

प्रेषक

जे. एस. मिश्र,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 10 जून, 2005

विषय – विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2000 में आवश्यक परिष्कार /संशोधन।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र संख्या : 481 / नियो. अनु / 2005, दिनांक 26.04.05 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसमें शासनादेश संख्या : 886 / आठ-1-05-29 विविध / 98 (आ.ब.), दिनांक 09.02.05 द्वारा परिभाषित एकल आवासीय भवन के सम्बन्ध में निर्धारित व्यवस्था को गाजियाबाद भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 में अंगीकार किये जाने के सम्बन्ध में हैं जिसके लिए गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 21.03.05 में अनुमोदित प्रस्ताव को शासन के अनुमोदन हेतु प्रेषित किया गया है।

2- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश संख्या : 886 / आठ-1-05-29 विविध/98 (आ.ब.), दिनांक 09.02.05 में उल्लिखित संशोधनों को गाजियाबाद भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 में अंगीकार किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 21.03.05 में लिये गये निर्णयानुसार "एकल आवासीय भवन" के स्थान पर "भूखण्डीय विकास" (प्लॉट डेवलपमेंट) शब्दावली प्रतिस्थापित किये जाने के सम्बन्ध में निम्नवत् व्यवस्था को शासन द्वारा अनुमोदित किया जाता है :-

2.1 विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 के अध्याय-1 के प्रस्तर : 1.2.14(1) में 'आवासीय भवन' की परिभाषा दी गई है एवं उसके अन्तर्गत यह भी उल्लेख है कि 'एकल आवासीय भवन' का तात्पर्य आवासीय उपयोग हेतु एक भूखण्ड पर एक आवासीय भवन से है। जबकि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 के अध्याय-3, भाग-5 के प्रस्तर : 3.5.1 में 'एकल आवासीय भवन' के स्थान पर 'आवासीय (प्लॉट डेवलपमेंट)' का उल्लेख है। इसके अतिरिक्त शासनादेश संख्या : 553 / 9-आ-1-29 विविध / 98, दिनांक 25.01.03 तथा कतिपय अन्य शासनादेशों में भी 'एकल आवास' का उल्लेख है। इस प्रकार भवन उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों में 'आवासीय भवन' हेतु अलग-अलग शब्दावली (यथा आवासीय प्लॉट डेवलपमेंट, एकल आवासीय भवन, एकल आवास) का प्रयोग किया गया है, जो कि विधिक रूप से समरूप होनी चाहिए।

आवासीय ले-आउट प्लान/योजना का नियोजन चूँकि दो पद्धतियों प्लॉट डेवलपमेंट तथा 'ग्रुप हाउसिंग' पर आधारित होता है। अतः भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 के प्रस्तर : 1.2.14(1) में दी गयी आवासीय भवन की परिभाषा में से 'एकल आवासीय भवन' से सम्बन्धित वाक्य को समाप्त किया जाता है एवं सुसंगत शासनादेशों में "एकल आवासीय भवन/एकल आवास" को "भूखण्डीय विकास" (प्लॉट डेवलपमेंट) से प्रतिस्थापित किया जाता है।

2.2 शासनादेश संख्या : 3001/9-आ-01-19 विविध/01, दिनांक 29.08.02 द्वारा हाउसिंग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल : 1000 वर्ग मी. से बढ़ाकर 2000 वर्ग मी. कर दिये जाने के फलस्वरूप 1000 से 2000 वर्ग मी. क्षेत्रफल तक के आवासीय भवन भूखण्डीय विकास की श्रेणी में आ कये हैं जिसके दृष्टिगत शासनादेश संख्या : 553/9-आ-1-29 विविध/98, दिनांक 25-01-03 के प्रस्तर : 2.3 तथा 2.4 में 500 वर्ग मी. से अधिक एवं 2000 वर्ग मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों हेतु सेट बैक, भू-आच्छादन, एफ. ए. आर. एवं अनुमन्य इकाइयों की संख्या का पुनर्निर्धारण किया गया है।

2.3 विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 में शासनादेश संख्या : 3002/9-आ-1-29 विविध/98, दिनांक 08-06-01 के अधीन कतिपय परिष्कार किये गये थे। उक्त शासनादेश के प्रस्तर : 28 (ख) में यह अपेक्षा की गयी थी कि

विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व विकसित/अनुमोदित ऐसी योजनाओं जहाँ बड़े हुए धनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का परिवर्द्धन/सुदृढीकरण सम्भव है अथवा जहाँ विकास कार्यों का स्तर धनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्ध है, को बोर्ड द्वारा चिन्हित करने के उपरान्त ही "प्रभार रहित" एवं "प्रभार सहित" इकाइयाँ अनुमन्य किये जाने पर विचार किया जाए। अतः विकास प्राधिकरण द्वारा बोर्ड स्तर से योजनाओं/क्षेत्रों का चिन्हीकरण किये बगैर एकल आवासीय भूखण्डों (भूखण्डीय विकास) के अन्तर्गत अतिरिक्त इकाइयाँ अनुमन्य किये जाना नियोजन एवं विधिक दृष्टिकोण से उचित नहीं हैं।

इस सन्दर्भ में शासन की अपेक्षा है कि पूर्व विकसित/अनुमोदित योजनाओं से "प्रभार रहित" एवं "प्रभार सहित" इकाइयों की अनुमन्यता से सम्बन्धित प्रावधान का क्रियान्वयन प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर ऐसी योजनाओं/क्षेत्रों का चिन्हीकरण अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति एवं उ. प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया को पूर्ण करने के उपरान्त ही किया जाय।

3- अतः मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि किसी व्यक्ति/समूह/संस्था द्वारा यदि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 तथा उससे सम्बन्धित समय-समय पर जारी शासनादेशों के प्रावधानों का विचलन/उल्लंघन किया गया हो अथवा भविष्य में किया जाता है, तो विकास प्राधिकरण द्वारा उनके विरुद्ध उ. प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा-26, 27 एवं 28 के अधीन तत्काल विधिक कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

4- कृपया उपर्युक्त संशोधनों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में समायोजित करने का कष्ट करें। प्रस्तावित संशोधनों की जानकारी जनता को देने हेतु एक सूचना स्थानीय समाचार पत्रों में जारी करा दी जाय तथा विकास एवं निर्माण विनियमन की कार्यवाही तत्काल प्रभाव से संशोधित भवन उपविधि के अनुसार सुनिश्चित की जाय तथा कृत कार्यवाही से शासन को भी अवगत कराया जाय।

भवदीय
(जे. एस. मिश्र)
सचिव

संख्या : 2561(1) / आठ-1-05, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
3. विकास प्राधिकरणों के समस्त उपाध्यक्षों को इस आशय से कि बिन्दु संख्या : 2.1, 2.2 एवं 2.3 में उल्लिखित संशोधनों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2000 में समायोजित करने का कष्ट करें।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
5. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ, लखनऊ।
6. प्रबन्ध निदेशक, उत्तर भारतीय सहकारी आवास निगम, लखनऊ।
7. अध्यक्ष उत्तर प्रदेश आर्किटेक्ट एसोसिएशन।
8. अध्यक्ष, यू.पी. चैप्टर, इन्स्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट।
9. अध्यक्ष, यू.पी. रेडको, लखनऊ।
10. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(रामवृक्ष प्रसाद)
विशेष सचिव