



# राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014

---

## आवास-बन्धु

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग  
उत्तर प्रदेश शासन



# राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग  
उत्तर प्रदेश शासन

मार्च, 2014

प्रेषक,

सदा कान्त  
प्रमुख सचिव  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास  
परिषद, लखनऊ।
3. अध्यक्ष,  
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,  
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।
4. नियंत्रक प्राधिकारी,  
समस्त विनियमित क्षेत्र,  
उ०प्र०।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक : 04 मार्च, 2014

विषय : उ०प्र० राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014।

महोदय,

आवासीय सुविधा समग्र आर्थिक विकास का अभिन्न अंग है एवं विकास को गति देने में इसकी मुख्य भूमिका है। समुचित आवास मनुष्य का बुनियादी अधिकार है तथा मानव बस्तियों के सतत विकास के लिए आवास की उपलब्धता सर्वोपरि है। राज्य का यह नैतिक एवं वैधानिक दायित्व है कि वह ऐसी परिस्थितियों का सृजन करे, जिससे समाज के प्रत्येक परिवार को उसकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की उपलब्धता सुनिश्चित हो सके।

2- इस उद्देश्य से प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु राज्य सरकार द्वारा पूर्व में राज्य शहरी आवास नीति वर्ष 1995 में घोषित की गई थी, जिसके अधीन समाज के विभिन्न वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु विगत लगभग 19 वर्षों में कई नीतिगत प्रयास एवं विनियामक सुधार किए गए। परन्तु उपरोक्त प्रयासों के बावजूद भी प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में आवासीय समस्या की स्थिति गम्भीर बनी हुई है। शहरी जनसंख्या में हो रही तीव्र वृद्धि के कारण जहाँ एक ओर नगरीय सुविधाओं की कमी बनी हुई है, वहीं दूसरी ओर उक्त सुविधाओं से वंचित परिवारों की संख्या में भी अपेक्षित कमी नहीं आ पाई है। शहरों की ओर हो रहे पलायन के कारण प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों, विशेषकर महानगरों में, सुनियोजित शहरीकरण के स्थान पर अव्यवस्थित शहरीकरण हो रहा है। अतएव आज के बदलते परिदृश्य एवं विकास के जुड़ते नये आयामों के परिप्रेक्ष्य में आवासीय एवं इससे संबद्ध समस्त गतिविधियों को एक नई दिशा दिया जाना आवश्यक हो गया है।

3- इस दृष्टिकोण से सम्यक् विचारोपरान्त उपरोक्त समस्याओं के निराकरण एवं आवासीय आवश्यकता की पूर्ति के उद्देश्य से मार्गदर्शी सिद्धान्त के रूप में उ०प्र० राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 निर्गत की गई है, जो विभागीय वेबसाइट : <http://awas.up.nic.in> पर उपलब्ध है। उक्त नीति का विजन एवं मिशन निम्नवत् है :-

विजन - "सुखद पर्यावास"

मिशन - "समाज के सभी आय वर्गों और विशेषकर शहरी गरीबों के लिए गुणवत्तायुक्त जीवनशैली सहित आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना है"

4- अतः उ०प्र० राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया संलग्न नीति के मार्गदर्शी सिद्धान्तों के आलोक में आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें। नीति के क्रियान्वयन हेतु यथावश्यक कार्यकारी आदेश पृथक से निर्गत किये जायेंगे।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय,

*hull 4/2/14.*  
(सदा कान्त)  
प्रमुख सचिव



संख्या- 455(1)/आठ-1-2014, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
2. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० शासन को इस निवेदन के साथ कि कृपया अपने विभाग से संबंधित तदनुसार आवश्यक निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र०।
4. समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र०।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
6. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास निर्माण एवं वित्त निगम, लखनऊ।
7. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत नीति को समस्त सम्बन्धितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अप-लोड कराना सुनिश्चित करें।
8. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
9. गार्ड बुक।

आज्ञा से

(शिवजनम चौधरी) 4/3/14  
संयुक्त सचिव



## प्रस्तावना

'आवास' का तात्पर्य केवल 'घर', 'मकान' अथवा 'आश्रय' से नहीं, बल्कि एक ऐसे 'पर्यावास' से है, जहाँ आवास से सम्बद्ध सभी आवश्यक जन-सुविधाएँ यथा-जलापूर्ति, जल एवं मल निकास, विद्युत्-आपूर्ति, कूड़ा-निस्तारण, यातायात एवं परिवहन व्यवस्था तथा सामुदायिक सुविधाएँ, आदि उपलब्ध हों। आवास, समग्र आर्थिक विकास का अभिन्न अंग है एवं विकास को गति देने में इसकी मुख्य भूमिका है। समुचित आवास मनुष्य का बुनियादी अधिकार है तथा मानव बस्तियों के सतत विकास के लिए आवास की उपलब्धता सर्वोपरि है। राज्य का यह नैतिक एवं वैधानिक दायित्व है कि वह ऐसी परिस्थितियों का सृजन करे, जिससे समाज के प्रत्येक परिवार को उसकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की उपलब्धता सुनिश्चित हो सके।

प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु राज्य सरकार द्वारा पूर्व शहरी आवास नीति वर्ष 1995 में घोषित की गई थी, जिसके अधीन समाज के विभिन्न वर्गों और विशेष रूप से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु गत लगभग 18 वर्षों में कई नीतिगत प्रयास एवं विनियामक सुधार किए गए। परन्तु उपरोक्त प्रयासों के बावजूद प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में आवासीय समस्या की स्थिति गम्भीर बनी हुई है। आवासहीन परिवारों, मलिन बस्तियों एवं अनाधिकृत कालोनियों की वृद्धि, भूमि एवं भवन निर्माण सामग्री की निरन्तर बढ़ती हुई कीमतें तथा समाज के बहुसंख्यक दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग को जन-सुविधाओं का सामान्य अभाव, आवासीय समस्या के द्योतक हैं।

प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनान्तर्गत 15.84 लाख आवासीय इकाइयों की मांग का आकलन था, जबकि 12वीं पंचवर्षीय योजना अवधि में 24 लाख आवासीय इकाइयों की मांग अनुमानित की गई है। इसके अतिरिक्त नगरीय अवस्थापना सुविधाएँ यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत्-आपूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट तथा यातायात एवं परिवहन न केवल वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए, बल्कि नगरों के भावी विस्तार की दृष्टि से भी अपर्याप्त हैं। शहरी जनसंख्या में हो रही तीव्र वृद्धि के कारण जहाँ एक ओर नगरीय सुविधाओं की कमी बनी हुई है, वही दूसरी ओर गरीबी एवं उक्त सुविधाओं से वंचित परिवारों की संख्या में भी वृद्धि हो रही है। उदारीकरण और वैश्वीकरण के कारण प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों विशेषकर महानगरों में सामान्य शहरीकरण के स्थान पर अव्यवस्थित और अति शहरीकरण हो रहा है, जिसके फलस्वरूप मलिन बस्तियों का विस्तार हो रहा है तथा शहर अभूतपूर्व प्रदूषण, बीमारियों और निरन्तर बढ़ती भीड़ का केन्द्र बन रहे हैं।

वर्तमान में प्रदेश के शहरीकरण का स्वरूप दिशाहीन है तथा शहरों का अव्यवस्थित विकास 21वीं सदी की सबसे बड़ी चुनौती प्रस्तुत करने जा रहा है। अधिकांश शहरों में जैव (आर्गेनिक) वृद्धि की प्रवृत्ति प्रभावी है तथा हाईवेज/ट्रॉन्जिट कॉरीडोर के साथ शहरों का अनियोजित प्रसार बढ़ रहा है, जबकि नियोजित विकास, नई कालोनियों/नई योजनाओं के रूप में केवल 'पॉकेट्स' में हो रहा है। शहरीकरण की चुनौतियों से निपटने के लिए क्षमता विकास में प्रदेश-व्यापी कमी है। उल्लेखनीय है कि प्रदेश के 630 स्थानीय निकायों में से केवल 112 नगरों में ही शहरी नियोजन एवं विकास नियन्त्रण हेतु विधिक व्यवस्था है तथा प्रदेश में संतुलित एवं एकीकृत शहरी नियोजन हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन अधिनियम नहीं है। ग्रामीण क्षेत्रों में विकास एवं निर्माण विनियमन सम्बन्धी कार्य, क्षेत्र पंचायत एवं जिला पंचायत द्वारा किया जा रहा है, जिनके पास इस कार्य हेतु विशेषज्ञता नहीं है। भूमि

*dr*

अधिग्रहण की जटिलताओं के कारण स्थानीय अभिकरणों के समक्ष आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं की बढ़ती मांग की आपूर्ति हेतु कठिनाईयाँ उत्पन्न हो रही हैं। शहरीकरण के फलस्वरूप जिस प्रकार की चुनौतियाँ उभर रही हैं, उन्हें देखते हुए दीर्घकालिक शहरी विकास का ढाँचा बनाए बिना सुस्थिर (सस्टेनेबल) विकास की परिकल्पना करना सम्भव नहीं है।

अब उचित समय आ गया है कि प्रदेश में शहरीकरण की वर्तमान प्रवृत्ति जो निम्न घनत्व एवं पृथकीकृत भू-उपयोगों की परिकल्पना पर आधारित है, के स्थान पर एक नया 'विज़न' अपनाया जाए, जिसके अनुसार उच्च घनत्व एवं एफ.ए.आर. के साथ 'काम्पेक्ट' विकास को बढ़ावा देते हुए विकासशील 'ट्रॉन्जिट कॉरिडोरस' तथा आर्थिक 'पोटेन्शियल' से युक्त अन्य 'ग्रोथ सेन्टर्स' में भावी शहरीकरण को समायोजित किया जाए। साथ ही प्रदेश के बड़े शहरों में पब्लिक ट्रान्सपोर्ट (एम.आर.टी.एस.) को प्रोत्साहित करना होगा, भूमि जुटाव एवं प्रबन्धन और नगरीय निर्धनों हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग' उपलब्ध कराने के लिए नयी पद्धतियों/तकनीकियों को अपनाया होगा तथा आवास एवं शहरी अवस्थापना विकास में निजी क्षेत्र की सहभागिता को सक्रिय रूप से बढ़ावा देना होगा। इसके लिए शहरों का पुनर्निर्माण करना तथा शहरी नियोजन नीतियों और ढाँचे में बुनियादी परिवर्तन लाना आवश्यक है। इन्हें न केवल पर्यावरण की दृष्टि से कारगर प्रौद्योगिकी से लेस करना होगा, बल्कि नए मूल्य, लोकाचार और जीवन पद्धति से भी परिपूर्ण करना होगा। इस प्रकार प्रदेश के भावी शहरीकरण के स्वरूप को नई दिशा प्रदान करने हेतु नए निर्णय लेने होंगे एवं नए विकल्पों का चुनाव करना होगा।

शहरों के सुनियोजित विकास के सन्दर्भ में यह भी आवश्यक है कि पर्यावरण की गुणवत्ता और परिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिए विस्तृत कार्य-योजना बनाई जाए और उसका कड़ाई से अनुपालन हो, जिससे पर्यावरण को नुकसान पहुँचाए बिना नागरिकों की बुनियादी आवश्यकताएं पूरी हो सकें। तत्कम में राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के अन्तर्गत प्रदेश के शहरी क्षेत्रों का संतुलित, सुनियोजित एवं सुस्थिर विकास सुनिश्चित करने तथा समाज के समस्त वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार विकसित भूमि, आवास, रोजगार के अवसर, समान रूप से जन-सुविधाएं और स्वास्थ्यकर पर्यावरण मुहैया कराने पर बल दिया गया है। प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं की कमी के परिमाण तथा राज्य सरकार के पास संसाधनों के अभाव के दृष्टिगत यह स्पष्ट है कि उक्त कमी को पूरा करने के लिए सार्वजनिक क्षेत्र के प्रयास पर्याप्त नहीं होंगे। अतः प्रस्तावित नीति में सार्वजनिक क्षेत्र के साथ-साथ निजी एवं सहकारी क्षेत्र की सहभागिता पर विशेष बल दिया गया है। राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के उद्देश्यों की पूर्ति हेतु रणनीति के अन्तर्गत प्रस्तावित विभिन्न कार्य-विन्दुओं का चिन्हित करते हुए कार्य-योजना तैयार की जानी होगी, जिसे सम्बन्धित विभागों/कार्यदायी संस्थाओं के समन्वित सहयोग से चरणबद्ध रूप से क्रियान्वित किया जाना होगा।



## 'विज्ञान'

## सुखद पर्यावास

द्व



## 'मिशन'

समाज के सभी आय वर्गों और विशेषकर  
शहरी गरीबों के लिए गुणवत्तायुक्त  
जीवनशैली सहित आर्थिक क्षमतानुसार  
आवास की सुविधा मुहैया कराना।

Dr.

## अनुक्रमणिका

|  | (I)- (IV) |
|--|-----------|
| सारांश   | 1         |
| 1. शहरीकरण, आवास एवं अवस्थापना परिदृश्य                              | 1         |
| 2. राज्य सेक्टर की कार्यपूर्ति समीक्षा                               | 3         |
| 3. राज्य शहरी आवास नीति-1995 के कियान्वयन की समीक्षा                 | 5         |
| 4. राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2007 के उद्देश्य            | 11        |
| 5. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के उद्देश्य                | 12        |
| 6. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 की रणनीति                  | 14-34     |
| 6.1 नियोजित एवं सुस्थिर (सस्टेनेबल) शहरों का विकास                   | 14        |
| 6.2 भूमि जुटाव एवं प्रबन्धन  | 19        |
| 6.3 नगरीय निर्धनों हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग'                          | 22        |
| 6.4 विधिक एवं नियामक सुधार   | 24        |
| 6.5 अवस्थापना विकास एवं रख-रखाव                                      | 26        |
| 6.6 नगरीय परिवहन   | 27        |
| 6.7 आवास एवं अवस्थापना हेतु संसाधन व्यवस्था                          | 28        |
| 6.8 प्रौद्योगिकी सहायता एवं उसका अन्तरण                              | 29        |
| 6.9 निजी एवं सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन                            | 30        |
| 6.10 पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार                                      | 31        |
| 6.11 नदियों के 'फ्लड प्लेन्स' का संरक्षण                             | 32        |
| 6.12 नवीकरणीय ऊर्जा स्रोतों को प्रोत्साहन                            | 32        |
| 6.13 शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों का समेकित विकास                      | 33        |
| 6.14 कैपेसिटी बिल्डिंग एवं एम.आई.एस. का विकास                        | 33        |
| 6.15 आवास एवं विकास परिषद के कार्य-क्षेत्र में विस्तार एवं सुदृढीकरण | 34        |
| 7. राज्य सरकार, शासकीय अभिकरणों, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की भूमिका   | 35        |
| 8. कार्य-योजना   | 37        |
| परिशिष्ट-1 विनियमित क्षेत्रों की सूची                                | (I)-(II)  |
| परिशिष्ट-2 विकास प्राधिकरणों की सूची                                 | (III)     |
| परिशिष्ट-3 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों की सूची                   | (IV)      |
| परिशिष्ट-4 आवास एवं शहरी नियोजन विभाग का संगठनात्मक ढांचा            | (V)       |

*ds*

## सारांश

प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में आवासीय समस्या के समाधान हेतु पूर्व राज्य शहरी आवास नीति वर्ष 1995 में जारी की गई थी, जिसके अनुपालन में समाज के विभिन्न आय वर्गों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु प्रदेश सरकार द्वारा कई योजनाएं/कार्यक्रम संचालित किए गए तथा नीतिगत प्रयास और नियामक सुधार किए गए। केन्द्र सरकार द्वारा वर्ष 2007 में राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति-2007 जारी की गई, जिसके क्रम में सभी राज्य सरकारों से नई आवास नीति बनाने की अपेक्षा है। इसके अतिरिक्त, शहरीकरण के वर्तमान परिवेश में उत्पन्न चुनौतियों के परिप्रेक्ष्य में भी नई नीति बनाने की आवश्यकता है। अतः वर्तमान सरकार द्वारा प्रदेश के विकास हेतु निर्धारित एजेण्डा बिन्दुओं के अन्तर्गत नई राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति बना कर लागू किए जाने की प्रतिबद्धता है। तत्कम में राज्य शहरी आवास आवास एवं पर्यावास नीति तैयार करने हेतु आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में गठित अन्तर्विभागीय समिति द्वारा विभिन्न शासकीय विभागों, विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, निजी विकासकर्ताओं तथा अन्य 'स्टेकहोल्डर्स' के साथ व्यापक विचार-विमर्श के उपरान्त राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 का प्रारूप तैयार किया गया है। प्रस्तावित नीति के मुख्य प्राविधानों का संक्षिप्त विवरण निम्नवत् है:-

### 1. 'विज़न'

सुखद पर्यावास।

### 2. 'मिशन'

समाज के सभी आय वर्गों और विशेषकर शहरी गरीबों के लिए गुणवत्तायुक्त जीवनशैली सहित आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना।

### 3. उद्देश्य

- 3.1 शहरों के नियोजित एवं सुस्थिर विकास को प्रोत्साहन देना।
- 3.2 समाज के समस्त वर्गों विशेष रूप से शहरी निर्धनों के लिए आर्थिक क्षमतानुसार आवास की उपलब्धता सुनिश्चित करना।
- 3.3 आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु भूमि अर्जन/जुटाव की व्यवस्था के लिए उपाय करना।
- 3.4 आवास एवं अवस्थापना विकास में सार्वजनिक-निजी-सहभागिता को प्रोत्साहित करना।
- 3.5 आवास सेक्टर में निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु विधिक एवं नियामक सुधार।
- 3.6 अवस्थापना विकास हेतु 'रिसोर्स मोबीलाइजेशन' के लिए भूमि को संसाधन के रूप में उपयोग करना।
- 3.7 आवास एवं मूलभूत सेवाओं की उपलब्धता के सम्बन्ध में 'इन्कलूसिव' विकास को प्रोत्साहन।
- 3.8 ऊर्जा एवं जल संरक्षण तथा पर्यावरण सुधार पर विशेष बल देना।
- 3.9 शासकीय अभिकरणों में क्षमता सम्बर्द्धन तथा प्रबन्धन सूचना प्रणाली का विकास।



## 4. रणनीति

## 4.1 नियोजित एवं सुस्थिर शहरों का विकास

प्रस्तावित राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति के अन्तर्गत प्रदेश में शहरों के नियोजित एवं सुस्थिर विकास हेतु संतुलित शहरीकरण के प्रोत्साहन पर बल दिया गया है। महायोजना को व्यवहारिक एवं 'वर्कबल' बनाने हेतु वर्तमान तकनीक में परिवर्तन कर अद्यतन तकनीक को अंगीकृत करने एवं जनसहभागिता बढ़ाने का प्रस्ताव है। शहरों के सजीव, सुरक्षित एवं एकीकृत विकास तथा पर्यावरण व कृषि भूमि के संरक्षण हेतु नए विकास में उच्च घनत्व एवं एफ.ए.आर. के साथ 'काम्पेक्ट डेवलपमेन्ट' को बढ़ावा देने का प्रस्ताव है। शहरों के निर्मित/विकसित क्षेत्रों को रिहायशी प्रयोजन एवं व्यवसाय के संचालन हेतु जीवन्त बनाने के लिए विकासकर्ताओं/भू-स्वामियों को 'इन्सेन्टिव' देकर पुनर्विकास की रणनीति प्रस्तावित है। शहरों के 'काम्पेक्ट' विकास के फलस्वरूप आवास और कार्य-केंद्रों के मध्य बेहतर समन्वय होगा, ट्रैफिक कन्जेशन एवं वायु प्रदूषण में कमी होगी तथा ऊर्जा का संरक्षण सुनिश्चित होगा।

## 4.2 भूमि जुटाव एवं प्रबन्धन

आवास एवं अवस्थापना परियोजनाओं हेतु भूमि अधिग्रहण के लिए नई भू-अर्जन नीति बनाने, भूमि जुटाव के नए विकल्पों यथा-लैण्ड पूलिंग स्कीम, ट्रांसफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स की व्यवस्था अंगीकृत करने तथा शासकीय अभिकरणों द्वारा भू-स्वामियों से सीधे भूमि कय करने करने की रणनीति प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त भूमि कय/जुटाव की प्रक्रिया में सरलीकरण हेतु कतिपय विधिक सुधार भी प्रस्तावित हैं।

## 4.3 नगरीय निर्धनों हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग'

नगरीय निर्धनों के लिए 'कास-सब्सिडी' के माध्यम से 'अफोर्डेबल हाउसिंग' मुहैया कराने हेतु राज्य सरकार की नीति के अनुसार सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को कमशः 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) आवासों का निर्माण सुनिश्चित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त नगरीय निर्धनों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने हेतु केन्द्र पुरोनिधानित 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' तथा 'राजीव आवास योजना' भी कियान्वित किए जाने का प्रस्ताव है।

## 4.4 विधिक एवं नियामक सुधार

नई आवास नीति में निर्धारित रणनीति को साकार करने हेतु कतिपय विधिक एवं नियामक सुधार यथा-प्रापर्टी राइट्स-टू-स्लम ड्वैलर्स एक्ट, स्ट्रीट वेन्डर्स एक्ट, रेन्ट कन्ट्रोल एक्ट तथा प्रापर्टी डीलर्स एक्ट का अधिनियमन प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त मानचित्रों के अनुमोदन की प्रक्रिया में सरलीकरण, लैण्ड पूलिंग स्कीम, 'ट्रांसफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स', 'ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' तथा अनधिकृत उप-विभाजन पर नियन्त्रण हेतु विधिक व्यवस्था, विकास शुल्क, नगरीय विकास शुल्क, एवं भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क हेतु नियमावलियों की संरचना, मिश्रित उपयोग के लिए ज़ोनिंग रेगुलेशन्स एवं बिल्डिंग बाईलाज, महायोजना हेतु

(III)

गाइडलाईन्स तथा 9 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित 150 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के एकल भूखण्डों पर कय-योग्य इकाईयों की अनुमन्यता एवं उनमें कॉमन सुविधाओं के रख-रखाव हेतु अपार्टमेन्ट एक्ट के प्राविधानों को लागू करने का प्रस्ताव है।

#### 4.5 अवस्थापना विकास एवं रख-रखाव

अवस्थापना विकास एवं रख-रखाव हेतु विकास प्राधिकरणों द्वारा सम्बन्धित विभागों/संस्थाओं से समन्वय कर कार्य-योजना बनाने, नई आवासीय योजनाओं में जनसुविधाओं के लिए अनिवार्य रूप से भूमि आरक्षित करने तथा विनियमित क्षेत्रों एवं स्थानीय निकायों में अवस्थापना विकास निधि के सृजन का प्रस्ताव है। इसके अतिरिक्त ऐसी कालोनियों/योजनाओं जहां अपार्टमेन्ट एक्ट के प्राविधान लागू नहीं होते हैं, में सुविधाओं के रख-रखाव हेतु 'रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन' के सृजन पर बल दिया गया है।

#### 4.6 नगरीय परिवहन में सुधार

नगरीय परिवहन में सुधार हेतु 'कम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान्स' तैयार करने एवं उन्हें महायोजना और 'इन्फ्रास्ट्रक्चर प्लान्स' से एकीकृत करने तथा मेट्रो नगरों में सार्वजनिक परिवहन को प्रोत्साहित करने का प्रस्ताव है। प्रदेश के प्रमुख शहरों में रिंग रोड/बाई-पास, आर.ओ.बी., फ्लाई-ओवर, पार्किंग स्थलों का निर्माण तथा शहर के आन्तरिक भागों में पैदल यात्रियों एवं साइकिल चालकों के लिए मुख्य मार्गों के साथ फुटपाथ और साइकिल ट्रैक्स के प्राविधान पर बल दिया गया है।

#### 4.7 अवस्थापना विकास हेतु संसाधन व्यवस्था

नई नीति में अवस्थापना विकास हेतु 'रिसोर्स मोबिलाइज़ेशन' के लिए भूमि को आर्थिक संसाधन के रूप में उपयोग करने के उद्देश्य से कय-योग्य एफ.ए.आर. में वृद्धि, एकल भूखण्डों पर कय-योग्य इकाईयों की अनुमति, विकास शुल्क का युक्तिसंगत निर्धारण, ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट शुल्क, ट्रांसफ़रेबल डेवलपमेन्ट राइट्स तथा नगरीय भू-उपयोग शुल्क उदगृहीत करने हेतु विधिक प्राविधान किए जाने का प्रस्ताव है।

#### 4.8 प्रौद्योगिकी सहायता एवं उसका अन्तरण

दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को अल्प लागत की सामग्री उपलब्ध कराने हेतु वैकल्पिक सामग्री व निर्माण की नई प्रौद्योगिकियों तथा 'प्री-फ़ैब्रीकेटेड' भवन 'कम्पोनेन्ट्स' के उपयोग को प्रोत्साहित करने तथा शहरों के नियोजन में सेटेलाइट डाटा, एरियल फोटोग्राफी और स्थलीय पुष्टि के माध्यम से जी.आई.एस. आधारित बेस मैप एवं 'अर्बन लैण्ड यूज़ मैपिंग' पद्धति को अपनाने का प्रस्ताव है।

#### 4.9 निजी एवं सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन

आवास एवं अवस्थापना विकास में निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु सार्वजनिक-निजी एवं सहकारी क्षेत्र की सहभागिता तथा निजी क्षेत्र की समस्याओं के समाधान हेतु आवास बन्धु के सुदृढीकरण पर बल दिया गया है।





#### 4.10 पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार

पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार हेतु महायोजनाओं में न्यूनतम 15 प्रतिशत हरित क्षेत्र का प्राविधान अनिवार्य करने, तालाबों/जलाशयों के संरक्षण, जल एवं वायु प्रदूषण की रोकथाम, नगरीय ठोस अपशिष्ट के समुचित निस्तारण की व्यवस्था, 'मास ट्रान्सपोर्ट' एवं सी.एन.जी. के उपयोग को प्रोत्साहन, सड़कों के किनारे एवं हरित पट्टियों में वनीकरण को प्रोत्साहित किए जाने की रणनीति निर्धारित है। नदियों के 'फ्लड प्लेन्स' को महायोजना में पारिस्थितिकी की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र घोषित करने और इसके अन्तर्गत स्थाई प्रकृति के विकास/निर्माण को प्रतिबन्धित करने का प्रस्ताव है।

#### 4.11 नवीकरणीय ऊर्जा स्रोतों को प्रोत्साहन

रिहायशी एवं व्यवसायिक भवनों में सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम व सोलर लाइटिंग के उपयोग को प्रोत्साहन तथा जल संरक्षण हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग नीति का प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित करने का प्रस्ताव है।

#### 4.12 कैपेसिटी बिल्डिंग एवं एम.आई.एस. का विकास

प्रस्तावित नीति के अनुरूप शहरों के सुनियोजित एवं सुस्थिर विकास के उद्देश्य से विभिन्न कार्य-बिन्दुओं के क्रियान्वयन हेतु शासकीय अभिकरणों विशेष रूप से स्थानीय निकायों, विकास प्राधिकरणों तथा नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग में क्षमता विकास पर विशेष बल दिया गया है।

#### 5. राज्य सरकार, शासकीय अभिकरणों तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र की भूमिका

राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति के क्रियान्वयन में राज्य सरकार, शासकीय अभिकरणों तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र की भूमिका परिभाषित की गई है।

#### 6. कार्य-योजना

प्रस्तावित नीति के क्रियान्वयन हेतु कार्य-योजना तैयार किए जाने की भी अपेक्षा है, जिसके अन्तर्गत सन्तुलित क्षेत्रीय विकास को प्रोत्साहन, रोजगार अवसरों के सृजन, दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों की सुरक्षा, पर्यावरण संरक्षण तथा सार्वजनिक-निजी-सहभागिता को प्रोत्साहन देने की रणनीति निर्धारित है। इसके अतिरिक्त आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं के लिए भूमि की उपलब्धता, अधिनियमों/भवन उपविधियों में संशोधन, अल्प लागत की निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी को प्रोत्साहन, अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु राज्य सरकार द्वारा विधिक/नियामक एवं वित्तीय प्रयासों के सम्बन्ध में 'रोड-मैप' तैयार किए जाने की अपेक्षा है।



## 1. शहरीकरण, आवास एवं अवस्थापना परिवृश्य

### 1.1 शहरीकरण की स्थिति

- 1.1.1 जनगणना, 2011 के अनुसार प्रदेश की कुल 19.96 करोड़ जनसंख्या में से 15.51 करोड़ (77.72 प्रतिशत) ग्रामीण तथा 4.45 करोड़ (22.28 प्रतिशत) नगरीय जनसंख्या है, जो 915 छोटे-बड़े नगरों में निवास करती है। प्रदेश में 648 'स्टेट्यूटरी' नगर (630 स्थानीय निकाय, 13 छावनी परिषद 5 औद्योगिक टाउनशिप) तथा 267 जनगणना नगर हैं, जो देश की सबसे बड़ी नगरीय प्रणाली है। वर्ष 2001-2011 के दशक में प्रदेश की नगरीय जनसंख्या में 28.75 प्रतिशत की वृद्धि हुई है, जो राष्ट्रीय वृद्धि दर (31.80 प्रतिशत) से कम है।
- 1.1.2 शहरीकरण के स्तर में वर्ष 2001 में देश में उत्तर प्रदेश 18वें स्थान पर था, जो वर्ष 2011 में गिर कर 23वें स्थान पर आ गया है। प्रदेश में शहरीकरण के स्तर में क्षेत्रीय असमानताएं हैं; पश्चिमी क्षेत्र में शहरीकरण का स्तर सर्वाधिक (32.45 प्रतिशत) है, पूर्वी क्षेत्र में सबसे कम (13.40 प्रतिशत), बुन्देलखण्ड क्षेत्र में 22.74 प्रतिशत तथा मध्य क्षेत्र में 20.06 प्रतिशत है।
- 1.1.3 प्रदेश की लगभग 60 प्रतिशत नगरीय जनसंख्या प्रथम श्रेणी के 64 नगरों में तथा कुल नगरीय जनसंख्या का लगभग 28 प्रतिशत 7 महानगरों—कानपुर, लखनऊ, वाराणसी, आगरा, इलाहाबाद, मेरठ तथा गाज़ियाबाद में केन्द्रित है। वर्ष 2001-2011 के दशक में महानगरों की जनसंख्या वृद्धि दर 22.06 प्रतिशत रही है। बड़े नगरों में जनसंख्या वृद्धि का मुख्य कारण भौतिक विस्तार, आब्रजन तथा नगरीय सीमाओं में वृद्धि होना है। छोटे एवं मध्यम नगरों तथा ग्रामीण क्षेत्रों से बड़े नगरों की ओर जनसंख्या पलायन का मुख्य कारण बड़े नगरों का सुदृढ़ आर्थिक आधार एवं अवस्थापना सुविधाओं की बेहतर उपलब्धता है।
- 1.1.4 बड़े शहरों में जनसंख्या का केन्द्रीकरण रोजगार के अवसरों के 'स्पेशियल' धुवीकरण की प्रवृत्ति का द्योतक है। नगरीय क्षेत्रों में आर्थिक गतिविधियों की सघनता के कारण आर्थिक क्षमता बढ़ती है एवं रोजगार के अधिक अवसर प्राप्त होते हैं, जिसके दृष्टिगत प्रदेश में शहरीकरण आवश्यक है, परन्तु शहरीकरण के सापेक्ष नगरों में मूलभूत सेवाएं यथा—सड़कें, जलापूर्ति एवं स्वच्छता तथा शहरी नागरिकों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना सबसे बड़ी चुनौती है।

### 1.2 आवास की मांग एवं आपूर्ति

- 1.2.1 ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में कुल 15.84 लाख आवासीय इकाइयों की मांग अनुमानित थी, जिसका दो-तिहाई अर्थात् 10.45 लाख इकाइयों सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र के माध्यम से विकसित किए जाने की रणनीति निर्धारित थी, जिसमें से सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र में क्रमशः 35 प्रतिशत, 55 प्रतिशत एवं 10 प्रतिशत इकाइयों विकसित करने का लक्ष्य निर्धारित था। उक्त लक्ष्य के सापेक्ष सार्वजनिक क्षेत्र में आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा 3.77 लाख इकाइयां, निजी क्षेत्र द्वारा 5.20 लाख इकाइयों तथा सहकारी क्षेत्र द्वारा 0.50 लाख इकाइयों का विकास/निर्माण किया गया अर्थात् तीनों क्षेत्रों में कुल 9.47 लाख इकाइयों का सृजन हुआ, जो ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना में निर्धारित लक्ष्य का 90.62 प्रतिशत है, जबकि कुल मांग (15.84 लाख इकाइयां) के सापेक्ष उपलब्धि 65.97 प्रतिशत रही।

*dm*

1.2.2 बारहवीं पंचवर्षीय योजना (2012-17) के प्रारम्भ में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 5.39 लाख आवासीय इकाइयों की कमी का आकलन है, जबकि योजना के 06 वर्षों में 13.20 लाख अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की मांग अनुमानित है। इसके अतिरिक्त कच्चे मकानों, पुराने मकानों के पुनर्निर्माण तथा 'कन्जेशन फ़ैक्टर' को शामिल करते हुए बारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि में कुल 24.0 लाख आवासीय इकाइयों की आवश्यकता अनुमानित की गयी है।

### 1.3 अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता

1.3.1 प्रदेश के अधिकांश शहरों में अवस्थापना एवं यातायात सम्बन्धी समस्याएं गम्भीर हैं। नगर निगम शहरों में केवल 50 प्रतिशत परिवारों को जलापूर्ति कनेक्शन उपलब्ध है तथा कुल जलापूर्ति का 41 प्रतिशत अंश 'नॉन-रेवन्यु' जल है अर्थात् लीकेंज के माध्यम से व्यर्थ जाता है। नगरीय क्षेत्रों का मात्र 20 प्रतिशत भाग सीवरेज सिस्टम से युक्त है तथा केवल 73 प्रतिशत परिवारों को शौचालय की सुविधा उपलब्ध है। स्टार्म वाटर ड्रेनेज के अन्तर्गत नगरों का 58 प्रतिशत भाग आच्छादित है तथा टोस कूड़े का केवल 88 प्रतिशत एकीकरण हो पाता है। किसी भी नगर में एकीकृत जल निकासी तथा एकीकृत सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट प्रणाली उपलब्ध नहीं है।

1.3.2 केन्द्रीय स्टेटिस्टिकल ऑर्गेनाइजेशन के अनुमान के अनुसार प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में वर्ष 1991 में 58.4 लाख जनसंख्या मलिन बस्तियों में निवास करती थी, जो 2001 में बढ़कर 77.10 लाख तथा वर्ष 2011 में 1.02 करोड़ हो गई है। इस प्रकार 23.05 प्रतिशत नगरीय जनसंख्या गुणवत्तायुक्त जीवनशैली हेतु आवश्यक मूल सुविधाओं से वंचित है।

1.3.3 प्रदेश में हो रहे शहरीकरण के फलस्वरूप उत्पन्न होने वाली मुख्य चुनौतियों में मलिन बस्तियों की जनसंख्या में वृद्धि, 'अफोर्डेबल हाउसिंग' का अभाव, पेय जलापूर्ति का अभाव, पर्यावरण की समस्याएं, अस्वच्छता, भूमि पर नगरीयकरण का निरन्तर बढ़ रहा दबाव, अतिक्रमण, अव्यवस्थित शहरी विस्तार तथा 'मास ट्रांसपोर्ट सिस्टम' का अभाव, इत्यादि शामिल हैं। यद्यपि स्थानीय नगर निकायों के पास अपने दायित्वों के निर्वहन हेतु वित्तीय संसाधनों का अभाव है, तथापि बड़े नगरों में तीव्र गति से बढ़ रही जनसंख्या को मौलिक सुविधाएं यथा-सुरक्षित पेय जलापूर्ति, स्वच्छता, जल-निकासी, सीवरेज, मार्ग-प्रकाश व्यवस्था, सड़कों, आदि के प्राविधान के लिए निरन्तर बढ़ रहे दबाव को सहन करना होगा। उक्त परिदृश्य के दृष्टिगत अवस्थापना एवं 'अफोर्डेबल हाउसिंग' के प्राविधान हेतु वर्तमान नीतियों की समीक्षा, नई कन्सेप्ट का अंगीकरण, 'पी.पी.पी.' को प्रोत्साहन तथा स्थानीय अभिकरणों की क्षमता का सम्वर्द्धन एवं सुदृढीकरण करना अपरिहार्य होगा।

*du*



## 2. राज्य सेक्टर की कार्यपूर्ति समीक्षा

### 2.1 विधिक ढांचा

शहरों को सुनियोजित दिशा प्रदान करने के उद्देश्य से एवं भवन निर्माण पर यथेष्ट नियन्त्रण हेतु "उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम, 1958" के अधीन 74 विनियमित क्षेत्र घोषित किए गए हैं, जिनकी सूची परिशिष्ट-1 पर है। प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में सुनियोजित रूप से आवास उपलब्ध कराने हेतु "आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965" के अधीन उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद का गठन किया गया एवं इसके साथ-साथ सहकारी क्षेत्र में आवास निर्माण हेतु वर्ष 1969 में "उत्तर प्रदेश सहकारी आवास संघ" स्थापित किया गया, जो वर्तमान में नाम परिवर्तन के फलस्वरूप "सहकारी आवास निर्माण एवं वित्त निगम लिमिटेड" के नाम से कार्यरत है।

आवास निर्माण के साथ-साथ महायोजना के अनुसार नगरों का सुनियोजित विकास सुनिश्चित करने हेतु शासन द्वारा "उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973" के अधीन प्रदेश में कुल 27 विकास प्राधिकरण गठित किए जा चुके हैं, जिनकी सूची परिशिष्ट-2 पर है। विशिष्ट महत्त्व के ऐसे क्षेत्र जिनका राज्य सरकार के विचार से नियोजित विकास आवश्यक है, के प्रयोजनार्थ वर्ष 1986 में "उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986" अधिनियमित हुआ। उक्त अधिनियम के अधीन प्रदेश में कुल 5 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण गठित किए गए हैं, जिनकी सूची परिशिष्ट-3 पर है। इसके अतिरिक्त नगरीय क्षेत्रों में बहुमजिले निर्माण को प्रोत्साहित करने तथा अपार्टमेन्ट्स के बेहतर रख-रखाव हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट ऑनरशिप एक्ट, 1975 को निरस्त करते हुए उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) अधिनियम, 2010 प्रख्यापित किया गया है।

वर्तमान में प्रदेश में 630 स्थानीय निकायों में से केवल 137 नगर विभिन्न नियोजन अधिनियमों के अधीन अधिसूचित हैं; जबकि शेष 493 नगरों में भू-उपयोग नियोजन एवं विकास नियन्त्रण हेतु अभी विधिक एवं संस्थागत व्यवस्था नहीं है।

### 2.2 संगठनात्मक ढांचा

वर्तमान में प्रदेश के प्रमुख नगरों में 27 विकास प्राधिकरण तथा आवास एवं विकास परिषद 54 छोटे-बड़े नगरों में कार्यरत है। इसके अतिरिक्त प्रदेश स्तर पर आवास बन्धु तथा नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग कार्यरत है। आवास बन्धु, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के लिए एक चिन्तन केन्द्र के रूप में कार्यरत है, जिसका मुख्य उद्देश्य प्रदेश के शहरी क्षेत्रों के नियोजित विकास एवं आवास निर्माण से सम्बन्धित समस्याओं का समाधान, निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहन, शासकीय अभिकरणों की 'सुविधाप्रदायक' भूमिका को सुदृढ़ बनाना तथा आवास सेक्टर की परियोजनाओं के क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों का निराकरण करना है। नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा प्रदेश के नियोजित विकास के हित में प्राविधिक निर्देशन के रूप में शासन, शासकीय अभिकरणों तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र को सहायता प्रदान की जाती है और नगरों की महायोजनाएं भी तैयार की जाती हैं, जिस हेतु मण्डल स्तर पर 12 सम्भागीय नियोजन खण्ड कार्यरत हैं। आवास एवं शहरी नियोजन विभाग का संगठनात्मक ढांचा परिशिष्ट-4 पर है।

### 2.3 भूमि अर्जन एवं विकास

2.3.1 ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि (2007-12) में आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विभिन्न नगरों में 32,190 हैक्टेयर लक्ष्य के सापेक्ष मात्र 3241.14 हैक्टेयर भूमि अर्जित की गई, जो लक्ष्य का 10.07 प्रतिशत है। भूमि अर्जन की मन्द

*d-*



प्रगति मुख्य रूप से अर्जन की जटिल एवं समयकारक प्रक्रिया तथा भूमि अधिग्रहण के विरुद्ध किसानों/भू-स्वामियों के विरोध के कारण रही है।

2.3.2 प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में बारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि (2012-17) में अनुमानित 24.00 लाख आवासीय इकाइयों के विकास/निर्माण हेतु लगभग 15,000 हेक्टेयर भूमि की आवश्यकता का अनुमान है। भूमि अर्जन अधिनियम के अधीन भूमि अधिग्रहण में चूंकि कठिनाइयाँ हैं, अतः भूमि जुटाव के नए विकल्पों पर विचार करना होगा।

#### 2.4 सबके लिए आवास

2.4.1 सार्वजनिक क्षेत्र में 'सबके लिए आवास' कार्यक्रम के अन्तर्गत ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना (2007-12) हेतु निर्धारित लक्ष्य 2.55 लाख इकाइयों के सापेक्ष आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा 2.09 लाख इकाइयों का विकास/निर्माण किया गया, जो लक्ष्य का 82 प्रतिशत है। उक्त योजनावधि में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग हेतु 1,07,000 लक्ष्य के सापेक्ष 96,077 इकाइयाँ (89.79 प्रतिशत), अल्प आय वर्ग हेतु 63,000 लक्ष्य के सापेक्ष 31,105 इकाइयाँ (49.37 प्रतिशत), मध्यम आय वर्ग हेतु 56,000 लक्ष्य के सापेक्ष 42,473 (75.84 प्रतिशत) इकाइयाँ तथा उच्च आय वर्ग हेतु 29,000 लक्ष्य के सापेक्ष 39,440 (136 प्रतिशत) इकाइयाँ पूर्ण की गईं।

2.4.2 बारहवीं पंचवर्षीय योजना के प्रथम वित्तीय वर्ष (2012-13) में समस्त आय वर्गों के भूखण्डों/भवनों के विकास एवं निर्माण हेतु निर्धारित 40,000 इकाइयों के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि 28,473 (71 प्रतिशत) रही, जिसमें से ई.डब्ल्यू.एस. की 21,000 इकाइयों के लक्ष्य के सापेक्ष 10,170 इकाइयाँ (48 प्रतिशत) तथा एल.आई.जी. की 7,000 इकाइयों के लक्ष्य के सापेक्ष 5,427 इकाइयाँ (77 प्रतिशत) उपलब्धि रही।

2.4.3 नगरीय क्षेत्र में गरीबी रेखा के नीचे रहने वालों को आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु 'मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजनान्तर्गत वर्ष 2008-09 में कुल 1.01 लाख इकाइयों के लक्ष्य के सापेक्ष कुल 96,638 भवनों का कब्जा दिया गया। योजना के द्वितीय चरण (2010-11) में 42,768 भवनों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष 42,463 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया। तृतीय चरण (2011-12) में 24,276 भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष 1,756 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया। इस प्रकार इस योजनान्तर्गत 1,68,044 भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष 1,43,155 भवनों का निर्माण पूर्ण किया गया, जिस पर कुल रू. 2605 करोड़ व्यय हुए।

2.4.4 निजी क्षेत्र में सृजित हाऊसिंग स्टॉक के परिमाण को देखते हुए यह निश्चित रूप से कहा जा सकता है कि अधिकांश आवासीय इकाइयों के सृजन का झुकाव मध्यम एवं उच्च आय वर्गों की ओर है। अतः राज्य सरकार द्वारा यह प्रयास किया जाना होगा कि निजी व सहकारी क्षेत्र द्वारा किए जा रहे कार्यों में आने वाली बाधाओं को दूर कर इन दोनों क्षेत्रों को आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग आवास के निर्माण हेतु प्रोत्साहित किया जाय और आवास के प्राविधान में अधिक सक्षम बनाया जाए तथा 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप (पी.पी.पी.)' को प्रोत्साहित किया जाए। आवास सेक्टर में अधिकाधिक निजी पूँजी निवेश सुनिश्चित करने हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा 'सुविधाप्रदायक' की भूमिका निभाते हुए नियामक सुधारों एवं प्रक्रियात्मक सरलीकरण के माध्यम से ऐसी परिस्थितियाँ उत्पन्न की जानी होंगी, जिससे समाज के समस्त वर्गों और विशेष रूप से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास सुलभ हो सकें।



### 3. राज्य शहरी आवास नीति-1995 के कियान्वयन की समीक्षा

राज्य शहरी आवास नीति वर्ष 1995 में घोषित की गई थी, जिसके कियान्वयन की स्थिति निम्नवत् है:-

#### 3.1 महत्वपूर्ण नीतिगत प्रयास

- 3.1.1 आवास निर्माण हेतु 'अनुकूल वातावरण' सृजित करने के उद्देश्य से मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में सरलीकरण किया गया।
- 3.1.2 एफ.ए.आर. को अवस्थापना विकास हेतु संसाधन के रूप में उपयोग करने तथा दुर्लभ नगरीय भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने एवं कृषि-योग्य भूमि के संरक्षण के उद्देश्य से कय-योग्य एफ.ए.आर. की नीति लागू की गई।
- 3.1.3 भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा हेतु भूतल सहित तीन मंजिल से अधिक एवं 12 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों व 500 वर्गमीटर से अधिक भू-आच्छादन वाले अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों में आई.एस. तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के प्राविधानों के अनुसार निर्माण अनिवार्य किया गया।
- 3.1.4 महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोगों के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता हेतु आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स बनाए गए।
- 3.1.5 भूगर्भ जल के संरक्षण एवं समुचित जल-प्रबन्धन हेतु 300 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भवनों में 'रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग' व्यवस्था अनिवार्य की गई।
- 3.1.6 परम्परागत ऊर्जा के संरक्षण एवं सौर ऊर्जा के उपयोग को प्रोत्साहित करने हेतु कार्यात्मक भवनों तथा 500 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना अनिवार्य की गई।
- 3.1.7 शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु निःशक्त जन (समान अवसर, अधिकार, संरक्षण एवं पूर्ण भागीदारी) अधिनियम, 1995 में निहित प्राविधानों के अनुरूप सार्वजनिक उपयोग वाली सभी इमारतों तथा जन-सुविधाओं के निर्माण के लिए विशिष्ट मानक निर्धारित किए गए।
- 3.1.8 अनधिकृत रूप से निर्मित कालोनियों में मूलभूत सुविधाओं का प्राविधान सुनिश्चित करने हेतु वर्ष 2001 में नियमितीकरण की नीति जारी की गई।
- 3.1.9 महायोजनान्तर्गत 'निम्न' भू-उपयोग से 'उच्च' भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क निर्धारण हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 में वर्ष 2007 में संशोधन किया गया।
- 3.1.10 आवास सेक्टर में निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहित करने हेतु वर्ष 2003 में हाई-टेक टाउनशिप नीति, वर्ष 2005 में निजी क्षेत्र में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति तथा वर्ष 2009 में 'न्यू-टाउनशिप' के विकास की नीति घोषित की गई है।
- 3.1.11 विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में औद्योगिक, व्यवसायिक तथा आवासीय प्रयोजन हेतु अवस्थापना सुविधाओं (यथा-टॉल रोड का निर्माण, फ्लाई-ओवर, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, पुल, आदि के विकास/निर्माण अथवा रख-रखाव करने) के प्राविधान एवं अनुरक्षण के लिए वर्ष 2003 में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 में संशोधन किया गया।

*du*



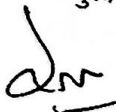
- 3.1.12 आवास सेक्टर में सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन दिए जाने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश सहकारी आवास संघ को राज्य के 11 बड़े नगरों में सहकारी आवास समितियों के ले-आउट प्लान स्वीकृत करने का अधिकार दिया गया तथा निबंधित सहकारी आवास समितियों की भूमि के समायोजन हेतु नीति निर्धारित की गई।
- 3.1.13 निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहित कर विकास प्राधिकरणों और आवास एवं विकास परिषद की 'सुविधाप्रदायक' भूमिका को सुदृढ़ बनाने तथा परियोजना कियान्वयन में उत्पन्न होने वाली कठिनाईयों के निराकरण हेतु आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन वर्ष 1997 में आवास बन्धु का गठन किया गया।
- 3.1.14 विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा नगरों के अवस्थापना विकास के प्रति योगदान सुनिश्चित करने हेतु वर्ष 1998 में उक्त अभिकरणों में अवस्थापना निधि का गठन किया गया।
- 3.1.15 अपार्टमेन्ट्स के स्वामित्व, कामन सुविधाओं के रख-रखाव एवं अनुरक्षण, आदि से सम्बन्धित समस्याओं के समाधान हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) अधिनियम, 2010 प्रख्यापित किया गया।
- 3.1.16 नजूल भूमि के पट्टेदारों को 'सिक्वोरिटी ऑफ टेन्चोर' प्रदान करने तथा राज्य के आर्थिक संसाधनों में वृद्धि किए जाने के उद्देश्य से नजूल भूमि को फ्री-होल्ड करने की नीति लागू की गई।
- 3.1.17 सार्वजनिक अभिकरणों की भूमि को लीज पर आवंटन की नीति को समाप्त कर वर्ष 1995 से फ्री-होल्ड के रूप में आवंटन तथा पूर्व में लीज पर आवंटित भूखण्डों को भी फ्री-होल्ड में परिवर्तन की नीति लागू की गई।
- 3.1.18 विकास की प्रक्रिया में भू-स्वामियों/किसानों की भागीदारी सुनिश्चित करने हेतु जून 2011 में भूमि अधिग्रहण की नई नीति जारी की गई।
- 3.1.19 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों में 'नागरिक अधिकार-पत्र' लागू किया गया जिसमें शिकायतों के समयबद्ध समाधान, सूचना की उपलब्धता, सूचनाओं हेतु सम्पर्क व्यवस्था तथा विभिन्न कार्यों हेतु समय-सीमा एवं उत्तरदायित्व का निर्धारण किया गया।
- 3.1.20 जन शिकायतों के निस्तारण हेतु आवास एवं विकास परिषद में 'परिषद बन्धु' तथा प्राधिकरणों में 'प्राधिकरण मित्र' की स्थापना की गई।
- 3.1.21 शासन की पारदर्शिता की नीति एवं जनसुविधा के उद्देश्य से 'ई-गवर्नेन्स' के अन्तर्गत आवास एवं शहरी नियोजन विभाग तथा आवास बन्धु, में लोकल एरिया नेटवर्क की स्थापना की गई तथा अप्रैल, 2002 में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट लॉन्च की गई है। इसके अतिरिक्त आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा भी अपने वेबसाइट बनाए गए, जिन पर उक्त अभिकरणों के संगठनात्मक स्वरूप, महत्वपूर्ण योजनाओं तथा उनके द्वारा विकसित/निर्मित सम्पत्तियों की जानकारी उपलब्ध रहती है।
- 3.1.22 उत्तर प्रदेश सरकार की प्रशिक्षण नीति, 1999 के अनुक्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन कार्यरत विभिन्न विभागों/संस्थाओं के कार्मिकों के ज्ञान, कौशल एवं सुसंगत अभिवृत्ति को विकसित कर संवेदनशीलता बढ़ाने, प्रतिबद्धता सुनिश्चित करने एवं सेवाओं की गुणवत्ता में सुधार के लिए प्रशिक्षण नीति बनाई गई।





### 3.2 नीतियों के क्रियान्वयन की समीक्षा

- 3.2.1 आवास सेक्टर में निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु घोषित हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीतियों के क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निराकरण हेतु शासन द्वारा समय-समय पर संशोधन किए गए, परन्तु इन नीतियों के अधीन अनुमोदित परियोजनाओं का समयबद्ध क्रियान्वयन नहीं हो सका है और न ही इनके अधीन विकासकर्ताओं द्वारा सामाजिक दायित्वों यथा--ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग, ग्रामीण आबादियों एवं सामुदायिक सुविधाओं का विकास, आदि की पूर्ति नीतियों के अनुरूप सुनिश्चित हो रही है।
- 3.2.2 शहरी आवास नीति-1995 में भूमि प्रबन्ध सम्बन्धी प्राविधानों यथा-जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम-1950 में संशोधन कर आवासीय योजनाओं के लिए सुविधायुक्त भूमि सुलभ कराने हेतु नई भूमि नीति बनाए जाने की अपेक्षा थी। परन्तु नई आवासीय योजनाओं/टाउनशिप के विकास के लिए 12.5 एकड़ से अधिक भूमि जुटाव में अभी भी प्रक्रियात्मक कठिनाईयों हैं।
- 3.2.3 शहरी आवास नीति-1995 के अनुसार विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, निजी विकासकर्ताओं, अशासकीय संस्थाओं द्वारा 'निर्मिति-केन्द्रों' के माध्यम से अल्प लागत की निर्माण सामग्री एवं व्यय-क्षम (कास्ट इफेक्टिव) निर्माण प्रौद्योगिकी में कामगारों/श्रमिकों को प्रशिक्षण देने के लिए रणनीति निर्धारित थी। उक्त के अनुपालन में हड़को के सहयोग से प्रदेश में यद्यपि विभिन्न जनपदों में 'निर्मिति-केन्द्रों' के प्रस्ताव स्वीकृत किए गए, परन्तु उक्त केन्द्र कार्यशील नहीं हो सके।
- 3.2.4 शहरी आवास नीति-1995 के अधीन महायोजनाओं की संरचना में एकरूपता लाने व इसे तकनीकी एवं व्यावहारिक दृष्टि से सार्थक बनाने हेतु नई तकनीक अंगीकृत कर उसमें जन-सामान्य की भागीदारी बढ़ाए जाने की अपेक्षा थी। इसके अतिरिक्त महायोजना में 'इन्वेस्टमेंट प्लान' का समावेश कर महायोजना प्रस्तावों को नगरीय अवस्थापना सुविधाओं से एकीकृत किए जाने की भी अपेक्षा थी। परन्तु वित्तीय संसाधनों के अभाव, प्रशिक्षण की कमी तथा पर्याप्त तकनीकी स्टाफ की अनुपलब्धता के कारण महायोजना की संरचना में नई तकनीकों विशेष रूप से जी.आई.एस. का उपयोग सुनिश्चित नहीं हो सका है।
- 3.2.5 उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम में वर्ष 1997 में संशोधन द्वारा सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण को संज्ञेय अपराध बनाया गया है, जिसके कम में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में सार्वजनिक भूमियों/स्थानों, मार्गों, पटरियों, नालों एवं नालियों, आदि पर अतिक्रमण हटाने एवं अवैध निर्माण के नियन्त्रण हेतु प्रदेश सरकार द्वारा समय-समय पर कई शासनादेश जारी किए गए हैं और स्थानीय स्तर पर अतिक्रमण विरोधी अभियान चलाए गए हैं, परन्तु अतिक्रमण की समस्या अभी भी गम्भीर बनी हुई है।
- 3.2.6 प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में भूजल के संरक्षण एवं समुचित प्रबन्धन हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग नीति तथा अपारम्पारिक ऊर्जा के प्रोत्साहन हेतु सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम के प्राविधान लागू किए गए हैं। परन्तु विधिक व्यवस्था के अभाव में उक्त व्यवस्थाएं केवल मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया तक सीमित हैं।
- 3.2.7 अवस्थापना विकास में निजी क्षेत्र की भागीदारी को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 में व्यवस्था की गई है, परन्तु उक्त व्यवस्था के अधीन निजी क्षेत्र में कोई टॉल रोड, एस.टी.पी., फ्लाई-ओवर, पुल, आदि का निर्माण सम्भव नहीं हो पाया है।



- 3.2.8 किराया नियन्त्रण अधिनियम में परिवर्तन कर इसे अत्याधिक आवास निर्माणोन्मुखी बनाए जाने की रणनीति निर्धारित थी, ताकि मकान मालिक एवं किराएदार के हितों को समान संरक्षण मिल सके, परन्तु उक्त अधिनियम में संशोधन की कार्यवाही पूर्ण नहीं हुई है।
- 3.2.9 शहरी आवास नीति-1995 के अनुसार नगरीय क्षेत्रों में स्वदेशी व स्थानीय वास्तुकला को बढ़ावा देने तथा प्रदेश की ऐतिहासिक, सांस्कृतिक धरोहर के संरक्षण की अपेक्षा थी। तत्कम में नगरों की महायोजनाओं के अन्तर्गत ऐतिहासिक, सांस्कृतिक धरोहरों के संरक्षण हेतु विशिष्ट भू-उपयोग अर्थात् 'हेरिटेज जोन्स' निर्धारित किए गए/जा रहे हैं एवं उनके संरक्षण हेतु जोनिंग रेगुलेशनस व भवन उपविधि में प्राविधान किए गए हैं, परन्तु हेरिटेज साइट्स के कन्ज़र्वेशन हेतु विनियम लागू नहीं हो सके हैं।
- 3.3 बाधाएं, विफलताएं एवं नयी नीति की आवश्यकता
- राज्य शहरी आवास नीति के क्रियान्वयन में उत्पन्न निम्न बाधाओं एवं विफलताओं के दृष्टिगत नयी राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति बनाए जाने की आवश्यकता है:-
- 3.3.1 नगरीय निर्धनों के लिए 'कास-सब्सिडी' के माध्यम से मांग के अनुरूप 'अफोर्डेबल हाउसिंग' की पूर्ति सम्भव नहीं हो रही है। इसी प्रकार हाई-टेक एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीतियों के अधीन दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हाउसिंग एवं अन्य सामाजिक दायित्वों का अनुपालन नहीं हो रहा है। उक्त व्यवस्थाएं सुनिश्चित करने के साथ-साथ इन नीतियों में संशोधन एवं प्रभावी अनुश्रवण हेतु नयी शहरी आवास एवं पर्यावास नीति में विशेष बल दिया गया है।
- 3.3.2 भू-अर्जन अधिनियम के अधीन भूमि अर्जन की जटिल एवं समयकारक प्रक्रिया के कारण आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जन एवं जुटाव में अनेक कठिनाईयां हैं। अतः नयी राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति में भूमि जुटाव के नए 'कान्सेप्ट' यथा-लैण्ड पूलिंग, ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स, 'अर्बन रि-डेवलपमेन्ट' को लागू करने तथा 'वर्टिकल डेवलपमेन्ट' को प्रोत्साहित करने हेतु विशेष बल दिया गया है।
- 3.3.3 शहरों के सजीव, सुरक्षित, एकीकृत एवं सुरिथर विकास, नगरीय प्रसार के नियन्त्रण तथा पर्यावरण संरक्षण हेतु 'काम्पैक्ट विकास', शहरी पुनर्विकास, 'मास ट्रंसपोर्ट' तथा 'ट्रान्ज़िट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' आदि पर बल दिए जाने की आवश्यकता है, जिस हेतु नई नीति में प्राविधान किए गए हैं।
- 3.3.4 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग निर्माण में किफायती, गुणवत्तापरक निर्माण सामग्रियों एवं प्रौद्योगिकियों का उपयोग अभी तक सुनिश्चित नहीं हो सका है, जिसके कारण इन आय वर्गों की हाउसिंग के लिए 'सब्सिडी' का भार अधिक बढ़ रहा है। अतः उक्त श्रेणियों के मकानों की लागत को कम करने हेतु 'लो कास्ट विल्डिंग मैटेरियल्स एवं टेक्नोलॉजी' को अंगीकृत करने एवं हुए उनके विकास को बढ़ावा देने हेतु नयी नीति में समुचित प्राविधान किए गए हैं।
- 3.3.5 प्रदेश के प्रमुख नगरों में बहुमंजिले निर्माण की प्रवृत्ति के दृष्टिगत उनमें 'कामन सुविधाओं के अनुरक्षण की समुचित व्यवस्था के लिए वर्ष 2010 में 'अपार्टमेन्ट ऑनरशिप' अधिनियम लागू किया गया है, जिसके अधीन रूल्स एवं वाई-लॉज भी अधिसूचित किए जा चुके हैं। नई नीति के अन्तर्गत उक्त अधिनियम के प्राविधानों को कड़ाई से लागू करने तथा नियमित अनुश्रवण एवं 'फीड-बैक' प्राप्त करने की अनुशांसा की गई है।





- 3.3.6 आवास एवं अवस्थापना के क्षेत्र में निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों, अन्तर्विभागीय समस्याओं के निराकरण तथा विकासकर्ताओं के दायित्वों को पूर्ण कराने हेतु उक्त नीति का पुनः परीक्षण कर इसे संशोधित/पुनरीक्षित किए जाने का प्रस्ताव है।
- 3.3.7 प्रदेश में शहरीकरण का झुकाव बड़े शहरों की ओर है और छोटे एवं मध्यम नगरों तथा ग्रामीण क्षेत्रों से बड़े शहरों की ओर आब्रजन की गति निरन्तर बढ़ रही है। इस सम्बन्ध में संतुलित क्षेत्रीय विकास हेतु नई नीति में बड़े शहरों के साथ-साथ छोटे एवं मध्यम नगरों तथा 'सेटेलाइट टाउन्स' के विकास पर बल दिया गया है।
- 3.3.8 नगरीय क्षेत्रों के भौतिक विस्तार के फलस्वरूप कृषि भूमि का द्रुत गति से ह्रास हो रहा है और ग्रामीण क्षेत्र मूलभूत जनसुविधाओं से वंचित होते जा रहे हैं। अतः 'अर्बन-रूरल कन्टीन्यूयम' बनाए रखने एवं ग्रामीण क्षेत्रों को शहरीकरण की मुख्य धारा से जोड़ने के लिए ग्रामीण आबादियों के समेकित विकास पर विशेष बल दिया गया है।
- 3.3.9 नगरीय क्षेत्रों में भूजल की रिचार्जिंग एवं संरक्षण के उद्देश्य से 'रूफ टॉप रेनवाटर हार्वेस्टिंग' नीति का क्रियान्वयन उपलब्धियां धरातल पर दृष्टिगोचर नहीं हो रहा है। अतः उक्त नीति को 'जलवायु परिवर्तन' की राष्ट्रीय कार्य-योजना के परिप्रेक्ष्य में पुनरावलोकन कर उसके प्रभावी क्रियान्वयन हेतु विधिक व्यवस्थाएं करने का प्रस्ताव है।

#### 3.4 नई नीति की अपेक्षाएं

- 3.4.1 बारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि (2012-17) में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 24.00 लाख आवासीय इकाइयों की मांग अनुमानित है, जिसके सापेक्ष सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र के माध्यम से 14.50 लाख इकाइयों (लगभग 60 प्रतिशत) की आपूर्ति किए जाने का लक्ष्य निर्धारित है, जिसमें से 30 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग, 34 प्रतिशत अल्प आय वर्ग, 24 प्रतिशत मध्यम आय वर्ग तथा 12 प्रतिशत इकाइयों उच्च आय वर्ग की होंगी। तत्कम में बारहवीं पंचवर्षीय योजनान्तर्गत निर्धारित रणनीति के अनुरूप सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र हेतु क्रमशः 36 प्रतिशत, 54 प्रतिशत एवं 10 प्रतिशत इकाइयों विकसित करने का लक्ष्य निर्धारित है, जिसकी फॉट तालिका-3.4.1 में दी गई है।

तालिका-3.4.1

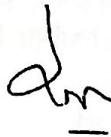
| क्षेत्र/सेक्टर                       | लक्ष्य (इकाइयों की संख्या, लाख में) | प्रतिशत |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| (क) सार्वजनिक क्षेत्र                |                                     | 36      |
| (i) सबके लिए आवास                    | 2.66                                |         |
| (ii) आवासहीनों के लिए आवास           | 2.50                                |         |
| (ख) निजी क्षेत्र                     |                                     | 54      |
| (i) हाई-टेक एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप | 3.00                                |         |
| (ii) सेल्फ-हेल्प हाउसिंग             | 4.84                                |         |
| (ग) सहकारी क्षेत्र                   | 1.50                                | 10      |
| योग                                  | 14.50                               | 100     |

*du*



"सबके लिए आवास" कार्यक्रम के अन्तर्गत विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा 2.66 लाख इकाइयों का निर्माण किया जाएगा। उक्त इकाइयों में से 64 प्रतिशत इकाइयों आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग की होंगी। आवासहीनों के लिए आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा नयी योजनाएं क्रियान्वित की जानी होंगी। इसके अतिरिक्त केन्द्र पुरोनिधानित राजीव आवास योजनान्तर्गत सूडा के माध्यम से मलिन बस्ती सुधार/पुनर्विकास योजनाएं क्रियान्वित की जाएंगी। इस प्रकार सार्वजनिक क्षेत्र के लिए बारहवीं पंचवर्षीय योजना में निर्धारित 5.16 लाख इकाइयों के लक्ष्य को पूर्ण करने हेतु प्रत्येक वर्ष लगभग एक लाख आवासीय इकाइयों का निर्माण करना होगा।

- 3.4.2 निजी क्षेत्र में हाई-टेक टाउनशिप हेतु विकासकर्ताओं द्वारा कय/अर्जित 8,192.54 एकड़ भूमि के दृष्टिगत लगभग 3.5 लाख आवासीय इकाइयों तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत कय की गई 3,254 एकड़ भूमि के दृष्टिगत आगामी पाँच वर्षों में लगभग 1.50 लाख इकाइयों का सृजन अनुमानित है। इस प्रकार निजी क्षेत्र में आगामी पाँच वर्षों में लगभग 5.0 लाख इकाइयों का सृजन सम्भावित है, जो इस क्षेत्र हेतु निर्धारित 7.84 लाख इकाइयों के सापेक्ष लगभग 57 प्रतिशत होगा। इसके अतिरिक्त असंगठित निजी क्षेत्र (सेल्फ हेल्प ग्रुप्स) का 20 प्रतिशत अतिरिक्त योगदान मानते हुए निजी क्षेत्र के माध्यम से लगभग 85 प्रतिशत लक्ष्य की आपूर्ति हो सकेगी।
- 3.4.3 नई राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति के अन्तर्गत सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्रों की भूमिका को और अधिक सक्रिय बनाने हेतु प्रयास किए जाएंगे। इस सम्बन्ध में नियामक सुधारों, शासकीय अभिकरणों की सुविधाप्रदायक भूमिका के सुदृढीकरण, प्रक्रियाओं के सरलीकरण, भूमि जुटाव एवं नियोजन की 'इनोवेटिव कान्सेप्ट्स' का अंगीकरण तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्रों के सामाजिक दायित्वों के निर्वहन हेतु समुचित व्यवस्था एवं प्रभावी अनुश्रवण की प्रक्रिया लागू की जाएगी, ताकि नई नीति के उद्देश्यों की शत-प्रतिशत पूर्ति सुनिश्चित हो सके।



#### 4. राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2007 के उद्देश्य

- 4.1 संविधान के 74वें संशोधन की अपेक्षा के क्रम में क्षेत्रीय नियोजन के 'पर्सपेक्टिव' का उपयोग करते हुए जिला नियोजन समितियों द्वारा जिला योजनाओं तथा महानगर नियोजन समितियों द्वारा महानगरीय योजनाओं को सुव्यवस्थित शहरी नियोजन हेतु एक महत्वपूर्ण कारक के रूप में बढ़ावा देना। इस सम्बन्ध में नगर एवं ग्राम नियोजन अधिनियमों का आवश्यकतानुसार परिशोधन और उसका प्रभावी कार्यान्वयन सुनिश्चित करने हेतु प्रयास करना।
- 4.2 समाज के सभी वर्गों और विशेषकर अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति, पिछड़े वर्गों, अल्पसंख्यकों तथा शहरी गरीबों के लिए आर्थिक क्षमतानुसार आवास का प्राविधान सुनिश्चित करना। सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की समस्त नई आवासीय योजनाओं में 10-15 प्रतिशत भूमि/20-25 प्रतिशत एफ.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए आरक्षित करना।
- 4.3 समाज के निर्धनतम व्यक्तियों, जो मकान की पूरी कीमत की अदायगी नहीं कर सकते, को समुचित 'सब्सिडी' देकर किराया व स्वामित्व आधार पर पर्याप्त रूप से अच्छे मकान मुहैया कराने हेतु प्रयास करना तथा विशेष रूप से उपेक्षित व्यक्तियों के लिए बुनियादी सेवाओं सहित आवास की आपूर्ति में वृद्धि करना।
- 4.4 आवास और नए नगरों के एकीकृत विकास में निवेश को आकर्षित करने हेतु प्रयास करना।
- 4.5 आवास और अवस्थापना क्षेत्र में अन्य के साथ-साथ सार्वजनिक निजी साझेदारी को प्रोत्साहन, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण तथा पर्यावरण अनुकूल, निवेश अनुकूल एवं राजस्व उपार्जनकारी विनियमों व उपविधियों, आदि की संरचना करना।
- 4.6 आवास और अवस्थापना के लिए समुचित वित्तीय रियायतें देने हेतु प्रयास करना।
- 4.7 समाज के कमजोर वर्ग के लोगों के लिए रोजगार बढ़ाने हेतु निर्माण सम्बन्धी क्रिया-कलापों में तेजी लाना।
- 4.8 किफायती, गुणवत्तापरक निर्माण सामग्रियों व प्रौद्योगिकी के विकास को बढ़ावा देना, ताकि ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के मकानों की लागत में कमी लाई जा सके।
- 4.9 सतत विकास के साथ "सभी के लिए आर्थिक क्षमतानुसार आवास" के समग्र उद्देश्य की प्राप्ति के लिए गरीबी उपशमन और रोजगार उपार्जन कार्यक्रमों की सम्पूर्ति करना।
- 4.10 विभिन्न हितधारियों की भूमिका तथा कार्य योजना एवं अनुवर्ती कार्यवाही से सम्बन्धित पहलुओं सहित भूमि, वित्त, विधि एवं विनियामक सुधारों के साथ-साथ प्रौद्योगिकी सहायता और हस्तान्तरण से सम्बन्धित विशिष्ट कार्यवाहियों पर बल देना।
- 4.11 बड़े शहरों की ओर प्रवास की दर में कमी लाने के उद्देश्य से आर्थिक गति के जनक के रूप में कार्य कर पाने वाले छोटे एवं मध्यम नगरों के विकास में तेजी लाने का प्रयास करना।





## 5. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के उद्देश्य

### 5.1 सुनियोजित एवं सुस्थिर (सस्टेनेबल) शहरों का विकास

- (I) शहरों का सुव्यवस्थित, सुनियोजित एवं सुस्थिर विकास सुनिश्चित करना तथा शहरीकरण के स्तर में क्षेत्रीय असमानताओं को दूर कर सन्तुलित शहरीकरण को प्रोत्साहन देना।
- (II) शहरों के सजीव एवं सुरक्षित विकास, सामाजिक सशक्तिकरण तथा पर्यावरण संरक्षण हेतु उच्च घनत्व एवं उच्च एफ.ए.आर. आधारित 'काम्पैक्ट' विकास को बढ़ावा देना।
- (III) शहरों के आन्तरिक भागों में पुनर्विकास एवं पुनर्निर्माण को प्रोत्साहित करना।
- (IV) महायोजना तकनीक में परिवर्तन करते हुए उसे व्यवहारिक एवं वर्कयल बनाने हेतु रणनीति का निर्धारण।
- (V) शहरी-ग्रामीण लिन्केजेज का सुदृढीकरण कर ग्रामीण आवासियों को शहरीकरण की मुख्य धारा से जोड़ना।

### 5.2 आर्थिक क्षमतानुसार आवास

- (I) समाज के समस्त वर्गों, विशेष रूप से नगरीय निर्धनों के लिए, उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग) की उपलब्धता सुनिश्चित करना।
- (II) सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र द्वारा विकसित की जाने वाली नई आवासीय योजनाओं में दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए कास-सब्सिडी के माध्यम से कमशः 10-10 प्रतिशत (न्यूनतम 20 प्रतिशत) आवासों का निर्माण सुनिश्चित करना।

### 5.3 आवास एवं अवस्थापना विकास हेतु भूमि जुटाव

- (I) भूमि जुटाव, विकास एवं प्रबन्धन हेतु प्रगतिशील भूमि अधिग्रहण नीति बनाना तथा भूमि जुटाव की अन्य पद्धतियों यथा- 'लैण्ड पूलिंग' और 'ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स' को अंगीकृत करना।
- (II) नगरीय विकास हेतु भूमि जुटाव की प्रक्रिया में बाधक विभिन्न अधिनियमों/नियमों में संशोधन एवं प्रक्रियाओं को सरलीकृत करना।

### 5.4 नगरीय अवस्थापना सुविधाओं का विकास एवं सुदृढीकरण

- (I) महानगरों में मास ट्रान्सपोर्ट सिस्टम को प्रोत्साहित करना।
- (II) केन्द्र, राज्य सरकार एवं स्थानीय अभिकरणों के संसाधनों तथा पी.पी.पी. के आधार पर अवस्थापना विकास योजनाएं क्रियान्वित करना।

### 5.5 अनुकूल वातावरण का सृजन एवं नियामक सुधार

- (I) आवास सेक्टर में निजी पूँजी-निवेश के प्रोत्साहन के लिए एक दक्ष एवं न्याय संगत प्रणाली का विकास और 'अनुकूल वातावरण' का सृजन करना।
- (II) मानचित्रों के अनुमोदन सरलीकरण एवं ऑन-लाइन अनुमोदन की व्यवस्था को लागू करना।
- (III) भूमि जुटाव हेतु लैण्ड पूलिंग स्कीम तथा ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स के अंगीकरण के लिए विधिक व्यवस्था करना।



- (M) विकास शुल्क, नगरीय विकास शुल्क तथा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क को युक्तिसंगत बनाते हुए नियमावलियों का निर्धारण।
- (N) शहरीकरण एवं ग्रामीण क्षेत्रों के संतुलित एवं एकीकृत विकास हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन अधिनियम बनाना।
- (M) किराये के आधार पर आवासों की आपूर्ति बढ़ाने हेतु किराया नियन्त्रण अधिनियम को संशोधित कर इसे अधिकाधिक आवास निर्माणोन्मुखी बनाना।

#### 5.6 संसाधनों में वृद्धि

- (i) अवस्थापना विकास हेतु भूमि को आर्थिक संसाधन के रूप में उपयोग में लाने के लिए भवन उपविधि/नियमावलियों का पुनरीक्षण/निर्धारण।
- (ii) आवास और अवस्थापना की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए शासकीय एवं निजी स्रोतों से वित्त को गतिशील बनाना।
- (iii) भूमि की उपलब्धता, वित्त एवं प्रौद्योगिकी की सुलभता में आने वाली कानूनी, वित्तीय और प्रशासनिक बाधाओं को दूर करना।

#### 5.7 'इन्क्लूसिव' विकास

आवास तथा मूलभूत सेवाओं की सुलभता के सम्बन्ध में अनुसूचित जातियों, अनसूचित जनजातियों, अन्य पिछड़े वर्गों, अल्प संख्यकों, दिकलांग व्यक्तियों, मलिन बस्ती में निवास करने वालों, फेरी वाले, अनौपचारिक क्षेत्र के अन्य कामगारों तथा समाज के अन्य कमजोर वर्गों की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए प्रयास करना।

#### 5.8 ऊर्जा एवं जल संरक्षण तथा स्वास्थ्यकर पर्यावरण

- (I) प्रदेश की प्रमुख नदियों और प्राकृतिक जलाशयों के 'इको-सिस्टम' का संरक्षण सुनिश्चित करना।
- (II) ऊर्जा के संरक्षण हेतु नगरों के नियोजन, अभिकल्पन एवं निर्माण में अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों के उपयोग के लिए सौर-ऊर्जा के प्रयोग को प्रोत्साहित करना एवं सोलर पैसिव आर्किटेक्चर को बढ़ावा देना।
- (III) भूगर्भ जल की रिचार्जिंग एवं संरक्षण के लिए रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग, भू-जल रिचार्जिंग तथा वाटर री-साइकिलिंग को प्रभावी रूप से लागू करना।
- (IV) पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार हेतु वृक्षारोपण, बड़े पार्कों एवं हरित पट्टियों को प्रोत्साहन देना।

#### 5.9 सार्वजनिक-निजी सहभागिता को प्रोत्साहन

आवास, पर्यावास तथा अवस्थापना के सतत विकास में सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र के बीच सुदृढ़ सहभागिता बनाना।

#### 5.10 क्षमता सम्बर्द्धन एवं प्रबन्धन सूचना प्रणाली का विकास

शहरी नियोजन तथा आवास एवं अवस्थापना विकास हेतु क्षमता विकास का सम्बर्द्धन तथा प्रबन्धन सूचना प्रणाली को सशक्त बनाना।





## 6. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 की रणनीति

### 6.1 नियोजित एवं सुस्थिर (सस्टेनेबल) शहरों का विकास

#### 6.1.1 संतुलित शहरीकरण को प्रोत्साहन

- (I) शहरों का सुनियोजित एवं सुस्थिर विकास सुनिश्चित करने एवं प्रदेश में शहरीकरण के स्तर में क्षेत्रीय असमानताओं को दूर कर संतुलित शहरीकरण को प्रोत्साहन देने हेतु पोटेंशियल ग्रोथ सेन्टर्स, छोटे एवं मध्यम नगरों के विकास तथा नए उपनगरों/ग्रीन-फील्ड टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास पर बल दिया जाएगा। इसके अतिरिक्त लखनऊ महानगर हेतु 'स्टेट कैपिटल रीजन' के गठन पर भी विचार किया जाएगा।
- (II) पिछड़े क्षेत्रों में उत्प्रेरित विकास को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा शहरी-ग्रामीण 'लिन्केजेज' का सुदृढीकरण किया जाएगा जिससे ग्रामीण क्षेत्रों के विकास को भी गति मिल सके।

#### 6.1.2 नए विकास में मिश्रित उपयोग की अनुमति

- (I) शहरों का सजीव, सुरक्षित एवं एकीकृत विकास सुनिश्चित करने तथा पर्यावरण एवं कृषि भूमि के संरक्षण हेतु नए विकास में उच्च घनत्व एवं एफ.ए.आर. के साथ मिश्रित उपयोग अनुमन्य किया जाएगा। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत दो अथवा अधिक भू-उपयोगों (प्रदूषणकारी एवं संकटमय उपयोगों को छोड़कर) का मिश्रण एक ही भवन में ('हॉरीजन्टली' अथवा 'वर्टिकली') अथवा एक ही स्थल पर विभिन्न उपयोगों के एक से अधिक भवनों में अनुमन्य होगा। 'वर्टिकल' मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत किसी एक भवन में सामान्यतः विभिन्न तलों पर अलग-अलग भू-उपयोग अर्थात् पुरानी कहावत के अनुसार "नीचे दुकान ऊपर मकान" अनुमन्य होंगे और विशेषकर भूतल पर अधिक सक्रिय उपयोग (यथा-वाणिज्यिक/रिटेल्) तथा अनुवर्ती तलों पर कार्यालय/संस्थागत, आवासीय एवं अन्य भू-उपयोग अनुमन्य होंगे, जबकि 'हॉरीजन्टल' मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एक ही परियोजना स्थल पर आस-पास स्थित भवनों के समूह में प्रत्येक भवन में अलग-अलग भू-उपयोग होंगे।
- (II) मिश्रित उपयोग निम्न परिस्थितियों में अनुमन्य होगा:-
  - (क) एक्सप्रेसवेज/प्रमुख हाईवेज के साथ प्रस्तावित 'डेवलपमेन्ट नोड्स' में,
  - (ख) 'मास रैपिड ट्रान्जिट सिस्टम (एम.आर.टी.एस.) कॉरीडोरस' के साथ 'ट्रॉजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट जोन्स' में,
  - (ग) नए टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं में,
  - (घ) शहरी पुनर्विकास योजनाओं में, और
  - (च) महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत 'पोटेंशियल लाकेशन्स' में चिन्हित क्षेत्रों में।
- (III) मिश्रित उपयोग के नियोजन तथा एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के लिए शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्नवत् होंगे:-
  - (क) मिश्रित उपयोग हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर होगी।
  - (ख) मिश्रित उपयोग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4.0 हैक्टेयर (10 एकड़) होगा।



- (ग) स्थल विशेष के 'डेवलपमेंट पोटेन्शियल', अवस्थापना सुविधाओं के स्तर एवं स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत मिश्रित उपयोग का नियोजन 'हाई-रईज'/'लो-रईज' अथवा दोनों के मिश्रण के रूप में किया जा सकेगा।
- (घ) 'ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेंट' तथा शहरी पुनर्विकास योजनाओं में मिश्रित उपयोग योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमत्य होगा, जबकि नए टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं, एक्सप्रेसवेज/प्रमुख हाईवेज के साथ चिह्नित डेवलपमेंट नोड्स तथा महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान में टाउनशिप/योजना के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल पर मिश्रित उपयोग अनुमत्य होगा।
- (च) मिश्रित उपयोग के लिए विकसित क्षेत्र में कय-योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 3.0 एवं नए/अविकसित क्षेत्र में कय-योग्य सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमत्य होगा कि भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं (क्या-ड्रेनेज, सीवरज, जलापूर्ति, विद्युत-आपूर्ति, सलिटिवेस्ट मैनेजमेंट, पार्क एवं खुले क्षेत्र, शैक्षिक, चिकित्सा एवं सामुदायिक सुविधाओं) का मानकों के अनुसार प्राविधान अनुमत्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष प्राप्त होने वाली डेन्सिटी/जनसंख्या के आधार पर किया जाएगा।
- (छ) 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत विकास के 'पोटेन्शियल' एवं अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता के आधार पर निर्मित/विकसित क्षेत्र में कय-योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 4.0 एवं नए/अविकसित क्षेत्र में कय-योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 5.0 अनुमत्य होगा।
- (IV) मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों का मिश्रण उनकी अनुपातिकता, परस्पर आर्थिक निर्भरता एवं 'परफार्मेंस' मापदण्डों के आधार पर सुनिश्चित किया जाएगा, जिसके लिए प्लानिंग नार्म्स, ज़ोनिंग रेगुलेशन्स एवं बिल्डिंग बाई-लॉज पृथक से बनाए जाएंगे तथा उसके अनुरूप महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान ज़ोनिंग रेगुलेशन्स को तत्सीमा तक संशोधित किया जाएगा। मिश्रित उपयोग के ज़ोनिंग रेगुलेशन्स का महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स पर अध्यारोही प्रभाव ('ओवरसाइडिंग इफ़ेक्ट') होगा।

#### 6.1.3 'ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेंट' (टी.ओ.डी.) को प्रोत्साहन

'मास रैपिड ट्रांजिट सिस्टम' (एम.आर.टी.एस.) 'कारीडोर्स' के साथ 'ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेंट' (टी.ओ.डी.) को प्रोत्साहित किया जाएगा। 'एम.आर.टी.एस.' के प्रभाव क्षेत्र को 'टी.ओ.डी. जोन' के रूप में चिह्नित किया जाएगा और उसके अन्तर्गत मिश्रित उपयोग की सघनता एवं विभिन्न उपयोगों के मिश्रण के सम्बन्ध में 'ट्रांजिट स्टेशन' से दूरी, रोड हायरआर्क एवं 'पब्लिक ट्रान्सपोर्ट' के स्तर को दृष्टिगत रखते हुए 'जोनिंग रेगुलेशन्स' एवं 'बिल्डिंग बाईलाज' निर्धारित किए जाएंगे।

'टी.ओ.डी.' को प्रोत्साहन के फलस्वरूप 'इकोनॉमिक एक्टिविटी' एवं रोज़गार सृजन में वृद्धि होगी, भूमि एवं अवस्थापना सुविधाओं का दक्ष व मितव्ययी उपयोग सुनिश्चित होगा, ट्रांजिट मार्गों के माध्यम से रोज़गार केन्द्रों, सेवाओं एवं आवास तक पहुंचने के लिए निजी वाहनों के उपयोग में कमी आएगी और 'कन्जेशन', वायु प्रदूषण एवं शहरी प्रसार, इत्यादि समस्याओं का भी समाधान सुनिश्चित हो सकेगा।

#### 6.1.4 पुनर्विकास एवं सघनीकरण को प्रोत्साहन

- (I) शहरों के निर्मित/विकसित क्षेत्रों में 'नॉन-कन्फार्मिंग' भू-उपयोगों की भूमि, रिक्त तथा 'अन्डरयूटिलाइज़्ड' भूमि जिसका क्षेत्रफल 1.0 हेक्टेयर एवं अधिक हो, ऐसी





भूमियों को अन्तर्गत निर्मित-योग्य तला क्षेत्रफल को सम्बन्धन, मार्क एवं खुले क्षेत्र, पार्किंग एवं अन्य जनसुविधाओं को प्राविधान हेतु विकासकर्ताओं को 'इन्फोस्टिड' (यथा-उच्च/मिश्रित भू-उपयोग, उच्च घनत्व एवं एफ.ए.आर., भूखण्ड आगमन, इत्यादि) के लिए प्राविधान किए जाएंगे।

(II) शहरी क्षेत्रों में 1.0 हैक्टेयर से कम भूमि जिस पर खण्ड उद्योग, पस टर्मिनल/डिपो, इत्यादि विद्यमान हैं, ऐसी भूमियों की स्थिति एवं मार्केट 'पोटेन्शियल' को दृष्टिगत रखते हुए महायोजना भू-उपयोग के अनुसार अथवा परिवर्तन अनुमत्य करते हुए उसके इष्टतम उपयोग हेतु पुनर्निर्माण की अनुमति दी जाएगी।

(III) उपरोक्त प्रस्ताव-6.1.4 के क्रमांक (I) एवं (II) में इंगित रणनीति के अनुसार सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की योजनाओं/टाउनशिप के ले-आउट प्लान्स को पुनरीकित करने की अनुमति होगी, ताकि 'अन्डर यूटिलाइज़्ड' भूमि का पुनर्विकास के माध्यम से समुचित उपयोग सुनिश्चित हो सके। पुनर्विकास के फलस्वरूप निर्माण-योग्य भूमि, हरित क्षेत्र, पार्किंग एवं अन्य जनसुविधाओं की आपूर्ति में वृद्धि होगी। नर्स मार्केट डिमान्ड एवं जनसंख्या वृद्धि के दृष्टिगत पुनर्विकास के फलस्वरूप शहरों के पुराने क्षेत्रों की रिहायशी प्रयोजन एवं व्यवसाय के संचालन हेतु उपयुक्तता बनी रहेगी।

(IV) पुनर्विकास के अन्तर्गत उदाहरणार्थ निम्न प्रकृति के क्षेत्र शामिल हो सकते हैं:-

(क) रुग्ण/वन्द पड़ी औद्योगिक इकाईयां तथा ऐसी औद्योगिक इकाईयां जिन्हें पुनर्वासित करने का निर्णय शासन अथवा बी.एफ.आई.आर. द्वारा लिया जाता है, से अध्यासित भूमि।

(ख) उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, सिंचाई विभाग तथा अन्य विभागों की रिक्त/अप्रयुक्त भूमियां।

(ग) ऐसी औद्योगिक इकाईयां, जो प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से 'नॉन-कन्फार्मिंग' हों अथवा विस्तार हेतु भूमि की अधिक आवश्यकता होने के कारण अन्वय/वाह्य क्षेत्रों में पुनर्स्थापन की इच्छुक हों।

(घ) ऐसे क्षेत्र जिनकी संरचनात्मक दशा निम्न स्तरीय/दयनीय हो, भूमि का 'सब-ऑप्टिमल' उपयोग हो, भीड़युक्त तथा पर्याप्त अवरस्थापना सुविधाओं एवं सेवाओं से वंचित हों।

(च) अन्य 'नॉन-कन्फार्मिंग' उपयोग यथा-कारागार, बस टर्मिनल/डिपो, आदि जो कि शहरों के घने बसे/भीड़ वाले क्षेत्रों में स्थित हैं।

(V) पुनर्विकास हेतु मानक तथा अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्नवत् होंगे:-

(क) पुनर्विकास योजना के लिए भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेयर होगा।

(ख) पुनर्विकास योजनाएं शासकीय अभिकरणों, निजी विकासकर्ताओं, भू-स्वामियों एवं सहकारी आवास समितियों द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि पर बनाई जा सकेंगी।

(ग) पुनर्विकास योजना के कियान्वयन हेतु पुराने/जीर्ण भवनों के ध्वस्तीकरण की सक्षम स्तर से अनुमति देय होगी।

(घ) पट्टागत लीजहोल्ड भूमि, पट्टागत नजूल भूमि, 'इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट' की पट्टागत भूमि, राजस्व की भूमि, औद्योगिक भूमि, शासकीय अभिकरणों द्वारा पट्टे पर आवंटित भूमि तथा अन्य विभागों की पट्टागत भूमि पर भी

पुनर्विकास योजना अनुमन्य होगी, परन्तु अवैध कब्जों से अन्तर्ग्रस्त किसी प्रकार की भूमि पर पुनर्विकास अनुमन्य नहीं होगा।

- (च) पुनर्विकास योजना बनाने हेतु पट्टागत भूमि को सर्वप्रथम फ्री-होल्ड कराना अनिवार्य होगा। फ्री-होल्ड कराने और पुनर्विकास योजना बनाने हेतु समकालिक रूप से कार्यवाही की जा सकेगी। विभिन्न प्रकार की पट्टागत भूमि के 'फ्री-होल्ड' हेतु अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी।
- (छ) पुनर्विकास हेतु पात्र विभिन्न प्रकृति की भूमियों का उप-विभाजन करने पर पुनर्विकास की अनुमति नहीं होगी।
- (ज) पुनर्विकास योजना के अन्तर्गत निजी स्वामित्व की भूमियों हेतु निम्नवत् भू-उपयोग अनुमन्य होगा:-

| भूमि का क्षेत्रफल (हैक्टेयर) | भू-उपयोग/अंश (प्रतिशत)            |                      |                  |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------|
|                              | सड़कें तथा पार्क एवं खुले क्षेत्र | शासकीय अभिकरण का अंश | भू-स्वामी का अंश |
| 1-5                          | 30                                | 25                   | 45               |
| 5 से अधिक                    | 30                                | 20                   | 50               |

- (झ) शहरों के अन्दर स्थित ऐसे प्रदूषणकारी/खतरनाक औद्योगिक इकाइयां, जो प्रदूषण के दृष्टिकोण से मानवीय स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिए हानिकारक हैं, को जनहित में शहरों के बाहर स्थानान्तरित करने का प्रयास किया जायेगा, जिसके लिए पुनर्विकास योजनान्तर्गत भू-स्वामी का अंश उक्त तालिका में निर्धारित अंश से 5 प्रतिशत अधिक होगा तथा शासकीय अभिकरण का अंश तदनुसार 5 प्रतिशत कम होगा।
- (ट) ले-आउट प्लान के अन्तर्गत शासकीय अभिकरण के अंश की गणना भूमि के क्षेत्रफल को दृष्टिगत रखते हुए 'टेलिस्कोपिक' ढंग से की जाएगी।
- (ठ) सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा शासकीय अभिकरण का अंश और ले-आउट प्लान प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किए जाएंगे, ताकि उक्त भूमि पहुंच एवं उपयोग की दृष्टि से उपयुक्त लोकेशन में हो।
- (VI) पुनर्विकास योजनान्तर्गत विकासकर्ताओं को अनुमन्य 'इन्सेन्टिव' तथा अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्नवत् होंगे:-
- (क) भूमि के उच्च उपयोग/मिश्रित उपयोग की अनुमति के लिए निःशुल्क भू-उपयोग परिवर्तन किया जाएगा।
- (ख) विकासकर्ता/भूस्वामी को बेसिक एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क तथा 'ग्रीन बिल्डिंग' बनाए जाने की दशा में 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा।
- (ग) ले-आउट प्लान के प्रयोजनार्थ भूमि/सम्पत्तियों के 'अमलगमेशन' की अनुमति होगी।
- (घ) विकासकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं अतिरिक्त एफ.ए.आर. के एवज़ में पार्क एवं खुले क्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाली भूमि एवं शासकीय अभिकरणों के अंश की भूमि निःशुल्क एवं निर्विवाद हस्तान्तरित की जाएगी।





- (च) पुनर्विकास योजना हेतु चयनित ऐसी भूमि जिस पर निवास कर रहे अध्यासियों का विधिक स्वामित्व हो, को न्यूनतम 25 वर्गमीटर निर्मित तल क्षेत्रफल की निःशुल्क वैकल्पिक आवास की व्यवस्था की जाएगी।
- (छ) विकासकर्ता/भू-स्वामी द्वारा पुनर्विकास योजना के अनुमोदन के समय शासकीय अभिकरण को भू-स्वामी की भूमि के अंश के सापेक्ष प्रचलित नियमों के अनुसार विकास शुल्क एवं अन्य शुल्क देय होंगे।

#### 6.1.5 अनियोजित क्षेत्रों का सुनियोजित विकास

शहरों के ऐसे क्षेत्र, जो विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा निजी/सहकारी क्षेत्र की योजनाओं से आच्छादित नहीं हैं अर्थात् सुनियोजित विकास से वंचित हैं, के नियोजन एवं विकास पर विशेष ध्यान दिया जाएगा। ऐसे क्षेत्रों में भू-स्वामियों को भूमि जुटाव, सम्पत्ति आमेलन, पुनर्विकास, नियमितीकरण, आदि की सुविधाएं प्रदान कर विकास एवं निर्माण करने हेतु प्रोत्साहित किया जाएगा, ताकि नागरिकों के जीवन की गुणवत्ता में सुधार हो सके और ऐसे क्षेत्रों को शहर की मुख्य धारा से जोड़ा जा सके।

#### 6.1.6 महायोजना हेतु रणनीति

- (1) महायोजना तकनीक में परिवर्तन करते हुए उसे व्यवहारिक एवं 'वर्कबल' बनाने हेतु निम्न रणनीति अपनाई जाएगी:-

(क) महायोजना मानचित्र (वर्तमान एवं प्रस्तावित भू-उपयोग) अद्यतन सैटेलाइट इमेजरी के आधार पर बनाए जाएंगे, जो 'जी.पी.एस./जी.आई.एस. इनेबल्ड' होंगे तथा स्थलीय पुष्टि के माध्यम से महायोजना प्रस्तावों को राजस्व सजरा मानचित्र पर 'सुपरइम्पोज़' किया जाएगा, ताकि उनकी प्रामाणिकता बनी रहे और स्थल पर महायोजना प्रस्तावों का चिन्हीकरण सम्भव हो सके।

(ख) महायोजना भू-उपयोगों की श्रेणियों को मानकीकृत करते हुए एकरूपता की दृष्टि से सम्पूर्ण प्रदेश में प्रमुख भू-उपयोगों की एक समान श्रेणियां रखी जाएंगी। इसके अतिरिक्त लैण्डयूज प्लानिंग समन्धी अद्यतन मानकों को अपनाया जाएगा तथा महायोजना मार्गों की चौड़ाई ('राइट-आफ-वे') इण्डियन रोड कांग्रेस के मानकों के अनुसार निर्धारित करने के साथ-साथ विभिन्न 'हायरआर्की' के मार्गों के दोनों ओर एवं उनके 'सेन्ट्रल वर्ज/मीडियन' पर ग्रीन बेल्ट के प्राविधान के लिए भी मानक निर्धारित किए जाएंगे।

(ग) महायोजनान्तर्गत आर्थिक क्रिया-कलापों की योजना (जो सस्टेनेबिलिटी आधारित हो), 'सिटी मोबिलिटी प्लान', 'इन्फ्रास्ट्रक्चर प्लान' (जो लैण्डयूज प्लान से एकीकृत हो), 'इन्कलूसिव प्लान' (विशेष रूप से रैन वसेरा, फंरी वाले, वृद्धाश्रम, अनाथालय, कार्यकारी महिलाओं के लिए 'हॉस्टल', शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए सुविधाएं, इत्यादि), 'पैरी-अर्बन' क्षेत्रों के नियोजन हेतु योजना तथा पर्यावरण संरक्षण योजना का समावेश किया जाएगा। महायोजना के विभिन्न कार्यान्वयनों का परस्पर एवं वित्त पोषण से 'इन्टीग्रेशन' सुनिश्चित किया जायेगा तथा महायोजना मार्गों और नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं के कियान्वयन हेतु कार्य-योजना एवं 'फाइननिंग प्लान' बनाये जाएंगे।

(घ) महायोजना की संरचना में विभिन्न 'स्टेकहोल्डर्स' से व्यापक विचार-विमर्श की व्यवस्था एवं 'पार्टिसिपेटरी प्लानिंग एप्रोच' को अपनाया जाएगा।



- (च) महायोजना लागू होने के फलस्वरूप भूमि मूल्य में उत्पन्न विषमताओं के निराकरण हेतु 'उच्च उपयोग' में प्रस्तावित भूमि के स्वामियों से 'नगरीय उपयोग शुल्क' उद्ग्रहीत करने हेतु विधिक व्यवस्था की जाएगी। इसके अतिरिक्त ऐसे भू-स्वामी जिनकी भूमि महायोजना में हरित क्षेत्रों/ग्रीन वेल्ड और जन सुविधाओं के लिए आरक्षित है, को शासकीय अभिकरण के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किए जाने की दशा में उक्त भूमि के सापेक्ष सम्बन्धित भू-स्वामियों को आवासीय उपयोग का 'ट्रान्सफर्रेबल डेवलपमेन्ट राइट्स' प्रदान करने की व्यवस्था की जाएगी।
- (छ) कृषि क्षेत्र में कतिपय उपयोगों, उदाहरणस्वरूप वृहद उद्योग, एस.ई.जेड, उच्च स्तरीय शैक्षिक एवं चिकित्सा सुविधाएं/संस्थाएं, एम्प्लूजमेन्ट पार्क, कृषि आधारित उत्पादों की 'प्रोसेसिंग' एवं स्टोरेज से सम्बन्धित क्रियाएं/सुविधाएं यथा-फ्लोर मिल, राइस मिल, कोल्ड स्टोरेज, वेयर हाउसिंग, आदि के लिए भू-उपयोग परिवर्तन की बाधयता को समाप्त करते हुए 'इम्पैक्ट फ्रीस' के भुगतान पर अनुमति देने हेतु महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में प्राविधान किए जाएंगे।
- (ज) महायोजना में भू-उपयोग अथवा मार्गों के 'एलाइनमेन्ट' से सम्बन्धित त्रुटियों/विसंगतियों के निराकरण हेतु सुसंगत अधिनियम के अधीन प्रक्रिया का अनुपालन करते हुए अथवा जॉनल डेवलपमेन्ट प्लान के माध्यम से कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।
- (झ) महायोजना मार्गों के विस्तार/निर्माण हेतु चरणबद्ध रूप से भूमि अधिग्रहण एवं मार्गों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए विकास प्राधिकरणों को उत्तरदायी बनाया जाएगा।
- (ट) विकास प्राधिकरण द्वारा अन्य अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु सम्बन्धित विभागों/अभिकरणों (यथा-नगर निगम, जल निगम, सूडा, लोक निर्माण, आदि) से समन्वय स्थापित कर कार्य-योजना एवं 'फाइननेसिंग प्लान' बनाया जाएगा। उक्त कार्य-योजना के अनुश्रवण हेतु राज्य स्तर पर एक अनुश्रवण समिति का गठन किया जाएगा।
- (ठ) अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु 'रिसोर्स मोबीलाइजेशन' के लिए भूमि को संसाधन के रूप में उपयोग करने पर विशेष बल दिया जाएगा, ताकि 'सेल्फ-सस्टेनिंग' विकास सुनिश्चित हो सके।

## 6.2 भूमि जुटाव एवं प्रबन्धन

### 6.2.1 भूमि अधिग्रहण हेतु नई नीति

भूमि अधिग्रहण/जुटाव के लिए भू-अर्जन की प्रक्रिया में सरलीकरण करते हुए शहरी विकास में किसानों/भू-स्वामियों की भागीदारी सुनिश्चित करने हेतु प्रगतिशील भूमि अधिग्रहण नीति बनाई जाएगी। नई नीति के अन्तर्गत सामाजिक प्रभाव मूल्यांकन की प्रक्रिया में यथासम्भव जनसहभागिता बढ़ाई जाएगी और प्रतिकर व्यवस्था तथा विस्थापित व्यक्तियों के पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन हेतु समुचित प्राविधान किए जाएंगे।

### 6.2.2 लैण्ड पूलिंग स्कीम

- (1) सामान्य रूप से भूमि अधिग्रहण अधिनियम के माध्यम से भूमि का अधिग्रहण किया जाना कठिन होता जा रहा है। इसमें कभी-कभी लम्बे विधिक विवाद भी हो जाते हैं तथा भूमि प्राप्त करने में विलम्ब हो जाता है। अतः राज्य सरकार की कल्याणकारी नीति के अन्तर्गत भूमि प्राप्त करने के बहुत से विकल्पों में से किसानों



से उनकी सहमति एवं भागीदारी के आधार पर भूमि की लैण्ड पूलिंग का भी प्रयास किया जाएगा। जो किसान अपनी सहमति एवं स्वेच्छा से विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं के साथ सहयोग कराना चाहते हैं, उसमें किसानों की भूमि की पूलिंग कर विकास योजनाओं के लिए उपयोग किया जा सकेगा। इस हेतु किसानों और विकासकर्ताओं के मध्य जो भी व्यवहारिक शर्तें एवं प्रतिबन्ध होंगे, उन्हें सक्षम स्तर से निर्धारित किया जाएगा। किसानों की भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में भी स्थानीय स्तर पर फार्मूला विकसित किया जाएगा। देश के कुछ विकसित राज्यों जैसे गुजरात, महाराष्ट्र, आदि में लैण्ड पूलिंग स्कीम के प्रयोग किए जा रहे हैं, जो लोकप्रिय भी हो रहे हैं। अतः विकासकर्ता संस्थाएं आवास एवं अवस्थापना विकास के क्षेत्र में इस प्रकार के प्रयोग कर सकती हैं। इसके लिए आवश्यकतानुसार राज्य सरकार की ओर से प्रोत्साहन दिया जाएगा।

(II) लैण्ड पूलिंग के अधीन विकास/पुनर्विकास हेतु चयनित भूमि के समस्त भू-स्वामियों की भूमियों की पूलिंग करके विकास प्राधिकरण द्वारा ले-आउट प्लान बनाया जाता है एवं भूमि का अधिग्रहण किए बिना अवस्थापना विकास किया जाता है। ले-आउट प्लान के अन्तर्गत सड़कें, अवस्थापना सुविधाएं, पार्क एवं खुले क्षेत्र, सामुदायिक सुविधाएं, इत्यादि के लिए भूमि आरक्षित की जाती है तथा भूमि का कुछ अंश प्राधिकरण द्वारा अवस्थापना विकास व्यय के वहन हेतु उपयोग में लाया जाता है, जबकि पुनर्गठित भूखण्ड, जिनका मूल्य अवस्थापना विकास के फलस्वरूप बढ़ेगा, सम्बन्धित भू-स्वामियों को उनके स्वामित्व की भूमि के अनुपात में पुनर्वांटित किए जाते हैं तथा जनसुविधाओं के रूप में आरक्षित भूमि प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित की जाती है। इस पद्धति के अधीन भू-स्वामियों के सहयोग से सुनियोजित नगरीय विकास सुनिश्चित हो सकेगा और भूमि अधिग्रहण के लिए किसी प्रकार के वित्त पोषण की आवश्यकता नहीं होगी।

(III) लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु नियोजन सम्बन्धी मानक निम्नवत् होंगे:-

(क) लैण्ड पूलिंग स्कीम के लिए भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 4.0 हैक्टेयर (10 एकड़) होगा।

(ख) योजनान्तर्गत पार्क एवं खुले क्षेत्र (न्यूनतम 10 प्रतिशत), सड़कें, पार्किंग तथा सामुदायिक सुविधाओं के लिए न्यूनतम 35 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जाएगी।

(ग) भू-स्वामियों/किसानों तथा प्राधिकरण का अंश, योजना की लोकेशन, भू-उपयोग, एफ.ए.आर. तथा विकास कार्यों के स्तर को देखते हुए स्थानीय स्तर पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाएगा, परन्तु भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में दी जाने वाली विकसित भूमि किसी भी दशा में 25 प्रतिशत से कम नहीं होगी। भू-स्वामियों को आवंटित की जाने वाली विकसित भूमि का आवासीय-सह-व्यवसायिक उपयोग अनुमत्य होगा, जिसके व्यवसायिक उपयोग की कोई सीमा नहीं होगी।

(घ) भू-स्वामियों को आवंटित की जाने वाली विकसित भूमि के लिए विकास शुल्क देय नहीं होगा।

### 6.2.3 किसानों से सीधे भूमि कय व्यवस्था

भूमि जुटाव हेतु यह भी विकल्प अनुमत्य होगा कि विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद व अन्य सरकारी/अर्द्ध-सरकारी संस्थाएँ अपनी योजनाओं के लिए भू-स्वामियों से वार्ता कर सीधे भूमि कय कर सकते हैं।



### 6.2.4 ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स

- (I) महायोजना में जनसुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि के एवज में ऐसे भू-स्वामियों को 'ट्रान्सफर ऑफ डेवलपमेन्ट राइट्स' (टी.डी.आर.) के रूप में प्रतिकर का मुगतान किया जाता है तथा भू-स्वामी द्वारा ऐसी भूमि स्थानीय अभिकरण को जन सुविधाओं के विकास हेतु निःशुल्क समर्पित की जाती है। भू-स्वामी को प्रदत्त 'डेवलपमेन्ट राइट्स सर्टिफिकेट' (डी.आर.सी.) के अनुसार उस भूमि के लिए अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) को अन्यत्र उपयोग में लाया जा सकता है अथवा भू-स्वामी उक्त तल क्षेत्रफल को पूर्ण अथवा आंशिक रूप से किसी दूसरे व्यक्ति को भी हस्तान्तरित कर सकता है तथा डी.आर.सी. को कय करने वाला व्यक्ति अतिरिक्त तल क्षेत्रफल के अनुसार अपनी भूमि पर निर्माण कर सकता है।
- (II) टी.डी.आर. की अनुमन्यता हेतु शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्नवत् होंगे:-
  - (क) महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत सड़क निर्माण/विस्तार अथवा पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर है, के लिए टी.डी.आर. अनुमन्य होगा।
  - (ख) सड़क चौड़ीकरण अथवा पार्क एवं खुले स्थल के सापेक्ष उत्पन्न होने वाले टी.डी.आर. के प्रयोजनार्थ सम्बन्धित भू-स्वामी को अनुमन्य किया जाने वाला तल क्षेत्रफल, शासकीय अभिकरण को निःशुल्क एवं निर्विवाद समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य होगा।
  - (ग) टी.डी.आर. का उपयोग ऐसे भूखण्डों पर किया जा सकेगा, जहां कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य हो एवं इसका उपयोग कय-योग्य एफ.ए.आर. की अधिकतम सीमा तक अनुमन्य होगा।
  - (घ) टी.डी.आर. को विकास क्षेत्र के अन्तर्गत विभिन्न भू-उपयोगों में उपयोग करने हेतु 'टी.डी.आर.' उपविधि के अन्तर्गत गुणांक निर्धारित किए जाएंगे।
  - (च) टी.डी.आर. बाईलाज़ लागू होने पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में प्राविधानित 'कम्पेन्सेटरी' एफ.ए.आर. की वर्तमान व्यवस्था समाप्त मानी जाएगी।

### 6.2.5 भूमि जुटाव हेतु अन्य उपाय

- (I) विनियमित क्षेत्र, विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र तथा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा अधिसूचित क्षेत्र के अन्तर्गत आवासीय योजनाओं/टाउनशिप के विकास के लिए भूमि जुटाव की प्रक्रिया सुविधाजनक बनाने हेतु उत्तर प्रदेश जमीनदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154 में यथांचित संशोधन किया जाएगा।
- (II) विभिन्न अधिसूचित क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थित ग्राम समाज की ऐसी भूमि, जो उत्तर प्रदेश जमीनदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-117 से आच्छादित है, के पुनर्ग्रहण एवं शासकीय अभिकरण के पक्ष में हस्तान्तरण हेतु जिलाधिकारी को तथा धारा-132 से आच्छादित भूमि के पुनर्ग्रहण एवं हस्तान्तरण हेतु मण्डलायुक्त को अधिकारों के प्रतिनिधायन पर विचार किया जायेगा। इसके अतिरिक्त स्थानीय निकाय के प्रबन्धन में निहित ग्राम समाज की भूमि के सम्बन्ध





में नगर आयुक्त/अधिशाली अधिकारी द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के आधार पर पुनर्ग्रहण हेतु कार्यवाही की जाएगी।

- (III) सुनियोजित विकास अथवा किसी आवासीय योजना हेतु चिन्हित भूमि के मध्य स्थित ग्राम सभा भूमि का पुनर्ग्रहण कर सम्बन्धित प्राधिकरण के माध्यम से विकासकर्ता को हस्तान्तरित की जाएगी। इसकी प्रक्रिया का सरलीकरण करते हुए उपरोक्तानुसार अधिकार जिलाधिकारी/मण्डलायुक्त को प्रतिनिधानित किए जाएंगे।
- (IV) किसी योजना के मध्य स्थित राजकीय विभागों की भूमि को भी हस्तान्तरित करने सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण के माध्यम से प्राप्त होने पर सम्बन्धित राजकीय विभाग द्वारा 60 दिन के अन्दर निर्णय लिया जाएगा।
- (V) गांव सभाओं तथा स्थानीय प्राधिकारियों में निहित सार्वजनिक उपयोग की भूमि के पुनर्ग्रहण के सम्बन्ध में राजस्व अनुभाग, उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या: 1678/एफ-1/2004-1-1(10)/2002-15-रा.1, दिनांक 30 जून, 2004 तथा समसंख्यक शासनादेश दिनांक 29.10.2004 के अधीन सामान्य सिद्धान्तों का निर्धारण किया गया है। उक्त शासनादेश निजी क्षेत्र के साथ-साथ सरकारी विभागों के लिए पुनर्ग्रहीत की जाने वाली भूमि पर भी लागू है, जिनका प्रभावी अनुपालन सुनिश्चित कराया जाएगा।
- (VI) दुर्लभ शहरी भूमि का समुचित उपयोग करने एवं कृषि-योग्य भूमि का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से भूखण्डीय विकास के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले विकास को बढ़ावा दिया जाएगा, जिस हेतु निर्मित/विकसित क्षेत्र में 'पोटेन्शियल लोकेशन' में स्थित ऐसी रिक्त भूमियाँ, जिनका क्षेत्रफल 4.0 हेक्टेयर एवं अधिक हो और जो न्यूनतम 30 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित हो, के लिये कय योग्य एफ.ए.आर. सहित 3.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाएगा।
- (VII) सार्वजनिक/शासकीय अभिकरणों की भूमि को अतिक्रमण एवं अवैध कब्जों से मुक्त कराया जाएगा, ताकि आवास एवं अन्य योजनाओं हेतु भूमि उपलब्ध हो सके।
- (VIII) विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद में भूमि के अभिलेखों का आधुनिकीकरण किया जाएगा, जिस हेतु जी.आई.एस. आधारित 'लैण्ड रिकार्ड सिस्टम' को अपनाया जाएगा, जिसमें समस्त प्रकार के स्वामित्व की भूमियों के सम्बन्ध में उनकी स्थिति, भूखण्ड/खसरा संख्या एवं क्षेत्रफल, वर्तमान भू-उपयोग, महायोजनानुसार भू-उपयोग तथा भूमि-मूल्य, इत्यादि के सम्बन्ध में अद्यावधिक सूचनाएं रखी जाएंगी।

### 6.3 नगरीय निर्धनों हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग'

'हाउसिंग' का तात्पर्य एक छत से अधिक-पर्याप्त स्थान, नागरिक सुविधाएं, भू-स्वामित्व की सुरक्षा, संरचनात्मक स्थिरता, प्रकाश एवं संवातन, सुरक्षा, गोपनीयता, कार्यस्थल तक पहुंच की सुविधा, आदि जो 'अफोर्डेबल' लागत पर उपलब्ध हों, से है। जबकि 'अफोर्डेबल' का तात्पर्य केवल वित्त से सम्बन्धित न होकर 'लिवेबिलिटी', स्वीकार्यता, 'इन्क्लूसिवनेस' और 'सस्टेनेबिलिटी' से भी है। 'अफोर्डेबल हाउसिंग' (विशेषकर आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए) मुहैया कराना सरकार का सामाजिक दायित्व है एवं एक बड़ी चुनौती है। नगरीय निर्धनों विशेष रूप से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग' मुहैया कराने हेतु भूमि की आपूर्ति, अवस्थापना विकास, नियोजन एवं



भवन निर्माण के मानकों, निर्माण सामग्री, वित्तीय व्यवस्था, आदि में सामन्जस्य स्थापित करते हुए निम्नानुसार बहुआयामी रणनीति अपनाई जाएगी:-

6.3.1 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग नीति का क्रियान्वयन

नगरीय निर्धनों के लिए 'कास-सक्सिडी' के माध्यम से 'अफोर्डेबल हाउसिंग' मुहैया कराने हेतु राज्य सरकार की नीति के अनुसार सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों का कमशः 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) आवासों का निर्माण सुनिश्चित किया जाएगा।

6.3.2 केन्द्र पुरोनिधानित योजनाओं से कन्वर्जेन्स

- (I) केन्द्र पुरोनिधानित 'अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप' योजना के माध्यम से भी नगरीय निर्धनों को किफायती आवास मुहैया कराए जाएंगे।
- (II) राजीव आवास योजना के अन्तर्गत शहरों को स्लममुक्त बनाने हेतु मलिन वस्ती पुनर्वास योजना क्रियान्वित की जाएगी। इस योजना के अधीन शहरी गरीबों के लिए 'टेन्योर' की सुरक्षा व्यवस्था, किफायती कीमत पर मकान की उपलब्धता और मौलिक सुविधाओं के प्राविधान सहित स्व-स्थानीय ('इन-सिटु') मलिन वस्तियों की पुनर्वास योजनाओं का क्रियान्वयन किया जाएगा।
- (III) दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों की आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन में केन्द्र पुरोनिधानित तथा राज्य सरकार के विभिन्न विभागों यथा-आवास एवं शहरी नियोजन, नगर विकास, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन/सूडा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, गृह विभाग, लोक निर्माण विभाग, आदि के आय-व्ययक में प्राविधानित धनराशि का 'कन्वर्जेन्स' सुनिश्चित करते हुए योजनाएं क्रियान्वित की जाएंगी, ताकि विभिन्न विभागों के वित्तीय संसाधनों का समेकित उपयोग सुनिश्चित हो सके।

6.3.3. वित्तीय प्रोत्साहन/रियायतें

- (1) आवास निर्माण में निर्धन वर्ग के लाभार्थियों का योगदान सुनिश्चित करते हुए उनके लिए वित्तीय संस्थाओं/बैंकों से सस्ती दर पर सीधे ऋण (माइक्रो फाइनेन्स) उपलब्ध कराने हेतु प्रयास किया जाएगा।

6.3.4 विविध उपाय

- (I) अनधिकृत कालोनियों में निवास कर रहे परिवारों के जीवन की गुणवत्ता में उत्थान हेतु ऐसी कालोनियों के नियमितीकरण एवं उनमें मूलभूत सुविधाओं के प्राविधान के लिए योजनाएं क्रियान्वित की जाएंगी।
- (II) निर्माण की अल्प-लागत प्रौद्योगिकी को अपनाया जाएगा, जिसमें राजगीरों एवं भवन निर्माण से सम्बन्धित अन्य श्रमिकों के प्रशिक्षण की व्यवस्था की जाएगी और आधुनिक प्रौद्योगिकी के समुचित प्रयोगों द्वारा पारम्परिक कौशल को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- (III) शासकीय अभिकरणों द्वारा सुनियोजित ढंग से स्वावलम्बी आवास निर्माण (सेल्फ-हेल्प-हाउसिंग) को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा भवन निर्माण की प्रक्रिया में सामुदायिक सहभागिता बढ़ाई जाएगी।
- (IV) निजी पूंजी निवेश के माध्यम से 'अफोर्डेबल हाउसिंग' की आपूर्ति में वृद्धि करने हेतु सुविधाजनक वातावरण के सृजन के लिए विनियामिक प्रक्रियाओं की समीक्षा कर





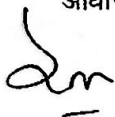
उन्हें सरलीकृत किया जाएगा तथा 'अफोर्डेबल हाउसिंग' परियोजनाओं के लिए घनत्व में वृद्धि की जाएगी।

- (v) आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों को निजी क्षेत्र की बहुसहभागिता के साथ 'अफोर्डेबल हाउसिंग' के निर्माण हेतु बढ़ाया दिया जाएगा।
- (vi) प्रकाश व्यवस्था एवं अन्य घरेलू आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा-सौर ऊर्जा, बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- (vii) समाज के विभिन्न आय वर्गों के लिए आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य की पूर्ति हेतु विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा मध्यम एवं उच्च आय वर्गों के लिए मॉडल के अनुरूप स्व-वित्त पोषण के आधार पर भूखण्ड एवं भवन विकसित/निर्मित किए जाएंगे।

#### 6.4 विधिक एवं नियामक सुधार

- 6.4.1 शहरीकरण की प्रक्रिया को सुनियोजित एवं संतुलित बनाने हेतु प्रदेश में लागू शहरी नियोजन से सम्बन्धित विभिन्न अधिनियमों की समीक्षा एवं मूल्यांकन किया जाएगा और उनमें आवश्यकतानुसार विधिक परिवर्तन किए जाएंगे।
- 6.4.2 मानचित्र के अनुमोदन की प्रक्रिया में 'सिगल विन्डो सिस्टम' को प्रभावी रूप से लागू किया जाएगा तथा मानचित्रों के त्वरित निस्तारण हेतु 'ऑन-लाइन' अनुमोदन की व्यवस्था आरम्भ की जाएगी।
- 6.4.3 लैण्ड पूलिंग स्कीम, ट्रांसफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स तथा 'ट्रांज़िट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' की व्यवस्था को लागू करने के लिए सुसंगत अधिनियमों में विधिक प्राविधान किए जाएंगे।
- 6.4.4 अनाधिकृत कालोनियों एवं अनाधिकृत उप-विभाजन के अन्तर्ण पत्रों के निबन्धन पर नियन्त्रण लगाने हेतु सुसंगत अधिनियमों में प्राविधान करने पर विचार किया जाएगा।
- 6.4.5 अनाधिकृत निर्माण की सीलिंग के उपरान्त 'सील' तोड़ने पर दोषी व्यक्तियों के विरुद्ध दण्डात्मक कार्यवाही हेतु विधिक प्राविधान किए जाएंगे।
- 6.4.6 विकास शुल्क तथा नगरीय विकास शुल्क के आगणन एवं वसूली में समान, पारदर्शी व युक्तिसंगत प्रक्रिया लागू करने के उद्देश्य से नियमावलियां बनाई जाएंगी। इसके अतिरिक्त भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के युक्तिसंगत निर्धारण एवं प्रक्रिया का स्पष्टीकरण करते हुए नियमावली बनाई जाएगी।
- 6.4.7 नामान्तरण शुल्क, अम्बार शुल्क तथा जल शुल्क को समान, पारदर्शी एवं युक्तिसंगत बनाने एवं इनकी वसूली हेतु नियमावलियां बनाई जाएंगी।
- 6.4.8 एकल आवासीय भवनों को छोड़कर अन्य समस्त प्रकृति के भवनों (यथा-ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, आदि) जिनमें 'थर्ड-पार्टी इन्टरेस्ट' निहित है, को जल एवं विद्युत कनेक्शन, पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही दिए जाने के सम्बन्ध में विधिक प्राविधान करने हेतु विचार किया जाएगा।
- 6.4.9 मिश्रित उपयोग के लिए जोनिंग रेगुलेशन्स एवं बिल्डिंग वाई-लाज बनाए जाएंगे तथा नगरीय क्षेत्रों की महायोजनाओं/ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स के अन्तर्गत मिश्रित उपयोग क्षेत्र नियोजित किए जाएंगे।
- 6.4.10 महायोजना लागू होने के फलस्वरूप उच्च उपयोगों में प्रस्तावित भूमि के स्वामियों से नगरीय उपयोग शुल्क उद्ग्रहीत करने हेतु विधिक व्यवस्था की जाएगी।

- 6.4.11 वृहद् स्तरीय औद्योगिक इकाईयों, कार्यालय एवं संस्थागत उपयोगों तथा अन्य विकास योजनाओं में योजना के 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में स्टाफ हाउसिंग अनुमन्य करने हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स तथा भवन उपविधियों में व्यवस्था की जाएगी।
- 6.4.12 'मास ट्रान्सपोर्ट सिस्टम' तथा मिश्रित उपयोग को प्रोत्साहन के दृष्टिगत ग्रुप हाउसिंग एवं अन्य बहुमंजिले भवनों हेतु पार्किंग मानकों की समीक्षा कर उन्हें युक्तिसंगत/व्यवहारिक बनाया जाएगा तथा 'मल्टी-लेवल' व 'टैरेस' पार्किंग हेतु भवन उपविधि में प्राविधान किया जाएगा।
- 6.4.13 प्रदेश की ऐतिहासिक, वास्तुकलात्मक एवं सांस्कृतिक धरोहर/विरासत के संरक्षण के उद्देश्य से 'कन्जर्वेशन ऑफ हैरिटेज साइट्स' के सम्बन्ध में रेगुलेशन्स बनाने हेतु कार्यवाही की जाएगी।
- 6.4.14 पर्यटन उद्योग को प्रोत्साहन देने हेतु होटल, मोटल, रिसोर्ट एवं पर्यटन सम्बन्धी अन्य गतिविधियों की अनुमन्यता, एफ.ए.आर., पार्किंग तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं के सम्बन्ध में जोनिंग रेगुलेशन्स एवं भवन उपविधि में आवश्यक प्राविधान/संशोधन किए जाएंगे।
- 6.4.15 महायोजना की समयबद्ध संरचना, विषय-वस्तु में एकरूपता लाने तथा उसमें जनता की भागीदारी बढ़ाने हेतु गाइडलाइन्स निर्धारित की जाएगी।
- 6.4.16 केन्द्र संचालित राजीव आवास योजनान्तर्गत अपेक्षित सुधारों के कम में मलिन बस्तियों के निवासियों को सम्पत्ति का अधिकार प्रदान करने हेतु केन्द्र सरकार द्वारा तैयार ड्राफ्ट माडल एक्ट के कम में 'प्रापर्टी राइट्स टू स्लम ड्वैलर्स' के लिए आवश्यक कदम उठाए जाएंगे।
- 6.4.17 संगठित क्षेत्र में किराया पद्धति पर हाऊसिंग स्टॉक की आपूर्ति बढ़ाने हेतु किराया नियन्त्रण अधिनियम में संशोधन किया जाएगा। किराए के आधार पर आवासों के निर्माण को प्रोत्साहन देने हेतु भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित 150 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के एकल भूखण्डों पर अवरस्थापना स्तर से प्रतिबन्धित रहते हुए 'इम्पैक्ट फीस' के भुगतान पर कय-योग्य इकाइयां अनुमन्य की जाएगी, जिनमें कामन सुविधाओं के रख-रखाव हेतु अपार्टमेन्ट अधिनियम के प्राविधान लागू किए जाएंगे। एकल भूखण्डों पर कय-योग्य इकाइयां अनुमन्य होने की दशा में पार्किंग हेतु 'स्टिल्ट' का प्राविधान अनिवार्य किया जाएगा। सड़क की चौड़ाई तथा भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अनुमन्य की जाने वाली कय-योग्य इकाईयों की संख्या एवं उनके सापेक्ष देय "इम्पैक्ट फीस" का निर्धारण भवन उपविधि के अन्तर्गत किया जाएगा।
- इसके अतिरिक्त किराए पर हॉस्टल, 'पेइंग गेस्ट एकमोडेशन' और सर्विस अपार्टमेन्ट सम्बन्धी विनियमों की समीक्षा कर उन्हें किराया उन्मुखी बनाया जाएगा तथा कार्यकारी पुरुषों, महिलाओं एवं छोटे परिवारों के लिए हॉस्टल निर्माण योजनाओं को प्रोत्साहित करने हेतु महायोजनान्तर्गत सभी भू-उपयोगों में अनुमन्यता के लिए जोनिंग रेगुलेशन्स में प्राविधान किए जाएंगे।
- 6.4.18 प्रदेश में शहरी नियोजन से सम्बन्धित विभिन्न अधिनियमों का उत्तर प्रदेश क्षेत्र पंचायत एवं जिला पंचायत अधिनियम, 1961 पर अध्यारोही प्रभाव हेतु बनाने विधिक प्राविधान किए जाएंगे।
- 6.4.19 'स्ट्रीट वेन्डर्स' के अधिकारों एवं जीविका के संरक्षण हेतु भारत सरकार द्वारा तैयार किए गए मॉडल स्ट्रीट वेन्डर्स (प्रोटेक्शन ऑफ लिवलीहुड एण्ड रेगुलेशन ऑफ स्ट्रीट वेन्डिंग) बिल के अनुरूप प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों की आवश्यकताओं के दृष्टिगत नया अधिनियम बनाया जाएगा।





6.4.20 रियल इस्टेट डेवलपर्स/बिल्डर्स एवं अन्य व्यक्तियों द्वारा प्रस्तावित/विकसित कालोनियों, भवनों, अपार्टमेन्ट्स, आदि के विकास/निर्माण, विक्रय, अन्तरण तथा प्रबन्धन के विनियमन एवं नियन्त्रण हेतु केन्द्र सरकार द्वारा प्रस्तावित 'रियल इस्टेट मैनेजमेन्ट (रेगुलेशन एण्ड कन्ट्रोल) अधिनियम के क्रम में प्रदेश में लागू अधिनियमों में आवश्यक प्राविधान किए जाएंगे।

6.4.21 प्रापर्टी डीलर्स एवं इस्टेट एजेन्ट्स के कार्यों को रेगुलेट करने, प्रापर्टी डीलिंग व्यवसाय में कार्यरत व्यक्तियों के आचरण एवं दक्षता सम्बन्धी मापदण्डों के सम्बर्द्धन तथा प्रापर्टी डीलर्स, प्रापर्टी कन्सल्टेन्ट्स एवं इस्टेट एजेन्ट्स की सेवाएं प्राप्त करने वाले व्यक्तियों के हितों के संरक्षण एवं उसके अनुषंगी अन्य विषयों के सम्बन्ध में उ.प्र. रेगुलेशन ऑफ प्रापर्टी डीलर्स अधिनियम बनाने हेतु कार्यवाही की जाएगी।

## 6.5 अवस्थापना विकास एवं रख-रखाव

6.5.1 नगरीय जनसंख्या को स्वच्छ पेयजल और घरेलू उपयोग हेतु न्यूनतम मानकों के अनुसार जलापूर्ति के साथ शौचालय की सुविधा, सीवरेज, ड्रेनेज और 'सॉलिडवेस्ट मैनेजमेन्ट' की व्यवस्था के लिए प्रयास किए जाएंगे। इस हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा अपनी योजनाओं में अवस्थापना सुविधाओं का अभिकल्पन, विशिष्टियाँ एवं तकनीक, लक्ष्य समूहों की देय-क्षमता के अनुसार निर्धारित करते हुए विकास सुनिश्चित किया जाएगा।

6.5.2 विकास प्राधिकरणों द्वारा 'ट्रंक' अवस्थापना सुविधाओं यथा-महायोजना मार्गों, ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति, सॉलिडवेस्ट मैनेजमेन्ट, ग्रीनबेल्ट, सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट, विद्युत्-स्टेशन, बस-स्टेशन, पार्किंग स्थल, आदि के लिए महायोजना में आरक्षित भूमि के चरणबद्ध एवं समयबद्ध रूप से अधिग्रहण, वित्त पोषण एवं विकास/निर्माण हेतु सम्बन्धित विभागों/संस्थाओं से समन्वय कर कार्य-योजना तैयार की जाएगी। विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं के विकास में बेहतर समन्वय हेतु विकास प्राधिकरण एवं अन्य सम्बन्धित अभिकरणों/संस्थाओं के मध्य 'एम.ओ.यू.' निष्पादन की व्यवस्था की जाएगी।

6.5.3 आवासीय योजनाओं/कालोनियों में उपयुक्त स्थलों पर सार्वजनिक शौचालय, सिटी बस स्टाप, पैदल यात्रियों के लिए अन्डर पास/फुट ओवर ब्रिज, फेरी क्षेत्र (विंडिंग जोन), सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट ट्रान्सफर स्टेशन, सैनिटरी लैण्डफिल, इत्यादि का मानकों के अनुसार प्राविधान अनिवार्य किया जाएगा।

6.5.4 विकास प्राधिकरणों की भांति समस्त स्थानीय निकायों एवं विनियमित क्षेत्रों में अवस्थापना विकास निधि (कॉर्पस) का सृजन किया जाएगा, जिसका उपयोग नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं के विकास/सुदृढीकरण में किया जाएगा।

6.5.5 स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार अवस्थापना विकास सुनिश्चित करने हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र की व्यवस्था को प्रभावी रूप से लागू किया जाएगा। आवासीय योजनाओं (स्वतः अनुमोदन की प्रक्रिया से आच्छादित भवनों को छोड़कर) हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी होने के उपरान्त ही भूखण्डों/भवनों की 'आकुपेन्सी' अनुमन्य की जाएगी।

6.5.6 जे.एन.एन.यू.आर.एम. और यू.आई.डी.एस.एस.एम.टी. योजनान्तर्गत नगरीय अवस्थापना सुविधाओं के विकास एवं पुनर्वासन सम्बन्धी योजनाएं प्राथमिकता के आधार पर क्रियान्वित की जाएंगी।

6.5.7 विकास प्राधिकरणों द्वारा पी.पी.पी. गाइडलाइन्स तथा इस सम्बन्ध में निर्गत शासनादेशों का अनुपालन करते हुए पी.पी.पी. आधारित अवस्थापना विकास यथा-रिंग रोड/बाई-पास, फ्लाईओवर, एलीवेटेड हाईवे, बस स्टेशन, पार्किंग, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, आदि को प्रोत्साहित किया जाएगा।

- 6.5.8 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित कालोनियों को स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण की कार्यवाही प्राथमिकता के आधार पर की जाएगी। जिन कालोनियों का हस्तान्तरण स्थानीय निकाय को नहीं हो सका है एवं जिनके रख-रखाव का दायित्व प्राधिकरणों/परिषद के पास है, ऐसी कालोनियों में इन अभिकरणों द्वारा 'सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट' की समुचित व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी, जिस हेतु निजी संस्थाओं का सहयोग प्राप्त किया जाएगा।
- 6.5.9 भूखण्डीय विकास के रूप में विकसित आवासीय योजनाएं/कालोनियां, जहां अपार्टमेन्ट एक्ट के प्राविधान लागू नहीं होते हैं, के अन्तर्गत सेवाओं एवं सामुदायिक सुविधाओं के रख-रखाव हेतु रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन (आर.डब्ल्यू.ए.) के सृजन पर बल दिया जाएगा।
- 6.5.10 प्रदेश के मेट्रो शहरों में अपार्टमेन्ट एक्ट, 2010 के कियान्वयन की कार्यपूर्ति समीक्षा की जाएगी। उक्त एक्ट के लागू होने के उपरान्त अपार्टमेन्ट्स में कॉमन सर्विसेज के रख-रखाव की स्थिति के सम्बन्ध में प्राधिकरणों से फीड-बैक प्राप्त किया जाएगा और इस एक्ट के प्राविधानों के अनुपालन हेतु जनता को जागरूक बनाया जाएगा।

## 6.6 नगरीय परिवहन

- 6.6.1 महानगरों हेतु 'कम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान्स' तैयार किए जाएंगे तथा महायोजनाओं के लैण्डयूज प्लान्स को "कम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान" एवं "इन्फ्रास्ट्रक्चर प्लान्स" से एकीकृत किया जाएगा।
- 6.6.2 सार्वजनिक परिवहन तथा 'नान-मोटराइज्ड' वाहनों को बढ़ावा देने हेतु महानगरों में द्रुत जन-परिवहन प्रणाली (मास ट्रांसपोर्ट सिस्टम) यथा-मैट्रो रेल, सी.एन.जी आधारित बी.आर.टी.एस. के विकास को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 6.6.3 प्रदेश के प्रमुख शहरों में रिंग रोड/बाईपास का निर्माण, बस एवं ट्रक टर्मिनल्स को शहरों के सीमावर्ती क्षेत्रों में स्थानान्तरित करने, रेलवे क्रॉसिंग्स पर आर.ओ.वी. का निर्माण, उपयुक्त स्थलों पर फ्लाईओवर निर्माण तथा नदियों पर पुल निर्माण सम्बन्धी योजनाएं क्रियान्वित की जाएंगी।
- 6.6.4 'हाई डेन्सिटी कॉरीडोर्स' के साथ-साथ 'पी.पी.पी.' आधार पर नगरीय परिवहन परियोजनाओं के कियान्वयन को प्रोत्साहन दिया जाएगा।
- 6.6.5 शहरों के अन्दर पार्किंग स्थलों के विकास, ट्रैफिक मैनेजमेन्ट तथा 'नॉन-मोटराइज्ड' वाहनों यथा-साइकिल, रिक्शा, आदि को बढ़ावा देने के लिए कार्य-योजना तैयार की जाएगी। पैदल यात्रियों तथा साइकिल चालकों के सुरक्षित आवागमन के लिए शहरों के अन्दर मुख्य मार्गों के साथ फुटपाथ, साइकिल ट्रैक्स के प्राविधान को प्रोत्साहित किया जाएगा एवं चौराहों, सर्विस रोड, कैरिज-वे, मीडियन, बस-स्टॉप, पार्किंग सुविधाओं, आदि के डिजाइन में साइकिल चालकों का विशेष ध्यान रखा जाएगा।
- 6.6.6 प्रमुख शहरों में उपयुक्त 'लोकेशन्स' में उपलब्ध भूमि पर पी.पी.पी. आधारित 'मल्टी-लेवल' कार पार्किंग का विकास किया जाएगा, जिसकी लागत के 'कास-सब्सिडाइजेयान' हेतु विकासकर्ताओं को अतिरिक्त एफ.ए.आर. एवं वाणिज्यिक उपयोग निःशुल्क अनुमन्य करने पर विचार किया जाएगा।
- 6.6.7 सार्वजनिक यातायात प्रणाली को दक्ष बनाने हेतु सूचना प्रौद्योगिकी आधारित संसाधनों के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।

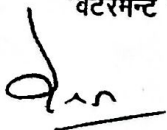




6.7 आवास एवं अवस्थापना हेतु संसाधन व्यवस्था

6.7.1 आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं के लिए 'सेल्फ-सस्टेनेबल' आधार पर वित्त पोषण सुनिश्चित करने हेतु भूमि को आर्थिक संसाधन के रूप में उपयोग करने के उद्देश्य से निम्न नियमावतियों की संरचना/बाईलाज का पुनरीक्षण किया जाएगा:-

- (I) कय-योग्य एफ.ए.आर. सम्बन्धी बाईलाज का पुनरीक्षण किया जाएगा, ताकि शहरों के विभिन्न भागों में इसका अधिक से अधिक उपयोग हो सके। इस हेतु वर्तमान में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता सम्बन्धी प्राविधान को शिथिल करते हुए न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अनुमन्य किया जाएगा। विकसित क्षेत्रों में अवस्थापना सुविधाओं के सम्वर्द्धन/सुदृढीकरण की समस्याओं, सैट-बैंक, पार्किंग, 'स्ट्रक्चरल सेफ्टी' एवं 'फायर सेफ्टी', इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित होने की दशा में 18 मीटर से 24 मीटर तक चौड़े मार्गों पर बेसिक एफ.ए.आर. का अधिकतम 33 प्रतिशत तथा 24 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर 50 प्रतिशत कय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य करने पर विचार किया जाएगा।
- (II) शहरों के महत्वपूर्ण 'ट्रांज़िट कॉरीडोर्स' के साथ 'इकोनॉमिक पोटेन्शियल' तथा विकास/निर्माण की व्यवहारिकता को दृष्टिगत रखते हुए कय-योग्य एफ.ए.आर. में वृद्धि की जाएगी।
- (III) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित 150 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर प्रभाव शुल्क (इम्पैक्ट फीस) के भुगतान पर कय-योग्य इकाइयों की अनुमन्यता हेतु व्यवस्था की जाएगी।
- (IV) प्रदेश में विभिन्न नगरों के आकार को दृष्टिगत रखते हुए विकास शुल्क तथा नगरीय विकास शुल्क की दरों का युक्तिसंगत निर्धारण कर नियमावतियां बनाई जाएंगी तथा यह भी व्यवस्था की जाएगी कि विकास शुल्क से प्राप्त धनराशि का उपयोग उसी क्षेत्र विशेष में अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान/सुदृढीकरण में हो।
- (V) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का युक्तिसंगत निर्धारण किया जाएगा, ताकि 'इन्फ्रास्ट्रक्चर फण्ड' के लिए धनराशि प्राप्त होने के साथ-साथ आवास एवं अवस्थापनाओं के सृजन हेतु भूमि की आपूर्ति में भी वृद्धि हो सके।
- (VI) महायोजना लागू होने के फलस्वरूप उच्च उपयोगों में परिवर्तित भूमि के भू-स्वामियों से 'नगरीय उपयोग शुल्क' उद्ग्रहीत करने हेतु सुसंगत अधिनियमों में व्यवस्था की जाएगी।
- (VII) विकास अधिकारों के अन्तरण के लिए 'ट्रांसफ़रेबल डेवलपमेन्ट राइट्स' (टी.डी.आर.) बाईलाज/विनियम बनाए जाएंगे, ताकि शहरों के अन्दर पुनर्विकास को प्रोत्साहित किया जा सके और महायोजना में जनसुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि शासकीय अभिकरणों को निःशुल्क प्राप्त हो सके। टी.डी.आर. 'निगोशिएबल इन्स्ट्रूमेन्ट' होने के दृष्टिगत राज्य सरकार को स्टाम्प ड्यूटी के रूप में वित्तीय संसाधन प्राप्त होंगे।
- (VIII) उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 के अधीन प्राधिकरण द्वारा 'बेटरमेन्ट चार्जेज' आरोपित करने की शक्ति का प्रभावी अनुपालन कराया जाएगा, ताकि विकास क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा क्रियान्वित की गई किसी योजना के फलस्वरूप सम्पत्ति के मूल्य में हुई वृद्धि के लिए सम्बन्धित भू-स्वामी से 'बेटरमेन्ट चार्जेज' उद्ग्रहीत किए जा सकें।



- (IX) महायोजनान्तर्गत 'नान-कन्फार्मिंग' भू-उपयोगों हेतु उपविधि बनाई जाएगी, जिसके अनुसार ऐसे भू-स्वामियों से 'नान-कन्फार्मिंग' शुल्क उदग्रहीत करने के लिए व्यवस्था की जाएगी।
- (X) 'मॉस रैपिड ट्रांजिट सिस्टम' कॉरीडोर के साथ 'ट्रांजिट ओरिएन्टेड' (टी.ओ.डी.) विकास को प्रोत्साहित किया जाएगा और 'ट्रांजिट कॉरीडोर' के प्रभाव क्षेत्र में स्थित सम्पत्तियों पर टी.ओ.डी. शुल्क लगाने हेतु व्यवस्था की जाएगी।
- (XI) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत एक से अधिक भूखण्डों के आमेलन हेतु उपविधि बनाई जाएगी, जिसके अधीन आमेलन शुल्क के भुगतान पर भूखण्डों का आमेलन अनुमन्य होगा।
- (XII) प्रमुख शहरों में उपयुक्त स्थलों पर पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराने हेतु पार्किंग स्थल की स्थिति एवं पार्किंग अवधि के आधार पर शुल्क निर्धारण करते हुए उसे युक्तिसंगत बनाया जाएगा।

6.7.2 आवास निर्माण व अवस्थापना सुविधाओं के विकास में योगदान देने हेतु अनिवासी भारतीयों और विदेशी पूँजी निवेशकों को केन्द्र सरकार की गाइडलाइन्स के अनुसार प्रोत्साहित किया जाएगा।

6.7.3 आवास एवं अवस्थापना विकास में निजी क्षेत्र का अधिकाधिक पूँजी निवेश सुनिश्चित करने हेतु सार्वजनिक-निजी सहभागिता को प्रोत्साहित किया जाएगा।

6.7.4 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों में सृजित अवस्थापना विकास निधि का सुदृढीकरण एवं संवर्धन किया जाएगा, जिसका उपयोग सम्बन्धित नगर की अवस्थापना सुविधाओं के विकास में किया जाएगा।

6.7.5 केन्द्र सरकार द्वारा संचालित विभिन्न योजनाओं (यथा-जे.एन.एन.यू.आर.एम., यू.आई.डी.एस.एस.एम.टी., अफोर्डेबल हाउसिंग इन पार्टनरशिप, राजीव आवास योजना) का लाभ उठाया जाएगा एवं अधिक से अधिक केन्द्रांश प्राप्त करने हेतु प्रयास किया जाएगा।

## 6.8 प्रौद्योगिकी सहायता एवं उसका अन्तरण

6.8.1 दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को अल्प लागत की सामग्री उपलब्ध कराने हेतु वैकल्पिक सामग्री व निर्माण की नई प्रौद्योगिकियों को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा गुणवत्ता को सुनिश्चित करने हेतु अनुश्रवण पर बल दिया जाएगा। इसके अतिरिक्त बड़े पैमाने पर कारखाना निर्मित 'प्री-फैब्रीकेटेड' भवन कम्पोनेन्ट्स के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा, ताकि निर्माण कार्य में तेजी लाई जा सके, लागत-प्रभावी निर्माण सम्भव हो सके और गुणवत्ता बेहतर हो सके।

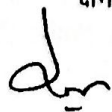
6.8.2 आपदारोधी नियोजन एवं प्रौद्योगिकी से सम्बन्धित बिल्डिंग कोड/विल्डिंग गाइडलाइन्स को प्रभावी रूप से लागू किया जाएगा तथा विभिन्न आपदाओं की आशंका वाले जोन्स में निर्माण के विशिष्ट घटकों को अनिवार्य बनाया जाएगा। शासकीय अभिकरणों द्वारा लकड़ी के उपयोग को नियन्त्रित किया जाएगा एवं उसके स्थान पर वैकल्पिक सामग्रियों को सामान्य निर्माण संघटक के रूप में बढ़ावा दिया जाएगा।

6.8.3 सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र को इस बात के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा कि वे अल्प लागत के भवनों में कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्टों विशेषकर फ्लाई ऐश और ऐसी ही अन्य स्थानीय निर्माण सामग्री का प्रयोग करें। अल्प लागत की निर्माण सामग्रियों एवं प्रौद्योगिकी के वैकल्पिक उपयोग हेतु प्रदेश के लोक निर्माण विभाग एवं





- अन्य भवन निर्माण संस्थाओं द्वारा निर्धारित की गई भवन निर्माण सम्बन्धी विशिष्टियों (शेड्यूल ऑफ रेड्स) में आवश्यक संशोधन पर विचार किया जाएगा।
- 6.8.4 प्रदेश में अल्प लागत की निर्माण सामग्री एवं व्यय-क्षम प्रौद्योगिकी के हस्तान्तरण एवं व्यापक प्रचार-प्रसार हेतु विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, ग्रामीण विकास परिषद, राज्य नागर विकास अभिकरण तथा गैर-सरकारी संगठनों के सहयोग से श्रमिकों, राजगीर, बर्द्ध, कारीगरों तथा निर्माण कार्य से सम्बद्ध ठेकेदारों व तकनीकी स्टाफ को नई निर्माण प्रौद्योगिकियों एवं सामग्री के उत्पादों के प्रयोग हेतु प्रशिक्षण पर बल दिया जाएगा।
- 6.8.5 शहरों के नियोजन में सेटेलाइट डाटा, एरियल फोटोग्राफी तथा स्थलीय पुष्टि के माध्यम से जी.आई.एस. आधारित बेस मैप एवं 'अर्थन लैण्ड यूज मैपिंग' पद्धति को अपनाया जाएगा और मानचित्र जी.पी.एस./जी.आई.एस. 'इनेबलड' होंगे, ताकि कोआर्डिनेट्स के आधार पर स्थल पर वास्तविक सीमांकन सम्भव हो सके।
- 6.8.6 अनधिकृत निर्माण पर अंकुश लगाने हेतु निर्माण कार्यों के अनुश्रवण में सेटेलाइट इमेजरी का उपयोग किया जाएगा। इस प्रक्रियान्तर्गत 'कट-ऑफ-डेट' निर्धारित कर उस तिथि की सेटेलाइट इमेजरी को आधार बनाया जाएगा और उसके उपरान्त एक निर्धारित अन्तराल के उपरान्त पुनः ली गई सेटेलाइट इमेजरी से तुलना कर अनधिकृत निर्माणों को चिन्हित कर उनके विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।
- 6.8.7 प्लास्टिक/पॉलीथीन प्रदूषण की रोकथाम हेतु यथासम्भव सड़क निर्माण में इनके उपयोग को बढ़ावा दिया जाएगा।
- 6.8.8 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु 'लो कास्ट' हाउसिंग को प्रोत्साहन के लिए आवास बन्धु द्वारा राज्य स्तरीय अभिकरण के रूप में सक्रिय भूमिका निभायी जाएगी।
- 6.9 निजी एवं सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन
- 6.9.1 निजी क्षेत्र की परियोजनाओं के त्वरित अनुमोदन हेतु विधिक एवं प्रक्रियात्मक व्यवस्थाओं का सरलीकरण किया जाएगा।
- 6.9.2 पी.पी.पी. आधारित आवास एवं अवस्थापना परियोजनाओं में निजी क्षेत्र को उच्च एफ.ए.आर. एवं उच्च घनत्व और भू-उपयोग परिवर्तन के रूप में 'इन्सेन्टिव' देने हेतु नियोजन मानकों/भवन उपविधि में व्यवस्था की जाएगी।
- 6.9.3 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु लाइसेंस मॉडल आधारित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के क्रियान्वयन में आ रही कठिनाइयों के निराकरण हेतु उक्त नीति को पुनरीक्षित कर लागू किया जाएगा।
- 6.9.4 निजी एवं सहकारी क्षेत्र की सहभागिता से भूमि जुटाव एवं विकास हेतु नए मॉडल (पी.पी.पी./ज्वाइन्ट वेन्चर) विकसित किए जाएंगे।
- 6.9.5 केन्द्र सरकार द्वारा प्रारम्भ की गई आर्थिक सुधार एवं उदारीकरण नीति के क्रम में आवास एवं अवस्थापना विकास सेक्टर में निजी क्षेत्र के माध्यम से 'फॉरेन डायरेक्ट इन्वेस्टमेन्ट' (एफ.डी.आई.) को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 6.9.6 निजी क्षेत्र की समस्याओं के समाधान हेतु राज्य स्तरीय आवास बन्धु के अधिकारों एवं शक्तियों को सम्बर्द्धित करते हुए सुदृढीकरण किया जाएगा तथा विकास प्राधिकरण स्तर एवं विनियमित क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु समितियों को कार्यशील किया जाएगा।
- 6.9.7 सहकारी क्षेत्र के माध्यम से समाज के विभिन्न आय वर्गों के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने हेतु प्रोत्साहन दिया जाएगा।



## 6.10 पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार

- 6.10.1 महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान/सेक्टर प्लान के माध्यम से शहरी क्षेत्रों में पार्क, खुले क्षेत्रों, वनस्पतिक उद्यानों, सामाजिक वानिकी के साथ-साथ हरित पट्टी (ग्रीन लंग्स) के संरक्षण के लिए उपाय किए जाएंगे।
- 6.10.2 प्रत्येक नगर की महायोजनान्तर्गत जनता के मनोरंजन के लिए पार्क, खुले क्षेत्र, बहुउद्देशीय खुले स्थल, बाग-बगीचे एवं क्रीडा-स्थल हेतु 'सिटी पार्क' सहित न्यूनतम 15 प्रतिशत (वॉटर बॉडीज को छोड़कर) हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया जाएगा।
- 6.10.3 जलाशयों, तालाबों का संरक्षण किया जाएगा तथा नदी, नालों एवं उच्चतम वाढ़ स्तर से प्रभावित क्षेत्र को निर्माण/अतिक्रमण से मुक्त रखा जाएगा। नदी/नालों के प्रवाह क्षेत्र के संरक्षण हेतु 'पी-लाइन' के आधार पर बन्धे की स्थिति को संज्ञान में लेने के उपरान्त ही महायोजनान्तर्गत भू-उपयोग निर्धारित किए जाएंगे।
- 6.10.4 शहरी क्षेत्रों में निरन्तर जल दोहन के फलस्वरूप भू-जल स्तर गिरावट की रोकथाम हेतु नगरीय क्षेत्रों में विकसित की जाने वाली कालोनियों में विद्यमान तालाबों/जलाशयों के संरक्षण हेतु उपाय किए जाएंगे।
- 6.10.5 भूगर्भ जल स्रोतों के संरक्षण एवं समुचित जल-प्रबन्धन हेतु विभिन्न योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत नए जलाशय बनाने तथा 300 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भवनों में 'रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग' व्यवस्था लागू करने हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य किया जाएगा। रूफ टॉप रेनवाटर हार्वेस्टिंग, ग्राउन्ड वॉटर रिचार्जिंग तथा वॉटर रिसाइविलिंग के सम्बन्ध में विभिन्न क्षेत्रों की हाईड्रोज्यालॉजी को दृष्टिगत रखते हुए मानक डिजायन तैयार किए जाएंगे, जिन्हें प्रदेश में सुगमता से अपनाया जा सके।
- 6.10.6 महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान/सेक्टर प्लान के अन्तर्गत समस्त प्रकार के ठोस अपशिष्टों जैसे-नगरीय ठोस अपशिष्ट, जैव चिकित्सकीय अपशिष्ट एवं 'ई'-अपशिष्ट के संग्रह और वैज्ञानिक ढंग से निस्तारण/रीसाइविलिंग/प्रबन्धन की समुचित व्यवस्था हेतु आवश्यक प्राविधान किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त नगरीय ठोस अपशिष्ट का पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अन्तर्गत अधिसूचित नगरीय ठोस अपशिष्ट नियम के प्राविधानों के अनुसार पृथक क्षेत्र में लैंडफिल साइट पर नियमानुसार निस्तारण कराया जाएगा।
- 6.10.7 शहरों में प्रस्तावित भवन निर्माण परियोजना, टाउनशिप परियोजना, इत्यादि के विकास/निर्माण के पूर्व ई.आई.ए. अधिसूचना-2006 तथा इस सम्बन्ध में समय-समय पर जारी नीतियों के अनुसार पर्यावरणीय स्वीकृति सम्बन्धी अपेक्षाओं का प्रभावी अनुपालन सुनिश्चित कराया जाएगा।
- 6.10.8 शहरी क्षेत्रों की वायु गुणवत्ता में सुधार लाने हेतु मास ट्रान्सपोर्ट व्यवस्था के साथ-साथ वाहनों के संचालन हेतु स्वच्छ ईंधन अर्थात् सी.एन.जी. के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा साईकिल ट्रैक्स एवं पैदल यात्रियों के लिए सुरक्षित मार्गों के निर्माण को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 6.10.9 महायोजना के अन्तर्गत एक दक्ष 'लैण्डयूज़ प्लानिंग' के माध्यम से आवास एवं कार्य-केन्द्रों की निकटता व सह-सम्बद्धता पर विशेष बल दिया जाएगा, ताकि ट्रैफिक जनरेशन, ट्रैवल डिस्टेन्स एवं वाहनों से उत्पन्न होने वाले प्रदूषण को कम किया जा सके।

*dm*



6.10.10 नगरों को स्वास्थ्यकर आवासीय पर्यावरण उपलब्ध कराने के उद्देश्य से खुले क्षेत्र व हरित पट्टी में जलाशयों तथा सड़कों के किनारे वनीकरण के प्रोत्साहन तथा पार्कों के समुचित रख-रखाव हेतु शासकीय अतिकरणों द्वारा योजनाएं क्रियान्वित की जाएंगी।

6.10.11 आर्थिक रूप से पिछड़े क्षेत्रों विशेषकर बुन्देलखण्ड क्षेत्र तथा पर्यावरण द्वारा वाले क्षेत्रों में सघन वृक्षारोपण किया जाएगा।

### 6.11 नदियों के 'फ्लड प्लेन' का संरक्षण

प्रदेश की प्रमुख नदियों यथा-गंगा, यमुना, गोमती, राप्ती, रामगंगा, हिण्डन, वेतवा, घाघरा, आदि के किनारे अनेक नगर बसे हुए हैं, जिनका निरन्तर विस्तार हो रहा है। सामान्यतः नगरों का सीवेज, प्रदूषित जल तथा औद्योगिक उत्स्रवाह नालों के माध्यम से सीधे नदियों में प्रवाहित किया जाता है, जो नदियों को प्रदूषित करता है। इसके अतिरिक्त नगरीय आवादी के विस्तार एवं अतिक्रमण के कारण नदी प्रवाह क्षेत्र संकुचित भी हो रहे हैं। इन समस्याओं के निवारण हेतु निम्न रणनीति प्रस्तावित है:-

6.11.1 महायोजना/सैण्डयूज प्लान में नदियों के 'फ्लड प्लेन' को एच.एफ.एल. के दान्दर्भ में पर्यावरण विभाग के सहयोग से 'पारिस्थितिकी की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र' घोषित किया जाएगा और उन्हें बाढ़ नियन्त्रण एवं बायो-डायवर्सिटी के संरक्षण हेतु उपयोग में लाया जाएगा। ऐसे क्षेत्रों में विकास/निर्माण प्रतिबन्धित किया जाएगा।

6.11.2 नदियों के किनारे विकास/निर्माण की अनुमति 'पारिस्थितिकी की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र' की वाह्य सीमा से पर्याप्त एवं सुरक्षित दूरी पर देय होगी। नदी अथवा संवेदनशील क्षेत्र में नगरीय अथवा ग्रामीण आवादियों से जल, मल, घरेलू अपशिष्ट, औद्योगिक अपशिष्ट के निस्तारण को प्रतिबन्धित किया जाएगा।

6.11.3 नदियों के किनारे बसे नगरों में जो नाले सीधे नदियों में मिलते हैं, सम्बन्धित विभागों द्वारा वैकल्पिक नालों का निर्माण करते हुए नालों को नदियों में निस्तारण को प्रतिबन्धित किया जाएगा तथा सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट्स का निर्माण ऐसे स्थानों पर किया जाएगा, जहाँ से इन प्लान्ट्स से निकलने वाला उपचारित जल कृषि, वागवानी या अन्य इसी प्रकार के कार्यों में उपयोग किया जा सके।

6.11.4 'पारिस्थितिकी की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र' में भू-स्वामियों को कृषि कार्य, वागवानी, फ्लोरीकल्चर, वृक्षारोपण, आदि अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त परम्परागत पर्व, स्नान, सार्वजनिक समारोह, आदि हेतु यथावश्यक अस्थायी व्यवस्थाएं करना अनुमन्य होगा। इस क्षेत्र में निजी संस्थाओं को किसी प्रकार के विकास/निर्माण की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।

6.11.5 नदियों की सफाई की योजनाएं बनायी जाएंगी तथा उनके किनारे रिथत ऐतिहासिक एवं सांस्कृतिक धरोहर से सम्बन्धित भवन परिसरों, सघन नगरीय आवादी क्षेत्रों, घाटों, आदि के पुनर्विकास के लिए भी सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों द्वारा जीर्णोद्धार/पुनर्विकास योजनाएं तैयार की जाएंगी।

### 6.12 नवीकरणीय ऊर्जा स्रोतों को प्रोत्साहन

6.12.1 राज्य सरकार द्वारा सौर ऊर्जा के उपयोग को सदैव प्रोत्साहित किया जा रहा है। आवास सेक्टर में सौर ऊर्जा को बढ़ावा देने के उद्देश्य से 5000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के हाउसिंग एवं कामर्शियल काम्प्लेक्स, सरकारी तथा गैर-सरकारी कार्यालयों और भवनों में आंशिक विद्युत लोड की पूर्ति हेतु सौर ऊर्जा प्लान्ट/संयंत्र की स्थापना को प्रोत्साहित किया जायेगा। इस हेतु यूपीनेडा के परामर्श से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में आवश्यक प्राविधान किया जायेगा।

- 6.12.2 रिहायशी एवं व्यवसायिक भवनों में सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम एवं सोलर लाइटिंग के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 6.12.3 जल एवं जल स्रोतों के संरक्षण हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था का प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित किया जाएगा तथा सौर ऊर्जा संरक्षण के लिए नवीकरणीय ऊर्जा तकनीकों के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 6.12.4 इनर्जी कन्जर्वेशन एक्ट, 2001 के प्राविधानों के अनुसार ऊर्जा के दक्ष उपयोग एवं संरक्षण हेतु विशेष प्रयास किए जाएंगे। 'ग्रीन बिल्डिंग्स' के निर्माण को प्रोत्साहित करने हेतु 5 प्रतिशत अतिरिक्त निःशुल्क एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाएगा। 'ग्रीन बिल्डिंग' का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसमें परम्परागत भवन की तुलना में जल का कम उपयोग, समुचित ऊर्जा दक्षता, प्रकृतिक संसाधनों का संरक्षण, अपशिष्टों का न्यूनतम सृजन तथा अध्यासियों को स्वास्थ्यकर वातावरण उपलब्ध हो।
- 6.12.5 भवन निर्माण में स्थानीय निर्माण सामग्री एवं नवीकरणीय सामग्रियों के उपयोग को बढ़ावा दिया जाएगा। नियोजन मापदण्डों, महायोजना एवं भवन उपविधियों को प्रभावी रूप से लागू कर उनके माध्यम से उपजाऊ कृषि भूमि एवं पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र का संरक्षण सुनिश्चित किया जाएगा।
- 6.13 शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों का समेकित विकास**
- 6.13.1 महायोजनान्तर्गत नगरीय-ग्रामीण क्षेत्रों के समेकित विकास को अनिवार्य किया जाएगा। ग्रामीण आबादियों के लिए पहुँच मार्ग की समुचित व्यवस्था के साथ-साथ उन्हें मोटरयान अधिनियम, 1988 के प्राविधानों के अनुसार नगर स्तरीय यातायात एवं परिवहन प्रणाली से जोड़ा जाएगा।
- 6.13.2 शहरों के विस्तार के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों को बुनियादी जन-सुविधाएं यथा-सड़कें, ड्रेनेज, सीवरज, कूड़े का निस्तारण, आदि सम्युचित अभिकरण/विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराने हेतु शासकीय नीतियों का प्रभावी अनुपालन सुनिश्चित कराया जाएगा।
- 6.13.3 महायोजनान्तर्गत ग्रामीण आबादियों के लिए निकटतम स्थान पर रोजगार सृजन तथा सामुदायिक एवं मनोरंजन सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु उपाय किए जाएंगे।
- 6.13.4 ग्रामीण आबादियों की आन्तरिक संरचना एवं विशिष्ट आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए उनके विकास एवं निर्माण कार्यों के विनियमन हेतु पृथक 'डेवलपमेंट कन्ट्रोल रेगुलेशन्स' बनाए जाएंगे।
- 6.13.5 प्रदेश में विभिन्न अधिनियमों के अधीन अधिसूचित क्षेत्रों के बाहर हो रहे अव्यवस्थित शहरीकरण की प्रवृत्ति के दृष्टिगत चिन्हित ग्रामीण क्षेत्रों के नियोजन तथा विकास एवं निर्माण के विनियमन हेतु उचित व्यवस्था बनाई जाएगी।
- 6.14 कैपेसिटी बिल्डिंग एवं एम.आई.एस. का विकास**
- 6.14.1 प्रदेश में विभिन्न शहरी नियोजन अधिनियमों के अधीन अधिसूचित नगरों के अतिरिक्त अन्य नगरों में स्थानीय निकायों को नियोजन एवं विकास नियन्त्रण हेतु सक्षम बनाने के लिए संस्थागत सुदृढीकरण एवं क्षमता विकास किया जाएगा।
- 6.14.2 क्षमता विकास की वर्तमान कमी एवं भावी आवश्यकताओं के दृष्टिगत कैंडर रिव्यु, पुनर्गठन, स्टाफिंग, प्रशिक्षण एवं कौशल उन्नयन तथा वित्तीय आवश्यकताओं को सम्मिलित करते हुए प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग तथा नगर निकायों में क्षमता विकास हेतु रणनीति निर्धारित की जाएगी।



- 6.14.3 सम्बन्धित कौशल के उपयोग हेतु उपयुक्त वातावरण सृजित किया जाएगा, जिसमें कम्प्यूट्राईजेशन, जी.आई.एस. तथा आई.टी. आधारित अन्य सेवाओं की उपलब्धता सुनिश्चित की जाएगी।
- 6.14.4 निजी क्षेत्र से वाह्य कन्सल्टेन्ट (इम्पैनल्ड अर्बन प्रोफेशनल्स में से) नियुक्ति अथवा उनकी सेवाएं प्राप्त करने हेतु नीति निर्धारित की जाएगी। इसके अतिरिक्त 'पी.पी.पी.' आधारित कैपेसिटी बिल्डिंग यथा-निजी क्षेत्र में संचालित ट्रेनिंग सेन्टर्स का प्रशिक्षण एवं कौशल उन्नयन में उपयोग किया जाएगा।
- 6.14.5 कैपेसिटी बिल्डिंग और प्रशिक्षण कार्यक्रमों हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा वजट में आवश्यक प्राविधान किया जाएगा।
- 6.14.6 राज्य, राष्ट्र और अन्तर्राष्ट्रीय स्तर पर शहरी नियोजन, विकास एवं प्रवन्धन के क्षेत्र में किए गए उत्कृष्ट कार्यों का प्रचार-प्रसार किया जाएगा।
- 6.14.7 निजी एवं सहकारी क्षेत्र की कार्यपूर्ति के अनुश्रवण तथा उक्त दोनों क्षेत्रों में सृजित 'हाउसिंग स्टाक' से सम्बन्धित आंकड़ों के रख-रखाव हेतु आवास बन्धु का सुदृढीकरण किया जाएगा।
- 6.14.8 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरण स्तर पर 'डेटा बैंक' स्थापित किया जाएगा, जिसमें 'वेब-इनेबल्ड डेटा' एवं 'डिजिटाइज्ड' प्रमाणीकरण के आधार पर अर्बन लैण्ड रिकार्ड सिस्टम (अर्जित भूमि, अर्जन प्रक्रियाधीन भूमि, विकसित भूमि, निस्तारित भूमि, आदि), विकसित एवं निस्तारित सम्पत्तियां (भूखण्ड एवं भवन), महायोजना, जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स, ले-आउट प्लान्स के 'डिजिटाइज्ड' मानचित्र, स्वीकृत एवं अस्वीकृत मानचित्र, शासनादेश, नीतियां तथा भवन उपविधि, आदि का अभिलेख रखा जाएगा।

#### 6.15 आवास एवं विकास परिषद के कार्य-क्षेत्र में विस्तार एवं सुदृढीकरण

प्रदेश में छोटे एवं मध्यम आकार के लगभग 500 ऐसे नगर हैं, जहां वर्तमान में भू-उपयोग नियोजन, विकास नियन्त्रण तथा आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु विधिक एवं संस्थागत व्यवस्था नहीं है। ऐसे नगरों में सुनियोजित विकास और आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु आवास एवं विकास परिषद के कार्य-क्षेत्र में विस्तार किया जाएगा तथा परिषद का सुदृढीकरण किया जाएगा।



## 7. राज्य सरकार, शासकीय अभिकरणों, तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र की भूमिका

### 7.1 राज्य सरकार की भूमिका

- 7.1.1 शासकीय अभिकरणों, स्थानीय निकायों, निजी एवं सहकारी क्षेत्र, गैर-सरकारी संगठनों के लिए 'सुविधाप्रदायक' के रूप में कार्य करना।
- 7.1.2 राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति को लागू करने हेतु कार्य-योजना बनाना, नियमावलियों की संरचना, शासनादेश, गाइडलाइन्स, आदि जारी करना तथा नीति एवं कार्य-योजना की समीक्षा हेतु राज्य स्तर पर अनुश्रवण तन्त्र स्थापित करना।
- 7.1.3 आवास एवं अवस्थापना विकास को बढ़ावा देने हेतु विधिक एवं विनियामक प्रणाली के सरलीकरण तथा युक्तिसंगत बनाने हेतु उसका पुनरीक्षण/संशोधन करना।
- 7.1.4 आवास एवं अवस्थापना परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए सुनियोजित रूप से सार्वजनिक-निजी सहभागिता को बढ़ावा देना।
- 7.1.5 गरीबी रेखा के नीचे तथा दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों हेतु आवास योजनाओं के लिए भूमि की आपूर्ति एवं वित्तीय संसाधनों में वृद्धि सुनिश्चित करना।
- 7.1.6 निर्माण कार्य में कार्यरत मजदूरों, कारीगरों, इत्यादि की कुशलता उन्नयन हेतु प्रशिक्षण की सुविधा प्रदान करने के साथ-साथ भवन निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में अनुसंधान एवं विकास को बढ़ावा देना तथा आवास एवं अवस्थापना परियोजनाओं में उनके प्रयोग को प्रोत्साहित करना।
- 7.1.7 शासन के विभिन्न स्तरों पर उचित प्रबन्धन सूचना प्रणाली स्थापित करना, जनशिकायतों के निवारण हेतु समुचित कदम उठाना तथा शहरी नियोजन, आवास की आपूर्ति एवं अवस्थापना विकास में "वाच डॉग" की भूमिका निभाना।

### 7.2 शासकीय अभिकरणों की भूमिका

- 7.2.1 केन्द्र एवं राज्य सेक्टर की आवास एवं अवस्थापना विकास से सम्बन्धित विभिन्न योजनाओं का क्रियान्वयन सुनिश्चित करना।
- 7.2.2 शहरों के सुनियोजित विकास के लिए अधिनियमों के प्राविधानों एवं विनियामक उपायों (नियमों, शासनादेशों, गाइडलाइन्स, इत्यादि) को प्रभावी ढंग से लागू करना।
- 7.2.3 अनधिकृत कालोनियों, मलिन बस्तियों, अवैध निर्माण तथा आवासीय क्षेत्र में अवैध/'नान-कनफार्मिंग' क्रियाओं के प्रसार को नियन्त्रित करना।
- 7.2.4 महायोजना की रूप-रेखा के अन्तर्गत समयबद्ध रूप से ज़ोनल डेवलपमेंट प्लान्स तैयार करना एवं नियमित रूप से अद्यतन करना तथा उनके अन्तर्गत अनौपचारिक क्षेत्र (मलिन बस्ती निवासियों तथा आवासहीनों) के लिए समुचित प्राविधान करना।
- 7.2.5 शहर विशेष के लिए आवासों की कमी एवं भावी आवश्यकता का आंकलन कर आवास एवं पर्यावास कार्य-योजना तैयार करना एवं उसका समयबद्ध क्रियान्वयन सुनिश्चित करना।
- 7.2.6 निजी क्षेत्र की सहभागिता हेतु राज्य सरकार द्वारा घोषित हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अधीन अनुमोदित परियोजनाओं को क्रियान्वित करना और निजी विकासकर्ताओं के सामाजिक दायित्वों का समयबद्ध अनुपालन सुनिश्चित कराना।





7.2.7 विभिन्न शहरों में 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' आधारित भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना विकास परियोजनाओं को क्रियान्वित करना।

7.2.8 ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास योजनाओं के नियोजन, अभिकल्पन एवं क्रियान्वयन हेतु आवास एवं विकास परिषद में एक समर्पित इकाई (डेडीकेटेड विंग) स्थापित करना, जिसके माध्यम से उक्त वर्गों हेतु बुनियादी सुविधाओंयुक्त आवास की सुविधा मुहैया कराने के साथ-साथ रोजगार सृजन के लिए 'वर्क-सेन्टर्स' भी स्थापित करना।

7.2.9 शासकीय अभिकरणों तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र द्वारा संचालित आवासीय योजनाओं में ग्राहकों के हितों के संरक्षण के दृष्टिगत 'सिटीजन चार्टर' को वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं के दृष्टिगत अद्यावधिक कर लागू करना।

7.2.10 स्थानीय स्तर पर एम.आई.एस. का विकास करना तथा प्रशिक्षण एवं कौशल उन्नयन के माध्यम से मानव संसाधनों का विकास एवं क्षमता निर्माण कार्यक्रम तैयार कर क्रियान्वित करना।

7.2.11 समुचित प्रचार-प्रसार के माध्यम से प्रदेश सरकार की नीतियों, योजनाओं/कार्यक्रमों के बारे में विभिन्न 'स्टेकहोल्डर्स' को जानकारी प्रदान करना एवं उन्हें जागरूक बनाना।

7.3 निजी एवं सहकारी क्षेत्र की भूमिका

7.3.1 आवासीय योजनाओं के लिए शासकीय नीतियों के अनुरूप भूमि जुटाव कर उसका समयबद्ध विकास करना और अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान के साथ-साथ आवास निर्माण पर विशेष बल देना।

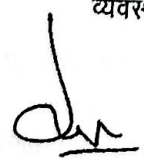
7.3.2 अपनी योजनाओं में 'कास-सब्सिडी' के माध्यम से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए शासकीय नीतियों के अनुसार भवन निर्माण सुनिश्चित करना।

7.3.3 आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं निम्न आय वर्गों के आवास की कमी को पूर्ण करने हेतु स्वामित्व एवं किराया पद्धति के आधार पर द्रुत गति से हाउसिंग स्टॉक का निर्माण करना।

7.3.4 शासकीय नीतियों यथा-हाई-टेक/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, ऊर्जा संरक्षण, पर्यावरण संरक्षण, डिज़ास्टर मैनेजमेन्ट, अशक्त व्यक्तियों हेतु अवरोधमुक्त वातावरण का सृजन, आदि का अनुपालन सुनिश्चित करना।

7.3.5 कास सब्सिडीयजेशन के माध्यम से आवास एवं मलिन बस्ती पुनर्विकास योजनाओं का क्रियान्वयन करना।

7.3.6 सहकारी आवास संस्थाओं को उनके सदस्यों द्वारा नियमित एवं समय पर ऋण वापसी हेतु ऋण की शर्तों में सुधार करना, सदस्यों को ऋण स्वीकृत करने से पूर्व उनकी ऋण अदायगी की क्षमता की पुष्टि करना, प्राथमिक शहरी आवास संस्थाओं के कार्यों का पर्यवेक्षण, रिकार्ड-कीपिंग व्यवस्था को दुरुस्त करना तथा प्रवर्धन व्यवस्था को सक्षम बनाना।



## 8. कार्य-योजना

- 8.1 राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के क्रियान्वयन हेतु राज्य सरकार द्वारा कार्य-योजना तैयार की जाएगी, जिसके अन्तर्गत सन्तुलित क्षेत्रीय विकास के प्रोत्साहन, रोजगार अवसरों के सृजन, दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों की सुरक्षा, पर्यावरण संरक्षण तथा 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' को प्रोत्साहित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त कार्य-योजना में समयबद्ध नियोजन, एम.आई.एस. और 'आन-लाइन कनेक्टिविटी' के लिए सूचना प्रौद्योगिकी के उपयोग हेतु विशिष्ट प्राविधान किए जाएंगे।
- 8.2 राज्य सरकार द्वारा प्रदेश स्तर पर आवास एवं उससे सम्बद्ध अवस्थापना सुविधाओं के विकास के लिए भूमि की उपलब्धता, अधिनियमों/भवन उपविधियों में संशोधन, व्यय-क्षम (कास्ट इफेक्टिव) भवन निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी के प्रोत्साहन, अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु विधिक/नियामक एवं वित्तीय प्रयासों के समन्वय में "रोड-मैप" तैयार किया जाएगा।
- 8.3 सतत आधार पर आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग स्टॉक) के सृजन एवं उससे सम्बद्ध अवस्थापना सुविधाओं, यथा-जलापूर्ति, ड्रेनेज सीवररेज, विद्युत्-आपूर्ति, कचरा प्रबन्धन एवं परिवहन प्रणाली हेतु कार्य-योजना तैयार की जाएगी तथा आवास एवं अवस्थापना विकास हेतु 'सेल्फ-सस्टेनिंग रिसोर्स मोबीलाइजेशन' पर बल दिया जाएगा।
- 8.4 राज्य सरकार द्वारा सरकारी संस्थानों के साथ-साथ विभिन्न 'स्टेकहोल्डर्स' यथा-कम्युनिटी ऑर्गनाइजेशन्स, गैर-सरकारी संगठनों, स्थानीय निकायों, निजी एवं सहकारी क्षेत्रों तथा सभी हितबद्धों को शामिल करते हुए उन्हें प्रोत्साहित करने, मार्गदर्शन देने और भागीदारी बढ़ाने के लिए ठोस उपाय चिन्हित किए जाएंगे।
- 8.5 राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति एवं कार्य-योजना के क्रियान्वयन की समय-समय पर समीक्षा तथा आवश्यकतानुसार संशोधन करने के लिए राज्य स्तर पर एक उच्च स्तरीय अनुश्रवण तन्त्र स्थापित किया जाएगा।





## विनियमित क्षेत्रों की सूची

| क्र.सं. | विनियमित क्षेत्र का नाम | गठन की तिथि | क्र.सं. | विनियमित क्षेत्र का नाम | गठन की तिथि |
|---------|-------------------------|-------------|---------|-------------------------|-------------|
| 1       | भरथना                   | 30.07.1992  | 21      | मंगलायतन                | 01.11.2004  |
| 2       | इटावा                   | 25.06.1986  | 22      | फतेहपुर                 | 25.06.1986  |
| 3       | सैफई                    | 28.03.1995  | 23      | बेला प्रतापगढ़          | 16.03.1992  |
| 4       | फर्रुखाबाद              | 07.02.1981  | 24      | मंझनपुर -भरवारी         | 12.07.2001  |
| 5       | संकिसा                  | 19.08.1997  | 25      | बबराला                  | 21.02.1989  |
| 6       | कन्नौज                  | 31.08.1986  | 26      | बदायूं                  | 08.12.1986  |
| 7       | औरैया                   | 28.09.2002  | 27      | ऑवला                    | 07.01.1997  |
| 8       | हरदोई                   | 28.06.1986  | 28      | पीलीभीत                 | 28.06.1986  |
| 9       | सण्डीला                 | 31.03.1998  | 29      | शाहजहाँपुर              | 31.07.1982  |
| 10      | लखीमपुर खीरी            | 16.03.1992  | 30      | तिलहर                   | 29.12.1995  |
| 11      | बिसवाँ                  | 01.05.1987  | 31      | नरौरा                   | 22.12.1976  |
| 12      | सीतापुर                 | 27.06.1992  | 32      | मवाना-हरिस्तानापुर      | 10.07.1995  |
| 13      | गाजीपुर                 | 26.04.1985  | 33      | बिजनौर                  | 28.06.1986  |
| 14      | जौनपुर                  | 07.04.1973  | 34      | चौदपुर                  | 07.04.1995  |
| 15      | शाहगंज                  | 28.03.2003  | 35      | धामपुर                  | 04.06.1992  |
| 16      | दयालबाग                 | 12.09.1978  | 36      | नगीना                   | 20.10.1994  |
| 17      | एटा                     | 30.12.1982  | 37      | नजीबाबाद                | 09.11.1994  |
| 18      | कासगंज                  | 27.12.1982  | 38      | अमरोहा                  | 30.05.1992  |
| 19      | मैनपुरी                 | 18.06.1984  | 39      | चन्दौसी                 | 25.11.1994  |
| 20      | हाथरस                   | 15.09.1983  | 40      | सम्भल                   | 30.05.1992  |



(II)

| क.सं. | विनियमित क्षेत्र का नाम | गठन की तिथि | क.सं. | विनियमित क्षेत्र का नाम | गठन की तिथि |
|-------|-------------------------|-------------|-------|-------------------------|-------------|
| 41    | कोंच                    | 22.09.1994  | 58    | घोसी                    | 29.11.1994  |
| 42    | ललितपुर                 | 15.04.1991  | 59    | कोपागंज                 | 29.11.1994  |
| 43    | हमीरपुर                 | 18.01.2003  | 60    | मऊनाथ भँजन              | 31.08.1986  |
| 44    | टाण्डा                  | 04.06.1992  | 61    | कालिंजर                 | 13.07.1978  |
| 45    | बाराबंकी                | 03.02.1993  | 62    | राजापुर                 | 27.08.1978  |
| 46    | रुदौली                  | 12.01.1998  | 63    | चरखारी                  | 03.03.1981  |
| 47    | अमेठी                   | 11.08.1983  | 64    | महोबा                   | 11.08.1978  |
| 48    | सुल्तानपुर              | 28.02.1987  | 65    | देवबन्द                 | 26.11.1994  |
| 49    | जगदीशपुर                | 22.07.1996  | 66    | गोपीगंज-ज्ञानपुर        | 30.05.1998  |
| 50    | देवरिया                 | 04.07.1978  | 67    | राबर्टसगंज              | 18.02.2003  |
| 51    | पड़रौना                 | 31.10.1985  | 68    | बस्ती                   | 14.10.1983  |
| 52    | आनन्दपुर                | 14.07.1995  | 69    | मगहर-खलीलाबाद           | 15.07.1987  |
| 53    | महाराजगंज               | 23.11.1992  | 70    | नौगढ़                   | 15.11.1978  |
| 54    | नौतनवाँ                 | 28.08.1978  | 71    | बहराईच                  | 23.06.1982  |
| 55    | सिसवाँबाजार             | 14.07.1995  | 72    | बलरामपुर                | 20.08.1992  |
| 56    | बलिया                   | 31.03.1986  | 73    | गोण्डा                  | 23.03.1993  |
| 57    | इब्राहीमपट्टी           | 26.02.1991  | 74    | श्रावस्ती               | 26.07.1984  |





## विकास प्राधिकरणों की सूची

| विकास प्राधिकरण का नाम              | गठन की तिथि |
|-------------------------------------|-------------|
| वाराणसी विकास प्राधिकरण             | 19.08.1974  |
| इलाहाबाद विकास प्राधिकरण            | 19.08.1974  |
| कानपुर विकास प्राधिकरण              | 13.09.1974  |
| लखनऊ विकास प्राधिकरण                | 13.09.1974  |
| आगरा विकास प्राधिकरण                | 13.09.1974  |
| मेरठ विकास प्राधिकरण                | 03.11.1976  |
| गोरखपुर विकास प्राधिकरण             | 05.11.1976  |
| रायबरेली विकास प्राधिकरण            | 02.12.1976  |
| गाजियाबाद विकास प्राधिकरण           | 09.03.1977  |
| मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण      | 25.03.1977  |
| बरेली विकास प्राधिकरण               | 19.04.1977  |
| मुरादाबाद विकास प्राधिकरण           | 29.03.1981  |
| अलीगढ़ विकास प्राधिकरण              | 21.12.1981  |
| बांदा विकास प्राधिकरण               | 24.12.1981  |
| उन्नाव-शुक्लागंज विकास प्राधिकरण    | 07.12.1983  |
| झाँसी विकास प्राधिकरण               | 12.10.1984  |
| अयोध्या-फैजाबाद विकास प्राधिकरण     | 02.11.1985  |
| फिरोजाबाद-शिकोहाबाद विकास प्राधिकरण | 07.04.1995  |
| सहारनपुर विकास प्राधिकरण            | 03.05.1995  |
| हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण      | 21.11.1996  |
| मुजफ्फरनगर विकास प्राधिकरण          | 21.11.1996  |
| रामपुर विकास प्राधिकरण              | 15.04.2005  |
| उरई विकास प्राधिकरण                 | 21.06.2006  |
| बुलन्दशहर विकास प्राधिकरण           | 08.02.2008  |
| खुर्जा विकास प्राधिकरण              | 08.02.2008  |
| बागपत-बडौत-खेकड़ा विकास प्राधिकरण   | 11.06.2008  |
| आजमगढ़ विकास प्राधिकरण              | 20.06.2008  |



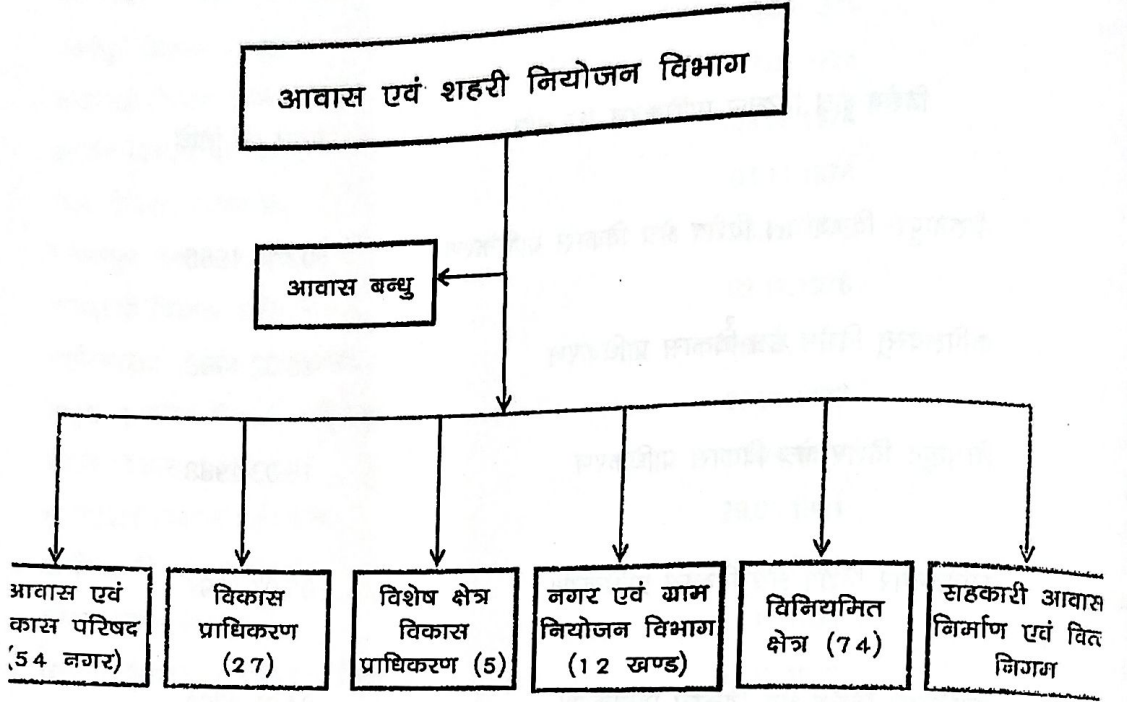
## विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों की सूची

| विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का नाम               | गठन की तिथि |
|--|-------------|
| भीरजापुर--विन्ध्याचल विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण | 02.11.1985  |
| कपिलवस्तु विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण            | 26.02.1988  |
| चित्रकूट विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण             | 18.03.1988  |
| शक्तिनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण             | 05.07.1997  |
| कुशीनगर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण              | 04.06.2003  |





## आवास एवं शहरी नियोजन विभाग का संगठनात्मक ढांचा



*[Handwritten signature]*

# आवास बन्धु

आवास बन्धु (आवास एवं शहरी नियोजन विभाग), उत्तर प्रदेश शासन

प्रथम तल, जनपथ मार्केट, लखनऊ - 226001 द्वारा प्रकाशित

दूरभाष : (0522) 2627021, फ़ैक्स : (0522) 2612098

ई-मेल : [awasbandhu@gmail.com](mailto:awasbandhu@gmail.com)

वेब साईट : <http://awas.up.nic.in>