संख्या : 2897/9–आ–3–2001/19 विविध/2001

प्रेषक,

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

सेवा में,

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश।

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

3. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

4. नियत प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र
उत्तर प्रदेश,

आवास अनुभाग–3 लखनऊ : दिनांक 9 जुलाई, 2001

विषय : *भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिली इमारतों के निर्माण का विनियमन।*

महोदय,

शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि वर्तमान आवासीय कालोनियों में जहाँ एक व दो मंजिल की इमारतों के आधार पर विकास किया गया है, वहाँ बहुमंजिली इमारतें तैयार होकर खड़ी हो जाती है जिसके कारण अगल–बगल के भवनों की प्राइवेसी भंग होती है तथा प्राकृतिक प्रकाश व संवातन पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है। इसके अतिरिक्त भूखण्डीय विकास के अनुरूप प्राविधानित अवस्थापना सुविधाओं यथा सड़क, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, सामुदायिक सुविधाओं तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों के मानक ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले निर्माण के घनत्व के अनुरूप न होने के कारण अवस्थापनाएँ बढ़े हुए दबाव को सहन नहीं कर पाती हैं, फलस्वरूप रिहायशी वातावरण की गुणवत्ता में गिरावट आती है।

2. इस सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि महायोजनान्तर्गत नए विकसित होने वाले क्षेत्रों तथा विद्यमान विकसित क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले निर्माण की अनुज्ञा निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन दी जाए–

(1) नए क्षेत्र

नए क्षेत्रों में महायोजना/जोनल प्लान/ले–आउट प्लान के अन्तर्गत निम्न घनत्व तथा उच्च घनत्व के अनुरूप क्रमशः ''लो साईज'' एवं ''हाई राईज'' क्षेत्र को पहले से ही चिन्हित कर लिया जाए। ''लो–राईज'' क्षेत्रों में भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर होगी जो एकल आवासीय भवनों हेतु निर्धारित है। जबकि ''हाई राईज'' क्षेत्रों में अधिकतम ऊँचाई भू–आच्छादन, एफ.ए.आर., सड़क की चौड़ाई, लाईट एण्ट वेन्टीलेशन प्लेन तथा भवन की ऊँचाई के सम्बन्ध में लागू अन्य प्रतिबन्धों यथा एयरपोर्ट फनेल एरिया, हेरिटेज जोन, आदि से नियन्त्रित होगी। उच्च घनत्व/''हाई राईज'' क्षेत्र में सड़कों की चौड़ाई, अवस्थापना सुविधाओं, सामुदायिक सुविधाओं तथा पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान उसी घनत्व के अनुरूप पहले से ही सुनिश्चित किया जाए।

(2) विद्यमान विकसित क्षेत्र

पूर्व विकसित कालोनियों में एकल आवास के अन्तर्गत एक अथवा एक से अधिक भूखण्डों को मिलाकर प्रस्तावित किए गए ग्रुप हाउसिंग निर्माण की अनुज्ञा प्रदान न की जाए। इसके निमित्त प्राधिकरण द्वारा ऐसे क्षेत्र निर्धारित किए जाए, जहाँ पर हाई–राईज की आवासीय योजनाएँ अनुमन्य की जाएंगी। विद्यमान विकसित योजनाओं में हाई–साईज भवनों का निर्माण न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर सड़क की दोगुनी गहराई तक अनुमन्य होगा। अर्थात् 18 मीटर चौड़ी सड़क पर 36 मीटर गहराई के भू–भाग पर ही बहुमंजिले आवासीय भवनों का निर्माण अनुमन्य होगा। ऐसे क्षेत्रों को चिन्हित कर उन्हें महायोजना में संशोधन के रूप में सम्मिलित किया जाए तथा अन्य सभी क्षेत्रों में बहुखण्डीय आवासीय भवन प्रतिबन्धित किए जाएं। ऐसे चिन्हित क्षेत्रों में उच्च घनत्व अनुमन्य होगा। उच्च घनत्व के लिए वर्तमान बाह्य एवं आन्तरिक विकास शुल्क का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रूप में मानचित्र स्वीकृति के समय लिया जाए।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि उपरोक्तानुसार नए क्षेत्र एवं विद्यमान विकसित क्षेत्रों में प्रस्तावित ''लो–साईज'' क्षेत्रों का चिन्हीकरण 15 अगस्त, 2001 तक कर लिया जाए तथा उनका समावेश योजना के ले–आउट प्लान अथवा महायोजना/जोनल प्लान में निर्धारित व्यवस्थानुसार कराना सुनिश्चित कर लें।

4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उपरोक्त कार्यवाही की प्रगति की समीक्षा प्रत्येक माह कर माह की 15 तारीख तक शासन को अवगत करायेंगे।

भवदीय

(अतुल कुमार गुप्ता)

प्रमुख सचिव

संख्या 2897 (1)/9–आ–3–2001/19 विविध/2001 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित–

1. निजी सचिव, आवास मंत्री/राज्य आवास मंत्री, उत्तर प्रदेश शासन।
2. निजी सचिव, आयुक्त एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं नगर विकास विभाग।
3. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. अध्यक्ष, समस्त निक्षेप क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
6. समस्त नियन्त्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
7. अध्यक्ष, यू. पी. रेडको, उत्तर प्रदेश।
8. अध्यक्ष, आर्कीटेक्ट एसोसिएशन, उत्तर प्रदेश।
9. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

(यदुवीर सिंह चौहान)

विशेष सचिव