भू–उपयोग परिवर्तन एवं मानचित्र स्वीकृति

संख्या–242/9–आ–3–1998–12 एन.के. वि0/85

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

नियन्त्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3

लखनऊ : दिनांक : 31 जनवरी, 1998

विषय : महायोजना की परिकल्पना को नियंत्रित एवं व्यवहारिक बनाये जाने एवं मिले–जुले भू–उपयोग हेतु आदर्श नियमावली।

महोदय,

मुझे आपको यह सूचित करने का निर्देश हुआ है कि राज्य आवास नीति में विहित व्यवस्था के अनुसार नगरीय क्षेत्रों के परिवर्तनशील सामाजिक–आर्थिक एवं भौतिक परिवेश में भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित किये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा भू–उपयोग जोनिंग रेगुलेशन्स की आदर्श नियमावली तैयार करायी गयी थी और उसके सम्बन्ध में शासनादेश संख्या : 2978/9–आ–3–95–72 वि0/94(आ–1) दिनांक 5.12.1995 द्वारा विकास प्राधिकरणों से सुझाव की अपेक्षा की गयी थी। अब तक प्राप्त कुछ सुझावों पर विचार हेतु शासन द्वारा एक समिति का गठन प्रस्तावित है। समिति द्वारा सुझावों का परीक्षण के पश्चात नियमावली की प्रस्तावनाओं को अन्तिम रूप दिया जाएगा।

2. मुझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि शासनादेश संख्या : 2757/37–3–12/ एन.के.वि./85 दिनांक 18.08.1986 के साथ जारी ''वर्तमान निर्मित व विकसित क्षेत्रों एवं विकसित हो रहे/अविकसित क्षेत्रों में भू–उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स'' को विनियमित क्षेत्रों द्वारा आवश्यक परिष्कारों सहित ग्रहण करने तथा उन्हें क्षेत्र की प्रस्तावित/संशोधित होने वाली महायोजना से संलग्न करने की अपेक्षा की गयी थी। शासन के संज्ञान में आया है कि कुछ विनियमित क्षेत्रों द्वारा अभी तक इन जोनिंग रेगुलेशन्स को अंगीकृत न किये जाने के कारण कतिपय भू–उपयोग जोन्स के अन्तर्गत ''प्रतिबन्धित'' एवं ''अनुमन्य'' भू–उपयोगों के सम्बन्ध में नियत प्राधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारियों को निर्णय लेने में कठिनाई हो रही है। अतः उक्त जोनिंग रेगुलेशन्स का प्रारूप (कुल 18 पृष्ठ) पुनः संलग्न करते हुए यह अनुरोध है कि जिन विनियमित क्षेत्रों द्वारा इन रेगुलेशन्स को ग्रहण नहीं किया गया है, वे उ.प्र. (निर्माण कार्य विनियमन) निर्देश, 1960 की धारा–10(बी) में विहित, प्रक्रिया के अनुसार कार्यवाही पूर्ण कर महायोजना के अंगीकृत कर लें। यदि स्वीकृत महायोजना के जोनिंग रेगुलेशन्स व संलग्न प्रारूप जोनिंग रेगुलेशन्स में निर्दिष्ट भू–उपयोग की शब्दावली/श्रेणियों में कोई विषमता हो तो संलग्न प्रारूप जोनिंग रेगुलेशन्स में से अनुरूप श्रेणी (similar catagory) के भू–उपयोग रेगुलेशन्स को महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में समेकित (clubbing) किया जा सकता है।

संलग्नक :– उपरोक्तानुसार

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–242(1)/9–आ–1998 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

(2) समस्त विनियमित क्षेत्रों के नियत प्राधिकारी, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–243 / 9–आ–3–1998–12 एन.के.वी. / 85

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊ : दिनांक : 31 जनवरी, 1998

विषय : महायोजना की परिकल्पना को नियंत्रित एवं व्यवहारिक बनाये जाने एवं मिले–जुले भू–उपयोग हेतु आदर्श नियमावली।

महोदय,

मुझे आपको यह सूचित करने का निर्देश हुआ है कि राज्य आवास नीति में विहित व्यवस्था के अनुसार नगरीय क्षेत्रों के परिवर्तनशील सामाजिक–आर्थिक एवं भौतिक परिवेश में भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित किये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा भू–उपयोग जोनिंग रेगुलेशन्स की आदर्श नियमावली तैयार करायी गयी थी और उसके सम्बन्ध में शासनादेश संख्या : 2978 / 9–आ–3–95–72 वि0 / 94(आ–1) दिनांक 5.12.1995 द्वारा विकास प्राधिकरणों से सुझाव की अपेक्षा की गयी थी। अब तक प्राप्त कुछ सुझावों पर विचार हेतु शासन द्वारा एक समिति का गठन प्रस्तावित है। समिति द्वारा सुझावों का परीक्षण के पश्चात नियमावली की प्रस्तावनाओं को अन्तिम रूप दिया जाएगा।

2. मुझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि शासनादेश संख्या : 2757 / 37–3–12 / एन.के.वि. / 85 दिनांक 18.08.1986 के साथ जारी ''वर्तमान निर्मित व विकसित क्षेत्रों एवं विकसित हो रहे / अविकसित क्षेत्रों में भू–उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स'' को विनियमित क्षेत्रों द्वारा आवश्यक परिष्कारों सहित ग्रहण करने तथा उन्हें क्षेत्र की प्रस्तावित / संशोधित होने वाली महायोजना से संलग्न करने की अपेक्षा की गयी थी। शासन के संज्ञान में आया है कि कुछ विनियमित क्षेत्रों द्वारा अभी तक इन जोनिंग रेगुलेशन्स को अंगीकृत न किये जाने के कारण कतिपय भू–उपयोग जोन्स के अन्तर्गत ''प्रतिबन्धित'' एवं ''अनुमन्य'' भू–उपयोगों के सम्बन्ध में प्राधिकरणों को निर्णय लेने में कठिनाई हो रही है। अतः उक्त जोनिंग रेगुलेशन्स का प्रारूप (कुल 18 पृष्ठ) पुनः संलग्न करते हुए यह अनुरोध है कि जिन विनियमित क्षेत्रों द्वारा इन रेगुलेशन्स को ग्रहण नहीं किया गया है, वे उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13(5) में विहित, प्रक्रिया के अनुसार इन जोनिंग रेगुलेशन्स पर आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित कर अन्तिम रूप देते हुए महायेजना के साथ अंगीकृत कर लिया जाए। यदि स्वीकृत महायोजना के जोनिंग रेगुलेशन्स व संलग्न प्रारूप जोनिंग रेगुलेशन्स में निर्दिष्ट भू–उपयोग की शब्दावली / श्रेणियों में कोई विषमता हो तो संलग्न प्रारूप जोनिंग रेगुलेशन्स में से अनुरूप श्रेणी (similar catagory) के भू–उपयोग रेगुलेशन्स को महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में समेकित (clubbing) किया जा सकता है।

संलग्नक :– उपरोक्तानुसार

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–243(1) / 9–आ–1998 तददिनांक

प्रतिलिपि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–244 / 9–आ–3–1998–12 एन.

प्रेषक,
श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,
अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊ : दिनांक : 31 जनवरी, 1998

विषय : महायोजना की परिकल्पना को नियंत्रित एवं व्यवहारिक बनाये जाने एवं मिले–जुले भू–उपयोग हेतु आदर्श नियमावली।

महोदय,

मुझे आपको यह सूचित करने का निर्देश हुआ है कि राज्य आवास नीति में विहित व्यवस्था के अनुसार नगरीय क्षेत्रों के परिवर्तनशील सामाजिक–आर्थिक एवं भौतिक परिवेश में भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित किये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा भू–उपयोग जोनिंग रेगुलेशन्स की आदर्श नियमावली तैयार करायी गयी थी और उसके सम्बन्ध में शासनादेश संख्या : 2978 / 9–आ–3–95–72 वि0 / 94(आ–1) दिनांक 5.12.1995 द्वारा विकास प्राधिकरणों से सुझाव की अपेक्षा की गयी थी। अब तक प्राप्त कुछ सुझावों पर विचार हेतु शासन द्वारा एक समिति का गठन प्रस्तावित है। समिति द्वारा सुझावों का परीक्षण के पश्चात नियमावली की प्रस्तावनाओं को अन्तिम रूप दिया जाएगा।

2. मुझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि शासनादेश संख्या : 2757 / 37–3–12 / एन.के.वि. / 85 दिनांक 18.08.1986 के साथ जारी ''वर्तमान निर्मित व विकसित क्षेत्रों एवं विकसित हो रहे / अविकसित क्षेत्रों में भू–उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स'' को विनियमित क्षेत्रों द्वारा आवश्यक परिष्कारों सहित ग्रहण करने तथा उन्हें क्षेत्र की प्रस्तावित / संशोधित होने वाली महायोजना से संलग्न करने की अपेक्षा की गयी थी। शासन के संज्ञान में आया है कि कुछ विनियमित क्षेत्रों द्वारा अभी तक इन जोनिंग रेगुलेशन्स को अंगीकृत न किये जाने के कारण कतिपय भू–उपयोग जोन्स के अन्तर्गत ''प्रतिबन्धित'' एवं ''अनुमन्य'' भू–उपयोगों के सम्बन्ध में प्राधिकरणों को निर्णय लेने में कठिनाई हो रही है। अतः उक्त जोनिंग रेगुलेशन्स का प्रारूप (कुल 18 पृष्ठ) पुनः संलग्न करते हुए यह अनुरोध है कि जिन विनियमित क्षेत्रों द्वारा इन रेगुलेशन्स को ग्रहण नहीं किया गया है, वे उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13(5) में विहित, प्रक्रिया के अनुसार इन जोनिंग रेगुलेशन्स पर आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित कर अन्तिम रूप देते हुए महायेजना के साथ अंगीकृत कर लिया जाए। यदि स्वीकृत महायोजना के जोनिंग रेगुलेशन्स व संलग्न प्रारूप जोनिंग रेगुलेशन्स में निर्दिष्ट भू–उपयोग की शब्दावली / श्रेणियों में कोई विषमता हो तो संलग्न प्रारूप जोनिंग रेगुलेशन्स में से अनुरूप श्रेणी (similar catagory) के भू–उपयोग रेगुलेशन्स को महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में समेकित (clubbing) किया जा सकता है।

संलग्नक :– उपरोक्तानुसार

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–243(1) / 9–आ–1998 तददिनांक

प्रतिलिपि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

REGULATED AREA/DEVELOPMENT AREA/SPECIAL DEVELOPMENT AREA----------

EXISTING BUILT UP/DEVELOPED OR DEVELOPING/UNDEVELOPED AREAS LAND USE ZONING REGULATIONS

1. Short Title Commencement

(i)These regulations shall be called the ... Existing Built UP/Developed or Developing Undeveloped areas under Land Use Zoning Regulations.

(ii) These regulations shall be extend to the ... Regulated Area/Development Area/Special Development Area.

(iii) These regulation shall come into force with effect from the date of the approval of Master Plan.

2. Definitions

(i) In these regulations, unless the context otherwise required :-

(a) 'Existing Built Up Area' means an area within a Regulated Area/Development Area/Special Development Area, greater part whereof has been developed as a business, industrial or residential area, with all essential facilities, like road, water supply, sewerage, electricity, etc. and has been defined as such in the notifications by the Controlling Authority/Development Authority/Special Area Development Authority.

Provided also that any area developed within the existing Built Up/Developed after systematic planning by any individual or company, association or body of individuals or Government/Semi Government of public undertaking, shall not be included.

(b) 'Developing/undeveloped Area' means an area situated within the limits of regulated area of development area, but outside the limits of built up area, which has been defined an delineated as such in the Master Plan.

Provided that if the Master Plan has not been prepared or is under preparation, the limits of built up area shall be as per the area identified and delineated by the Controlling Authority/Development Authority/Special Area Development Authority.

Provided also that any area developed within the existing built up area, after systematic planning, by any individual or company, association or body of individuals or Government/Semi Government or public undertaking, shall not be included in earmarking the built up area but shall be treated as a Developing Area.

(c) 'Regulated Area' means the regulated area declared under section 3 of the U.P. Regulation of Building operation Act, 1958.

(d) 'Development Area' means the Development Area declared under section 3 of the U.P. Urban Planning and Development Act-1973.

(e) 'Special Development Area' means the Special development Area declared under section 3 of U.P. Special Area Development Authority Act, 1986.

(f) 'Competent Authority' of the Regulated Area/Development Area/Special Development Area means the Controlling Authority/Development Authority/ Special Area Development Authority.

(ii)Words and expressions not defined in these regulations but used in the Act, Rules, Regulations/bye-laws or the Master Plan, shall have the meaning assigned to them in the Act, Rules Regulations bye-law or the Master Plan.

(iii) Notwithstanding any thing to the contrary contained in any of the enactments aforementioned or the rules, regulations, bye laws are directions there under Zoning Regulations for the Existing Built up/Developed Area, in a regulated/Development area, shall consists of predominantly residential, commercial, industrial, parks, open speces and green verges, agricultural and green belt Govt., Semi Govt. and other office uses and the uses prohibited thereunder as also the uses permissible on application to the competent Authority with stipulations therefore shall be under :-

3. Zoning Regulations for Built Up Areas.

3.1 Predominantly Residential

(a) Uses Prohibited

(i) Heavy & extensive, noxious, obnoxious, hazardous and extractive inustries.

(ii) Ware-housing, storage and Godowns or perishable, hazardous and inflammable goods.

(iii) Junkeyards

(iv) Wholesale Mandies

(v) Forest land, Grazing land of an area exceeding 0.5 hectares.

(vi) Hospitals treating contagious disease or mental patients.

(vii) Slaughter House.

(viii) Dairy and Poultry Farms

(ix) Farm Houses

(x) Animal raising and riding stables.

(xi) Workshops for servicing & repairs

(xii) Processing and sale of farm products

(xiii) Cemeteries, cremation grounds and grave yards.

Uses Permissible on Application to Competent Authority after careful consideration of the merits of individual applications and depending on the character and road Network of the Area in question.

(i) Survive industries requiring power upto two H.P.

(ii) Newspaper office and Printing Press

(iii) Atta Chakki

(iv) Coal, wood and Timber yard.

(v) Water Supply installations including treatment plants.

(vi) Sewage Disposal works.

(vii) Gas installation and Gas works.

(viii) Electric Power Plants

(ix) Bus & Truck Terminals and Depots.

(x) Service Stations.

(xi) Stands for vehicles on hire like Taxi's & Scooters

(xii) Railway yards, Railway Stations and siding.

(xiii) Helipads

(xiv) Commercial uses of transient nature like travelling cinemas, circus, theatres and other shows.

(xv) Public Assembly Halls and Cultural Centres.

(xvi) Hotels & Restaurants, Motels and Carvan Parks.

(xvii) Polytechnic and higher technical institutions requiring machinery etc.

(xviii) Sports Stadium

(xix) Government offices

(xx) Public Utility installation

(xxi) Commercial Use

Floor area ration for above permissible uses shall be 100 with a maximum ground floor area shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 35%. In case of Group housing permissible density shall be 25% higher than proposed in the Master Plan for that area.

3.2 Predominantly Commercial

(a) Uses Prohibited

(i) Heavy, extensive, noxious, obnoxious hazardous and extractive industries.

(ii) Hospitals treating contagious disease or mental patients.

(iii) Slaughter Houses.

(iv) Cemeteries, creamation ground and grave yards.

(v) Poultry Farms and Farm Houses

(vi) Animals raising or riding stables.

(b) Uses Permissible on Application to Compotent Authority :

(i) Non polluting industries as per Annexure-1 requiring power upto 10 H.P.

(ii) Warehousing, storage or perishable hazardous and inflammable goods

(iii) Junk Yards.

(iv) Coal, wood and Timber yards.

(v) Polytechnics and higher technical institution requiring machinery etc.

(vi) Water Supply installations including treatment plants.

(vii) Sewage disposal works.

(viii) Gas installation and Gas works

(ix) Electric power plants

(x) Workshop for servicing and repairs of farm machinery

(xi) Hotels, Motels and Caravan Parks.

(xii) Bus & Truck Terminals and depots.

(xiii) Service Station

(xiv) Stands for vehicles on hire like Taxies and Scooters.

(xv) Railway yards, railway station and siding.

(xvi) Helipads

(xvii) Sports Stadium

(xviii) Public Utility installations.

(xix) Schools, colleges, institutions offering general education courses

(xx) Animal raising or riding stables.

Floor area ratio for above permissiable uses shall be 150 with maximum Gr. floor coverage of 30%.

3.3 Predominantly Industrial

(a) Uses Prohibited

(i) Residential dwelling except those of watch and ward and ward and essential operational staff.

(ii) Schools/colleges offering general education courses

(iii) Hospitals treating contagious disease or mental patients.

(iv) Hotels, Motels and Caravan Parks.

(v) Hostel and Boarding Houses.

(vi) Slaughter Houses

(b) Uses Permissible on Application to Compotent Authority :

(i) Noxious, obnoxious and hazardous industries except quarrying of temporary nature of gravel sand, clay or store for purposes of development of the area.

(ii) Storage of permissible, hazardous and inflammable goods.

(iii) Junk yards.

(iv) Coal and Timber yard

(v) Polytechnic and higher technical institutions with or without machinery.

(vi) Sports stadium

(vii) Sewage disposal works.

(viii) Gas installations and gas works.

(ix) Electric Power plants.

(x) water supply installation including treatment plants.

(xi) Bus and truck terminals/Depots.

(xii) Service stations.

(xiii) Railway yards, Railway stations & sidings.

(xiv) Helipads, Dock yards and gellies.

(xv) Cemeteries cremation and grave yards.

(xvi) Religious buildings, cultural and philanthropic associations.

(xvii) Hospitals, Medical Center and Nursing homes.

(xviii) Government Semi-Government professional & business offices.

(xix) Banks and financial institutions.

(xx) Public utility buildings.

(xxi) Commercial use of Transient nature like travelling comeas, circus, theaters & other shows.

(xxii) Stands for vehicles on hire like taxies or scooter etc.

(xxiii) Dairy and poultry farms, and farm houses.

(xxiv) Animal raising or riding stables.

(xxv) Workshop for servicing, repairing of farm machinery.

(xxvi) Processing and sale of ferm produce.

NOTE :-

Different types of industries are permitted in predominantly industrial zone i.e. Service industry, Light manufacturing industry, Extensive industry, Heavy industry, Noxious/Obnoxious, hazardous industry and extractive industries are to be as per Annexure-II. Floor Area Ratio for above permissible uses shall be 50 with a maximum ground floor coverage of 25%

3.4 Parks :-

Uses Prohibited

Any building or structure which is not required for open air recreation.

3.5 Open Spaces and Green Verges :

(a) Uses Prohibited

Any Building or structure except those ancillary to open spaces and parks.

(b) Uses Permissible on Application to Compotent Authority :

(i) Building and structure ancillary to uses premitted to open spaces and parks such as stand for vehicles on Hire like Taxis and Scooters.

(ii) Commercial use of Transient Nature like cinemas, circus and other shows.

(iii) Public Assembly Halls

(iv) Cultural Centres.

(v) Restaurant and Caravan parks.

(vi) Sports Stadium.

(vii) Open air theatre.

(viii) Open air cinemas.

3.6 Predominantly Agriculture and Green Belt

(a) Uses Prohibited

(i) Residential use except those ancillary to uses premitted in Agricultural use zone.

(ii) Heavy, extensive, Nozious, Obnoxious and hazardous industries.

(b) Uses Permissible on Application to Compotent Authority :

(i) Farm Houses.

(ii) Extractive industries.

(iii) Brick kilns, lime kilns.

(iv) Sewage disposal works

(v) Gas installations and Gas works

(vi) Electric Power Plant.

(vii) Water supply installations including treamtent plant.

(viii) Hospital treating contagious disease or mental patients.

(ix) Bus and Truck Terminals/Depots.

(x) Service Stations.

(xi) Helipads and Air Strips.

(xii) Cemeteries, crematorium grave yards.

(xiii) Carvan parks.

(xiv) Storage of perishable, hazardous & imflammable goods.

(xv) Cold Storage.

(xvi) Junk yards.

(xvii) Whole-sale Trade Mandies.

(xviii) Slaughter-Houses.

Floor area ratio for above premissible uses shall be 25 with a maximum ground floor coverage of 10%.

3.7 Predominantly Government Semi-Government & other office use

(a) Uses Prohibited

(i) Heavy, extensive, noxious, obnoxious, hazardous and extractive industry.

(ii) Hospital treating contagious disease or mental patients.

(iii) Slaughter-Houses.

(iv) Warehousing and storage of perishable, hazardous and inflammable goods.

(v) Junk Yards.

(vi) Whole sale mandies.

(vii) Dairy and Poultry farms.

(viii) Farm Houses.

(ix) Animal raising or riding stables.

(x) Workshop for servicing and repairs.

(Processing and sale of farm produce)

(b) Uses Permissible on Application to Compotent Authority :

(i) Residential dwellings.

(ii) Hotels, Motels and Cravan Park.

(iii) Commercial uses

(iv) Water supply installations including treamtent plant.

(v) Sewage disposal works

(vi) Gas installation and gas works
(vii) Bus and Truck Terminals/Deposts.
(viii) Service Stations.
(ix) Stands for vehicles on hire like taxies and scooter
(x) Railway Stations and yards.
(xi) Helipads
(xii) Cultural centres.
(xiii) Polytechnic and higher technical institutions.
(xiv) Cemeteries, cremation and grave yards.

Floor area ratio for above premissible uses shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 30%.

4. <u>The non-polluting industries permitted in commercial areas and industries that may be permitted in industrial areas of the built up areas of the town/cities, industries which shall not be permitted in built up areas of towns/cities, shall be as under</u> :-

(a) Non-polluting industries permitted in commercial areas

(1) Atta Chakkies
(2) Rice shellers
(3) Ice Box
(4) Dal Mills
(5) Ground nut decerticating (dry)
(6) Chilling
(7) Tailoring and Garment making
(8) Apprel making
(9) Cotton and woolen Hosiery
(10) Handloom wearing
(11) Shoe lace manufacturing
(12) Gold and Silver thread and Sari work.
(13) Leather footwear and leather product excluding tanning and hide processing.
(14) Manufacture of mirror from sheet glass and photo frame.
(15) Gold and Silver simlly.
(16) Musical instruments manufacturing.
(17) Sports goods
(18) Bamboo and cane products (only dry operations)
(19) Card Board and paper products (paper and pulp manufacture excluded)
(20) Insulation and other coated papers(paper and pulp manufacture excluded)
(21) Scientific and mathematical instruments
(22) Furniture (wooden and steel)
(23) Assembly of Domestic electrical appliances.

(24) Radia assembling
(25) Fountain pens
(26) Surgical fuages and bandages
(27) Railway sleepers (only concrete)
(28) Cotton spinning and weaving
(29) Rope
(30) Carpet weaving
(31) Assembly of Air coolers
(32) Wires, pipes extruded shops from metals
(33) Automobile servicing and repair station
(34) Assembly of Bicycles, baby carriages and other small non-motorazed vehicles
(35) Electronic equipment (assembley)
(36) Toys
(37) Candles
(38) Carpentry excluding saw mills
(39) Oil ginning/expelling (no by orogenation and refining)
(40) Ice Cream
(41) Mineralised water
(42) Jobbing and machining
(43) Manufacture of steel trunks & suitcases
(44) Paper pins & U-Clips
(45) Block making for printing
(46) Optical frames

(b) Industries that may be permitted in industrial areas of the built up areas of the town/cities.

(1) All such industries which discharge some liquid effluents (below 500/kl/day) that can be controlled with suitable proven technology.

(2) All such industries in which the daily consumption of coal/fuel is less than 24 mt/day the particulars emissions from which can be controlled with suitable proven technology.

(3) All such industries employing not more than 500 persons. The following industries with adoption of proven pollution control technology subject to fulfilling the odour condition fall under this category :-

1. Lime Manufacture pending decision on proven control device and Supreme Court's decision fall under this category :-
2. Ceramics
3. Sanitary ware
4. Tyres and tubes
5. Refuse incineration (controlled)
6. Flour mills
7. Vegetable oils including solvent extracted oils.
8. Soap without steam boiling process and synthetic detergents formulation
9. Steam generating plants

10. Manufacture of office and household equipment and appliances involving use of fossil fuel combustion.
11. Manufacture of Machineries and machine tools and equipment.
12. Industrial Gases (only Nitrogen, Oxygen and Co.)
13. Miscellaneous glassware without involving use of fusible fuel combustion.
14. Optical glass
15. Laboratory ware
16. Petroleum storage & transfer facilities.
17. Surgical and medical products including prophylactics and latex products.
18. Footware (Rubber)
19. Bakery products, biscuits & confectioneries.
20. Instant tea/coffee, coffee processing
21. Malted food
22. Manufacture of power driven pumps, compressors, refrigeration units, fire fighting equipment etc.
23. Wire drawing (cold process & boiling straps)
24. Steel furniture, fasteners etc.
25. Plastic processed goods.
26. Medical and surgical instruments.
27. Acetylent (Synthetic)
28. Glue & gelatin
29. Potassium permangate
30. Metallic sodium
31. Photographic films, papers & photographic chemicals
32. Surface coating industries
33. Fragrance, flavours & food additives
34. Plant nutrients (only measures)
35. Aerated water/soft drink.

(c) Industries which shall not be permitted in built up areas of the town/cities.

1. All those industries which discharge effluents of a polluting nature at the rate of more than 500 kl/d and for which the natural cource for sufficient dilution is not.
2. All such industries employing more than 300 persons/day.
3. All such industries in which the daily consumption of coal/fuel is more than 24 mt/day.

The following industries fall under this category :-

1. Ferrous and not ferrous metal extraction, refining, casting, forging, alloy making processing etc.
2. Dry coal processing/mineral processing industries like areasintering benaficiation, polltization etc.
3. Phosphate processing plants.
4. Cement plants with horizontal rotary kilns.
5. Glass and glass products involving use of coal.
6. Petroleum refinery
7. Petrochemical industries

8. Manufacture of lubricating oils and greases
9. Synthetic rubber manufacture.
10. Coal, oil, wood or nuclear based thermal power plants.
11. Vanaspati, hydrogenated vegetable oils for industrial purposes.
12. Sugar Mills (White and Khandsari)
13. Craft paper mills
14. Coke Oven products and coaltar distillation products.
15. Alkalies
16. Caustic Soda
17. Potash
18. Electro thermal products (artificial abrasives, calcium carbides etc.)
19. Phosphorous and its compounds
20. Acids and their sales (organic & inorganic)
21. Nitrogen compounds (cyanides, cyanamides and other nitrogen compounds)
22. Explosives (including industrial explosives, deponatore fuese)
23. Pthalic anhydride
24. Processes involving chlorinated hydrocarbon.
25. Chlorine, fluorine, bromine, iodine & other compounds.
26. Fertilizer industry.
27. Paper board and straw boards
28. Synthetic fibers
29. Insecticides, fungicides, herbicides & pesticides (basic manufacture & formulation)
30. Basic drugs
31. Alcohol (Industrial or paltable)
32. Leather industry including tanning and processing.
33. Coke making, coal liquification and fuel gas making industries.
34. Fiber glass production ad processing
35. Manufacture of pulp, wood pulp, mechanical or chemical (including dissolving pulp)
36. Pigment dyes and their intermediates
37. Industrial carbons (including graphite Electrodes, anodes, midget, electrodes, graphits blocks, graphites block, graphites crucibles, gas carbon activited corbons, synthesis diamonds, carbon black, channel black, lamp black etc.)
38. Electro chemicals (other than those covered under Alkali group)
39. Paints enamels & Varnishes.
40. Poly prophlene
41. Poly vinyl chloride
42. Cement with vertical shaft kiln technology pending certification of proven technology on pollution control.

43. Chlorates, perchlorates & feroxides

44. Polishes

45. Synthetic resin & plastic products.

5. Notwithstanding anything to the contrary contained in any of the enactments mentioned in these regulations, or the rules, regulations thereunder, zoning Regulations for Developing Undeveloped areas in Regulated Areas/Development areas, shall consist of residential, commercial, wholesale, warehousing and storage, industrial lighter and service industry, extensive industry offices, community facilities recreatios, open spacew and green verges agriculture and green belt uses and the uses prohibited thereunder as also the uses permissible on application to the competent authority, with stipulations therefore, shall be as under :-

6. Conditions where mixed uses shall be permitted

The mixed uses to be provided are subject to the following conditions :

(a) A mixed use shall be provided in the form of a cluster.

(b) The area in which such uses shall be permitted shall be specifically earmarked for this purpose in zonal Development plan/Layout plans

(c) For every 100 acres of land 5 acre may be provided for office cum commercial complex in Residential use zone.

7. Zoning Regulations for Developing/Undeveloped Areas.

7.1 Residential

(a) Uses Prohibited :

1. Whole sale mandi

2. Storage ware housing & godown

3. Cold Storage and Ice Factory

4. Gas Godown

5. Major oil Depot & L.P.G. Refilling plants

6. Service Industries requiring power upto 2 H.P.

7. Industries

8. Hospitals treating contagious disease or mental patients.

9. Junkyard

10. Motor Garage and workshops

11. Motor driving and Training centre

12. Slaughter House

13. Electric power plant

14. Cemeteries, crematoria and grave yard.

15. Sports stadia

16. Higher Educational Institutions, Polytechniques & Higher Technical Institutions requiring Machinery etc.

17. Hotels

18. Diary and Poultry Form, Farm House, Animal raising and riding stables

19. Processing of farm produce

20. Hellpads.

(b) Uses Permissible on Application to Competent Authority :-

1. Service Industries requiring power upto 2 h.p. like printing press, news paper of rice and atta chakki upto 10 H.P.

2. Coal and Timber Yards

3. Water supply installation including treatment plant

4. Auto Service Station

5. Stands for vehicle on hire like taxies, scooters etc.

6. Bus & truck terminals and Depots.

7. Railway yards, Stations and siding.

8. Helipads.

9. Commercial uses of a transit nature like travelling cinema, circus and other shows

10. Theatres, cinemas, public assembly halls, cultural centres.

11. Gas Godown on a plot not less than 1000 sq. mts. with a clear open space of 9 m. on all sides of the plot.

12. Hotels and restaurants, hotels and Carvan parks

13. Government Offices

14. Commercial Offices

15. Public utility installations.

Floor area ratio for above permissible uses shall be 100 with a maximum ground floor coverage of 40% for group housing floor area ratio shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 35%. In case of group housing permissible density shall be 25% higher than proposed in Master Plan for that area.

7.2 Commercial : Retail Shopping, General Business & Commerce

(a) Uses Prohibited

1. Whole sale Mandi

2. Cold Storage and Ice Factory

3. Major Oil Depots and Refilling plant

4. Industrial use

5. Workshop

6. Educational Institutions

7. Junkyards

8. Orphanage

9. Yoga Centre, Mediation, Spiritual & Religious discourse centres

10. Hospital Treating Contagious disease or mental patients
11. Slaughter house
12. Cemeteries, Crematoria & Grave Yards
13. Poultry Farm & Dairy Farm
14. Farm House
15. Helipads

(b) Uses Permissible on Application to Comitment Authority

1. Non polluting industries requiring power upto 10 HP
2. Ware Housing
3. Jankyards & Auction Marts
4. Coal, Wood and Timber Marts
5. Gas Godown on a plot not less than 100 s.q. mts. with a open spaces of 9 m. all around
6. Electric sub station
7. Workshop for servicing & repairs
8. Service Station
9. Bus & Truck Terminal/Depots
10. Stands for vehicles on hire like taxies and scooters
11. Railway yards/Railway station & siding
12. School/College/Institutions offering General Education courses

Floor area ratio for above permissible uses shall be 100 with a maximum ground floor coverage of 30%

7.3 Whole, Sale, Ware Housing & Storage

(a) Uses Prohibited

1. Residential
2. Hostel
3. Guest House, Boarding House & Loading House Hotels, Motels and Carvan Park
4. Industries
5. Bus Depots & Workshops
6. Hospitals
7. Health Centre & Nursing Home
8. School/Colleges/Technical Training centre
9. Social Welfare Centre
10. Auditorium
11. Dharamshala
12. Barat Ghar

13. Clinical laboratory
14. Voluntary Health Services
15. Religious premises
16. Library
17. Music, Dance & Drama Training Centre
18. Moter Driving Training centre
19. Children Traffic Park
20. Museum
21. Exhibition Centre & Art Gallery
22. Open Air Theatre
23. Community hall
24. Cultural and Information Centre
25. Social & Cultural Institutions
26. Orphanage
27. Yoga Centre, Meditation, Spiritual & Religious Discourse Centre
28. Plant Nursery
29. Slaughter House
30. Cementeries, Crematoria & Grave Yards
31. Dairy & poultry farms, farm houses, animal raising or riding stables.

(b) Uses Permissible on application to Competent Authority :

1. Non polluting industries requiring power upto 10 HP
2. Junk Yard/ Auction Marts
3. Water Supply installation including treatment plants
4. Electric power plants
5. Work shop for servicing and repair of Farm Machinery
6. Truck Terminals/Depots
7. Service Station
8. Stands for Vehicles on hire like taxi's and scooters
9. Railway Yards, Railway Station & siding

Floor area ratio for above permissible uses shall be 100 with a maximum ground floor coverage of 50%

7.4 Industrial : Light and Service Industries

(a) Uses Prohibited

1. Any industry having any pollution noise, vibration, unpleasant odour.
2. Residential
3. Hostels

4. Major oil Depots & L.P.G. Refilling plants.
5. Commercial Offices
6. Extensive Industries
7. Educational Institutions
8. Dharamshala
9. Barat Ghar
10. Clinical Laboratory
11. Music Dance & Drama Training Centre
12. Exhibition Centre & Art Gallary
13. Open Air Theatre
14. Cultural & Information Centre
15. Social & Cultural Institutions
16. Orphanage
17. Yoga Centre, Meditation, Spritual and Religious Discourse Centre
18. Plant Nursery
19. Hotel, Motels and Caravan Parks

(b) Uses premissible on Application to Competent Authority :

1. Residences of Watch & Ward along with essential maintenance staff.
2. Guest Houses
3. Commercial Uses
4. Health Centre
5. Social & Welfare Centre
6. Railway & freight Godown
7. Storage of perishable, Hazardous & inflammable goods
8. Junkyards and Auction Marts
9. Coal, Wood and Timber Yards
10. Ploytechnics & Higher Technical Institutions with or without machineries
11. Water Supply installations including treatment plants
12. Electric Power plants
13. Bus and Truck Terminals/Depots
14. Service Station
15. Railway/Yards & siding
16. Helipads
17. Dockyards
18. Cemeteries, Crematories & Grave yards
19. Religious Buildings

20. Cultural & Philanthropic Association
21. Hospital, Medical Centres & Nursing Homes
22. Office & Banks
23. Public Utilities Buildings
24. Commercial Entertainment of Transient nature
25. Stand for vehicles on hire like taxis scooters etc.

Floor area ratio for above permissible uses shall be 50 with a maximum ground floor coverage of 50%

7.5 Extensive Industry

(a) Uses Prohibited

1. Residential
2. Hotels
3. Boarding House & Iodging House
4. Whole Sale Trade
5. Commercial Office
6. Hospital, Health Centre & Nursing Home
7. Educational Institutions
8. Auditorium
9. Religious premises
10. Foreign Missions
11. Dharamshala
12. Barat Ghar
13. Clinic Laboratory
14. Voluntary health Service
15. Library
16. Technical Training Centre
17. Music, Dance & Drama Training Centre
18. Motor Driving Training Centre
19. Children Traffic Park
20. Museum
21. Exhibition Centre and Art Gallery
22. Open Air Theatre
23. Community Hall
24. Cultural & Information Centre
25. Social and Cultural Institutions
26. Orphanage

27. Yoga Centre, Mediation, Spiritual and Religious Discourse Centre

28. Plant Nursery

(b) Uses permissible on Application to Competent Authority :

1. Guest House

2. Storage of perishable, hazardous & inflammable goods

3. Junkyard and Auction marts

4. Coal, wood & Timber Yards

5. Polytechnics and Higher Technical institutions with or without machinery

6. Major Oil Depots & Refilling Plants

7. Gas Installations and Gas works

8. Electric Power Plants

9. Water supply installation including treatment plants

10. Bus & Truck terminals/Depots

11. Service Stations

12. Railway Yards, Railway Station & siding

13. Dock yards

14. Cemeteries Crematoria and Grave yards

15. Religious Buildings

16. Cultural and Philanthrophic Associations

17. Hospitals, Medical Centres & nursing Homes

18. Banks, Financial Institutions Professional Business Institutions

19. Public Utility Buildings

20. Commercial Entertainment of a transisent nature

21. Stands for Vehicles on hire like taxies scooters etc.

22. Workshops for servicing & repair

Floor area ratio for above permissible uses shall be 40 with a maximum ground floor coverage of 25%

7.6 Offices

(a) Uses Prohobited

1. Heavy and extenstive industries, roxious obnoxious and hazardous industries, extractive industries

2. Hospitals treating contagious Diseases and Mental patients

3. Slaughter House

4. Ware Housing

5. Storage of perishable, hazardous and inflammable goods

6. Junk Yards

7. Whole sale Mandies

8. Farm Houses
9. Dairy and Poultry Farms
10. Animal raising or ridding stable
11. Workshops for servicing & repairs
12. Processing and sale of farm produce
13. Whole sale Mandies
14. Cemeteries and Cremation Grounds

(b) Uses permissible on Application to Competent Authority :

1. Residential Dwellings
2. Hotels, Motels and Caravan Parks
3. Commercial use
4. Water supply & Installations including treatment plants
5. Sewage Disposal works
6. Gas Installation and Gas Works
7. Bus and Truck Terminals
8. Service station
9. Stands for vehicles on hire like taxies and scooters
10. Railway Stations and yards
11. Helipads
12. Cultural Centres
13. Polytechnics and Higher Technical Institution requiring Machinery etc.

Floor area ratio for above permissible uses shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 30%

7.7 Community Facilities

(a) Uses Prohobited

1. Residential
2. Commercial
3. Industrial
4. Ware-Housing and Storage of perishable, hazardous & inflammable goods
5. Junkyards
6. Gas Installation & Gas Works
7. Government Offices
8. Slaughter Houses

(b) Uses permissible on Application to Competent Authority :

1. Bus and Truck Terminal/Depots
2. Helipads, dockyards and jetties
3. Service Stations

4. Carvan parks, Guest houses and residence for watch and ward and essential staff for maintenance connected with the community facilities

5. Stand for vehicles on hire like taxies and scooters

6. Professional offices

7. Cemeteries and crematoria

Floor area ratio for above permissible uses shall be 50 with a maximum ground floor coverage of 25%

7.8 Recreation open spaces, Parks and Play Grounds

(a) Uses Prohobited

Any building or structure which is not required for open air recreation

7.9 Open spaces and Green Verges

(a) Uses Prohobited

Buildings or structure except those ancillary to open spaces and parks

(b) Uses permissible on Application to Competent Authority :

Building and structures ancillary to uses permitted in open spaces and parks such as stand for vehicles on hire like taxies and scooters, commercial use of transient nature like cinema, circus and other shows, public assembly-halls, cultural centres, restaurants and carvan parks, sports stadium open air theatres, open air cinemas.

7.10 Agriculture & Green Belt

(a) Uses Prohobited

1. Residential use except those ancillary to uses permitted in an agriculture use zone

2. Heavy and extensive industries

3. Noxious, obnoxious and hazardous Industries

(b) Uses permissible on Application to Competent Authority :

1. Farm Houses

2. Extractive Industries

3. Brick Kilns, Lime Kilns

4. Gas Installation and Gas Works

5. Electric Power Plant

6. Water Supply installation including treatment plant

7. Hospitals treating contagious disease or mental patients

8. Buses and Truck Terminals/Depots

9. Service Stations

10. Helipads and Air strips

11. Cementeries and Crematoria

12. Caravan Parks

13. Storage of perishable hazardous and inflammable goods

14. Junk Yards

15. Coal, wood and timber yards, wholesale trade mandies

16. Slaughter, Houses

Floor area ratio for above permissible uses shall be 25 with a maximum ground floor coverage of 10%

संख्या–218/9–आ–3–98–100 विविध/97

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

अध्यक्ष/उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3

लखनऊ : दिनांक : 16 मार्च, 1998

विषय : नगरों की महायोजना की परिकल्पना को नियंत्रित एवं व्यवहारिक बनाये जाने एवं मिले–जुले भू–उपयोग हेतु आदर्श नियमावली।

महोदय,

उपर्युक्त विषय अधिसूचना संख्या–3369/9–आ–3–98–100 विविध/97 दिनांक 24 जनवरी, 1998 का सन्दर्भ ग्रहण करें। उपरोक्त अधिसूचना द्वारा सेलुलर मोबाईल टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ प्रदेश के विभिन्न विकास क्षेत्रों में टावर के निर्माण हेतु भूमि या भवन को उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम की धारा–14 तथा 15 या तद्धीन बनाये गये नियमों, विनियमों या उपविधियों अथवा निर्देशों से उक्त अधिनियम की धारा–53 के अन्तर्गत कतिपय शर्तों के साथ छूट प्रदान की गयी है। कतिपय प्राधिकरणों ने यह जिज्ञासा की है कि उक्त सेवा से सम्बन्धित निर्माणों को महायोजना एवं जोनिंग रेगुलेशंस में किस भू–उपयोग के अर्न्तगत रखते हुए अनुमति प्रदान की जाएगी।

इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि सेलुलर मोबाईल संचार प्रणाली एक इन्फ्रास्ट्रक्चर सेवा है जिसकी आवश्यकता सभी भू–उपयोगों में होती है। इन्फ्रास्ट्रक्चर सेवाएं यथा सड़क, नाली, सीवर, विद्युत खम्भे, टावर, ट्रांसफारमर, टेलीफोन के खम्भे/टावर आदि किसी भी भू–उपयोग में बिना किसी प्रतिबन्ध के लायी जा सकती है। सेलुलर मोबाईल संचार सेवा भी अन्य इन्फ्रास्ट्रक्चर सेवाओं के ही समान है। अतः इसके लिए आवश्यक टावर व संलग्न रेडियों एक्यूपमेंट व जनरेटर कक्ष भी महायोजना में समस्त भू–उपयोगों में उसी प्रकार अनुमन्य किया जाए, जिस प्रकार से अन्य इन्फ्रास्ट्रक्चर सेवाएं अनुमन्य हैं। कृपया उक्त स्पष्टीकरण के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें। यही व्यवस्था शमन की कार्यवाहियों पर लागू होगी।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–218(1)/9–आ–3–98–100 विविध/97 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
2. उत्तर प्रदेश आवास बन्धु।
3. अधिशाषी निदेशक, उद्योग बन्धु को सूचनार्थ।
4. आवास विभाग के समस्त अनुभाग।

आज्ञा से,
एच. पी. सिंह
अनु सचिव

संख्या–3634 / 9–आ–3–97–12 विविध / 97

प्रेषक

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. अध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3

लखनऊ : दिनांक : 13 अप्रैल, 1998

विषय : हरित पट्टी में आवासीय में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु शुल्क का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शासनादेश संख्या– 1026 / 9–आ–3–96, दिनांक 11.3.96 शासनादेश संख्या–1060 / 9–आ–3–96, दिनांक 27.3.96 व शासनादेश संख्या–1464 / 9–आ–3–97, दिनांक 17.4.97 द्वारा ग्रीनबेल्ट से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्राधिकरण द्वारा घोषित आवासीय दर का या प्राधिकरण की कालोनी के बाहर जिलाधिकारी द्वारा घोषित सर्किल रेट का 50 प्रतिशत परिवर्तन शुल्क आवेदक से वसूल किए जाने का प्राविधान रखा गया हैं पुनश्च शासनादेश संख्या–4900 / 9–आ–3–96–60 एल.यू.सी. / 96, दिनांक 26.12.96 में ग्रीनबेल्ट से आवासीय में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु परिवर्तन शुल्क 75 प्रतिशत लिए जाने का उल्लेख किया गया है। यह उल्लेख त्रुटिवश अंकित है जिसे 75 प्रतिशत के स्थान पर 50 प्रतिशत होना चाहिए। अतः उपरोक्त सन्दर्भित शासनादेश दिनांक 26.12.96 के प्रथम प्रस्तर के अन्तिम वाक्य में उल्लिखित ग्रीनबेल्ट से आवासीय में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की दर 75 प्रतिशत के स्थान पर 50 प्रतिशत पढ़ा जाए। शासनादेश दिनांक 26.12.96 तद्नुसार संशोधित किया जाता है।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–3634(1) / 9–आ–3–97 तददिनांक

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

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, ।
2. आवास विभाग के समस्त अनुभाग।
3. आवास बन्धु विकास भवन, लखनऊ।
4. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
5. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
एच. पी. सिंह
अनु सचिव

संख्या–968 / 9–आ–3–98–78 काम्प / 97

प्रेषक

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

2. अध्यक्ष / उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3. नियन्त्रक प्राधिकारी / नियत प्राधिकारी
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

4. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3

लखनऊ : दिनांक : 18 अप्रैल, 1998

विषय : उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–41(1) एवं उत्तर प्रदेश निर्माण कार्य विनियमन अधिनियम 1958 के अर्न्तगत सिनेमा भवनों के मानचित्रों की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या– 4082 / 37–3–87, दिनांक 10 नवम्बर, 1987 द्वारा यह निर्देश जारी किये गये थे कि सिनेमा भवन को तोड़कर उसके स्थान पर व्यवसायिक काम्पलेक्स निर्मित किए जाने का प्रस्ताव मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश के माध्यम से शासन में सन्दर्भित किया जाएगा। कालान्तर में सिनेमा व्यवसाय में हो रहे ह्रास को देखते हुए सिनेमा व्यवसाय को प्रोत्साहित करने के लिए नये सिनेमा भवनों के लिए भूमि मूल्य का निर्धारण व पुराने निर्मित सिनेमा भवनों में खाली भूमि के व्यवसायिक भू–उपयोग के लिए नियमों में संशोधन तथा पुराने सिनेमा भवनों को तोड़कर व्यवसायिक काम्प्लेक्स के साथ सिनेमा भवन के निर्माण विषय पर विचार किया गया और विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि इस सम्बन्ध में पूर्व में जारी उक्त शासनादेश दिनांक 10 नवम्बर, 1987 को कतिपय शर्तों के साथ शिथिल कर दिया जाए। अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि पूर्व में जारी विषयगत शासनादेश दिनांक 10 नवम्बर, 1987 को इस शर्त के साथ शिथिल किया जाता है कि पुराने सिनेमा भवनों को छोड़कर व्यवसायिक काम्प्लेक्स बनाए जाने अथवा सिनेमा भवन परिसर में व्यवसायिक निर्माण की अनुमति दिये जाने अथवा नये सिनेमा भवन के साथ–साथ व्यवसायिक मानचित्रों के आवेदन–पत्र पर जिलाधिकारी की अनापत्ति इस आशय से प्राप्त की जाए कि मनोरंजन कर अथवा शासन के किसी ऋण का बकाया आवेदनकर्ता पर नहीं है। यह अनापत्ति देते समय जिलाधिकारी यह भी संज्ञान में रखेंगें कि जिन छविगृहों को संस्थागत वित्त विभाग द्वारा मनोरंजन कर में छूट विषयक अनुदान योजना का लाभ दिया गया है उन छविगृहों पर सम्बन्धित अनुदान योजना के प्रतिबन्ध यथावत् लागू होंगे। जिलाधिकारी की अनापत्ति प्राप्त करने के पश्चात महायोजना व अन्य उपविधियों / विनियमों / नियमों के आधार पर परीक्षण कर सम्बन्धित प्राधिकरण व विनियमित क्षेत्र द्वारा स्वीकृति प्रदान की जाए। कृपया उपरोक्त आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–968(1) / 9–आ–3–98 तददिनांक

निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. प्रमुख सचिव, संस्थागत वित्त, उत्तर प्रदेश शासन।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
3. वित्त, अनुभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

4. आयुक्त, मनोरंजन कर, उत्तर प्रदेश।

5. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

एच. पी. सिंह
अनु सचिव

संख्या–511 / 9–आ–3–98–32 एल.सू.सी / 96

प्रेषक **श्री अतुल कुमार गुप्ता,**
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

3. अध्यक्ष
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊ : दिनांक : 20 अप्रैल, 1998

विषय : निजी क्षेत्र के इंजीनियरिंग कालेज, मेडिकल कालेज तथा डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु महायोजना में भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में नीति।

महोदय,

राज्य सरकार द्वारा निजी क्षेत्र में इंजीनियरिंग कालेज, मेडिकल कालेज तथा डेन्टल कालेज की स्थापना की नीति घोषित की गई है। इस नीति के अन्तर्गत प्राविधिक शिक्षा विभाग एवं चिकित्सा शिक्षा विभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाण–पत्र जारी किए गये है जिसके आधार पर आल इंडिया काउंसिल फार टेक्नीकल एजूकेशन, मेडिकल काउंसिल आफ इंडिया तथा डेंटल काउंसिल आफ इंडिया से अनुमति पत्र प्राप्त करने हेतु सम्बन्धित संस्था द्वारा आवेदन पत्र प्रस्तुत किये गये हैं। उक्त सम्बन्धित काउंसिलों द्वारा यह दिशा–निर्देश जारी किए गये हैं कि आवेदन पत्र के साथ कालेज निर्माण हेतु चयनित भूमि का महायोजना में भू–उपयोग प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया जाए। इंजीनियरिंग कालेज, मेडिकल कालेज तथा डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु बड़े क्षेत्र की आवश्यकता होती है। अतः प्रायः इन संस्थाओं के लिए आवश्यक भूमि नगर के बाहरी क्षेत्र में क्रय की जाती हैं यह भूमि महायोजना में कृषि भू–उपयोग अथवा अन्य इतर भू–उपयोग में प्रदर्शित होने के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही में लिया गया कि जिन निजी इंजीनियरिंग कालेजों, मेडिकल कालेजों तथा डेन्टल कालेजों को प्राविधिक शिक्षा विभाग / चिकित्सा शिक्षा विभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाण–पत्र जारी कर दिये गये हैं, उनके मामलों में उदारतापूर्वक विचार किया जाए तथा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रत्यावेदनों पर सम्बन्धित विकास प्राधिकरण की आख्या / प्रस्ताव शासन को 15 दिन के अन्दर प्रेषित कर दिये जाए। इन प्रस्तावों पर प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी एवं मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक की आख्या भी आवश्यकतानुसार ही प्राप्ति की जाएगी। शासन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव पर निर्णय प्राधिकरण की आख्या प्राप्त होने के पश्चात एक माह के अन्दर ले लिया जाए।

इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि निजी इंजीनियरिंग कालेज, मेडिकल कालेज तथा डेन्टल कालेज के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रत्यावेदनों पर यदि उनके विभाग द्वारा सम्बन्धित को प्राविधिक शिक्षा विभाग / चिकित्सा शिक्षा विभाग से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण–पत्र संलग्न कर प्रस्तुत कर दिया गया हो, उन पर प्राधिकरण की आख्या / प्रस्ताव कृपया 15 दिन के अन्दर शासन को प्रेषित किया जाना सुनिश्चित करें। इन प्रस्तावों पर प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन आवश्यक नहीं होगा। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि भू–उपयोग परिवर्तन के लिए यथानिर्धारित शुल्क भी यथा समय देय होगा। कृपया उपरोक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–511(1) / 9–आ–3–98 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. प्रमुख सचिव, प्राविधिक शिक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. सचिव चिकित्सा शिक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

4. उत्तर प्रदेश, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

एच. पी. सिंह
अनु सचिव

संख्या–119/9–आ–2–1998

प्रेषक

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग–2 लखनऊ : दिनांक : 20 मई, 1998

विषय : उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकसित की जा रही कालोनियों के भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

महोदय,

शासन के संज्ञान में यह तथ्य आये हैं कि नगरों की महायोजना में अंकित भू–उपयोग को परिवर्तन आवास एवं विकास परिषद अपने स्तर से अधिसूचना संख्या–5671/37–2–61, दिनांक : 14.3.1973 का प्रयोग कर किये जा रहे है, जो सर्वथा अनुचित है, क्योंकि उक्त अधिसूचना द्वारा परिषद को उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम–1965 की धारा–25 व 26 के अन्तर्गत प्रस्तावित योजनाओं के निर्माण, योजनाओं के विन्यास प्लान स्वीकृत करने व अनाधिकृत निर्माण गिराये जाने का अधिकार, धारा–83 के अन्तर्गत स्थानीय प्राधिकारी के अधिकार के रूप में प्रदान किए गये हैं, न कि महायोजना के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु कोई अधिकार दिए गये हैं।

2. अतः इस सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त परिषद अधिनियम 1965 की धारा–92(2) के अन्तर्गत यह निर्देशित करने की अपेक्षा की गयी है कि परिषद की योजना क्षेत्र में भी नगरीय महायोजना के अन्तर्गत निर्धारित भू–उपयोग के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या–4900/9–आ–96–60 एल.यू.सी./96 दिनांक 26.12.1996 में दिये गये दिशा निर्देशों के अनुरूप ही कार्यवाही सुनिश्चित की जाए। चूंकि महायोजना में भू–उपयोग परिवर्तन का अधिकार राज्य सरकार में निहित है, अतः भू–उपयोग परिवर्तन का अधिकार राज्य सरकार में निहित है, अतः भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित समस्त प्रकरण उक्त शासनादेश के तहत शासन को संदर्भित किए जाएं।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–119/9–आ–2–1998 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
2. आवास विभाग के समस्त अनुभाग।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
रामबृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव

संख्या–2245 / 9–आ–2–1998 एल.यू.सी. / 91

प्रेषक

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. अध्यक्ष / उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. आयुक्त,
आवास एवं विकास परिषद,
104, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ।

3. अध्यक्ष / सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊ : दिनांक : 28 अगस्त, 1998

विषय : महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क का निर्धारण।

महोदय,

नगरों की महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन के फलस्वरूप भूमि पर दबाव बढ़ता है जिसके कारण भूमि का मूल्य बढता है और जनसुविधाएं प्रभावित होती है। अतः भू–स्वामी के अनुरोध पर भू–उपयोग परिवर्तन किए जाने पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिए जाने की व्यवस्था की गई है। उक्त शुल्क उपयोग नगर के सुनियोजित विकास में किया जाता है। भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारण हेतु अब तक निम्न शासनादेश जारी किए गये हैं :–

1. शासनादेश संख्या–1026 / 9–आ–3–1996, दि0 31.03.1996
2. शासनादेश संख्या–1060 / 9–आ–3–1996–12, विविध / 1996, दि0 27.3.96
3. शासनादेश संख्या–4900 / 9–आ–3–1996 एल.यू.सी. / 1996, दि0 26.12.96
4. शासनादेश संख्या–1024 / 9–आ–3–1997, दि0 19.03.97
5. शासनादेश संख्या–3634 / 9–आ–3–1997–12, विविध / 1997 दि0 2.4.98

उपरोक्त शासनादेशों में ग्रीन बैल्ट / कृषि भू–उपयोग से आवासीय में 50 प्रतिशत तथा आवासीय में व्यवसायिक में 100 प्रतिशत भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क भू–स्वामी से लिए जाने का प्रावधान रखा गया है। यह शुल्क विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा निर्धारित आवासीय दर व जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट में से जो अधिकतम हो, के आधार पर लिया जाता है।

शासन द्वारा विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि महायोजना में समान रूप से निम्न भू–उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क की दरें निर्धारित की जाए। अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ कि उपरिलिखित शासनादेशों में की गयी व्यवस्था को समायोजित करते हुए भू–उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क की निम्न दरें निर्धारित की जाती है।

महायोजना में प्रस्तावित उपयोग (वर्तमान)	कृषि		सामुदायिक सुविधाएं	आवासीय	कार्यालय	औद्योगिक	व्यवसायिक
1. कृषि / मनोरंजन उपयोग सहित	–	–	10 / 20 / 25 : (एफ.ए.आर. पर आधारित)	50%	100%	40%	150%
2. सामुदायिक सुविधाएं (बस, अड्डा / ट्रक अड्डा भी सम्मिलित होंगें)	–	–	–	40%	75%	25%	125%
3. आवासीय	–	–	–	–	50%	–	100%

4. कार्यालय	–	–	–	–	–	–	50%
5. औद्योगिक	–	–	–	–	75%	–	100%
6. व्यवसायिक	–	–	–	–	–	–	–

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–119/9–आ–2–1998 तददिनांक

उपरोक्त की प्रति निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, 7–बन्दरिया बाग, लखनऊ।
2. अपर निदेशक, आवास बन्धु, विकास भवन, लखनऊ।
3. आवास विभाग के समस्त अनुभाग।

आज्ञा से,

एच0 पी0 सिंह
अनु सचिव

संख्या–2984 / 9–आ–3–96–10काम्प / 93

प्रेषक,
श्री यज्ञवीर सिंह चौहान,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,
उपाध्यक्ष,
बरेली विकास प्राधिकरण,
बरेली।

आवास अनुभाग–3

लखनऊ : दिनांक : 21 सितम्बर, 1998

विषय : महायोजना के अनुसार आवासीय क्षेत्र में स्थापित अनाधिकृत कालोनियों के भवन मानचित्रों की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक फैक्स द्वारा प्रेषित प्राधिकरण के सचिव के पत्र संख्या–4753 दिनॉक 14.9.1998 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि अनाधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण हेतु शासनादेश संख्या 1061 / 9–आ–3–1996–10 काम्प / 93 दिनॉक 22 मार्च 1996 (प्रतिलिपि संलग्न) द्वारा निर्देश जारी किए गए हैं। उक्त शासनादेश में निहित व्यवस्था के अनुसार विकास शुल्क का निर्धारण तथा नियमितीकरण की कार्यवाही स्थानीय परिस्थितियों के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड में निर्णय लेकर की जानी अपेक्षित है। जहॉ तक शासनादेश संख्या 152 / 9–आ–1–1998 दिनॉक 15.1.1998 कर प्रश्न है, के अन्तर्गत नियमितीकरण हेतु नीति निर्धारित नहीं की गई है बल्कि यह व्यवस्था की गई है कि अनाधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण से प्राप्त होने वाले विकास शुल्क का 90 प्रतिशत अंश ''आवासीय इन्फ्रास्ट्रक्चर खाते'' में तथा शेष 10 प्रतिशत प्राधिकरण खाते में जमा किया जाएगा। साथ ही इस शासनादेश में यह भी निर्दिष्ट है कि अनाधिकृत कालोनियॉ, जो महायोजना के अनुसार आवासीय क्षेत्र में स्थित हैं, का विकास कार्य / नियमितीकरण उस क्षेत्र के न्यूनतम 80 प्रतिशत भू–भाग द्वारा विकास शुल्क जमा कर लिए जाने पर ही किया जाएगा।

3. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्न – यथोपरि।

भवदीय,
यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–2984(1) / 9–आ–3–96–10काम्प / 93 तददिनांक

प्रतिलिपि समस्त विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष को सूचनार्थ एवं कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

संख्या–1061/9–आ–3–1996–10काम्प/93

प्रेषक

श्री अखण्ड प्रताप सिंह,
प्रमुख सचिव,
आवास विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3

लखनऊ : दिनांक : 22 मार्च, 1996

विषय : विकास क्षेत्रों के अन्तर्गत अनाधिकृत कालोनियों का निर्माण।

महोदय,

यह देखा गया है कि विकास प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–26,27 के अन्तर्गत अनाधिकृत निर्माणों को पूर्णतया नियंत्रित न कर पाने के कारण विकास क्षेत्र के अन्तर्गत बिना मानचित्र स्वीकृत कराये भारी संख्या में अनाधिकृत निर्माण कर लिये जाते हैं। बाद में ये निर्माण एक अविकसित कालोनी का रूप धारण कर लेते हैं जहॉ सड़क, पार्क, सीवर एवं अन्य नागरिक सुविधाओं का विकास नहीं हो पाता है और धीरे–धीरे वहॉ पर स्लम बन जाते हैं। अतः यह आवश्यक हो गया है कि ऐसे अनियमित निर्माण/विकास पर कड़ा अंकुश लगाया जाये। ऐसी अनाधिकृत रूप से विकसित हो गयी कालोनियों में रहने वाले लोगों के लिए नगरीय सुविधायें उपलब्ध कराये जाने के दृष्टिकोण से राज्य आवास नीति 1995 में यह व्यवस्था की गयी है कि इन अनाधिकृत कालोनियों का सर्वेक्षण कराकर विकास प्राधिकरण स्तर पर इनके नियमितीकरण की प्रक्रिया आरम्भ की जाय। चूँकि भिन्न–भिन्न नगरों की स्थानीय परिस्थितियॉ अलग–अलग हैं। अतः सभी नगरों के लिए एक सामान्य नीति निर्धारित किया जाना उचित नहीं होगा।

इस सम्बन्ध में यह कहने का निर्देश हुआ है कि अनाधिकृत रूप से विकसित हो गयी ऐसी कालोनियों का विस्तृत सर्वेक्षण कराकर उनके नियमितीकरण की कार्यवाही प्राधिकरण बोर्ड में निर्णय लेकर की जाय। यदि इस सम्बन्ध में शासन से अनुमोदन या अनापत्ति प्राप्त करने की आवश्यकता हो तो प्राप्त कर लिया जाय।

भवदीय,
अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव

संख्या–2438/9–आ–3–98–60 एल.यू.सी./96

प्रेषक **श्री अतुल कुमार गुप्ता,**
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, **1. उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग–3 लखनऊ : दिनांक : 13 अक्टूबर, 1998

विषय : विकास क्षेत्रों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की आवासीय कालोनियाँ/ नियंत्रित क्षेत्रों के ले–आउट प्लान संशोधित किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या–4900/9–आ–3–96–60 एल.यू.सी./96 दिनांक 26.12.96 के अन्तिम प्रस्तर में यह निर्देश दिये गये हैं कि ले–आउट प्लान संशोधित कर भू–उपयोग परिवर्तन के लिए भी सम्पूर्ण प्रक्रिया उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अनुसार जनता से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त शासन द्वारा गजट अधिसूचना जारी की पूर्ण की जाएगी। उल्लेखनीय है कि उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–14 व 15 के अर्न्तगत ले–आउट प्लान स्वीकृत करने व संशोधित करने का अधिकार विकासप्राधिकरण स्तर पर ही है। अतः ले–आउट प्लान के संशोधन हेतु शासन स्तर से गजट अधिसूचना जारी करने की आवश्यकता पर पुर्नविचार किया गया।

2. अतएव इस सम्बन्ध में यह कहने का निर्देश हुआ है कि यदि महायोजना अथवा जोनल योजना में बिना कोई संशोधन किये हुए विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजना के तलपट मानचित्रों में संशोधन कर भवन/भूखण्ड के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जानी हो तो तद्विषयक कार्यवाही प्राधिकरण व उ.प्र. आवास विकास परिषद के स्तर पर ही सम्पादित की जाए परन्तु इस संशोधन की कार्यवाही उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–13 में निहित प्रक्रिया के समान ही की जाए अर्थात ऐसे मामलों में आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए अर्थात ऐसे मामलों मे आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए तथा आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव की स्वीकृति उपरान्त अन्तिम विज्ञप्ति भी समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाए। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त संशोधन भू–उपयोग परिवर्तन के लिए भू–स्वामियों से भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित दरों पर वसूल किया जाए। अन्तिम विज्ञप्ति समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के पूर्व विकास प्राधिकरण व उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाएगा। उपरोक्त शासनादेश दिनांक 26.12.96 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–2438(1)/9–आ–3–98 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ
2. आवास विभाग के समस्त अनुभाग
3. गार्ड फाइल
4. उ0प्र0, आवास बन्धु

आज्ञा से,
एच. पी. सिंह
अनुसचिव

संख्या–1264 / 9–आ–3–99–23 विविध / 99

प्रेषक

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. अध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग–3

लखनऊ : दिनांक : 24 मार्च, 1999

विषय : शहरी क्षेत्र में हरित पट्टी हेतु चिन्हित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन से पूर्व वन विभाग की अनापत्ति के सम्बन्ध में राज्य वन नीति 1998।

महोदय,
उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शासन द्वारा घोषित राज्य वन नीति 1998 के परिप्रेक्ष्य में यह निर्णय लिया गया है कि शहरी क्षेत्र में हरित पट्टी के लिए महायोजना में जो भूमि चिन्हित की जाती है, उस भू–उपयोग हरित पट्टी के अतिरिक्त किसी अन्य कार्य के लिए न किया जाए। विशेष परिस्थितियों में हरित पट्टी के लिए चिन्हित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना आवश्यक होने की स्थिति में वन विभाग की अनापत्ति के बिना न किया जाए।
कृपया इन आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–1264(1) / 9–आ–3–99–23 विविध / 99 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. प्रमुख सचिव, वन को वन अनुभाग–2 के पत्र संख्या–मु.सु.–20 / 14–2–1999, दिनांक 8 मार्च, 1999 के सन्दर्भ में
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ
3. समस्त नियम प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश
4. अतिरिक्त निदेशक, आवास बन्धु, विकास भवन, लखनऊ

आज्ञा से,
राजकुमार सिंह
अनुसचिव

संख्या–2085 / 9–आ–3–99–23 विविध / 99

प्रेषक

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
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. अध्यक्ष,
समस्त नियंत्रक प्राधिकारी,
विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3

लखनऊ : दिनांक : 28 मई, 1999

विषय : शहरी क्षेत्र में हरित पट्टी विकसित करने के सम्बन्ध में राज्य वन नीति 1998

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शासन द्वारा घोषित राज्य वन नीति 1998 के परिप्रेक्ष्य में यह निर्णय लिया गया है कि शहरी क्षेत्र में हरित पट्टिका विकसित करने के लिए स्थानीय निकायों, विकास प्राधिकरणों, आवास विकास परिषद, निजी क्षेत्र के बिल्डरों तथा औद्योगिक ले–आउट तथा इकाईयों आदि की भूमि में 20 प्रतिशत हरित पट्टिका विकसित करने हेतु उनके द्वारा विकसित कालोनियों में निम्न कार्यवाही की जाएगी :

(क) मार्गों के साथ–साथ

9.0 मीटर तथा इससे अधिक परन्तु 12.00 से कम चौड़ी सड़कों के एक ओर तथा 12.00 मीटर या इससे अधिक चौड़ी सड़क के दोनों ओर वृक्षारोपण किया जाना होगा जो कि सड़क के प्रति 10 मीटर लम्बाई में न्यूनतम एक पेड़ से कम नहीं होगा अर्थात पेड़ों के मध्य दूरी 10 मीटर से अधिक नहीं होगी अधिक चौड़ाई की सड़कों में डिवाइडर, फुटपाथ एवं ब्लैक टॉप के अलावा खली छोड़ी जा रही समस्त भूमि पर भी वृक्षारोपण सुनिश्चित किया जाए। बाद में सड़क चौड़ी किए जाने की स्थिति में आवश्यकतानुसार चौड़ा किए जाने पर प्रतिबन्ध नहीं होगा।

(ख) आवासीय भूखण्डों में

1 (क) 200 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड में एक पेड़।

1 (ख) 200 से 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड में दो पेड़।

1 (ग) 300 से 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल

500 से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड में प्रति 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल या इससे भाग पर एक पेड़।

2– समूह आवासीय योजना में प्रति हेक्टेयर 50 पेड़ के दर से पेड़ लगाए जाएंगें। भवन मानचित्र के साथ लैण्ड स्केप्रिंग प्रस्ताव का अनुमोदन भी आवश्यक होगा।

3– आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, मलिन बस्ती सुधार आदि योजना में प्रति 50 परिवार पर न्यूनतम 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के स्थल पर समूह के रूप में पेड़ लगाये जाएंगें।

(ग) औद्योगिक

(क) प्रति 80 वर्ग मीटर भूखण्ड क्षेत्रफल पर एक पेड़ के दर से पेड़ लगाये जायेंगे।

(ख) औद्योगिक विकास योजना में कुंल अनुमन्य खुले स्थल का 20 प्रतिशत भाग में प्रति हेक्टेयर 125 पेड़ के दर से पेड़ लगाया जाएगा।

(ग) बड़े प्रदूषणकारी उद्योग को आवासीय क्षेत्र में सघन ग्रीन बेल्ट द्वारा पृथक किया जाना होगा जो औद्योगिक क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत होगा।

(घ) औद्योगिक विन्यास मानचित्र के साथ लैण्ड स्केप प्रस्ताव का अनुमोदन आवश्यक होगा।

(घ) व्यवसायिक

(क) प्रति 100 वर्ग मीटर भूखण्ड क्षेत्रफल पर एक पेड़।

	(ख) वाणिज्यक योजना में कुल अनुमन्य स्थल का न्यूनतम 20 प्रतिशत पर ग्रीनरी होगा, जहाँ प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 50 पेड़ की दर से पेड़ लगाया जाएगा।
(च) संस्थागत/ सामुदायिक सुविधाएं	(क) कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग ग्रीनरी जहाँ प्रति हेक्टेयर 125 पेड़ की दर से पेड़ लगायें जाएगें।
	(ख) वाणिज्यक योजना में कुल अनुमन्य स्थल का न्यूनतम 20 प्रतिशत पर ग्रीनरी होगा, जहाँ प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 125 पेड़ की दर से पेड़ लगायें जाएगें।
(छ) क्रीड़ास्थल/खुले क्षेत्र	(क) ऐसे सभी स्थानों पर न्यूनतम 20 प्रतिशत भाग ग्रीनरी होगा, जहाँ प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 125 पेड़ की दर से पेड़ लगायें जाएगें।
(ज) पार्क	(क) प्रति हेक्टेयर न्यूनतम 125 पेड़ की दर से पेड़ लगायें जाएगें।

सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की विकास योजनाओं में वृक्षारोपण अनिवार्य किए जाने के निर्णय को दृष्टिगत रखते हुए सभी सक्षम प्राधिकारी मानचित्र स्वीकृति से पूर्व उपरोक्त प्रावधानों को सुनिश्चित करेंगे तथा पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी करने से पूर्व वृक्षारोपण भी सुनिश्चित करेंगे।
कृपया इन आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–2085(1)/9–आ–3–99 तददिनांक

प्रतिलिपि :–

1. प्रमुख सचिव, वन, उत्तर प्रदेश शासन
2. प्रमुख सचिव, नगर विकास, उत्तर प्रदेश शासन
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ
4. समस्त नियत प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश
5. अतिरिक्त निदेशक, आवास बन्धु, विकास भवन, लखनऊ
6. निदेशक, स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश

आज्ञा से,
जावेद एहतेशाम
अनुसचिव

संख्या—1260 / 9—आ—3—1998—18 वि0 / 96

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. समस्त उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग—3 लखनऊ : दिनांक : 12 अप्रैल, 1999

विषय : पर्यटन नीति 1998 के अन्तर्गत आवासीय क्षेत्र में तीन स्टार तक के मान्यता प्राप्त होटल हेतु निर्माण अनुज्ञा प्रदत्त किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह सूचित करने का निर्देश हुआ है कि प्रदेश में पर्यटन को प्रमुख व्यवसाय के रूप में विकसित करने एवं पर्यटकों को आवश्यक सुविधाएं उपलब्ध कराने के उद्देश्य से प्रदेश की पर्यटन नीति—1998 के अन्तर्गत होटल व्यवसाय को प्रोत्साहित किए जाने की रणनीति के क्रम में यह व्यवस्था की गयी है कि आवासीय क्षेत्र में यदि निजी उद्यमियों द्वारा तीन स्टार तक की मान्यता प्राप्त कर सकने योग्य होटल प्रोजेक्ट या कोई अन्य मान्यता प्राप्त पर्यटक इकाई स्थापित की जानी हो तो उसकी अनुमति दी जाए। यह भी व्यवस्था की गयी है कि स्थानीय निकाय / विकास प्राधिकरणों द्वारा नगर योजना में पर्यटन विभाग की सहायता से पर्यटन उद्योग से सम्बन्धित गतिविधियों के लिए भूखण्ड चिन्हित किए जाए।

2. अतएव होटल व्यवसाय को प्रोत्साहित किए जाने के उद्देश्य से श्री राज्यपाल उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 की धारा—92 की उपधारा (2) तथा उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा—41 की उपधारा (1) के अधीन यह निर्देश देते हैं कि आवासीय क्षेत्र में तीन स्टार तक के मान्यता प्राप्त होटल हेतु निर्माण अनुज्ञा निम्न प्राविधानों के अनुसार प्रदत्त की जाएगी।

(1) होटल हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा।

(2) पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।

(3) अधिकतम भू—आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 125 होगा।

(4) भवन की ऊँचाई 4 मंजिल परन्तु अधिकतम 15 मीटर होगी।

(5) 10 मीटर तक की ऊँचाई के भवन में सैट—बैक आगे 9 मीटर, पीछे 3 मीटर, बाई साईड में 3 मीटर तथा दायीं साईड में 3 मीटर होगा।

(6) 10 मीटर से अधिक एवं 15 मीटर की ऊँचाई के भवन में सैट—बैक आगे 9 मीटर, पीछे 5 मीटर, बाई साईड में 5 मीटर तथा दायीं साईड में 5 मीटर होगा।

(7) पार्किंग : प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.25 कार स्पेस (प्रत्येक कार स्पेस 13.75 वर्ग मीटर सर्कुलेशन) की व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर की जाएगी।

(8) प्रस्तावित भवन में अनुमन्य भू—आच्छादन के बराबर तहखाना (ठ ास्डम्छज) अनुमन्य होगा। जो बगल की सम्पत्ति से 2 मीटर की दूरी पर होगा। तहखाने का उपयोग पार्किंग, मशीन रूम एवं विद्युत तथा वातानुकूल उपकरण के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन के लिए होने पर उसकी गणना तल क्षेत्रफल में (एफ.ए.आर.) में की जाएगी।

(9) निर्माण अनुज्ञा आवेदक के मानचित्र जमा करने की तिथि में विलम्बतम तीन माह के अन्दर जारी / अस्वीकृत की जाएगी।

3. मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि नगरों को महायोजना / जोनल प्लान / ले—आउट प्लान में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा पर्यटन विभाग के सहयोग से पर्यटन उद्योग से सम्बन्धित गतिविधियों के लिए आवश्यकतानुसार भूखण्ड चिन्हित किए जायें।

4. कृपया उपरोक्त आदेशों का अनुपालन तात्कालिक प्रभाव से सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

पृष्ठांकन संख्या–1260(1)/9–आ–3–1998 तददिनांक

प्रतिलिपि समस्त नियन्त्रक प्राधिकारी और विनियमित क्षेत्रों के नियम प्राधिकारियों को उपर्युक्त निर्देशों के क्रम में आवश्यक व्यवस्था एवं अनुरूप कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु प्रेषित :–

आज्ञा से,
राजकुमार सिंह
अनुसचिव

पृष्ठांकन संख्या–1260(2)/9–आ–3–1998 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. महानिदेशक, पर्यटन, उत्तर प्रदेश, लखनऊ
2. निदेशक, पर्यटन (पर्यटन), देहरादून
3. प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 राज्य पर्यटन विकास निगम, लखनऊ/गढ़वाल मण्डल विकास निगम, देहरादून/कुमायूँ
4. निजी सचिव, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन
5. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश

आज्ञा से,
राजकुमार सिंह
अनुसचिव

संख्या–859(1)/9–आ–3–99–26 एल.यू.सी/91 टी.सी

प्रेषक

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव, आवास विभाग
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
कानपुर विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3

लखनऊ : दिनांक : 31 जुलाई, 1999

विषय : महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शासनादेश संख्या– 2245/9–आ–3–98–26 एल.यू.सी/91 दिनांक 28.8.98 द्वारा निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन किए जाने पर शुल्क का निर्धारण किया गया है। उक्त शासनादेश में इस शुल्क को विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा निर्धारित आवासीय दर व जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट में से जो अधिकतम हो, के आधार पर शुल्क लिए जाने की व्यवस्था निर्धारित की गयी है। कतिपय महानगरों में सामान्यतः प्राधिकरण सीमा के अन्तर्गत सभी क्षेत्रों की दरें निर्धारित है परन्तु कतिपय क्षेत्रों में आवास एवं विकास परिषद एवं प्राधिकरण द्वारा आवासीय दरें निर्धारित नहीं है। इसके अतिरिक्त जिलाधिकारी द्वारा प्रत्येक क्षेत्र के लिए जो सर्किल रेट निर्धारित किए गये है, यह रेट केवल स्टाम्प ड्यूटी चार्ज करने के प्रयोजन से निर्धारित किए गये है। कतिपय प्राधिकरण द्वारा शासन के समक्ष यह जिज्ञासा प्रकट की गयी है कि ऐसे प्राधिकरणों में किस दर पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

2. अतः शासनादेश संख्या– 2245/9–आ–3–98–26 एल.यू.सी/91 दिनांक 28.8.1998 में आंशिक रूप से संशोधन करते हुए मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि परिषद/प्राधिकरण की आवासीय दरें तथा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित की गयी सर्किल रेट की दरों में से जो अधिकतम हो उस आधार पर ही भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिए जाने की पूर्व प्रतिपादित व्यवस्था को यथावत् लागू बनाए रखना उचित होगा। अतः इसमें किसी संशोधन की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या–859(2)/9–आ–3–99–26 एल.यू.सी./91 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, 7–बन्दरियाबाग, लखनऊ
2. अपर निदेशक, आवास बन्धु, विकास भवन, लखनऊ
3. आवास विभाग के समस्त अनुभाग

आज्ञा से,
जावेद एहतेशाम
अनुसचिव