

उत्तर प्रदेश ड्राफ्ट रीडेवल्पमेन्ट पॉलिसी, 2024 के सम्बन्ध में आख्या/अभिमत

1. प्रस्तावित उ.प्र. रीडेवल्पमेन्ट पॉलिसी, 2014 के अन्तर्गत नीति का विज़न, उद्देश्य, पुनर्विकास हेतु पात्रता तथा पुनर्विकास के मॉडल शामिल हैं, जिनका संक्षिप्त निम्नवत् है:-

1.1 पुनर्विकास नीति की आवश्यकता

- (1) उत्तर प्रदेश में हो रहे तीव्र शहरीकरण के कारण आवास एवं नगरीय अवस्थापना सुविधाओं पर अत्यधिक दबाव बढ़ रहा है।
- (2) प्रदेश के कई शहरी क्षेत्रों में पुराने एवं जीर्ण-शीर्ण भवन हैं, जो मानवीय सुरक्षा के लिए खतरनाक हैं, अतः ऐसे भवनों के पुनर्विकास की आवश्यकता है।
- (3) अल्प एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों को अफोर्डेबल हाउसिंग का अभाव है, जिसके कारण शहरी क्षेत्रों में बड़ी संख्या में लोग मलिन बस्तियों और निम्न स्तर की कालोनियों में निवास करने हेतु विवश हैं।
- (4) आवासीय पुनर्विकास योजनाओं के क्रियान्वयन के फलस्वरूप निर्माण, रियल इस्टेट एवं अन्य सम्बद्ध उद्योगों में रोजगार सृजन बढ़ेगा, जिससे राज्य के आर्थिक विकास को प्रोत्साहन मिलेगा।
- (5) पुनर्विकास के फलस्वरूप 'एनर्जी एफिसिएन्ट डिजाईन', पार्क एवं खुले स्थलों के प्राविधान से वायु एवं जीवन की गुणवत्ता में सुधार होगा।
- (6) आवासीय पर्यावरण में सुधार होने से निवासियों के स्वास्थ्य, सुरक्षा और जीवन की गुणवत्ता का उत्थान होगा।
- (7) पुराने एवं असुरक्षित भवनों की भूकम्परोधी क्षमता बढ़ेगी और प्राकृतिक आपदाओं यथा-भूकम्प एवं बाढ़, आदि का खतरा न्यून होगा।
- (8) पुनर्विकास की प्रक्रिया में उच्च घनत्व एवं मिश्रित भू-उपयोगों के विकास के फलस्वरूप भूमि उपयोग का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित होगा।
- (9) राष्ट्रीय एवं राज्य स्तरीय नीतियों के अन्तर्गत आवासीय पुनर्विकास को प्रोत्साहित किये जाने की अपेक्षा है।

1.2 नीति का विज़न

विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं, पुराने एवं जीर्ण-शीर्ण/असुरक्षित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों का रूपान्तरण एवं आधुनिकीकरण।

1.3 नीति के उद्देश्य

- (1) पुराने एवं असुरक्षित आवासीय/व्यवसायिक भवनों का पुनर्विकास।
- (2) विद्यमान अवस्थापनाओं का दक्षतापूर्ण उपयोग, जिससे कि नगरीय प्रसार (Urban sprawl) कम हो।

- (3) सार्वजनिक एवं निजी सहभागिता को सुविधाजनक बनाना तथा 'इन्क्लूसिव विकास' सुनिश्चित करना।
- (4) अफोर्डेबल हाउसिंग को प्रोत्साहन देना।
- (5) पुरानी व्यवसायिक सम्पत्तियों का पुनर्विकास कर आर्थिक विकास को बढ़ावा देने हेतु निवेश को आकर्षित करना।
- (6) शहरों के नेबरहुड्स एवं वाणिज्यिक क्षेत्रों के सौन्दर्य में संवर्द्धन तथा जीवन की गुणवत्ता में सुधार।

1.4 पुनर्विकास हेतु पात्रता

- (1) भवन, न्यूनतम 25 वर्ष पुराना होना चाहिए।
- (2) सम्बन्धित अभिकरण द्वारा भवन जीर्ण-शीर्ण एवं खण्डहर/खतरनाक घोषित होना चाहिए।
- (3) पुनर्विकास हेतु भवन में रहने वाले न्यूनतम 70 प्रतिशत परिवारों की सहमति होनी चाहिए।
- (4) केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा संचालित विशेष परियोजना के अन्तर्गत पुनर्विकास हेतु पात्र भवन।

1.5 पुनर्विकास के मॉडल

(क) जीर्ण-शीर्ण आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों के पुनर्विकास हेतु नियम

- (1) निजी भवनों के पुनर्विकास की योजना क्रियान्वित करने वाले विकासकर्ताओं को अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
- (2) सोसायटीज के पुनर्विकास के अन्तर्गत बुनियादी सुविधाएं यथा-पार्क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युतीकरण, आदि अनिवार्य रूप से शामिल होंगी।
- (3) प्रभावी नियमों/नीतियों के अनुसार पुनर्विकास परियोजना के अन्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग का प्राविधान करना होगा।
- (4) विकासकर्ता द्वारा अवशेष एफ.ए.आर. का उपयोग स्व निर्माण एवं विक्रय की जाने वाली आवासीय इकाईयों के लिए किया जा सकेगा।

(ख) सेल्फ-रीडेवलपमेन्ट स्कीम

- (1) पुनर्विकास प्रक्रिया का संचालन एवं प्रबन्धन हाउसिंग सोसायटी द्वारा स्वयं किया जाएगा।
- (2) परियोजना से होने वाले लाभ को सीधे सोसायटी के फण्ड में जमा किया जाएगा।

- (3) सोसायटी द्वारा निर्माण की गुणवत्ता के पर्यवेक्षण हेतु आर्किटेक्ट्स एवं इंजीनियर को नियुक्त किया जा सकेगा।
 - (4) सोसायटी अपनी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए नये निर्माण की प्लानिंग एवं डिजाइनिंग कर सकती है।
- (ग) स्थानीय निकाय के स्वामित्व के आवासीय/व्यवसायिक भवनों के पुनर्विकास हेतु नियम
- (1) पुनर्विकास परियोजनाओं का पीपीपी मॉडल के आधार पर क्रियान्वयन, जिसमें विकासकर्ता को अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
 - (2) विद्यमान किरायदारों को समतुल्य कारपेट एरिया निःशुल्क अनुमन्य होगा तथा निर्माण के दौरान निःशुल्क रहने की व्यवस्था की जाएगी।
 - (3) विकासकर्ता द्वारा आवासीय एफ.ए.आर. का उपयोग विद्यमान आवासीय इकाईयों के पुनर्विकास तथा स्वयं विक्रय किये जाने वाले अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए किया जा सकेगा।

2. पुनर्विकास नीति, 2024 के ड्राफ्ट पर आख्या/अभिमत

- (1) प्रस्तावित पुनर्विकास नीति का उद्देश्य एवं विज़न मुख्य रूप से पुराने एवं जीर्ण-शीर्ण आवासीय/व्यवसायिक भवनों के पुनर्विकास तक सीमित है, जिसके क्रियान्वयन के फलस्वरूप कालान्तर में शहरों के आन्तरिक भागों में कन्जेशन, पार्किंग और पर्यावरणीय समस्याएं बढ़ने की सम्भावना है। अतः पुनर्विकास नीति का कार्य-क्षेत्र और व्यापक होना चाहिए, जिसके अन्तर्गत जीर्ण-शीर्ण भवनों के साथ-साथ सड़कें, अवस्थापना सुविधायें, पार्क एवं खुले स्थल, विद्युतीकरण, पार्किंग, भूमि के मुद्रीकरण (Land monetization) आदि को शामिल करते हुए पुनर्विकास योजना की प्लानिंग एवं डिजाइनिंग किये जाने की व्यवस्था हो। उल्लेखनीय है कि पुनर्विकास की प्रक्रिया में विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/संवर्द्धन के बिना मात्र भवनों के पुनर्निर्माण के फलस्वरूप पुनर्विकास के उद्देश्यों की प्राप्ति सम्भव नहीं होगी।
- (2) प्रस्तावित पुनर्विकास नीति के क्रियान्वयन हेतु वैधानिक आधार (Statutory provision) नहीं दिया गया है तथा पुनर्विकास की प्रक्रिया भी निर्धारित नहीं की गयी है, जिसके कारण इस नीति के क्रियान्वयन में कठिनाइयाँ उत्पन्न होंगी।
- (3) शहरों के पुराने क्षेत्रों के पुनर्विकास के लिए एक कम्प्रीहेन्सिव नीति अपनाए जाने की आवश्यकता है, जिसके अन्तर्गत विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, पार्क एवं खुले स्थल, पार्किंग व्यवस्था तथा अन्य जन सुविधाएं, आदि पुनर्विकास परियोजना के अभिन्न कम्पोनेन्ट्स हो। इसके अतिरिक्त पुनर्विकास नीति के अन्तर्गत शहरों के पुराने निर्मित क्षेत्रों के साथ-साथ मलिन बस्ती पुनर्विकास, हेरिटेज क्षेत्रों का संरक्षण एवं पुनरोद्धार, आदि कम्पोनेन्ट्स भी शामिल होने चाहिए। साथ ही पुनर्विकास नीति को

लागू करने के लिए विधिक व्यवस्था/अधिनियम में प्राविधान, नियमावली एवं बिल्डिंग बाई-लॉज बनाये जाने की भी आवश्यकता है।

3. पुनर्विकास नीति के सम्बन्ध में सुझाव

- (1) इसमें संदेह नहीं कि उत्तर प्रदेश के बड़े शहरों में स्थित पुराने निर्मित एवं जीर्ण-शीर्ण भवनों के पुनर्विकास हेतु एक कम्प्रीहेन्सिव पुनर्विकास नीति की आवश्यकता है, ताकि पुनर्विकास के माध्यम से शहरों के अन्दर प्राईम लोकेशन में स्थित उच्च मूल्य की भूमि का समुचित उपयोग सुनिश्चित हो सके। पुनर्विकास के फलस्वरूप निर्माण-योग्य भूमि, हरित क्षेत्र, पार्किंग अन्य जनसुविधाओं तथा अफोर्डेबल हाउसिंग की आपूर्ति में वृद्धि होगी। नयी मार्केट डिमांड एवं सघन विकास के फलस्वरूप शहरों के पुराने क्षेत्रों की रिहायशी प्रयोजन एवं व्यवसाय के संचालन हेतु उपयुक्तता बढ़ेगी।
- (2) उल्लेखनीय है कि राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के अन्तर्गत शहरों के पुराने निर्मित क्षेत्रों में पुनर्विकास एवं सघनीकरण को प्रोत्साहन दिये जाने की रणनीति निर्धारित है। ऐसी पुनर्विकास परियोजनाओं के अन्तर्गत निर्माण योग्य तल क्षेत्रफल के संवर्द्धन, पार्क एवं खुले क्षेत्र, पार्किंग एवं अन्य जन सुविधाओं के प्राविधान हेतु विकासकर्ताओं को विविध इन्सेन्टिव यथा-उच्च/मिश्रित भू-उपयोग, उच्च घनत्व एवं अतिरिक्त एफ.ए.आर., भूखण्ड आमेलन, इत्यादि दिये जाने की व्यवस्था है।
- (3) विदित है कि आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा उत्तर प्रदेश टाउन एण्ड कन्ट्री प्लानिंग एक्ट, 2024 अधिनियमित किये जाने की कार्यवाही गतिमान है, जिसके ड्राफ्ट को आपत्ति एवं सुझाव आमन्त्रण के उपरान्त अन्तिम रूप दिया जा चुका है। प्रस्तावित अधिनियम के अधीन लोकल एरिया प्लान की संरचना एवं उसके अनुमोदन के सम्बन्ध में विशेष प्राविधान शामिल हैं। लोकल एरिया प्लान का तात्पर्य एवं उसके अन्तर्गत किये जाने वाले नियोजन एवं विकास की प्रक्रिया के सम्बन्ध में संक्षिप्त विवरण निम्नवत् है:-

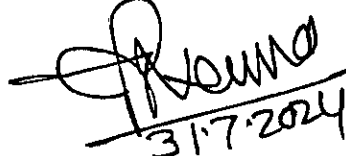
"A Local Area Plan (LAP) is a statutory planning mechanism that is devised to improve and enhance the existing built-up and developed areas. It is prepared for improving, retrofitting and/or solving issues in such areas. They are intended to provide more detailed planning proposals and policies for the areas which are anticipated to experience substantial redevelopment and transformation. Over the years the older, inner city areas were left to their own fate as they continued to become congested and deteriorate over time. Therefore, Local Area Plans are prepared to address the various issues and for reimagining the existing inner city for the purpose of Regeneration, Redevelopment and Conservation (as the case may be). The LAP mechanism allows the cities and urban authorities to re-plan, revive and regenerate the existing built-up inner city areas.

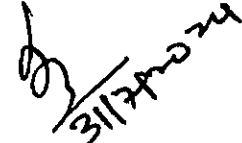
Depending on the vision for improving an existing inner city area, the Local Area Plans can be of different types:

- LAP for Urban Regeneration of existing built-up Areas
- LAP for Improving Urban Areas with Heritage Value
- LAP for Improving Areas with Informal Settlements
- LAP for Special Development Areas
- LAP for special purpose areas such as areas for religious tourism, healthcare tourism, knowledge precincts and institutional areas

Thus, LAPs are instruments used for renewal of a city's built environment. LAP provides a balanced approach for the needs of the stakeholders, developers and requirements of the planning authorities."

4. उपरोक्त के दृष्टिगत प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों हेतु पृथक रीडेवलपमेन्ट पॉलिसी बनाये जाने की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है, परन्तु वाराणसी विकास प्राधिकरण द्वारा प्रेषित ड्राफ्ट पुनर्विकास पॉलिसी के उपयोगी प्राविधानों को लोकल एरिया प्लान में शामिल करने पर विचार किया जा सकता है। उक्त के अतिरिक्त अन्य प्रदेशों में इस सम्बन्ध में अपनायी जा रही 'Best Practices' का अध्ययन किया जाना भी उचित होगा।


31.7.2024
(एन.आर. वर्मा)
तकनीकी सलाहकार


31.7.2024
(रवि जैन)
निदेशक