apartment owners shall be responsible for the actions of their guest (s) who would be expected to abide by all rules and regulations at all times without any exceptions.

CHAPTER VI

FUNDS AND THEIR INVESTMENTS

46. Funds— Funds maybe raised by the Association in all or any of the following ways:-

- (a) by shares;
- (b) by contributions and donations by the apartment owners;
- (c) from common profits which shall form the nucleus of the reserve funds;
- (d) by raising loans, if necessary, subject to such terms and conditions as the Association, with the approval of the Competent Authority, may determine in this behalf.

47. Investment— The association may invest or deposit its funds in one or more of the following:-

- (a) in the Central Co-operative Bank or in State Co-operative Bank; or
- (b) in any of the securities specified in section 20 of the Indian Trust Act, 1882; or
- (c) in any Co-operative Bank other than referred to in clause (a) or in any Banking Company approved for this purpose by the Association.

48. Affiliation – The Association shall become a member of a federation of the Associations of Apartment Owners and shall pay the subscription to it from time to time and shall also follow the instructions and directions issued by such federation.

49. Accounts—

(1) The Association shall open a banking account and deposit the money received on behalf of the Association. The Secretary may retain in his personal custody an amount not exceeding Rs. 20000/- for petty expenses. All payments above Rs. 2500/- shall be made by cheque, signed by the Secretary and one member of the Board.

(2) Each apartment owner shall have a passbook in which the Secretary shall enter amounts paid to or received for his share in receipts of profits from common areas and contributions towards common expenses and his share of the assessment and other dues if any, in respect of his apartment.

(3) The Association shall on or before the 31st day of July in each year publish an audited financial statement in respect of the common areas and facilities containing,-

(a) the profit and loss accounts;

(b) the receipts and expenditure of the previous financial year; or

(c) a summary of the property and assets and liabilities of the common areas and facilities of the association giving such particulars as will disclose the general nature of these liabilities and assets and how the value of fixed assets have been arrived at.

(4) The audited financial statement shall be opened to the inspection of any member of the Association during office hours and a copy shall be submitted to the Competent Authority not later than the 15th day of August of every year.

(5) Every financial statement shall be accompanied by a list of the apartment owners and the similar list of loanees.

(6) The association shall send a summary of its audited financial statement to its every apartment owner within a period of 15 days from the date of the publication of its audited financial statement referred to in sub-clause (3) above.

50. Publication of Accounts and Reports—A copy of the last financial statement and of the report of the auditor, if any, shall be kept in a conspicuous place in the office of the Association.

51. Appointment of Auditors—The Association shall appoint at its general meeting an auditor who shall audit the accounts of the Association to be prepared by the Board.

52. Power of Auditor—The auditor shall be entitled to call for and examine any papers or documents belonging to the Association relating to the common areas and facilities and common expenses and shall make a special report to the Association upon any matter connected with the accounts which appears to him to require notice.

CHAPTER VII

MORTGAGES

53. Notice to Association—If an owner mortgages his unit, he shall notify the Association through the office bearer or President of the Board, the name and address of the mortgagee and the Association shall maintain such information in a book entitled "Mortgagees of Units".

54. Notice of un-paid Assessments—The Association shall, at the request of a mortgagee of a unit, report any un-paid assessment due from the owner of such unit.

CHAPTER VIII

COMPLIANCE

55. Compliance—These bye-laws are set forth to comply with the requirement of the Act. In case any of these bye-laws conflict with the provisions of the Act it is hereby agreed and accepted that the provisions of the Act shall prevail.

56. Seal of the Association—The Association shall have a common seal which shall be in the custody of the Secretary and shall be used under the authority of a resolution of the Board and every Deed of Instrument to which seal is affixed shall be attested for and on behalf of the Association by two members of the Board and the Secretary or any other person authorised-by the Association.

CHAPTER IX

57. Power of competent authority to inspect the building

The competent authority, *suo motu* or on an application, may make an inspection of the building to which the Act applies. A memo of inspection may also be prepared by the competent authority about the status of the building including the common areas and facilities and, thereupon, the competent authority may take such action in respect thereto as may be deemed necessary by him.

CHAPTER X

AMENDMENTS TO PLAN OF APARTMENT OWNERSHIP

58. Amendment of Bye-Laws—These Bye-laws may be amended by the Association in a duly constituted meeting for such purpose and no amendment shall take effect unless approved by owners representing at least two third of the total number of the units in the building with the prior approval of the competent authority.

(रवीन्द्र सिंह)
प्रमुख सचिव।

प्रेषक,

अजय दीप सिंह
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण।
3. अध्यक्ष,
विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
उ०प्र०।
4. अध्यक्ष, नियंत्रक प्राधिकारी
समस्त विनियमित क्षेत्र, उ०प्र०।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उ०प्र०, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 04 जनवरी, 2012

विषय : बहुमंजिले भवनों में अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्थायें सुनिश्चित किये जाने के सम्बन्ध में।

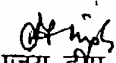
महोदय,

उपर्युक्त विषय पर शासनादेश संख्या-सी.एम.-161/आठ-1-07-132रिट/06 दिनांक 13.08.07 एवं शासनादेश संख्या-4132/आठ-1-07 दिनांक 09.10.07 द्वारा मा० न्यायालय के आदेशों के अनुपालन में बहुमंजिले भवनों में मानचित्र स्वीकृति के समय नियमानुसार अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्थाओं का अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के सम्बन्ध में विस्तृत दिशा-निर्देश निर्गत किये गये हैं।

2. उक्त सन्दर्भित शासनादेश संख्या-4132/आठ-1-07 दिनांक 09.10.07 के प्रस्तर-3 में यह स्पष्ट किया गया है कि उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 की उपधारा-1 में अंकित प्राविधान की प्रत्येक व्यक्ति अथवा निकाय जिसका मानचित्र स्वीकृत किया गया है, वह स्वीकृत मानचित्र के अनुसार कार्य पूर्ण करेगा और कार्य पूर्ण हो जाने की सूचना लिखित रूप में प्राधिकरण को देगा तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में दी गयी प्रक्रिया के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करेगा, का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के पूर्व यह सुनिश्चित किया जाय कि निर्मित भवन में स्वीकृत मानचित्र के अनुसार अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्थाएं सुनिश्चित की गयी हैं।

3. इस सम्बन्ध में मुझे पुनः यह कहने का निदेश हुआ है कि मा० न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के अनुपालन में बहुमंजिले भवनों में अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्थायें सुनिश्चित किये जाने के सम्बन्ध में पूर्व में निर्गत उपर्युक्त सन्दर्भित शासनादेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

भवदीय


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

- | | |
|---|---|
| 1. आवास आयुक्त,
आवास एवं विकास
परिषद, उ०प्र०, लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश। |
|---|---|

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 10 मई, 2011

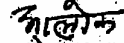
विषय:- प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से हाईटेक/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के कार्यान्वयन में अपेक्षित सामाजिक दायित्वों के निर्वहन के संबंध में।

महोदय,

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय विकास/निर्माण हेतु शासन द्वारा हाईटेक/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति संचालित की गयी है जिनके अन्तर्गत विकासकर्ता कम्पनियों की प्रोत्साहन स्वरूप कतिपय रियायतें दी गई हैं। रियायतों के साथ-साथ विकासकर्ताओं से कुछ दायित्वों के निर्वहन भी अपेक्षित हैं। विकासकर्ताओं से कुछ सामाजिक दायित्वों के निर्वहन भी अपेक्षित हैं। कतिपय विकासकर्ताओं द्वारा उक्त परियोजनाओं के अन्तर्गत दुर्बल/अल्प आय वर्ग हेतु भवनों/भूखण्डों एवं सामुदायिक सुविधाओं का विकास परियोजना के अन्य विकास कार्यों की भौतिक प्रगति के अनुपात में न होने का तथ्य शासन के संज्ञान में लाया गया है।

2. इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि संबंधित प्राधिकरण/उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद परियोजनाओं के लिए तलपट मानचित्र स्वीकृत के समय यह सुनिश्चित कराये कि प्रत्येक ले-आउट में दुर्बल/अल्प आय वर्ग हेतु भवनों/भूखण्डों एवं सामुदायिक सुविधाओं का विकास भी परियोजना के अन्य विकास कार्यों की भौतिक प्रगति के अनुपात में हो। परियोजना के ले-आउट प्लान में यह भी सुनिश्चित किया जाय कि दुर्बल/अल्प आय वर्ग के भवनों/भूखण्डों तथा सामुदायिक सुविधाओं के स्थल ले-आउट प्लान में अवश्य ही ऐसे स्थलों पर प्रस्तावित किये जाय जिनका स्वामित्व निर्विवाद रूप से उपलब्ध हो।

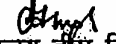
कृपया तदनुसार कार्यवाही कराने का कष्ट करें।

भवदीय

(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदेव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
3. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

(अजय सिंह)
विशेष सचिव

2125/8-3-2011

संख्या:

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-

लखनऊ दिनांक 25 मई, 2011

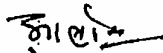
विषय: हाईटेक टाउनशिप नीति-2003 के अन्तर्गत कार्यान्वित की जा रही परियोजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल/अल्प आय वर्ग के लिए निर्मित/विकसित भूखण्डों/भवनों के आवंटन के सम्बन्ध में।

महोदय,

प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से हाईटेक टाउनशिप नीति-2003 के अन्तर्गत कार्यान्वित की जा रही परियोजनाओं में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्सियम द्वारा 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को अभिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित लागत एवं मानकों के अनुसार विकसित कर उपलब्ध कराये जाने की व्यवस्था है। इन भूखण्डों/भवनों का आवंटन उक्त आय वर्ग के लाभार्थियों को निम्न समिति के माध्यम से किया जायेगा :-

- | | |
|--|--------------|
| 1. जिलाधिकारी | अध्यक्ष |
| 2. उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण अथवा उनका प्रतिनिधि | सदस्य |
| 3. प्रतिनिधि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्सियम | सदस्य |
| 4. सचिव विकास प्राधिकरण | सदस्य-संयोजक |
2. कृपया तदनुसार कार्यवाही कराने कष्ट करें।

भवदीय,


आलोक कुमार
सचिव

2127/8-3-2011

संख्या:

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग—

लखनऊ दिनांक 25 मई, 2011

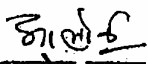
विषय: इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत कार्यान्वित की जा रही परियोजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल/अल्प आय वर्ग के लिए निर्मित/विकसित भूखण्डों/भवनों के आवंटन के सम्बन्ध में।

महोदय,

प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत कार्यान्वित की जा रही परियोजनाओं में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्सियम द्वारा 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को अभिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित लागत एवं मानकों के अनुसार विकसित कर उपलब्ध कराये जाने की व्यवस्था है। इन भूखण्डों/भवनों का आवंटन उक्त आय वर्ग के लाभार्थियों को निम्न समिति के माध्यम से किया जायेगा :-

- | | |
|---|--------------|
| 1. आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण | अध्यक्ष |
| 2. जिलाधिकारी द्वारा नामित प्रतिनिधि जो अपर जिलाधिकारी से निम्न स्तर का ना हो | सदस्य |
| 3. प्रतिनिधि विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्सियम | सदस्य |
| 4. अपर आवास आयुक्त/सचिव विकास प्राधिकरण | सदस्य-संयोजक |

2/ कृपया तदनुसार कार्यवाही कराने कष्ट करें।

भवदीय,

आलोक कुमार
सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ दिनांक 28 सितम्बर, 2011
विषय: उ.प्र. में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु हाईटेक टाउनशिप नीति 2003 में इक्विट क्लाज एवं अंशधार्यता निर्धारित किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय

राज्य में जन सामान्य को उच्च स्तरीय आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने के उद्देश्य से निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु हाईटेक टाउनशिप नीति-2003 निर्गत की गयी है। उक्त नीति के अन्तर्गत 10 विकासकर्ताओं का चयन किया गया है। इसी प्रकार संशोधित हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 शासनादेश दिनांक 17.09.2007 द्वारा निर्गत की गयी है, जिसके अन्तर्गत 03 विकासकर्ताओं का चयन किया गया है।

2- हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 के अन्तर्गत सामूहिक अंश पूंजी के सम्बन्ध में कम्पनी ने कन्सॉर्शियम के समस्त सदस्यों की सामूहिक अंशपूंजी न्यूनतम 51 प्रतिशत तथा कन्सॉर्शियम में शामिल समस्त सदस्यों की सहभागिता परियोजना समापन तक अनिवार्य होने की व्यवस्था निर्धारित है। हाईटेक टाउनशिप नीति-2003 के अन्तर्गत कन्सॉर्शियम के सदस्यों की न्यूनतम सामूहिक अंश पूंजी एवं कन्सॉर्शियम के समस्त सदस्यों की सहभागिता की परियोजना के समापन तक होने की बाध्यता के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं है।

3- इस संबंध में सम्यक विचारोपरांत मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि जो कन्सॉर्शियम ऑफ कम्पनीज शासनादेश संख्या-3872/8-1-07-34विधि/03 दिनांक 17 सितम्बर, 2007 से पहले से पंजीकृत है तथा जिनका चयन हाईटेक टाउनशिप नीति-2003 के अन्तर्गत विकास के लिए पूर्व में किया जा चुका था उन्हें 'इक्विट क्लाज' एवं 'अंशधार्यता हस्तान्तरण' के लिए शासन की अनुमति की आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार यदि ऐसे कन्सॉर्शियम ऑफ कम्पनीज किसी 'इक्विट-क्लाज' या 'अंशधार्यता हस्तान्तरण' का प्रयोग करना चाहती है तो इसके लिए उसे शासन की अनुमति की आवश्यकता नहीं होगी।

4- हाईटेक टाउनशिप नीति 2003 के अन्तर्गत उच्च स्तरीय समिति द्वारा अनुमोदित बिड डोक्यूमेंट में किसी एक विकासकर्ता को एक शहर में अधिकतम

**

02 हाईटेक टाउनशिप एवं सम्पूर्ण प्रदेश में अधिकतम 03 हाईटेक टाउनशिप ही विकसित किये जाने की व्यवस्था निर्धारित है तथा यह भी शर्त है कि एक कम्पनी एक ही कन्सॉर्शियम की सदस्य होगी। इस प्रकार एक कम्पनी/कन्सॉर्शियम एक नगर में अधिकतम 02 हाईटेक टाउनशिप्स एवं सम्पूर्ण प्रदेश में अधिकतम 03 हाईटेक टाउनशिप्स का विकास कर सकेगी।

अतः इस प्रकार उपरोक्त प्रस्तर-3 की व्यवस्था उक्त प्रस्तर-4 की सीमा तक ही अनुमन्य होगी।

कृपया तदनुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करें।

भवदीय

आलोक कुमार
सचिव

संख्या: 4555(1)/8-3-11- 19विधि/11 तददिनांक।

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
3. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
4. अपर निदेशक नियोजन, आवास बन्धु।
5. समस्त अनुभाग-आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
6. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

रवीन्द्र सिंह,
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 एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक: 22 नवम्बर, 2011

विषय: हाईटेक टाउनशिप नीति के अंतर्गत चयनित परियोजनाओं के स्वीकृत क्षेत्रफल हेतु शुल्क सहित भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।

महोदय,

हाईटेक टाउनशिप नीति के संबंध में शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि वर्तमान में प्रभावी व्यवस्था के अंतर्गत भू-उपयोग परिवर्तन, भू-स्वामी से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क लेकर ही किया जा सकता है। हाईटेक टाउनशिप योजना के लिए चूंकि भूमि क्रय की कार्यवाही विभिन्न चरणों में की जाती है तथा भू-स्वामित्व प्राप्त होने में समय लगता है, साथ ही जब तक भू-स्वामित्व प्राप्त नहीं होता तथा भू-उपयोग परिवर्तन नहीं हो जाता है, तब तक उक्त भूमि पर तलपट मानचित्र भी स्वीकृत नहीं किया जा सकता है। अतः ऐसी स्थिति में स्वीकृत क्षेत्रफल के सापेक्ष 60 प्रतिशत भूमि का भू-स्वामित्व प्राप्त होने पर सम्पूर्ण भूमि का शुल्क सहित भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करते हुए तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने पर विचार किया जाए।

2- अतः इस संबंध में मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की दिनांक-01.09.2011 को सम्पन्न बैठक में की गयी संस्तुति पर सम्यक विचारोपरांत मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि हाईटेक टाउनशिप नीति के अंतर्गत चयनित विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित किसी चरण के अंतर्गत यदि भू-उपयोग परिवर्तन से कुल आच्छादित भूमि के 60 प्रतिशत भूमि क्रय कर ली जाती है तो विकासकर्ता से समस्त भू-उपयोग परिवर्तन से आच्छादित भूमि पर देय शुल्क वसूल करते हुए भू-उपयोग परिवर्तन पर इन

शर्तों के अधीन विचार किया जाय कि अवशेष भूमि पर स्वामित्व होने तक विकासकर्ता को ऐसी किसी अवशेष भूमि पर न तो डेवलपमेन्ट राइट्स प्राप्त होंगे और न ही वह ऐसी किसी भूमि का विक्रय कर सकेगा।

कृपया तदनुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।


भवदीय,

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव

संख्या:5505(1)/8-3-11-137विधि/10 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
5. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए इसे सर्व सम्बन्धितों को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
6. समस्त अनुभाग-आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
7. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजय सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

रवीन्द्र सिंह,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 23 जून, 2011

विषय : उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन शहरी नियोजन और विकास में विकास प्राधिकरणों की भूमिका, उद्देश्य एवं दायित्वों के अनुपालन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संदर्भ में अवगत कराना है कि शहरी क्षेत्रों के नियोजित विकास एवं उससे सम्बन्धित मामलों के लिए व्यवस्था करने हेतु प्रदेश सरकार द्वारा उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 अधिनियमित किया गया है, जिसकी धारा-7 में प्राधिकरण का उद्देश्य निम्नवत परिभाषित किया गया है:-

“प्राधिकरण का उद्देश्य विकास क्षेत्र के विकास को नियोजन के अनुरूप प्रोत्साहित करना और सुनिश्चित करना तथा इस प्रयोजन हेतु प्राधिकरण को निर्माण, अभियंत्रण, खनन और अन्य कार्यवाहियों को संचालित करने हेतु, जल और विद्युत की आपूर्ति के सम्बन्ध में कार्य को निष्पादित करने हेतु, जल एवं मल का निस्तारण करने हेतु तथा अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ उपलब्ध कराने हेतु एवं उसे अनुरक्षित करने हेतु तथा ऐसे विकास के प्रयोजनार्थ एवं उससे प्रासंगिक कोई आवश्यक अथवा अपरिहार्य कार्य करने हेतु भूमि एवं अन्य सम्पत्ति को अधिगृहित करने, धारित करने, प्रबन्ध करने और निस्तारण करने की शक्ति होगी।”

2. उक्त उद्देश्यों की पूर्ति हेतु प्राधिकरणों को यथेष्ट विधिक शक्तियाँ एवं अधिकार प्राप्त हैं और शासन द्वारा समय-समय पर विभिन्न विषयों के सम्बन्ध में विस्तृत दिशा-निर्देश भी निर्गत किए गए हैं। परन्तु शासन स्तर पर विकास प्राधिकरणों के कार्य-कलापों की समीक्षा से परिलक्षित होता है कि अधिकांश विकास प्राधिकरण अपने दायित्वों के निर्वहन में सफल नहीं हो रहे हैं तथा उनकी भूमिका केवल मानचित्र स्वीकृति तक सीमित हो गई है। फलस्वरूप भूमि अर्जन, महायोजना प्रस्तावों के अनुसार अवरथापना विकास, जोनल डेवलपमेंट प्लान्स की संरचना, अनधिकृत निर्माण एवं अतिक्रमण पर नियन्त्रण तथा मांग के अनुरूप समाज के विभिन्न आय वर्गों विशेष रूप से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों हेतु आर्थिक क्षमतानुसार आवास की आपूर्ति सुनिश्चित नहीं हो पा रही है। अतएव शहरी नियोजन एवं विकास में प्राधिकरणों की भूमिका, उद्देश्य एवं दायित्वों के प्रति उपाध्यक्षों को संवेदनशील

बनाने और उनके निर्वहन में सक्रिय योगदान सुनिश्चित करने हेतु अधिनियम के निम्न प्राविधानों की ओर ध्यानाकर्षण किया जाता है :

2.1 विकास प्राधिकरणों के प्रमुख दायित्व

(1) शहरी नियोजन

अधिनियम की धारा-8 के अधीन महायोजना तथा धारा-9 के अधीन जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार किए जाने सम्बन्धी दायित्व निर्धारित हैं। इसके अतिरिक्त महायोजना, जोनल प्लान के फ्रेमवर्क के अन्तर्गत आवासीय योजना/ले-आउट प्लान्स/प्रोजेक्ट प्लान तैयार करना, अल्प लागत के आवासों हेतु नूतन तकनीक की योजनाएं बनाना, विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु 'स्टैंडर्ड डिजाइन' तैयार करना, ट्रैफिक एण्ड ट्रांसपोर्टेशन प्लान तैयार करना, लैण्डस्केपिंग एवं सौन्दर्यीकरण तथा पर्यावरण सुधार योजनाएं, आदि बनाने एवं उनके क्रियान्वयन की अपेक्षा है।

(2) भूमि अधिग्रहण एवं निस्तारण

अधिनियम की धारा-17 में राज्य सरकार को भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अधीन भूमि अधिग्रहण करके विकास प्राधिकरण द्वारा प्रतिकर एवं अन्य खर्चों के भुगतान पर विकास प्राधिकरण को अन्तरित करने की व्यवस्था है। अधिनियम की धारा-18(1) के अधीन राज्य सरकार द्वारा तन्निमित्त दिए गए निर्देशों के अधीन रहते हुए सम्बन्धित प्राधिकरण:-

(क) राज्य सरकार द्वारा अधिगृहीत और उससे अन्तरित किसी भूमि का निस्तारण, उस पर बिना किसी प्रकार का विकास किये या प्रारम्भ किये,

अथवा

(ख) ऐसी किसी भूमि, ऐसा विकास करने अथवा प्रारम्भ करने के पश्चात जिसे वह उचित समझे, का निस्तारण ऐसे किसी व्यक्ति को, ऐसी रीति से तथा ऐसी शर्तों और निबन्धनों के अधीन रहते हुए, जिसे वह योजना के अनुसार विकास क्षेत्र के विकास को सुरक्षित रखने हेतु, आवश्यक समझे, कर सकता है।

अधिनियम में निहित अधिकारों तथा अन्य उपायों के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा अपने नगर की वर्तमान आवासीय कमी एवं आगामी 10 वर्षों की मांग को दृष्टिगत रखते हुए लैण्ड-बैंक बनाया जाना अपरिहार्य है, ताकि जन सामान्य को मांग के अनुरूप आवासों की आपूर्ति सम्भव हो सके।

(3) विकास एवं निर्माण

विकास प्राधिकरणों द्वारा विकास क्षेत्र के अन्तर्गत महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान के प्राविधानों के अनुसार विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरज, विद्युतीकरण, फलाई-ओवर, पुल, बस टर्मिनल, ट्रांसपोर्ट नगर, पार्किंग, आदि का निर्माण/विकास किए जाने की अपेक्षा है। इसके अतिरिक्त दुर्बल/अल्प/मध्यम एवं उच्च आय वर्गों हेतु आवासों का निर्माण, व्यवसायिक, संस्थागत एवं सामुदायिक भवनों का निर्माण, पुनर्विकास योजनाओं का क्रियान्वयन,

इन्फार्मल सेक्टर हेतु सुविधाओं का विकास तथा पार्क, प्ले-ग्राउण्ड एवं स्टेडियम, आदि के विकास/निर्माण सम्बन्धी योजनाएं क्रियान्वित किए जाने की अपेक्षा है।

(4) सम्पत्तियों का प्रबन्धन एवं निस्तारण

विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय योजनाओं हेतु 'डिमाण्ड रजिस्ट्रेशन' किया जाना तथा भूखण्डों एवं भवनों का आवंटन और आवंटियों के पक्ष में उनके निबन्धन की कार्यवाही अपेक्षित है। इसके अतिरिक्त लीज़ पर आवंटित सम्पत्तियों का फ्री-होल्ड तथा अनिस्तारित सम्पत्तियों का निस्तारण एवं प्रबन्धन भी विकास प्राधिकरणों के मुख्य कार्यों में शामिल है।

(5) सुविधाओं का अनुरक्षण

उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-33 के प्राविधानानुसार विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित की गई आवासीय योजनाओं का तब तक अनुरक्षण किये जाने का दायित्व है, जब तक कि इन योजनाओं की सुविधाओं को स्थानीय निकाय को अनुरक्षण हेतु हस्तान्तरित न कर दिया जाए। इस हेतु भू-स्वामी/भवन स्वामी से अनुरक्षण प्रभार वसूल करने का अधिकार विकास प्राधिकरण में निहित है। सुविधाओं के अन्तर्गत सड़क, जलापूर्ति, मार्ग प्रकाश व्यवस्था, नाली, सीवर, सार्वजनिक पार्क/अन्य ऐसी सुविधाएं सम्मिलित हैं।

(6) विकास नियंत्रण

उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-14 के अधीन विकास क्षेत्र में भूमि के ले-आउट प्लान्स एवं भवन मानचित्रों की स्वीकृति का अधिकार विकास प्राधिकरण में निहित है। विकास नियंत्रण सम्बन्धी दायित्वों के निर्वहन हेतु महायोजना, जोनिंग रेगुलेशन्स, सब-डिवीजन रेगुलेशन्स, भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों तथा आर्किटेक्चुरल कंट्रोल, आदि विधिक दूल्स उपलब्ध हैं।

2.2 विकास प्राधिकरणों की शक्तियाँ

उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अनुसार विकास प्राधिकरणों को विभिन्न दायित्वों के निर्वहन हेतु निम्न शक्तियाँ एवं अधिकार प्राप्त हैं:-

- (1) अधिनियम की धारा-25 के अन्तर्गत प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा नाम निर्दिष्ट व्यक्ति को किसी भूमि अथवा भवन के जाँच, निरीक्षण, पैमाइश, निर्माणाधीन कार्य के परीक्षण, बोरिंग, आदि हेतु तथा यह सुनिश्चित करने हेतु कि कोई भूमि महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा-14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना अथवा किसी शर्त के उल्लंघन में, जिसके अधीन ऐसी अनुमति प्रदान की गई हो, विकसित की जा रही है, अथवा की गई है, आदि के लिए प्रवेश करने की शक्ति निहित है।
- (2) अधिनियम की धारा-26 में विकास प्राधिकरण को यह अधिकार है कि यदि कोई व्यक्ति महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा-14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना विकास कार्य कर रहा हो, तो उस पर जुर्माना आरोपित किया जा सकता है।

- (3) अधिनियम की धारा-26क में किसी व्यक्ति द्वारा सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण अथवा अवरोध किये जाने की स्थिति में जुर्माना लगाने एवं अतिक्रमण अथवा अवरोध हटाने की शक्ति विकास प्राधिकरण में निहित है।
- (4) अधिनियम की धारा-27 के अधीन विकास प्राधिकरण को भवन को गिराये जाने का आदेश पारित किये जाने का अधिकार प्राप्त है, यदि ऐसा विकास, महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा-14 के अन्तर्गत विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना किया गया हो।
- (5) अधिनियम की धारा-28 में विकास प्राधिकरण को यह अधिकार प्राप्त है कि वह अनधिकृत विकास को रोकने हेतु आदेश पारित कर सकता है, यदि ऐसा विकास महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा-14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना अथवा अनुमति में वर्णित किसी शर्त के उल्लंघन में किया गया हो।
- (6) अधिनियम की धारा-28क के अधीन अनधिकृत विकास को सील करने की शक्ति विकास प्राधिकरण अथवा उसके द्वारा नामित अधिकारी में निहित है।
- (7) अधिनियम की धारा-33 में स्वामी द्वारा चूक किये जाने की दशा में उसकी लागत पर सुविधा प्रदान करने अथवा विकास कार्य को संचालित करने तथा कतिपय मामलों में कर अधिरोपित करने की प्राधिकरण को शक्ति प्राप्त है।
- (8) अधिनियम की धारा-35 में जहाँ प्राधिकरण के विचार में किसी विकास क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा सम्पन्न की गई किसी विकास योजना के फलस्वरूप उस क्षेत्र, जिसे विकास द्वारा लाभ पहुँचा हो, में किसी सम्पत्ति का मूल्य बढ़ गया हो अथवा बढ़ेगा तो प्राधिकरण सम्पत्ति के स्वामी पर अथवा उसमें हित रखने वाले किसी भी व्यक्ति पर, विकास के सम्पन्न किये जाने के फलस्वरूप सम्पत्ति के मूल्य में वृद्धि के सम्बन्ध में उन्नति प्रभार अधिरोपित करने की प्राधिकरण को शक्ति प्राप्त है।
- (9) अधिनियम की धारा-38क के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार और नगरीय विकास प्रभार अधिगृहीत करने हेतु प्राधिकरण को शक्ति प्राप्त है।
- (10) अधिनियम की धारा-39क के अधीन प्राधिकरण को सम्पर्क मार्ग और अन्य सुविधाओं के लिए ऐसी दर से और ऐसी रीति से, जो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाए, अपने विकास क्षेत्र की सीमा के भीतर लोकप्रिय स्थानों (किसी प्राचीन और ऐतिहासिक इमारतों को सम्मिलित करते हुए) के दर्शकों पर कर प्रभारित करने और उनसे संग्रहीत करने की शक्ति प्राप्त है।
- (11) अधिनियम की धारा-39ख के अधीन विकास क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि का जुटाव करने एवं विकास करने के लिए निजी विकासकर्ता को ऐसी रीति से और ऐसी अवधि के लिए जैसा कि विहित किया जाए, विकास प्राधिकरण को लाइसेन्स प्रदान करने की शक्ति प्राप्त है।
- (12) अधिनियम की धारा-39ग के अन्तर्गत प्राधिकरण को अपने विकास क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि का जुटाव करने एवं विकास करने के लिए निजी विकासकर्ता को लाइसेन्स देने

हेतु ऐसी दर पर और ऐसी रीति से, जैसा कि विहित किया जाए, लाइसेन्स फीस उद्गृहीत करने की शक्ति प्राप्त है।

- (13) अधिनियम की धारा-56 के अधीन विकास प्राधिकरण को राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से प्राधिकरण के कार्यों को संचालित करने हेतु विनियम निर्मित करने तथा धारा-57 के अधीन प्राधिकरण को राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से उपविधि निर्मित करने की शक्ति प्राप्त है।

2.3 शासकीय नीतियों का क्रियान्वयन

राज्य सरकार की नीतियों एवं दिशा-निर्देशों के क्रम में विकास प्राधिकरणों द्वारा विभिन्न योजनाएं/कार्यक्रम क्रियान्वित किये जाते हैं, जो मुख्य रूप से निम्नवत हैं:-

- (क) लैण्ड असेम्बली/भूमि अधिग्रहण हेतु शासनादेश संख्या -632/एक -13 -11 -20(29)/2004 दिनांक 2जून, 2011 द्वारा जारी नई भूमि अधिग्रहण नीति का क्रियान्वयन।
- (ख) समाज के सभी वर्गों विशेषकर अनुसूचित जाति, अनुसूचित जन-जाति एवं अन्य पिछड़ा वर्गों, अल्पसंख्यकों तथा शहरी गरीबों हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग' मुहैया कराना।
- (ग) केन्द्र सरकार/राज्य सरकार की आवास एवं अवस्थापना विकास सम्बन्धी योजनाओं का क्रियान्वयन करना।
- (घ) पी.पी.पी. आधारित परियोजनाओं यथा-रिंग रोड, ट्रान्सपोर्ट नगर, मल्टीलेवल कार पार्किंग, आडिटोरियम, आदि का क्रियान्वयन करना।
- (च) रेनवाटर हार्वेस्टिंग नीति का क्रियान्वयन करना।
- (छ) अनधिकृत कालोनियों का विनियमितीकरण।
- (ज) राज्य सरकार की हाईटेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीतियों का क्रियान्वयन।
- (झ) अन्य विविध नीतियों का अनुपालन एवं क्रियान्वयन।

2.4 विकास प्राधिकरणों के अन्य विविध दायित्व एवं भूमिका

उपर्युक्त प्रस्तरों में वर्णित दायित्वों के अतिरिक्त विकास प्राधिकरणों द्वारा कतिपय अन्य कार्य भी सम्पादित किये जाने की अपेक्षा है, जिनमें से मुख्य कार्य निम्नवत हैं:-

- (क) नागरिक अधिकार पत्र में वर्णित समय सीमा के अन्तर्गत जन-सामान्य को सेवाएं/सूचनाएं प्रदान करना।
- (ख) मित्र दिवस के माध्यम से जन-शिकायतों/समस्याओं का निदान करना।
- (ग) स्थानीय स्तर पर 'कैपिसिटी बिल्डिंग' (कार्मिकों की कार्य-क्षमता में संवर्द्धन) करना।
- (घ) इन्फारमेशन टेक्नॉलाजी का उपयोग एवं 'मैनेजमेन्ट इन्फारमेशन सिस्टम' विकसित करना।

- (च) पर्यावरण संरक्षण की दिशा में वृक्षारोपण, हरित क्षेत्रों एवं तालाबों, जलाशयों, आदि का संरक्षण करना तथा अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों के उपयोग को बढ़ावा देना।
- (छ) शासन की नीतियों, दिशा-निर्देशों एवं शासनादेशों से जन-सामान्य को अवगत कराना।
- (ज) शासन द्वारा निर्गत अन्य निर्देशों का पालन सुनिश्चित करना।

3. उपरोक्त के दृष्टिगत मुझे कहने का निदेश हुआ है कि समस्त विकास प्राधिकरणों द्वारा उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 में प्राविधानित उद्देश्यों से प्रतिबद्ध रहते हुए तथा उक्त अधिनियम में प्रदत्त अधिकारों एवं शक्तियों का प्रभावी प्रयोग करते हुए नगरों के सुनियोजित विकास में सक्रिय भूमिका निभायी जाए, ताकि प्राधिकरणों के गठन के उद्देश्य की पूर्ति सुनिश्चित हो सके। इस सम्बन्ध में यह भी अपेक्षा है कि उपर्युक्त सभी बिन्दुओं को समाहित करते हुए विकास क्षेत्र के समग्र विकास तथा प्राधिकरण को वित्तीय रूप से स्वाबलम्बी बनाने हेतु प्रत्येक विकास प्राधिकरण द्वारा वार्षिक कार्य-योजना तैयार कर शासन और आवास बन्धु को उपलब्ध करायी जाए। प्रस्तुत कार्य-योजना के आधार पर प्राधिकरणवार प्रगति समीक्षा प्रत्येक माह आवास बन्धु स्तर पर की जायेगी।

4. कृपया उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

(रवीन्द्र सिंह)
प्रमुख सचिव

संख्या: 20794/आठ-1-2011, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मण्डलायुक्त एवं अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र. लखनऊ।
4. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि कृपया शासनादेश को विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए शासनादेश की प्रतियाँ समस्त सम्बन्धित को प्रेषित करने का कष्ट करें।
5. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

7

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|---|
| (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास
परिषद, लखनऊ। | (2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| (3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। | |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 22 जुलाई 2011

विषय:- शहरीकरण की प्रक्रियान्तर्गत आने वाले ग्रामों के विकास हेतु दिशा-निर्देश।

महोदय

उपर्युक्त विषय के संबंध में अवगत कराना है कि शहरों के विस्तार के फलस्वरूप उनके चारों ओर स्थित ग्रामीण आबादियों के भौतिक एवं कार्यात्मक स्वरूप में आधारभूत रूपान्तरण होता है। यद्यपि शहरीकरण की प्रक्रियान्तर्गत आस-पास स्थित कृषि भूमि का उपयोग कर लिया जाता है, परन्तु ग्रामीण आबादियां सुनियोजित विकास से वंचित रह जाती है, जिसके कारण शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्र में जन-सुविधाओं की उपलब्धता में असमानता बढ़ती जाती है और ग्रामीण आबादियां कालान्तर में मलिन बस्ती का रूप धारण कर लेती हैं। अतः शहरों के विकास के साथ-साथ ग्रामों को मौलिक अवरथापना सुविधाएं, स्वच्छता, समुचित आवास, स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण सुविधाएं, सामाजिक सुरक्षा तथा रोजगार के अवसर मुहैया कराना आवश्यक है, ताकि 'रूरल-अर्बन डिवाइड' को समाप्त किया जा सके। उक्त के दृष्टिगत ग्रामीण आबादियों को विकास की प्रक्रिया का अभिन्न अंग बनाया जाना आवश्यक है, जिससे ग्रामीण परिवारों के जीवन की गुणवत्ता में सुधार हो और उन्हें शहरीकरण की मुख्य धारा से जोड़ा जा सके।

2- शहरीकरण की प्रक्रियान्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु प्रदेश की शहरी आवास नीति-1995 में कतिपय प्राविधान किये गये हैं। उक्त के अतिरिक्त ग्रामीण क्षेत्रों के विकास हेतु भारत सरकार एवं राज्य सरकार द्वारा कतिपय ग्रामीण विकास योजनाएं भी संचालित की जाती हैं।

3- उक्त के परिप्रेक्ष्य में सम्यकविचारोपरान्त शहरों के विस्तार के फलस्वरूप उनके चारों ओर स्थित ग्रामीण आबादियों के समुचित विकास हेतु निम्नवत् दिशा-निर्देश निर्गत किया जाता है:-

1. भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक सर्वेक्षण

- (1) शहरीकरण की प्रक्रियान्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों को राजस्व अभिलेखों से पुष्टि कर सजरा मानचित्र पर उनकी सीमाएं चिह्नित की जाएंगी।

- (II) ग्रामीण आबादियों का भौतिक सर्वेक्षण 1:500-1:1000 के पैमाने पर टोटल स्टेशन/सेटलाईट इमेजरी/एरियल फोटोग्राफी के माध्यम से तैयार कर वर्तमान भू-उपयोग मानचित्र तैयार किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत अनुलग्नक-1 के अनुसार विवरण दर्शाए जाएंगे।
- (III) सामाजिक एवं आर्थिक सर्वेक्षण के अन्तर्गत परिवारों की संख्या, मकानों की संख्या, परिवार का औसत आकार, अनुसूचित जाति/जनजाति एवं अन्य पिछड़ा वर्ग के परिवारों की संख्या, साक्षरता, आयु एवं लिंगानुपात, रोजगार एवं आय तथा सामुदायिक सुविधाओं यथा-स्कूल, चिकित्सालय, सामुदायिक केन्द्र, पंचायत घर, आंगनवाड़ी, इत्यादि की उपलब्धता का अध्ययन किया जाएगा।

2. ले-आऊट प्लान एवं भू-उपयोग

- (I) ग्रामीण आबादी की सामाजिक एवं आर्थिक विशेषताओं को संज्ञान में लेते हुए उसके विकास हेतु वर्तमान भू-उपयोग मानचित्र के आधार पर ले-आऊट प्लान तैयार किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत सड़कों/गलियों का नेटवर्क, आवासीय क्षेत्र, दुकानें, मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र, सामुदायिक सुविधाएं (यथा-स्कूल, डिस्पेन्सरी, सामुदायिक केन्द्र, आदि) पार्क एवं खुले स्थल, तालाब/पोखर, नदी-नाले, शमशान घाट/कब्रिस्तान, धार्मिक स्थल, चरागाह, पंचायत घर), इत्यादि के प्रस्ताव दर्शाए जाएंगे।
- (II) ग्रामीण आबादियों के अन्तर्गत भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान करते हुए उन्हें चारों ओर के क्षेत्र में हो रहे विकास से एकीकृत किया जाएगा तथा शहरी विस्तार हेतु योजना का ले-आऊट प्लान बनाते समय ग्रामीण आबादियों के चारों ओर यथावश्यक सुविधाएं एवं सेवाएं तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों का प्राविधान किया जाएगा।
- (III) ग्रामीण आबादियों को सुगम आवागमन की सुविधा प्रदान करने के दृष्टिगत उनके विस्तार के लिए समुचित भूमि छोड़ने के उपरान्त आबादी के चारों ओर 9.0 मीटर चौड़ी पैरिफेरल रोड का प्राविधान किया जाएगा। यदि मौके की स्थिति को देखते हुए 9.0 मीटर चौड़ी पैरिफेरल रोड का निर्माण सम्भव न हो, तो उसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर रखी जाएगी।

3. भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाएं

(क) भौतिक अवस्थापनाएं

- (i) लिंक रोड/पैरिफेरल रोड का निर्माण - आबादी हेतु लिंक रोड तथा पैरिफेरल रोड मौके की स्थिति के अनुसार 6.0 से 9.0 मीटर चौड़े होंगे, जिनका 'कैरिज-वे' न्यूनतम 3.7 मीटर होगा। सड़क के निर्माण में खड़न्जा, एक लेयर स्टोन बैलास्ट एवं

- 'प्रीमिक्सिंग' का कार्य किया जाएगा तथा सड़क के दोनों ओर वृक्षारोपण किया जाएगा।
- (ii) आन्तरिक सड़कों का विकास - 1.2 मीटर चौड़ी सड़कों/गलियों पर इंटरलॉकिंग टाइल्स, 3.0 मीटर तक चौड़ी सड़कों का 1:2:4 सीमेंट-कंक्रीट से निर्माण तथा इससे ऊपर की सड़कों का निर्माण क्रमांक-(i) की विशिष्टियों के अनुसार किया जाएगा। 3.0 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों में 'कैरिज-वे' की चौड़ाई 3.0 मीटर होगी और किनारे इंटरलॉकिंग टाइल्स लगाई जाएंगी।
- (iii) स्ट्रीट-लाइटिंग - स्ट्रीट लाइटिंग के अन्तर्गत सीमेंट-कंक्रीट/ एम.एस. आयरन पोल पर ट्यूबलाइट फिटिंग एवं चौराहों पर सोडियम फिटिंग लगायी जाएगी।
- (iv) ड्रेनेज - 1.2 मीटर चौड़ी सड़कों पर 9" x 9" की के.सी. ड्रेन का निर्माण एवं 2.4 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों पर 9" x 12" 'यू-शेप' ड्रेन का निर्माण किया जाएगा। ड्रेन के निर्माण में 1:4 के ब्रिकवर्क एवं 1:2 की प्वाइन्टिंग की विशिष्टियाँ अपनाई जाएंगी तथा ड्रेन्स को योजना के ड्रेनेज नेटवर्क से 'कनेक्टिविटी' प्रदान की जाएगी।
- (v) ठोस अपशिष्ट/ कूड़ा-निस्तारण - आबादी के बाहरी भाग में कूड़ाघर बनाया जाएगा, जिस हेतु 500 व्यक्तियों पर 15 वर्गमीटर भूमि आरक्षित की जाएगी। कूड़ा-घर में एकत्रित अपशिष्ट को निर्धारित स्थान पर निस्तारण हेतु नियमित व्यवस्था की जाएगी।
- (vi) पेयजल/हैण्ड पम्प - योजना के समीप/अन्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों में ए.सी. प्रेशर पाइप के माध्यम से वाटर लाइन डाली जाएगी, जो योजना की ट्रंक वाटर लाइन से जोड़ी जाएगी तथा प्रत्येक 25 परिवारों हेतु 01 स्टैण्ड पोस्ट का प्राविधान किया जाएगा। यदि व्यक्तिगत 'कनेक्शन' लिया जाता है, तो उसकी लागत सम्बन्धित लाभार्थी द्वारा वहन की जाएगी।

- तथा नियमानुसार 'यूजर चार्ज' देय होंगे। पाइप लाइन द्वारा जलापूर्ति न होने की दशा में प्रत्येक 20 परिवारों हेतु 01 इण्डिया मार्क-II हैण्ड पम्प लगाकर पेय जल की व्यवस्था की जाएगी।
- (vii) सीवेज डिस्पोजल/मल-निस्तारण - ग्रामीण आबादी में पाइपयुक्त जलापूर्ति होने तथा आन्तरिक सड़कों/गलियों की विद्यमान चौड़ाई के आधार पर सीवेज के प्राविधान की व्यवहारिकता को देखते हुए सीवेज लाइन डालकर आस-पास की योजना की ट्रंक सीवर लाइन से जोड़ा जाएगा। जिन गांवों के पास ट्रंक सीवर/एस.टी.पी उपलब्ध नहीं है, उनमें सार्वजनिक शौचालयों का निर्माण किया जाएगा जिसके अन्तर्गत 15 व्यक्तियों पर एक सीट (डब्लू.सी.) की व्यवस्था की जाएगी।
- (viii) इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन - ग्रामीण आबादियों के विद्युत भार का आंकलन कर सब-स्टेशन पर भारत किया जाएगा और इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन हेतु उ.प्र. पावर कार्पोरेशन लि. के मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जाएगी।
- (ix) पुराने तालाबों/कुओं का जीर्णोद्धार - पुराने तालाबों की खुदाई कराकर एवं सिल्ट निकलवाकर उनको पूर्व स्थिति में लाया जाएगा। पक्के कुओं की मरम्मत करवाई जाएगी तथा 'खुला' होने की दशा में इन्हें ढँका जाएगा।
- (ख) सामाजिक अवस्थापनाएं
- (i) सामुदायिक भवन का निर्माण - ग्रामीण आबादी की आवश्यकतानुसार 50-100 व्यक्तियों हेतु चौपाल/सामुदायिक भवन जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर होगा, भूमि आरक्षित की जाएगी, जिसके अन्तर्गत एक हॉल, कमरा, ट्वायलेट व किचन का निर्माण किया जाएगा।
- (ii) हाट/सब्जी मण्डी का विकास - गांवों में यदि हाट/सब्जी मण्डी की सुविधा पहले से ही उपलब्ध हो, तो आवश्यक होने पर उसका जीर्णोद्धार/सुधार एवं विस्तार किया जाएगा।
- (iii) अन्य सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं यथा-प्राथमिक पाठशाला, डिस्पेन्सरी,

सामुदायिक केन्द्र/पंचायत घर, आदि के लिए आवश्यकतानुसार स्थलों का प्राविधान किया जाएगा। प्राथमिक पाठशाला तथा डिस्पेन्सरी का प्राविधान क्रमशः बेसिक शिक्षा एवं चिकित्सा विभाग के मानकों के अनुसार किया जाएगा। कतिपय सुविधाएं यथा-पंचायतघर/सामुदायिक भवन, डिस्पेन्सरी, इत्यादि एक साथ नियोजित की जा सकती हैं। यदि कोई सामुदायिक सुविधा पहले से ही उपलब्ध है, तो उसका जीर्णोद्धार/सुधार किया जाएगा।

4. तालाबों/जलाशयों का संरक्षण एवं वृक्षारोपण

ग्रामीण आबादियों के पास स्थित तालाबों/पोखरों/जलाशयों तथा अन्य वाटर बाडीज का संरक्षण, जीर्णोद्धार एवं सौन्दर्यीकरण सुनिश्चित किया जाएगा। शासकीय नीतियों के अनुरूप तालाबों/पोखरों में भू-जल की रिचार्जिंग व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी। इसके अतिरिक्त लिंक रोड एवं पेरीफेरल रोड के दोनों ओर वृक्षारोपण भी किया जाएगा।

5. वित्त पोषण एवं कार्यदायी संस्थाएं

ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु सम्बन्धित जनपद के मुख्य विकास अधिकारी समन्वयक होंगे, जिनसे परामर्श के उपरान्त यह सुनिश्चित किया जाएगा कि ग्रामीण आबादी में किन सुविधाओं का प्राविधान किया जाना है, ताकि सुविधाओं की 'डुप्लीसिटी' न होने पाए। सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की योजनाओं में ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु वित्त-पोषण व्यवस्था एवं कार्यदायी संस्थाएं निम्नवत् होंगी:-

(क) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में

विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों का विकास उक्त अभिकरणों द्वारा किया जाएगा और उस पर होने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति अपनी योजनाओं के अन्तर्गत 'कास-सब्सिडाइज़ेशन' के माध्यम से की जाएगी। भौतिक अवस्थापना सुविधाओं यथा-लिंक रोड, पेरीफेरल रोड, आन्तरिक सड़कें/गलियां, मार्ग- प्रकाश व्यवस्था, ड्रेनेज, सीवेज निस्तारण, जलापूर्ति तथा तालाबों/पोखरों/ जलाशयों के जीर्णोद्धार का कार्य सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जाएगा। प्राथमिक पाठशाला, डिस्पेन्सरी तथा सामुदायिक केन्द्र के लिए विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा शिक्षा एवं चिकित्सा विभाग के मानकों के अनुसार केवल भूमि उपलब्ध करायी जाएगी, जबकि भवन का निर्माण प्रशासकीय विभागों द्वारा कराया जाएगा। परन्तु प्रशासकीय विभाग के पास इस हेतु यदि बजट/धनराशि उपलब्ध न हो, तो उक्त सुविधाओं का निर्माण विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा ही कराया जाएगा।

(ख) निजी क्षेत्र की योजनाओं में

हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप तथा निजी क्षेत्र की अन्य योजनाओं में ग्रामीण आबादियों के विकास पर आने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत 'कास-सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाओं यथा- लिंक रोड, पेरीफेरल एवं आन्तरिक सड़कें, मार्ग- प्रकाश व्यवस्था, ड्रेनेज, सीवेज निस्तारण, जलापूर्ति तथा तालाबों/पोखरों/जलाशयों का जीर्णोद्धार/ संरक्षण, आदि से सम्बन्धित कार्य स्वयं कराए जाएंगे। इसके अतिरिक्त सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं यथा-प्राथमिक पाठशाला, डिस्पेन्सरी, सामुदायिक केन्द्र के लिए भानकों के अनुसार भूमि उपलब्ध करायी जाएगी और डिस्पेन्सरी के अतिरिक्त अन्य सभी सुविधाओं के भवनों का निर्माण विकासकर्ता द्वारा स्वयं कराया जाएगा, जबकि डिस्पेन्सरी हेतु विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराई गई भूमि पर भवन का निर्माण चिकित्सा विभाग द्वारा कराया जाएगा।

(ग) अन्य योजनाओं/क्षेत्रों में

ऐसी ग्रामीण आबादियाँ जो पूर्ण रूप से विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा निजी क्षेत्र की योजनाओं के मध्य नहीं आ रही हैं, के लिए कार्यदायी संस्था विकास प्राधिकरण होगा। इन आबादियों में विकास कार्य तभी क्रियान्वित कराए जाएंगे, जब शहर का विस्तार आबादी तक पहुँच जाए। ऐसी आबादियों के विकास हेतु वित्त पोषण व्यवस्था के निम्न 02 स्रोत होंगे:-

- (I) मानचित्र स्वीकृति के समय वसूल किए गए बाह्य विकास शुल्क के अन्तर्गत ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु शामिल अंश,
- (II) जहाँ कोई ग्रामीण आबादी योजना में नहीं आ रही है परन्तु विकासकर्ता द्वारा उस राजस्व ग्राम की भूमि को अपनी योजना के उपयोग में लाया जा रहा है और आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा स्वयं किए जाने हों, ऐसे प्रकरणों में ग्रामीण आबादी के विकास के लिए विकासकर्ता द्वारा कय/अधिग्रहीत भूमि के 'ग्रास-एरिया' पर रूपया एक लाख प्रति एकड़ की दर से धनराशि प्राधिकरण में जमा करनी होगी।

उक्त धनराशि का वार्षिक पुनरीक्षण प्राधिकरण द्वारा भारत सरकार के मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।

6. विकसित सुविधाओं का रख-रखाव

ग्रामीण आबादियों के अन्तर्गत विकसित भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का रख-रखाव निम्न व्यवस्था के अनुसार किया जाएगा:-

क.सं.	अवस्थापना सुविधा	रख-रखाव हेतु उत्तरदायी अभिकरण
1.	लिंक रोड	लोक निर्माण विभाग द्वारा बनाई गई लिंक रोड का रख-रखाव लोक निर्माण विभाग द्वारा किया जाएगा। विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/निजी विकासकर्ता द्वारा स्थानीय निकाय की सीमान्तर्गत अथवा उसके बाहर निर्मित लिंक रोड का रख-रखाव इन्ही संस्थाओं द्वारा किया जाएगा तथा हस्तान्तरण के बाद सम्बन्धित स्थानीय निकाय/पंचायत द्वारा किया जाएगा।
2.	भौतिक अवस्थापना सुविधाएं (सड़कें, ड्रेनेज, जलापूर्ति, विद्युतीकरण, सीवेज निस्तारण, कूड़ा-निस्तारण)	स्थानीय निकाय की सीमान्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों का रख-रखाव स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/विकासकर्ता द्वारा तथा हस्तान्तरण के उपरान्त स्थानीय निकाय द्वारा किया जाएगा। स्थानीय निकाय की सीमा के बाहर स्थित आबादियों का रख-रखाव विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/विकासकर्ता द्वारा और स्थानीय निकाय की सीमान्तर्गत आ जाने पर स्थानीय निकाय द्वारा किया जाएगा।
3.	सामुदायिक केन्द्र/पंचायतघर	सम्बन्धित पंचायत अथवा रेजीडेण्ट वेलफेयर एसोसिएशन द्वारा रख-रखाव किया जाएगा।
4.	प्राथमिक पाठशाला	शिक्षा विभाग की व्यवस्थानुसार।
5.	डिसपेन्सरी	चिकित्सा विभाग की व्यवस्थानुसार।
6.	विद्युत देयक	स्थानीय निकाय की सीमान्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों के सार्वजनिक सुविधाओं के विद्युत देयक का भुगतान स्थानीय निकाय द्वारा तथा स्थानीय निकाय की सीमा के बाहर सम्बन्धित ग्राम पंचायत द्वारा किया जाएगा।

7. कार्य-योजना एवं समय-सारिणी

ऐसी ग्रामीण आबादियों जो सार्वजनिक/निजी क्षेत्र की योजनाओं के मध्य आ रही हैं, का विकास प्राथमिकता के आधार पर किया जाएगा और विभिन्न कार्य निम्न समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण किए जाएंगे:-

क्रमांक	कार्य का विवरण	समय-सीमा
1	आबादियों का चिन्हीकरण	01 माह
2.	भौतिक सर्वेक्षण एवं वर्तमान भू-उपयोग	04 माह
3.	सामाजिक एवं आर्थिक सर्वेक्षण	06 माह
4.	ले-आउट प्लान एवं प्रस्तावित भू-उपयोग	09 माह
5.	अवस्थापना विकास एवं निर्माण	24 माह

नोट: निर्माणाधीन योजनाओं के लिए समय-सारिणी इन गाइडलालन्स के जारी होने की तिथि से तथा भावी योजनाओं के लिए सम्बन्धित योजना के आरम्भ होने की तिथि से लागू होगी।

8. विकास नियन्त्रण विनियम

- (I) ग्रामीण आबादियां सामान्यतः मिश्रित उपयोगों (मुख्यतः आवासीय, व्यवसायिक एवं कुटीर उद्योग के मिश्रण), 'काम्पैक्ट बिल्ट फार्म', संकरी गलियां तथा 'लो-राइज़ एवं हाई-डेन्सिटी' के रूप में विकसित होती हैं। इसलिए यह आवश्यक है कि यह आबादियां पूर्व स्थापित व्यवस्थानुसार ग्राम के आर्थिक विकास में अपनी सक्रिय भूमिका अदा करती रहें। अतः ग्रामीण आबादियों का विकास सामान्यतः मिश्रित भू-उपयोग के रूप में प्रोत्साहित किया जाएगा तथा विभिन्न उपयोगों यथा-आवासीय, व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाएं, कुटीर उद्योग, इत्यादि की पृथक जोनिंग नहीं की जाएगी। भवन निर्माण की अनुज्ञा जारी करते समय यह ध्यान रखा जाएगा कि संकटमय और हानिकारक क्रियाएं मिश्रित रूप में अनुमन्य न की जाएं।
- (II) भूमि की उपलब्धता को देखते हुए आवासीय भूखण्डों पर छोटी दुकानें जिनका अधिकतम क्षेत्रफल 20 वर्ग मीटर तक हो सकता है, भू-तल पर अनुमन्य की जा सकती हैं। विभिन्न प्रकृति की दुकानें अनुलग्नक-2 पर दी गई सूची के अनुसार अनुमन्य की जाएंगी।
- (III) ग्रामीण आबादियों का विकास निर्मित क्षेत्र/मिश्रित भू-उपयोग के रूप में होने के कारण राजस्व अभिलेखों में दर्ज आबादी क्षेत्र के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क अथवा प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा।
- (IV) भवनों हेतु पहुँच मार्ग/सड़क की चौड़ाई मौके पर उपलब्ध चौड़ाई के अनुसार रखी जाएगी और विद्यमान बिल्डिंग लाइन को यथावत् रखा जाएगा।

- (V) 100 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर भवन निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृत कराना आवश्यक नहीं होगा।
- (VI) 100 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 200 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर भवन निर्माण की अनुज्ञा हेतु न्यूनतम फ्रन्ट सैट-बैक 1.2 मीटर अधिकतम भू-आच्छादन 75 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।
- (VII) 200 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर निर्माण की अनुज्ञा सम्बन्धित क्षेत्र में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार देय होगी।
- (VIII) भवनों की अधिकतम ऊँचाई विद्यमान सड़क की चौड़ाई तथा अनुमन्य फ्रन्ट सैट-बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नहीं होगी।

4- इस सम्बन्ध में गुझे यह कहने का निदेश हुआ कि कृपया उक्त दिशा-निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,


आलोक कुमार
सचिव

संख्या-2157(1)/आड-1-2011, तददिनांक

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

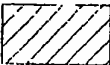


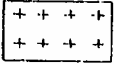
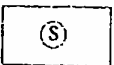
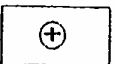
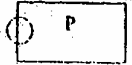

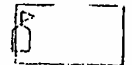

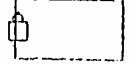
1. समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र०।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
4. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अप-लोड कराने एवं सभी सम्बन्धितों को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
5. गार्ड बुक।

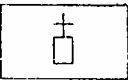
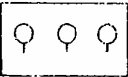
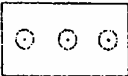
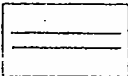
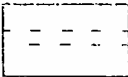
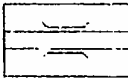
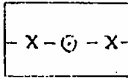
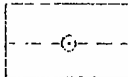
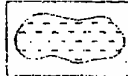
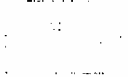
आज्ञा से,


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव
१.

LEGEND FOR BASE MAP / LAY-OUT PLAN OF VILLAGE DEVELOPEMENT SCHEME

SCALE - 1:500 to 1:1000

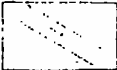
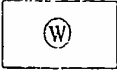
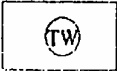

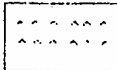
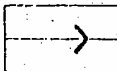
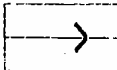
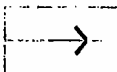
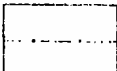

S.No	USE	NOTATION	COLOUR
1	RESIDENTIAL		YELLOW
2	MIXED USE		YELLOW
3	COMMERCIAL/ SHOPS		RED
4	INDUSTRIAL		VIOLET
5	SCHOOL		BLUE
6	DISPENSARY/HEALTH CENTRE		BLUE
	PANCHAYAT GHAR		BLUE
8	PARK / OPEN SPACE		GREEN
9	TEMPLE		EDGED IN BLACK
10	MOSQUE		EDGED IN BLACK
11	GURUDWARA		EDGED IN BLACK

S.No	USE	NOTATION	COLOUR
12	CHURCH		EDGED IN BLACK
13	ORCHARD / TREES		GREEN
14	FOREST		GREEN
15	PUCCA ROAD / STREET		EDGED IN BLACK
16	KATCHA ROAD / STREET		EDGED IN BLACK
17	CULVERT		EDGED IN BLACK
18	ELECTRIC LINE WITH POLE		EDGED IN BLACK
19	TELEPHONE LINE WITH POLE		EDGED IN BLACK
20	POND / WATER BODY		BLUE
21	RIVER / NALLAH		BLUE

G.O. 1963

ग्रामीण आबादियों के अन्तर्गत आवासीय भूखण्डों/भवनों में
भू-तल पर अनुमन्य की जाने वाली दुकानों की सूची।

- (I) सब्जी/फल/फूल
- (II) बेकरी आइटम्स/कन्फेक्शनरी आइटम्स
- (III) किराना/जम्बरल स्टोर
- (IV) दुग्ध उत्पाद (डेयरी प्रोडक्ट)
- (V) स्टेशनरी/किताबें/गिफ्ट्स/बुक बाइंडिंग
- (VI) फोटोस्टेट/फैक्स/एस.टी.डी./पी.सी.ओ.
- (VII) साइबर कैफे
- (VIII) एल.पी.जी. बुकिंग आफिस/एल.पी.जी. सिलेण्डर के बिना
- (IX) आटा चक्की (10 हार्स पावर तक)
- (X) मीट/पोल्ट्री एवं फिश शाप
- (XI) पान शॉप
- (XII) बारबर शॉप/ब्यूटी पार्लर
- (XIII) लाण्ड्री/ड्राई क्लीनिंग/इस्त्री करना
- (XIV) मिठाई की दुकान/टी-स्टाल
- (XV) केमिस्ट शॉप/क्लीनिक/डिस्पेन्सरी/पैथॉलोजी लैब
- (XVI) आप्टिकल शॉप
- (XVII) टेलरिंग शॉप/सिलाई-कढ़ाई केन्द्र
- (XVIII) इलेक्ट्रिकल/इलेक्ट्रानिक रिपेयर शॉप
- (XIX) फोटो स्टूडियो
- (XX) केबल टी.वी./डी.टी.एच. ऑपरेशन
- (XXI) होजरी/रेडीमेड गारमेन्ट्स/क्लाथ शाप
- (XXII) ए.टी.एम.
- (XXIII) साइकिल रिपेयर शॉप
- (XXIV) प्रॉविजन स्टोर और किरोसिन शाप पी.डी.एस. के अन्तर्गत
- (XXV) अन्य क्रियाएं जो शासन/प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य की जाएं।

S.No	USE	NOTATION	COLOUR
22	CANAL		BLUE
23	WELL		EDGED IN BLACK
24	TUBE -WELL		EDGED IN BLACK
25	CREMATION GROUND/ GRAVE YARD		EDGED IN BLACK
26	GARBAGE DUMP		EDGED IN BLACK
27	WATER LINE		BLUE
28	SEWER LINE		RED
29	DRAIN		BROWN
30	VILLAGE BOUNDARY		BLACK
31	OTHER USE (SPECIFY)		

अं 1099/अ.क. / 2011
10-8-11

संख्या: 2136/आठ-1-2011-09 जी0डी0ए0 / 11

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
3. अध्यक्ष/सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 लखनऊ : दिनांक : 08 अगस्त, 2011

विषय:- भवन निर्माण/विकास अनुज्ञा प्रदान करते समय लिये जाने वाले विकास शुल्क की धनराशि अवस्थापना निधि से अलग रखे जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र सं0-431/4/सी0ई0/2010-11, दिनांक 15.01.2011 के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त पत्र द्वारा प्रकरण में शासन को यह प्रस्ताव उपलब्ध कराया गया है कि विकास प्राधिकरण की योजनाओं के बाहर के क्षेत्र में मानचित्र स्वीकृत करते समय प्राप्त की गयी विकास शुल्क तथा सुदृढीकरण शुल्क की धनराशि को सम्बन्धित क्षेत्रों में विकास कार्य पर व्यय करने हेतु अवस्थापना निधि में जमा न कराया जाय और इसका उपयोग तत्सम्बन्धी क्षेत्र के लिए उपलब्ध करायी जाने वाली सेवाओं हेतु उपाध्यक्ष स्तर से स्वीकृति प्राप्त कर किया जाय।

2- उक्त प्रस्ताव पर सम्यक विचारोपरान्त यह उपयुक्त पाया गया है कि प्रश्नगत धनराशि को अवस्थापना निधि के खाते में ही जमा किया जाय परन्तु उसका लेखा-जोखा अलग से रखा जाय और उससे उपाध्यक्ष स्तर पर सम्बन्धित क्षेत्र में विकास कार्य स्वीकृत कर कराया जाय तथा समय-समय पर ऐसी धनराशि के उपयोग से अवस्थापना निधि के संचालन हेतु मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में गठित समिति को भी अवगत कराया जाय।

भवदीय
आलोक कुमार
(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या-1266/8-4-11-598एन/97

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

- 1- समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश ।
- 2- समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश ।
- 3- उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-4

लखनऊ:

दिनांक : 01 अगस्त, 2011

विषय:

राज्य सरकार के गैर सेवा विभाग और वाणिज्यिक विभाग, स्थानीय निकाय/सार्वजनिक उपक्रम एवं विकास प्राधिकरण तथा आवास विकास परिषद को रिक्त नजूल भूमि आवंटन/विक्रय किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि राज्य सरकार के गैर सेवा विभाग, वाणिज्यिक विभाग और स्थानीय निकाय/सार्वजनिक उपक्रम तथा विकास प्राधिकरणों/उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं हेतु रिक्त नजूल भूमि को आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में वर्तमान नजूल नीति में कोई प्राविधान नहीं है । अतः इस संबंध में सम्यक विचारोपरान्त राज्य सरकार के उक्त गैर सेवा विभागों को जनोपयोगी सुविधाएं विकसित करने और सुनियोजित शहरी विकास तथा आवासीय योजनाओं हेतु श्री राज्यपाल महोदय नजूल भूमि के समुचित प्रबन्धन के उद्देश्य से नजूल नीति में निम्न प्राविधान किये जाने पर अपनी सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं :-

- (क) राज्य के गैर सेवा विभागों जिसमें वाणिज्यिक विभाग सम्मिलित होंगे तथा स्थानीय निकाय/सार्वजनिक उपक्रमों को मूलभूत जनोपयोगी सुविधाओं-बिजली, पानी, ठोस अपशिष्ट के प्रबन्धन के विकास कार्यों के लिए नजूल भूमि सर्किल रेट के 25 प्रतिशत नजराना (प्रीमियम) लेकर एवं

10 प्रतिशत सामान्य वार्षिक किराये की दरों पर 90 वर्ष के लिए 30-30 वर्ष के दो अनुवर्ती नवीनीकरण किराये में 50 प्रतिशत वृद्धि के साथ संबंधित विभाग के पक्ष में पट्टे पर आवंटित की जायेगी किन्तु शर्त यह होगी कि नजूल भूमि का उपयोग भिन्न प्रयोजन में किये जाने की दशा में संबंधित विभाग नजूल भूमि का कब्जा पट्टादाता को वापस कर देगा अन्यथा पट्टा स्वमेव निरस्त समझा जायेगा।

(ख) राज्य के गैर सेवा विभागों जिसमें वाणिज्यिक विभाग सम्मिलित होंगे तथा स्थानीय निकाय/सार्वजनिक उपक्रमों, परिवहन निगम को बस अड्डे/बस डिपों, पर्यटन विभाग/निगम द्वारा विकसित की जाने वाली पर्यटक सुविधाओं तथा रैन बसेरों के प्रयोजन हेतु नजूल भूमि सर्किल रेट को 100 प्रतिशत नजराना (प्रीमियम) लेकर एवं 10 प्रतिशत सामान्य वार्षिक किराये की दरों पर 90 वर्ष के लिए 30-30 वर्ष के दो अनुवर्ती नवीनीकरण, किराये में 50 प्रतिशत वृद्धि के साथ संबंधित विभाग के पक्ष में पट्टे पर आवंटित की जायेगी किन्तु शर्त यह होगी कि इन सुविधाओं के लिए उपलब्ध करायी गयी नजूल भूमि का उपयोग संबंधित विभाग स्वयं करेंगे किन्तु नजूल भूमि का उपयोग भिन्न प्रयोजन में किये जाने की दशा में सम्बन्धित विभाग/उपक्रम नजूल भूमि का कब्जा पट्टादाता को वापस कर दें अन्यथा पट्टा स्वमेव निरस्त समझा जायेगा।

(ग) उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा प्रदेश के विकास प्राधिकरणों की आवासीय योजनाओं हेतु नजूल भूमि सर्किल रेट के शत-प्रतिशत (100 प्रतिशत) की दर पर संबंधित विभाग के पक्ष में विक्रय कर दी जायेगी किन्तु शर्त यह होगी कि प्रश्नगत आवासीय योजना में कम से कम 50 प्रतिशत भवन ई०डब्लू०एस०/एल०आई०जी० श्रेणी के बनाये जायेंगे और यह भी शर्त होगी कि उ०प्र० आवास विकास परिषद/विकास प्राधिकरण प्रश्नगत नजूल भूमि को निजी क्षेत्र अथवा संस्था/बिल्डर को विकास, निर्माण या विक्रय हेतु नहीं दे सकेंगे।

(घ) निजी क्षेत्र के लिए नजूल भूमि पूर्ववत् नीलामी के आधार पर ही उपलब्ध होगी।

(च) नजूल भूमि गड़ढायुक्त होने/एप्रोच मार्ग न होने अन्यथा अन्य कारणों से नीलामी न हो सकने के संबंध में निर्गत शासनादेश संख्या-2873/9-आ-4-2002-152एन/2000टी.सी. दिनांक 10.12.2002 के प्रस्तर-2 और

सपठित शासनादेश संख्या-1956/आठ-4-266एन/08 दिनांक 21.10.08 के प्रस्तर-2(3) में विद्यमान व्यवस्था यथावत रहेगी।

2- मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि उक्त के संबंध में नजूल भूमि के पट्टा आवंटन/विक्रय के आदेश शासन द्वारा निर्गत किये जायेंगे और शासनादेश निर्गत होने की तिथि को प्रभावी सर्किल रेट के आधार पर संबंधित विभाग/उपक्रम से नजूल भूमि का आंकलित मूल्य प्राप्त कर जनपद लखनऊ में उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण एवं अन्य जनपदों में जनपद के जिलाधिकारी द्वारा पट्टा/विक्रय विलेख निष्पादित किये जाने की कार्यवाही की जायेगी और यदि इस मध्य सर्किल रेट परिवर्तित होता है तो संबंधित विभाग/उपक्रम से परिवर्तित सर्किल रेट के आधार पर नजूल भूमि का आंकलित मूल्य लिया जायेगा।

3- यह आदेश तत्कालिक प्रभाव से लागू होंगे।

4- यह आदेश वित्त विभाग की अशासकीय संख्या-ई-8-1900/दस-2011, दिनांक 01 अगस्त, 2011 में प्राप्त उनकी सहमति से निर्गत किये जा रहे हैं।

भवदीय,
आ. लो. म.
(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या-1266(1)/8-4-2011 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- 1- प्रमुख सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश शासन।
- 2- समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- 3- महालेखाकार, उत्तर प्रदेश इलाहाबाद।
- 4- समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 5- समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
- 6- गोपन अनुभाग-1 को उनके अशासकीय पत्र संख्या-4/2/6/2011-सी0एक्स0(1) दिनांक 11.07.2011 के सन्दर्भ में।
- 7- वित्त (व्यय-नियंत्रण) अनुभाग-8।

आज्ञा से,
(एच0पी0 सिंह)
उप सचिव।

प्रेषक,

रवीन्द्र सिंह,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश ।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश ।
3. उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-4 लखनऊ दिनांक: 28 सितम्बर, 2011

विषय: नजूल भूमि के प्रबन्धन और निस्तारण के सम्बन्ध में
वर्तमान नजूल नीति में संशोधन ।

उपर्युक्त विषय के संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नजूल
भूमि राज्य सरकार की सम्पत्ति है और नजूल भूमि के प्रबन्धन और इसके

- | |
|---|
| 1. संख्या-1562/9-आ-4-92-293एन/90 दिनांक 23.05.92 |
| 2. संख्या-3632/9-आ-4-92-293एन/90 दिनांक 02.12.92 |
| 3. संख्या-2093/9-आ-4-92-293एन/90 दिनांक 03.10.94 |
| 4. संख्या-3082/9-आ-4-95-628एन/95 दिनांक 01.01.96 |
| 5. संख्या-82/9-आ-4-96-629एन/95 दिनांक 17.02.1996 |
| 6. संख्या-148/9-आ-4-97-260एन/97 दिनांक 28.02.97 |
| 7. संख्या-2029/9-आ-4-97-260एन/97 दिनांक 26.09.97 |
| 8. संख्या-2268/9-आ-4-97-704एन/97 दिनांक 01.12.98 |
| 9. संख्या-2873/9-आ-4-02-152एन/2000 टीसी दि 10.12.02 |
| 10. संख्या-1642/आठ-4-08-137एन/04 दिनांक 04.08.06 |
| 11. संख्या-1956/8-4-08-286एन/08 दिनांक 21.10.2008 |
| 12. संख्या-1171/8-4-09-266एन/08 दिनांक 26.05.2009 |
| 13. संख्या-316/8-4-11-266एन/08 दिनांक 17.02.2011 |

निस्तारण तथा फ्री-होल्ड
किये जाने के संबंध में
समय-समय पर पार्ष्वांकित
शासनादेशों के अन्तर्गत
निर्देश निर्गत किये गये हैं।
नजूल भूमि के प्रबन्धन और
निस्तारण के संबंध में विभाग
द्वारा की गयी समीक्षाओं में
यह पाया गया कि
समय-समय पर निर्गत
शासनादेशों में की गयी
व्यवस्थाओं में जनहित में

कतिपय संशोधन किये जाने आवश्यक है, अतः सम्यक् विचारोपरान्त श्री राज्यपाल महोदय जनहित में तात्कालिक प्रभाव से निम्नलिखित संशोधन एवं व्यवस्था लागू किये जाने पर अपनी सहर्ष सहमति प्रदान करते हैं -

1. रिक्त नजूल भूमि पर अवैध कब्जेदारों के पक्ष में नजूल भूमि को विनियमित किया जाना-

नजूल फ्री-होल्ड नीति के प्रभावी रहते हुए शासन के संज्ञान में ऐसे प्रकरण आये हैं जिनमें ऐसी नजूल भूमि, जो पदटागत नहीं है, पर एक लम्बी अवधि से कब्जेदार विद्यमान है और कब्जे की भूमि पर अपना भवन निर्मित कराकर उसमें निवास कर रहे हैं अथवा व्यवसाय कर रहे हैं तथा वे भूखण्ड पर निर्मित भवन का हाउस टैक्स, जलशुल्क (वाटर चार्ज), बिजली का बिल एवं टेलीफोन बिल आदि का भुगतान कर रहे हैं तथा उक्त भूखण्ड पर निर्मित भवन के आधार पर मतदाता सूची में भी उनका नाम है। अतः ऐसी नजूल भूमि, जो पदटागत नहीं है, में अवैध कब्जों से आच्छादित नजूल भूमि को निम्नवत् विनियमित किया जायेगा :-

- (क) सार्वजनिक स्थलों, पार्कों, सड़क की पटरियों, जल निकासी और शासकीय उपयोग के लिए आवश्यक नजूल भूमि को छोड़कर केवल दिनांक 01.12.1998 के पूर्व के अवैध कब्जों (आवासीय/ अनावसीय) की नजूल भूमि (जो पदटागत नहीं है) को ही विनियमित किया जाएगा। इन अवैध कब्जेदारों द्वारा नजूल भूमि को विनियमित किए जाने हेतु ट्रेजरी चालान के माध्यम से 25 प्रतिशत स्वमूल्यांकन धनराशि जमा कर आवेदन पत्र दिया जाएगा जिसमें नजूल भूमि का क्षेत्रफल, उसका सीमांकन, नजूल भूमि पर अवैध कब्जे की तिथि का विवरण होगा और अवैध कब्जे के प्रमाण स्वरूप प्रश्नगत नजूल भूमि पर निर्मित भवन पर भुगतान किए जा रहे हाउस टैक्स की रसीद, देय जल शुल्क की रसीद, बिजली का बिल, टेलीफोन का बिल, मतदाता पहचान पत्र, राशन कार्ड, आदि की सत्यापित प्रतियां संलग्न होंगी।

- (ख) अवैध कब्जेदारों (आवासीय/अनावासीय) की नजूल भूमि के अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर को ही अवैध कब्जेदार के पक्ष में प्रभावी वर्तमान सर्किल रेट का 100 प्रतिशत लेकर विनियमित किया जाएगा। जहां पर अवैध कब्जे की भूमि 300 वर्गमीटर से अधिक है उनमें अवैध कब्जेदारों से 300 वर्ग मीटर से अधिक अतिरिक्त भूमि का कब्जा वापस प्राप्त करने के उपरान्त ही उसके पक्ष में विनियमितीकरण की कार्यवाही की जाएगी। अतिरिक्त भूमि का निस्तारण नीलामी/निविदा के माध्यम से किया जाएगा।
- (ग) यदि अवैध कब्जेदार द्वारा महायोजना/ले-आऊट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के अनुरूप भूमि का प्रयोग किया जा रहा है अथवा महायोजना/ ले-आऊट प्लान में भू-उपयोग वाणिज्यिक है, परन्तु अवैध कब्जेदार द्वारा उसका आवासीय में प्रयोग किया जा रहा है तो अवैध कब्जेदार के पक्ष में वर्तमान में प्रभावी सर्किल रेट का 100 प्रतिशत लेकर विनियमित किया जाएगा। यदि महायोजना/ले-आऊट प्लान में भू-उपयोग आवासीय है, परन्तु अवैध कब्जेदार द्वारा अनधिकृत रूप से व्यवसायिक अथवा अन्य उच्च उपयोग में प्रयोग किया जा रहा है, तो उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अधीन नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन होने की स्थिति में ही अवैध कब्जेदार के पक्ष में वर्तमान में प्रभावी सर्किल रेट का 100 प्रतिशत लेकर विनियमित किया जाएगा।
- (घ) इस निमित्त जिलाधिकारियों द्वारा अभिलेखों का सत्यापन कर परीक्षणोपरान्त अवैध कब्जों को विनियमित किये जाने की कार्यवाही यह सुनिश्चित करते हुए की जाएगी कि प्रश्नगत अवैध कब्जों की नजूल भूमि कभी किसी को आवंटित नहीं की गयी है। जनपद लखनऊ में नजूल भूमि को अवैध कब्जेदारों के पक्ष में विनियमित किये जाने का अधिकार उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को होगा। यह सुविधा केवल 6 माह के लिए अनुमन्य होगी।
- (ङ) इस छः माह की अवधि में प्राप्त आवेदन पत्रों का निस्तारण प्रत्येक दशा में अगले दो माह के भीतर कर दिया जायेगा और अस्वीकृत प्रकरणों में स्वमूल्यांकन की धनराशि वापस कर दी जायेगी और किसी भी दशा में इस अवधि के उपरान्त कोई

प्रकरण लम्बित नहीं रखा जायेगा और न ही स्वमूल्यांकन की धनराशि वापसी हेतु अवशेष रहे ।

(घ) इस अवधि में आवेदन न करने पर अवैध कब्जा हटवाकर भूमि का नियमानुसार निस्तारण किया जायेगा ।

2. कृषि अथवा बागवानी पट्टे पर आवंटित नजूल भूमि का निस्तारण

नजूल भूमि को कृषि अथवा बागवानी पट्टे पर दिये जाने की व्यवस्था शासनादेश संख्या-3632/9-आ-4-92-293एन/90 दिनांक 02.12.1992 के प्रस्तर-2 (3) द्वारा समाप्त की जा चुकी है और शासनादेश संख्या-2093/9-आ-4-94-293एन/90 दिनांक 03.10.1994 तथा शासनादेश संख्या-82/9-आ-4-96-629एन/95, दिनांक 17.02.1996 में कतिपय शर्तों के अधीन बागवानी/कृषि पट्टे की नजूल भूमि, जिनके पट्टे की अवधि समाप्त हो चुकी है और जिसका उपयोग सार्वजनिक मार्ग को चौड़ा करने अथवा अन्य सामुदायिक उपयोग के लिए प्रस्तावित नहीं है, को फ्री-होल्ड किये जाने की व्यवस्था है। उक्त व्यवस्था के क्रम में अब ऐसे कृषि अथवा बागवानी प्रयोजन हेतु दिये गये पट्टे जिनकी अवधि समाप्त हो गयी हो, ऐसी नजूल भूमि में से मार्ग चौड़ीकरण अथवा सार्वजनिक सेवाओं जैसे-विद्युत सब-स्टेशन/ ट्रांसफार्मर की स्थापना एवं पार्को आदि के विकास आदि के लिए सर्वप्रथम भूमि को आरक्षित किया जायेगा और उस पर पुनर्प्रवेश कर कब्जा लिया जायेगा। कृषि बागवानी पट्टे की जो भूमि सार्वजनिक प्रयोग के लिए उपर्युक्त प्रयोजन हेतु आवश्यक न पायी जाय उसे महायोजना/लेआउट प्लान में खुला क्षेत्र/हरित पट्टी/कृषि बागवानी हेतु भू-उपयोग निर्धारित होने की दशा में पट्टेदार के पक्ष में 10 प्रतिशत प्रीमियम तथा साधारण वार्षिक किराया लेकर 10 वर्ष के लिए इस शर्त के साथ नवीनीकरण किया जायेगा कि उसके द्वारा उक्त भूमि को केवल कृषि/बागवानी के उपयोग में ही लाया जायेगा। ऐसे नवीनीकरण हेतु शासन की अनुमति आवश्यक होगी। उक्त शर्तों के उल्लंघन की दशा में पट्टा स्वतः निरस्त समझा जायेगा और राज्य सरकार द्वारा ऐसी भूमि पर पुनर्प्रवेश किया जायेगा। यदि पट्टेदार नवीनीकरण हेतु इच्छुक नहीं है तो उक्त नजूल भूमि पर पुनर्प्रवेश प्राप्त कर उससे सम्बन्धित विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय निकाय को अनुरक्षण एवं रख-रखाव हेतु हस्तान्तरित कर दिया जायेगा। कृषि-बागवानी के समाप्त पट्टे की भूमि का भू-उपयोग महायोजना ले आउट प्लान में खुला क्षेत्र/कृषि बागवानी से भिन्न है तो इसे निविदा के

माध्यम से महायोजना ले आउट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के लिए निस्तारित किया जायेगा।

3. पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होने की स्थिति में नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने की व्यवस्था -

नजूल नीति विषयक शासनादेश संख्या-2873/9-आ-4-2002-152एन/2000टीसी, दिनांक 10.12.2002 के प्रस्तर-6 में सार्वजनिक संस्थाओं जिनके द्वारा चैरिटेबुल कार्य नहीं किया गया है और पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया गया है, के लिए पट्टे की शर्तों का उल्लंघन होने की दशा में आवासीय भू-उपयोग के मामले में प्रचलित सर्किल रेट के 60 प्रतिशत और अनावासीय भू-उपयोग के मामले में प्रचलित सर्किल रेट के 80 प्रतिशत की दर पर फ्री-होल्ड किये जाने की व्यवस्था है और शासनादेश संख्या-1956/8-4-08-266एन/08, दिनांक 21.10.08 के प्रस्तर-2(8) में यह व्यवस्था की गयी है कि अभियान चलाकर यह भी सुनिश्चित किया जायेगा कि पट्टाधारकों द्वारा पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया है या किया जा रहा है। यदि कहीं भी पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया गया/किया जा रहा हो तो पट्टा निरस्त कर नजूल भूमि पर पुनः कब्जा प्राप्त कर उक्त भूमि के नियमानुसार निस्तारण की व्यवस्था भी की जायेगी। उक्त व्यवस्था को समाप्त करते हुए अब पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किये जाने की दशा में नजूल भूमि को पट्टेदार या पट्टेदार के विधिक उत्तराधिकारी या क्रेता जिसका अभिलेखों में नामान्तरण हो चुका है अथवा ऐसे नामांकित व्यक्ति जिसके पक्ष में रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट टू सेल कर पूर्ण स्टाम्प ड्यूटी अदा की गई है, के पक्ष में नजूल भूमि को निम्नानुसार फ्री-होल्ड किया जायेगा:-

- (1) जिस पट्टेदार द्वारा पट्टे में निर्दिष्ट भू-उपयोग का उल्लंघन करते हुए उच्च भू-उपयोग में प्रयोग किया जा रहा है, ऐसी भूमि का उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अधीन नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन होने की स्थिति में ही पट्टेदार के पक्ष

में शासनादेश दिनांक 10.12.2002 के प्रस्ताव-6 के अनुसार फ्री-होल्ड शुल्क लेकर 'फ्री-होल्ड' किया जाएगा।

- (2) पट्टे की अन्य शर्तों के उल्लंघन जैसे अवैध हस्तान्तरण, अवैध उप-विभाजन या सक्षम स्तर से बिना अनुमति के विक्रय किया गया हो, की दशा में पट्टेदार से प्रभावी सर्किल रेट के 100 प्रतिशत पर नजूल भूमि का फ्री-होल्ड किया जायेगा।
- (3) उक्त सुविधा 6 माह के लिए अनुमन्य होगी। तदुपरान्त ऐसे पट्टे की भूमि जिनमें उक्त शर्तों का उल्लंघन हुआ है उन पर बैदखली की कार्यवाही करते हुए नजूल भूमि पर पुनः प्रवेश करने की कार्यवाही की जायेगी।

4. नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने हेतु लम्बित आवेदन पत्रों का निस्तारण।

शासन के संज्ञान में आया है कि नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने हेतु नजूल नीति के अनुसार पट्टेदार अथवा उसके विधिक उत्तराधिकारी अथवा क्रेता अथवा नामिनी द्वारा 25 प्रतिशत स्वमूल्यांकन धनराशि ट्रेजरी चालान के माध्यम से जमा कर आवेदन किया गया और उसके पश्चात् नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने के संबंध में कोई रुचि नहीं ली गई तथा लम्बे समय के बाद आवेदक द्वारा आवेदन करने की तिथि को प्रभावी सर्किल रेट पर मॉग पत्र (डिमान्ड नोट) निर्गत किये जाने का अनुरोध किया जा रहा है। कतिपय मामलों में यह भी संज्ञान में आया कि जिले स्तर से उक्त आवेदन पत्रों पर सर्वे आदि में अप्रत्याशित बिलम्ब किया गया या किसी विवाद की स्थिति के कारण आवेदन पत्र पर मॉग पत्र (डिमान्ड नोट) निर्गत नहीं किया गया। ऐसे मामलों में उक्त लम्बित आवेदन पत्रों का निम्नवत् निस्तारण किया जायेगा :-

- (1) पट्टागत नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने हेतु लम्बित सभी आवेदन पत्रों का निस्तारण 06 माह के अन्दर कर दिया जाये। ऐसे लम्बित आवेदन पत्र, जिनमें आवेदनकर्ता द्वारा सभी औपचारिकतायें पूर्ण कर ली गयी हों, का निस्तारण यदि उपर्युक्त 6 माह की अवधि में सम्बन्धित अधिकारी द्वारा नहीं किया जाता है तो सम्बन्धित अधिकारी का

उत्तरदायित्व निर्धारित करते हुए कड़ी कार्यवाही की जायेगी। उक्त अवधि के उपरान्त ऐसे लम्बित आवेदन पत्र स्वतः निरस्त समझे जायेंगे और ऐसे आवेदन पत्रों जिनके साथ ट्रेजरी चालान के माध्यम से जमा की गयी 25 प्रतिशत स्वमूल्यांकन की धनराशि के साथ आवेदन किया गया है, में आवेदन की तिथि को प्रभावी नजूल नीति और प्रभावी सर्किल रेट पर फ्री-होल्ड की कार्यवाही की जायेगी तथा अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज के साथ जमा की जायेगी।

- (2) पदटागत नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने हेतु अब प्रभावी नजूल नीति के अन्तर्गत जो भी आवेदन पत्र दिये जायेंगे, वे केवल 01 वर्ष के लिए मान्य होंगे और 01 वर्ष की अवधि ब्यतीत हो जाने पर ऐसे आवेदन पत्र स्वतः निरस्त समझे जायेंगे और सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदक को स्वमूल्यांकन की धनराशि वापस कर दी जायेगी। इस एक वर्ष की अवधि में आवेदन की तिथि को लागू सर्किल रेट के आधार पर डिमाण्ड नोट दिया जाये।

5. नामित व्यक्ति के पक्ष में नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने की व्यवस्था को समाप्त किया जाना।

नजूल भूमि के पट्टेदार द्वारा नामित व्यक्ति के पक्ष में नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने की व्यवस्था सर्वप्रथम शासनादेश संख्या-1300/9-आ-4-96-629एन/95 टी.सी दिनांक 29.08.96 के प्रस्तर-1(3)(4) में की गयी थी और शासनादेश संख्या-2873/9-आ-4-2002-152एन/ 2002टी.सी दिनांक 10.12.2002 के प्रस्तर-3 द्वारा उक्त व्यवस्था समाप्त कर दी गयी तथा शासनादेश संख्या-1956/आठ-4-08-266एन/08, दिनांक 21.10.2008 के प्रस्तर-2(4) द्वारा उक्त व्यवस्था पुनः बहाल कर दी गयी है। इस व्यवस्था के संबंध में मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन रिट याचिका (जनहित याचिका) संख्या-35248/2010-जयसिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य में पारित अन्तरिम आदेश दिनांक 16.07.2010 में दिये गये निर्देशों के दृष्टिगत उपर्युक्त शासनादेश दिनांक 21.10.08 का प्रस्तर 2(4) जिसके द्वारा नामिनी के

पक्ष में नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने की व्यवस्था बहाल की गयी है, को समाप्त करते हुए अब ऐसे व्यक्ति जिनके पक्ष में कय की जा रही सम्पत्ति (नजूल भूमि) को पट्टेदार द्वारा रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट टू सेल किया गया हो और पूर्ण स्टाम्प शुल्क अदा किया गया हो, उसी व्यक्ति के पक्ष में ही नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किया जायेगा।

6. भू-धारक के मुखण्ड/भवन के साथ स्थित नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किया जाना

शासनादेश संख्या-1956/8-4-08-266एन/08, दिनांक 21.10.08 के प्रस्तर-2(6) और संपठित शासनादेश संख्या-1171/8-4-09-266एन/08 दिनांक 26.05.2009 के प्रस्तर-1(2) में यह व्यवस्था है कि "ऐसी नजूल भूमियां जो भू-धारक या पट्टाधारक या उनके विधिक उत्तराधिकारी/नामित की भूमि के साथ स्थित है तथा उनके लिए उपयोगी सिद्ध हो सकती हैं तथा किसी अन्य के उपयोग की सम्भावना नहीं प्रतीत होती है। ऐसी भूमि का विनियमितीकरण भू-धारक या पट्टाधारक या उनके विधिक उत्तराधिकारी/नामित के पक्ष में वर्तमान सर्किल रेट शत-प्रतिशत प्राप्त कर फ्री-होल्ड कर दिया जायेगा। ऐसे मामलों में शासन की अनुमति आवश्यक होगी।"

उक्त व्यवस्था में लगी नजूल भूमि का क्षेत्रफल का उल्लेख न होने के कारण अब निम्न व्यवस्था की जाती है :-

ऐसी नजूल भूमि जो भू-धारक या पट्टाधारक या उनके विधिक उत्तराधिकारी की भूमि के साथ स्थित है तथा उनके लिए उपयोगी सिद्ध हो सकती है तथा किसी अन्य के उपयोग की सम्भावना नहीं प्रतीत होती है, ऐसी भूमि में से भू-धारक की निजी भूमि के क्षेत्रफल के अधिकतम समतुल्य भाग तक ही नजूल भूमि को भू-धारक या पट्टाधारक या उनके विधिक उत्तराधिकारी के पक्ष में वर्तमान सर्किल रेट के 100 प्रतिशत पर फ्री-होल्ड किया जा सकेगा और शेष भूमि का निस्तारण नीलामी/निविदा के माध्यम से किया जायेगा। ऐसे मामलों में शासन की अनुमति आवश्यक होगी।

7. सामुदायिक उपयोग हेतु बस अड्डों, सामुदायिक/सांस्कृतिक/सामाजिक क्लबों आदि की समाप्त पट्टे की भूमि को नवीनीकृत किया जाना -

ऐसी नजूल भूमि जो सामुदायिक उपयोग हेतु बस अड्डों, सामुदायिक क्लबों आदि को पट्टे पर दी गयी थी और पट्टावधि समाप्त हो चुकी है, के

संबंध में यह व्यवस्था की गयी है कि पट्टागत भूमि के जिस भाग पर नियमित निर्माण किया गया है, उक्त निर्मित क्षेत्र को पट्टेदार के पक्ष में सर्किल रेट का 100 प्रतिशत प्रीमियम एवं 10 प्रतिशत सामान्य वार्षिक किराये की दर पर 10 वर्ष के लिए नवीनीकरण किया जायेगा। निर्मित क्षेत्र के साथ लगे हुए खुले क्षेत्र की भूमि को इस शर्त के साथ पट्टेदार के पक्ष में 10 प्रतिशत प्रीमियम तथा सामान्य वार्षिक किराया लेकर 10 वर्ष के लिए नवीनीकरण किया जायेगा कि खुले क्षेत्र को अन्यथा प्रयोग करने की दशा में राज्य सरकार द्वारा पुनः प्रवेश कर नीलामी/निविदा के माध्यम से निस्तारण किया जायेगा। उक्त सुविधा तभी अनुमन्य होगी जब कि उक्त क्लबों की कार्यकारिणी समिति में शासन द्वारा नामित एक सदस्य रखा जायेगा। ऐसे नवीनीकरण हेतु शासन की अनुमति आवश्यक होगी। पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किये जाने की दशा में पट्टा स्वतः निरस्त समझा जायेगा।

2- उपर्युक्त आदेश तात्कालिक प्रभाव से लागू होंगे। नजूल भूमि के प्रबन्ध और निस्तारण के संबंध में उक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

3- यह आदेश वित्त विभाग की अशासकीय संख्या-ई-8-2710/दस-2011 दिनांक 28 सितम्बर, 2011 से प्राप्त उनकी सहमति से निर्गत किये जा रहे हैं।

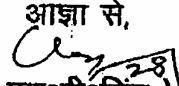
भवदीय,

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

संख्या-1566(1)/8-4-10तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- 1- मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
- 2- प्रमुख सचिव, मुख्य मंत्री उ०प्र०।
- 3- समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० शासन।
- 4- महालेखाकार, उ०प्र० इलाहाबाद।
- 5- समस्त उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण, उ०प्र०।
- 6- सचिव, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 7- निदेशक, स्थानीय निकाय, उ०प्र० लखनऊ।
- 8- वित्त (व्यय-नियंत्रण) अनुभाग-8
- 9- गोपन अनुभाग-1
- 10- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(एच०पी०सिंह)
उप सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

जिलाधिकारी,
इलाहाबाद ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-4

लखनऊ : दिनांक: 23 दिसम्बर, 2011

विषय: नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में मार्गदर्शन।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या-523/नजूल-एस0एन0सी0-XX1-8 /खण्ड-7, दिनांक 15.11.2011 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें, जिसके द्वारा निम्न दो बिन्दुओं पर मार्गदर्शन मांगा गया है :-

- (1) ऐसे विक्रय पत्रों, जो पट्टे की शर्तों के विपरीत बिना अनुमति प्राप्त किये निष्पादित किये गये हैं और इन विक्रय पत्रों के आधार पर पूर्व में समय-समय पर प्रस्तुत किये गये फ्री होल्ड आवेदन पत्रों का निस्तारण शासनादेश दिनांक 28.09.2011 के प्रस्तर-4 के अनुसार किया जायेगा अथवा नहीं ?
- (2) पूर्व में पट्टेदार अथवा उनके विधिक उत्तराधिकारी द्वारा रू0100/- अथवा उससे कम के स्टाम्प पर अन्य व्यक्ति के पक्ष में फ्री होल्ड करने की सहमति प्रदान की गयी है अथवा उन्हें फ्री होल्ड हेतु नामित किया गया है, ऐसे लम्बित आवेदन पत्रों का निस्तारण किस प्रकार किया जाय ?

2- उपरोक्त दोनों बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में वर्तमान नीति विषयक शासनादेश दिनांक 28.09.2011 के अनुसार नीतिगत व्यवस्था निम्नवत् है :-

- (1) शासनादेश दिनांक 28.09.2011 के प्रस्तर-4 की व्यवस्था के

— 2 —

अनुसार लम्बित आवेदन पत्रों में (नीचे दिये गये उप प्रस्तर(2) के प्रकरणों को छोड़कर) आवेदन की तिथि को प्रभावी नजूल नीति और प्रभावी सर्किल रेट की दर पर फ्री होल्ड की कार्यवाही की जानी चाहिए ।

- (2) रिट याचिका (जनहित) संख्या-35248/2010 जय सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य में पारित आदेश दिनांक 16.07.2010 में मा० उच्च न्यायालय द्वारा नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री होल्ड की नीति के विषय में की गयी टिप्पणी के दृष्टिगत विधिक बाधा होने के कारण (जैसा कि शासनादेश दिनांक 28.09.2011 के प्रस्तर-5 में उल्लिखित है) नामित व्यक्तियों के पक्ष में फ्री होल्ड हेतु लम्बित आवेदन पत्रों पर शासनादेश दिनांक 28.09.2011 के प्रस्तर-4 के अन्तर्गत विचार किया जाना सम्भव नहीं होगा ।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपरोक्त मार्गदर्शन के अनुसार लम्बित फ्री होल्ड आवेदन पत्रों का निस्तारण निर्धारित अवधि में सुनिश्चित करने का कष्ट करें ।

भवदीय,

(आलोक कुमार)
सचिव ।

संख्या-2194(1)/8-4-11तददिनांक

प्रतिलिपि, निम्नलिखित को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र० ।
- 2- उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ ।
- 3- समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र० ।

आज्ञा से,

(एच०पी०सिंह)
उप सचिव ।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1-आवास आयुक्त,
उ०प्र०आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश लखनऊ।

2- समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

3- उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

4-सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक 21 फरवरी, 2011

विषय: भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 के प्राविधानों के अन्तर्गत भू-अर्जन प्रस्तावों में धारा-17 अधिरोपित किये जाने के सम्बंध में दिशा-निर्देश।

महोदय,

भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 की धारा-17 (अर्जन्सी क्लाज) का प्राविधान अपरिहार्य परिस्थितियों में विशिष्ट मामलों में लोक प्रयोजन हेतु अधिग्रहीत की जा रही भू-अर्जन के मामलों में ही अधिरोपित किये जाने हेतु किया गया है। प्रायः यह देखा जा रहा है कि लगभग सभी भू-अर्जन प्रस्तावों में बिना अपरिहार्य एवं आपवादिक परिस्थितियों को इंगित किये एवं बिना पर्याप्त आधार एवं औचित्य के सामान्य रूप से भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 की धारा-17 (अर्जन्सी क्लाज) का प्राविधान अधिरोपित किये जाने हेतु शासन को प्रस्तावित किया जा रहा है।

2- इस सम्बंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विभिन्न प्रयोजनों के लिए अधिग्रहीत की जाने वाली भूमि के अर्जन प्रस्तावों के साथ भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 की धारा-17 (अर्जन्सी क्लाज) अधिरोपित किये जाने हेतु निम्नलिखित बिन्दुओं को ध्यान में रखते हुए भू-अर्जन प्रस्ताव प्रेषित किये जाये :-

- (1) भू-अर्जन सम्बन्धी प्रस्तावों में भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 की धारा-17 (अर्जन्सी क्लाज) आपवादिक एवं अपरिहार्य परिस्थितियों में ही अधिरोपित किये जाने हेतु प्रस्तावित किया जाय तथा इसका पर्याप्त आधार एवं औचित्य सुस्पष्ट कारणों सहित इंगित किया जाय क्योंकि इस धारा का उपयोग करते ही भू-स्वामियों को सुनवाई का अधिकार

समाप्त हो जाता है। इसके लिए प्रोजेक्ट की तात्कालिकता को इंगित करते हुए यह दर्शित किया जाय कि प्रोजेक्ट को एक निर्धारित सगयावधि में पूर्ण किया जाना है तथा धारा-17(अर्जन्सी क्लाज) अधिरोपित न किये जाने से कौन-कौन से अवरोध उत्पन्न होंगे तथा परियोजना को कितनी हानि होगी।

- (2) भूमि अर्जन प्रस्ताव प्रेषित करने के पूर्व भू-अर्जन के लिए आवश्यक धनराशि की व्यवस्था भी कर ली जाय।
- (3) अर्जित की जा रही भूमि का भौतिक कब्जा नियमानुसार समय से प्राप्त कर लिया जाय।
- (4) परियोजना से प्रभावित परिवारों के पुर्नस्थापन एवं पुर्नवास के सम्बंध में राष्ट्रीय पुर्नस्थापन एवं पुर्नवास नीति के अनुसार 'पुर्नवास प्रशासक' एवं 'पुर्नवास आयुक्त' की नियुक्ति तुरन्त कर दी जाय और उक्त नीति में उल्लिखित प्राविधानों/निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।
- (5) पुर्नवास प्रशासक एवं पुर्नवास आयुक्त की देखरेख में ही प्रभावित परिवारों के पुर्नस्थापन एवं पुर्नवासन की व्यवस्था सुनिश्चित की जाय। जहां पर परियोजना से प्रभावित परिवारों की संख्या-500 से कम होगी वहां 'प्रशासक' एवं 'आयुक्त' की नियुक्ति नहीं की जायेगी किन्तु परियोजना से प्रभावित परिवारों को राष्ट्रीय पुर्नस्थापन एवं पुर्नवास नीति के अनुसार समस्त लाभ समानता व एकरूपता की दृष्टि से दिये जायेंगे।

कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

आलोक

(आलोक कुमार)

सचिव।

संख्या- (1)/8-3-2011

उपर्युक्त की प्रति निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- आयुक्त एवं निदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
- 2- अपर निदेशक (नियोजन), आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस शासनादेश को विभाग की वेबसाइट पर अपलोड करते हुए शासनादेश की प्रतियां सभी सम्बंधित को प्रेषित करने का कष्ट करें।
- 3- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)

विशेष सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1-आवास आयुक्त,
उ0प्र0आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश लखनऊ।

2-उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3- सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास
प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक 28फरवरी, 2011
विषय: भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 (यथासंशोधित) की धारा-17 का प्रयोग
किये जाने के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश
संख्या-71-1/13-11-7-3(1)/90-59टी0सी0-। दिनांक04.02.2011 (छायाप्रति
संलग्न) का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करें।

2- इस सम्बंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि राजस्व विभाग के
संलग्न शासनादेश दिनांक 04.02.2011 में निहित निदेशों का कड़ाई से अनुपालन
करते हुए तदनु रूप ही भूमि अधिग्रहण के सम्बंध में अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित
कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोपरि।

भवदीय,

आलोक कुमार
सचिव।


संख्या- (1)/8-3-2011

उपर्युक्त की प्रति निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु
प्रेषित:-

1- आयुक्त एवं निदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद, उत्तर
प्रदेश।

2- अपर निदेशक (नियोजन), आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश को इस आशय से
प्रेषित कि कृपया इस शासनादेश को विभाग की वेबसाइट पर अपलोड
करते हुए शासनादेश की प्रतियां सभी सम्बंधित को प्रेषित करने का
कष्ट करें।

3- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या-- 71-1/13-11-7-3(1)/90-59टी.सी.-1

प्रेषक,

विष्णु प्रताप सिंह,
विशेष सचिव,
राजस्व विभाग,
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

समस्त प्रमुख सचिव/सचिव,
उत्तर प्रदेश।

राजस्व अनुभाग--13

लखनऊ: दिनांक 04 फरवरी, 2011

विषय-- भूमि अर्जन अधिनियम 1894 (यथा संशोधित 1984) की धारा 17 का प्रयोग किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषय के संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश संख्या-1291/1-13-2004-7-3 (1)/90-59 टी.सी.-रा०-13, दिनांक 06 अगस्त, 2004 द्वारा यह निर्णय लिया गया था कि धारा-4 व 6 संपादित धारा-17 भूमि अर्जन अधिनियम की विज्ञप्ति संबंधित प्रशासकीय विभागों द्वारा स्वयं जारी की जाये। यह अनुभव किया गया है कि धारा-4 व 6 संपादित धारा-17 के प्रयोग के संबंध में समस्त प्रशासकीय विभागों को दी गयी शक्ति का प्रयोग युक्तियुक्त रूप से नहीं किया जा रहा है। धारा-17 का प्रयोग अत्यन्त आपवादिक परिस्थितियों में किया जाना अपेक्षित होता है और उसके पूर्व यह देखा जाना आवश्यक होता है कि धारा-17 के उपयोग की अपरिहार्यता है।


2-- अस्तु, धारा-17 के युक्ति संगत प्रयोग एवं उसमें एकरूपता सुनिश्चित करने के उद्देश्य से शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि 6 विभागों क्रमशः लोक निर्माण विभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, ऊर्जा विभाग, औद्योगिक विकास विभाग, सिंचाई विभाग एवं नगर विकास विभाग को छोड़कर शेष अन्य समस्त विभागों द्वारा भूमि अध्याप्ति के प्रकरणों में यदि धारा-17 का प्रयोग किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसे समस्त प्रस्ताव कलेक्टर को उपलब्ध कराये जायेंगे और तदोपरान्त भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद उत्तर प्रदेश, लखनऊ के माध्यम से शासन के संबंधित प्रशासकीय विभागों को उपलब्ध कराये जायेंगे।

समस्त प्रशासकीय विभाग ऐसे प्रस्तावों जिनमें धारा-4 (1) एवं धारा-6 (1) सपठित धारा-17 का प्रयोग किया जाना प्रस्तावित हो उन प्रकरणों में ऐसे विज्ञप्ति निर्गत करने से पूर्व धारा-17 के प्रयोग के औचित्य के संबंध में शासन के राजस्व विभाग का पूर्वानुमोदन अनिवार्य रूप से प्राप्त करेंगे। ऐसे भू अंजन प्रस्तावों का परीक्षण राजस्व विभाग द्वारा समय-समय पर निर्गत शासनादेशों के अनुरूप किया जायेगा जिसमें शासनादेश संख्या-1548/1-13-2002-रा0 तथा दिनांक 30 सितम्बर, 2002 एवं संख्या-1666/1-13-2010-रा0/1(95)/रा0 दिनांक 01 दिसम्बर, 2010 तथा परिषद के आदेश संख्या-2623/13(गु0310)/रा0 अ/04, दिनांक 07 दिसम्बर, 2004 विशेष रूप से उल्लेखनीय हैं। प्रशासकीय विभाग द्वारा उपरोक्तानुसार समस्त अभिलेखों सहित ऐसे भू अंजन प्रस्तावों के साथ धारा-17 का प्रयोग किये जाने के औचित्य के संबंध में एक निस्तृत टिप्पणी तीन प्रतियों में अलग से पत्रावली में प्रस्तुत किया जाना भी अनिवार्य होगा।

3-- उपरोक्त, प्रस्तर-2 में उल्लिखित 6 विभागों द्वारा धारा-17 का प्रयोग राजस्व विभाग एवं राजस्व परिषद द्वारा समय-समय पर निर्गत शासनादेशों/आदेशों के परिप्रेक्ष्य में भलीभाँति विचार करने के उपरान्त अपने स्तर से ही पूर्ववत् किया जायेगा।

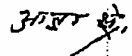
कृपया उपरोक्त का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,


(विष्णु प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या: 71(1)-1/13-11-7-3(1)/90-59टी.सी.-1/तददिनांकित।
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित--

1. आयुक्त एवं निदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
2. शासन के समस्त अनुभाग।
3. गार्ड फाइल।


(भवेश रंजन)
अनु सचिव

प्रेषक,

के०के०सिन्हा,
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- 2- समस्त विभागाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
- 3- समस्त मण्डलायुक्त/ जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

राजस्व अनुभाग-13

लखनऊ: दिनांक 02 जून, 2011

विषय:- उत्तर प्रदेश में भूमि अधिग्रहण की नयी नीति।

महोदय,

जहां एक ओर प्रदेश सरकार जनहित में प्रदेश के आर्थिक विकास के लिए कटिबद्ध है वहीं सरकार की यह स्पष्ट नीति रही है कि आर्थिक व सामाजिक विकास की परियोजनाओं के लिए जिन भू-स्वामियों की भूमि अधिग्रहीत की जाये उनको समुचित मुआवजा व अन्य सुविधाएं प्रदान की जाये और उनके हितों की सुरक्षा हो तथा उनको विकास का समुचित लाभ प्राप्त हो। सभी प्रयोजनों के लिए भूमि प्राप्त करने की सामान्य नीति यह होगी कि भू-स्वामियों एवं अर्जन निकायों के मध्य आपसी समझौते के आधार पर कय से संबंधित नियमों/आदेशों के अनुसार सीधे भूमि, भू-स्वामियों से कय की जाय। इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन की इस स्पष्ट सोच को लागू करने की दृष्टि से प्रदेश में विभिन्न प्रकार की परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु निम्नवत् नीति निर्धारित की जाती है:-

- 1- सार्वजनिक क्षेत्र में क्रियान्वित की जाने वाली अवस्थापना परियोजनाओं यथा राजमार्ग, नहर, ऊर्जा आदि के लिए भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्राविधानों एवं प्रक्रिया अपनाते हुए की जायेगी, परन्तु भूमि का प्रतिकर उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (करार द्वारा प्रतिकर की अवधारणा और अधिनिर्णय की घोषणा) नियमावली, 1997 के अन्तर्गत आपसी सहमति से निर्धारित किया जायेगा। इन परियोजनाओं के लिए जिन

भू-स्वामियों की भूमि अधिग्रहीत की जायेगी उनको शासन की पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना की नीति 2010 (यथा संशोधित) के अन्तर्गत उपलब्ध कराये गये सभी लाभ प्रदान किये जायेंगे।

2- सार्वजनिक निकायों/उपक्रमों यथा विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों, आवास विकास परिषद आदि द्वारा सुनियोजित विकास करने के अपने विधिक दायित्व के निर्वहन के लिए परियोजनाओं हेतु भूमि अधिग्रहीत की जाती है जिसके अन्तर्गत विकसित भूमि जन सामान्य की आवासीय आवश्यकताओं, सेवा अथवा औद्योगिक क्षेत्रों की छोटी इकाइयों व अन्य सामुदायिक सुविधाओं इत्यादि के लिए दी जाती है। इस प्रकार की परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए भूमि अर्जित की जायेगी। अधिनियम की धारा-4 की अधिसूचना के बाद भू-स्वामियों के हित को सुरक्षित रखने की दृष्टि से अधिग्रहीत भूमि के बदले में निम्नलिखित दो विकल्प उपलब्ध होंगे:-

अ- करार नियमावली, 1997 के अन्तर्गत आपसी समझौते से प्रतिकर की धनराशि निर्धारित की जायेगी, जो उदार दृष्टिकोण अपनाते हुए सम्बन्धित सार्वजनिक उपक्रम के गवर्निंग बोर्ड द्वारा तय की जायेगी। साथ ही इस विकल्प के अन्तर्गत पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना नीति के अन्तर्गत अनुमन्य सभी लाभ प्रभावित कृषकों को उपलब्ध कराये जायेगे।

अथवा

ब- अधिग्रहित की गयी भूमि के कुल क्षेत्रफल का 16 प्रतिशत भूमि विकसित करके निःशुल्क दी जायेगी। यह भूमि हस्तान्तरणीय होगी। दी जाने वाली विकसित भूमि का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल आवासीय भू-उपयोग का तथा 50 प्रतिशत क्षेत्रफल गैर आवासीय भू-उपयोगों (यथा औद्योगिक, संस्थागत, व्यावसायिक अथवा मिश्रित भू उपयोग यदि अनुमन्य है) के लिए होगा। विभिन्न गैर आवासीय भू-उपयोगों में अनुमन्य किये जाने वाले पारस्परिक प्रतिशत की नीति का निर्धारण संबंधित निकाय/उपक्रम/प्राधिकरण द्वारा स्वयं किया जायेगा। भू-स्वामी द्वारा उपरोक्तानुसार प्राप्त भूमि के नियोजन/पर निर्माण कार्य हेतु मानचित्र स्वीकृत नियमानुसार कराया जाना अनिवार्य होगा।

इस विकल्प के अंतर्गत अधिग्रहित की गयी भूमि के कुल क्षेत्रफल का 16 प्रतिशत विकसित करके दी जाने वाली भूमि में से प्रभावित भू-स्वामी स्वेच्छानुसार पारस्परिक समझौते के आधार पर कुछ प्रतिशत विकसित भूमि प्राप्त कर सकेगा तथा उसको अनुमन्य कुल विकसित भूमि में से अवशेष भूमि के विरुद्ध नकद प्रतिकर प्राप्त कर सकेगा। नकद प्रतिकर की दरें संबंधित अर्जन निकाय द्वारा योजना के प्रारम्भ में ही घोषित की जायेगी।

संबंधित भू-स्वामी को दी जाने वाली भूमि पर विकास प्राधिकरण आदि को देय विकास शुल्क अथवा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से छूट होगी।

सहमति के आधार पर तय किये गये उपरोक्त पैकेज के साथ-साथ निम्नलिखित लाभ भी भू-स्वामियों के लिए अनुमन्य होंगे :-

(i) वार्षिकी

(क) प्रत्येक भू-स्वामी, जिसकी भूमि अधिग्रहीत की जा रही है, को 33 साल के लिए रू0 23,000.00 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की दर से वार्षिकी दी जायेगी, जो भूमि प्रतिकर के अतिरिक्त होगी।

(ख) रू0 23,000.00 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की वार्षिकी पर प्रति एकड़ प्रति वर्ष रू0 800.00 की निश्चित दर से वृद्धि की जायेगी, जो प्रत्येक वर्ष जुलाई माह में देय होगी।

(ग) यदि कोई भू-स्वामी वार्षिकी नहीं लेना चाहता है तो उसे एकमुश्त रू0 2,76,000.00 प्रति एकड़ की दर से पुनर्वास अनुदान दिया जायेगा।

(घ) कम्पनी प्रयोज्य हेतु भूमि अधिग्रहण की स्थिति में पुनर्वास अनुदान की एकमुश्त धनराशि में से 25 प्रतिशत के समतुल्य कम्पनी के शेयर का विकल्प भू-स्वामियों को उपलब्ध होगा। ये शेयर, भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के विज्ञप्ति प्रकाशन की तिथि अथवा करार की तिथि, जो भी बाद में हो, को शेयर के बाजार मूल्य के आधार पर कम्पनी द्वारा देय होगी। यदि कम्पनी द्वारा भूमि अधिग्रहण के पश्चात् इनीशियल पब्लिक ऑफर लाया जाता है, तो कम्पनी द्वारा फेस वैल्यू पर एकमुश्त पुनर्वास अनुदान के 25 प्रतिशत के समतुल्य धनराशि का शेयर का आवंटन विकल्प देने वाले भू-स्वामियों को किया जायेगा।

(ii) परियोजना के क्रियान्वयन से पूर्णतः भूमिहीन हो रहे प्रत्येक परिवार को 40 वर्गमीटर का एक विकसित आवासीय भू-खण्ड निःशुल्क दिया जायेगा।

(iii) ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार, जिसकी प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि हो तथा जिसकी पूरी भूमि अर्जित की गयी हो, तो उसको आजीविका की क्षतिपूर्ति के लिए 05 वर्षों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एकमुश्त धनराशि वित्तीय सहायता के रूप में दी जायेगी।

(iv) प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि रखने वाले ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार जिसकी पूरी भूमि अर्जित नहीं की गयी है और भूमि अर्जन के परिणामस्वरूप वे सीमान्त कृषक बन गये हैं, को 500 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(v) ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार, जिसकी प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि हो तथा जो भूमि अर्जन के परिणामस्वरूप छोटे कृषक बन गये हो, को 375 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(vi) कृषि श्रमिक या गैर-कृषि श्रमिक की श्रेणी से संबंधित प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार को 625 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(vii) परियोजना प्रभावित प्रत्येक विस्थापित परिवार को 250 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एकमुश्त धनराशि आजीविका के क्षतिपूर्ति हेतु अतिरिक्त रूप में भुगतान किया जायेगा।

(viii) औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में पुश्तैनी भू-स्वामियों को प्रचलित प्रक्रिया अनुसार अतिरिक्त सुविधायें यथावत् दी जाती रहेगी।

3- जहां लागू महायोजना क्षेत्र के बाहर सुनियोजित औद्योगिक/नगरीय विकास हेतु सार्वजनिक उपयोग के लिए आवासीय, व्यावसायिक, मध्यम अथवा भारी उद्योग, सेवा तथा अवस्थापना आदि के लिए निजी क्षेत्र में परियोजना हेतु भूमि उपलब्ध कराने अथवा निजी क्षेत्र को बल्क भूमि आवंटन का प्रस्ताव

हैं, वहां के लिए भूमि अधिग्रहण के लिए निम्नवत प्रक्रिया निर्धारित की जाती है:-

- (i) परियोजना के परीक्षणोपरान्त शासन द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना परियोजना की सम्पूर्ण भूमि पर निर्गत की जायेगी।
- (ii) विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों के साथ गांव में बैठकर आपसी समझौते से पैकेज तैयार किया जायेगा जिसमें संबंधित जिलाधिकारी फैसिलिटेटर की भूमिका निभायेंगे तथा भू अर्जन के बजाय भूमि का हस्तान्तरण भू-स्वामियों से सीधे परियोजना विकासकर्ता को होगा।

(iii) यह पैकेज कम से कम 80 प्रतिशत भू-स्वामियों की सहमति से तय किया जायेगा और इसके अंतर्गत 02 विकल्प उपलब्ध होंगे :-

अ- अंतरित की गयी भूमि के कुल क्षेत्रफल का 16 प्रतिशत भूमि विकसित करके निःशुल्क दी जायेगी। यह भूमि हस्तान्तरणीय होगी। दी जाने वाली विकसित भूमि का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल आवासीय भू-उपयोग का तथा 50 प्रतिशत क्षेत्रफल गैर आवासीय भू-उपयोगों (यथा औद्योगिक, संस्थागत, व्यावसायिक अथवा मिश्रित भू उपयोग यदि अनुमन्य है) के लिए होगा। विभिन्न गैर आवासीय भू-उपयोगों में अनुमन्य किये जाने वाले पारस्परिक प्रतिशत की नीति का निर्धारण संबंधित निकाय/उपक्रम/प्राधिकरण द्वारा स्वयं किया जायेगा। भू-स्वामी द्वारा उपरोक्तानुसार प्राप्त भूमि के नियोजन/पर निर्माण कार्य हेतु मानचित्र स्वीकृत नियमानुसार कराया जाना अनिवार्य होगा।

अथवा

ब- अंतरित की गयी भूमि के कुल क्षेत्रफल का 16 प्रतिशत विकसित करके दी जाने वाली भूमि में से प्रभावित भू-स्वामी अपनी स्वेच्छानुसार पारस्परिक समझौते के आधार पर कुछ प्रतिशत विकसित भूमि प्राप्त कर सकेगा तथा उसको अनुमन्य कुल विकसित भूमि में से अवशेष भूमि के विरुद्ध नकद प्रतिकर प्राप्त कर सकेगा। नकद प्रतिकर की दरें संबंधित विकासकर्ता द्वारा योजना के प्रारम्भ में ही घोषित की जायेगी। जहाँ कोई प्राधिकरण नहीं है,

वहाँ अवस्थापना परियोजनाओं के प्रकरणों में नकद प्रतिकर की दरें जिलाधिकारी द्वारा घोषित की जायेगी। दी जाने वाली हस्तान्तरणीय विकसित भूमि का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल आवासीय भू-उपयोग का तथा 50 प्रतिशत क्षेत्रफल गैर आवासीय भू-उपयोगों (यथा औद्योगिक, संस्थागत, व्यावसायिक अथवा मिश्रित भू उपयोग यदि अनुमन्य है) के लिए होगा। विभिन्न गैर आवासीय भू-उपयोगों में अनुमन्य किये जाने वाले पारस्परिक प्रतिशत का निर्धारण की नीति संबंधित निकाय/उपक्रम/प्राधिकरण द्वारा स्वयं किया जायेगा। भू-स्वामी द्वारा उपरोक्तानुसार प्राप्त भूमि के नियोजन/पर निर्माण कार्य हेतु मानचित्र नियमानुसार स्वीकृत कराया जाना अनिवार्य होगा।

संबंधित भू-स्वामी को दी जाने वाली भूमि पर विकासकर्ता को देय विकास शुल्क अथवा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से छूट होगी।

सहमाते के आधार पर तय किये गये उपरोक्त पैकेज के साथ-साथ निम्नलिखित लाभ भी भू-स्वामियों के लिए अनुमन्य होंगे :-

(i) वार्षिकी

(क) प्रत्येक भू-स्वामी, जिसकी भूमि अंतरित की जा रही है, को 33 साल के लिए ₹0 23,000.00 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की दर से वार्षिकी दी जायेगी, जो भूमि प्रतिकर के अतिरिक्त होगी।

(ख) ₹0 23,000.00 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की वार्षिकी पर प्रति एकड़ प्रति वर्ष ₹0 800.00 की निश्चित दर से वृद्धि की जायेगी, जो प्रत्येक वर्ष जुलाई माह में देय होगी।

(ग) यदि कोई भू-स्वामी वार्षिकी नहीं लेना चाहता है तो उसे एकमुश्त ₹0 2,76,000.00 प्रति एकड़ की दर से पुनर्वास अनुदान दिया जायेगा।

(घ) कम्पनी प्रयोज्य हेतु भूमि अधिग्रहण की स्थिति में पुनर्वास अनुदान की एकमुश्त धनराशि में से 25 प्रतिशत के समतुल्य कम्पनी के शेयर का विकल्प भू-स्वामियों को उपलब्ध होगा। ये शेयर, भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के विज्ञापित प्रकाशन की तिथि अथवा करार की तिथि, जो भी बाद में हो, को शेयर के बाजार मूल्य के आधार पर कम्पनी द्वारा देय होगी। यदि कम्पनी द्वारा भूमि अधिग्रहण के पश्चात् इनीशियल पब्लिक ऑफर लाया जाता है, तो

कम्पनी द्वारा फेस वैल्यू पर एकमुश्त पुनर्वास अनुदान के 25 प्रतिशत के समतुल्य धनराशि का शेयर का आवंटन विकल्प देने वाले भू-स्वामियों को किया जायेगा।

(ii) विकासकर्ता हेतु भूमि अंतरण से पूर्णतः भूमिहीन हो रहे परिवारों के एक सदस्य को उसकी योग्यता के अनुरूप विकासकर्ता कम्पनी में सेवायोजित कराया जायेगा।

(iii) ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार, जिसकी प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि हो तथा जिसकी पूरी भूमि अंतरित की गयी हो, तो उसको आजीविका की क्षतिपूर्ति के लिए 05 वर्षों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एकमुश्त धनराशि वित्तीय सहायता के रूप में दी जायेगी।

(iv) प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि रखने वाले ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार जिसकी पूरी भूमि अंतरित नहीं की गयी है और भूमि अंतरण के परिणामस्वरूप वे सीमान्त कृषक बन गये हैं, को 500 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(v) ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार, जिसकी प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि हो तथा जो भूमि अंतरण के परिणामस्वरूप छोटे कृषक बन गये हो, को 375 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(vi) कृषि श्रमिक या गैर-कृषि श्रमिक की श्रेणी से संबंधित प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार को 625 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(vii) परियोजना प्रभावित प्रत्येक विस्थापित परिवार को 250 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एकमुश्त धनराशि आजीविका के क्षतिपूर्ति हेतु अतिरिक्त रूप में भुगतान किया जायेगा।



(viii) औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में पुश्तैनी भू-स्वामियों को प्रचलित प्रक्रिया अनुसार अतिरिक्त सुविधायें यथावत् दी जाती रहेगी।

(4) - अवशेष कृषक जो उपरोक्त पैकेज लेने के लिए सहमत नहीं होते हैं उनकी भूमि, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की प्रक्रिया के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए अर्जित की जायेगी।

(5)- यदि किसी परियोजना से प्रभावित भू-स्वामियों में से 80 प्रतिशत से कम भू-स्वामी सहमति देते हैं तो परियोजना पर पुनर्विचार किया जायेगा।

4-(1) परियोजना के विकासकर्ता संस्था द्वारा भूमि अधिग्रहण से प्रभावित प्रत्येक ग्राम में एक किसान भवन का निर्माण अपने खर्च पर कराया जायेगा जिससे भू-स्वामियों को अपनी सामुदायिक आवश्यकताओं के लिए भवन उपलब्ध हो सकेगा।

(II) भूमि अधिग्रहण से प्रभावित ऐसे भू-स्वामियों/भूमिहीन मजदूरों जो गरीबी रेखा के नीचे हो, के बच्चों को शिक्षा के अवसर प्रदान करने के लिए परियोजना क्षेत्र में कम से कम एक माडल स्कूल (कक्षा आठ तक) खेल के मैदान सहित की योजना चालू की जायेगी जिसके भवन का निर्माण अपने खर्च पर परियोजना विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा।

5-(1)-मुआवजे के रूप में भू-स्वामियों को दी जाने वाली विकसित भूमि के रजिस्ट्रेशन पर देय स्टैम्प ड्यूटी तथा रजिस्ट्रेशन शुल्क से उन्हें छूट प्रदान की जायेगी।

(II)-प्रभावित भू-स्वामी यदि प्रतिकर प्राप्त होने की तिथि से एक वर्ष के अन्दर प्रदेश में नकद प्रतिकर की धनराशि की सीमा तक कृषि भूमि कय करते हैं तो भूमि कय करने पर उन्हें देय स्टैम्प ड्यूटी व रजिस्ट्रेशन शुल्क से उन्हें छूट प्रदान की जायेगी।

6- पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना नीति विषयक शासनादेश सं0-1307/1-13-10-20(29)2004 दिनांक 03 सितम्बर,2010 के अन्तर्गत अनुमन्य वार्षिकी (Annuity) की धनराशि रूपये 20,000/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष के स्थान पर रूपये 23,000/- प्रति एकड़ प्रति वर्ष देय होगी और

इसमें प्रतिवर्ष रूपये 600/- की वृद्धि के स्थान पर प्रतिवर्ष रूपये 800/- की दर से वृद्धि भी अनुमन्य होगी एवं एकमुश्त धनराशि रू० 2,40,000/- के स्थान पर रू० 2,76,000/- होगी।

7- इस संबंध में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि भूमि अधिग्रहण तथा पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना नीति विषयक पूर्व में निर्गत शासनादेशों के प्राविधान इस सीमा तक संशोधित समझे जायेंगे।

8- ये आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होंगे।

भवदीय

(के०के०सिन्हा)
प्रमुख सचिव।

सं०-632 (1)/एक-13-2011 तददिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ ।
- 2- निदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ ।
- 3- निदेशक, सूचना एवं जनसम्पर्क विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ ।
- 4- अनुभागीय आदेश पुस्तिका ।

आज्ञा से,

(विष्णु प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

प्रेषक,

के0के0 सिन्हा,
प्रमुख सचिव एवं राहत आयुक्त,
राजस्व विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त, उ0प्र0।
2. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।

राजस्व विभाग

लखनऊ : दिनांक : 17 जून, 2011

विषय : भूमि अध्याप्ति के प्रकरणों में अनियमित आयकर कटौती के सम्बन्ध में।

महोदय,

इस पत्र के साथ भारत सरकार के पत्र संख्या-F.No. 24011/1/2009-LRD, दिनांक 13 अप्रैल, 2011 की प्रति आपके उपयोगार्थ भेजी जा रही है।

कृपया भारत सरकार द्वारा जारी किये गये स्पष्टीकरण के अनुसार ही कार्यवाही करने का कष्ट करें, ताकि अनावश्यक रूप से भू-स्वामियों से अनियमित कटौतियों न की जायें।

संलग्नक : उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

(के0के0 सिन्हा)

प्रमुख सचिव एवं राहत आयुक्त।

संख्या-1804/पी0एस0आर0/2011
दिनांक-23/6/2011

महोदय/VS(A)

22-06-11

संख्या एवं दिनांक उपरोक्तानुसार।

(श्रीमती विभागीय)
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
2. प्रमुख सचिव, मा0 मुख्य मंत्री जी, उ0प्र0 शासन।
3. प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
4. प्रमुख सचिव, लोक निर्माण विभाग, उ0प्र0 शासन।
5. प्रमुख सचिव, सिंचाई विभाग, उ0प्र0 शासन।
6. प्रमुख सचिव, सामान्य प्रशासन विभाग, उ0प्र0 शासन।
7. सचिव, ऊर्जा विभाग, उ0प्र0 शासन।
8. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मंत्रि मण्डलीय सचिव, मंत्रि मण्डलीय सचिव के सूचनार्थ, आज्ञा से,

5/22/11/VS(A)

VS(A)

23-6-11

(आलोक कुमार)

सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उत्तर प्रदेश शासन

DS(SM) 1028/USH/11

(के0के0सिन्हा)

प्रमुख सचिव एवं राहत आयुक्त

21.33

11/7/11

24-6-11

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन।

11/07/11

F.No.24011/1/2009-LRD
Government of India
Ministry of Rural Development
Department of Land Resources
(Land Reforms Division)

'G' Wing', NBO Building,
Nirman Bhawan, New Delhi-110011

Dated the 13th April, 2011

CIRCULAR

To,

Shri K.K. Sinha,
Principal Secretary,
Revenue Department,
Government of Uttar Pradesh, 101,
Bapu Bhawan, First Floor,
U.P. Secretariat, Lucknow-226001

Subject: Applicability of Income tax towards compensation received by the land owners for the land acquired under the Land Acquisition Act and other rehabilitation grants as well.

Sir,

I am directed to say that the Government is giving special attention to the issue of people getting displaced on account of development projects and, therefore, has been contemplating to amend the Land Acquisition Act, 1894 and also bring up rehabilitation and resettlement statute. However, it has been brought to the notice that the people who are getting compensation, are getting charged towards income tax and TDS of 10.3% is being deducted from the source. It appears that LA Collectors are often not fully aware of details of taxation laws and erroneously subject land owners who have their lands acquired to taxation they are exempt from.

2. This Department had taken up the matter, on the issue of tax being collected on the compensation awarded under the Land Acquisition Act with the Department of Revenue, Ministry of Finance, and Government of India.

3. The Revenue Department, Ministry of Finance, have explained the provisions of Income Tax Act 1961 (Act) in this regard with respect to land acquisition compensation as under:

- 1) All the transfers of the land including the compulsory acquisition of land come under one category only, i.e. "land transfers"

ii) Lands are categorized into two categories, i.e., agricultural and non-agricultural lands.

iii) Agricultural lands are further sub-divided into two categories, i.e., rural and urban. Urban agricultural lands are those agricultural lands which are situated within the limits of municipality or at a notified distance of (maximum 8 kms. radius) of their boundaries.

iv) There is no tax liability on the transfer of rural agricultural lands.

4. The income by way of capital gain arising to an individual or a Hindu undivided family, on compulsory acquisition of an urban agricultural land is exempt from taxation after the 1st day of April, 2004 subject to the following conditions:-

(i) The land during the period of two years immediately preceding the date of transfer, should have been used for agricultural purposes by such Hindu undivided family or individual or a parent of his;

(ii) The transfer should be by way of compulsory acquisition under any law, or the consideration for the transfer should be determined or approved by the Central Government or the Reserve Bank of India. [Section 10(37)]

5. On the transfer of urban agricultural land, other than that mentioned in Para 4 above, capital gain tax is levied. However no tax is deducted at source on transfer of urban agricultural lands. Owners of Urban Agricultural Land in these cases can take benefits available under the following provisions to reduce their tax liability:-

(i) There is no tax liability, if the amount of capital gains (up-to Rs.50 lakhs) is invested in the REC Bonds or NHAI Bonds at any time within a period of 6 months after the date of such transfer. [Section 54EC]

(ii) If the entire capital gains arising from the transfer of land an agricultural land is invested for the purchase of any other agricultural land within a period of two years from the date of transfer, there is no tax liability. [Section 54B]

(iii) In case the owner is an individual or a Hindu undivided family and if a residential house is purchased within a period of two-years or a residential house is constructed within the period of three years from the date of the acquisition, with the entire consideration received, then there is no tax liability. [Section 54F]

6. Capital gain tax is to be paid if none of the above options are exercised, however, taxation will be based on gain on indexed amount of original cost of the asset in the cases where the asset has been held for a period of three years more immediately preceding the date of transfer.

7. The transfer of non-agricultural lands is liable for taxation. However, as per the provisions of section 194 LA of the Act, there is no applicability of Tax deduction at Source (TDS) in cases where the consideration received is less than 1 lakh rupees. However, if the consideration received is more than Rs. 1 lakh, tax at the rate of ten per cent is deducted as TDS.

8. The owners of non-agricultural land can also avail the reliefs shown at Para No. 5 (I) & (II) in case of transfer of non-agricultural land.

9. Further, a project affected person can make an application under Section 197 of the Act to his Assessing Officer and obtain a certificate for lower rate of deduction or no deduction in appropriate cases.

You are, accordingly, requested to kindly see that matter as above are brought into notice of all officers connected with land Acquisition and Inform them to take adequate care so as not to put farmers and other land owners into unnecessary taxation, if they are exempt from it as per above clarification of Department of Revenue, Ministry of Finance, Government of India.

Yours faithfully,

27/1/11
(Charanjit Singh)
Director (Land Reforms)
Telefax.011-23062456

Copy forwarded to :

- (1) The Ministry of Finance, Shri Vivek Anand Ojha, Under Secretary (Department of Revenue), Central Board of Direct Taxes (TPL) with reference to their note No.149/5/2011/-SO(TPL) dated 28-3-2011.
- (2) The Secretary, Ministry of Railways, Rail Bhawan New Delhi.
- (3) The Secretary Ministry of Shipping Road Transport & Highways, Department of Road Transport & Highways, Transport Bhawan, Parliament street, New Delhi.

उत्तर प्रदेश सरकार
कर एवं निबन्धन अनुभाग-5
संख्या-क0नि0-5-2426 / 11-2011-500 (33)/2011
लखनऊ: दिनांक: 08 जुलाई, 2011

अधिसूचना

साधारण खण्ड अधिनियम, 1897 (अधिनियम संख्या 10, सन् 1897) की धारा-21 के साथ पठित भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम संख्या 2, सन् 1899) की धारा-9 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल इस अधिसूचना के गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से भूमि के ऐसे स्वामी, जिसकी भूमि, भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के उपबन्धों के अधीन उत्तर प्रदेश की नई भूमि अर्जन नीति के अनुसार अर्जित की गई है, के पक्ष में निष्पादित विक्रय/पट्टा के ऐसे लिखत पर, जिसमें इस प्रकार अर्जित भूमि के लिए प्रतिकर स्वरूप प्राप्त की गई विकसित भूमि सम्मिलित है, तथा प्रतिकर की धनराशि की सीमा तक कृषि भूमि के विक्रय के लिखत पर भी संदेय स्टाम्प शुल्क से छूट प्रदान करते हैं, परन्तु यह कि भूमि के विक्रय का ऐसा लिखत प्रतिकर प्राप्त किये जाने के दिनांक से एक वर्ष के भीतर निष्पादित किया जाये।

स्पष्टीकरण-

- (1) इस अधिसूचना के अधीन छूट, उस संस्था, जिसने भूमि अर्जित किया है, से निर्गत प्रतिफल स्वरूप प्रतिकर धनराशि के उपयोग के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने पर ही, कृषि भूमि के विक्रय के लिखत पर उपलब्ध होगी।
- (2) यदि प्रतिकर की धनराशि, कलेक्टर द्वारा नियत दरों के आधार पर आगणित मूल्य से कम हो तो उसमें दी गई प्रतिकर की धनराशि तक, छूट प्रदान की जायेगी।

आज्ञा से,

(नेत राम)
प्रमुख सचिव

संख्या-क0नि0-5-2426 / 11-2011-500(33) / 2011 दिनांक 08 जुलाई, 2011

प्रतिलिपि: अंग्रेजी अधिसूचना की प्रति सहित संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इसे दिनांक 08 जुलाई, 2011 के असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट, भाग-4 खण्ड (ख) में अवश्य प्रकाशित करा दें और तत्पश्चात गजट की दो सौ प्रतियां महानिरीक्षक निबन्धन कार्यालय एवं एक सौ प्रतियां शासन के कर एवं निबन्धन, अनुभाग-5 को उपलब्ध करायें।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या-क0नि0-5-2426 / 11-2011-500(33) / 2011 दिनांक जुलाई, 2011

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- 2- समस्त विभागाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
- 3- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 4- महानिरीक्षक निबन्धन/आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, शिविर लखनऊ को शासनादेश संख्या 632/एक-13-11-20(29) 2004 दिनांक 02.06.2011 की प्रति इस आशय के साथ संलग्न कर प्रेषित है कि उत्तर प्रदेश में भूमि अधिग्रहण की नीति एवं अधिसूचना की प्रति को अपने स्तर से समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश व समस्त अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), उत्तर प्रदेश तथा समस्त उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश को शीघ्र ही उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
- 5- विधायी अनुभाग-1 उत्तर प्रदेश शासन।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

**Uttar Pradesh Shasan
Kar Evam Nibandhan Anubhag-5**

The Governor is pleased to order the publication of the following English translation of the Government notification no. K.N.-5-2426 /11-2011-500(33)/ 2011 dated: July 08, 2011 for general information.

NOTIFICATION

No. K.N.-5-2426 /11-2011-500(33)/ 2011
Lucknow, Dated: July 08, 2011

In exercise of the powers under clause (a) of sub-section (1) of sec 9 of the Indian Stamp Act, 1899 (Act no. 2 of 1899) read with section 21 of the General Clauses Act, 1897 (Act no. 10 of 1897) the Governor is pleased to remit the stamp duty from the date of publication of this notification in the Gazette on the instrument of sale/lease executed in the favour of the owner of land, whose land is acquired in accordance with the New Land Acquisition Policy of Uttar Pradesh under the provisions of the Land Acquisition Act, 1894 and such instrument of sale/lease contains the developed land, got as compensation for the land so acquired and also on the instrument of sale of agricultural land up to the amount of compensation, provided that such instrument of sale of agricultural land is executed within one year from the date of getting compensation.

Explanation-

- (1) The remittance under this notification shall be available on the instrument of sale of agricultural land only on production of certificate about the use of compensation amount as consideration, issued from the institution, which acquired the land.
- (2) If the amount of compensation is less than the value calculated on the basis of the rates fixed by the Collector then the remittance shall be available up to the amount of compensation set forth therein.

By order,

Net Ram

Principal Secretary

उत्तर प्रदेश सरकार
कर एवं निबन्धन अनुभाग-5
संख्या-क0नि0-5-2427/11-2011-500 (33)/2011
लखनऊ: दिनांक: 08 जुलाई, 2011


अधिसूचना

रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (अधिनियम संख्या 16, सन् 1908) की धारा-78 के खण्ड (क) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल, इस अधिसूचना के गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से भूमि के ऐसे स्वामी, जिसकी भूमि, भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के उपबन्धों के अधीन उत्तर प्रदेश की नई भूमि अर्जन नीति के अनुसार अर्जित की गई है, के पक्ष में निष्पादित विक्रय/पट्टा के ऐसे लिखत पर, जिसमें इस प्रकार अर्जित भूमि के लिए प्रतिकर स्वरूप प्राप्त की गई विकसित भूमि सम्मिलित है, तथा प्रतिकर की धनराशि की सीमा तक कृषि भूमि के विक्रय के लिखत पर भी संदेय निबन्धन शुल्क से छूट प्रदान करते हैं, परन्तु यह कि कृषि भूमि के विक्रय का ऐसा लिखत प्रतिकर प्राप्त किये जाने के दिनांक से एक वर्ष के भीतर निष्पादित किया जाये।

स्पष्टीकरण- (1) इस अधिसूचना के अधीन छूट, उस संस्था, जिसने भूमि अर्जित किया है, से निर्गत प्रतिफल स्वरूप प्रतिकर धनराशि के उपयोग के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने पर ही कृषि भूमि के विक्रय के लिखत पर उपलब्ध होगी।

(2) यदि प्रतिकर की धनराशि, कलेक्टर द्वारा नियत दरों के आधार पर आगणित मूल्य से कम हो तो उसमें दी गई प्रतिकर की धनराशि तक, छूट प्रदान की जायेगी।

आज्ञा से,


(नेताजी)
प्रमुख सचिव

संख्या-क0नि0-5-~~2427~~ / 11-2011-500(33) / 2011 दिनांक 08 जुलाई, 2011

प्रतिलिपि: अंग्रेजी अधिसूचना की प्रति सहित संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इसे दिनांक 08 जुलाई, 2011 के असाधारण गजट के विधायी परिशिष्ट, भाग-4 खण्ड (ख) में अवश्य प्रकाशित करा दें और तत्पश्चात गजट की दो सौ प्रतियां महानिरीक्षक निबन्धन कार्यालय एवं एक सौ प्रतियां शासन के कर एवं निबन्धन, अनुभाग-5 को उपलब्ध करायें।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या-क0नि0-5-~~2427~~(1) / 11-2011-500(33) / 2011 दिनांक 08 जुलाई, 2011

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- 2- समस्त विभागाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
- 3- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 4- महानिरीक्षक निबन्धन/आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, शिविर लखनऊ को शासनादेश संख्या 632/एक-13-11-20(29) 2004 दिनांक 02.06.2011 की प्रति इस आशय के साथ संलग्न कर प्रेषित है कि उत्तर प्रदेश में भूमि अधिग्रहण की नीति एवं अधिसूचना की प्रति को अपने स्तर से समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश व समस्त अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), उत्तर प्रदेश तथा समस्त उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश को शीघ्र ही उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
- 5- विधायी अनुभाग-1 उत्तर प्रदेश शासन।

आज्ञा से,

(वीरेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष सचिव।

Uttar Pradesh Shasan
Kar Evam Nibandhan Anubhag-5

The Governor is pleased to order the publication of the following English translation of the Government notification no. K.N.-5- 2427 /11-2011-500(33)/ 2011 dated: July 08, 2011 for general information.

NOTIFICATION

No. K.N.-5- 2427 /11-2011-500(33)/ 2011
Lucknow, Dated: July 08, 2011

In exercise of the powers under clause (a) of section 78 of the Registration Act, 1908 (Act no. 16 of 1908) the Governor is pleased to remit the Registration fee from the date of publication of this notification in the Gazette payable on the instrument of sale/lease executed in the favour of the owner of land, whose land is acquired in accordance with the New Land Acquisition Policy of Uttar Pradesh under the provisions of the Land Acquisition Act, 1894 and such instrument of sale/lease contains the developed land, got as compensation for the land so acquired and also on the instrument of sale of agricultural land up to the amount of compensation, provided that such instrument of sale of agricultural land is executed within one year from the date of getting compensation.

Explanation-

- (1) The remittance under this notification shall be available on the instrument of sale of agricultural land only on production of certificate about the use of compensation amount as consideration, issued from the institution, which acquired the land.
- (2) If the amount of compensation is less than the value calculated on the basis of the rates fixed by the Collector then the remittance shall be available up to the amount of compensation set forth therein.

By order,



Net Ram
Principal Secretary

प्रेषक,

के०के०सिन्हा,
प्रमुख सचिव,
उ.प्र.शासन।

सेवा में,

1. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश शासन।
2. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ.प्र. शासन।
3. समस्त मण्डलायुक्त, /जिलाधिकारी उत्तर प्रदेश।
4. आयुक्तएवंनिदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद, उ०प्र०, लखनऊ।
5. सचिव, भारतीय जीवन बीमा निगम, पी०एण्ड जी०एस० डिपार्टमेंट, सेन्ट्रल आफिस, पंचम तल, "योगक्षेमा" जीवन बीमा मार्ग, मुम्बई, -400021
6. मण्डलीय प्रबन्धक, भारतीय जीवन बीमा निगम (पी०एण्ड जी०एस०), 30 हजरतगंज, मार्ग, लखनऊ।

राजस्व अनुभाग-13

लखनऊ : दिनांक 19 जुलाई, 2011

विषय:-भूमि अधिग्रहण के मामलों में परियोजना से प्रभावित कृषकों के पुनर्स्थापन एवं पुनर्वास हेतु देय वार्षिकी (Annuity) के भुगतान हेतु भारतीय जीवन बीमा निगम के "एल०आई०सी० ग्रुप फ्लैक्सिबुल इन्कम प्लान" को मेमोरेण्डम आफ अण्डरस्टैंडिंग (एम०ओ०यू०) के आधार पर अंगीकृत किये जाने एवं उक्त एम०ओ०यू० को राज्य सरकार एवं भारतीय जीवन बीमा निगम के मध्य निष्पादित किये जाने आदि के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषय के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रभावित कृषकों को लम्बी समयावधि तक वार्षिकी के सहज और समयबद्ध वितरण हेतु एवं सुविधाजनक प्रणाली उपलब्ध कराये जाने के उद्देश्य से सम्यक विचारोपरान्त शासन द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गया है:-

(क) वार्षिकी भुगतान हेतु भारतीय जीवन बीमा निगम के "एल०आई०सी० ग्रुप फ्लैक्सिबुल इन्कम प्लान को मेमोरेण्डम आफ अण्डरस्टैंडिंग (MOU) के आधार पर अंगीकृत किया गया है। उक्त मेमोरेण्डम आफ अण्डरस्टैंडिंग (MOU) के प्रमुख बिन्दु निम्नवत् है:-

- (1) भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा वार्षिकी के भुगतान हेतु लाभार्थियों की औसत आयु 45 वर्ष मानते हुए वार्षिकी के भुगतान हेतु एकल दर के आधार पर शासन से वांछित धनराशि का भुगतान प्राप्त किया जायेगा।
- (2) राजस्व अनुभाग-13 के शासनादेश संख्या-1307/1-13-10-20 (29)2004 दिनांक 03 सितम्बर, 2010 एवं शासनादेश संख्या-632/एक-13-11-20 (29)2004 दिनांक 02-06-2011 के अन्तर्गत वार्षिकी भुगतान/वितरण के कार्य हेतु वांछित धनराशि का एकल दर के आधार पर एकमुश्त भुगतान सम्बन्धित जिलाधिकारी/कलेक्टर

- द्वारा भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत घोषित "एवार्ड" के अधिकतम 03 माह की अवधि में भारतीय जीवन बीमा निगम को सुनिश्चित किया जायेगा।
- (3) सम्बन्धित जिलाधिकारी/कलेक्टर से वार्षिकी हेतु वांछित धनराशि का भुगतान प्राप्त होने के अधिकतम 03 माह के अन्दर लाभार्थी को वार्षिकी का प्रथम भुगतान भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा इलेक्ट्रानिक्स क्लियरिंग सिस्टम (ECS)/बैंक ट्रांसफर द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। तदुपरान्त प्रत्येक वर्ष वार्षिकी का भुगतान बैंक ट्रांसफर द्वारा नियत तिथि को किया जायेगा। बैंक की कम्प्यूटराइज शाखा उपलब्ध न होने के कारण इ0सी0एस0/बैंक ट्रांसफर सम्भव न हुआ, तो भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा अन्य वैकल्पिक व्यवस्था/माध्यम से वार्षिकी का भुगतान लाभार्थियों को सुनिश्चित किया जायेगा।
- (4) शासन/जिलाधिकारी/कलेक्टर द्वारा भारतीय जीवन बीमा निगम को न्यूनतम 50 लाभार्थियों के प्रथम प्रीमियम का भुगतान एम0ओ0यू0 निष्पादित होने के 15 दिवस के अन्दर सुनिश्चित किया जायेगा। तदुपरान्त भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा शासन को मास्टर पॉलिसी बाण्ड एक सप्ताह के अन्दर निर्गत किया जायेगा।
- (5) भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा प्रत्येक लाभार्थी को योजना सम्बन्धी विस्तृत विवरण के साथ एक सर्टिफिकेट जारी किया जायेगा।
- (6) लाभार्थी की मृत्यु होने की दशा में उसके द्वारा नामित व्यक्ति/विधिक उत्तराधिकारी को वार्षिकी का भुगतान भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा नियत तिथि को सुनिश्चित किया जायेगा।
- (7) लाभार्थियों से समस्त पत्राचार/वार्तालाप हिन्दी भाषा में सुनिश्चित किया जायेगा।
- (8) भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा एक टोलफ्री नम्बर सुविधा उपलब्ध करायी जायेगी, जिसमें वार्षिकी सम्बन्धी समस्त जानकारी हिन्दी भाषा में लाभार्थी को दी जा सकेगी।
- (9) जिलाधिकारी द्वारा लाभार्थियों तथा उनके द्वारा नामित व्यक्तियों से सम्बन्धित विवरण प्रारम्भ में भारतीय जीवन बीमा निगम को उपलब्ध कराया जायेगा।
- (10) लाभार्थी एवं भारतीय जीवन बीमा निगम के मध्य किसी प्रकार का विवाद उत्पन्न होने पर जिलाधिकारी/कलेक्टर द्वारा निस्तारण हेतु भारतीय जीवन बीमा निगम से आवश्यक कार्यवाही की जायेगी। इसके अतिरिक्त भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा जारी सर्कुलर नम्बर सी0ओ0/सी0आर0एम0/818/23, दिनांक 21.02.2011 तथा सी0ओ0/सी0आर0एम0/829/23, दिनांक 31.05.2011 में वर्णित ग्रीवान्स रिड्रेसल मशीनरी भी लाभार्थियों की समस्याओं के निराकरण हेतु उपलब्ध होगी, जिसके अन्तर्गत प्रत्येक समस्या का निस्तारण भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा अधिकतम 15 दिवस के अन्दर किये जाने का प्राविधान है तथा ऐसा न किये जाने की दशा में इन्डियोरेंस रेगुलेटरी डेवलपमेंट अथारिटी द्वारा दण्ड सम्बन्धी प्राविधान भी हैं।
- (11) भारतीय जीवन बीमा निगम के कार्यों का प्रत्येक तिमाही अनुश्रवण हेतु मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में एक प्रोजेक्ट मॉनीटरिंग समिति का गठन किया जायेगा जिसमें अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त के अतिरिक्त औद्योगिक विकास विभाग, राजस्व विभाग, वित्त विभाग तथा न्याय विभाग के प्रमुख सचिव सदस्य होंगे। उक्त समिति के संयोजक सदस्य प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग

होंगे तथा समिति को भारतीय जीवन निगम द्वारा आवश्यक सूचनायें इत्यादि उपलब्ध करायी जायेगी।

- (12) लाभार्थियों को भुगतान में किसी भी प्रकार के विलम्ब के लिए भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा इन्श्योरेन्स रेगुलेटरी डेवलपमेन्ट अथारिटी द्वारा निर्धारित दरों पर दण्ड ब्याज का भुगतान किया जायेगा, जो कि वर्तमान में 8 प्रतिशत है।
- (13) शासन तथा भारतीय जीवन बीमा निगम के मध्य उत्पन्न विवादों के निपटारा हेतु जनपद-लखनऊ न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होगा।
- (14) भारतीय जीवन बीमा निगम के साथ एम0ओ0यू0 तीन वर्ष की अवधि के लिए किया जायेगा तथा इस अवधि में शासन/शासकीय संस्थाओं द्वारा अधिग्रहीत समस्त भूमि के प्रभावित कृषकों को वार्षिकी का भुगतान भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा।
- (15) यदि शासन चाहे तो दिनांक 03-09-2010 से एम0ओ0यू0 होने की तिथि तक अधिग्रहीत भूमि के प्रभावित कृषकों को वार्षिकी का भुगतान भी भारतीय जीवन बीमा निगम से करा सकेगी।
- (16) वार्षिकी की दरों में शासन द्वारा संशोधन किये जाने पर भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा दरों में तदनुसार समानुपातिक परिवर्तन किया जायेगा।
- (17) भारतीय जीवन बीमा निगम एवं शासन उक्त एम0ओ0यू0 03 माह की नोटिस के उपरान्त निरस्त कर सकेंगे। जिन वार्षिकी का भुगतान प्रारम्भ नहीं हुआ होगा उस हेतु प्राप्त धनराशि भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा सम्बन्धित जिलाधिकारी को लौटा दी जायेगी। जिन वार्षिकी का भुगतान प्रारम्भ हो चुका होगा, उन वार्षिकी धनराशियों का भुगतान भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा सम्बन्धित जिलाधिकारी को वार्षिकी की शेष अवधि के लिए किया जाता रहेगा। यदि कतिपय कारणों से भारतीय जीवन बीमा निगम बीमा व्यवसाय करने हेतु अयोग्य घोषित कर दी जाती है, तो ऐसी दशा में शासन को अवशेष वार्षिकी/एकमुश्त धनराशि के एवज में देय समुचित धनराशि का निर्धारण एवं प्रक्रिया इरडा द्वारा सुनिश्चित की जायेगी। ऐसी स्थितियों में प्रभावित कृषकों को वार्षिकी का भुगतान जारी रखने हेतु शासन द्वारा समुचित व्यवस्था की जायेगी।

(ख) उक्त "मेमोरेण्डम आफ अण्डरस्टैण्डिंग (एम0ओ0यू0)" को श्री राज्यपाल एवं भारतीय जीवन बीमा निगम के मध्य निष्पादित किया जायेगा, जिसमें श्री राज्यपाल की ओर से एम0ओ0यू0 निष्पादित करने हेतु अधिकृत अधिकारी-प्रमुख सचिव/सचिव, राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन होंगे।

(ग) उक्त मेमोरेण्डम आफ अण्डरस्टैण्डिंग (एम0ओ0यू0) में किसी भी प्रकार का संशोधन अथवा समय विस्तार (Extension) मा0 मंत्रपरिषद के अनुमोदनोपरान्त किया जायेगा।

(घ) शासन एवं भारतीय जीवन बीमा निगम के मध्य होने वाले प्रस्तावित एम0ओ0यू0 आदि सम्बन्धी कार्य के सम्बन्ध में समस्त अग्रतर कार्यवाहियाँ राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा सम्पादित की जायेंगी तथा शासनादेश दिनांक 03-09-2010 एवं 02-06-2011 (यथासंशोधित) के अन्तर्गत देय वार्षिकी भुगतान व्यवस्था के सफल कार्यान्वयन हेतु राजस्व विभाग, सम्बन्धित प्रशासकीय विभाग और सम्बन्धित जिलाधिकारी/कलेक्टर उत्तरदायी होंगे जो भारतीय जीवन बीमा निगम से निरन्तर सम्पर्क बनाये रखेंगे।

(ड.) भूमि अधिग्रहण से प्रभावित भूस्वामियों/परिवारों को पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना नीति के अन्तर्गत देय वार्षिकी भुगतान की दरों में संशोधन होने पर भारतीय जीवन बीमा निगम द्वारा प्रस्तुत संशोधित "क्वोट"(Quote) और अनुमोदन हेतु मा० मुख्य मंत्री जी प्राधिकृत होंगे।

(च) उक्त मेमोरेण्डम आफ अण्डरस्टैण्डिंग (एम०ओ०यू०) के प्रमुख बिन्दुओं से सम्बन्धित उपर्युक्त प्रस्तर-(क) के उप प्रस्तर-(1) में उल्लिखित अंश 'शासन से वांछित धनराशि' तथा उप प्रस्तर-(4) में उल्लिखित अंश 'शासन' के सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाता है कि राजस्व अनुभाग-13 के शासनादेश दिनांक 02 जून, 2011 के प्रस्तर-1 के अनुसार सार्वजनिक क्षेत्र में क्रियान्वित की जाने वाली अवस्थापना परियोजनाओं हेतु अधिगृहीत भूमि से सम्बन्धित मामलों में ही वार्षिकी की धनराशि शासन/अर्जन निकाय द्वारा दी जायेगी। उक्त शासनादेश के प्रस्तर-2 तथा प्रस्तर-3 में इंगित भूमि अधिग्रहण के मामलों में वार्षिकी की धनराशि सम्बन्धित प्राधिकरण/ उपक्रम तथा कम्पनी द्वारा दी जायेगी।

भवदीय,

(के०के०सिन्हा)

प्रमुख सचिव।

संख्या-006 (1)/एक-13-11-तददिनांक

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- 1-स्टाफ आफीसर, मा० मंत्रिमण्डलीय सचिव/मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन/अध्यक्ष, राजस्व परिषद, उ०प्र०, लखनऊ।
- 2-प्रबन्ध निदेशक, पिकप, गोमतीनगर, लखनऊ।
- 3-समस्त प्रबन्ध निदेशक, औद्योगिक विकास प्राधिकरण एवं समस्त उपाध्यक्ष, आवास विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4-आवास आयुक्त, आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 5-प्रबन्ध निदेशक, उ.प्र. राज्य औद्योगिक विकास निगम लि., कानपुर।
- 6-निदेशक, सूचना एवं जनसम्पर्क विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
- 7-गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(विष्णु प्रताप सिंह)

विशेष सचिव।

कोर्ट केस / सर्वोच्च प्राथमिकता
संख्या-4136/8-3-2011-195 विविध / 2011

प्रेषक,
रवीन्द्र सिंह,
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में,

1-उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2-सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक: 5 सितम्बर, 2011
विषय: प्राधिकरणों के भू-अर्जन के विकल्प मा0 उच्च न्यायालय/मा0
उच्चतम न्यायालय में दायित्व वादों की प्रभावी पैरवी किये जाने के
सम्बन्ध में।

महोदय,

शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि प्राधिकरणों द्वारा विभिन्न
योजनाओं के लिए अर्जित की गयी भूमि के सम्बन्ध में भू-स्वामियों द्वारा मा0
उच्च न्यायालय/मा0 उच्चतम न्यायालय के समक्ष दायित्व रिट प्राधिकरणों से
प्राधिकरणों द्वारा प्रभावी पैरवी सुनिश्चित न किये जाने एवं सही व पूर्ण तथ्य
मा0 न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत न किये जाने के फलस्वरूप मा0 न्यायालय
द्वारा अर्जन के प्रकरणों में स्थगनादेश व अन्य विपरीत आदेश पारित किये
जा रहे हैं।

2- अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि प्राधिकरण
के अधिवक्ता अथवा मुख्य स्थायी अधिवक्ता के माध्यम से मा0 न्यायालयों के
समक्ष दायित्व भू-अर्जन से सम्बन्धित समस्त वादों की समीक्षा करते हुए
उनमें की गयी कार्यवाही की आख्या सहित सुनवाई की तिथि की सूचना
एक सप्ताह पूर्व शासन को उपलब्ध कराये। यदि किन्हीं मामलों में शासन
स्तर से किसी कार्यवाही की आवश्यकता हो तो तदनुसार शासन से सम्पर्क
कर प्राधिकरण के भिन्न/अक्षम अधिकारी के माध्यम से अपेक्षित कार्यवाही
पूर्ण करायी जाय।

उक्त के अतिरिक्त यह भी निर्देशित किया जाता है कि प्राधिकरण के
किसी भिन्न अधिकारी के माध्यम से मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद एवं

A.O.O.-2011/92.

लखनऊ बेंच तथा मा0 उच्चतम न्यायालय के समक्ष प्रतिदिन प्रस्तुत होने वाली भू-अर्जन से सम्बंधित याचिकाओं की सूचना इन्टरनेट/काजलिंस्ट के आधार पर तैयार कर उसकी दिन-प्रतिदिन की सूची शासन को उपलब्ध कराते हुए उसकी प्रभावी पैरवी सुनिश्चित की जाय एवं मा0 न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देशों से शासन को तत्काल अवगत कराने का कष्ट करें।

कृपया उपरोक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

भवदीय,



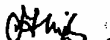
(रवीन्द्र सिंह)

प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस आदेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अपलोड करते हुए सर्वसम्बंधित को अपने स्तर से प्रेषित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,



(अजय दीप सिंह)

विशेष सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद्
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक 15 नवम्बर, 2011

विषय:—सुनियोजित विकास के लिए आवास विकास परिषद् तथा
विकास प्राधिकरणों द्वारा भूमि जुटाव की प्रक्रिया में आवश्यक
संवीक्षा करने के संबंध में।

महोदय,

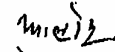
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियंत्रणाधीन प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों तथा उ०प्र० आवास विकास परिषद् द्वारा सुनियोजित विकास के लिए तैयार की गई परियोजनाओं के लिए चिन्हित भूमि की अर्जन की कार्यवाही की जाती है। इन योजनाओं के अन्तर्गत आने वाली ग्राम समाज/स्थानीय निकायों/ सरप्लस सिलिंग भूमि/ अन्य शासकीय भूमि को अर्जन प्रस्ताव में सम्मिलित न करने के संबंध में शासन के राजस्व विभाग द्वारा समय-समय पर निर्देश निर्गत किये गये हैं चूँकि उपरोक्त प्रकार की भूमियों को प्राप्त करने की पृथक से प्रक्रिया निर्धारित है।

कई प्रकरणों में शासन के संज्ञान में यह आया है कि ग्राम समाज/स्थानीय निकायों/ सरप्लस सिलिंग भूमि/ अन्य शासकीय भूमि पर स्वामित्व के संबंध में पर्याप्त छानबीन नहीं की जाती है और बाद में योजनाओं के क्रियान्वयन के समय इस स्थिति का सामना करना पड़ता है कि संबंधित शासकीय संस्थाओं से भूमि प्राप्त करने के उपरान्त स्वामित्व के संबंध में विवाद सामने आते हैं। ऐसे विवादों के कारण जहाँ एक ओर विकास योजनाओं का क्रियान्वयन प्रभावित होता है वहीं दूसरी ओर विवाद उत्पन्न करने वाले निजी व्यक्तियों अथवा संस्थाओं की बार्गेनिंग पावर बढ़ जाती है चूँकि सुनियोजित विकास की योजनाओं के दृष्टिगत भूमि का मूल्य बढ़ जाता है और कभी-कभी ऐसे विवाद निर्माण कार्यों में धनराशि व्यय करने के उपरान्त सामने लाये जाने की स्थिति में व्यय की गई धनराशियों के व्यर्थ होने की भी स्थिति उत्पन्न हो जाती है।

अतः सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि सुनियोजित विकास की विभिन्न परियोजनाओं के लिए भूमि जुटाव के दौरान ग्राम

समाज/स्थानीय निकायों/ सरप्लस सिलिंग भूमि/ अन्य शासकीय भूमियों के टाईटिल की गहन जाँच करा ली जाय और इन पर किसी प्रकार का कोई थर्ड पार्टी राईट/पट्टा अथवा विवाद न होने का प्रमाण-पत्र भी संबंधित प्राधिकारी (यथा जनपद स्तर पर राजस्व प्रशासन/स्थानीय निकायों के संबंधित अधिकारी/ जिलाधिकारी) से प्राप्त कर लिया जाय। इस संबंध में कृपया स्पष्ट एवं कड़े स्थानीय अनुदेश जारी करके उपरोक्तानुसार गहन छानबीन करने तथा आवश्यक प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिए स्पष्ट जिम्मेदारी निर्धारित कर दी जाय ताकि इस संबंध में कोई भी उदासीनता अथवा शिथिलता बरते जाने की स्थिति में संबंधित जिम्मेदार बनाये^अ अधिकारी के विरुद्ध कठोर कार्यवाही करायी जा सके।

भवदीय,


(आलोक कुमार)


सचिव

संख्या- 5126(1)/ आठ-3-11-177 विविध/ 2010, तद्दिनांक:-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. प्रमुख सचिव, राजस्व/ नगर विकास विभाग, उ०प्र० शासन।
2. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
5. गार्ड फाइल।

आज्ञा रो.


(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- प्रमुख सचिव,
गृह/लोक निर्माण/नगर विकास/परिवहन विभाग,
उ०प्र० शासन।
- 2- आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 3- पुलिस महानिदेशक,
उत्तर प्रदेश।
- 4- समस्त जिलाधिकारी/वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक/पुलिस अधीक्षक,
उत्तर प्रदेश।
- 5- अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ०प्र०।
- 6- उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 7- नगर आयुक्त,
लखनऊ/कानपुर/आगरा/इलाहाबाद/वाराणसी।
- 8- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 08 जुलाई, 2011

विषय: सड़कों के किनारे अनधिकृत कब्जा व अवैध निर्माण कार्यों को रेगुलेट करने के संबंध में प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में सम्पन्न बैठक दिनांक 17.06.2011 के कार्यवृत्त के अनुपालन के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया सड़कों के किनारे अनधिकृत कब्जा व अवैध निर्माण कार्यों को रेगुलेट करने के संबंध में प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में सम्पन्न बैठक दिनांक 17.06.2011 के संलग्न कार्यवृत्त का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्नक : यथोपरि।

भवदीय,

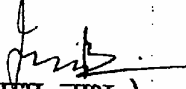
(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या एवं दिनांक उपरोक्त ।

प्रतिलिपि संलग्नक सहित निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से पृष्ठांकित कि वह उक्त शासनादेश एवं कार्यवृत्त को वेबसाइट पर अपलोड करते हुए इसकी प्रतियों उक्तवर्णित/समस्त संबंधित अधिकारियों को प्रेषित करते हुए शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

संलग्नक : यथोपरि ।

आज्ञा से,


(शशु नाथ)
उप सचिव e

“उ०प्र० रोड-साइड लैण्ड कन्ट्रोल एक्ट” व “पब्लिक प्रिमाइसेज एक्ट” (पी०पी० एक्ट) के तहत राजमार्ग की सड़को के किनारे अनाधिकृत कब्जा व अवैध निर्माण कार्यों को रेगुलेट किये जाने के सम्बन्ध में प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र०शासन की अध्यक्षता में सम्पन्न बैठक दिनांक 17.06.2011 का कार्यवृत्त

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद के लखनऊ मुख्यालय स्थित सभागार में सम्पन्न उक्त बैठक में विकास प्राधिकरणों, नगर निगम, नगर विकास विभाग, जिलाधिकारियों के प्रतिनिधि, लोक निर्माण विभाग व पुलिस विभाग के वरिष्ठ अधिकारियों द्वारा प्रतिभाग किया गया। उक्त बैठक में सम्यक विचार-विमर्श के उपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिये गये हैं :-

- प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा प्रमुख 10 विकास प्राधिकरणों लखनऊ, गाजियाबाद, कानपुर, आगरा, इलाहाबाद, मेरठ, वाराणसी, मुरादाबाद, गोरखपुर, मथुरा- वृन्दावन विकास प्राधिकरण के उपस्थित अधिकारियों, सम्बन्धित नगर निगमों/जिलाधिकारी/लोक निर्माण विभाग व पुलिस विभाग के प्रतिनिधियों को सम्बोधित करते हुए विभिन्न नगरों के अन्तर्गत नेशनल हाईवेज/स्टेट हाईवेज व नगर के अन्दर नगर निगम की सड़को पर बढ़ रहे अतिक्रमण के सम्बन्ध में चिन्ता व असंतोष व्यक्त किया गया।
- प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा यह निर्देशित किया गया कि “उ०प्र० रोड-साइड लैण्ड कन्ट्रोल एक्ट-1945” के अन्तर्गत लोक निर्माण विभाग द्वारा नेशनल हाईवेज/स्टेट हाईवेज का नियमानुसार नोटीफिकेशन किया जाना चाहिए। इस सम्बन्ध में यह निर्णीत हुआ कि यदि किसी सड़क का नोटीफिकेशन छूट गया है तो उसका लोक निर्माण विभाग द्वारा नोटीफिकेशन शीघ्र कराकर लोक निर्माण विभाग की ‘वेबसाइट’ पर ‘अपलोड’ कर दिया जाये। उक्त अधिनियम, 1945 के अन्तर्गत लोक निर्माण विभाग द्वारा बहुत कम चालान किये गये हैं, अतः इसके लिए नियमित अभियान चलाने के निर्देश दिये गये।
(कार्यवाही- लोक निर्माण विभाग)
- लोक निर्माण विभाग अपनी सड़को के ROW वाले ‘पोर्शन’ के लिए प्रापर्टी रजिस्टर को अद्यतन कर लें व उनका रख-रखाव उचित रूप से किया जाये। स्थानीय प्रशासन के अनुरोध पर रोड सीमा का चिन्हांकन भी तत्परता से करा दिया जाये तथा समस्त सूचना अपने वेबसाइट पर प्रदर्शित करें।
(कार्यवाही- लोक निर्माण विभाग)
- लोक निर्माण विभाग की सड़को पर जहाँ अतिक्रमण कर लिये गये हैं, वहां लोक निर्माण विभाग स्वयं, Initiative लेते हुए अभियान चलाकर, इन अतिक्रमणों को समयबद्ध रूप से हटवाया जाना सुनिश्चित करें।

(कार्यवाही- लोक निर्माण विभाग)

- 2 -

- आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा यह स्पष्ट किया गया कि उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवेलपमेन्ट एक्ट, 1973 में वर्ष 1997 में एक नई धारा-26 ए जोड़ते हुए 'Enactment' किया गया है, जो निम्नवत् है :-

(1) Whoever makes any encroachment on any land not being private property, whether such land belongs to or vests in the authority or not in a development area, except steps over drain in any public street, shall be punishable with simple imprisonment for a term which may extend to one year and with fine which may extend to twenty thousand rupees.

(2) Any offence punishable under Sub-section (1) shall be cognizable

- उक्त धारा-26 ए के अन्तर्गत सम्पूर्ण विकास क्षेत्र में किसी भी 'पब्लिक प्रापर्टी' पर किसी अतिक्रमण को दण्डनीय करते हुए संज्ञेय अपराध माना गया है। इसमें यह भी वर्णित है कि वर्ष 1997 में इस नई धारा-26ए जोड़कर Enactment करने की Date को, cut-off date मानते हुये, उससे पहिले के अतिक्रमणकर्ताओं को वैकल्पिक स्थान देकर ही हटाया जा सकता है।

(कार्यवाही- समस्त विकास प्राधिकरण)

- नगर निगम क्षेत्र में नगर निगम अधिनियम-1959 की धारा-296 व नगरपालिका क्षेत्र में नगरपालिका अधिनियम-1916 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत, नगर-निगम/नगरपालिका सड़को पर अतिक्रमण हटाया जाना सुनिश्चित किया जाय। इस धारा के अन्तर्गत बगैर नोटिस दिये हुये ही अवैध कब्जेदारों को तथा सड़क पर किये गये अवैध कब्जे/निर्माण को तोड़ा भी जा सकता है। नगर विकास विभाग कृपया जुर्माने की धनराशि बढ़ाने के लिए आवश्यक संशोधन करने पर विचार कर ले।

(कार्यवाही- नगर विकास विभाग/समस्त नगर निगम एवं नगरपालिका)

- स्थानीय स्तर पर अवैध अतिक्रमण से निपटने के लिए पुलिस विभाग ने एक प्रपत्र तैयार किया है जो सलग्न है। इस सलग्न प्रपत्र का उपयोग किया जाये।

(कार्यवाही- गृह विभाग/समस्त वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक/पुलिस अधीक्षक)

- प्रत्येक माह में एक बार नगर निगम, विकास प्राधिकरण, लोक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, एन0एच0ए0आई0, जिलाधिकारी के प्रतिनिधि तथा पुलिस प्रशासन द्वारा संयुक्त रूप से अभियान चलाकर अवैध कब्जा/अतिक्रमण को हटाये जाये तथा follow up Action में यह सुनिश्चित किया जाये कि एक बार अतिक्रमण हटाये जाने के पश्चात

पुनः खोखे, गुमटी व अन्य अतिक्रमण न होने पायें। इस सम्बन्ध में उस विभाग द्वारा 'पहल' किया जाये, जो मार्ग के रख-रखाव के लिए उत्तरदायी है।

(कार्यवाही-गृह/नगर विकास/लोक निर्माण विभाग/समस्त जिलाधिकारी एवं समस्त विकास प्राधिकरण)

- श्री सूर्य कुमार, अपर पुलिस महानिदेशक (ट्रैफिक) द्वारा अवगत कराया गया कि उन्होंने विगत दिनों में जिला स्तर पर पुलिस अधीक्षकों को निर्देश दे दिये हैं कि सभी थानाध्यक्ष यह सुनिश्चित करें कि एक बार अतिक्रमण हट जाने के पश्चात वहाँ किसी भी दशा में दुबारा अतिक्रमण न होने पाये अन्यथा इसका उत्तरदात्वि सम्बन्धित थानाध्यक्ष का होगा।

(कार्यवाही- गृह विभाग/समस्त वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक/पुलिस अधीक्षक)

- नगर में चिन्हित स्थानों पर बसों/ट्रकों, चौपहिया तथा अन्य छोटे वाहनों की रिपेयर की दुकान खोलकर अतिक्रमण करने वालों के विरुद्ध सम्भागीय/सहायक सम्भागीय परिवहन अधिकारी द्वारा भी सक्रिय कार्यवाही करते हुए नोटिस दी जानी चाहिए व एक बार नोटिस दे दिये जाने के पश्चात अनाधिकृत रूप से सड़क पर पार्क किये गये चौपहिया वाहनों को सीज़ भी किया जाना चाहिए। नगर में मोटर गैराज के लिए जमीन चिन्हित करते हुए इस दृष्टि से परीक्षण कर लिया जाय कि ऐसी चिन्हित भूमि का उपयोग वाणिज्यिक दर पर रखे जाने का क्या औचित्य है चूंकि ये सुविधायें कदाचित यातायात श्रेणी में आती हैं।

(कार्यवाही-नगरविकास/परिवहन विभाग/समस्त सम्भागीय/सहायक सम्भागीय परिवहन अधिकारी)

- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० को निर्देश दिये गये कि समाज के गरीब लोगों के हितों को ध्यान में रखते हुए 'रेडी' वालों/फेरीवालों तथा ऑटो-शॉप के लिए भी जोनल प्लान में स्थान चिन्हित किया जाना चाहिए तथा भारत सरकार की 'फेरी' नीति को प्रदेश की समाजिक/आर्थिक स्थिति के दृष्टिगत Customize करते हुए बनाया जाना चाहिए। यह भी निर्देश दिये गये कि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, जोनल प्लान में, रिक्शा स्टैण्ड/टैक्सी स्टैण्ड/बस स्टैण्ड, ऑटो-रिपेयर तथा पार्किंग स्थलों को पहले ही प्लान करके चिन्हित कर लें ताकि भविष्य में कोई असुविधा न हो। इसका भू-उपयोग भी कदाचित व्यवसायिक नहीं होना चाहिए, इसकी समीक्षा कर ली जाये। पूरे नगर में इन सुविधाओं का विकास, आवासीय अभिकरणों द्वारा किया जाये तथा इनकी लागत नगर की विक्रय योग्य सम्पत्तियों तथा CDC (City Development Charges) Load किया जाये।

(कार्यवाही-मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०)

- सड़क पर अतिक्रमण करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध विभिन्न अधिनियमों के अन्तर्गत सम्बन्धित विभागों द्वारा नियमानुसार 'प्रति-दिवस' की दर से अर्थदण्ड लगाया जाये तथा

गरीब लोगों के लिए वैकल्पिक स्थल भी चिन्हित कर लिया जाये ताकि उन्हें रोजगार भी मुहैया हो सकें।

(कार्यवाही-गृह/नगर विकास विभाग)

- नगर के चौराहों से 50 मीटर के 'रेडियल-डिस्टैन्स' पर आस-पास कोई अतिक्रमण न होने दिया जाये, ताकि ट्रैफिक का 'स्मूथ-फ्लो' बना रहे।

(कार्यवाही-गृह/नगर विकास विभाग/समस्त पुलिस अधीक्षक, नगर निगम एवं विकास प्राधिकरण)

- कानपुर नगर निगम के नगर आयुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि उन्होंने पिछले तीन महीने में अतिक्रमण विरोधी अभियान चलाकर काफी अतिक्रमण हटवाये हैं, परन्तु एक सप्ताह के बाद अतिक्रमणकर्ता पुनः उसी स्थल पर जाकर काबिज हो जाते हैं, इस हेतु पुलिस को अपने स्तर से Initiative लेते हुए 'दबिश' भी देनी चाहिये।

(कार्यवाही-गृह विभाग/नगर निगम/वरि0 पुलिस अधीक्षक, कानपुर)

- मेरठ वि0प्रा0 के उपाध्यक्ष द्वारा अवगत कराया गया कि नैशनल-हाईवे 58 पर उन्होंने विगत माह अपने Initiative पर 98 अतिक्रमण हटाये हैं, परन्तु पुलिस द्वारा कोई follow-up action नहीं लिया जा रहा है।

(कार्यवाही-गृह विभाग/वरि0 पुलिस अधीक्षक,मेरठ/मेरठ वि0प्राधिकरण)

- नगरों के अन्दर घूम रहे छुट्टा जानवरों (Stray Animals) को 'काँजी-हॉउस' में Shift किया जाना चाहिए ताकि नगर के अन्दर यातायात में ये जानवर अवरोध उत्पन्न न कर सकें।

(कार्यवाही-नगर विकास विभाग/समस्त नगर निगम एवं नगर पालिका)

संलग्नक : यथोपरि ।

आलोक कुमार
सचिव

अवैध रूप से किये गये अतिक्रमण को हटाने सम्बन्धी निर्देश

बुक नं० नोटिस नं० दिनांक

नाम :
पिता का नाम :
पता :

आपने स्थान पर थाना क्षेत्र में अवैध रूप से (अतिक्रमण का प्रकार) अतिक्रमण कर रखा है जिसके कारण ट्रैफिक जाम लगता है एवं दुर्घटना होने का खतरा बना रहता है।

अतः आपसे अनुरोध है कि आप 24 घंटे के अन्दर इस स्थान से अपना अतिक्रमण हटा ले अन्यथा आपके विरुद्ध धारा-447 भारतीय दण्ड विधान धारा-3 लोक सम्पत्ति-निवारण अधिनियम 1984, धारा-210 नगर पालिका अधिनियम-1916, धारा-26क उ०प्र० योजना एवं विकास अधिनियम-1997 एवं धारा-177 उ०प्र० मोटर वाहन नियमावली-1988 के अन्तर्गत मुकदमा लिखाकर उसकी विवेचना करके चालान सम्बन्धित न्यायालय भेजा जायेगा। जो एक गैर जमानती पुलिस केस होगा और इसमें गिरफ्तारी का भी प्राविधान है।

अतिक्रमण करने वाले के हस्ताक्षर
नाम/ अंगूठे का निशान

आदेशकर्ता अधिकारी के हस्ताक्षर
नाम/ पदनाम व मोहर

अवैध रूप से किये गये अतिक्रमण को हटाने सम्बन्धी निर्देश

बुक नं० नोटिस नं० दिनांक

नाम :
पिता का नाम :
पता :

आपने स्थान पर थाना क्षेत्र में अवैध रूप से (अतिक्रमण का प्रकार) अतिक्रमण कर रखा है जिसके कारण ट्रैफिक जाम लगता है एवं दुर्घटना होने का खतरा बना रहता है।

अतः आपसे अनुरोध है कि आप 24 घंटे के अन्दर इस स्थान से अपना अतिक्रमण हटा ले अन्यथा आपके विरुद्ध धारा-447 भारतीय दण्ड विधान धारा-3 लोक सम्पत्ति निवारण अधिनियम 1984, धारा-210 नगर पालिका अधिनियम-1916, धारा-26क उ०प्र० योजना एवं विकास अधिनियम-1997 एवं धारा-177 उ०प्र० मोटर वाहन नियमावली-1988 के अन्तर्गत मुकदमा लिखाकर उसकी विवेचना करके चालान सम्बन्धित न्यायालय भेजा जायेगा। जो एक गैर जमानती पुलिस केस होगा और इसमें गिरफ्तारी का भी प्राविधान है।

अतिक्रमण करने वाले के हस्ताक्षर
नाम/ अंगूठे का निशान

आदेशकर्ता अधिकारी के हस्ताक्षर
नाम/ पदनाम व मोहर

अवैध अतिक्रमण हेतु दण्ड की व्यवस्था

1. धारा-3 लोक सम्पत्ति क्षति निवारण 1984 के अर्न्तगत पाँच वर्ष का कारावास एवं अर्थ दण्ड ।
2. धारा-447 भारतीय दण्ड विधान के अर्न्तगत तीन माह का कारावास एवं रू0 500/- अर्थदण्ड ।
3. धारा-177 M. V. Act के अर्न्तगत प्रथम गलती/अपराध पर 100/- एवं दुबारा गलती पर 300/- अर्थदण्ड ।
4. धारा-210 नगर पालिका अधिनियम के अर्न्तगत 1000/- अर्थदण्ड ।
5. धारा-26क उत्तर प्रदेश योजना एवं विकास अधिनियम 1997 के अर्न्तगत एक वर्ष का कारावास एवं 20000/- तक का अर्थदण्ड ।

अवैध अतिक्रमण हेतु दण्ड की व्यवस्था

1. धारा-3 लोक सम्पत्ति क्षति निवारण 1984 के अर्न्तगत पाँच वर्ष का कारावास एवं अर्थ दण्ड ।
2. धारा-447 भारतीय दण्ड विधान के अर्न्तगत तीन माह का कारावास एवं रू0 500/- अर्थदण्ड ।
3. धारा-177 M. V. Act के अर्न्तगत प्रथम गलती/अपराध पर 100/- एवं दुबारा गलती पर 300/- अर्थदण्ड ।
4. धारा-210 नगर पालिका अधिनियम के अर्न्तगत 1000/- अर्थदण्ड ।
5. धारा-26क उत्तर प्रदेश योजना एवं विकास अधिनियम 1997 के अर्न्तगत एक वर्ष का कारावास एवं 20000/- तक का अर्थदण्ड ।

उत्तर प्रदेश सरकार
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-5
संख्या 3850/ आठ-5-11-10ई/11
लखनऊ : दिनांक 11 नवम्बर, 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमन) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 30 सन् 1974) द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 5-क की उपधारा (1) के साथ पठित धारा 55 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा के सदस्यों की सेवानिवृत्ति लाभों के सम्बन्ध में निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं।

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवानिवृत्ति लाभ नियमावली, 2011

संक्षिप्त नाम, 1. प्रारंभ और लागू होना

(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा सेवानिवृत्ति लाभ नियमावली, 2011 कही जायेगी।

(2) यह तात्कालिक प्रभाव से लागू होगी।

(3) यह उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा के उन सभी सदस्यों जो इस नियमावली के प्रारंभ होने के दिनांक को या उसके पश्चात सेवानिवृत्त होंगे, पर लागू होगी :

परन्तु यह कि राज्य सरकार ऐसे व्यक्तियों को जो इस नियमावली के प्रारंभ होने के दिनांक से पूर्व सेवानिवृत्त हुए हो, इस नियमावली के अधीन इस आशय के कार्यकारी आदेश द्वारा आच्छादित कर सकती है :

परन्तु यह और कि यह नियमावली दिनांक 1 अप्रैल, 2005 को या उसके पश्चात नियुक्त सेवा के सदस्यों पर लागू नहीं होगी।

(4) दिनांक 1 अप्रैल, 2005 को या उसके पश्चात नियुक्त राज्य सरकार के कर्मचारियों को यथा अनुमत्य नव परिभाषित अंशदायी पेंशन प्रणाली सेवा के ऐसे सदस्यों पर, जो दिनांक 1 अप्रैल, 2005 को या उसके पश्चात नियुक्त हुए हों, यथा आवश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे।

परिभाषायें

2. जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,—

(क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है ;

(ख) "औसत वेतन" का तात्पर्य उस दिनांक के जब सेवा

के सदस्य को सेवा निवृत्त होना हो, ठीक पूर्ववर्ती पिछले दस महीने के दौरान उसको देय वेतन के मासिक औसत से है :

परन्तु यह कि,—

(एक) यदि, सेवा के अन्तिम दस मास के दौरान कोई सेवा का सदस्य बिना वेतन की छुट्टी पर ड्यूटी से अनुपस्थित रहा हो, या ऐसी परिस्थितियों में निलम्बित किया गया हो कि निलम्बन की अवधि की गणना सेवा के रूप में न की जाय तो इस प्रकार व्यतीत की गयी अवधि की गणना नहीं की जायेगी और अंतिम दस मास के ठीक पूर्व की उतनी ही अवधि को सम्मिलित किया जायेगा ; और

(दो) यदि सेवा के अन्तिम दस मास के दौरान कोई सेवा का सदस्य वेतन सहित छुट्टी पर ड्यूटी से अनुपस्थित रहा हो या निलम्बित किये जाने पर, सेवा का समपहरण किये बिना सेवा में बहाल किया गया हो तो औसत का अभिनिश्चय करने के प्रयोजनार्थ उसकी ऐसी परिलब्धियों की गणना की जायेगी जो उस दशा में होती यदि वह ड्यूटी से अनुपस्थित न रहा होता या निलम्बित न किया गया होता।

स्पष्टीकरण :—उक्त परन्तुक के खण्ड (एक) में पद "वेतन" के अन्तर्गत वेतन और समस्त ऐसे भत्ते सम्मिलित हैं जो सेवा के किसी सदस्य को अनुमन्य हों।

(ग) "केन्द्रीयित सेवा" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 5—क के अधीन विकास प्राधिकरण के लिए सृजित सामान्य सेवा से है ;

(घ) "परिलब्धि" का तात्पर्य फाइनेंशियल हैण्ड बुक, खण्ड दो, भाग दो से चार के फण्डामेंटल रूल 9 (21) में यथा परिभाषित वेतन से है ;

टिप्पणी :—यदि सेवा का कोई सदस्य अपनी सेवा—निवृत्ति या मृत्यु के ठीक पूर्व वेतन सहित छुट्टी पर ड्यूटी से अनुपस्थित रहा हो तो सेवा उपदान और/या मृत्यु एवं सेवा—निवृत्ति उपदान की गणना करने के प्रयोजनार्थ उसकी ऐसी परिलब्धियों की गणना की जायेगी जो उस दशा में हो तो यदि वह ड्यूटी से अनुपस्थित न होता :

परन्तु यह कि उपदान की धनराशि वेतन में वृद्धि के कारण जिसका आहरण वास्तव में न किया गया हो, बढ़ न जाय और यह कि उच्चतर स्थानापन्न या अस्थायी वेतन का लाभ तभी दिया जाय जब यह प्रमाणित हो कि वह उच्चतर स्थानापन्न या अस्थायी पद धारण किये होता यदि वह छुट्टी पर न गया होता।

(ड.) "परिवार" का तात्पर्य पारिवारिक पेंशन प्राप्त करने के लिए अर्ह सेवा के किसी सदस्य के निम्नलिखित सम्बन्धियों से है :—

- (एक) यथास्थिति पत्नी/पति,
 (दो) पचीस वर्ष की आयु से कम या सेवायोजन के दिनांक को, जो भी पहले हो, अविवाहित और बेरोजगार पुत्र/पुत्रियां (विधवा पुत्रियों सहित),
 (तीन) विवाह/पुनर्विवाह के दिनांक तक या सेवायोजन के दिनांक तक या मृत्यु के दिनांक तक, जो भी पहले हो, अविवाहित/विधवा/तलाकशुदा पुत्रियां,
 (चार) माता-पिता जो सेवा के सदस्य पर उसके जीवनकाल में पूर्णतया आश्रित थे और और यदि मृत सदस्य की विधवा/मृत सदस्य का विधुर और/या बच्चे न हों।
 (च) "प्रपत्र" का तात्पर्य इस नियमावली से संलग्न प्रपत्र से है ;
 (छ) "सेवा का सदस्य" का तात्पर्य तत्समय प्रवृत्त सुसंगत नियमावली के अधीन सेवा के संवर्ग में किसी पद के विरुद्ध आमेलित या उस पर नियुक्त व्यक्ति से है ;
 (ज) "पेंशन-योग्य पद" का तात्पर्य ऐसे पद से है जिसके सम्बन्ध में निम्नलिखित तीन शर्तें पूरी करता हो, अर्थात्—
 (एक) पद उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवानियमावली, 1985 के किसी संवर्ग में हो ;
 (दो) नियोजन मौलिक और स्थायी हो ; और
 (तीन) सेवा कार्य के लिए भुगतान किसी प्राधिकरण द्वारा किया जाता हो।
 (झ) "अर्हकारी सेवा" का तात्पर्य सेवा के किसी सदस्य की ऐसी सेवा से है जो निम्नलिखित शर्तों को पूरी करता हो :-
 (एक) सेवा किसी प्राधिकरण के अधीन अवश्य हो,
 (दो) नियोजन मौलिक/नियमित/स्थायी अवश्य हो,
 (तीन) सेवा का भुगतान किसी प्राधिकरण द्वारा अवश्य किया जाता हो,
 (चार) किसी प्राधिकरण के अधीन गैर पेंशनयोग्य अधिष्ठान में अस्थायी या स्थानापन्न सेवा को छोड़कर सेवा की अवधि,
 (पांच) किसी कार्य प्रभारित अधिष्ठान में सेवा की अवधि और,
 (छह) आकस्मिक व्यय से भुगतान किये जाने वाले पद में सेवा की अवधि :

परन्तु यह कि सेवा के किसी सदस्य की सेवा क्षति पूर्ति उपदान के सिवाय पेंशन और उपदान के लिए तब तक अर्ह नहीं होगी जब तक कि उसने बीस वर्ष की सेवा पूरी न कर ली हो :

परन्तु, यह और कि किसी सुधारन्यास, प्राधिकरण, पालिका, बोर्ड, निगम, केन्द्र या राज्यसरकार के अधीन निरन्तर अस्थायी या स्थानापन्न सेवा की अवधि की गणना

अर्हकारी सेवा के रूप में की जायेगी यदि उसी या किसी अन्य पद पर सेवा के किसी व्यवधान के बिना बाद में उसे स्थायी कर दिया जाय।

टिप्पणी :- यदि किसी पेंशन रहित अधिष्ठान, कार्य प्रभारित अधिष्ठान में या आकस्मिकता व्यय से भुगतान किये जाने वाले किसी पद पर की गयी सेवा किसी पेंशनयुक्त अधिष्ठान में अस्थायी सेवा की दो अवधि के बीच या किसी पेंशनयुक्त अधिष्ठान में अस्थायी सेवा और स्थायी सेवा की अवधि के बीच में पड़ती हो तो वह सेवा का व्यवधान नहीं होगी।

(ज) "सेवानिवृत्ति" का तात्पर्य किसी सेवा के सदस्य के केन्द्रीयित सेवा से अधिवर्षिता पर, या लोकहित में स्वेच्छा से या अनिवार्य रूप से सेवानिवृत्त होने पर या स्थायी पद या स्थायी नियुक्ति की समाप्ति पर, यदि सेवा के सदस्य की नियुक्ति किसी अन्य पद पर न की जाय या उसे उसके पूर्ववर्ती मौलिक पद पर, यदि कोई हो प्रत्यावर्तित करना सम्भव न हो, सेवामुक्त होने से है ;

टिप्पणी :- सेवा से स्वेच्छया सेवानिवृत्ति का तात्पर्य उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा नियमावली, 1985 के नियम-34 में विनिर्दिष्ट आयु प्राप्त करने के पश्चात् सेवानिवृत्ति से है ;

(ट) "सेवा-निवृत्ति पेंशन" का तात्पर्य ऐसी पेंशन से है जो ऐसे सेवा के सदस्य को स्वीकृत की जाय, जिसे अधिवर्षिता की आयु प्राप्त करने के पूर्व सेवा-निवृत्त होने की अनुज्ञा दी जाय और इसके अन्तर्गत ऐसी पेंशन भी है जो ऐसे सेवा के सदस्य को स्वीकृति की जाय जिससे अधिवर्षिता की आयु प्राप्त करने के पूर्व सेवानिवृत्त होने की अपेक्षा की जाय ;

(ठ) "सेवा" का तात्पर्य अधिनियम के अधीन सृजित उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा से है।

(ड) " अधिवर्षिता पेंशन" का तात्पर्य किसी ऐसे सेवा के सदस्य को स्वीकृत पेंशन से है जो उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा नियमावली, 1985 के नियम 34 के अधीन निर्धारित विशिष्ट आयु प्राप्त होने पर या उपर्युक्त नियमावली के नियम 34 के अधीन स्वीकृत सेवा में विस्तार की अवधि समाप्त होने पर सेवानिवृत्त होने का हकदार हो।

(1) सेवा के सदस्यों द्वारा अपने विकल्प का प्रयोग इस नियमावली के प्रवर्तन से नब्बे दिन के भीतर किया जायेगा और एक बार किया गया विकल्प अन्तिम होगा।

(2) यदि, इस नियमावली का विकल्प करने वाले किसी सेवा के सदस्य ने अपने भविष्य निधि लेखे में जमा प्राधिकरण के अंशदान और बोनस की धनराशि का अन्तिम रूप से आहरण कर लिया हो तो उसे वह धनराशि इस

विकल्प और 3.
अंशदान
(धारा 20)

नियमावली के भाग छः के अधीन स्थापित पेंशन निधि में भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा समय-समय पर निर्धारित दर पर ब्याज सहित जमा करनी होगी।

(3) यदि किसी प्राधिकरण ने इस नियमावली का विकल्प करने वाले सेवा के सदस्य की भविष्य निधि में बोनस और अपना अंशदान जमा न किया हो तो प्राधिकरण को उपर्युक्त पेंशन निधि में ऐसी धनराशि उसी दर पर जैसा उपनियम (2) में उल्लिखित है, ब्याज सहित जमा करनी होगी।

(4) इस नियमावली का विकल्प करने वाले सेवा के सदस्य को प्राधिकरण पेंशन निधि में पड़ी हुई धनराशि और ऐसी धनराशि भी जो ऐसे सेवा के सदस्य के उक्त विकल्प के दिनांक तक उक्त निधि में जमा की जानी हो, प्राधिकरण द्वारा इस नियमावली के भाग छः के अधीन स्थापित पेंशन निधि में जमा की जायेगी।

(5) सेवा के सदस्य के भविष्य निधि लेखे में जमा किए गये प्राधिकरण के अंशदान की धनराशि का प्राधिकरण द्वारा भविष्य निधि लेखे से आहरण किया जायगा और उसे उपर्युक्त पेंशन निधि में प्राधिकरण द्वारा जमा किया जायगा।

(6) यह नियमावली सेवा के किसी ऐसे सदस्य पर लागू नहीं होगी जो विहित समय सीमा के भीतर इसका विकल्प नहीं करता या जो ऐसे युक्तियुक्त समय के भीतर जो सम्बन्धित प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा दिया जाय, उपनियम (2) में उल्लिखित शर्तों को पूरा नहीं करता।

(7) इस नियमावली द्वारा शासित सेवा के सदस्य उन पर इस नियमावली लागू होने के दिनांक से, प्राधिकरण द्वारा उनकी भविष्य निधि में देय बोनस और अंशदान के लाभ से वंचित हो जायगे।

भाग-1

पेंशन और उपादान

(धारा 24)

4.

पेंशन और उपादान की गणना—(1) अधिवर्षिता, सेवा-निवृत्ति, अक्षम और प्रतिकर पेंशन या उपादान की धनराशि उत्तर प्रदेश सरकार के कर्मचारियों पर लागू प्रक्रिया और सूत्र के अनुसार संगणित समुचित धनराशि होगी।

परन्तु यह कि सभी समुचित सावधानी के बाद भी पेंशन भुगतान आदेश और उपादान भुगतान आदेश जारी करने में विलम्ब की संभावना हो तो संबंधित प्राधिकरण का उपाध्यक्ष अंतरिम पेंशन और अंतरिम उपादान स्वीकृत करेगा जिसको अंतिम पेंशन और अंतिम उपादान से समायोजित किया

जायगा :

परन्तु यह और कि यदि सेवा के सेवानिवृत्त सदस्य के नियंत्रण से परे के कारणों से उपादान देय होने के दिनांक से तीन माह से अधिक का विलम्ब होता है तो समय समय पर सरकार द्वारा अपने कर्मचारियों के लिए विनिर्दिष्ट दर पर तीन माह के बाद वास्तविक भुगतान के दिनांक तक उपादान की धनराशि पर ब्याज देय हो जायेगा।

(2) कोई विशेष अतिरिक्त पेंशन स्वीकृत नहीं की जाएगी।

(3) पद "अक्षम और प्रतिकर पेंशन" का वही अर्थ होगा जो सिविल सर्विस रेगुलेशन्स में सरकार के कर्मचारियों के संबंध में उसके लिए दिया गया है।

भाग-दो

मृत्यु और सेवा निवृत्ति उपदान

(धारा 55)

5.

मृत्यु और सेवानिवृत्ति उपदान—(1) किसी सेवा के सदस्य को सेवा निवृत्त होने पर उपदान दिया जायगा, जिसकी गणना सरकारी कर्मचारियों पर ऐसी सीमा के अधीन रहते हुए राज्य सरकार के कर्मचारियों पर लागू प्रक्रिया और सूत्र के अनुसार की जाएगी।

(2) मृत्यु उपदान—अधिवर्षिता से पूर्व सेवा के किसी सदस्य की मृत्यु होने पर उपादान की धनराशि की गणना निम्नानुसार की जायेगी,—

सेवा की अवधि

उपदान की दर

(क) एक वर्ष से कम

परिलब्धियों का दो गुना

(ख) एक वर्ष या अधिक परन्तु पांच वर्ष से कम

परिलब्धियों का छह गुना

(ग) पांच वर्ष या अधिक परन्तु बीस वर्ष से कम

परिलब्धियों का बारह गुना

(घ) बीस वर्ष या अधिक

अंतिम परिलब्धि के अधिकतम 16.5 माह की सीमा के अधीन अर्हकारी सेवा के पूर्ण छमाही के बराबर परिलब्धियों का एक चौथाई या रूपये दस लाख जो भी कम हो।

(3) उपनियम (2) के अनुसार अनुमन्य उपदान की धनराशि किसी भी स्थिति में सरकारी सेवकों को अनुमन्य धनराशि से अधिक नहीं होगी।

(धारा 42)

6.

नामनिर्देशन (1) प्रत्येक सेवा के सदस्य जैसे ही वह इस नियमावली का विकल्प करे या जैसे ही यह नियमावली उस

पर लागू हो जाय, नामनिर्देशन करेगा जिसमें एक या अधिक व्यक्तियों को कोई ऐसा उपदान जो नियम 5 के उपनियम (2) या उपनियम (3) के अधीन स्वीकृत किया जाय और ऐसा उपदान जिसका नियम (5) के उपनियम (1) के अधीन उसे अनुमन्य हो जाने के पश्चात् उसकी मृत्यु के पूर्व भुगतान न किया गया हो, प्राप्त करने का अधिकार प्रदान किया गया हो :

परन्तु यह कि यदि नामनिर्देशन करते समय सेवा के सदस्य का परिवार हो, तो नामनिर्देशन उसके परिवार के किसी एक या अधिक सदस्यों से भिन्न किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में नहीं किया जायगा।

टिप्पणी— सेवा के सदस्य द्वारा नामनिर्देशन या नामनिर्देशन में कोई परिवर्तन सम्बन्धित उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के अनुमोदन से अपने सेवाकाल में या सेवानिवृत्ति के पश्चात् किया जा सकता है।

(2) यदि कोई सेवा के सदस्य उपर्युक्त उपनियम (1) के अधीन एक से अधिक व्यक्ति का नामनिर्देशन करें, तो वह नाम-निर्देशन पत्र में प्रत्येक नामनिर्दिष्ट व्यक्ति को देय धनराशि या अंश ऐसी रीति से विनिर्दिष्ट करेगा जिससे कि उसके अंतर्गत उपदान की सम्पूर्ण धनराशि आ जाय।

(3) सेवा का कोई सदस्य नामनिर्देशन में यह व्यवस्था कर सकता है कि—

(क) किसी नामनिर्दिष्ट व्यक्ति की सेवा के सदस्य के पूर्व मृत्यु हो जाने पर उस नामनिर्दिष्ट व्यक्ति को प्रदत्त अधिकार नामनिर्दिष्ट ऐसे अन्य व्यक्ति को अन्तरित हो जायगा जिसे नामनिर्देशन-पत्र में विनिर्दिष्ट किया जाय :

परन्तु यह कि यदि नामनिर्देशन करते समय सेवा के सदस्य के परिवार में एक से अधिक सदस्य हों तो इस प्रकार विनिर्दिष्ट व्यक्ति उसके परिवार के सदस्य से भिन्न व्यक्ति न होगा ;

(ख) नामनिर्दिष्ट व्यक्ति का नामनिर्देशन उसमें विनिर्दिष्ट आकस्मिक घटना होने की दशा में अविधिमान्य हो जायगा।

(4) किसी ऐसे सेवा के सदस्य द्वारा जिसका नामनिर्देशन करते समय परिवार न हो, किया गया नामनिर्देशन या किसी ऐसे सेवा के सदस्य द्वारा ; जिसके परिवार में नामनिर्देशन करने के दिनांक को केवल एक सदस्य हो, उपनियम (3) के खण्ड (क) के अधीन नामनिर्देशन में की गई व्यवस्था उस दशा में अविधि मान्य हो जायगी जब बाद में सेवा के सदस्य का यथास्थिति परिवार हो जाय या उसके परिवार में कोई अतिरिक्त सदस्य हो जाय।

(5)(क) प्रत्येक नामनिर्देशन (क) से (ड.) तक के किसी एक ऐसे प्रपत्र में होगा जो उस मामले की परिस्थिति के अनुसार उपयुक्त हो ;

(ख) सेवा का कोई सदस्य किसी भी समय नीचे उपनियम (7) में उल्लिखित समुचित प्राधिकारी को लिखित नोटिस भेजकर नाम निर्देशन रद्द कर सकता है परन्तु यह कि सेवा के सदस्य ऐसी नोटिस के साथ इस नियमावली के अनुसार किया गया नया नामनिर्देशन भेजेगा।

(6) किसी ऐसे नामनिर्दिष्ट व्यक्ति की जिसके सम्बन्ध में उपनियम (3) के खण्ड (क) के अधीन नामनिर्देशन में किसी दूसरे व्यक्ति को उसका अधिकार अन्तरित हो जाने के सम्बन्ध में कोई व्यवस्था न की गई हो, मृत्यु हो जाने पर तुरन्त ही या किसी ऐसी घटना के हो जाने पर जिसके कारण नामनिर्देशन उपनियम (3) के खण्ड (ख) या उपनियम (4) के अनुसारेण में अविधि मान्य हो जाय, सेवा के सदस्य समुचित प्राधिकारी को औपचारिक रूप से नामनिर्देशन रद्द करने की लिखित नोटिस के साथ इस नियमावली के अनुसार किया गया नया नामनिर्देशन भी भेजेगा।

(7) सेवा के किसी सदस्य द्वारा दिया गया प्रत्येक नामनिर्देशन और रद्द करने की प्रत्येक नोटिस उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को भेजी जायेगी जो उसमें प्राप्ति का दिनांक इंगित करते हुए उस समय प्रतिहस्ताक्षर करेगा और उसे अपनी अभिरक्षा में रखेगा।

(8) सेवा के किसी सदस्य द्वारा किया गया प्रत्येक नामनिर्देशन और रद्द किये जाने के लिए दी गई प्रत्येक नोटिस, जहां तक कि वह विधिमान्य हो, उपनियम (7) में उल्लिखित प्राधिकारी को प्राप्त होने के दिनांक से प्रभावी होगी।

(9) यदि किसी सेवा के सदस्य को, जिसका कोई परिवार हो, ऐसा नामनिर्देशन किए बिना जिसमें उसके परिवार के एक या अधिक सदस्यों की मृत्यु एवं सेवानिवृत्ति उपदान की धनराशि प्राप्त करने का अधिकार प्रदत्त किया गया हो, मृत्यु हो जाय तो वह उसके परिवार के उन जीवित सदस्यों को बराबर-बराबर अंशों में निम्नलिखित रीति से दिया जायगा :

(क) यदि परिवार में नीचे दी गयी सूची में एक से अधिक जीवित सदस्य हैं तो उपदान की धनराशि उनमें बराबर-बराबर वितरित कर दी जायेगी :-

(एक) पत्नी/पति,

(दो) पुत्र (सौतेले पुत्र और दत्तक पुत्र सहित),

(तीन) पुत्रियां (सौतेली पुत्रियां और दत्तक पुत्रियों सहित)

(ख) यदि ऊपर दी गयी सूची से कोई सदस्य जीवित नहीं है और नीचे दी गयी सूची का एक से अधिक संबंधी है तो उपदान की धनराशि उनमें बराबर बराबर वितरित की जायेगी :-

(एक) विधवा पुत्रियां
 (दो) 18 वर्ष से कम आयु के भाई और अविवाहित और विधवा बहनें (सौतेले भाई और बहिनों सहित)
 (तीन) पिता
 (चार) माता
 (पांच) विवाहित पुत्रियां (सौतेली पुत्रियों सहित)
 (छह) पूर्व में मृत पुत्र के बच्चे :
 परन्तु यह कि यदि सेवा के किसी सदस्य का कोई परिवार नहीं है और नाम निर्देशन किये बिना उसकी मृत्यु हो जाती है तो उपदान समयहृत हो जायेगा।

भाग—तीन
 पारिवारिक पेंशन

- (धारा 24) 7. पारिवारिक पेंशन— सेवा के किसी सदस्य के परिवार को पारिवारिक पेंशन उत्तर प्रदेश राज्य के कार्यकलापों के सम्बन्ध में सेवारत सरकारी सेवकों पर लागू सुसंगत नियमों द्वारा विनियमित होगी। पारिवारिक पेंशन के लिए प्रपत्र च में आवेदन किया जायेगा।

भाग—चार
 राशिकरण

- (धारा 24) 8. राशिकरण—पेंशन के राशिकरण की सुविधा उत्तर प्रदेश सिविल पेंशन (कम्प्यूटेशन) रूल्स के अनुसार पेंशन के राशिकरण की सुविधा उपलब्ध होगी परन्तु पेंशन की धनराशि का अधिकतम, जिसे राशिकृत किया जाएगा, इस नियमावली के भाग—एक के अधीन अनुमन्य पेंशन की एक तिहाई तक होगी :
 परन्तु राशिकरण के पश्चात् वस्तुतः देय पेंशन सिविल सर्विस रेगुलेशन्स के अनुच्छेद 474 और 474—ए के अधीन अनुमन्य पेंशन से आधा से किसी भी दशा में कम नहीं होगी।

भाग—पांच
 प्रकीर्ण

9. उपदान या पेंशन से वसूली— उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को सम्बद्ध सेवा के सदस्य द्वारा प्राधिकरण को वैध रूप से देय धनराशि की उसे स्वीकृत उपदान या पेंशन से वसूल करने का अधिकार होगा।
 10. कतिपय मामलों में उपदान/पारिवारिक पेंशन स्वीकृत नहीं की जायेगी—यदि सेवा के सदस्य को आपराधिक अवचार के

कारण दण्ड दिया गया हो या अवचार दिवालिया होने या गबन करने के कारण सेवा से पदच्युत किया गया हो या हटाया गया हो तो उसे सामान्यतः कोई उपदान या पारिवारिक पेंशन नहीं दी जायेगी,

परन्तु यह कि नियुक्ति प्राधिकारी को अधिकार होगा कि यदि पेंशनर पर गंभीर अपराध का दोष सिद्ध होता है तो पेंशन या उसके किसी भाग को रोक ले या वापस ले ले।

(धारा 20, 24, 11.
51)

पेंशन सम्बन्धी अंशदान—(1)विकास प्राधिकरणवार अंश का निर्धारण शासन स्तर से किया जाएगा, जिसमें 50 प्रतिशत वेटेज केन्द्रीयित सेवाओं के स्वीकृत पदों की संख्या को तथा अवशेष 50 प्रतिशत विकास प्राधिकरण के इनकम पोर्टेशियल को दिया जायेगा। प्राधिकरण अंश का रिव्यू शासन द्वारा समय-समय पर किया जायेगा।

(2) किसी वित्तीय वर्ष में पेंशन भुगतान के लिए आवश्यक धनराशि का आंकलन वित्तीय वर्ष पूरा होने के तीन माह पूर्व कर लिया जायेगा और समस्त विकास प्राधिकरण को शासन द्वारा वार्षिक आंकलित धनराशि के निर्धारित अंश के भुगतान के निर्देश निर्गत किये जायेंगे।

(3) वर्तमान में विकास प्राधिकरण के स्तर पर जो फण्ड उपलब्ध है, उसमें से विकास प्राधिकरण अंश को सम्बन्धित विकास प्राधिकरण 'उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा पेंशन निधि' में अपने अंश के रूप में स्थानान्तरित करेगा और कार्मिक से सम्बन्धित अंश को इस नियमावली के लागू होने पर उन्हें पी0एफ0 की भांति वापस कर दिया जायेगा। अंशदायी भविष्य निधि योजना समाप्त हो जायेगी।

(धारा 20)

12

पेंशन सम्बन्धी अंशदान का लेखा-नियम 11 में उल्लिखित अंशदान का लेखा उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण तथा वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण के द्वारा रखा जायेगा तथा उससे किए गये विनियोजन का लेखा वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण के निर्देशों के अनुसार रखा और तैयार किया जायगा।

(धारा 42)

13.

(1) सेवानिवृत्त होने वाले सेवा के सदस्यों के सम्बन्ध में अग्रिम कार्यवाही—(1) प्राधिकरण के विभागाध्यक्ष या जहां कोई विभागाध्यक्ष न हो, वहां ऐसे कार्यालय अधीक्षक/प्रधान लिपिक जिन्हें अधिष्ठान का कार्य सौंपा गया हो, 1 जनवरी और 1 जुलाई को केन्द्रीयित सेवा के ऐसे समस्त सेवा के सदस्य की जो आगामी दो वर्ष में सेवा निवृत्त होने वाले हों, छमाही सूची तैयार करेंगे और इस सूची को प्रति वर्ष 31 जनवरी और 31 जुलाई को विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष को भेजेंगे। यथास्थिति, विभागाध्यक्ष या कार्यालय अधीक्षक/प्रधान लिपिक, अधिकारी के सेवा-निवृत्त होने के

दिनांक से डेढ़ वर्ष पूर्व यह भी सुनिश्चित करेंगे कि सम्बद्ध सेवा के सदस्य से उसके सेवा निवृत्त होने के दिनांक तक कोई देय वसूल किए बिना न रह जाय। विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष प्रति वर्ष 15 फरवरी और 15 अगस्त तक इस सूची की एक प्रति वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण को भेजेंगे।

(2) सेवा के प्रत्येक सदस्य की सेवा-निवृत्ति के दिनांक के एक वर्ष पूर्व यथास्थिति विभागाध्यक्ष या कार्यालय अधीक्षक/प्रधान लिपिक प्रपत्र "छ" में उसके आवेदन-पत्र को उसकी पेंशन और उपदान से सम्बन्धित अन्य अभिलेखों को पूरा करेंगे और उन्हें प्राधिकरण के मुख्य लेखाधिकारी को भेजेंगे जो पेंशन और उपदान की धनराशि की जांच करने के पश्चात् उसे विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करेगा, जो पेंशन और उपदान के पत्रादि की संवीक्षा करेगा। इन पत्रादि की संवीक्षा उसी रीति से की जायेगी जिस रीति से अधिनियम के अधीन प्राधिकरण निधि के दावों की परीक्षा की जाती है। उपाध्यक्ष इन पत्रादि की प्रति सेवा के सदस्य की सेवा निवृत्ति के दिनांक के छः माह पूर्व वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायेंगे।

(3) उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण पेंशन और/या उपादान स्वीकृत करने के लिए सक्षम प्राधिकारी होगा। यदि सेवा के सदस्य का सेवा अभिलेख संतोषप्रद न हो तो उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को पेंशन और/या उपदान में कटौती करने का अधिकार होगा। उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण यह समाधान करेगा कि सेवानिवृत्त होने वाले सेवा के सदस्य की सेवा संतोषप्रद रही है और इस नियमावली के अधीन देय पूर्ण पेंशन और/या उपदान स्वीकृत करेगा और यदि सेवा संतोषजनक न रही हो तो वह यह सिफारिश करेगा और सुनिश्चित करेगा कि पेंशन और/या उपदान में कोई कटौती की जाय या नहीं और उपाध्यक्ष इस सम्बन्ध में अपना समाधान करने के उद्देश्य से सम्बद्ध सेवा के सदस्य को स्पष्टीकरण देने का अवसर देगा।

(4) पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपादान/मृत्यु एवं सेवानिवृत्ति उपदान के गलत निर्धारण के कारण अतिरिक्त भुगतान को वापस किया जायेगा और इसे बाध्यकर बनाने के लिए सेवानिवृत्त होने वाले प्रत्येक अधिकारी से यथास्थिति, प्रपत्र "ज" या "झ" में पहले से ही घोषणा करा ली जाएगी।

(5) सम्बद्ध सेवा के सदस्य द्वारा प्रपत्र "घ" में पेंशन की स्वीकृति के लिए आवेदन-पत्र उचित माध्यम से प्रस्तुत किया जाएगा और सेवा के सदस्य की मृत्यु होने की दशा में, उपदान/पारिवारिक पेंशन की स्वीकृति के लिए

- आवेदन-पत्र दावेदार द्वारा विहित प्रपत्र में प्रस्तुत किया जायगा।
- (6) उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत की गयी पेंशन की संवीक्षा राज्य सरकार द्वारा की जायेगी।
- (धारा 41, 42) 14. राज्य सरकार के सेवकों के लिए बने प्रपत्रों का उपयोग-यदि इस नियमावली के अधीन विहित प्रपत्र पेंशन के मामलों के निस्तारण के लिए अपर्याप्त हों तो राज्य सरकार के सेवकों की पेंशन स्वीकृत करने के लिए विहित प्रपत्रों का उपयोग किया जा सकेगा।
- (धारा 41) 15. विवाद या कठिनाई की दशा में राज्य सरकार का विनिश्चय-(1) यदि इस नियमावली में किन्हीं उपबन्धों का निर्वचन करने के सम्बन्ध में कोई विवाद या कठिनाई उत्पन्न हो तो उसे राज्य सरकार को निर्दिष्ट किया जायगा, जिसका उसके सम्बन्ध में विनिश्चय अन्तिम और निश्चायक होगा।
- (2) ऐसे विषय जो इस नियमावली के अंतर्गत न आते हों, ऐसे आदेशों द्वारा नियंत्रित होंगे जिन्हें राज्य सरकार जारी करना उचित समझे।

भाग-छः

पेंशन निधि की स्थापना और भुगतान की प्रक्रिया

- (धारा 20) 16. पेंशन निधि- वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ के नियंत्रण में एक सामान्य पेंशन निधि स्थापित की जायेगी जो "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा पेंशन निधि" के नाम से जानी जायेगी जिसे आगे "निधि" कहा गया है। नियम 11 के अधीन प्राधिकरण द्वारा पेंशन सम्बन्धी अंशदान की धनराशि इस निधि में जमा की जायगी।
- (धारा 42) 17. रोकड़ बही रखना-निधि में जमा किया जाने वाला समस्त धन और उससे किए जाने वाले समस्त भुगतान की प्रविष्टि रोकड़ बही में की जायेंगी। वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा रोकड़-बही प्रपत्र "ज" में रखी जायगी।
- (धारा 20) 18. पेंशन निधि का बैंक में रखा जाना-निधि का लेखा राष्ट्रीयकृत बैंक में रखा जायगा।
- (धारा 20, 42) 19. पेंशन अंशदान के सम्बन्ध में प्रक्रिया-प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा पेंशन सम्बन्धी अंशदान की धनराशि प्रति मास के छठे दिनांक के पूर्व बैंक में जमा की जायेगी। प्रपत्र "ट" में चालान तैयार किया जायगा। चालान के साथ एक सूची होगी जिसमें सेवा के सदस्य का नाम, पदनाम, वेतन और अंशदान की धनराशि का पूर्ण विवरण दिया जायगा। यह चालान चार प्रतियों में तैयार किए जायेंगे। चालान की प्रथम एवं द्वितीय प्रतियां बैंक द्वारा जमाकर्ता को वापस की

- जायगी और चालान की तृतीय और चतुर्थ प्रतियां सूची के साथ क्रमशः जमाकर्ता और बैंक द्वारा प्रति मास के दसवें दिनांक तक वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण को भेजी जाएंगी। वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण कार्यालय का लेखाधिकारी चालान की इन प्रतियों का मिलान करेगा और रोकड़ बही में अंशदान की धनराशि की प्रविष्टि करेगा। चालान की प्रतियां लेखा-परीक्षा के प्रयोजनार्थ गार्ड फाइल में सुरक्षित रखी जायेगी।
- (धारा 42) 20. लेखा-बही का रखा जाना-सम्बद्ध सेवा के सदस्य का खाता लेखा प्रपत्र "ठ" में भी रखा जायगा। खाता-बही में प्रतिमास सेवा के सदस्य को भुगतान किए गए वेतन की धनराशि और जमा किए गए अंशदान की धनराशि प्रविष्टि की जायगी। खाता-बही में प्रविष्टियां चालान की प्रतियों से की जायगी और प्रत्येक मास के अंत में खाताबही में प्रविष्ट किए गये अंशदान की धनराशि का मिलान रोकड़ बही में प्रविष्ट की गई तत्समान धनराशि से किया जायगा। खाता-बही का पुनर्विलोकन यह अभिनिश्चित करने के लिए किया जायगा कि समस्त सेवा के सदस्यों से सम्बन्धित पेंशन सम्बन्धी अंशदान जमा कर दिया गया है या नहीं। यदि किसी मामले में उसे जमा नहीं किया गया है तो उसे तुरन्त जमा कराया जायगा।
- (धारा 42) 21. पेंशन भुगतान आदेश-इस नियमावली के नियम 13 के अधीन पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपदान की धनराशि स्वीकृत कर दिये जाने के पश्चात् प्रत्येक मामले में स्वीकृत की गई पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपदान के भुगतान के लिए उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा इस नियमावली से संलग्न प्रपत्र "ड" में "पेंशन भुगतान आदेश" जारी किया जायगा। इस आदेश की प्रतियां पेंशन भोगी, वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण, बैंक और निदेशक स्थानीय निधि लेखा उत्तर प्रदेश को पृष्ठांकित की जायगी :
- परन्तु यह कि उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण यदि उनका यह समाधान हो जाय कि किसी विशिष्ट मामले में पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपदान स्वीकृत किये जाने में पर्याप्त विलम्ब की सम्भावना है, सम्बद्ध सेवा के सदस्य द्वारा प्रपत्र "ढ" में की गई घोषणा के आधार पर अन्तरिम पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपदान स्वीकृत कर सकता है, किन्तु यह धनराशि निर्धारित पेंशन और उपदान की धनराशि के 75 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। इस प्रकार अन्तरिम पारिवारिक पेंशन और उपदान स्वीकृत करने से पूर्व मृत अधिकारी के विधिक उत्तराधिकारी से प्रपत्र "ण" में घोषणा कराई जायेगी।
- (धारा 42) 22. पेंशन के प्रथम भुगतान के अभिलेख-पेंशन के प्रथम भुगतान के समय बैंक का अभिकर्ता (एजेन्ट) पेंशन भुगतान

- आदेश पर मुद्रित ब्यौरे के अनुसार उस पेंशनभोगी का विवरण और पता आदि लिखेगा और पेंशन भुगतान आदेश पर दिये गये निर्देश के अनुसार पेंशन का मासिक भुगतान अभिलिखित किया जायेगा।
- (धारा 42) 23. (1) पेंशन के मासिक भुगतान के सम्बन्ध में प्रक्रिया-पेंशनभोगी प्रति मास प्रपत्र "त" में दो प्रतियों में अपना बिल बैंक को प्रस्तुत करेगा। बिल की संवीक्षा करने के पश्चात् बैंक द्वारा पेंशनभोगी को भुगतान किया जायेगा और बिल पर ही भुगतान की रसीद ली जायेगी। भुगतान करने के पश्चात् बैंक बिल की एक प्रति वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण को भेजेगा।
(2) परिशिष्ट-दो में दी हुई राज्य सरकार की योजना के प्राविधान इस नियमावली के अधीन पेंशन भुगतान पर यथावश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे।
- (धारा 42) 24. वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण कार्यालय में भुगतान के अभिलेख- वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यालय में भुगतान किये गये बिल की प्रतियां प्राप्त होने पर लेखा अधिकारी रोकड़ बही में इन भुगतानों की प्रविष्टि करेगा और इन बिलों को लेखा-परीक्षा के प्रयोजनार्थ गार्ड फाइल में सुरक्षित रखा जायेगा।
- (धारा 42) 25. लेखा-परीक्षा जांच रजिस्टर-पेंशनभोगियों को पेंशन का समय पर और ठीक-ठीक भुगतान सुनिश्चित करने के उद्देश्य से वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यालय में प्रपत्र "थ" में एक लेखा-परीक्षा जांच रजिस्टर रखा जायेगा। इस रजिस्टर में प्रत्येक पेंशनभोगी का एक पृथक खाता खोला जायेगा भुगतान किये गये बिल प्राप्त होने पर, सम्बद्ध पेंशनभोगी के बही-खाता में भुगतान की प्रविष्टि की जायेगी।
- (धारा 42) 26. उपदान भुगतान आदेश-उपदान स्वीकृत किये जाने के पश्चात् बैंक को प्रपत्र "द" में उपदान भुगतान आदेश (उ० भु० आ०) जारी किया जायेगा। उसकी एक प्रति सम्बद्ध व्यक्ति को भी पृष्ठांकित की जायेगी। बैंक आवश्यक संवीक्षा करने के पश्चात् सम्बद्ध व्यक्ति को उसका भुगतान करेगा और भुगतान करने के पश्चात् उसे वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण को वापस भेज दिया जायेगा।
- (धारा 42) 27. उपदान व पेंशन के भुगतान का विवरण-पत्र-बैंक प्रति माह पांचवें दिनांक तक वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण को प्रपत्र "घ" में एक विवरण-पत्र भेजेगा जिसमें पिछले मास में भुगतान की गई पेंशन और उपदान की धनराशि दिखायी जायेगी। वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यालय में इस विवरण-पत्र का मिलान रोकड़-बही और जांच रजिस्टर में की गयी प्रविष्टियों से किया जायेगा।

- (धारा 42) 28. प्राप्ति और भुगतान का मासिक विवरण-पत्र- ऊपर नियम 27 में निर्दिष्ट विवरण-पत्र के अतिरिक्त बैंक प्रतिमास के छठें दिनांक तक वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण को मासिक विवरण-पत्र भी भेजेगा जिसमें पिछले मास में की गयी जमा और भुगतान की धनराशि दिखायी जायेगी। वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण कार्यालय में उसका मिलान रोकड़-बही से किया जायेगा।
- (धारा 42) 29. रोकड़-बही-रोकड़-बही में लेखे प्रतिदिन बन्द और संतुलित किये जायेंगे और उस पर वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा हस्ताक्षर किये जायेंगे। प्रत्येक मास के अन्त में रोकड़-बही में प्रविष्ट की गयी आय और भुगतान का मिलान बैंक द्वारा प्रस्तुत मासिक विवरण पत्र में दिखाये गये तत्समान जमा और भुगतान से किया जायेगा। यदि दोनों के बीच कोई अन्तर हो तो मास के अन्त में स्पष्टीकरण प्रविष्ट किया जायेगा। मास के अन्त में रोकड़-बही को बन्द करने के पश्चात् उसे वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष उसके पुनर्विलोकन के लिये रखा जायेगा।
- (धारा 20) 30. पेंशन-निधि का विनियोजन-पेंशन निधि की धनराशि सरकारी प्रतिभूति में या किसी अनुसूचित बैंक/डाक घर की दीर्घावधि जमा/सावधिक जमा और अन्य बचत लेखे में, जिसे वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण उचित समझें, विनियोजित की जायेगी, किन्तु चालू खाते में अतिशेष सदैव उतना रखा जायेगा जितना कि सेवा के सदस्य को दिये जाने वाले उपदान और मासिक पेंशन की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए पर्याप्त हो। विनियोजन की प्रविष्टि एक विनियोजन रजिस्टर में की जायेगी जो प्रपत्र "म" में रखा जायेगा।
- (धारा 22) 31. लेखा परीक्षा-पेंशन निधि की प्रति वर्ष निदेशक, स्थानीय निधि लेखा, उत्तर प्रदेश द्वारा लेखा परीक्षा की जायेगी और उससे प्राप्त लेखा परीक्षा प्रतिवेदन और आपत्तियों का वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निराकरण किया जायेगा।
- (धारा 42, 51) 32. अतिरिक्त प्रपत्र-वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण के लेखे को कमबद्ध रीति से रखने के लिये इस नियमावली से संलग्न प्रपत्रों के अतिरिक्त कोई अन्य प्रपत्र विहित कर सकता है।

उत्तर प्रदेश सरकार
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-5
संख्या 3851/ आठ-5-11-10ई/11
लखनऊ : दिनांक 11 नवम्बर, 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमन) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 30 सन् 1974) द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 55 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण अकेन्द्रीयित सेवा के सदस्यों की सेवानिवृत्ति लाभों के सम्बन्ध में निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं।

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण अकेन्द्रीयित सेवानिवृत्ति
लाभ नियमावली, 2011

संक्षिप्त नाम, 1.
प्रारंभ और लागू
होना

(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण अकेन्द्रीयित सेवा सेवानिवृत्ति लाभ नियमावली, 2011 कही जायेगी।

2) यह तात्कालिक प्रभाव से लागू होगी।

(3) यह उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण अकेन्द्रीयित सेवा के उन समस्त सदस्यों जो इस नियमावली के प्रारंभ होने के दिनांक को या उसके पश्चात सेवानिवृत्त होंगे, पर लागू होगी :

परन्तु यह कि राज्य सरकार ऐसे व्यक्तियों को जो इस नियमावली के प्रारंभ होने के दिनांक से पूर्व सेवानिवृत्त हुए हों, इस नियमावली के अधीन इस आशय के कार्यकारी आदेश द्वारा आच्छादित कर सकती है :

परन्तु यह और कि यह नियमावली दिनांक 1 अप्रैल, 2005 को या उसके पश्चात नियुक्त सेवा के सदस्यों पर लागू नहीं होगी।

(4) दिनांक 1 अप्रैल, 2005 को या उसके पश्चात नियुक्त राज्य सरकार के कर्मचारियों को यथा अनुमन्य नव परिभाषित अंशदायी पेंशन प्रणाली सेवा के ऐसे सदस्यों पर, जो दिनांक 1 अप्रैल, 2005 को या उसके पश्चात नियुक्त हुए हों, यथा आवश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे।

परिभाषायें

2.

जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में -

(क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है ;

(ख) "औसत वेतन" का तात्पर्य उस दिनांक के जब सेवा के सदस्य को सेवा निवृत्त होना हो, ठीक पूर्ववर्ती पिछले

दस महीने के दौरान उसको देय वेतन के मासिक औसत से है :

परन्तु यह कि,—

(एक) यदि, सेवा के अन्तिम दस मास के दौरान कोई सेवा का सदस्य बिना वेतन की छुट्टी पर ड्यूटी से अनुपस्थित रहा हो, या ऐसी परिस्थितियों में निलम्बित किया गया हो कि निलम्बन की अवधि की गणना सेवा के रूप में न की जाय तो इस प्रकार व्यतीत की गयी अवधि की गणना नहीं की जायेगी और अन्तिम दस मास के ठीक पूर्व की उतनी ही अवधि को सम्मिलित किया जायेगा ; और

(दो) यदि सेवा के अन्तिम दस मास के दौरान कोई सेवा का सदस्य वेतन सहित छुट्टी पर ड्यूटी से अनुपस्थित रहा हो या निलम्बित किये जाने पर, सेवा का समपहरण किये बिना सेवा में बहाल किया गया हो तो औसत का अभिनिश्चय करने के प्रयोजनार्थ उसकी ऐसी परिलब्धियों की गणना की जायेगी जो उस दशा में होती यदि वह ड्यूटी से अनुपस्थित न रहा होता या निलम्बित न किया गया होता।

स्पष्टीकरण :— उक्त परन्तुक के खण्ड (एक) में पद "वेतन" के अन्तर्गत वेतन और समस्त ऐसे भत्ते सम्मिलित हैं जो सेवा के किसी सदस्य को अनुमन्य हों।

(ग) "अकेन्द्रीयित सेवा" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 5 की उपधारा (2) के अधीन विकास प्राधिकरण के लिए सृजित सामान्य सेवा से है ;

(घ) "परिलब्धि" का तात्पर्य फाइनेंशियल हैण्ड बुक, खण्ड दो, भाग दो से चार के फण्डामेंटल रूल 9 (21) में यथा परिभाषित वेतन से है ;

टिप्पणी :—यदि सेवा का कोई सदस्य अपनी सेवा-निवृत्ति या मृत्यु के ठीक पूर्व वेतन सहित छुट्टी पर ड्यूटी से अनुपस्थित रहा हो तो सेवा उपदान और/या मृत्यु एवं सेवा-निवृत्ति उपदान की गणना करने के प्रयोजनार्थ उसकी ऐसी परिलब्धियों की गणना की जायेगी जो उस दशा में होती यदि वह ड्यूटी से अनुपस्थित न होता :

परन्तु यह कि उपदान की धनराशि वेतन में वृद्धि के कारण जिसका आहरण वास्तव में न किया गया हो, बढ़ न जाय और यह कि उच्चतर स्थानापन्न या अस्थायी वेतन का लाभ तभी दिया जाय जब यह प्रमाणित हो कि वह उच्चतर स्थानापन्न या अस्थायी पद धारण किये होता यदि वह छुट्टी पर न गया होता।

(ङ) "परिवार" का तात्पर्य पारिवारिक पेंशन प्राप्त करने के लिए अर्ह सेवा के किसी सदस्य के निम्नलिखित सम्बन्धियों से है :—

(एक) यथास्थिति पत्नी/पति,

(दो) पचीस वर्ष के आयु से कम या सेवायोजन के दिनांक को, जो भी पहले हो, अविवाहित और बेरोजगार पुत्र/पुत्रियां (विधवा पुत्रियों सहित),

(तीन) विवाह/पुनर्विवाह के दिनांक तक या सेवायोजन के दिनांक तक या मृत्यु के दिनांक तक, जो भी पहले हो, अविवाहित/विधवा/तलाकशुदा पुत्रियां,

(चार) माता-पिता जो सेवा के सदस्य पर उसके जीवनकाल में पूर्णतया आश्रित थे और और यदि मृत सदस्य की विधवा/मृत सदस्य का विधुर और/या बच्चे न हों।

(च) "प्रपत्र" का तात्पर्य इस नियमावली से संलग्न प्रपत्र से है ;

(छ) "सेवा का सदस्य" का तात्पर्य तत्समय प्रवृत्त सुसंगत नियमावली के अधीन सेवा के संवर्ग में किसी पद के विरुद्ध आमेलित या उस पर नियुक्त व्यक्ति से है ;

(ज) "पेंशन-योग्य पद" का तात्पर्य ऐसे पद से है जो निम्नलिखित तीन शर्तें पूरी करता हो, अर्थात्—

(एक) पद उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण अकेन्द्रीयित सेवा के किसी संवर्ग में हो,

(दो) नियोजन मौलिक और स्थायी हो ; और

(तीन) सेवा का भुगतान किसी प्राधिकरण द्वारा किया जाता हो।

(झ) "अर्हकारी सेवा" का तात्पर्य सेवा के किसी सदस्य की ऐसी सेवा से है जो निम्नलिखित शर्तों को पूरी करता हो :—

(एक) सेवा किसी प्राधिकरण के अधीन अवश्य हो,

(दो) नियोजन मौलिक/नियमित/स्थायी अवश्य हो,

(तीन) सेवा का भुगतान किसी प्राधिकरण द्वारा अवश्य किया जाता हो,

(चार) किसी प्राधिकरण के अधीन गैर पेंशनयोग्य अधिष्ठान में अस्थायी या स्थानापन्न सेवा को छोड़कर सेवा की अवधि,

(पांच) किसी कार्य प्रभारित अधिष्ठान में सेवा की अवधि और,

(छह) आकस्मिक व्यय से भुगतान किये जाने वाले पद में सेवा की अवधि :

परन्तु यह कि सेवा के किसी सदस्य की सेवा क्षति पूर्ति उपदान के सिवाय पेंशन और उपदान के लिए तब तक अर्ह नहीं होगी जब तक कि उसने बीस वर्ष की सेवा पूरी न कर ली हो :

परन्तु यह और कि किसी सुधारन्यास, प्राधिकरण, पालिका बोर्ड, निगम, केन्द्र या राज्य सरकार के अधीन निरन्तर अस्थायी या स्थानापन्न सेवा की अवधि की गणना अर्हकारी सेवा के रूप में की जायेगी यदि उसी या किसी अन्य पद

पर सेवा के किसी व्यवधान के बिना बाद में उसे स्थायी कर दिया जाय।

टिप्पणी :-यदि किसी पेंशन रहित अधिष्ठान, कार्य प्रभारित अधिष्ठान में या आकस्मिकता व्यय से भुगतान किये जाने वाले किसी पद पर की गयी सेवा किसी पेंशनयुक्त अधिष्ठान में अस्थायी सेवा की दो अवधि के बीच या किसी पेंशनयुक्त अधिष्ठान में अस्थायी सेवा और स्थायी सेवा की अवधि के बीच में पड़ती हो तो वह सेवा का व्यवधान नहीं होगी।

(ज) "सेवानिवृत्ति" का तात्पर्य किसी सेवा के सदस्य के अकेन्द्रीयित सेवा से अधिवर्षिता पर या लोकहित में स्वेच्छा से या अनिवार्य रूप से सेवानिवृत्त होने पर या स्थायी पद या स्थायी नियुक्ति की समाप्ति पर, यदि सेवा के सदस्य की नियुक्ति किसी अन्य पद पर न की जाय या उसे उसके पूर्ववर्ती मौलिक पद पर, यदि कोई हो प्रत्यावर्तित करना सम्भव न हो, सेवामुक्त होने से है ;

टिप्पणी : सेवा से स्वेच्छया सेवानिवृत्ति का तात्पर्य विनिर्दिष्ट आयु प्राप्त करने के पश्चात् सेवानिवृत्ति से है ;

(ट) "सेवा-निवृत्ति पेंशन" का तात्पर्य ऐसी पेंशन से है जो ऐसे सेवा के सदस्य को स्वीकृत की जाय, जिसे अधिवर्षिता की आयु प्राप्त करने के पूर्व सेवा-निवृत्त होने की अनुज्ञा दी जाय और इसके अन्तर्गत ऐसी पेंशन भी है जो ऐसे सेवा के सदस्य को स्वीकृति की जाय जिससे अधिवर्षिता की आयु प्राप्त करने के पूर्व सेवानिवृत्त होने की अपेक्षा की जाय ;

(ठ) "सेवा" का तात्पर्य अधिनियम के अधीन सृजित उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण अकेन्द्रीयित सेवा से है :

(ड) " अधिवर्षिता पेंशन" का तात्पर्य किसी ऐसे सेवा के सदस्य को स्वीकृत पेंशन से है जो अधिवर्षिता के रूप में निर्धारित विशिष्ट आयु प्राप्त होने पर या स्वीकृत सेवा में विस्तार की अवधि समाप्त होने पर सेवा-निवृत्त होने का हकदार हो।

विकल्प और 3.
अंशदान
(धारा 20)

(1) सेवा के सदस्यों द्वारा अपने विकल्प का प्रयोग इस नियमावली के प्रवर्तन से नब्बे दिन के भीतर किया जायेगा और एक बार किया गया विकल्प अन्तिम होगा।

(2) यदि, इस नियमावली का विकल्प करने वाले किसी सेवा के सदस्य ने अपने भविष्य निधि लेखा में जमा प्राधिकरण के अंशदान और बोनस की धनराशि का अन्तिम रूप से आहरण कर लिया हो तो उसे वह धनराशि इस नियमावली के भाग छ: के अधीन स्थापित पेंशन निधि में भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा समय-समय पर निर्धारित दर पर ब्याज सहित जमा करनी होगी।

(3) यदि किसी प्राधिकरण ने इस नियमावली का विकल्प

करने वाले सेवा के सदस्य की भविष्य निधि में बोनस और अपना अंशदान जमा न किया हो तो प्राधिकरण को उपर्युक्त पेंशन निधि में ऐसी धनराशि उसी दर पर जैसा उपनियम (2) में उल्लिखित है, ब्याज सहित जमा करनी होगी।

(4) इस नियमावली का विकल्प करने वाले सेवा के सदस्य को प्राधिकरण पेंशन निधि में पड़ी हुई धनराशि और ऐसी धनराशि भी जो ऐसे सेवा के सदस्य के उक्त विकल्प के दिनांक तक उक्त निधि में जमा की जानी हो, प्राधिकरण द्वारा इस नियमावली के भाग छः के अधीन स्थापित पेंशन निधि में जमा की जायेगी।

(5) सेवा के सदस्य के भविष्य निधि लेखे में जमा किए गये प्राधिकरण के अंशदान की धनराशि का प्राधिकरण द्वारा भविष्य निधि लेखे से आहरण किया जायगा और उसे उपर्युक्त पेंशन निधि में प्राधिकरण द्वारा जमा किया जायगा।

(6) यह नियमावली सेवा के किसी ऐसे सदस्य पर लागू नहीं होगी जो विहित समय सीमा के भीतर इसका विकल्प नहीं देता है या जो ऐसे युक्तियुक्त समय के भीतर जो विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा दिया जाय, उपनियम (2) में उल्लिखित शर्तों को पूरा नहीं करता।

(7) इस नियमावली द्वारा शासित सेवा के सदस्य उन पर इस नियमावली लागू होने के दिनांक से, प्राधिकरण द्वारा उनकी भविष्य निधि में देय बोनस और अंशदान के लाभ से वंचित हो जायेंगे।

भाग-1

पेंशन और उपादान

(धारा 24)

4.

पेंशन और उपादान की गणना—(1) अधिवर्षिता, सेवा-निवृत्ति, अक्षम और प्रतिकर पेंशन या उपादान की धनराशि उत्तर प्रदेश सरकार के कर्मचारियों पर लागू प्रक्रिया और सूत्र के अनुसार संगणित समुचित धनराशि होगी :

परन्तु यह कि सभी समुचित सावधानी के बाद भी पेंशन भुगतान आदेश और उपादान भुगतान आदेश जारी करने में विलम्ब की संभावना हो तो संबंधित प्राधिकरण का उपाध्यक्ष अंतरिम पेंशन और अंतरिम उपादान स्वीकृत करेगा जिसको अंतिम पेंशन और अंतिम उपादान से समायोजित किया जायगा :

परन्तु यह और कि यदि सेवा के सेवानिवृत्त सदस्य के नियंत्रण से परे के कारणों से उपादान देय होने के दिनांक से तीन माह से अधिक का विलम्ब होता है तो समय समय

पर सरकार द्वारा अपने कर्मचारियों के लिए विनिर्दिष्ट दर पर तीन माह के बाद वास्वविक भुगतान के दिनांक तक उपादान की धनराशि पर ब्याज देय हो जायेगा।

(2) कोई विशेष अतिरिक्त पेंशन स्वीकृत नहीं की जाएगी।

(3) पद "अक्षम और प्रतिकर पेंशन" का वही अर्थ होगा जो सिविल सर्विस रेगुलेशन्स में सरकार के कर्मचारियों के संबंध में उसके लिए दिया गया है।

भाग-दो

मृत्यु और सेवा निवृत्ति उपदान

(धारा 55)

5. मृत्यु और सेवा-निवृत्ति उपदान—(1) किसी सेवा के सदस्य को सेवा निवृत्त होने पर उपदान दिया जायगा, जिसकी गणना सरकारी कर्मचारियों पर ऐसी सीमा के अधीन रहते हुए राज्य सरकार के कर्मचारियों पर लागू प्रक्रिया और सूत्र के अनुसार की जाएगी।

(2) मृत्यु उपदान—अधिर्वर्षिता से पूर्व सेवा के किसी सदस्य की मृत्यु होने पर उपादान की धनराशि की गणना निम्नानुसार की जायेगी,—

सेवा की अवधि

उपदान की दर

(क) एक वर्ष से कम

परिलब्धियों का दो गुना

(ख) एक वर्ष या अधिक

परिलब्धियों का छह गुना

परन्तु पांच वर्ष से कम

(ग) पांच वर्ष या अधिक

परिलब्धियों का बारह गुना

परन्तु बीस वर्ष से कम

(घ) बीस वर्ष या अधिक

अंतिम परिलब्धि के अधिकतम 16.5 माह की सीमा के अधीन अर्हकारी सेवा के पूर्ण छमाही के बराबर परिलब्धियों का एक चौथाई या रूपये दस लाख जो भी कम हो।

(3) उपनियम (2) के अनुसार अनुमन्य उपदान की धनराशि किसी भी स्थिति में सरकारी सेवकों को अनुमन्य धनराशि से अधिक नहीं होगी।

(धारा 42)

6.

नामनिर्देशन (1) सेवा का प्रत्येक सदस्य जैसे ही वह इस नियमावली का विकल्प करे या जैसे ही यह नियमावली उस पर लागू हो जाय, नामनिर्देशन करेगा जिसमें एक या अधिक व्यक्तियों को कोई ऐसा उपदान जो नियम 5 के उपनियम (2) या उपनियम (3) के अधीन स्वीकृत किया जाय और ऐसा उपदान जिसका नियम (5) के उपनियम (1) के अधीन उसे अनुमन्य हो जाने के पश्चात् उसकी मृत्यु के

पूर्व भुगतान न किया गया हो, प्राप्त करने का अधिकार प्रदान किया गया हो :

परन्तु यह कि यदि नामनिर्देशन करते समय सेवा के सदस्य का परिवार हो, तो नामनिर्देशन उसके परिवार के किसी एक या अधिक सदस्यों से भिन्न किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में नहीं किया जायगा।

टिप्पणी— सेवा के सदस्य द्वारा नामनिर्देशन या नामनिर्देशन में कोई परिवर्तन उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के अनुमोदन से अपने सेवाकाल में या सेवानिवृत्ति के पश्चात् किया जा सकता है।

(2) यदि कोई सेवा के सदस्य उपनियम (1) के अधीन एक से अधिक व्यक्ति का नामनिर्देशन करें, तो वह नाम-निर्देशन पत्र में प्रत्येक नामनिर्दिष्ट व्यक्ति को देय धनराशि या अंश ऐसी रीति से विनिर्दिष्ट करेगा जिससे कि उसके अंतर्गत उपदान की सम्पूर्ण धनराशि आ जाय।

(3) सेवा का कोई सदस्य नामनिर्देशन में यह व्यवस्था कर सकता है कि—

(क) किसी नामनिर्दिष्ट व्यक्ति की सेवा के सदस्य के पूर्व मृत्यु हो जाने पर उस नामनिर्दिष्ट व्यक्ति को प्रदत्त अधिकार नामनिर्दिष्ट ऐसे अन्य व्यक्ति को अन्तरित हो जायगा जिसे नामनिर्देशन-पत्र में विनिर्दिष्ट किया जाय :

परन्तु यह कि यदि नामनिर्देशन करते समय सेवा के सदस्य के परिवार में एक से अधिक सदस्य हों तो इस प्रकार विनिर्दिष्ट व्यक्ति उसके परिवार के सदस्य से भिन्न व्यक्ति न होगा।

(ख) नामनिर्दिष्ट व्यक्ति का नामनिर्देशन उसमें विनिर्दिष्ट आकस्मिक घटना होने की दशा में अविधिमान्य हो जायगा।

(4) किसी ऐसे सेवा के सदस्य द्वारा जिसका नामनिर्देशन करते समय परिवार न हो, किया गया नामनिर्देशन या किसी ऐसे सेवा के सदस्य द्वारा ; जिसके परिवार में नामनिर्देशन करने के दिनांक को केवल एक सदस्य हो, उपनियम (3) के खण्ड (क) के अधीन नामनिर्देशन में की गई व्यवस्था उस दशा में अविधि मान्य हो जायगी जब बाद में सेवा के सदस्य का यथास्थिति परिवार हो जाय या उसके परिवार में कोई अतिरिक्त सदस्य हो जाय।

(5)(क) प्रत्येक नामनिर्देशन (क) से (ड.) तक के किसी एक ऐसे प्रपत्र में होगा जो उस मामले की परिस्थिति के अनुसार उपयुक्त हो ;

(ख) सेवा का कोई सदस्य किसी भी समय उपनियम(7) में उल्लिखित समुचित प्राधिकारी को लिखित नोटिस भेजकर नाम निर्देशन रद्द कर सकता है परन्तु यह कि सेवा के सदस्य ऐसी नोटिस के साथ इस नियमावली के अनुसार किया गया नया नामनिर्देशन भेजेगा।

(6) किसी ऐसे नामनिर्दिष्ट व्यक्ति की जिसके सम्बन्ध में उपनियम (3) के खण्ड (क) के अधीन नामनिर्देशन में किसी दूसरे व्यक्ति को उसका अधिकार अन्तरित हो जाने के सम्बन्ध में कोई व्यवस्था न की गई हो, मृत्यु हो जाने पर तुरन्त ही या किसी ऐसी घटना के हो जाने पर जिसके कारण नामनिर्देशन उपनियम (3) के खण्ड (ख) या उपनियम (4) के अनुसारण में अविधि मान्य हो जाय, सेवा के सदस्य समुचित प्राधिकारी को औपचारिक रूप से नामनिर्देशन रद्द करने की लिखित नोटिस के साथ इस नियमावली के अनुसार किया गया नया नामनिर्देशन भी भेजेगा।

(7) सेवा के किसी सदस्य द्वारा दिया गया प्रत्येक नामनिर्देशन और रद्द करने की प्रत्येक नोटिस उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को भेजी जायेगी जो उसमें प्राप्ति का दिनांक इंगित करते हुए उस समय प्रतिहस्ताक्षर करेगा और उसे अपनी अभिरक्षा में रखेगा।

(8) सेवा के किसी सदस्य द्वारा किया गया प्रत्येक नामनिर्देशन और रद्द किये जाने के लिए दी गई प्रत्येक नोटिस, जहां तक कि वह विधिमान्य हो, उपनियम (7) में उल्लिखित प्राधिकारी को प्राप्त होने के दिनांक से प्रभावी होगी।

(9) यदि सेवा के किसी सदस्य को, जिसका कोई परिवार हो, ऐसा नामनिर्देशन किए बिना जिसमें उसके परिवार के एक या अधिक सदस्यों की मृत्यु एवं सेवानिवृत्ति उपदान की धनराशि प्राप्त करने का अधिकार प्रदत्त किया गया हो, मृत्यु हो जाय तो वह उसके परिवार के उन जीवित सदस्यों को बराबर-बराबर अंशों में निम्नलिखित रीति से दिया जायगा :

(क) यदि परिवार में नीचे दी गयी सूची में एक से अधिक जीवित सदस्य हैं तो उपदान की धनराशि उनमें बराबर-बराबर वितरित कर दी जायेगी :-

(एक) पत्नी/पति,

(दो) पुत्र (सौतेले पुत्र और दत्तक पुत्र सहित),

(तीन) पुत्रियां (सौतेली पुत्रियां और दत्तक पुत्रियों सहित)

(ख) यदि ऊपर दी गयी सूची से कोई सदस्य जीवित नहीं है और नीचे दी गयी सूची का एक से अधिक संबंधी है तो उपदान की धनराशि उनमें बराबर बराबर वितरित की जायेगी :-

(एक) विधवा पुत्रियां

(दो) 18 वर्ष से कम आयु के भाई और अविवाहित और विधवा बहने (सौतेले भाई और बहनों सहित)

(तीन) पिता

(चार) माता

(पांच) विवाहित पुत्रियां (सौतेली पुत्रियों सहित)

(छह) पूर्व में मृत पुत्र के बच्चे :

परन्तु यह कि यदि सेवा के किसी सदस्य का कोई परिवार नहीं है और नाम निर्देशन किये बिना उसकी मृत्यु हो जाती है तो उपदान समयहृत हो जायेगा।

भाग-तीन

पारिवारिक पेंशन

(धारा 24)

7. पारिवारिक पेंशन- सेवा के किसी सदस्य के परिवार को पारिवारिक पेंशन उत्तर प्रदेश राज्य के कार्यकलापों के सम्बन्ध में सेवारत सरकारी सेवकों पर लागू सुसंगत नियमों द्वारा विनियमित होगी। पारिवारिक पेंशन के लिए प्रपत्र 'च' में आवेदन किया जायेगा।

भाग-चार

राशीकरण

(धारा 24)

8. राशीकरण-पेंशन के राशीकरण की सुविधा उत्तर प्रदेश सिविल पेंशन (कम्युटेशन) रूल्स के अनुसार पेंशन के राशीकरण की सुविधा उपलब्ध होगी परन्तु पेंशन की धनराशि का अधिकतम, जिसे राशिकृत किया जाएगा, इस नियमावली के भाग'-एक के अधीन अनुमन्य पेंशन की एक तिहाई तक होगी :
परन्तु राशीकरण के पश्चात् वस्तुतः देय पेंशन सिविल सर्विस रेगुलेशन्स के अनुच्छेद 474 और 474-ए के अधीन अनुमन्य पेंशन से आधा से किसी भी दशा में कम नहीं होगी।

भाग-पांच

प्रकीर्ण

9. उपदान या पेंशन से वसूली- उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को सम्बद्ध सेवा के सदस्य द्वारा प्राधिकरण को वैध रूप से देय धनराशि की उसे स्वीकृत उपदान या पेंशन से वसूल करने का अधिकार होगा।
10. कतिपय मामलों में उपदान/पारिवारिक पेंशन स्वीकृत नहीं की जायेगी-यदि सेवा के सदस्य को आपराधिक अवचार के कारण दण्ड दिया गया हो या अवचार दिवालिया होने या गबन करने के कारण सेवा से पदच्युत किया गया हो या हटाया गया हो तो उसे सामान्यतः कोई उपदान या पारिवारिक पेंशन नहीं दी जायेगी :

परन्तु यह कि नियुक्ति प्राधिकारी को अधिकार होगा

- कि यदि पेंशनर गंभीर अपराध का दोष सिद्ध होता है तो पेंशन या उसके किसी भाग को रोक ले या वापस ले ले।
11. पेंशन सम्बन्धी अंशदान—(1) ऐसे प्रत्येक सेवा के सदस्य के सम्बन्ध में जो नियमावली के अधीन पेंशन का हकदार हो, उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण प्रतिमास उस निधि से जिससे सेवा के सदस्य का वेतन देय हो, सेवा के सदस्य के वेतन के बारह प्रतिशत धनराशि के बराबर पेंशन सम्बन्धी अंशदान का आहरण करेगा एवं प्रत्येक मास के छठे दिन के पूर्व जमा करेगा।
- (2) विकास प्राधिकरणों में वर्तमान में उपलब्ध निधि में विकास प्राधिकरण का अंशदान "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण अकेन्द्रीयित सेवा पेंशन निधि" में अन्तरित किया जायेगा और कर्मचारी के अंश को भविष्य निधि के रूप में कर्मचारी को इस नियमावली के लागू होने पर वापस कर दिया जायेगा। अंशदायी भविष्य निधि योजना समाप्त हो जायेगी।
- (धारा 20) 12. पेंशन सम्बन्धी अंशदान का लेखा—नियम 11 में उल्लिखित अंशदान का लेखा उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा रखा जायगा और उससे किया गया विनिधान उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण के निर्देशों के अनुसार अनुरक्षित किया जाएगा और किया जाएगा।
- (धारा 42) 13. (1) सेवा—निवृत्त होने वाले सेवा के सदस्यों के सम्बन्ध में अग्रिम कार्यवाही—(1) प्राधिकरण के विभागाध्यक्ष या जहां कोई विभागाध्यक्ष न हो, वहां ऐसे कार्यालय अधीक्षक/प्रधान लिपिक जिन्हें अधिष्ठान का कार्य सौंपा गया हो, 1 जनवरी और 1 जुलाई को अकेन्द्रीयित सेवा के ऐसे समस्त सेवा के सदस्य की जो आगामी दो वर्ष में सेवा निवृत्त होने वाले हों, छमाही सूची तैयार करेंगे और इस सूची को प्रति वर्ष 31 जनवरी और 31 जुलाई को विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष को भेजेंगे। यथास्थिति, विभागाध्यक्ष या कार्यालय अधीक्षक/प्रधान लिपिक, अधिकारी के सेवा—निवृत्त होने के दिनांक से डेढ़ वर्ष पूर्व यह भी सुनिश्चित करेंगे कि सम्बद्ध सेवा के सदस्य से उसके सेवा निवृत्त होने के दिनांक तक कोई देय वसूल किए बिना न रह जाय।
- (2) सेवा के प्रत्येक सदस्य की सेवा—निवृत्ति के दिनांक के एक वर्ष पूर्व यथास्थिति विभागाध्यक्ष या कार्यालय अधीक्षक/प्रधान लिपिक प्रपत्र "छ" में उसके आवेदन—पत्र को उसकी पेंशन और उपदान से सम्बन्धित अन्य अभिलेखों को पूरा करेंगे और उन्हें प्राधिकरण के मुख्य लेखाधिकारी को भेजेंगे जो पेंशन और उपदान की धनराशि की जांच करने के पश्चात् उसे विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करेगा, जो पेंशन और उपदान के पत्रादि की संवीक्षा करेगा। इन पत्रादि की संवीक्षा उसी रीति से की जायेगी।

जिस रीति से अधिनियम के अधीन प्राधिकरण निधि के दावों की परीक्षा की जाती है।

(3) उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण पेंशन और/या उपादान स्वीकृत करने के लिए सक्षम प्राधिकारी होंगे। यदि सेवा के सदस्य का सेवा अभिलेख संतोषप्रद न हो तो उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को पेंशन और/या उपदान में कटौती करने का अधिकारी होगा। उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण यह समाधान करेगा कि सेवानिवृत्त होने वाले सेवा के सदस्य की सेवा संतोषप्रद रही है और इस नियमावली के अधीन देय पूर्ण पेंशन और/या उपदान स्वीकृत करेगा और यदि सेवा संतोषजनक न रही हो तो वह यह सिफारिश करेगा और सुनिश्चित करेगा कि पेंशन और/या उपदान में कोई कटौती की जाय या नहीं और उपाध्यक्ष इस सम्बन्ध में अपना समाधान करने के उद्देश्य से सम्बद्ध सेवा के सदस्य को स्पष्टीकरण देने का अवसर देगा।

(4) पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपादान/मृत्यु एवं सेवानिवृत्ति उपदान के गलत निर्धारण के कारण अतिरिक्त भुगतान को वापस किया जायेगा और इसे बाध्यकर बनाने के लिए सेवानिवृत्त होने वाले प्रत्येक अधिकारी से यथास्थिति, प्रपत्र "ज" या "झ" में पहले से ही घोषणा करा ली जाएगी।

(5) सम्बद्ध सेवा के सदस्य द्वारा प्रपत्र "घ" में पेंशन की स्वीकृति के लिए आवेदन-पत्र उचित माध्यम से प्रस्तुत किया जाएगा और सेवा के सदस्य की मृत्यु होने की दशा में, उपदान/पारिवारिक पेंशन की स्वीकृति के लिए आवेदन-पत्र दावेदार द्वारा विहित प्रपत्र में प्रस्तुत किया जायगा।

(धारा 41, 42)

14.

राज्य सरकार के सेवकों के लिए बने प्रपत्रों का उपयोग-यदि इस नियमावली के अधीन विहित प्रपत्र पेंशन के मामलों के निस्तारण के लिए अपर्याप्त हों तो राज्य सरकार के सेवकों की पेंशन स्वीकृत करने के लिए विहित प्रपत्रों का उपयोग किया जा सकेगा।

(धारा 41)

15.

विवाद या कठिनाई की दशा में राज्य सरकार का विनिश्चय-(1) यदि इस नियमावली में किन्हीं उपबन्धों का निर्वचन करने के सम्बन्ध में कोई विवाद या कठिनाई उत्पन्न हो तो उसे राज्य सरकार को निर्दिष्ट किया जायगा, जिसका उसके सम्बन्ध में विनिश्चय अन्तिम और निश्चायक होगा।

(2) ऐसे विषय जो इस नियमावली के अंतर्गत न आते हों, ऐसे आदेशों द्वारा नियंत्रित होंगे जिन्हें राज्य सरकार जारी करना उचित समझे।

भाग-छः

पेंशन निधि की स्थापना और भुगतान की प्रक्रिया

- (धारा 20) 16. पेंशन निधि— उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के नियंत्रण में एक सामान्य पेंशन निधि स्थापित की जायेगी जो "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण अकेन्द्रीयित सेवा पेंशन निधि" के नाम से जानी जायेगी जिसे आगे "निधि" कहा गया है। नियम 11 के अधीन प्राधिकरण द्वारा पेंशन सम्बन्धी अंशदान की धनराशि इस निधि में जमा की जायगी।
- (धारा 42) 17. रोकड़ बही रखना—निधि में जमा किया जाने वाला समस्त धन और उससे किए जाने वाले समस्त भुगतान की प्रविष्टि रोकड़ बही में की जायेगी। उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा रोकड़—बही प्रपत्र "ज" में रखी जायगी।
- (धारा 20) 18. पेंशन निधि का बैंक में रखा जाना—निधि को राष्ट्रीयकृत बैंक में रखा जायगा।
- (धारा 20, 42) 19. पेंशन अंशदान के सम्बन्ध में प्रक्रिया—प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा पेंशन सम्बन्धी अंशदान की धनराशि प्रति मास के छठे दिनांक के पूर्व बैंक में जमा की जायेगी। प्रपत्र "ट" में चालान तैयार किया जायगा। चालान के साथ एक सूची होगी जिसमें सेवा के सदस्य का नाम, पदनाम, वेतन और अंशदान की धनराशि का पूर्ण विवरण दिया जायगा। यह चालान चार प्रतियों में तैयार किए जायेंगे। चालान की प्रथम एवं द्वितीय प्रतियां बैंक द्वारा जमाकर्ता को वापस की जायगी और चालान की तृतीय और चतुर्थ प्रतियां सूची के साथ क्रमशः जमाकर्ता और बैंक द्वारा प्रति मास के दसवें दिनांक तक उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को भेजी जाएंगी। उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण कार्यालय का लेखाधिकारी चालान की इन प्रतियों का मिलान करेगा और रोकड़ बही में अंशदान की धनराशि की प्रविष्टि करेगा। चालान की प्रतियां लेखा—परीक्षा के प्रयोजनार्थ गार्ड फाइल में सुरक्षित रखी जायेगी।
- (धारा 42) 20. लेखा—बही का रखा जाना—सम्बद्ध सेवा के सदस्य का खाता लेखा प्रपत्र "ठ" में भी रखा जायगा। खाता—बही में प्रतिमास सेवा के सदस्य को भुगतान किए गए वेतन की धनराशि और जमा किए गए अंशदान की धनराशि प्रविष्टि की जायगी। खाता—बही में प्रविष्टियां चालान की प्रतियों से की जायगी और प्रत्येक मास के अंत में खाताबही में प्रविष्ट किए गये अंशदान की धनराशि का मिलान रोकड़ बही में प्रविष्ट की गई तत्समान धनराशि से किया जायगा। खाता—बही का पुनर्विलोकन यह अभिनिश्चित करने के लिए किया जायगा कि समस्त सेवा के सदस्यों से सम्बन्धित पेंशन सम्बन्धी अंशदान जमा कर दिया गया है या नहीं। यदि किसी मामले में उसे जमा नहीं किया गया है तो उसे तुरन्त जमा कराया जायगा।

- (धारा 42) 21. पेंशन भुगतान आदेश—इस नियमावली के नियम 13 के अधीन पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपदान की धनराशि स्वीकृत कर दिये जाने के पश्चात् प्रत्येक मामले में स्वीकृत की गई पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपदान के भुगतान के लिए उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा इस नियमावली से संलग्न प्रपत्र "ड" में "पेंशन भुगतान आदेश" जारी किया जायगा। इस आदेश की प्रतियां पेंशन भोगी, बैंक और निदेशक, स्थानीय निधि लेखा, उत्तर प्रदेश को पृष्ठांकित की जायगी।
- परन्तु यह कि उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण यदि उनका यह समाधान हो जाय कि किसी विशिष्ट मामले में पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपदान स्वीकृत किये जाने में पर्याप्त विलम्ब की सम्भावना है, सम्बद्ध सेवा के सदस्य द्वारा प्रपत्र "ड" में की गई घोषणा के आधार पर अन्तरिम पेंशन/पारिवारिक पेंशन/उपदान स्वीकृत कर सकता है, किन्तु यह धनराशि निर्धारित पेंशन और उपदान की धनराशि के 75 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। इस प्रकार अन्तरिम पारिवारिक पेंशन और उपदान स्वीकृत करने से पूर्व मृत अधिकारी के विधिक उत्तराधिकारी से प्रपत्र "ण" में घोषणा कराई जायेगी।
- (धारा 42) 22. पेंशन के प्रथम भुगतान के अभिलेख—पेंशन के प्रथम भुगतान के समय बैंक का अभिकर्ता (एजेन्ट) पेंशन भुगतान आदेश पर मुद्रित ब्यौरे के अनुसार उस पेंशनभोगी का विवरण और पता आदि लिखेगा और पेंशन भुगतान आदेश पर दिये गये निर्देश के अनुसार पेंशन का मासिक भुगतान अभिलिखित किया जायेगा।
- (धारा 42) 23. (1) पेंशन के मासिक भुगतान के सम्बन्ध में प्रक्रिया—पेंशनभोगी प्रति मास प्रपत्र "त" में दो प्रतियों में अपना बिल बैंक को प्रस्तुत करेगा। बिल की संवीक्षा करने के पश्चात् बैंक द्वारा पेंशनभोगी को भुगतान किया जायेगा और बिल पर ही भुगतान की रसीद ली जायेगी। भुगतान करने के पश्चात् बैंक बिल की एक प्रति उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को भेजेगा।
- (2) परिशिष्ट—दो में दी हुई राज्य सरकार की योजना के प्राविधान इस नियमावली के अधीन पेंशन भुगतान पर यथावश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे।
- (धारा 42) 24. उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के कार्यालय में भुगतान के अभिलेख— उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के कार्यालय में भुगतान किये गये बिल की प्रतियां प्राप्त होने पर लेखा अधिकारी रोकड़ बही में इन भुगतानों की प्रविष्टि करेगा और इन बिलों को लेखा—परीक्षा के प्रयोजनार्थ गार्ड फाइल में सुरक्षित रखा जायेगा।
- (धारा 42) 25. लेखा—परीक्षा जांच रजिस्टर—पेंशनभोगियों को पेंशन का

- समय पर और ठीक-ठीक भुगतान सुनिश्चित करने के उद्देश्य से उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के कार्यालय में प्रपत्र "थ" में एक लेखा-परीक्षा जांच रजिस्टर रखा जायेगा। इस रजिस्टर में प्रत्येक पेंशनभोगी का एक पृथक खाता खोला जायेगा। भुगतान किये गये बिल प्राप्त होने पर, सम्बद्ध पेंशनभोगी के बही-खाता में भुगतान की प्रविष्टि की जायेगी।
- (धारा 42) 26. उपदान भुगतान आदेश-उपदान स्वीकृत किये जाने के पश्चात् बैंक को प्रपत्र "द" में उपदान भुगतान आदेश (उ० भु० आ०) जारी किया जायेगा। उसकी एक प्रति सम्बद्ध व्यक्ति को भी पृष्ठांकित की जायेगी। बैंक आवश्यक संवीक्षा करने के पश्चात् सम्बद्ध व्यक्ति को उसका भुगतान करेगा और भुगतान करने के पश्चात् उसे उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को वापस भेज दिया जायेगा।
- (धारा 42) 27. उपदान व पेंशन के भुगतान का विवरण-पत्र-बैंक प्रति माह पांचवें दिनांक तक उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को प्रपत्र "घ" में एक विवरण-पत्र भेजेगा जिसमें पिछले मास में भुगतान की गई पेंशन और उपदान की धनराशि दिखायी जायेगी। उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के कार्यालय में इस विवरण-पत्र का मिलान रोकड़-बही और जांच रजिस्टर में की गयी प्रविष्टियों से किया जायेगा।
- (धारा 42) 28. प्राप्ति और भुगतान का मासिक विवरण-पत्र- ऊपर नियम 27 में निर्दिष्ट विवरण-पत्र के अतिरिक्त बैंक प्रतिमास के छठे दिनांक तक उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को मासिक विवरण-पत्र भी भेजेगा जिसमें पिछले मास में की गयी जमा और भुगतान की धनराशि दिखायी जायेगी। उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण कार्यालय में उसका मिलान रोकड़-बही से किया जायेगा।
- (धारा 42) 29. रोकड़-बही-रोकड़-बही में लेखे प्रतिदिन बन्द और संतुलित किये जायेंगे और उस पर उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा हस्ताक्षर किये जायेंगे। प्रत्येक मास के अन्त में रोकड़-बही में प्रविष्टि की गयी आय और भुगतान का मिलान बैंक द्वारा प्रस्तुत मासिक विवरण पत्र में दिखाये गये तत्समान जमा और भुगतान से किया जायेगा। यदि दोनों के बीच कोई अन्तर हो तो मास के अन्त में स्पष्टीकरण प्रविष्टि किया जायेगा। मास के अन्त में रोकड़-बही को बन्द करने के पश्चात् उसे उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के समक्ष उसके पुनर्विलोकन के लिये रखा जायेगा।
- (धारा 20) 30. पेंशन-निधि का विनियोजन-पेंशन निधि की धनराशि सरकारी प्रतिभूति में या किसी अनुसूचित बैंक/डक घर की दीर्घावधि जमा/सावधिक जमा और अन्य बचत लेखे में, जिसे उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण उचित समझे, विनियोजित की जायेगी, किन्तु चालू खाते में अतिशेष सदैव

- उतना रखा जायेगा जितना कि सेवा के सदस्य को दिये जाने वाले उपदान और मासिक पेंशन की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए पर्याप्त हो। विनियोजन की प्रतिष्ठी एक विनियोजन रजिस्टर में की जायेगी जो प्रपत्र "म" में रखा जायेगा।
- (धारा 22) 31 लेखा परीक्षा-पेंशन निधि की प्रति वर्ष निदेशक, स्थानीय निधि लेखा, उत्तर प्रदेश द्वारा लेखा परीक्षा की जायेगी और उससे प्राप्त लेखा परीक्षा प्रतिवेदन और आपत्तियों का उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा निराकरण किया जायेगा।
- (धारा 42, 51) 32. अतिरिक्त प्रपत्र-उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के लेखे को कमबद्ध रीति से रखने के लिये इस नियमावली से संलग्न प्रपत्रों के अतिरिक्त कोई अन्य प्रपत्र विहित कर सकता है।

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-5
संख्या 4224/आठ-5-11-10ई/11
लखनऊ : दिनांक 22 दिसम्बर, 2011

आदेश

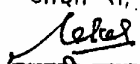
उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा सेवानिवृत्ति लाभ नियमावली, 2011 के नियम-1(3) के परन्तुक में अंकित प्राविधान एवं रिट याचिका संख्या 556(एसबी)/2009, प्रवीण कुमार अग्रवाल व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य तथा रिट याचिका संख्या 876(एसबी)/2004, विप्रा पेंशनर्स एशोसिएशन बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में पारित मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 20-11-2010 के दृष्टिगत नियमावली के प्रारम्भ होने के दिनांक अर्थात् 11-11-2011 से पूर्व सेवानिवृत्त सेवा के सदस्यों को एतद्वारा उक्त नियमावली के अधीन आच्छादित किया जाता है।

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

संख्या 4224(1)/आठ-5-11-10ई/11, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. वित्त नियंत्रक/लेखाधिकारी, समस्त विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. निदेशक, स्थानीय निधि लेखा परीक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद।

आज्ञा से,

(बराती लाल)
अनु सचिव।

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-5
संख्या 4225/आठ-5-11-10ई/11
लखनऊ : दिनांक 22 दिसम्बर, 2011

आदेश

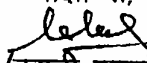
उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण अकेन्द्रीयित सेवा सेवानिवृत्ति लाभ नियमावली, 2011 के नियम-1(3) के परन्तुक में अंकित प्राविधान एवं रिट याचिका संख्या 556(एसबी)/2009, प्रवीण कुमार अग्रवाल व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य तथा रिट याचिका संख्या 876(एसबी)/2004, विप्रा पेंशनर्स एशोसिएशन बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में पारित मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 20-11-2010 के दृष्टिगत नियमावली के प्रारम्भ होने के दिनांक अर्थात् 11-11-2011, से पूर्व सेवानिवृत्त सेवा के सदस्यों को एतद्वारा उक्त नियमावली के अधीन आच्छादित किया जाता है।

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

संख्या 4225(1)/आठ-5-11-10ई/11, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. वित्त नियंत्रक/लेखाधिकारी, समस्त विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. निदेशक, स्थानीय निधि लेखा परीक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद।

आज्ञा से,

(बराती लाल)
अनु सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

१- समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
लखनऊ।

२- आवास आयुक्त
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
लखनऊ।

३- समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

४- उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-२

लखनऊ : दिनांक ०७ जनवरी, २०११

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (प्रथम चरण) के अन्तर्गत निर्मित आवासों की गुणवत्ता के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित आवासों के सम्बन्ध में समय-समय पर निर्माण के दौरान भी निर्देश निर्गत करते हुए यह अपेक्षा की गयी थी कि इन आवासों के निर्माण में गुणवत्ता सुनिश्चित की जायेगी। इस विषय में शासन के पत्र संख्या-३०प्र०स०अ०/२०१० दिनांक २८-७-२०१० द्वारा निर्गत निर्देशानुसार प्रदेश के समस्त जिलाधिकारीगण से योजनान्तर्गत प्रथम चरण में किये गये निर्माण कार्यों की गुणवत्ता की आकस्मिक जाँच करायी गयी, जिसके क्रम में गुणवत्ता सम्बन्धी कई कमियाँ यथा- भवनों में ५ दरवाजों के स्थान पर तीन दरवाजे लगाना, किचन में सिंक स्थापित न करना, सीढियों व दीवारों का प्लास्टर कई स्थानों पर टूटा पाया जाना, बाथरूम व किचन के फर्श का ढलान समुचित न होना, भवनों में खिडकियों व ग्लास पैनल टूटे होना, ड्रेन पाइप टूटी होना आदि पायी गयी। जाँच में पायी गयी कमियों को तत्काल दूर

कराने व दोषी कार्मिकों के विरुद्ध समुचित दण्डात्मक कार्यवाही के निर्देश भी इस क्रम में दिये गये थे।

2- शासन के संज्ञान में यह आया है कि प्रथम चरण के अन्तर्गत निर्मित भवनों में अभी भी निर्धारित मानक/विशिष्टियों के अनुरूप निर्माण नहीं है और गुणवत्ता खराब होने अथवा निर्धारित मानक के अनुसार निर्माण में कमियाँ प्रकाश में आ रही है। यह स्थिति अत्यन्त ^{असह्य} ~~असह्य~~ ^{असह्य} है। उल्लेखनीय है कि मान्यवर श्री काशीराम जी शहरी गरीब योजना शासन की सर्वोच्च प्राथमिकता की योजनाओं में से है, जो समाज के आर्थिक रूप से निर्बल व्यक्तियों के लिए है। अतः यह सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य है कि योजनान्तर्गत निर्मित भवन निर्धारित विशिष्टियों के अनुरूप हों तथा उनका निर्माण कार्य गुणवत्ता की दृष्टि से उत्तम हो।

3- उपर्युक्त परिप्रेक्ष्य में मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया अपने जनपद के अन्तर्गत निर्मित भवनों का निरीक्षण सक्षम स्तर से कराने तथा प्रभावी अनुश्रवण करते हुए यह सुनिश्चित करायें कि इन भवनों में कोई कमी न रह जाये।

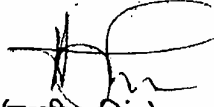
भवदीय,

(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या- 20 (1)/आठ-2-10 तददिनांक।

प्रतिलिपि निदेशक आवास बन्धु, जनपथ लखनऊ को इस आशय से पृष्ठांकित कि कृपया उक्त पत्र को फैक्स/ई. मेल के माध्यम से समस्त मण्डलायुक्तों/जिलाधिकारियों एवं विकास प्राधिकरणों को प्रेषित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,


(ए०पी० सिंह)
अनु सचिव e

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-

लखनऊ : दिनांक 24 जनवरी, 2011

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के समन्वय हेतु उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद मुख्यालय लखनऊ पर विशेष प्रकोष्ठ गठित किये जाने के सम्बन्ध में।


महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विगत कुछ माह पूर्व मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना नगर विकास विभाग उ0प्र0 शासन से आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को स्थानान्तरित हुई है, जिसके सुचारू एवं सक्रिय क्रियान्वयन/संचालन हेतु विभिन्न मण्डलायुक्तों/जिलाधिकारी एवं अन्य अभिकरणों से तात्कालिक प्रकृति की विभिन्न सूचनायें एवं आख्या प्राप्त करनी होती है।

2- अतः सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के प्रभावी एवं त्वरित समन्वय हेतु उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद मुख्यालय लखनऊ में एक विशेष प्रकोष्ठ गठित किया जाय। उक्त प्रकोष्ठ द्वारा विभिन्न जनपदों/अभिकरणों से प्राप्त सूचना/आख्या का समुचित परीक्षण एवं समन्वय करते हुए समय-समय पर शासन द्वारा दिये गये निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित कराया जायेगा। कृपया तदनुसार आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।

3- उक्त के अतिरिक्त, प्रश्नगत योजना के अनुश्रवण का कार्य पूर्व की भाँति निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ द्वारा यथावत् किया जाता रहेगा।

भवदीय,


(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या- (1)/आठ-2-10 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 3- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4- निदेशक आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से पृष्ठांकित कि कृपया प्रदेश के समस्त मण्डलायुक्त/जिलाधिकारी/विकास प्राधिकरणों को फैक्स/ ई.मेल के माध्यम से उक्त पत्र तत्काल प्रेषित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(एच0पी0 सिंह)
उप सचिव

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता
मुख्य सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक 24 फरवरी, 2011

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित किये जा रहे भवनों के आवासीय परिसरों में निवासियों के लिए प्राथमिक विद्यालय, आंगनवाड़ी केन्द्र, उचित दर की दुकानें तथा रोजमर्रा की वस्तुओं को खरीदने के लिए कियोस्क/छोटी दुकानें बनाये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर नगर विकास विभाग के शासनादेश संख्या-1372/नौ-7-10-10का0यो0/2010 दिनांक 15 जून, 2010 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करें, जिसके द्वारा मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत द्वितीय चरण में निर्मित किये जा रहे भवनों के आवासीय परिसरों में निवासियों के लिए प्राथमिक विद्यालय, आंगनवाड़ी केन्द्र, उचित दर की दुकानें तथा रोजमर्रा की वस्तुओं को खरीदने के लिए कियोस्क/छोटी दुकानें बनाये जाने के संबंध में विचार करने के निर्देश दिये गये हैं।

2- शासन के संज्ञान में आया है कि कई आवासीय परिसरों में अभी तक उक्त सुविधायें विकसित नहीं की गई हैं, जिससे निवासियों को कठिनाई का सामना करना पड़ रहा है।

3- अतः मुझे आपसे पुनः यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया योजनान्तर्गत विकसित सभी आवासीय परिसरों में संबंधित विभागीय मानकों के अनुसार प्राथमिक विद्यालय, आंगनवाड़ी केन्द्र, उचित दर की दुकानें, रोजमर्रा की आवश्यकता की वस्तुयें कय करने हेतु छोटी दुकानें तथा आवश्यक स्वास्थ्य सेवायें उपलब्ध कराने के लिए स्वास्थ्य केन्द्र स्थापित करने पर विचार किया जाय। जहाँ आवासों की संख्या कम हो, वहाँ स्वास्थ्य सेवा कैम्प लगाकर आवश्यक स्वास्थ्य सेवा उपलब्ध कराने की व्यवस्था की जाय। जहाँ आवासीय परिसर मुख्य बस्ती से दूर स्थित हैं, वहाँ परिवहन व्यवस्था के लिए भी आवश्यक परामिट जारी किये जायें।

भवदीय,

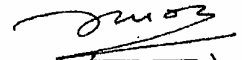
(अतुल कुमार गुप्ता)
मुख्य सचिव

संख्या- 345 (1)/आठ-2-11 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- प्रमुख सचिव/सचिव, बेसिक शिक्षा, बाल विकास एवं पुष्टाहार, खाद्य एवं रसद एवं स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण विभाग उ०प्र० शासन को शासनादेश दिनांक 15-6-2010 की प्रति सहित।
- 2- सभी प्रमुख सचिव, मा० मुख्यमंत्री, उ०प्र० शासन।
- 3- स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- 4- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 5- आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 6- समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 7- निदेशक, राज्य नगरीय विकास अभिकरण (सूडा) उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
- 8- निदेशक, स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
- 9- विशेष कार्याधिकारी, सूचना, मा० मुख्यमंत्री जी (श्री जमील अख्तर)
- 10- निदेशक आवास बन्धु, जनपथ लखनऊ को इस आशय से पृष्ठांकित वि कृपया प्रदेश के समस्त मण्डलायुक्त/जिलाधिकारियों/विकास प्राधिकरणों को फैक्स/ई.मेल के माध्यम से उक्त पत्र प्रेषित करने का कष्ट करें।
- 11- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,


(मन्जु चन्द्र)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ दिनांक: 24 फरवरी, 2011

विषय: मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के द्वितीय चरण में निर्माणाधीन भवनों हेतु धनराशि की उपलब्धता।

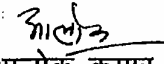
महोदय,

मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के द्वितीय चरण के भवनों का निर्माण कार्य वर्तमान में प्रगति पर है। वर्तमान वित्तीय वर्ष में द्वितीय चरण हेतु आवश्यक धनराशि आपको उपलब्ध करा दी गई है किन्तु कतिपय जनपदों में आवंटित सम्पूर्ण धनराशि कार्यदायी संस्था को अभी तक उपलब्ध नहीं कराई गई है। द्वितीय चरण में निर्मित किये जा रहे भवनों के जनपदवार लक्ष्य की सूची संलग्न है। सूची के अनुसार रू. 2.45 लाख प्रति आवासीय इकाई की दर से जनपद को आवंटित लक्ष्य के सापेक्ष सम्पूर्ण धनराशि आहरित कर कार्यदायी संस्था को उपलब्ध कराते हुए अवशेष सरप्लस धनराशि तत्काल समर्पित किया जाना अपेक्षित है।

अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि वर्तमान वित्तीय वर्ष में द्वितीय चरण हेतु आवंटित की गई धनराशि में से जनपद में निर्मित किये जा रहे भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष रू. 2.45 लाख प्रति आवासीय इकाई की दर से सम्पूर्ण धनराशि कार्यदायी संस्था को उपलब्ध कराते हुए अवशेष सरप्लस धनराशि तत्काल समर्पित करने की कार्यवाही करने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,


(आलोक कुमार)
सचिव

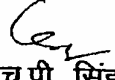
2.....

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ प्रेषित:-

1. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. संबंधित विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि कृपया समस्त जिलाधिकारी को आज ही फ़ैक्स के माध्यम से पत्र प्रेषित करने का कष्ट करें।

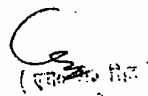
आज्ञा से,


(एच.पी. सिंह)
उप. सचिव।

मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के जनपदवार लक्ष्य(द्वितीय चरण)

क्र.	अभिकरण का नाम	निर्मित किये जा रहे भवनों की संख्या
1	गाजियाबाद	1504
2	कानपुर नगर	1504
3	कानपुर देहात	400
4	लखनऊ	6400
5	आगरा	1361
6	इलाहाबाद	1392
7	मेरठ	0
8	मुरादाबाद	2392
9	अलीगढ़	576
10	बरेली	0
11	गोरखपुर	0
12	मथुरा-वृन्दावन	1040
13	वाराणसी	1500
14	बौदा	0
15	बुलन्दशहर	0
16	फैजाबाद	668
17	फिरोजाबाद	1472
18	झाँसी	1500
19	मुजफ्फरनगर	156
20	रायबरेली	0
21	सहारनपुर	0
22	उन्नाव	840
23	रामपुर	0
24	उरई	1500
25	नोएडा (गौतमबुद्धनगर)	0
	ग्रेटर नोएडा (गौतमबुद्धनगर)	500
26	कौशाम्बी	1000
27	संत रविदासनगर	204
28	सोनभद्र	600
29	मिर्जापुर	504
30	बागपत	1036
31	गाजीपुर	616
32	इटावा	1500
33	कन्नौज	1100
34	औरैया	924
35	फतेहपुर	108
36	हमीरपुर	1008
37	महोबा	796
38	बदायूँ	708
39	शाहजहाँपुर	264
40	महामायानगर	500

41	काशीराम नगर	1200
42	एटा	876
43	मैनपुरी	300
44	सुल्तानपुर	72
45	बाराबंकी	300
46	अम्बेडकरनगर	1080
47	हरदोई	1500
48	सीतापुर	720
49	ललितपुर	264
50	लखीमपुर खीरी	1000
51	प्रतापगढ़	648
52	बलरामपुर	156
53	कुशीनगर	0
54	पीलीभीत	0
55	बुलन्दशहर	0
56	जौनपुर	0
57	चित्रकूट	0
58	मऊ	0
59	फर्रुखाबाद	0
60	ज्योतिबाफूलेनगर	0
61	संत कबीर नगर	0
62	बिजनौर	0
63	श्रावस्ती	0
64	चन्दौली	0
65	सिद्धार्थनगर	0
66	महाराजगंज	0
67	आजमगढ़	0
68	बलिया	0
69	बहराइच	0
70	बस्ती	0
71	गोण्डा	0
72	देवरिया	0


 (सहसंचालक पद)
 सचिव
 आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
 नक्सल प्रदेस, अयोध्या

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 3- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 4- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक: 26 फरवरी, 2011

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजनान्तर्गत निर्मित भवन/आवासीय परिसर के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजनान्तर्गत निर्मित भवन/आवासीय परिसरों के मा० मुख्यमंत्री जी द्वारा जनपदों के भ्रमण के दौरान किये गये निरीक्षणों के समय सामने आयी स्थिति के परिप्रेक्ष्य में अधोलिखित के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाय :-

- (1) सभी आवासीय परिसरों में बनायी गयी सड़क से प्रत्येक ब्लॉक के पहुँच मार्ग पर खडन्जा अथवा इन्टरलाकिंग का कार्य कराया जाय। साथ ही इस प्रकार का खडन्जा अथवा इन्टरलाकिंग ब्लॉको को परस्पर जोड़ने वाले मार्गों पर भी लगवा दिया जाय। यह कार्यवाही तत्काल प्राथमिकता पर पूर्ण करा ली जाये। इसके लिए यदि आवश्यक हो, तो अवस्थापना निधि अथवा स्थानीय स्तर पर उपलब्ध अन्य श्रोतो से धनराशि की व्यवस्था कर ली जाये।
- (2) कतिपय स्थानों पर आवासों में खिडकियों में लगे के शीशे अधोमानक के होने की स्थिति सामने आयी है अतः योजनान्तर्गत निर्मित आवासों की खिडकियों में लगाये गये शीशे न्यूनतम 4.00मि.मी. के होने चाहिए। यदि कहीं इससे कम मोटाई

का शीशा प्रयोग किया गया है, तो उसे तत्काल उपर्युक्तानुसार ठीक कराया जाय।

- (3) सभी आवासीय परिसरों के मुख्य गेट पर तत्काल उपयुक्त स्थान पर योजना का बोर्ड लगाया जाय। बोर्ड की अनुमोदित डिजाईन व विशिष्टियाँ आवास एवं विकास परिषद की वेबसाइट www.upavp.com से डाउनलोड की जा सकती हैं।
- (4) भविष्य में निर्मित होने वाले भवनों के लिए कलर स्कीम निर्धारित कर दी गयी है, जिसे आवास एवं विकास परिषद की वेबसाइट www.upavp.com से डाउनलोड किया जा सकता है। इस कलरिंग स्कीम का कड़ाई से पालन कराया जाये।

भवदीय


आलोक
(आलोक कुमार)
सचिव 26/2/11

संख्या- 551 (1)/आठ-2-11, तदिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ प्रेषित।

- 1- प्रमुख स्टाफ आफिसर, मंत्रिमण्डलीय सचिव, उ०प्र० शासन।
- 2- स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
- 3- निजी सचिव, प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री, उ०प्र० शासन
- 4- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि उक्त शासनादेश समस्त मण्डलायुक्त/समस्त जिलाधिकारी/समस्त विकास प्राधिकरणों, उत्तर प्रदेश को आज ही फैक्स/ई-मेल के माध्यम से प्रेषित करें।

आज्ञा से,


(एच०पी०सिंह)
उप सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

प्रबन्ध निदेशक,
जल निगम, उ0प्र0
6, राणाप्रताप मार्ग, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ : दिनांक- 07 मार्च 2011

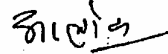
विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के द्वितीय चरण में निर्मित हो रहे भवनों में जलापूर्ति हेतु ओवरहेड टैंक के निर्माण के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के द्वितीय चरण में भवनों का निर्माण कार्य प्रगति पर है। इन आवासों में जलापूर्ति की समुचित व्यवस्था अविलम्ब किये जाने की अपरिहार्यता है। इन भवनों में जलापूर्ति के लिए उच्च जलाशय (ओवरहेड टैंक) के निर्माण के लिए आवश्यक धनराशि की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा "नगरीय जलापूर्ति व्यवस्था योजना" के अन्तर्गत की जायेगी।

2- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया योजनान्तर्गत द्वितीय चरण में निर्मित हो रहे आवासों में जलापूर्ति सुनिश्चित करने के लिए आवश्यकता का आंकलन कर उच्च जलाशय (ओवरहेड टैंक) के निर्माण हेतु धनराशि का विस्तृत आगणन सृजित कर शीघ्रातिशीघ्र नगर विकास विभाग को उपलब्ध कराने का कष्ट करें। इस सम्बन्ध में कृपया आगणन सृजित करने के पूर्व उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद एवं निदेशक, आवास बन्धु से भी समन्वय कर लें।

भवदीय,



(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या- (1)/आठ-2-11, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 2- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 3- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस पत्र की प्रति समस्त जिलाधिकारियों/उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश को फैक्स/ई-मेल से शीघ्र प्रेषित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,


(रच0पी0सिंह)
उप सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1-समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2-समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ : दिनांक-11 मार्च, 2011

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (द्वितीय चरण) के अन्तर्गत निर्मित हो रहे भवनों के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में ज्ञातव्य है कि मा० मुख्यमंत्री जी द्वारा किये गये जनपदों के भ्रमण में प्रायः मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित आवासीय परिसरों में अनेकों कमियां पाई गई हैं यथा-स्थल विकास अपूर्ण है/पेयजल की आपूर्ति की समस्या है/लिंग मार्ग कच्चे हैं आदि। कहीं-कहीं पर यह भी स्थिति सामने आयी है कि यथोचित जलापूर्ति न होने के कारण निर्मित आवास आवंटित नहीं किये जा सके हैं।

2- वर्तमान में योजनान्तर्गत द्वितीय चरण के भवनों के निर्माण का कार्य प्रगति पर है। परन्तु इस बात की जानकारी शासन स्तर पर नहीं है कि द्वितीय चरण के अन्तर्गत निर्माणाधीन आवासीय परिसरों में आवश्यक आन्तरिक व वाह्य स्थल विकास के लिए ससमय समुचित कार्यवाही की जा रही है अथवा नहीं। प्रमुखतः आवासों को रहने योग्य करने के लिए पर्याप्त जलापूर्ति, पहुँच मार्ग, विद्युत संयोजन, सीवर कनेक्शन/अन्य उचित व्यवस्था तथा जल निकासी की व्यवस्था करना परमआवश्यक है। आन्तरिक स्थल विकास की कार्यवाही कार्यदायी संस्था द्वारा ही की जा रही है और इसके लिए योजनान्तर्गत बनाये गये प्राकलन में प्रावधान होता है, परन्तु उपरोक्त पांच यूटीलीटीज के लिए वाह्य विकास कार्य हेतु संबंधित विभागों से समन्वय कर कार्यवाही की जानी होती है क्योंकि इसके लिए व्यवस्था यह विभाग अपनी विभागीय योजनाओं के अन्तर्गत उपलब्ध बजट से कराते हैं। कहीं-कहीं वाह्य जल निकासी के लिए अवस्थापना मद से भी प्रावधान कराने की आवश्यकता पड़ती है।

3- यह सुनिश्चित करना आवश्यक है कि उपरोक्तानुसार वाह्य स्थल विकास का कार्य आवासों के निर्माण के साथ-साथ पूर्ण हो जाये ताकि आवासों के आक्टन के उपरान्त निवासियों को कठिनाई का सामना न करना पड़े।

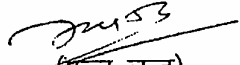
4- अतः इस संबंध में मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया अविलम्ब आवास निर्माण का कार्य कर रही कार्यदायी संस्था तथा वाह्य स्थल विकास से संबंधित विभागों की समन्वय बैठक अपने स्तर पर कर लें और संबंधित कार्यों को समय से पूरा कराने के लिए आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करायें। इस तरह की पहली समन्वय बैठक अवश्य एक सप्ताह के भीतर कर ली जाय और उसके उपरान्त इसकी पाक्षिक/मासिक समीक्षा अपने स्तर से कर लें। कृत कार्यवाही से शासन को भी अवगत कराया जाये।

भवदीय,
आलोक
(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या-726 (1)/आठ-2-11, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- प्रमुख सचिव/सचिव ऊर्जा विभाग/ लोक निर्माण विभाग/नगर विकास विभाग।
- 2- आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद्, लखनऊ।
- 3- प्रबन्ध निदेशक, जल निगम, उ०प्र०, लखनऊ।
- 4- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 5- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस पत्र की प्रति समस्त मण्डलायुक्तों /जिलाधिकारियों / विकास प्राधिकरणों को फैक्स/ ई-मेल से शीघ्र प्रेषित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(मिन्जु चन्द्र)
विशेष सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ : दिनांक-14 मार्च 2011

विषय-मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित भवनों के परिसरों में खुले स्थानों पर वृक्षारोपण किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना में खुले स्थानों पर पौधों का रोपण किया जाये। विशेषकर नीम के पौधों का वृक्षारोपण किया जाये। वित्तीय वर्ष 2011-12 में आवास एवं विकास परिषद के लिए वृक्षारोपण हेतु 02 लाख तथा समस्त विकास प्राधिकरणों को 07 लाख का लक्ष्य निर्धारित किया गया है। कृपया उक्त लक्ष्य के अन्तर्गत समायोजित करते हुए मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित आवासीय परिसरों में विशेषकर नीम के वृक्ष रोपित किये जाय।

2- नीम के पौधे वन विभाग का स्थानीय पौधशालाओं में प्रचुर मात्रा में उपलब्ध हैं। इस संबंध में वन विभाग द्वारा अपने शासनादेश संख्या-369/14-5-2011 दिनांक 4-3-2011 द्वारा निर्गत, दिशा-निर्देश संलग्न है।

संलग्नक-यथोक्त।

भवदीय,

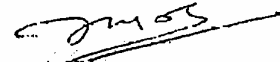
(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या- 744 (1)/आठ-2-11, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि उपरोक्तानुसार वृक्षारोपण कराया जाना सुनिश्चित करें।
- 2- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश को इस आशय से प्रेषित कि उपरोक्तानुसार वृक्षारोपण कराया जाना सुनिश्चित करें।
- 3- निजी साचेव, प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री (श्री राज प्रताप सिंह) को प्रमुख सचिव मुख्यमंत्री महोदय के सूचनार्थ।
- 4- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस पत्र की प्रति समस्त जिलाधिकारियों/समस्त विकास प्राधिकरणों को फैक्स/ ई-मेल से आज ही प्रेषित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,


(मिन्जु चन्द्र)
विशेष सचिव

प्रेषक,

रवीन्द्र सिंह,
प्रमुख सचिव,
उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

- 1-समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश
- 3- आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 4- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 5- समस्त नगर आयुक्त, नगर निगम, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक: 09 अप्रैल, 2011

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) के क्रियान्वयन हेतु संशोधित विस्तृत नीति एवं दिशा-निर्देश।

महोदय,

प्रदेश के नगर निगमों, नगर पालिकाओं तथा नगर पंचायतों में रहने वाले निर्धन व्यक्तियों की आवासीय समस्या के निराकरण हेतु उन्हें आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने हेतु प्रदेश सरकार द्वारा वर्ष 2008-09 में प्रदेश के समस्त जनपदों में मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना आरम्भ की गयी है। इस योजना के अन्तर्गत सर्वसमाज के निराश्रित विधवाओं, निराश्रित विकलांगों एवं गरीबी रेखा के नीचे रहने वाले शहरी पात्र नागरिकों को निःशुल्क आवास उपलब्ध कराने की व्यवस्था की गयी है। योजना के प्रथम चरण में 1,01,000 भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष 98,936 भवनों का निर्माण किया गया है, जिसमें योजना के लाभार्थी निवास कर रहे हैं। योजना के द्वितीय चरण में 43,725 भवनों का निर्माण कार्य प्रगति पर है। योजना के प्रथम एवं द्वितीय चरण में अनुभव की गयी कठिनाईयों के निराकरण के दृष्टिगत योजना के तृतीय चरण में कतिपय संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया है।

2- अतः योजना के क्रियान्वयन हेतु पूर्व में निर्गत शासनादेश संख्या-4328/9-5-08-153सा0/08 दिनांक 02, जून, 2008, शासनादेश संख्या-5376/9-5-08-153सा0/08 दिनांक 24 जुलाई, 2008 तथा शासनादेश संख्या-7931/9-5-09-247सा0/08 टी.सी. दिनांक 04 दिसम्बर, 2009 के अनुक्रम में मुझे यह कहने का

निर्देश हुआ है कि मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) के कियान्वयन के लिए शासन द्वारा निम्नवत् संशोधित नीति/दिशा-निर्देश निर्धारित किये जा रहे हैं :-

- (1) योजना के तृतीय चरण में आवासों की माँग तथा भूमि की उपलब्धता के दृष्टिगत अनुमानित माँग 50,000 निर्धारित की गयी है।
- (2) योजना के तृतीय चरण में निर्मित होने वाले भवनों व सुविधाओं की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु भवनों की विशिष्टियों व अवस्थापना सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए तृतीय चरण में प्रति भवन लागत रू० 2.70 लाख निर्धारित की गयी है। इसमें स्थल के आन्तरिक विकास कार्यों की लागत भी सम्मिलित है।
- (3) तृतीय चरण के अन्तर्गत लाभार्थियों के चयन हेतु पूर्व निर्धारित पात्रता के क्रम में नगरीय सीमा में रहने वाले बी०पी०एल० कार्डधारक, अन्त्योदय कार्डधारक, वृद्धावस्था/विकलांग/विधवा पेन्शनधारकों के साथ-साथ उ०प्र० मुख्यमंत्री महामाया गरीब आर्थिक मदद योजना के चिन्हित लाभार्थी भी पात्र होंगे।
- (4) योजना के लिए चयनित भूमि प्रतिबन्धित श्रेणी की नहीं होगी, बल्कि इसके लिए नजूल, अर्बन सीलिंग की सरप्लस भूमि, ग्राम समाज की भूमि, नगर निगम की भूमि, स्थानीय निकायों की भूमि, राजकीय-आस्थान एवं अन्य सरकारी विभागों यथा-लोक निर्माण विभाग व सिंचाई विभाग की अनुपयुक्त पड़ी भूमि तथा विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद की भूमि का उपयोग किया जायेगा। योजना हेतु चिन्हित की जाने वाली सभी प्रकार की भूमि संबंधित संस्था/विभाग द्वारा अनिवार्य रूप से निःशुल्क उपलब्ध करायी जायेगी तथा तदनुसार अपने अभिलेखों में भी दर्ज किया जायेगा। योजना हेतु भूमि का चयन निर्धारित समयान्तर्गत एवं उपयुक्त स्थान (लोकेशन) पर किया जायेगा।
- (5) समस्त जिलाधिकारियों द्वारा उपर्युक्तानुसार लाभार्थियों तथा उपयुक्त भूमि का चयन किया जायेगा तथा योजनान्तर्गत लाभार्थी/आवेदक की पात्रता पर विचार करते समय यह सुनिश्चित किया जायेगा कि उनके अथवा उनके परिवार के किसी सदस्य के नाम पूर्व से कोई पक्का आवासीय भवन उपलब्ध नहीं है।

- (6) योजनान्तर्गत विकलांग श्रेणी के लाभार्थी चयन करते समय 80 प्रतिशत विकलांगकता प्रमाणपत्र धारक व्यक्ति को शीर्ष प्राथमिकता दी जाय। ऐसे आवेदक/लाभार्थी उपलब्ध न होने पर अग्रेसर क्रम में न्यूनतम 40 प्रतिशत विकलांगता के लाभार्थियों की पात्रता पर ही विचार किया जायेगा।
- (7) योजना के तृतीय चरण के अन्तर्गत कार्यदायी संस्थाओं द्वारा नगर निगम क्षेत्र में भूतल +3 मंजिल, नगर पालिका क्षेत्र में भूतल +2 मंजिल तथा टाउन एरिया/नगर पंचायत क्षेत्र में भूतल +1 मंजिल भवनों का निर्माण किया जायेगा।
- (8) कार्यदायी संस्थाओं द्वारा योजनान्तर्गत निर्मित भवनों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु प्रत्येक ब्लॉक की ममटी में डोर शटर, 90 से. मी., पैरापिट वाल, रूफ ट्रीटमेन्ट, प्रत्येक भवन हेतु अलग-अलग पी.वी.सी. रूफ वाटर टैंक, 05 नग डोर शटर्स, भूकम्परोधी-दीमकरोधी ट्रीटमेन्ट, आन्तरिक विद्युतीकरण (स्टेयर केस की लैंडिंग के नीचे जंक्शन बाक्स सहित) का प्राविधान किया जायेगा तथा किचन/टवायलेट के वेस्ट वाटर को सीवर लाईन से अलग रखा जायेगा।
- (9) योजना के तृतीय चरण के अन्तर्गत सर्वप्रथम लोक निर्माण विभाग/नगर विकास विभाग (जल निगम)/ऊर्जा विभाग द्वारा वाह्य विकास कार्यो यथा-रोड कनेक्टिविटी, ओवरहेड टैंक, ट्यूबवेल बोरिंग, पम्प हाउस का निर्माण, वाटर मेन्स पाइप लाइन्स एवं विद्युत सबस्टेशन का निर्माण/ट्रांसफार्मर की स्थापना का कार्य प्रारम्भ किया जायेगा। आवासीय परिसर के लिए अवस्थापना सुविधाओं के विकास पर एवं विशेष परिस्थितियों में निर्माण/आन्तरिक विकास पर मानक लागत के ऊपर व्यय होने वाली धनराशि की व्यवस्था नगरीय निकाय के साथ-साथ विकास प्राधिकरणों तथा उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद को प्राप्त होने वाली स्टाम्प ड्यूटी की 2 प्रतिशत की धनराशि से की जायेगी। जहाँ इन श्रोतों से भी धनराशि उपलब्ध नहीं होती है वहाँ योजना के बजट से धनराशि दी जायेगी।
- (10) योजनान्तर्गत समस्त जनपदों में बेसिक शिक्षा विभाग तथा खाद्य एवं रसद विभाग द्वारा लाभार्थियों के लिए आवश्यकतानुसार कमशः प्राथमिक स्कूल एवं

उचित मूल्य की दुकानों की स्थापना अपने विभागीय बजट से करायी जायेगी। तथा इस हेतु संबंधित जिलाधिकारी द्वारा निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जायेगी। जिलाधिकारी द्वारा आवासीय परिसर में उचित दर की आवश्यक दुकानों का निर्माण जिला योजना अथवा जनपद स्तर के अन्य वित्तीय स्रोतों से धनराशि की व्यवस्था करके कराया जायेगा। चिकित्सा एवं स्वास्थ्य विभाग/परिवार कल्याण विभाग के अधीन संचालित स्वास्थ्य सेवायें विभाग के मानकों के अनुसार उपलब्ध करायी जायेंगी।

- (11) प्रश्नगत योजना के समस्त चरणों के अन्तर्गत निर्मित आवासीय परिसर का रख-रखाव संबंधित स्थानीय नगर निकाय द्वारा किया जायेगा। इसके अतिरिक्त जिन स्थानों/जनपदों में नगर निकाय सीमा के बाहर योजनान्तर्गत भवन निर्मित किये गये हैं वहाँ निकटतम नगर निकाय द्वारा ही रख-रखाव संबंधी कार्यवाही की जायेगी।
- (12) योजना के अन्तर्गत समस्त चरणों में निर्मित भवनों/ब्लॉकों के आन्तरिक रखरखाव हेतु जिला नगरीय विकास अभिकरण (डूडा) द्वारा स्थानीय आवंटियों की एक ब्लॉकवार अनुरक्षण समिति गठित कराने का कार्यवाही की जायेगी।
- (13) योजनान्तर्गत आवंटित भवन का प्रयोग मूल लाभार्थी/आवंटी द्वारा न किये जाने अथवा उक्त भवन को मूल आवंटी द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को "सबलेट" किये जाने की शिकायत प्राप्त होने पर जिलाधिकारी द्वारा गठित समिति द्वारा सम्यक जाँचोपरान्त आवंटन निरस्तीकरण/भवन खाली कराने संबंधी कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।
- (14) मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के वित्तापोषण हेतु उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा हुडको से ऋण प्राप्त किया जायेगा, जिसकी प्रतिपूर्ति शासन द्वारा बजट के माध्यम से की जायेगी।
- (15) मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (प्रथम चरण) में निर्मित आवासों/पाकेट्स में आवश्यकतानुसार ओवरहेड टैंक के निर्माण हेतु पूर्वान्वल विकास निधि एवं बुन्देलखण्ड विकास निधि से आच्छादित जनपदों में आवश्यक धनराशि लोक निर्माण विभाग द्वारा उक्त निधियों में उपलब्ध बजट से जल

निगम को उपलब्ध करायी जायेगी। शेष अन्य जनपदों में ओवरहेड टैंक के निर्माण के लिए धनराशि की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा नगरीय जलापूर्ति व्यवस्था योजना की मद से की जायेगी।

- (16) योजना के द्वितीय चरण एवं तृतीय चरण में ओवरहेड टैंक के निर्माण हेतु धनराशि की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा नगरीय जलापूर्ति व्यवस्था योजना के मद से की जायेगी तथा इस हेतु वित्तीय वर्ष 2011-12 में बजट व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी।

भवदीय,

(रवीन्द्र सिंह)
प्रमुख सचिव

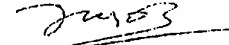
संख्या- 972 (1)/आठ-2-2011, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- प्रमुख स्टाफ आफिसर, मंत्रि मण्डलीय सचिव, उ0प्र0 शासन।
- 2- समस्त प्रमुख सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उ0प्र0 शासन।
- 3- प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
- 4- प्रमुख सचिव/सचिव, लोक निर्माण/ऊर्जा/बेसिक शिक्षा/समाज कल्याण/नगर विकास/चिकित्सा एवं स्वास्थ्य/परिवार कल्याण/पिछडा वर्ग कल्याण/खाद्य एवं रसद/नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन/लघु उद्योग/महिला एवं बाल विकास विभाग/खादी ग्रामोद्योग/दुग्ध विकास/अनुसूचित जाति एवं वित्त विकास निगम तथा अल्प संख्यक कल्याण विभाग, उ0प्र0 शासन।
- 5- प्रमुख सचिव, वित्त/नियोजन/न्याय/सूचना विभाग, उ0प्र0 शासन।
- 6- निदेशक, स्थानीय निकाय, उ0प्र0, लखनऊ।
- 7- समस्त संबंधित प्रशासनिक विभागों के विभागाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
- 8- निदेशक, राज्य नगरीय विकास अभिकरण (सूडा) लखनऊ।
- 9- विशेष कार्याधिकारी, सूचना, मुख्यमंत्री जी (श्री जमील अख्तर)।

- 10- समस्त मुख्य विकास अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 12- समस्त परियोजना निदेशक/परियोजना अधिकारी, जिला नगरीय विकास अभिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 13- समस्त अध्यक्ष/अधिसासी अधिकारी, नगर पालिका परिषद/नगर पंचायत, उ०प्र० (द्वारा जिलाधिकारी)
- 14- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट लखनऊ।
- 15- आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अधिकारी/अनुभाग।
- 16- महालेखाकार, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद।
- 17- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,



(मन्जु चन्द्र)
विशेष सचिव

प्रेषक,

रवीन्द्र सिंह,
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक 16 अप्रैल, 2011

विषय: मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के क्रियान्वयन हेतु आवासीय परिसरों के विकास कार्यों के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेशों संख्या-4328/नौ-5-08-153सा/08 दिनांक 02.06.2008, संख्या-5376/नौ-5-08-153सा/08 दिनांक 24.07.2008, संख्या-7931/नौ-5-2009-247सा/08 टीसी दिनांक 01.12.2009, संख्या-3749/नौ-5-2009-247सा/08 टीसी दिनांक 23.04.2010 तथा शासनादेश संख्या-551/आठ-2-2011-30 मा0का0यो0/11 दिनांक 26-2-2011 के माध्यम से मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के क्रियान्वयन के परिप्रेक्ष्य में विस्तृत दिशा-निर्देश निर्गत किये गये हैं।

माननीया मुख्यमंत्री जी द्वारा योजना के निरीक्षण में कतिपय जनपदों में स्थल-विकास कार्यों के सम्बन्ध में निर्देश दिये गये हैं। उक्त क्रम में योजना के विकास कार्यों के संदर्भ में एकरूपता रखने की दृष्टि से निम्नलिखित दिशा-निर्देश निर्गत किये जा रहे हैं :-

ट्रंक विकास कार्य

- 1- एप्रोच रोड एवं ड्रेन/सीवर
- अ- नगर के मुख्य मार्ग से योजना परिसर को जोड़ने वाली एप्रोच रोड उ0 प्र0 लोक निर्माण विभाग द्वारा निर्धारित विशिष्टियों के अनुरूप बिटुमिनस रोड के रूप में लोक निर्माण विभाग के विभागीय बजट से निर्मित की जायेगी।
- ब- एप्रोच रोड के दोनों ओर वृक्षारोपण का कार्य वन विभाग/उद्यान विभाग द्वारा अपने विभागीय बजट से किया जायेगा। जनपद स्तर पर अन्य स्रोतों से भी वृक्षारोपण हेतु धनराशि की व्यवस्था की जा सकती है।
- स- योजना परिसर से नगर के मुख्य नाले तक जोड़ने वाली ट्रंक ड्रेन का निर्माण नगर निगम/स्थानीय नगर निकाय द्वारा कवर्ड ड्रेन के रूप में किया जायेगा, जिसमें सफाई की दृष्टि से रेगुलर इन्टरवल पर ओपनिंग अथवा मेनहोल की व्यवस्था की जायेगी। इस कार्य हेतु बजट की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा की जायेगी। प्रथम चरण के अवशेष कार्य हेतु भी बजट की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा की जायेगी।
- द- योजना परिसर के निकटवर्ती नगर के क्षेत्र में सीवर प्रणाली होने की स्थिति में परिसर से नगर के मुख्य सीवर को जोड़ने वाली ट्रंक सीवर का निर्माण उ0 प्र0 जल निगम/नगर निगम/स्थानीय नगर निकाय द्वारा किया जायेगा इस कार्य हेतु बजट की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा की जायेगी।

2- वाह्य जलापूर्ति

- अ- योजना के प्रत्येक पाकेट में ओवर-हेड-टैंक (आवश्यकतानुसार) नलकूप, राइजिंग मेन, पम्पिंग-प्लान्ट तथा पम्पहाउस का निर्माण उ० प्र० जल निगम द्वारा वाटर सप्लाई मैनुअल के अनुसार किया जायेगा जिसके लिए वास्तविक कार्य की लागत के आधार पर बजट की व्यवस्था नगर विकास विभाग द्वारा की जायेगी तथा पेयजल का स्रोत समयान्तर्गत उपलब्ध कराया जायेगा।
- ब- पम्प हाउस में विद्युत संयोजन की कार्यवाही उ० प्र० जल निगम द्वारा अपने उपरोक्त विभागीय बजट से करायी जायेगी तथा पेय जलापूर्ति के हेडवर्क्स रख-रखाव हेतु नगर निकाय को हस्तगत की जायेगी।
- ## 3- वाह्य विद्युतीकरण
- अ- योजना के प्रत्येक पाकेट में वाह्य विद्युतीकरण उ० प्र० पावर कारपोरेशन द्वारा किया जायेगा जिसके लिए वास्तविक लागत के अनुसार शासन स्तर से विद्युत वितरण प्रणाली हेतु आवंटित अपने विभागीय बजट के माध्यम से करायी जायेगी।
- ब- वाह्य विद्युतीकरण के अन्तर्गत सब-स्टेशन, ट्रान्सफार्मर लगाना, एल०टी०लाइन तथा भवनों में विद्युत संयोजन का कार्य सम्मिलित होगा।
- स- भवनों में विद्युत संयोजन के अन्तर्गत विद्युत पोल/एल०टी०लाइन से केविल के माध्यम से भवनों के ब्लाक्स में स्टेअर केस पर मेन स्विच तक जोड़ने का कार्य सम्मिलित रहेगा।
- द- मेन स्विच लगाने व मेन स्विच से प्रत्येक भवन तक विद्युतीकरण का कार्य कार्यदायी संस्था द्वारा भवन की निर्धारित लागत में सम्मिलित रहेगा।

आन्तरिक विकास कार्य

1- सड़क

- अ- योजना परिसर में 9.00 मी० अथवा अधिक चौड़ी सड़कों को बिटुमिनस रोड के रूप में निर्मित कराया जाय जिसमें 3.75 मी० कैंरिज-वे एवं उसके दोनों ओर 0.23 मी० चौड़ाई में ब्रिक वर्क के खड़न्जे की ऐजिंग सहित होगा तथा सड़क की एक पट्टी पर नीम के पौधों का वृक्षारोपण कराया जाय।
- ब- योजना परिसर में 6.00 मी० व 7.50 मी० अर्थात् 9.00 मी० से कम चौड़ी सड़कों पर 3.00 मी० चौड़े कैंरिज-वे में बेस कंक्रीट के साथ सी०सी०रोड बनायी जाय जिसके दोनों ओर अतिरिक्त रूप से 0.23 मी० की चौड़ाई में ब्रिक वर्क/खड़न्जा लगाया जाय।
- स- योजना परिसर में 6.00 मी० से कम चौड़ी (3.00 मी०, 3.50 मी०, 4.50 मी०) सड़कों में बेस कंक्रीट के साथ 2.00 मी० चौड़े कैंरिज-वे में 80 मिमी० इन्टर लाकिंग टाइल्स लगायीं जायें जिसके दोनों ओर 0.23 मी० की चौड़ाई में खड़न्जा लगाया जाय।
- द- सड़क से ब्लाक को जोड़ने वाली एप्रोच पर भी बेस कंक्रीट के साथ 80 मिमी० टाइल्स लगाने की व्यवस्था सुनिश्चित की जाय तथा एप्रोच की चौड़ाई में एम०एस० ग्रेटिंग अथवा प्रीकास्ट/ कास्ट-इन-सीटू आर०सी०सी० स्लैब से नाली को कवर किया जाय।

2- जलापूर्ति लाइन

- अ- परिसर में पम्प हाउस के आउट-लैट से आन्तरिक जलापूर्ति पाइप लाइन तक फीडर लाइन का निर्माण तथा आन्तरिक जलापूर्ति लाइनों में निर्धारित मानकों के आधार पर डिजाइन के अनुसार पाइप का उपयोग किया जायेगा।
- ब- प्रत्येक आवास हेतु ब्लाक्स की छत पर लगाये गये पी०वी०सी० टैंकों को फीडर मेन से सीधे राइजर पाइप के माध्यम से जोड़ा जायेगा जिसमें से कोई संयोजन नहीं दिया जायेगा।

- स- पी0वी0सी0 टैंक से प्रत्येक आवास के डब्लू0सी0 व बाथरूम में 15 मिमी0 जी0आई0पाइप (क्लास-बी) के एक पाइप से अलग-अलग पानी की आपूर्ति की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी।
- द- प्रत्येक आवास में 15 मिमी0 जी0आई0पाइप (क्लास-बी) के एक पाइप से किचन में पेयजल हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड में निहित प्राविधान के अनुरूप अलग-अलग संयोजन किया जायेगा।
- य- प्रत्येक आवास के लिए स्वतंत्र रूप से एक 200 ली0 क्षमता का पी0वी0सी0 टैंक रूफ टैरिस पर लगाया जायेगा। यह व्यवस्था प्रथम चरण में भी कार्यदायी संस्था सुनिश्चित करायी जायेगी।

3- सीवर लाइन

- अ- नगर में सीवर प्रणाली होने की स्थिति में परिसर में आन्तरिक सीवर बिछाने का कार्य निर्धारित मानकों के आधार पर डिजाइन के अनुसार सम्पादित कराया जायेगा।
- ब- नगर में सीवर प्रणाली न होने की स्थिति में परिसर में सैप्टिक टैंक व सोकपिट अथवा डाइजेस्टर का कार्य निर्धारित डिजाइन के अनुसार सम्पादित कराया जायेगा।

4- पार्क एवं आरबोरीकल्चर

- अ- योजना परिसर में पार्क का निर्माण भूतल से 90 सेमी0 ऊँची चहारदीवारी के साथ किया जायेगा।
- ब- पार्क के अन्दर वृक्षारोपण किया जायेगा तथा नीम के पौधों को लगाने को प्रमुखता दी जायेगी। पार्क की साइज छोटी होने पर प्रत्येक कोने पर एक-एक नीम का पौधा अनिवार्य रूप से लगाया जायेगा।
- स- 6.00 मी0 से अधिक चौड़ी सड़कों पर भी एक पटरी पर फिजिविल्टी के अनुसार वृक्षारोपण किया जायेगा।

5- ड्रेनेज

- अ- योजना परिसर में नालियों का निर्माण डिजाइन के अनुसार किया जायेगा। सफाई के लिए व्यवस्था करते हुए नालियों को कवर किया जायेगा।
- ब- नाली की साइज 45X45 सेमी0 से अधिक होने पर नाली को आर0सी0सी0 स्लैब से कवर किया जायेगा।

6- बलाक्स के चारों ओर का विकास

योजना परिसर में भवनों के बलाक्स के मध्य एवं चारों ओर उपलब्ध रिक्त भूमि के विकास करने के लिए सेवाओं के रख-रखाव, सफाई व मरम्मत की सुविधा के दृष्टि से सैण्ड बेस व सैण्ड फिलिंग के साथ 60 मिमी0 इन्टर-लाकिंग टाइल्स लगायी जायेगी।

7- सार्वजनिक वितरण प्रणाली व रोजमर्रा की वस्तुओं को खरीदने के लिए दुकानें

- अ- जिन पाकेटों में एक ही पाकेट में 1000 से अधिक भवनों को नियोजित किया गया है उनमें कम से कम दो स्थानों पर तीन-तीन दुकानों का प्राविधान रखा जायेगा। दुकानों के क्लस्टर के लिए स्थल चयन स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार किया जा सकेगा।
- ब- जिन जनपदों में एक से अधिक पाकेटों में भवन नियोजित हैं, उनमें जिस पाकेट में 300 से अधिक भवन नियोजित हैं, उस पाकेट में एक स्थान पर तीन दुकानों का प्राविधान रखा जाय।
- स- जिन जनपदों में एक से अधिक पाकेटें हैं तथा प्रत्येक पाकेट में 300 से कम भवन हैं, ऐसी स्थिति में आसपास के पाकेटों को समायोजित मानते हुए भूमि की उपलब्धता के सापेक्ष प्रत्येक 300 भवनों पर किसी एक पाकेट में तीन दुकानों का प्राविधान रखा जाय।

- द- उक्त तीन दुकानों में से सार्वजनिक वितरण प्रणाली की दुकान का कुर्सी क्षेत्रफल 20 वर्गमीटर तथा ऊँचाई 3.60 मी० रखी जायेगी। उचित दर के अलावा अन्य दो दुकानों का कुर्सी क्षेत्रफल जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित किया जायेगा।
- य- उक्त तीन दुकानों के एक कलस्टर की कुल निर्माण लागत ₹० 7.00 लाख के अन्तर्गत रखी जायेगी जिनके निर्माण हेतु वांछित धनराशि की व्यवस्था समायोजित कर प्रति आवास निर्माण लागत में पुनरीक्षित की जायेगी।
- र- दुकानों का आवंटन पारदर्शी तरीके से जिलाधिकारी द्वारा किया जायेगा। निर्धारित किराये के साथ प्रीमियम भी चार्ज किया जायेगा और इसी प्रीमियम के आधार पर आवंटियों का चयन किया जायेगा। किराये तथा प्रीमियम की धनराशि योजना परिसर के रख रखाव हेतु जिला नगरीय विकास अभिकरण में जमा करायी जायेगी।

8- प्राथमिक विद्यालय, ऑगनबाडी एवं स्वास्थ्य केन्द्र

- अ- योजना के प्रत्येक परिसर हेतु निर्धारित विभागीय मानकों के अनुसार प्राथमिक विद्यालय, स्वास्थ्य सेवा केन्द्र एवं ऑगनबाडी केन्द्र की व्यवस्था की जायेगी।
- ब- प्राथमिक विद्यालयों के भवनों का निर्माण छात्रों की संख्या के दृष्टिगत समुचित व्यवस्था करते हुए किया जायेगा और भूमि की उपलब्धता को देखते हुए विद्यालय के भवन दो मंजिले भी बनाये जा सकेंगे। विद्यालय भवन की मानक डिजाइन मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा निर्धारित की जायेगी।
- स- आवासीय परिसर में स्वास्थ्य विभाग द्वारा समुचित स्वास्थ्य सेवायें उपलब्ध करायी जायेंगी। इस सम्बन्ध में यथासम्भव मानक के अनुसार स्वास्थ्य केन्द्र/ प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र का निर्माण करवा कर समुचित स्वास्थ्य सेवायें यथा- जन्म-मृत्यु पंजीकरण, अन्धता निवारण, टीकाकरण विशेषकर पोलियो एवं मातृ-शिशु कल्याण आदि उपलब्ध करायी जायेंगी।
- द- उक्त सुविधाओं हेतु वांछित धनराशि की व्यवस्था सम्बन्धित विभागों के विभागीय बजट से सुनिश्चित की जायेगी।

9- कलर स्कीम एवं साइनेज बोर्ड:

योजनान्तर्गत निर्मित भवनों की कलर स्कीम एवं परिसरों के मुख्य गेट पर योजना का साइनेज बोर्ड लगाने की कार्यवाही शासनादेश संख्या-551/आठ-2-2011-30 मा.का.यो. /11 दिनांक 26.02.2011 में दिये गये निर्देशानुसार सुनिश्चित करायी जायेगी।

10- बाउण्ड्रीवाल का निर्माण

परिसर की भूमि व निवासियों की सुरक्षा हेतु यदि स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार आवश्यक समझा जाये तो परिसर की बाउण्ड्रीवाल का निर्माण भी यथासम्भव मितव्ययिता के साथ कराया जायेगा, जिसके लिए उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा स्टैण्डर्ड डिजायन तैयार करके जारी किया जायेगा।

11- योजना परिसर का रख-रखाव

- अ- नगर सीमा के अन्तर्गत अथवा नगर सीमा से बाहर स्थित योजना के परिसरों का रख-रखाव (अनुरक्षण) सम्बन्धित स्थानीय निकायों द्वारा किया जायेगा।
- ब- योजना के अन्तर्गत ट्रंक विकास कार्य, आन्तरिक विकास कार्य व भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण होने पर तत्काल सम्बन्धित कार्यदायी संस्थाओं द्वारा रख-रखाव हेतु परिसरों की सेवायें सम्बन्धित स्थानीय निकायों को हस्तगत करायी जायेंगी।
- स- परिसर के रखरखाव के सम्बन्ध में संबंधित स्थानीय निकाय का उत्तर दायित्व सड़क, सीवर, नालियाँ तथा पाकों के रख-रखाव व साफ-सफाई का ही होगा। जलापूर्ति प्रणाली के रख-रखाव का दायित्व स्थानीय निकाय का अथवा जल संस्थान होने की दशा में जल


संस्थान का होगा। आवासों के रख-रखाव तथा ब्लाकों में कामन फैसलिटीज का दायित्व निवासियों का रहेगा और इसके लिए जिला प्रशासन द्वारा निवासियों का समूह गठित करने के लिए कार्यवाही की जायेगी।

12- योजना के प्रथम चरण में आन्तरिक विकास के अतिरिक्त कार्य

आन्तरिक विकास के लिए उपरोक्तानुसार दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रथम चरण के परिसरों में अतिरिक्त कार्यों के लिए वित्तीय आवश्यकता को प्रति आवास लागत में ही सम्मिलित किया जायेगा और इस दृष्टि से प्रथम चरण की प्रति आवास लागत का आवश्यकतानुसार पुनरीक्षण कराया जायेगा। पुनरीक्षित लागत में दिशा-निर्देश 7 (य) के अनुसार छोटी दुकानें बनाने का कार्य भी बजट की दृष्टि से प्रति आवास लागत में ही सम्मिलित किया जायेगा। द्वितीय व तृतीय चरण के अन्तर्गत योजना परिसर में छोटी दुकानों के अतिरिक्त सभी आन्तरिक विकास कार्यों को कार्यदायी संस्थाओं द्वारा प्रति आवास निर्धारित लागत के अन्तर्गत सम्पादित कराया जायेगा।

13- अवस्थाना सुविधाओं की लागत को सीमित रखने के लिए भविष्य में आवासीय परिसरों का ले-आउट इस प्रकार बनाया जाये, ताकि ब्लाकों के मध्य दूरी अधिक न हो और पाकों इत्यादि की और समुचित व्यवस्था नियोजित की जायेगी।

भवदीय,



(रवीन्द्र सिंह)
प्रमुख सचिव

संख्या व दिनांक: तदैव।

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- प्रमुख स्टाफ आफिसर, मंत्रि-मंडलीय सचिव, उ० प्र० शासन।
- 2- सभी प्रमुख सचिव, मा० मुख्य मंत्री जी, उ० प्र० शासन।
- 3- प्रमुख सचिव/सचिव, नियोजन, न्याय, सूचना, लोक निर्माण, ऊर्जा, बेसिक शिक्षा, समाज कल्याण, चिकित्सा, स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण, पिछड़ा वर्ग कल्याण, नगर विकास, आवास, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन, खाद्य, लघु उद्योग, खादी प्रामोद्योग, दुग्ध विकास, अनुसूचित जाति एवं वित्त विकास विभाग तथा अल्पसंख्यक कल्याण विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- 4- स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ० प्र० शासन।
- 5- समस्त सम्बन्धित प्रशासनिक विभागों के विभागाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
- 6- निदेशक, सूचना एवं जनसम्पर्क विभाग, लखनऊ, उत्तर प्रदेश।
- 7- निदेशक, राज्य नगरीय विकास अभिकरण (सूडा), लखनऊ, उत्तर प्रदेश।
- 8- निदेशक, स्थानीय निकाय, उ० प्र० लखनऊ।
- 9- समस्त नगर आयुक्त एवं नगर निगम, उत्तर प्रदेश।
- 10- विशेष कार्याधिकारी सूचना, मुख्य मंत्री जी (श्री जमील अख्तर)
- 11- समस्त संयुक्त/उप विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 12- समस्त मुख्य विकास अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 13- समस्त परियोजना निदेशक/परियोजना अधिकारी, जिला नगरीय विकास अभिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 14- समस्त अध्यक्ष/अधिशाली अधिकारी, नगर पालिका परिषद/नगर पंचायत (द्वारा जिलाधिकारी)।

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक 29 अप्रैल, 2011

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (प्रथम चरण) में निर्मित भवनों में सीलन रोकने के लिए रूफ ट्रीटमेन्ट का कार्य कराने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय में शासनादेश संख्या-3085/आठ-2-2011-79 मा0का0यो0/10 दिनांक 11-01-2011 द्वारा भवनों में सीलन रोकने के लिए रूफ ट्रीटमेन्ट का कार्य अवस्थापना मद से पूर्ण कराने के निर्देश दिये गये थे, परन्तु प्रकरण की समीक्षा करने पर यह पाया गया है कि अनेक जनपदों में उक्त कार्य सम्पादित नहीं कराया गया है। इस सम्बन्ध में आवास विकास परिषद से प्राप्त सूचना संलग्न है।

2- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि पूर्वान्वल विकास निधि तथा बुन्देलखण्ड विकास निधि से आच्छादित जनपदों में यह कार्य, जैसा कि मासिक समीक्षा बैठक में जिलाधिकारियों को निर्देशित किया गया है, उक्त निधियों से कराया जायेगा। अवशेष जनपदों में धनराशि की उपलब्धता की स्थिति से शासन को 02 मई, 2011 तक अवगत कराया जाये।

3- कृपया उक्तानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।
संलग्नक-यथोक्त।

भवदीय

आलोक
(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या- / आठ-2-11, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 2- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 3- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया उक्त शासनादेश की प्रति समस्त संबंधितों को फैक्स/ई-मेल से प्रेषित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

Ced
(एच0पी0सिंह)
उप सचिव

मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (प्रथम चरण) के भवनों रूप ट्रीटमेंट की स्थिति एवं स्थानीय निकाय को हस्तान्तरित पाकेट/भवनों का विवरण (04.01.11 तक)

क्र. सं.	मंडल / जनपद का नाम	क्र. सं.	क्र. सं.	पाकेट संख्या	हस्तांतरित भवनों की संख्या	हस्तांतरित भवनों की संख्या	पॉलिश संख्या	क्र. सं.	क्र. सं.
1	कौशाम्बी	4	1000	4	1000	0	0.00	0	0.00
2	चित्रकूट	1	1000	0	0	1000	0.00	0	0.00
3	बागपत	2	464	2	464	0	0.00	0	0.00
4	भुजफूरनगर	1	600	1	600	0	0.00	0	0.00
5	फतेहपुर	4	1284	4	1284	0	0.00	0	0.00
6	कन्नौज	7	1500	7	1500	0	0.00	0	0.00
7	महोबा	5	1500	5	1500	0	0.00	0	0.00
8	हमीरपुर	4	1500	3	1068	432	0.00	0	0.00
9	जालौन	2	1500	2	1500	0	0.00	0	0.00
10	विजनांर	2	1416	0	0	1416	0.00	0	0.00
11	ज्योतिबाफूलेनगर	10	1500	10	1500	0	0.00	0	0.00
12	महागायानगर	1	1500	0	0	1500	0.00	0	0.00
13	गाजियाबाद	1	1376	1	1376	0	0.00	0	0.00
14	फर्रुखाबाद	3	1500	1	36	1464	0.00	0	0.00
15	मैनपुरी	3	1500	3	1500	0	0.00	0	0.00
16	एटा	5	1500	5	1500	0	0.00	0	0.00
17	काशीरामनगर	3	1500	3	1500	0	0.00	0	0.00
18	ललितपुर	6	1500	6	1500	0	0.00	0	0.00
19	बस्ती	3	1000	3	1000	0	0.00	0	0.00
20	हरदोई	1	1500	1	1500	0	0.00	0	0.00
21	सीतापुर	1	1500	1	1500	0	0.00	0	0.00
22	गाजीपुर	3	1500	3	1500	0	0.00	0	0.00
23	देवरिया	7	1500	7	1500	0	0.00	0	0.00
24	महाराजगंज	5	804	5	804	0	0.00	0	0.00
25	बलिया	6	1500	4	696	804	0.00	0	0.00
26	जौनपुर	4	1500	4	1500	0	0.00	0	0.00
27	रमाबाई नगर	1	1000	1	1000	0	0.00	0	0.00
28	आजमगढ़	4	1500	2	804	696	0.00	0	0.00
29	मऊ	11	1500	11	1500	0	0.00	0	0.00
30	कुशीनगर	6	1000	6	1000	0	57.33	0	57.33
31	सिद्धार्थनगर	1	1000	1	1000	0	57.33	0	57.33
32	संतकबीरनगर	1	1000	1	1000	0	57.33	0	57.33
33	इटावा	3	1500	3	1500	0	64.16	0	64.16
34	औरिया	4	1500	4	1500	0	64.16	0	64.16
35	प्रतापगढ़	4	1500	4	1500	0	85.31	0	85.31
36	गोण्डा	11	1500	11	1500	0	85.31	0	85.31
37	बलरामपुर	10	1000	10	1000	0	57.33	0	57.33
38	बहराइच	3	1500	3	1500	0	85.31	0	85.31
39	श्रावस्ती	14	1000	14	1000	0	57.33	0	57.33
40	सुल्तानपुर	2	1500	2	1500	0	85.31	0	85.31
41	अम्बेडकरनगर	6	1500	6	1500	0	85.31	0	85.31
42	बाराबंकी	9	1500	9	1500	0	79.85	0	79.85
43	शाहजहाँपुर	1	1500	1	1500	0	64.16	0	64.16
44	बदायूं	9	1500	2	240	1260	85.31	0	85.31
45	पीलीभीत	3	1500	2	924	576	85.31	0	85.31
46	मिर्जापुर	4	1500	4	1500	0	85.31	0	85.31
47	सतरवेदासनगर	1	1500	1	1500	0	85.31	0	85.31
48	सोनमद	7	1500	7	1500	0	85.31	0	85.31
49	लखीमपुर खीरी	5	1500	5	1500	0	67.57	0	67.57
50	चन्दौली	8	1500	8	1500	0	85.31	0	85.31
महायोग		222	67444	203	58298	9148	1564.86		

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

आवास आयुक्त
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ:: दिनांक 13 मई, 2011

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या-5235/एम-51/तृतीय चरण/दिनांक 20-12-2010 का सन्दर्भ ग्रहण करें, जिसके द्वारा मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के तृतीय चरण के भवनों हेतु अनुमानित लागत का आगणन शासन को उपलब्ध कराया गया था। उक्त आगणन का परीक्षण प्रायोजना, रचना एवं मूल्यांकन प्रभाग द्वारा करने के उपरान्त प्रति भवन लागत रू0 2.70 लाख आकलित की गयी है।

2- इस सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि शासनादेश संख्या 972/आठ-2-2011-247सा0/08 टी0सी0-1 दिनांक 09-04-2011 द्वारा योजना के तृतीय चरण के क्रियान्वयन हेतु विस्तृत दिशा-निर्देश निर्गत किये जा चुके हैं तथा शासनादेश दिनांक 15.04.2011 द्वारा तृतीय चरण के जनपदवार लक्ष्य भी निर्धारित कर दिये गये हैं। समाज कल्याण विभाग के शासनादेश संख्या-413/26-ब.प्र.-2011-09-सा./09, दिनांक 25.04.2011 द्वारा जनपदों को रू. 140.00 करोड़ की धनराशि स्वीकृत कर दी गई है।


3- प्रस्तावित प्रायोजना की विस्तृत ड्राइंग/डिजाइन एवं तकनीकी स्वीकृति सक्षम स्तर से अनुमोदित होने के उपरान्त ही निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जायेगा।

प्रायोजनान्तर्गत प्रस्तावित कार्यों की मात्राओं को निर्माण के समय सुनिश्चित किये जाने का पूर्ण दायित्व कार्यदायी संस्थाओं का होगा।

4- इस सम्बन्ध में अनुमोदित मानक आगणन की मूलप्रति (वापसी अपेक्षित) संलग्न कर इस आशय से प्रेषित की जा रही है कि कृपया उक्त आगणन की सत्यापित छायाप्रति समस्त जिलाधिकारियों एवं समस्त विकास प्राधिकरणों को तत्काल उपलब्ध करा दी जाये। इस संबंध में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि कृपया योजना के तृतीय चरण के भवनों का निर्माण कार्य अनुमोदित आगणन की विशिष्टियों के अनुसार तत्काल आरम्भ कर दिये जाये तथा प्रगति से शासन को अवगत कराया जाये।

संलग्नक-यथोक्त(मूल प्रति)

भवदीय



(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या- /आठ-2-11, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 2- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ।

आज्ञा से,


(एच०पी०सिंह)
उप सचिव

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

जिलाधिकारी

कानपुर / आगरा / मथुरा / कौशाम्बी / सोनभद्र / गाजीपुर / हमीरपुर / शाहजहाँपुर
/ वाराणसी / कांशीराम नगर / एटा / अम्बेडकर नगर / हरदोई / प्रतापगढ़ /
बलरामपुर / संतरविदासनगर / मिर्जापुर / कन्नौज / औरैया / महोबा / हमीरपुर /
बदायूँ / महामायानगर / मैनपुरी / सुल्तानपुर / बाराबंकी / सीतापुर / ललितपुर /
लखीमपुर खीरी / बागपत / इटावा / फतेहपुर / महोबा, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ : दिनांक- 13 मई, 2011

विषय-मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत द्वितीय चरण के निर्माणाधीन भवनों के परिसरों में वाह्य विकास कार्य पूर्ण कराने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-726 / आठ-2-11-3एच0बी0(25) / 11 दिनांक 11 मार्च, 2011 का सन्दर्भ ग्रहण करें, जिसके द्वारा मा0 मंत्री जी द्वारा किये गये जनपदों के भ्रमण में मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत पायी गयी कमियों का सन्दर्भ देते हुए योजनान्तर्गत निर्मित भवनों को रहने योग्य करने के लिए पर्याप्त जलापूर्ति, पहुँच मार्ग, विद्युत संयोजन, सीवर कनेक्शन तथा जल निकासी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के निर्देश जारी किये गये थे। यह भी अपेक्षा की गयी थी कि चूँकि उक्त 05 प्रमुख यूटिलीटीज के लिए वाह्य विकास कार्य हेतु बजट की व्यवस्था संबंधित विभागों द्वारा की जाती है, तथा कहीं-कहीं वाह्य जल निकासी के लिए अवस्थापना मद से भी धनराशि की व्यवस्था कराने की आवश्यकता पड़ती है। अतएव वाह्य विकास का कार्य आवासों के निर्माण के साथ-साथ पूर्ण करने एवं कार्यदायी संस्थाओं तथा वाह्य स्थल विकास से संबंधित विभागों की पहली समन्वय बैठक एक सप्ताह के अन्दर अपने स्तर पर आयोजित करके इसकी पाक्षिक/मासिक समीक्षा बैठक आहूत करने की अपेक्षा की गयी थी। इस सम्बन्ध में कृत कार्यवाही से शासन को अब तक अवगत नहीं कराया गया है।

2- उक्त अपेक्षित कार्यवाही की समीक्षा में यह पाया गया है कि संलग्न विवरण के अनुसार आपके जनपद में योजनान्तर्गत द्वितीय चरण के निर्माणाधीन भवनों/परिसरों में वाह्य विकास से संबंधित सड़क निर्माण, जलापूर्ति, सीवरेज, सैप्टिक टैंक, ड्रेनेज तथा विद्युतीकरण का कार्य अब तक प्रारम्भ नहीं किया गया है। इसी परिप्रेक्ष्य में शासनादेश संख्या-

1139/आठ-2-11-3एच0बी0(25)/11 टी.सी. दिनांक 16-4-2011 द्वारा विस्तृत दिशा-निर्देश भी निर्गत किये गये हैं। वाह्य विकास के कार्यों की प्रगति के सम्बंध में माह अप्रैल, 2011 में सम्पन्न राज्य स्तरीय समीक्षा बैठक में भी इस आशय का प्रस्तुतीकरण किया गया था, जिसमें यह परिलक्षित हुआ था कि आपके जनपद में संलग्न सूची में इंगित के अनुसार वाह्य विकास के कार्य अभी तक प्रारम्भ नहीं किये गये हैं। यह स्थिति चिन्ताजनक है।

3- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत द्वितीय चरण के निर्माणाधीन कालोनी/परिसरों में वाह्य विकास के कार्यों के विषय में स्थिति का ऑकलन करके सम्बन्धित विभागों/कार्यदायी संस्थाओं का यथोचित पर्यवेक्षण/मार्गदर्शन करते हुए प्राथमिकता पर उक्त कार्य प्रारम्भ कराकर प्रगति से अविलम्ब शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

संलग्नक-यथोक्त।

भवदीय

(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या- 143/ (1)/आठ-2-2011, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 2- निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस पत्र को संबंधित जिलाधिकारियों को फैक्स/ई. मेल से आज ही प्रेषित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(एच0पी0सिंह)
उप सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 2- उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण,
लखनऊ, कानपुर, गाजियाबाद, इलाहाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ दिनांक 03 जून, 2011

विषय: मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) हेतु निर्धारित लक्ष्य के सापेक्ष भवनों के निर्माण के वित्त पोषण के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय में मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) के क्रियान्वयन हेतु जनपदवार लक्ष्य का निर्धारण पूर्व में निर्गमित शासनादेश सं०-1071/आठ-2-2011-75मा०का०यो०/0 दिनांक 15.04.2011 द्वारा किया जा चुका है। इस सम्बन्ध में उच्च स्तरीय-निर्णय के अनुक्रम में प्रति भवन लागत रु० 2.70 लाख के सापेक्ष जनपदवार कुल भवनों की निर्माण लागत की 50 प्रतिशत धनराशि शासन द्वारा अनुदान के रूप में कार्यदायी संस्थाओं को उपलब्ध करायी जायेगी तथा अवशेष 50 प्रतिशत धनराशि हेतु 'हुडको' से दुर्बल आय वर्ग के लिए निर्धारित न्यूनतम दर पर ऋण लिया जायेगा। इस सम्बन्ध में निम्नवत कार्यवाही प्राथमिकता पर किया जाना अपेक्षित है :-

- (1) उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा परिषद के लिए निर्धारित भवनों हेतु Applications (आवेदन पत्र) 'हुडको' को प्रस्तुत करने के लिए तत्काल आवेदन पत्र तैयार कर लिये जाये।
- (2) समस्त विकास प्राधिकरणों हेतु निर्धारित लक्ष्य के अनुसार 04 ग्रुपों में Application (आवेदन पत्र) प्रस्तुत किये जायेंगे, जो कि क्रमशः लखनऊ वि०प्र०, कानपुर वि०प्र०, गाजियाबाद वि०प्र० तथा इलाहाबाद वि०प्र० द्वारा आवेदन पत्र 'हुडको' को प्रस्तुत किये जायेंगे। अतः तत्काल आवेदन पत्र तैयार कर लिये जाये। उक्त नोडल प्राधिकरणों के ग्रुप में सम्मिलित विकास प्राधिकरणों की सूची व उनके लक्ष्य संलग्न हैं। हुडको से मात्र ऋण प्राप्त करने हेतु उक्त विकास प्राधिकरण अपने ग्रुप के विकास प्राधिकरणों की नोडल एजेन्सी के रूप में कार्य करेंगे।

- (3) हुडको से ऋण प्राप्त करने के लिए शासन द्वारा यथासमय 'शासकीय गॉरन्टी' उपलब्ध कराने व ऋण के प्रतिदान हेतु शासन द्वारा बजट व्यवस्था करने पर विचार किया जा रहा है।
- (4) 'हुडको' से ऋण प्राप्त करने हेतु समयबद्ध रूप से आवेदन पत्र तैयार कराने/हुडको में प्रस्तुत कराने एवं सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों को स्वीकृत ऋण का अनुपातिक भाग दिये जाने हेतु समन्वय का दायित्व निदेशक, आवास बन्धु का होगा।
- 3- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया 'हुडको' से ऋण प्राप्त करने हेतु उक्त निर्देशों का प्राथमिकता पर अनुपालन करते हुए आवेदन पत्र तुरन्त तैयार करना सुनिश्चित करायें।

सलग्नक : यथोक्त।

भवदीय,

M. S. K.

(आलोक कुमार)

% सचिव

1527

संख्या (1)/ आठ-2-11, तददिनांक।

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोयडा/ग्रेटर नोयडा, विकास प्राधिकरण, जनपद-गौतमबुद्ध नगर, उ०प्र०।
2. समस्तमण्डलायुक्त, उ०प्र०।
3. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. क्षेत्रीय प्रबन्धक, हुडको, पिकप भवन, गोमतीनगर, लखनऊ।
5. निदेशक, आवास बन्धु, को आवश्यक कार्यवाही करने तथा इस शासनादेश को समस्त मण्डलायुक्तों/उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरणों/सी.ई.ओ., नोयडा/ग्रेटर नोयडा को फैक्स/ई.मेल से प्रेषित करने हेतु।
6. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

G.
(एच०पी०सिंह)

उप सचिव

%

मान्यवर श्री काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (द्वितीय चरण) के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण वाले जनपदों हेतु निर्धारित लक्ष्य का ग्रुपवार विवरण

क्र.सं.	ग्रुप-1 (लखनऊ वि०प्रा०)		ग्रुप-2 (कानपुर वि०प्रा०)		ग्रुप-3 (गाजियाबाद वि०प्रा०)		ग्रुप-4 (इलाहाबाद वि०प्रा०)		
	प्राधिकरण का नाम	निर्धारित लक्ष्य	प्राधिकरण का नाम	निर्धारित लक्ष्य	प्राधिकरण का नाम	निर्धारित लक्ष्य	प्राधिकरण का नाम	निर्धारित लक्ष्य	
1	2	3	4	6	6	7	8	9	
1.	लखनऊ	2500	कानपुर नगर	2000	गाजियाबाद	1000	इलाहाबाद	1000	
2.	रायबरेली	500	जालौन (उखई)	500	सहारनपुर	900	गोरखपुर	1500	
3.	फैजाबाद	112	फिरोजाबाद	800	मथुरा-बुन्देलखन	1500	मेरठ	1500	
4.	आसी	800	बाँदा	1104	रामपुर	800	--	--	
5.	गौतमबुद्धनगर	500	बरेली	1008	मुजफ्फरनगर	596	--	--	
6.	मुषादाबाद	1608	अलीगढ़	800	बुलन्दशहर	500	--	--	
7.	उन्नाव	260	--	--	--	--	--	--	
योग :		6280 नग		6212 नग		5298 नग		4000 नग	
महायोग :									6280+6212+5298+4000=21788 नग

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक

06 45
मई, 2011

विषय-मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) के क्रियान्वयन हेतु संशोधित विस्तृत नीति एवं दिशा-निर्देशों के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय में मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) के क्रियान्वयन हेतु शासनादेश संख्या-972/आठ-2-11-247सा. /08 टी.सी.-1 दिनांक 09-4-2011 द्वारा संशोधित विस्तृत नीति एवं दिशा-निर्देश निर्गत किये गये हैं। उक्त शासनादेश के प्रस्तर-7 में यह व्यवस्था की गयी है कि कार्यदायी संस्थाओं द्वारा नगर निगम क्षेत्र में भूतल+3 मंजिल, नगर पालिका क्षेत्र में भूतल+2 मंजिल तथा टाउन एरिया/नगर पंचायत क्षेत्र में भूतल+1 मंजिल भवनों का निर्माण किया जायेगा। इस सम्बन्ध में कतिपय जनपदों द्वारा कम भूमि की उपलब्धता के दृष्टिगत नगर पालिका क्षेत्र में भूतल+3 मंजिल तथा टाउन एरिया/नगर पंचायत क्षेत्र में भूतल+2 मंजिल भवन निर्माण करने के लिए शासन से सहमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया अपने स्तर पर यह परीक्षण कर लें कि यदि संबंधित जनपद में दिशा-निर्देशों के अनुरूप जी+1 एवं जी+2 भवन बनाने पर बिना ओवरहैड टैंक के जलापूर्ति सम्भव है

तो जी+1 या जी+2 (दिशा-निर्देशों में निर्दिष्ट व्यवस्थानुसार) का निर्माण किया जाय। यदि जी+1 या जी+2 के लिए भी ओवरहेड टैंक बनाना आवश्यक है और भूमि की उपलब्धता सीमित है, तो जी+3 मंजिल के भवनों का निर्माण करा लिया जाय। कृपया तदनुसार आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय

(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या- 422 आ/आठ-2-11- तददिनांक
(1)

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

- 1- आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 2- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस शासनादेश की प्रति समस्त जिलाधिकारियों को फ़ैक्स/ई-मेल से प्रेषित करते हुए इसे विभागीय वेबसाइट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(एच०पी० सिंह)
उप सचिव।

प्रेषक,

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश
- 3- मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोयडा/ग्रेटर नोयडा, उ0प्र0।
- 4- समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 5- समस्त नगर आयुक्त, नगर निगम, उत्तर प्रदेश।
- 6- समस्त अधिशासी अधिकारी, नगर पालिका परिषद/नगर पंचायत उ0प्र0

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक 8 अगस्त 2011

विषय- मान्यवर, श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित/निर्माणाधीन भवनों के ब्लकों में कामन फैसिलिटीज के अनुरक्षण के सम्बन्ध में दिशा निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-5376/9-5-2008-152सा/08 दिनांक 24-7-2008, शासनादेश संख्या-972/आठ-2-11-247सा0/09 दिनांक 09-4-2011 तथा शासनादेश संख्या-1139/आठ-2-11-3एच0 बी0 (25)/11 टी.सी. दिनांक 16-4-2011 में आवासों की आन्तरिक विकास सुविधायें यथा-सड़क, पेयजल, मार्ग प्रकाश, साफ-सफाई आदि का रख-रखाव संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा किये जाने की व्यवस्था निर्धारित है। उक्त सन्दर्भित शासनादेश दिनांक 16-4-2011 में आवासों के रख-रखाव तथा ब्लकों में कामन फैसिलिटीज के रख-रखाव का दायित्व आवंटी निवासियों का निर्धारित है। शासनादेश दिनांक 9-4-2011 में योजना के अन्तर्गत समस्त चरणों में निर्मित भवनों/ब्लकों के आन्तरिक रख-रखाव हेतु जिला नगरीय विकास अभिकरण (डूडा) स्थानीय आवंटियों की एक ब्लकवार अनुरक्षण समिति गठित कराने की कार्यवाही करने के निर्देश परिचालित किये गये हैं।

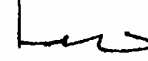
2- इस सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उक्त सन्दर्भित शासनादेशों के अनुक्रम में योजनान्तर्गत समस्त चरणों में निर्मित भवनों/ब्लकों में कामन फैसिलिटीज के अनुरक्षण के लिए निम्नवत् दिशा-निर्देश (संशोधित) निर्धारित किये जाते हैं :-

- (1) योजनान्तर्गत निर्मित भवनों/परिसरों में आन्तरिक सुविधाओं का रख-रखाव (सड़क, रट्रीट लाईट, पेयजल, सफाई आदि) के साथ-साथ संबंधित स्थानीय निकायों द्वारा आवासीय ब्लकों में कामन एरियाज (जीने, ममटी व छत) की सफाई अथवा रख-रखाव भी किया जायेगा। जलापूर्ति प्रणाली आदि के अनुरक्षण का कार्य नगर निगम/जल संस्थान/जल निगम/स्थानीय निकाय, जैसी भी स्थिति हो, के द्वारा किया जायेगा।
- (2) भवनों/ब्लकों में कामन फैसिलिटीज यथा-जीने में प्रकाश की व्यवस्था, मकानों के डाउन वाटर पाइप आदि के समुचित रख-रखाव हेतु जिला नगरीय विकास अभिकरण (डूडा) द्वारा स्थानीय आवंटियों की ब्लकवार/परिसरवार

आवश्यकतानुसार रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन (आर.डब्लू.ए.) जो ब्लाक/परिसर बड़ा होने की स्थिति में एक अधिक भी हो सकेंगी, गठित की जा सकेंगी।

- (3) योजनान्तर्गत निर्मित भवनों का रख-रखाव लाभार्थी आवंटियों द्वारा अपने व्यय पर किया जायेगा।
- 3- योजनान्तर्गत आवासों तथा आवासीय परिसरों में विकास कार्यों के लिए भविष्य में ठेकेदारों से निष्पादित किये जाने वाले सभी अनुबन्धों में अनिवार्य रूप से लोक निर्माण विभाग के मानक के अनुसार कार्य पूर्ण करने की तिथि से डिफेक्ट रिमूवल पेरियड की अवधि 12 माह रखी जाय और इस अवधि में कार्यों में होने वाली कमियों/डिफेक्ट को ठीक करने का उत्तरदायित्व ठेकेदार पर निर्धारित किया जाय।
- 4- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त दिशा-निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें। उक्त सीमा तक इस सम्बन्ध में पूर्व में निर्गत शासनादेशों को संशोधित समझा जायेगा।

भवदीय



(रवीन्द्र सिंह)

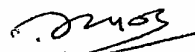
प्रमुख सचिव

संख्या-2219 (1) /आठ-2-2011, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- प्रमुख स्टाफ आफिसर, मंत्रिमण्डलीय सचिव, उ०प्र० शासन।
- 2- प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
- 3- प्रमुख सचिव/सचिव, वित्त/नगर विकास/समाज कल्याण/सिचाई/लोक निर्माण/नियोजन/कार्यक्रम कार्यान्वयन/सूचना विभाग, उ०प्र० शासन।
- 4- आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 5- निदेशक, स्थानीय निकाय, उ०प्र०, लखनऊ।
- 6- निदेशक, राज्य विकास अभिकरण (सूडा) लखनऊ।
- 7- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।
- 8- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ।
- 9- प्रबन्ध निदेशक, जल निगम, उ०प्र०, लखनऊ।
- 10- मीडिया सलाहकार, मा० मुख्यमंत्री कार्यालय (श्री जमील अख्तर)
- 11- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,



(मंजु चन्द्र)
विशेष सचिव

प्रेषक,

रवीन्द्र सिंह,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 3- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 4- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ : दिनांक ०९ अगस्त, 2011

विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित/
निर्माणाधीन भवनों के आवंटन की प्रक्रिया के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-1654/आठ-2-2011-247सा0/08 टी.सी.-1, दिनांक 10-6-2011 द्वारा मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजनान्तर्गत निर्मित भवनों के आवंटन में आरक्षण व्यवस्था निर्धारित की गयी है। उक्त आरक्षण व्यवस्था को स्पष्ट करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भवनों के आवंटन में निम्नवत् प्रक्रिया का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय:-

- (1) मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत विभिन्न चरणों में निर्मित भवनों के आवंटन में निराश्रित विधवा/निराश्रित विकलांग/गरीबी की रेखा से नीचे रहने वाले व्यक्तियों को वरीयता के क्रम में आवास आवंटित किये जायेंगे। आवास आवंटन में उक्त पात्रता के लाभार्थियों को अपने वर्ग अर्थात् अनुसूचित जाति/जनजाति तथा अन्य पिछड़ा वर्ग में आरक्षण की सीमा में ही वरीयता प्रदान की जायेगी।
- (2) शासनादेशसं0-1654/आठ-2-2011-247सा/08टी.सी.-1 दिनांक 10-6-11 के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि प्रथम चरण के आवंटन हेतु अवशेष भवनों को अनुसूचित जाति के लाभार्थियों को तथा द्वितीय एवं तृतीय चरण के भवनों में 50 प्रतिशत भवन अनुसूचित जाति/जनजाति के पात्र लाभार्थियों को तथा 27 प्रतिशत भवन अन्य पिछड़ा वर्ग के पात्र लाभार्थियों को आवंटित किये जायेंगे।
- (3) यदि संबंधित नगर निर्गम क्षेत्र/नगर पालिका क्षेत्र/नगर पंचायत क्षेत्र में निर्मित भवनों से अनुसूचित जाति/जनजाति, अन्य पिछड़ा वर्ग व सामान्य वर्ग के पात्र लाभार्थियों की संख्या अधिक हो तो अलग-अलग श्रेणी के पात्र लाभार्थियों की सूची बनाकर लाटरी के माध्यम से आवासों का आवंटन निर्धारित आरक्षण प्रतिशत के अनुसार किया जायेगा।

- (1) यदि किसी निकाय में किसी श्रेणी के पात्र लाभार्थी अपनी श्रेणी के भवनों की संख्या से कम हों, तो प्रथमतः सम्बन्धित निकाय के पात्र लाभार्थियों को आरक्षण के अनुसार भवन आवंटित किये जायेंगे। तदोपरान्त अवशेष भवनों के आवंटन हेतु समीपवर्ती निकायों के उक्त तीनों श्रेणियों के पात्र लाभार्थियों को उनकी संख्या अधिक होने की दशा में लाटरी के माध्यम से आवास आवंटित किये जायेंगे।

2- अतः मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित/निर्माणाधीन भवनों के आवंटन की प्रक्रिया से संबंधित पूर्व में निर्गत शासनादेशों तथा शासनादेश संख्या-1654/आठ-2-2011-247सा0/08 टी.सी.-1, दिनांक 10-6-2011 को उक्त सीमा तक संशोधित समझा जायेगा। शेष शर्तें पूर्ववत् रहेंगी।

भवदीय,

(रवीन्द्र सिंह)

प्रमुख सचिव।

संख्या 2230 (1)/ आठ-2-11, तददिनांक।

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर मंत्रिमण्डलीय सचिव, उ०प्र० शासन।
2. प्रमुख स्टाफ आफिसर मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
3. समस्त प्रमुख सचिव, मा० मुख्यमंत्री, उ०प्र०।
4. प्रमुख सचिव, वित्त/समाज कल्याण/नगर विकास/नियोजन/न्याय/सूचना, उ०प्र० शासन।
5. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोयडा/ग्रेटर नोयडा, जिला-गौतमबुद्ध नगर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
7. निदेशक, राज्य नगरीय विकास अभिकरण(सूडा) उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
8. मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।
9. निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ।
10. भीडिया सलाहकार, मा० मुख्यमंत्री कार्यालय (श्री जमील अख्तर)
11. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
12. गार्ड. फाइल।

आज्ञा से,

(एच०पी०सिंह)

उप सचिव

सं 3188/का.सं./11
27/9/11

प्राथमिकता

संख्या-2574/आठ-2-11-17मा.का.यो./11.

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक 27, सितम्बर, 2011

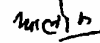
विषय- मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित आवासीय परिसरों में आंगनवाड़ी केन्द्र स्थापित करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषय में मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के कार्यों के मानकीकरण से संबंधित शासनादेश संख्या-1139/आठ-2-2011-3एच0बी0(25)11 टी.सी0 दिनांक 16-4-2011 का सन्दर्भ ग्रहण करें। उक्त शासनादेश के प्रस्तर-8(अ) में उल्लेख है कि योजना के प्रत्येक परिसर में निर्धारित विभागीय मानक के अनुसार आंगनवाड़ी केन्द्रों की व्यवस्था की जायेगी।

2- इस सम्बन्ध में आंगनवाड़ी केन्द्रों की स्थापना महिला एवं बाल विकास विभाग द्वारा की जाती है। अतएव मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया योजना के प्रथम एवं द्वितीय चरण के परिसर में आंगनवाड़ी केन्द्रों की स्थापना हेतु सुसंगत प्रस्ताव महिला एवं बाल विकास विभाग को प्रेषित करने का कष्ट करें।

भवदीय




(आलोक कुमार)
सचिव

संख्या-2574 (1) /आठ-2-2011, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित -

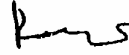
- 1- प्रमुख सचिव/सचिव, महिला एवं बाल विकास विभाग, उ0प्र0 शासन को शासनादेश दिनांक 16-4-2011 की प्रति सहित।
- 2- आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 3- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4- निदेशक, आवास बन्धु को सूचनार्थ एवं इस आशय से कि कृपया इस पत्र को फ़ैक्स/ई-मेल से समस्त जिलाधिकारियों/उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण को प्रेषित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,


(एच0पी0सिंह)
उप सचिव

- (8) ऋण/ब्याज की अदायगी के सम्बन्ध में विलम्ब होने आदि के कारण यदि कोई विवाद होता है, तो उसका समाधान दोनों पक्षों द्वारा आपसी सहमति से किया जायेगा।
- 2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त निर्देशों का अनुपालन करते हुए शीघ्र आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।
- 3- यह आदेश वित्त विभाग की अशासकीय पंजी संख्या बी-4/133/दस-11 दिनांक: 7-10-2011 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,




(रवीन्द्र सिंह)
प्रमुख सचिव।

संख्या- २६५५ (1) / आठ-2-2011- तददिनांक

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- प्रमुख स्टाफ आफीसर, मंत्रिमण्डलीय सचिव, उ०प्र० शासन।
- 2- प्रमुख स्टाफ आफीसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
- 3- प्रमुख सचिव, वित्त विभाग, उ०प्र० शासन।
- 4- प्रमुख सचिव, नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
- 5- प्रमुख सचिव, समाज कल्याण विभाग, उ०प्र० शासन।
- 6- वित्त (आय-व्ययक) अनुभाग-4, वित्त (व्यय-नियंत्रण) अनुभाग-3 एवं 8.
- 7- गोपन अनुभाग-1
- 8- क्षेत्रीय प्रमुख, हुडको, पिकप भवन, गोमती नगर, लखनऊ/गार्ड फाइल।
आज्ञा से,



(एच०पी० सिंह)
उप सचिव।

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ:: दिनांक 09 नवम्बर, 2011

विषय- मा0 श्री काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के लाभार्थियों से लिये जाने वाले सांकेतिक किराये की धनराशि के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय में कतिपय जनपदों द्वारा शासन से यह अवगत कराने की अपेक्षा की गयी थी कि शासन द्वारा निर्धारित की गैर लाइन्स के अनुसार योजना के लाभार्थियों से लिये जाने वाले रू0 100/- के सांकेतिक वार्षिक किराये की धनराशि को किस लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

2- इस सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त योजना के लाभार्थियों से वार्षिक आधार पर ली जाने वाली सांकेतिक किराये की धनराशि को जमा करने के लिए वित्त (आय-व्ययक) अनुभाग-1 के कार्यालय ज्ञाप संख्या-बी-1-2920/दस-2011-12(2)/2011 दिनांक 27-9-2011 द्वारा निम्नवत् नया लेखा शीर्षक खोला गया है :-

लेखा शीर्षक "0216-आवास"

"02 शहरी आवास-

800- अन्य प्राप्तियों-

01- मान्यवर श्री काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत प्राप्तियों"

3- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया मान्यवर श्री काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के लाभार्थियों से सांकेतिक किराये के रूप में प्राप्त होने वाली धनराशि उक्त लेखा शीर्षक में जमा कराया जाना सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय

(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या-792/10/10 (1)/आठ-2-11- तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 3- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- 4- निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट लखनऊ।
- 5- निदेशक, राज्य नगरीय अभिकरण एवं गरीबी उन्मूलन, (सूडा) नव चेतना भवन, लखनऊ।
- 6- गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(एच0पी0सिंह)
उप सचिव

प्रेषक,

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
- 2- उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।
- 3- उपाध्यक्ष, कानपुर विकास प्राधिकरण, कानपुर।
- 4- उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।
- 5- उपाध्यक्ष, इलाहाबाद विकास प्राधिकरण, इलाहाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ : दिनांक- 13 अक्टूबर, 2011

विषय-मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) के भवनों के निर्माण हेतु कुल लागत की 50 प्रतिशत धनराशि की व्यवस्था के लिए हाउसिंग एण्ड अरबन डेवलपमेन्ट कारपोरेशन लि० (हुडको) से ऋण लिये जाने के संबंध में।

महोदय,

प्रदेश के नगर निगमों, नगर पालिकाओं तथा नगर पंचायतों में रहने वाले निर्धन व्यक्तियों की आवासीय समस्या के निराकरण हेतु उन्हें निःशुल्क आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने के लिए मा० श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के तृतीय चरण में 41992 भवनों के निर्माण का लक्ष्य निर्धारित किया गया है। तृतीय चरण के भवनों के निर्माण हेतु प्रति भवन रू० 2.70 लाख लागत निर्धारित की गयी है, जिसमें स्थल के आन्तरिक विकास कार्यों की लागत भी सम्मिलित है। योजना के तृतीय चरण के भवनों के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या-972/आठ-2-2011-247 सा०/ 08टी०सी०-1, दिनांक-09-4-2011 द्वारा विस्तृत दिशा-निर्देश जारी किये गये हैं। मा० श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के तृतीय चरण के भवनों के निर्माण हेतु वित्त पोषण के सम्बन्ध में शासन द्वारा लिए गये निर्णय के परिप्रेक्ष्य में निम्न दिशा-निर्देशों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाय:-

- (1) योजना के तृतीय चरण में 41992 भवनों का लक्ष्य निर्धारित किया गया है तथा लक्ष्य के अनुसार स्थल चयन कर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया गया है। तृतीय चरण में निर्मित होने वाले भवनों में सुविधाओं की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु भवनों की विशिष्टियों व अवस्थापना सुविधाओं के दृष्टिगत प्रति भवन लागत रू० 2.70 लाख निर्धारित की गयी है, जिसमें स्थल के आन्तरिक विकास कार्यों की लागत भी सम्मिलित है। इस प्रकार प्रति भवन निर्धारित लागत रू० 2.70 लाख की दर से तृतीय चरण के भवनों के निर्माण तथा स्थल विकास हेतु कुल रू० 1133.784 करोड़ की आवश्यकता है। कुल लागत की 50

प्रतिशत धनराशि रू0 566.892 करोड़ समाज कल्याण विभाग द्वारा स्पेशल कम्पोनेन्ट प्लान के अन्तर्गत अपने बजट से उपलब्ध करायी जायेगी। शेष 50 प्रतिशत धनराशि रू0 566.892 करोड़ निर्माण एजेन्सी-उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा अपने से संबंधित जनपदों में निर्मित होने वाले भवनों के निर्माण हेतु हुडको से ऋण लिया जायेगा। शासनादेश सख्या-1527(1)/आठ-2-11-10मा0को0यो0/11, दिनांक 03-6-2011 द्वारा समस्त विकास प्राधिकरणों को चार गुणों में वर्गीकृत किया गया है। ऋण प्रार्थना पत्र नोडल विकास प्राधिकरणों द्वारा हुडको को प्रस्तुत किया जायेगा। नोडल विकास प्राधिकरणों- लखनऊ, कानपुर, इलाहाबाद एवं गाजियाबाद द्वारा अपने तथा अपने गुप के विकास प्राधिकरणों के लिए ऋण लिया जायेगा। ऋण (मूलधन एवं ब्याज) का प्रतिदान हुडको को उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा नोडल विकास प्राधिकरणों द्वारा ही किया जायेगा।

- (2) उक्त ऋण एवं ब्याज के प्रतिदान के लिए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा वार्षिक आवश्यकता के अनुसार बजट में धनराशि का प्राविधान कराया जायेगा। प्राविधानित धनराशि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा नोडल विकास प्राधिकरणों (लखनऊ, कानपुर, इलाहाबाद एवं गाजियाबाद) को मूलधन एवं ब्याज के भुगतान के लिए अनुदान के रूप में उपलब्ध करायी जायेगी।
- (3) प्रस्तावित ऋण हुडको से प्राप्त करने के लिए उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, नोडल विकास प्राधिकरण-लखनऊ कानपुर,इलाहाबाद एवं गाजियाबाद द्वारा अपने तथा अपने गुप के विकास प्राधिकरणों के लिए आवश्यक ऋण के लिए हुडको से ऋण अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा।
- (4) आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, नोडल विकास प्राधिकरणों-लखनऊ कानपुर, इलाहाबाद एवं गाजियाबाद द्वारा हुडको से लिये जाने वाले ऋण के लिए राज्य सरकार की ओर से शासकीय गारन्टी दी जायेगी। वित्त विभाग के परामर्श से हुडको के पक्ष में शासकीय गारन्टी का एग्रीमेन्ट निष्पादित किया जायेगा। वित्त विभाग की सहमति से हुडको के पक्ष में लेटर आफ कम्फर्ट दिनांक-08-08-2011 को निर्गत किया गया है।
- (5) यह ऋण हुडको द्वारा निम्न आय वर्ग (ई0डब्लू0एस0 श्रेणी) के लाभार्थियों के लिए अद्यतन निर्धारित फिक्स्ड ब्याज दर पर 05 वर्ष की अवधि के लिए प्रदान किया जायेगा।
- (6) उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा नोडल विकास प्राधिकरणों द्वारा निर्मित होने वाले भवनों के लिए आवश्यकता की सीमा तक ही हुडको से ऋण प्राप्त किया जायेगा।
- (7) प्राप्त किये गये ऋण पर ब्याज की गणना ऋण की धनराशि प्राप्त होने की तिथि से आगणित की जायेगी।

प्रेषक,

आलोक कुमार,
राचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त, उ0प्र0
2. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2

लखनऊ : दिनांक-23 दिसम्बर, 2011

विषय- मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित भवनों के आवंटन में आ रही कठिनाइयों के निराकरण के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय में शासनादेश संख्या-3749/नौ-5-2009-247सा0/08टी0सी0 दिनांक 23.04.2010 द्वारा योजनान्तर्गत निर्मित भवनों के आवंटन हेतु दिशा निर्देश जारी किये गये थे। इसी क्रम में शासनादेश संख्या-1654/आठ-2-11-247सा0/08टी0सी0-1 दिनांक 10.06.2011 तथा शासनादेश संख्या-2230/आठ-2-11-247 सा0/08टी0सी0-1 दिनांक 09.08.2011 द्वारा योजना के द्वितीय एवं तृतीय चरण में निर्मित भवनों के आवंटन के सम्बन्ध में विस्तृत दिशा निर्देश निर्गत किये गये हैं।

2. इस सम्बन्ध में कतिपय जिलाधिकारियों द्वारा शासन के संज्ञान में लाया गया है कि पूर्व शासनादेशों में योजनान्तर्गत आवास आवंटन के लिए पात्रता की जो शर्तें निर्धारित की गयी हैं उनमें अधिकतम 30 वर्ग मीटर आवासीय भूमि रखने वाले/गरीबी की रेखा के नीचे जीवन यापन करने वाले शहरी क्षेत्र के आवासहीन व्यक्ति आवास आवंटन हेतु पात्र हैं, परन्तु विस्तृत सर्वे के उपरान्त यह पाया गया है कि ऐसे अनेक व्यक्ति हैं जिनके पास 30 वर्गमीटर से अधिक आवासीय भूमि है परन्तु उनके पास नगर क्षेत्र में कोई पक्का मकान नहीं है, अर्थात् 30 वर्गमीटर भूमि की शर्त होने के कारण वे बी0पी0एल0 श्रेणी के होते हुए भी पात्रता की सीमा में नहीं आते हैं। ऐसी स्थिति में पर्याप्त पात्र लाभार्थी न मिल पाने के कारण जिलाधिकारियों द्वारा 30 वर्गमीटर को बढ़ाने का शासन से अनुरोध किया गया है। इस सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरन्त शासन द्वारा निम्नवत पात्रता की शर्तों में संशोधन किया जाता है:-

(1) अनारक्षित वर्ग के अनावंटित आवासों को सर्वप्रथम उसी नगर के अनुसूचित जाति के पात्र लाभार्थियों को आवंटित किये जायेंगे, तदोपरान्त अन्य पिछड़ा वर्ग के पात्र लाभार्थियों को आवंटित किये जायेंगे। इसके उपरान्त ही समीपवर्ती नगरों के लाभार्थियों को आवास आवंटित किये जा सकेंगे।

(2) वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार 50 हजार से कम जनसंख्या वाली नगर पालिकाओं तथा नगर पंचायतों में आरक्षण व्यवस्था का पालन करते हुए 30 वर्ग मीटर से अधिक आवासीय भूमि न रखने वाले आवेदकों को सर्वप्रथम आवास आवंटित किये जायेंगे उसके उपरान्त 100 वर्ग मीटर से कम आवासीय भूमि रखने वाले लाभार्थियों

को इस शर्त के साथ आवास आवंटित किये जा सकेंगे जो उसी नगर के लागार्थी हों और गरीबी की रेखा के नीचे की श्रेणी के हों अथवा उ०प्र० मुख्यमंत्री महामाया गरीब आर्थिक मदद योजना के अन्तर्गत पात्र हों।

(3) उपर्युक्त प्रस्तर 2(1) व 2(2) के अनुसार आवंटन करने के उपरान्त भी पात्र व्यक्ति न मिलने की दशा में अवशेष आवासों को निकटवर्ती नगर निकायों के आवेदकों को आवंटित करने की कार्यवाही की जायेगी।

3. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उक्त प्रस्तर 2 के अनुसार आवास आवंटन की कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें। आवास आवंटन/पात्रता की शर्तों के सम्बन्ध में पूर्व में निर्गत शासनादेशों की शेष शर्तें पूर्ववत् रहेंगी।

भवदीय,

(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या-30830/आठ-2-2011, तददिनांक।

उपर्युक्त प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मंत्रि मण्डलीय सचिव, उ०प्र० शासन।
2. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
3. समस्त प्रमुख सचिव, मा० मुख्यमंत्री, उ०प्र० शासन।
4. प्रमुख सचिव वित्त/समाज कल्याण/नगर विकास/नियोजन/न्याय/सूचना उ०प्र० शासन।
5. आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
6. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा/ग्रेटर नोएडा, जिला गौतमबुद्ध नगर।
7. निदेशक, स्थानीय निकाय, उ०प्र०, लखनऊ।
8. निदेशक, राज्य नगरीय विकास अभिकरण (सूडा) उ०प्र०, लखनऊ।
9. मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक, उ०प्र० लखनऊ।
10. निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ।
11. महालेखाकार, उ०प्र० इलाहाबाद।
12. मीडिया सलाहकार, मा० मुख्यमंत्री कार्यालय, (श्री जमील अख्तर)।
13. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
14. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(एच०पी०सिंह)
उप सचिव