

प्रेषक,

दीपक कुमार,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|--|
| 1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| 3. जिलाधिकारी/अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। | 4. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 15 जुलाई, 2020

विषय :- अनधिकृत/अतिरिक्त निर्माण के नियमितीकरण हेतु शमन योजना-2020 लागू किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त संबंध में शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाए गये हैं कि विकास प्राधिकरण क्षेत्रों के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 तथा महायोजना एवं भवन उपविधियों में निहित प्राविधानों के उल्लंघन स्वरूप अनधिकृत निर्माण में वृद्धि हुयी है। ऐसे निर्माण का नियमितीकरण विकास प्राधिकरणों में प्रभावी शमन उपविधि-2010 के अन्तर्गत संभव नहीं है। ऐसे मामलों के अभियोजन एवं ध्वस्तीकरण में निहित मुकदमेबाजी के फलस्वरूप प्राधिकरणों के बहुमूल्य समय/धन एवं शक्ति का ह्रास होता है तथा जनता को भी मानसिक यंत्रणा का सामना करना पड़ता है। इस संबंध में कई स्तरों से शमन योजना लाए जाने हेतु मांग भी की गयी।

2- उक्त वर्णित स्थिति के दृष्टिगत शमन उपविधि-2010 में सरलीकरण कर शमन योजना-2020 लाए जाने हेतु उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, प्रदेश के सभी विकास प्राधिकरणों तथा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ से अभिमत प्राप्त कर तथा शमन योजना के संबंध में विकास प्राधिकरणों, स्टेकहोल्डर्स, आम जन तथा अन्य हितबद्ध व्यक्तियों से दिनांक 12.02.2020 से 24.02.2020 की अवधि में प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर विचार कर निदेशक, आवास बन्धु द्वारा सुविचारित प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराया गया।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि संलग्न शमन योजना-2020 लागू करते हुए श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश निम्नवत् निर्देश जारी किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं:-

1. शमन योजना 2020 इस पत्र के जारी होने के दिनांक 15.07.2020 से एक सप्ताह के भीतर शमन योजना को सम्बन्धित अभिकरणों द्वारा अपने-अपने अधिनियमों के अधीन विहित प्रक्रियानुसार परिचालन के माध्यम से अंगीकृत करने के उपरान्त उक्त अभिकरणों में एक साथ दिनांक 21.7.2020 से लागू की जायेगी।

2. शमन योजना 2020 प्रभावी होने की तिथि दिनांक 21.07.2020 से केवल 06 माह की अवधि के लिए दिनांक 20.01.2021 तक ही लागू होगी तथा शमन हेतु आवेदन पत्र संलग्न प्रारूप पर आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, संबंधित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष तथा नियंत्रक प्राधिकारी को शमन योजना प्रभावी होने की अवधि दिनांक 21.07.2020 से दिनांक 20.01.2021 के भीतर आवेदन ऑनलाइन/ऑफलाइन किया जायेगा।

3. उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा संबंधित विकास प्राधिकरण प्रत्येक सप्ताह अन्त में प्राप्त एवं निस्तारित आवेदन पत्रों तथा प्राप्त शमन शुल्क की सम्यक सूचना निदेशक, आवास बन्धु को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करेंगे।
4. शमन योजना 2020 के लागू रहने की अवधि में विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि 2010 के प्राविधान स्थगित रहेंगे।
5. उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा संबंधित विकास प्राधिकरण द्वारा शमन योजना 2020 के अन्तर्गत प्राप्त होने वाले समस्त आवेदन पत्रों का निस्तारण योजना की 06 माह की अवधि समाप्त होने की दिनांक से 03 माह के भीतर (दिनांक 21.04.2021 तक) किया जाना अनिवार्य है।
6. सम्बन्धित अभिकरणों द्वारा इस योजना की जानकारी जनता को देने हेतु इसका व्यापक प्रचार-प्रसार सुनिश्चित किया जाए और योजना के अन्तर्गत निर्धारित पात्रता के अनुसार शमन हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों का निस्तारण अभियान चलाकर और कैंम्प आयोजित कर सुनिश्चित किया जाए।
7. उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा संबंधित विकास प्राधिकरण के स्तर पर विचाराधीन शमन संबंधी प्रकरण, जिन्हें अन्तिम रूप से स्वीकृति प्रदान नहीं की गयी है, ऐसे मामलों में शमन योजना 2020 के अन्तर्गत नये सिरे से आवेदन किया जा सकेगा।
8. शमन शुल्क की धनराशि लाभार्थी द्वारा एकमुश्त अथवा 03 मासिक किस्तों में स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया की दिनांक 01.4.2020 की 02 वर्षों हेतु निर्धारित एम.सी.एल.आर. दर में 01 प्रतिशत बढ़ोत्तरी (7.95+1=8.95 अर्थात् 9 प्रतिशत) के साथ साधारण ब्याज सहित देय होगी।

संलग्नक : शमन योजना-2020 की प्रति।


भवदीय,

(दीपक कुमार)
 प्रमुख सचिव।

संख्या- MS-09(1)/आठ-3-20-234 विविध/2017 टी0सी0-तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- (1) निजी सचिव, मा0 राज्य मंत्री, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0।
- (2) मुख्य स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
- (3) निजी सचिव, अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उ0प्र0।
- (4) अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
- (5) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
- (6) निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से कि पत्र का तामीला समस्त संबंधित को कराते हुए शासनादेश की प्रति विभागीय वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
- (7) अध्यक्ष, आर्किटेक्ट्स एसोसिएशन, उ0प्र0।
- (8) प्रेसीडेन्ट, केडाई, उ0प्र0।
- (9) गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(मनीष चन्द्र श्रीवास्तव)
 अनु सचिव।

शमन योजना, 2020

1. शमन योजना, 2020 की आवश्यकता एवं उद्देश्य

- 1.1 नगरीय क्षेत्रों में हो चुके अवैध निर्माणों में वृहद् निजी पूंजी निवेश हो चुका है, ऐसे निर्माणों का न तो ध्वस्तीकरण व्यवहारिक है और न ही मानवीय दृष्टिकोण से वांछनीय है।
- 1.2 अधिकांश अवैध निर्माण विकास प्राधिकरणों की सामान्य शमन उपविधि के अन्तर्गत शमनीय नहीं है, अतः ऐसे निर्माण के शमन हेतु एक विशेष शमन योजना संचालित किए जाने की आवश्यकता है।
- 1.3 शमन योजना, 2020 के अन्तर्गत जनता को अवैध निर्माण के शमन हेतु एक सीमित समय अवधि का अवसर प्रदान करते हुए मानसिक परेशानी से मुक्ति दिलाने का प्रयास किया जाएगा।
- 1.4 इस योजना को लागू किए जाने के फलस्वरूप विकास प्राधिकरणों तथा अवैध निर्माणकर्ताओं के मध्य चल रहे विवादों एवं मुकदमेबाजी का समाधान हो सकेगा।
- 1.5 शमन शुल्क से प्राप्त होने वाली धनराशि का उपयोग अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/सम्बर्द्धन में करते हुए सम्बन्धित शहरों के रिहायशी पर्यावरण को बेहतर बनाया जाएगा।
- 1.6 राष्ट्रीय एवं राज्य शहरी आवास नीतियों के अनुपालन में जनता के निजी प्रयासों से निर्मित हाउसिंग स्टॉक के सुधार एवं संरक्षण सम्बन्धी उद्देश्य की पूर्ति सुनिश्चित होगी।
- 1.7 शमन योजना को लागू करने के फलस्वरूप सुरक्षा मानकों के साथ कोई समझौता नहीं होगा।

2. शमन के लिए अपात्रता

निम्न प्रकृति के अवैध विकास/निर्माण इस योजनान्तर्गत शमन हेतु पात्र नहीं होंगे:-

- 2.1 केन्द्र राज्य सरकार, विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, स्थानीय निकाय तथा अन्य शासकीय एवं शासन के अधीन संस्थाओं/उपक्रमों की भूमि पर अन्य व्यक्ति द्वारा अतिक्रमण कर किया गया निर्माण।
- 2.2 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं यथा-सड़कें, रेलवे लाइन, पार्क एवं खुले स्थल, हरित पट्टी, सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट (एस.टी.पी.), इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, वाटर वर्क्स, बस-टर्मिनल तथा समरूप अन्य सुविधाओं से सम्बन्धित भूमि अथवा महायोजना/ज़ोनल प्लान में उक्त प्रकृति की सुविधाओं हेतु प्रस्तावित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 2.3 किसी न्यायालय में विवादित भूमि, बन्धक भूमि या कुर्क सम्पत्ति पर किया गया निर्माण।
- 2.4 महायोजना अथवा ज़ोनल प्लान अथवा ले-आउट प्लान में चिन्हित तथा राजस्व अभिलेखों में दर्ज तालाब/जलाशय, नदी एवं नालों से आच्छादित भूमि पर किया गया निर्माण।
- 2.5 महायोजना अथवा ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान अथवा ले-आउट प्लान अथवा लीज़ में अंकित भू-उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण।
- 2.6 अनधिकृत क़ालोनियों अथवा उनके अन्तर्गत स्थित भूखण्डों/भवनों में किया गया निर्माण।

14

h

- 2.7 भूमि का सब-डिवीजन एवं ग्रुप हाउसिंग भवन, जो रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेंट) एक्ट, 2016 के प्राविधानों से आच्छादित है, के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 2.8 बहुमंजिले भवनों में सह-स्वामित्व की भूमि एवं सर्व-सामान्य सेवाओं (कॉमन सर्विसेज) हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 2.9 भूतल सहित तीन मंजिल से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों तथा 500 वर्ग मी. से अधिक भू-आच्छादनयुक्त अवस्थापना सुविधाओं के भवनों में भूकम्परोधी व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।
- 2.10 चार मंजिल से अधिक अथवा 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों और विशिष्ट भवन यथा-शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू-आच्छादन 500 वर्ग मीटर से अधिक हो, में अग्निशमन व्यवस्था एवं न्यूनतम निर्धारित सेट-बैक के बिना किया गया निर्माण।
- 2.11 हेरिटेज जोन, संरक्षित स्मारकों, नागरिक उड्डयन क्षेत्र अथवा प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्र में भवन की ऊँचाई के उल्लंघनस्वरूप किया गया निर्माण।

3. शमन हेतु 'कट-ऑफ-डेट'

उपरोक्त प्रस्तर-3 में उल्लिखित प्रकृति के अवैध निर्माणों को छोड़कर शमन योजना, 2020 के जारी होने की तिथि तक हुए अन्य निर्माण शमनीय होंगे।

4. अवैध निर्माण के शमन की अधिकतम सीमा

4.1 सेट-बैक/भू-आच्छादन

(क) "निर्मित क्षेत्र" एवं उसके बाहर भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर निर्मित सभी उपयोगों के भवनों में भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 20 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन इस प्रतिबन्ध के साथ शमनीय होगा कि साईड एवं पीछे के सेट-बैक में समस्त निर्माण शमनीय होगा, परन्तु फ्रन्ट सेटबैक के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 50 प्रतिशत निर्माण शमनीय होगा। 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से बड़े भूखण्डों में फ्रन्ट सेट-बैक के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 25 प्रतिशत, पीछे के सेट-बैक में अधिकतम 75 प्रतिशत तथा साईड सेट-बैक में अधिकतम 25 प्रतिशत अतिरिक्त निर्माण इस शर्त के साथ शमनीय होगा कि भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 20 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन शमनीय होगा।

स्पष्टीकरण: 300 वर्ग मीटर तक के कोने के भूखण्डों में फ्रन्ट सेट-बैक के अनुरूप साईड सेट-बैक के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 50 प्रतिशत अतिरिक्त निर्माण शमनीय होगा।

(ख) ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय, संस्थागत एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण में भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 15 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन भवन की निरन्तरता में शमनीय होगा। सेट-बैक क्षेत्र में 15 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के शमन के फलस्वरूप सेट-बैक में होने वाली कमी इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि फायर सेफ्टी के सम्बन्ध में अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

टिप्पणी: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की व्यवस्थानुसार ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय, संस्थागत एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण के शमन हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई भवन

30-3 SYSTEM-00-2018-19

h

निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार 12 मीटर होगी तथा मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित निर्माण के मानकों यथा-सेटबैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., भवन की ऊंचाई, पार्किंग व्यवस्था, आदि के आधार पर शमन की कार्यवाही की जाएगी।

4.2 एफ.ए.आर.

(क) भूखण्डीय विकास में अग्नि सुरक्षा व्यवस्था सुनिश्चित होने पर एक अतिरिक्त तल का निर्माण इस प्रतिबन्ध के अधीन शमनीय होगा कि भवन की ऊंचाई 15 मीटर से अधिक नहीं होगी। पीछे के सेट-बैक में शमनीय भू-आच्छादन के अन्तर्गत अधिकतम 15 मीटर ऊंचाई तक किया गया निर्माण शमनीय होगा।

(ख) "निर्मित क्षेत्र" में ग्रुप हाउसिंग व्यवसायिक, कार्यालय, संस्थागत एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत क्य-योग्य एफ.ए.आर. शमनीय होगा, परन्तु प्रथम 10 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु क्य-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नहीं होगा।

(ग) "निर्मित क्षेत्र" के बाहर ग्रुप हाउसिंग व्यवसायिक कार्यालय, संस्थागत एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण हेतु भवन उपविधि (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार 18 मीटर से अधिक एवं 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 33 प्रतिशत तथा 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 50 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्य-योग्य आधार पर शमनीय होगा, परन्तु प्रथम 10 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु क्य-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय नहीं होगा।

4.3 बेसमेन्ट-भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत बगल की सम्पत्तियों की स्ट्रक्चरल सेफ्टी एवं भवन उपविधि की अन्य अपेक्षाएं सुनिश्चित होने पर सम्पूर्ण भूखण्ड पर बेसमेन्ट इस प्रतिबन्ध के अधीन शमनीय होगा कि बेसमेन्ट का निर्माण निजी स्वामित्व की भूमि के अन्तर्गत हो।

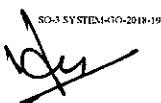
4.4 भवन की ऊंचाई-समस्त उपयोगों के भवनों हेतु ऊंचाई के सम्बन्ध में स्टेड्यूटरी प्रतिबन्धों को छोड़कर शमनीय एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन की सीमान्तर्गत भवन की अतिरिक्त ऊंचाई शमनीय होगी अर्थात् भवन की ऊंचाई के फलस्वरूप नियमानुसार वांछित सेटबैक में कमी इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि फायर सेफ्टी के सम्बन्ध में अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

4.5 आवासीय इकाईयां-एकल आवासीय भवनों एवं भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत बहु-आवासीय इकाईयों के भवनों तथा ग्रुप हाउसिंग भवनों में शमनीय एफ.ए.आर. के अन्तर्गत निर्मित समस्त इकाईयां इस प्रतिबन्ध के अधीन शमनीय होगी कि भवन में नियमानुसार पार्किंग, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग तथा सामुदायिक सुविधाओं, आदि की समानुपातिक व्यवस्था उपलब्ध हो। यदि ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों का नियमानुसार निर्माण न किया गया हो, तो उक्त भवनों की कमी के सापेक्ष शेल्टर फीस लेकर ऐसा निर्माण शमन किया जा सकेगा।

4.6 कम्पाउण्ड वाल-समस्त उपयोगों के भवनों में अनुमन्य ऊंचाई से अधिकतम 20 प्रतिशत अतिरिक्त ऊंचाई शमनीय होगी।

4.7 पार्किंग-पार्किंग हेतु स्वीकृत क्षेत्र पुनर्स्थापित करने अथवा उसी भूखण्ड पर वैकल्पिक पार्किंग व्यवस्था करने पर ही ऐसा निर्माण शमनीय होगा।

4.8 जोनिंग रेगुलेशन्स के अधीन अनुमन्यता-विकास प्राधिकरण/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के बाहर स्थित क्षेत्र में समस्त उपयोगों के भवनों में सम्बन्धित

80-3 SYSTEM-10-2018-19




नगर की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः अनुमन्य' एवं 'सशर्त अनुमन्य' क्रियाओं के अनुरूप किया गया उपयोग/निर्माण निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन करते हुए 'इम्पैक्ट फीस' के भुगतान पर इस शर्त के साथ शमनीय होगा कि भवन में नियमानुसार पार्किंग व्यवस्था सुनिश्चित हो।

4.9 भूमि का अवैध उपविभाजन—भूमि, जिसका क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर से कम हो, के सब-डिवीजन प्लान की स्वीकृति/नियमितीकरण के उपरान्त ही ऐसा अवैध उप-विभाजन शमनीय होगा। 3000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का अवैध उप-विभाजन शमनीय नहीं होगा।

4.10 भूखण्ड आमेलन—एक से अधिक आमेलित एकल आवासीय भूखण्डों पर किया गया निर्माण (ग्रुप हाउसिंग को छोड़कर) इस शर्त के अधीन शमनीय होगा कि आमेलित भूखण्ड एक व्यक्ति/परिवार/फर्म/कम्पनी के स्वामित्व में होने चाहिए तथा महायोजना तथा जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में उनका भू-उपयोग भी एक होना चाहिए। आमेलित भूखण्ड के सेट-बैक, ले-आउट प्लान के अनुसार होंगे तथा एफ.ए.आर., भवन की ऊंचाई, आदि के मानक शमन योजना, 2020 में निर्धारित शमनीय सीमा के अन्तर्गत होंगे। विकास शुल्क की देयता विकास शुल्क नियमावली, 2014 (समय-समय पर यथासंशोधित) के अनुसार होगी।

5. शमन शुल्क की दरें

शमन योजना, 2020 के अन्तर्गत वर्तमान में लागू शमन उपविधि, 2010 की तुलना में शमन शुल्क की दरों में छूट प्रस्तावित है। शमन योजना, 2020 के अनुसार विभिन्न प्रकृति के अवैध निर्माण के शमन हेतु शमन शुल्क की दरें निम्नवत् होंगी:—

क्र. सं.	अवैध निर्माण का प्रकार	शमन शुल्क की दरें (रु. प्रति वर्ग मीटर)
1.	सेट-बैक/अनुमन्य से अतिरिक्त भू-आच्छादन	
1.1	आवासीय	
(क)	ग्रुप हाउसिंग/बहुमजिले भवन	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
(ख)	भूखण्डीय विकास	
	• फ्रन्ट सेट बैक में	
	• पार्श्व (साइड) सेट बैक में	
	• पीछे के सेट बैक में	
1.2	व्यवसायिक	
(क)	भूखण्डीय विकास	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत
	• फ्रन्ट सेट बैक में	
	• पार्श्व (साइड) सेट बैक में	
	• पीछे के सेट बैक में	
(ख)	बहुमजिले भवनों में	
1.3	कार्यालय	
(क)	बहुमजिले भवनों में	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत
(ख)	भूखण्डीय विकास	
	• फ्रन्ट सेट बैक में	

	<ul style="list-style-type: none"> • पार्श्व (साइड) सेट बैक में • पीछे के सेट बैक में 	
1.4	सामुदायिक सुविधाएं	
(क)	बहुमंजिले भवनों में	
(ख)	भूखण्डीय विकास	
	<ul style="list-style-type: none"> • फ्रन्ट सेट बैक में • पार्श्व (साइड) सेट बैक में • पीछे के सेट बैक में 	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत
2.	एफ.ए.आर.	
2.1	आवासीय	रु. 200 प्रति वर्ग. मी.
2.2	व्यवसायिक	रु. 400 प्रति वर्ग. मी.
2.3	कार्यालय	रु. 300 प्रति वर्ग. मी.
2.4	सामुदायिक सुविधाएं	रु. 100 प्रति वर्ग. मी.
3.	आवासीय इकाईयां	बहु-आवासीय इकाईयों तथा गुप हाउसिंग भवनों में अनुमन्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष निर्मित इकाईयों के अतिरिक्त अन्य समस्त इकाईयों हेतु रु. 20,000 प्रति इकाई।
4.	बेसमेन्ट	
4.1	आवासीय	रु. 200 प्रति वर्ग. मी.
4.2	व्यवसायिक	रु. 400 प्रति वर्ग. मी.
4.3	कार्यालय / मिश्रित	रु. 300 प्रति वर्ग. मी.
4.4	सामुदायिक सुविधाएं	रु. 100 प्रति वर्ग. मी.
5.	कम्पाउण्ड वाल (रु. प्रति रनिंग मीटर)	
5.1	आवासीय	रु. 100, न्यूनतम रु. 10,000
5.2	व्यवसायिक	रु. 200, न्यूनतम रु. 20,000
5.3	कार्यालय	रु. 150, न्यूनतम रु. 15,000
5.4	सामुदायिक सुविधाएं	रु. 50, न्यूनतम रु. 5,000
6.	अवैध भू-उपयोग	<ul style="list-style-type: none"> • भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य नहीं • जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य क्रियाओं हेतु वर्तमान दरों पर इम्पैक्ट फीस देय होगी
7	भूमि का अवैध उप-विभाजन	<p>(क) 3000 व.मी. से कम अवैध उप-विभाजन जो भवन उपविधि के अनुसार हो:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • आवासीय: भूमि मूल्य का 1.0 प्रतिशत • व्यवसायिक: 2.0 प्रतिशत • कार्यालय / मिश्रित: 1.5 प्रतिशत • सामुदायिक सुविधाएं: 0.5 प्रतिशत <p>(ख) 3000 व.मी. से कम अवैध उप-विभाजन, जिसकी नियमानुसार अनुमति न हो:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • उपरोक्त(क) में निर्धारित दरों का दोगुना शमन शुल्क।

8	भूखण्ड आमेलन	<ul style="list-style-type: none"> • आवासीय: भूमि मूल्य का 1 प्रतिशत • व्यवसायिक: 2 प्रतिशत • कार्यालय/मिश्रित: 1.5 प्रतिशत • सामुदायिक सुविधाएं: 0.5 प्रतिशत
---	--------------	---

टिप्पणी:-

- (1) 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के एकल आवासीय भवनों हेतु शमन शुल्क की दरें उपरोक्त अनुसूची में निर्धारित दरों की 50 प्रतिशत होगी।
- (2) निम्न एवं लघु-मध्यम आय वर्ग (100 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड) हेतु शमन शुल्क की दरें उपरोक्त टिप्पणी (1) में निर्धारित दरों में 25 प्रतिशत की अतिरिक्त छूट होगी।
- (3) अनुमन्य भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत बिना स्वीकृति के किये गये सभी प्रकृति के निर्माण के शमन हेतु भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर प्रति वर्ग मीटर निम्न दरें लागू होंगी:-

आवासीय	व्यवसायिक	कार्यालय	सामुदायिक सुविधाएं/अन्य
• 100 व.मी. तक रु. 10	आवासीय का 2.0 गुना	आवासीय का 1.5 गुना	आवासीय का 0.50 गुना
• 101-300 व.मी. रु. 15	तदैव	तदैव	तदैव
• 301-500 व.मी. रु. 20	तदैव	तदैव	तदैव
• 501-2000 व.मी. रु. 25	तदैव	तदैव	तदैव
• 2000 व.मी. से अधिक रु. 25	तदैव	तदैव	तदैव
• शमनीय इकाईयों हेतु रु. 20,000 प्रति इकाई	-	-	-

- (4) कय-योग्य एफ.ए.आर. के शमन हेतु नियमानुसार देय कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के अतिरिक्त उपरोक्त अनुसूची में निर्धारित दरों पर शमन-शुल्क भी देय होगा।
- (5) एक से अधिक भूखण्डों के आमेलन की स्थिति में शमन शुल्क आमेलित भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर देय होगा।
- (6) शमन शुल्क की गणना करते समय भूमि का मूल्य एक बार ही लिया जाएगा।
- (7) चैरीटेबल संस्थाएं जिन्हें आयकर अधिनियम, 1961 की धारा-80 (जी) के अन्तर्गत छूट प्राप्त हो तथा सार्वजनिक क्षेत्र द्वारा प्राविधानित संस्थाओं/सेवाओं और शिक्षण संस्थाओं हेतु शमन शुल्क की दर भूमि मूल्य का 12.5 प्रतिशत होगी।
- (8) शमन योजना, 2020 के अनुसार शमनीय निर्माण के अतिरिक्त अन्य अवैध निर्माण जो भवन उपविधि के विपरीत हो अथवा जिसकी स्वीकृति न दी गयी हो (यथा-पोर्च, बालकनी, छज्जे, आदि), परन्तु शमनीय हो, पर आवासीय भवनों हेतु रु. 100 प्रति वर्ग मीटर की दर से शमन शुल्क लिया जाएगा। व्यवसायिक उपयोग हेतु इसकी दरें दो गुनी, कार्यालय हेतु डेढ़ गुना तथा सुविधायें एवं अन्य उपयोगों में 0.5 गुना होगी।

(9) सामुदायिक सुविधाओं/सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं के अन्तर्गत सम्बन्धित विकास क्षेत्र की महायोजना के जोनिंग के अनुसार अनुमन्य क्रियाएं शामिल होंगी यथा-शिक्षण संस्थाएं, चिकित्सा संस्थाएं, अतिथिगृह, छात्रावास, क्लब, सामुदायिक केन्द्र, कान्फ्रेंस हॉल, बैंकवेट हॉल, आर्ट गैलरी, ऑडिटीोरियम, अनाथालय, बारातघर, अजायबघर, सत्संग भवन, आदि।

6. आवेदन-पत्र के प्रस्तुतीकरण एवं निस्तारण की प्रक्रिया

6.1 आवेदक द्वारा अवैध निर्माण के शमन हेतु स्व-मूल्यांकित शमन शुल्क की धनराशि सहित निर्धारित संलग्न प्रपत्र (परिशिष्ट-1) पर आवेदन-पत्र आवास आयुक्त, आवास विकास परिषद एवं उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण और नियंत्रक प्राधिकारी को ऑन-लाईन/ऑफ-लाईन प्रस्तुत किया जाएगा। शमन शुल्क की धनराशि लाभार्थी द्वारा एकमुश्त अथवा 03 मासिक किस्तों में स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया की दिनांक 01.4.2020 की 02 वर्षों हेतु निर्धारित एम.सी.एल.आर. दर में 01 प्रतिशत बढ़ोत्तरी के साथ साधारण ब्याज सहित देय होगी। शमन शुल्क की धनराशि लाभार्थी द्वारा एकमुश्त जमा करने पर सम्पूर्ण देय शमन शुल्क की धनराशि पर 02 प्रतिशत की छूट होगी। किस्तों के भुगतान में डिफाल्ट होने पर बकाया धनराशि आर.सी. जारी कर वसूल की जाएगी। लाभार्थी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र तभी स्वीकृत/शमनित माना जाएगा, जब सम्पूर्ण धनराशि वसूल हो जाए। सम्पूर्ण धनराशि जमा होने के पश्चात् ही शमन मानचित्र रिलीज किया जाएगा।

6.2 अपार्टमेन्ट भवनों, जिनमें मूल आवंटी द्वारा अपार्टमेन्ट्स (दुकानें, कार्यालय, आदि) का विक्रय किया जा चुका है, के प्रकरणों में मूल आवंटी अथवा उ.प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का सम्बन्धन) अधिनियम, 2010 एवं उसके अधीन अधिसूचित बाई-लाज फॉर एसोसिएशन की व्यवस्थानुसार एसोसिएशन/रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन के माध्यम से शमन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा।

6.3 आवेदन-पत्र के साथ वांछित समस्त दस्तावेज प्रस्तुत न किए जाने की दशा में आवेदन-पत्र स्वीकार्य नहीं होगा। शमन हेतु प्रस्तुत आवेदन-पत्र अपूर्ण/स्वीकार्य न होने अथवा निरस्त किए जाने की स्थिति में प्राधिकरण द्वारा उसकी सूचना तत्काल आवेदक को दी जाएगी।

6.4 आवेदन-पत्र के साथ भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर निम्न प्रोसेसिंग शुल्क जमा किया जाएगा:-

क्र.सं.	भवन का प्रकार	प्रोसेसिंग शुल्क
(1)	आवासीय भवन (केवल भूखण्डीय विकास)	रु. 1.0 प्रति वर्ग मीटर
(2)	ग्रुप हाउसिंग	रु. 1.5 प्रति वर्ग मीटर
(3)	व्यवसायिक भवन	रु. 2.0 प्रति वर्ग मीटर
(4)	कार्यालय/मिश्रित उपयोग के भवन	रु. 1.50 प्रति वर्ग मीटर
(5)	सामुदायिक सुविधाएं	रु. 0.50 प्रति वर्ग मीटर

rd
2019-2020-2011-12

h

6.5 सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत स्थित 300 वर्ग मीटर तक के आवासीय भूखण्डों के मानचित्र प्राधिकरण में प्राप्त होने पर स्वतः अनुमोदित (डीम्ड एप्रूब्ड) माने जाएंगे, जबकि शेष समस्त मानचित्रों की चेकिंग की जाएगी। 'डीम्ड एप्रूब्ड' मानचित्रों (300 वर्ग मीटर तक के आवासीय भूखण्ड) पर प्राधिकरण द्वारा मोहर लगायी जाएगी, जिसमें निम्न शर्त अंकित होगी:-

“यह मानचित्र आवेदक के स्व-प्रमाणीकरण के आधार पर रेण्डम चेकिंग के प्रतिबन्ध के अधीन 'डीम्ड एप्रूब्ड' मान्य है।”

6.6 किस्तों की सुविधा का लाभ लेने वाले आवेदकों के शमन मानचित्र सम्पूर्ण धनराशि जमा होने के पश्चात् तथा जोनिंग रेगुलेशन्स के अधीन अनुमन्य क्रियाओं से सम्बन्धित प्रकरणों में निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन सुनिश्चित होने के पश्चात् ही अनुमोदित माने जाएंगे।

6.7 शमन मानचित्र की स्वीकृति के उपरान्त पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन-पत्र जमा करने की तिथि से सम्बन्धित अभिकरण द्वारा 07 दिन के अन्दर पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाएगा।

6.8 योजना अवधि में प्रत्येक माह में 300 वर्ग मीटर तक के आवासीय भूखण्डों के शमन हेतु प्राप्त आवेदन-पत्रों की 'रेन्डम चेकिंग' की जाएगी। यदि उक्त चेकिंग के अन्तर्गत शमन हेतु प्राप्त मानचित्र एवं मौके पर किए गए अवैध निर्माण में भिन्नता पाई जाती है अथवा अवैध निर्माण का कोई भाग अघोषित पाया जाता है, तो ऐसे प्रकरणों में उपरोक्त प्रस्तर-6 में निर्धारित दरों का दोगुना शमन शुल्क वसूल किया जाएगा तथा अशमनीय भाग को नियमानुसार ध्वस्त करने के लिए प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा। इस योजना के अनुरूप मानचित्र तैयार करने तथा शमन शुल्क की सही गणना करने का पूर्ण दायित्व आवेदक के साथ-साथ सम्बन्धित वास्तुविद्/अभियन्ता/मानचित्रकार का भी होगा, अतः योजना के प्राविधानों का उल्लंघन पाये जाने पर उनके विरुद्ध भी नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।

6.9 शमन हेतु आवेदन-पत्र प्राप्त हो जाने के पश्चात् मानचित्र में प्रदर्शित भवन अथवा उसका कोई भाग प्राधिकरण द्वारा ध्वस्त नहीं किया जाएगा। परन्तु अशमनीय भाग को यदि भवन स्वामी द्वारा शपथ-पत्र में इंगित अवधि के भीतर स्वयं नहीं हटाया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा उसे विधि के अनुसार ध्वस्त किया जाएगा, जिस पर होने वाला सम्पूर्ण व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जाएगा, जिसकी वसूली उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के अधीन भू-राजस्व के बकाए के रूप में की जाएगी।

6.10 शमन शुल्क की बकाया धनराशि यदि प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट अवधि के अन्दर जमा नहीं की जाती है, तो लाभार्थी से उसकी वसूली उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के अधीन भू-राजस्व के बकाए के रूप में की जाएगी।

6.11 शमन शुल्क के रूप में प्राप्त होने वाली धनराशि विकास प्राधिकरण के नगर स्तरीय अवस्थापना विकास फण्ड में जमा की जाएगी, जिसका उपयोग नगरीय अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/सम्बर्द्धन में किया जाएगा।

6.12 योजनान्तर्गत आवेदन-पत्रों को ऑन-लाईन/ऑफ-लाईन जमा करने, अनुमोदन/निस्तारण तथा रेन्डम चेकिंग, आदि की कम्प्यूटरीकृत व्यवस्था के लिए आवास बन्धु, द्वारा सॉफ्टवेयर विकसित कराकर सम्बन्धित अभिकरणों को उपलब्ध कराया जाएगा।

7. शमन हेतु अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

7.1 जहां भवन की संरचनात्मक सुरक्षा के सम्बन्ध में स्ट्रक्चरल सेफ्टी प्रमाण-पत्र, अग्निशमन विभाग, पुरातत्व विभाग, एअरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इण्डिया, नेशनल हाईवे अथॉरिटी ऑफ

इण्डिया, उ.प्र. पर्यावरण निदेशालय, उ.प्र. प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, उ.प्र. लोक निर्माण विभाग, भारतीय रेलवे, कैंटोनमेंट बोर्ड, नगर निगम, सिंचाई विभाग, आदि से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होगी, वहां उक्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र आवेदन-पत्र के साथ संलग्न किया जाना अनिवार्य होगा, तत्पश्चात् ही शमन की कार्यवाही विचारणीय होगी।

- 7.2 भूमि का मूल्य विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर पर आंकलित किया जाएगा, प्राधिकरण की दर न होने पर जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान आवासीय सर्किल रेट पर आंकलित किया जाएगा।
- 7.3 यदि किसी प्रकरण में अवैध निर्माण एक से अधिक प्रकार के अन्तर्गत आता है, तो शमन शुल्क प्रत्येक प्रकार के अवैध निर्माण के लिए देय शुल्क को जोड़कर लिया जाएगा।
- 7.4 यदि भवन मानचित्र स्वीकृत है, तो शमन शुल्क के अतिरिक्त मानचित्र शुल्क, मलवा शुल्क तथा अन्य निर्धारित शुल्क केवल शमनीय भाग पर देय होंगे। परन्तु मानचित्र स्वीकृत न होने की दशा में मानचित्र शुल्क एवं अन्य सभी निर्धारित शुल्क यथास्थिति, सम्पूर्ण भूखण्ड/निर्मित तल क्षेत्रफल पर देय होंगे।
- 7.5 जिन भवनों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्थापित करना अनिवार्य है, ऐसे भवनों के स्वामी से इस आशय का शपथ-पत्र लिया जाएगा कि उसके द्वारा शमन मानचित्र की स्वीकृति के पश्चात् दो माह के अन्दर रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था कर ली जाएगी। भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग होने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा भवन मानचित्र निर्गत किया जाएगा।
- 7.6 शमन हेतु प्रस्तुत मानचित्र एवं शमन शुल्क की गणना सम्बन्धी विवरण लाइसेन्सयुक्त वास्तुविद/अभियंता/मानचित्रकार द्वारा तैयार/सत्यापित होना चाहिए।
- 7.7 शमन योजना, 2020 के लागू रहने की अवधि में विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2010 स्थगित रहेगी।
- 7.8 प्राधिकरण स्तर पर विचाराधीन शमन सम्बन्धी प्रकरण, जिन्हें अन्तिम रूप से स्वीकृति प्रदान नहीं की गई है, ऐसे प्रकरणों में शमन योजना, 2020 के अधीन नए सिरे से आवेदन किया जा सकेगा।

8. अवैध निर्माण के विरुद्ध कार्यवाही

- 8.1 शमन हेतु निर्धारित छः माह की अवधि के अन्तर्गत जिन अवैध निर्माणकर्ताओं द्वारा अवैध निर्माण के शमन हेतु आवेदन नहीं किया जाता है अथवा इस योजना के जारी होने के उपरान्त भी अवैध निर्माण किया जाता है/जारी रखा जाता है, तो उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा टीमों का गठन कर उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-27 एवं 28 के अधीन ऐसे अवैध निर्माणों के अभियोजन/सीलबन्द करने/ध्वस्तीकरण हेतु अभियान चलाया जाएगा।
- 8.2 महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान, ले-आउट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के उल्लंघनस्वरूप किए गए अनाधिकृत निर्माणों के विरुद्ध उक्त अधिनियम की धारा-26 के अधीन अभियोजन की कार्यवाही की जाएगी।

9. योजना का प्रचार-प्रसार, क्रियान्वयन एवं अनुश्रवण

- 9.1 विकास प्राधिकरणों द्वारा जनता की जानकारी हेतु इस योजना का व्यापक प्रचार-प्रसार किया जाएगा। योजना की पब्लिसिटी समाचार-पत्रों, रेडियो, टेलीविज़न, विज्ञापन, प्रेस नोट, महत्वपूर्ण स्थलों पर नोटिस बोर्ड, आदि के माध्यम से की जाएगी। तत्पश्चात् योजना के

10-11-2019-00-2018-19

h

अन्तर्गत निर्धारित पात्रता के अनुसार चिन्हित अवैध निर्माणों को नोटिस जारी कर शमन शुल्क एवं अन्य फीस/शुल्क की धनराशि सहित आवेदन-पत्र प्राधिकरण में प्राप्त होने पर अनधिकृत निर्माण के शमन हेतु कार्यवाही की जाएगी।

- 9.2 सम्बन्धित अभिकरण द्वारा शमन हेतु प्राप्त आवेदन-पत्रों की संख्या एवं उनके निस्तारण की प्रगति तथा शमन शुल्क के रूप में प्राप्त धनराशि की साप्ताहिक सूचना आवास बन्धु को 'ई-मेल' के माध्यम से प्रेषित की जाएगी, जिसका अनुश्रवण प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन के स्तर पर किया जाएगा।
- 9.3 सम्बन्धित अभिकरण द्वारा शमन की सम्पूर्ण कार्यवाही एक पारदर्शी व्यवस्था के तहत सुनिश्चित की जाएगी, ताकि अधिक से अधिक जनता इस योजना का लाभ उठा सके और किसी का उत्पीड़न न हो।
- 9.4 इस योजनान्तर्गत शमन से सम्बन्धित कोई विवाद उत्पन्न होने की स्थिति में स्पष्टीकरण हेतु राज्य सरकार का निर्णय अन्तिम होगा।

sd

(दीपक कुमार)

प्रमुख सचिव

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग

शमन योजना, 2020 के अधीन आवेदन के लिए प्रपत्र
(जो लागू हो, वही भरा जाए)

1.	आवेदक का नाम	
2.	भूखण्ड/भवन संख्या	
3.	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	
4.	भूखण्ड/भवन की स्थिति(पूरा पता)	
5.	भू-उपयोग/भवन का प्रकार	आवासीय (एकल आवास/बहु-आवासीय इकाई/गुप हाउसिंग)/व्यवसायिक/कार्यालय/मिश्रित/सामुदायिक सुविधाएं
6.	मानचित्र स्वीकृत अथवा नहीं	हाँ/स्वतः अनुमोदित/नहीं
7.	यदि स्वीकृत है, तो	परमिट संख्या.....दिनांक.....
8.	संलग्न दस्तावेजों का विवरण:-	संलग्न/नहीं
8.1	भवन मानचित्र की स्कैन की हुई प्रति	
8.2	भूमि/भवन स्वामित्व प्रमाण-पत्र	
8.3	भवन के अद्यतन फोटोग्राफ (सामने, पीछे एवं साइड की ओर)	
8.4	रेन वाटर हार्वेस्टिंग से सम्बन्धित शपथ-पत्र	
8.5	निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-1'क') पर शपथ-पत्र	
9.	अनापत्ति प्रमाण-पत्रों का विवरण:-	
9.1	अग्निशमन विभाग	
9.2	पुरातत्व विभाग	
9.3	स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण-पत्र	
9.4	एअरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इंडिया	
9.5	नेशनल हाइवे अथॉरिटी ऑफ इण्डिया	
9.6	उ.प्र. पर्यावरण निदेशालय	
9.7	उ.प्र. प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड	
9.8	उ.प्र. लोक निर्माण विभाग	
9.9	नगर निगम	
9.10	सिंचाई विभाग	
9.11	नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र	
10.	प्रोसेसिंग फीस जमा करने सम्बन्धी विवरण (रसीद की प्रति संलग्न करें/यू.टी.आर. नम्बर):-	संलग्न/नहीं
(क)	डिमाण्ड ड्राफ्ट/चेक/चालान संख्या एवं दिनांक	
(ख)	धनराशि (रूपए)	
(ग)	जारी करने वाले बैंक का नाम	
11.	शमन शुल्क जमा करने सम्बन्धी विवरण (रसीद की प्रति संलग्न करें/यू.टी.आर. नम्बर):-	संलग्न/नहीं
(क)	डिमाण्ड ड्राफ्ट/चेक/चालान संख्या एवं दिनांक	
(ख)	धनराशि (रूपए)	
(ग)	जारी करने वाले बैंक का नाम	

12.	विकास शुल्क, मानचित्र शुल्क, भण्डारण शुल्क, निरीक्षण शुल्क तथा अन्य शुल्क जमा करने सम्बन्धी विवरण (रसीद की प्रति संलग्न करें/यू.टी.आर. नम्बर):-			संलग्न/नहीं
(क)	डिमाण्ड ड्राफ्ट/चेक/चालान संख्या एवं दिनांक			
(ख)	धनराशि (रूपए)			
(ग)	जारी करने वाले बैंक का नाम			
13.	अवैध निर्माण का विवरण तथा शमन शुल्क का स्वमूल्यांकन:-			
क्र. सं.	अवैध निर्माण का प्रकार	अवैध निर्माण का क्षेत्रफल (व.मी./मीटर/संख्या)	शमन शुल्क की धनराशि (रूपए)	
1	2	3	4	
1.	सेट-बैक/भू-आच्छादन			
2.	एफ.ए.आर.			
3.	आवासीय इकाईयां			
4.	बेसमेन्ट			
5.	कम्पाउण्ड वाल			
6.	जोनिंग रेगुलेशन्स के अधीन इम्पैक्ट फीस			
7.	अवैध उप-विभाजन			
8.	भूखण्ड आमेलन			
	शमन शुल्क का योग-			

14. मैं एतद्वारा घोषणा करता/करती हूँ कि उपर्युक्त विवरण मेरी जानकारी एवं विश्वास के अनुसार सत्य है। आवेदन-पत्र के साथ संलग्न फोटोग्राफ दिनांक.....2020 को लिए गए हैं, जो मेरे एवं तकनीकी अनुज्ञापित व्यक्ति द्वारा फोटोग्राफ के पीछे हस्ताक्षरित हैं। भवन मानचित्र मौके पर दिनांक 01.5.2016/2020 के पूर्व/तक हुए निर्माण की मापों के अनुरूप है, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. शमन हेतु निर्धारित अधिकतम सीमाओं के अन्तर्गत है। मानचित्र में दर्शाए गए अशमनीय भाग को मैं निर्धारित अवधि में स्वयं ध्वस्त करूंगा/करूंगी अन्यथा प्राधिकरण को ध्वस्तीकरण का पूर्ण अधिकार होगा। मैं यह भी घोषणा करता/करती हूँ कि शमन शुल्क की गणना इस योजना हेतु निर्धारित दरों के अनुरूप की गई है और कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है।

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

आवेदक के हस्ताक्षर.....

वास्तुविद्/अभियंता/मानचित्रकार के हस्ताक्षर.....

आवेदक का नाम.....

नाम एवं पता.....

पता (दूरभाष एवं ई-मेल सहित).....


पंजीकरण संख्या.....

.....

दूरभाषई-मेल.....

स्थान

दिनांक.....

 SO-3 SI STEM-00-2018-19



शमन योजना-2020 के अधीन शपथ पत्र समक्ष-उपाध्यक्ष,.....विकास प्राधिकरण

(रु. 100/- के स्टाम्प पेपर पर)

मैं/हम/श्री/श्रीमती.....पुत्र/पुत्रगण श्री.....
निवासी.....शपथपूर्वक निम्न बयान करता हूँ:-

1. यह कि शपथी ने शमन योजना, 2020 का विधिवत अध्ययन कर लिया है। शपथी उक्त योजना के नियमों से भली-भाँति अवगत होते हुए आवेदन-पत्र प्रस्तुत कर रहा है तथा उक्त योजना में उद्धरित उपविधि से शपथी अनुपालन के लिए प्रतिबद्ध रहेगा।
2. यह कि शपथी ने.....विकास प्राधिकरण में अपने भवन/भूखण्ड संख्या.....का भवन मानचित्र दिनांक.....को जमा किया है, जिसमें अशमनीय भाग लाल रंग से दर्शाया गया है, जिसका क्षेत्रफल बेसमेन्ट मेंवर्ग मीटर, भूतल पर.....वर्ग मीटर तथा अनुवर्ती तलों पर कुलवर्ग मीटर है। शमन की स्व-मूल्यांकित कुल धनराशि रु., बैंक ड्राफ्ट संख्या.....दिनांक.....चालान संख्या.....दिनांक...../आर.टी.जी.एस. द्वारा प्राधिकरण में जमा कर दी गई है, जिसकी रसीद/यू.टी.आर. संख्या संलग्न है।
3. यह कि अशमनीय भाग शपथी स्वयं हटा लेगा अन्यथा नियत अवधि के पश्चात उसे प्राधिकरण द्वारा हटाया जा सकेगा जिसका हर्जा-खर्चा शपथी पर उचित भार होगा और शपथी द्वारा उक्त खर्चा न देने की स्थिति में प्राधिकरण, उ.प्र. नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के अधीन जिलाधिकारी के माध्यम से राजस्व के बकाये की भाँति वसूल कर लेगा।
4. यह कि प्रश्नगत भूखण्ड पर शपथी का निर्विवादित स्वामित्व है। स्वामित्व के सम्बन्ध में भविष्य में कोई विवाद होने पर उसका दायित्व स्वयं शपथी का होगा।
5. यह कि शपथी के भूखण्ड पर निर्माण वर्ष.....का है, जिसके प्रमाणस्वरूप नगर निगम/नगरपालिका परिषद द्वारा जारी कर निर्धारण/गृहकर से सम्बन्धित स्वप्रमाणित रसीद की प्रति संलग्न है।
6. यह कि शपथी के मानचित्र में दर्शाये गये एवं मौके पर किये गये अवैध निर्माण में प्राधिकरण द्वारा रेण्डम चेकिंग के अन्तर्गत यदि कोई भिन्नता पायी जाती है अथवा अवैध निर्माण का कोई भाग अघोषित पाया जाता है, तो प्रार्थी शमन योजना, 2020 के प्रस्तर-6 में निर्धारित दरों का दो गुना शमन शुल्क प्राधिकरण में जमा करने के लिए वचनबद्ध होगा तथा अशमनीय भाग को नियमानुसार ध्वस्त करने के लिए प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा।
7. यह कि उपरोक्त पैरा एक से पांच की विषय-वस्तु शपथी की जानकारी में सत्य है। इसमें कोई भी बात छिपायी नहीं गयी है। ईश्वर मेरी मदद करें।

संलग्नक: (1) शमन शुल्क जमा करने की रसीद/यू.टी.आर. नम्बर।

(2) कर निर्धारण/गृहकर से सम्बन्धित प्रमाणित रसीद की प्रति।

स्थान

शपथी,

दिनांक

नाम.....

पुत्र/पत्नी श्री.....

प्रेषक,

माला श्रीवास्तव
विशेष सचिव,
उ0प्र0शासन।

सेवा में,

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 09 अक्टूबर, 2020

विषय :- रिट याचिका संख्या-(सी)15757/2020 में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.10.2020 के अनुपालन में शमन योजना-2020 का क्रियान्वयन स्थगित किये जाने के संबंध में।

महोदय,

शमन योजना-2020 लागू किये जाने विषयक शासनादेश संख्या-एम0एस0-09/आठ-3-20-234 विविध/2017 दिनांक 15.07.2020 तथा रिट याचिका संख्या-(सी)15757/2020 मो0 मेहरबान अन्सारी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.10.2020 (छायाप्रति संलग्न) का कृपया संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2- रिट याचिका संख्या-(सी)15757/2020 मो0 मेहरबान अन्सारी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.10.2020 के मुख्य अंश निम्नवत् हैं :-

".....14. A prima facie perusal of the compounding scheme, 2020 would go to show that the illegalities committed by violating the provisions of the Act of 1973 by raising illegal constructions are sought to be regularized upon payment of huge composition fee. The authorities of the State Government are expected to act in furtherance of the object of the Act, so as to stop illegal constructions and not to encourage such illegal constructions upon payment of hefty amount. This would clearly discourage the honest citizens who ensure compliance of laws by obtaining prior permission as per the Act of 1973, inasmuch as they are subjected to stricter norms provided in the building bye-laws, while those who violate the law are allowed to raise much larger constructions, which is not even permissible in the building bye-laws. The compounding scheme, 2020, otherwise appears to be wholly beyond the scope of the Act of 1973 including Section 32. Section 32 only permits composition of offences and not permits raising of constructions contrary to the building plan. The compounding of development undertaken contrary to the Act of 1973 is therefore, prima facie, found to be clearly contrary to the aims, objectives and the provisions of the Act of 1973.

15. The Additional Chief Secretary of the department concerned shall file his personal affidavit justifying the Compounding Scheme, 2020, in light of the above observations. Put up this matter in the additional cause list, once again, on 20.10.2020.

16. As substantial damage to the aim and objectives of planned development is likely to occur if the compounding scheme, 2020 is given effect to, therefore, the State Government as also all development authorities within the State of Uttar Pradesh are restrained from compounding any illegal constructions pursuant to the compounding scheme, 2020, notified by the State Government on 15.7.2020. Till the next date of listing the petitioner's constructions shall also not be demolished and he shall be restrained from raising any further constructions. The State Government is further directed to communicate this order to all the development authorities in the State for necessary compliance."

3- इस संबंध में मुझे कहने का निदेश हुआ है कि कृपया शमन योजना, 2020 के संबंध में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित उक्त आदेश दिनांक 07.10.2020 का तत्काल कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें। मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के अनुपालन में उक्त शमन योजना, 2020 लागू किये जाने संबंधी शासनादेश संख्या-एम0एस0-09/आठ-3-20-234 विविध/2017 दिनांक 15.07.2020 का क्रियान्वयन तात्कालिक प्रभाव से अग्रिम आदेशों तक स्थगित किया जाता है।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीया
09/10/2020
(माला श्रीवास्तव)
विशेष सचिव

संख्या-डब्ल्यू-87(1)/आठ-3-20-234 विविध/2017-तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. निजी सचिव, मा0 राज्य मंत्री, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
2. निजी सचिव, अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उ0प्र0।
3. मुख्य स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
4. मुख्य स्थायी अधिवक्ता, मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद को उनके पत्र संख्या- /पी.एस. सी.एस.सी.-4 / हाईकोर्ट-इलाहाबाद दिनांक 08.10.2020 के संदर्भ में।
5. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।।
6. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0, लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि पत्र की प्रति समस्त संबंधित को आज ही तामील कराने का कष्ट करें व विभाग की वेबसाइट पर भी अपलोड करायें।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
8. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(संजय कुमार सिंह)
उप सचिव

Court No. - 39

Case :- WRIT - C No. - 15757 of 2020

Petitioner :- Mohd. Meherban Ansari

Respondent :- State Of U P And 3 Others

Counsel for Petitioner :- Madhusudan Dikshit

Counsel for Respondent :- C.S.C., Satyam Singh

Hon'ble Ashwani Kumar Mishra, J.

1. Petitioner is accused of having raised constructions without obtaining prior sanction from the Vice Chairman in terms of Section 14 and 15 of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973, and consequently an order sealing the premises has been passed against him, which has also been affirmed in appeal. Aggrieved by these two orders petitioner is before this Court.

2. Learned counsel for the petitioner states that the State Government has issued a new Compounding Scheme, 2020, as per which various constructions otherwise not permissible in the building bye-laws have also been made compoundable. It is submitted that petitioner intends to avail of benefit under the compounding scheme, and therefore the authorities be directed to examine his claim with reference to such scheme and till then no further proceedings be undertaken.

3. Learned Standing Counsel has been heard for the State Authorities while Sri Satyam Singh, Advocate, has been heard for the Saharanpur Development Authority (hereinafter referred to as 'the authority'). I have perused the materials placed on record and have also perused the Compounding Scheme, 2020, notified on 15th July, 2020. This scheme is apparently enforced for a period of six months.

4. Records brought before this Court in the present writ

petition raise serious concern for planned urban development in the State of Uttar Pradesh, and therefore, the Court is constrained to call upon the State Government upon the issues noticed hereinafter.

5. The U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 (hereinafter referred to as the 'Act of 1973') has been enacted with the object of ensuring development of certain areas of Uttar Pradesh according to plan and for matters ancillary thereto. Chapter- III of the Act of 1973 provides for hierarchy of plans i.e. Master plan, Zonal Development plan, Building Bye-laws and lay-out plan etc. All development in the notified area of the authority is required to be carried out strictly in accordance with such plan(s). Section 14 of the Act of 1973 clearly mandates that no development within the development area of the authority can be allowed without prior approval of the Vice Chairman of the authority. Section 14(1) and (2) reads as under:-

"14. Development of land In the developed area.-

(1) After the declaration of any area as development area under Section 3, no development of -land shall be undertaken or carried out or continued in that area by any person or body (including a department of Government)- unless permission for such development has been obtained in writing from the [Vice-Chairman) in accordance with the provision of this Act.

(2) After the coming into operation of any of the plans in any development area no development shall be undertaken or carried out or continued in that area unless such- development is also in accordance with such plans."

6. Section 15 of the Act of 1973 specifies the manner of obtaining such permission. A co-joint reading of Section 14 and 15 of the Act leaves an inescapable conclusion that no development, defined in Section 2(e) to include with its

grammatical variations carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or the making of any material change in any building or land, and includes re-development, can be undertaken without the prior approval of the Vice-Chairman.

7. The Vice-Chairman can also permit development only in accordance with the plans referred to in Part III, III-A & IV of the Act of 1973 and the building bye-laws framed thereunder. This scheme under the Act is explicitly warranted for ensuring planned development of the area notified for the respective authority. Section 16 of the Act of 1973 prohibits any development contrary to the plan.

8. The Act of 1973 also provides for the consequences that arise in the event development is undertaken contrary to Section 14 of the Act of 1973. Various measures including penalty, demolition, sealing etc. have been provided for in Chapter-VIII of the Act of 1973. Some of such violations also constitute offence under the Act for which proceedings can be drawn as per the Act of 1973. Section 32 of the Act of 1973 provides for composition of offences. This provision apparently has been invoked for framing the Compounding Scheme, 2020, and is therefore reproduced hereinafter:-

"32. Composition of Offences.-

(1) Any offence made punishable by or under this Act may either before or after the institution of proceedings, be compounded-by the [Vice-Chairman (or any officer authorised by him in that behalf by General or Special order)] on such terms, including any term as regards payment of a composition fee, as the [Vice-Chairman) (or such officer) may think fit.

(2) Where an offence has been compounded, the offender, if in custody, shall be discharged and no further proceedings shall be taken against him in respect of the offence compounded."

Power to frame bye-laws is otherwise conferred upon the authority under Section 57 of the Act of 1973 which can only be in furtherance of the provisions contained in the Act of 1973.

9. The Compounding Scheme, 2020, which is relied upon by the petitioner and is Annexure-4 to the writ petition outlines its necessity and objectives. Clause 1.1 states that private capital has been invested in illegal constructions undertaken in urban areas of which demolition is neither practicable nor is desirable from human considerations. Clause 1.2 states that most of such illegal constructions are not compoundable as per the compounding bye-laws of the authority and therefore there is a need to regularize such illegal constructions under a special compounding scheme. Clause 4 provides for compounding of illegal constructions made till the issuance of the scheme. 20% additional construction has been made permissible over and above what is permissible in the building bye-laws in plots measuring upto 300 Sq. metres, covering entire constructions in the side and rear and 50% of the front set-back. 15% additional constructions in Group Housing, Commercial, Institutional and Multi-storied buildings is also made permissible/compoundable over and above the building bye-laws. Additional floor area ratio (FAR) has also been allowed while compounding the illegal constructions. Various other impermissible developments (constructions) in the building bye-laws have also been made compoundable in the scheme.

10. Clause 5 specifies the amount payable for compounding the developments/constructions made contrary to the Act of 1973. Huge amounts upto the extent of 100% of the land cost needs to be paid for compounding constructions which are

otherwise wholly impermissible in law.

11. What is being made permissible in the compounding scheme, 2020, prima facie, shows that the aims and objectives underlying the Act of 1973 have been given up by the State and activities prohibited by law is being permitted upon payment of huge sums to the authority/State.

12. Merely because large number of persons have invested private capital for raising constructions contrary to the Act cannot be a ground to surrender the interest of planned development for which the Act of 1973 itself has been enacted. The authorities of State cannot frame scheme which is in teeth of express provisions of the Act and goes wholly contrary to the objects enumerated of planned development of urban areas. Substantial public interest is involved in securing planned development of urban areas in accordance with the Act of 1973 which cannot be sacrificed by a statutory scheme which is otherwise not referable to any provision contained in law.

13. Another aspect that arises for consideration is the ambit and scope of powers under Section 32 of the Act of 1973. Prima facie, it only permits compounding of offences under the Act of 1973 and cannot be stretched to permit legalizing such constructions which are in teeth of the Act of 1973. The permissible norms of construction in the building bye-laws also cannot be relaxed while framing a scheme for compounding by the State. No express provision under the Act of 1973 has otherwise been enumerated in the compounding scheme, 2020, whereunder it is formulated.

14. A prima facie perusal of the compounding scheme, 2020

would go to show that the illegalities committed by violating the provisions of the Act of 1973 by raising illegal constructions are sought to be regularized upon payment of huge composition fee. The authorities of the State Government are expected to act in furtherance of the object of the Act, so as to stop illegal constructions and not to encourage such illegal constructions upon payment of hefty amount. This would clearly discourage the honest citizens who ensure compliance of laws by obtaining prior permission as per the Act of 1973, inasmuch as they are subjected to stricter norms provided in the building bye-laws, while those who violate the law are allowed to raise much larger constructions, which is not even permissible in the building bye-laws. The compounding scheme, 2020, otherwise appears to be wholly beyond the scope of the Act of 1973 including Section 32. Section 32 only permits composition of offences and not permits raising of constructions contrary to the building plan. The compounding of development undertaken contrary to the Act of 1973 is therefore, prima facie, found to be clearly contrary to the aims, objectives and the provisions of the Act of 1973.

15. The Additional Chief Secretary of the department concerned shall file his personal affidavit justifying the Compounding Scheme, 2020, in light of the above observations. Put up this matter in the additional cause list, once again, on 20.10.2020.

16. As substantial damage to the aim and objectives of planned development is likely to occur if the compounding scheme, 2020 is given effect to, therefore, the State Government as also all development authorities within the

State of Uttar Pradesh are restrained from compounding any illegal constructions pursuant to the compounding scheme, 2020, notified by the State Government on 15.7.2020. Till the next date of listing the petitioner's constructions shall also not be demolished and he shall be restrained from raising any further constructions. The State Government is further directed to communicate this order to all the development authorities in the State for necessary compliance.

Order Date :- 7.10.2020

Anil

(Ashwani Kumar Mishra, J.)