

प्रस्तावित शमन योजना, 2020

(ड्राफ्ट)

1. शमन योजना, 2020 की आवश्यकता एवं उद्देश्य

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

2. शमन के लिए अपात्रता

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

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

- 2.5 महायोजना अथवा ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान अथवा ले-आउट प्लान अथवा लीज़ में अंकित भू-उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण।
- 2.6 अनुमोदित ले-आउट प्लान के अन्तर्गत स्थित मूल भूखण्ड का अवैध भू-उपविभाजन, जिसकी स्वीकृति नियमानुसार देय नहीं है, ऐसे उपविभाजित भूखण्ड अथवा भवन में किया गया निर्माण।
- 2.7 अनाधिकृत कालोनियों अथवा उनके अन्तर्गत स्थित भूखण्डों/भवनों में किया गया निर्माण।
- 2.8 भूमि का सब-डिवीजन एवं ग्रुप हाउसिंग भवन, जो रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) एक्ट, 2016 के प्राविधानों से आच्छादित है, के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 2.9 बहुमंजिले भवनों में सह-स्वामित्व की भूमि एवं सर्व-सामान्य सेवाओं (कॉमन सर्विसेज) हेतु आरक्षित क्षेत्र के अन्तर्गत किया गया निर्माण।
- 2.10 भूतल सहित तीन मंजिल से अधिक अथवा 12 मीटर से अधिक ऊँचे भवनों तथा 500 वर्ग मी. से अधिक भू-आच्छादनयुक्त अवस्थापना सुविधाओं के भवनों में भूकम्परोधी व्यवस्था के बिना किया गया निर्माण।
- 2.11 चार मंजिल से अधिक अथवा 15 मीटर एवं अधिक ऊँचाई के भवनों और विशिष्ट भवन यथा-शैक्षिक, असेम्बली, संस्थागत, औद्योगिक, संग्रहण एवं संकटमय उपयोग वाले भवनों तथा उपर्युक्त उपयोगों के मिश्रित अधिवासों वाले भवनों जिनका भू-आच्छादन 500 वर्ग मीटर से अधिक हो, में अग्निशमन व्यवस्था एवं न्यूनतम निर्धारित सेट-बैक के बिना किया गया निर्माण।
- 2.12 हेरिटेज ज़ोन, संरक्षित स्मारकों, नागरिक उड्डयन क्षेत्र अथवा प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्र में भवन की ऊँचाई के उल्लंघनस्वरूप किया गया निर्माण।

3. शमन हेतु "कट-ऑफ-डेट"

प्रदेश में रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवलपमेन्ट) एक्ट, 2016 दिनांक 01.5.2016 से लागू है। उक्त अधिनियम की धारा-3(2) के अनुसार विकास हेतु प्रस्तावित कोई भूमि जिसका क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक हो अथवा निर्मित किए जाने वाले भवन में अपार्टमेन्ट्स की संख्या-08 से अधिक हो, तो ऐसी परियोजना का पंजीकरण रियल इस्टेट रेगुलेटरी अथारिटी में कराना अनिवार्य है। उक्त प्राविधान के दृष्टिगत इस योजनान्तर्गत शमन के लिए "कट-ऑफ-डेट" निम्नवत् होगी:-

- 3.1 भूमि का सब-डिवीजन, जिसका क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक हो अथवा भवन (ग्रुप हाउसिंग सहित), जिसमें निर्मित अपार्टमेन्ट्स की संख्या-08 से अधिक हो, ऐसी सम्पत्तियों की सेल-डीड यदि दिनांक 30.4.2016 तक हुई है, तो शमन के लिए पात्र होंगी, ऐसी सम्पत्तियों की सेल डीड यदि दिनांक 30.4.2016 के पश्चात् हुई हो, तो इस योजनान्तर्गत शमन के लिए पात्र नहीं होंगी।
- 3.2 भूमि का सब-डिवीजन, जिसका क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से कम हो अथवा भवन (ग्रुप हाउसिंग भवनों सहित), जिसमें निर्मित अपार्टमेन्ट्स की संख्या 08 या उससे कम हो, इस योजना के जारी होने की तिथि तक शमन के लिए पात्र होंगे।

4. अवैध निर्माण के शमन की अधिकतम सीमा

4.1 सेट-बैक/भू-आच्छादन

- (क) 'निर्मित क्षेत्र' एवं उसके बाहर भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर निर्मित सभी उपयोगों के भवनों में भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 20 प्रतिशत अतिरिक्त निर्माण इस प्रतिबन्ध के साथ शमनीय होगा कि साईड एवं पीछे के सेट-बैक में समस्त निर्माण शमनीय होगा, परन्तु फ्रन्ट सेट-बैक में अधिकतम 50 प्रतिशत निर्माण शमनीय होगा।
- (ख) ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय, संस्थागत एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण में भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 15 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन भवन की निरन्तरता में शमनीय होगा। सेट-बैक क्षेत्र में 15 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के शमन के फलस्वरूप सेट-बैक में होने वाली कमी इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि फायर सेफ्टी के सम्बन्ध में अग्निशमन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

टिप्पणी:—ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय, संस्थागत एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण में किए गए अवैध निर्माण में मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित निर्माण के मानकों यथा—सेटबैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., भवन की ऊंचाई, पार्किंग व्यवस्था, आदि के आधार पर शमन की कार्यवाही की जाएगी।

4.2 एफ.ए.आर.

- (क) भूखण्डीय विकास में अग्नि सुरक्षा व्यवस्था सुनिश्चित होने पर एक अतिरिक्त तल का निर्माण शमनीय होगा।
- (ख) 'निर्मित क्षेत्र' में आवासीय (ग्रुप हाउसिंग सहित), व्यावसायिक, कार्यालय, संस्थागत एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. शमनीय होगा।
- (ग) 'निर्मित क्षेत्र' के बाहर ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय, संस्थागत एवं अन्य बहुमंजिले निर्माण हेतु 18 मी. से अधिक एवं 24 मी. से कम चौड़ी सड़क पर अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 33 प्रतिशत तथा 24 मी. एवं अधिक चौड़ी सड़क पर अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 50 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. शमनीय होगा।

4.3 बेसमेन्ट—बगल की सम्पत्तियों की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित होने पर सम्पूर्ण भूखण्ड पर बेसमेन्ट इस प्रतिबन्ध के अधीन शमनीय होगा कि बेसमेन्ट का निर्माण निजी स्वामित्व की भूमि के अन्तर्गत हो तथा अगल-बगल के भू-स्वामियों की अनापत्ति हो।

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

- 4.5 आवासीय इकाईयां**—भूखण्डीय विकास में एवं भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत बहु-आवासीय इकाईयों के भवनों तथा ग्रुप हाउसिंग भवनों में शमनीय एफ.ए.आर. के अन्तर्गत निर्मित समस्त इकाईयां इस प्रतिबन्ध के अधीन शमनीय होंगी कि भवन में नियमानुसार पार्किंग, ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग तथा सामुदायिक सुविधाओं, आदि की समानुपातिक व्यवस्था उपलब्ध हो।
- 4.6 कम्पाउण्ड वाल**—समस्त उपयोगों के भवनों में अनुमन्य ऊंचाई से अधिकतम 10 प्रतिशत अतिरिक्त ऊंचाई शमनीय होगी।
- 4.7 पार्किंग**—पार्किंग हेतु स्वीकृत क्षेत्र पुनर्स्थापित करने अथवा शमनीय निर्माण के अधिकतम 100 मीटर की परिधि में वैकल्पिक पार्किंग व्यवस्था करने पर ऐसा निर्माण शमनीय होगा।
- 4.8 जोनिंग रेगुलेशन्स के अधीन अनुमन्यता**
विकास प्राधिकरण/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के बाहर स्थित क्षेत्र में समस्त उपयोगों के भवनों में सम्बन्धित नगर की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'सामान्यतः अनुमन्य' एवं 'सशर्त अनुमन्य' क्रियाओं के अनुरूप किया गया उपयोग/निर्माण निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन करते हुए 'इम्पेक्ट फीस' के भुगतान पर इस शर्त के साथ शमनीय होगा कि भवन में नियमानुसार पार्किंग व्यवस्था सुनिश्चित हो।
- 4.9 भूमि**, जिसका क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर से कम हो, का अवैध उप-विभाजन नियमितीकरण के उपरान्त शमनीय होगा, 3000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का अवैध उपविभाजन शमनीय नहीं होगा।
- 4.10 एक से अधिक आमेलित भूखण्डों पर किया गया निर्माण (ग्रुप हाउसिंग सहित)** इस शर्त के अधीन शमनीय होगा कि आमेलित भूखण्ड एक व्यक्ति/परिवार/ फर्म/कम्पनी के स्वामित्व में होने चाहिए तथा महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में उनका भू-उपयोग भी एक ही होना चाहिए।

5. शमन शुल्क की दरें

विभिन्न प्रकृति के अवैध निर्माण के शमन हेतु शमन शुल्क की दरें निम्न अनुसूची के अनुसार होंगी:—

विभिन्न उपयोगों हेतु शमन शुल्क की वर्तमान एवं प्रस्तावित दरें (रु. प्रति व.मी.)			
क्र. सं.	अवैध निर्माण का प्रकार	शमन उपविधि, 2010	प्रस्तावित शमन योजना, 2020
1.	सेट-बैक/अनुमन्य से अतिरिक्त भू-आच्छादन		
	1.1 आवासीय		भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
	(क) ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले भवन	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	
	(ख) भूखण्डीय विकास		
	• फ्रन्ट सेट बैक में	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	
	• पार्श्व (साइड) सेट बैक में	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	
	• पीछे के सेट बैक में	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत	

1.2	व्यवसायिक		
	(क)	भूखण्डीय विकास	
		• फ्रन्ट सेट बैक में	भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत
		• पार्श्व (साइड) सेट बैक में	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत
		• पीछे के सेट बैक में	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत
(ख)	बहुमंजिले भवनों में		भूमि मूल्य का 200 प्रतिशत
	1.3 कार्यालय		
(क)	बहुमंजिले भवनों में		भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत
(ख)	भूखण्डीय विकास		
		• फ्रन्ट सेट बैक में	भूमि मूल्य का 150 प्रतिशत
		• पार्श्व (साइड) सेट बैक में	भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत
		• पीछे के सेट बैक में	भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत
1.4 सामुदायिक सुविधाएं			
(क)	बहुमंजिले भवनों में		भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
(ख)	भूखण्डीय विकास		
		• फ्रन्ट सेट बैक में	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
		• पार्श्व (साइड) सेट बैक में	भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत
		• पीछे के सेट बैक में	भूमि मूल्य का 25 प्रतिशत
2.	एफ.ए.आर		
2.1	आवासीय	रु. 200 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत	रु. 200 प्रति वर्ग. मी.
2.2	व्यवसायिक	रु. 400 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 100 प्रतिशत	रु. 400 प्रति वर्ग. मी.
2.3	कार्यालय	रु. 300 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत	रु. 300 प्रति वर्ग. मी.
2.4	सामुदायिक सुविधाएं	रु. 150 प्रति वर्ग. मी. तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र हेतु वांछित भूमि मूल्य का 50 प्रतिशत	रु. 100 प्रति वर्ग. मी.
3.	आवासीय इकाईयां	बहुआवासीय इकाईयों तथा ग्रुप हाउसिंग भवनों में रु. 20,000 प्रति अतिरिक्त इकाई	
4.	बेसमेन्ट		
4.1	आवासीय	अतिरिक्त निर्माण हेतु 50 प्रतिशत	रु. 200 प्रति वर्ग. मी.
4.2	व्यवसायिक	अतिरिक्त निर्माण हेतु 100 प्रतिशत	रु. 400 प्रति वर्ग. मी.
4.3	कार्यालय/ मिश्रित	अतिरिक्त निर्माण हेतु 75 प्रतिशत	रु. 300 प्रति वर्ग. मी.
4.4	सामुदायिक सुविधाएं	अतिरिक्त निर्माण हेतु 25 प्रतिशत	रु. 100 प्रति वर्ग. मी.

5.	कम्पाउण्ड वाल (रू. प्रति रनिंग मीटर)			
	5.1	आवासीय	रू. 50, न्यूनतम रू. 5,000	रू. 100, न्यूनतम रू. 10,000
	5.2	व्यवसायिक	रू. 100, न्यूनतम रू. 10,000	रू. 200, न्यूनतम रू. 20,000
	5.3	कार्यालय	रू. 150, न्यूनतम रू. 7,500	रू. 150, न्यूनतम रू. 15,000
	5.4	सामुदायिक सुविधाएं	रू. 25, न्यूनतम रू. 2,500	रू. 50, न्यूनतम रू. 5,000
6.	अवैध भू-उपयोग	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय		<ul style="list-style-type: none"> • भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य नहीं • जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य क्रियाओं हेतु वर्तमान दरों पर इम्पेक्ट फीस देय होगी
7.	भूमि का अवैध सब-डिवीजन	एक एकड़ तक के उप-विभाजित भूखण्ड के अन्तर्गत सड़कें, पार्क एवं खुले स्थल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल में कमी के समतुल्य भूमि मूल्य का दोगुना शमन शुल्क देय		<p>3000व.मी. से कम अवैध उप-विभाजन:</p> <ul style="list-style-type: none"> • आवासीय: भूमि मूल्य का 1.0 प्रतिशत • व्यवसायिक: 2.0 प्रतिशत • कार्यालय/मिश्रित: 1.50 प्रतिशत • सामुदायिक सुविधाएं: 0.50 प्रतिशत
8.	भूखण्ड आमेलन	प्राविधान नहीं		<ul style="list-style-type: none"> • आवासीय: भूमि मूल्य का 1.0 प्रतिशत • व्यवसायिक: 2.0 प्रतिशत • कार्यालय/मिश्रित: 1.50 प्रतिशत • सामुदायिक सुविधाएं: 0.50 प्रतिशत

टिप्पणी:-

- (1) 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के एकल आवासीय भवनों हेतु शमन शुल्क की दर उपरोक्त अनुसूची में निर्धारित दर की 50 प्रतिशत होगी।
- (2) निम्न एवं लघु-मध्यम आय वर्ग (100 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड) हेतु शमन शुल्क की दर उपरोक्त टिप्पणी (1) में निर्धारित दर में 25 प्रतिशत की अतिरिक्त छूट होगी।
- (3) अनुमन्य भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत बिना स्वीकृति के किये गये निर्माण के शमन हेतु शमन उपविधि, 2010 में निर्धारित दरें लागू होंगी।
- (4) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के शमन हेतु नियमानुसार देय क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के अतिरिक्त उपरोक्त अनुसूची में निर्धारित दरों पर शमन-शुल्क भी देय होगा।
- (5) एक से अधिक भूखण्डों के आमेलन की स्थिति में शमन शुल्क आमेलित भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर देय होगा।
- (6) शमन शुल्क की गणना हेतु भूमि का मूल्य एक बार ही लिया जाएगा।

6. आवेदन-पत्र के प्रस्तुतीकरण एवं निस्तारण की प्रक्रिया

- 6.1 आवेदक द्वारा अवैध निर्माण के शमन हेतु स्व-मूल्यांकित शमन शुल्क की धनराशि सहित निर्धारित प्रपत्र (संलग्नक-1) पर आवेदन-पत्र उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को ऑन-लाईन/ऑफ-लाईन प्रस्तुत किया जाएगा। शमन शुल्क की धनराशि लाभार्थी द्वारा एकमुश्त अथवा 02 मासिक किस्तों में 12 प्रतिशत साधारण ब्याज सहित देय होगी। किस्तों की स्थिति में प्रथम किस्त आवेदन के साथ ही देय होगी। किस्तों के भुगतान में डिफाल्ट होने पर बकाया धनराशि आर.सी. जारी कर वसूल की जाएगी। लाभार्थी द्वारा

प्रस्तुत मानचित्र तभी स्वीकृत/शमनित माना जाएगा, जब सम्पूर्ण धनराशि वसूल हो जाए। सम्पूर्ण धनराशि जमा होने के पश्चात् ही शमन मानचित्र रिलीज किया जाएगा।

- 6.2 अपार्टमेन्ट भवनों, जिनमें मूल आवंटी द्वारा अपार्टमेन्ट्स (दुकानें, कार्यालय, आदि) का विक्रय किया जा चुका है, के प्रकरणों में मूल आवंटी अथवा उ.प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का सम्बर्द्धन) अधिनियम, 2010 एवं उसके अधीन अधिसूचित बाई-लाज़ फॉर एसोसिएशन की व्यवस्थानुसार एसोसिएशन/रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन के माध्यम से शमन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा।
- 6.3 आवेदन-पत्र के साथ वांछित समस्त दस्तावेज प्रस्तुत न किए जाने की दशा में आवेदन-पत्र स्वीकार्य नहीं होगा। शमन हेतु प्रस्तुत आवेदन-पत्र अपूर्ण/स्वीकार्य न होने अथवा निरस्त किए जाने की स्थिति में प्राधिकरण द्वारा उसकी ऑनलाईन सूचना तत्काल आवेदक को दी जाएगी।
- 6.4 आवेदन-पत्र के साथ भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर निम्न प्रोसेसिंग शुल्क जमा किया जाएगा:-

क्र.सं.	भवन का प्रकार	प्रोसेसिंग शुल्क
(1)	आवासीय भवन (केवल भूखण्डीय विकास)	रु. 01 प्रति वर्ग मीटर
(2)	व्यवसायिक भवन	रु. 02 प्रति वर्ग मीटर
(3)	कार्यालय/मिश्रित उपयोग के भवन	रु. 1.50 प्रति वर्ग मीटर
(4)	सामुदायिक सुविधाएं (केवल शिक्षा एवं चिकित्सा)	रु. 0.50 प्रति वर्ग मीटर

- 6.5 शमन मानचित्र प्राधिकरण में प्राप्त होने पर स्वतः अनुमोदित (डीमड एप्रूब्ड) माना जाएगा, परन्तु किस्तों की सुविधा का लाभ लेने वाले आवेदकों के शमन मानचित्र सम्पूर्ण धनराशि जमा होने के पश्चात ही अनुमोदित माने जाएंगे। इस योजना के प्राविधानों के अनुरूप मानचित्र तैयार करने तथा शमन शुल्क की सही गणना करने का पूर्ण दायित्व आवेदक के साथ-साथ सम्बन्धित वास्तुविद्/अभियन्ता/मानचित्रकार का भी होगा।
- 6.6 योजना अवधि में प्रत्येक माह में प्राप्त आवेदन-पत्रों की 'रेन्डम चेकिंग' की जाएगी। यदि उक्त चेकिंग के अन्तर्गत शमन हेतु प्राप्त मानचित्र एवं मौके पर किए गए अवैध निर्माण में भिन्नता पाई जाती है अथवा अवैध निर्माण का कोई भाग अघोषित पाया जाता है, तो ऐसे प्रकरणों में उपरोक्त प्रस्तर-6 की अनुसूची में निर्धारित दरों का दोगुना शमन शुल्क वसूल किया जाएगा तथा अशमनीय भाग को नियमानुसार ध्वस्त करने के लिए प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा। इसके साथ ही सम्बन्धित वास्तुविद्/अभियन्ता/मानचित्रकार के विरुद्ध भी नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।
- 6.7 शमन हेतु आवेदन-पत्र प्राप्त हो जाने के पश्चात मानचित्र में प्रदर्शित भवन अथवा उसका कोई भाग प्राधिकरण द्वारा ध्वस्त नहीं किया जाएगा। परन्तु अशमनीय भाग को यदि भवन स्वामी द्वारा शपथ-पत्र में इंगित अवधि के भीतर स्वयं नहीं हटाया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा उसे विधि के अनुसार ध्वस्त किया जाएगा, जिस पर होने वाला सम्पूर्ण व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जाएगा, जिसकी वसूली उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के अधीन भू-राजस्व के बकाए के रूप में की जाएगी।

- 6.8 शमन शुल्क की बकाया धनराशि यदि प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट अवधि के अन्दर जमा नहीं की जाती है, तो लाभार्थी से उसकी वसूली उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-40 के अधीन भू-राजस्व के बकाए के रूप में की जाएगी।
- 6.9 शमन शुल्क के रूप में प्राप्त होने वाली धनराशि विकास प्राधिकरण के नगर स्तरीय अवस्थापना विकास फण्ड में जमा की जाएगी, जिसका उपयोग नगरीय अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण/सम्बर्द्धन में किया जाएगा।
- 6.10 योजनान्तर्गत आवेदन-पत्रों को ऑन-लाईन/ऑफ-लाईन जमा करने, अनुमोदन/निस्तारण तथा रेन्डम चेकिंग, आदि की कम्प्यूटरीकृत व्यवस्था के लिए आवास बन्धु, द्वारा सॉफ्टवेयर विकसित कराकर समस्त विकास प्राधिकरणों को उपलब्ध कराया जाएगा।

7. शमन हेतु अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

- 7.1 जहां भवन की संरचनात्मक सुरक्षा के सम्बन्ध में स्ट्रक्चरल सेफ्टी प्रमाण-पत्र, अग्निशमन विभाग, पुरातत्व विभाग, एअरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इण्डिया, नेशनल हाईवे अथॉरिटी ऑफ इण्डिया, उ.प्र. पर्यावरण निदेशालय, उ.प्र. प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, उ.प्र. लोक निर्माण विभाग, भारतीय रेलवे, कैंटोनमेंट बोर्ड, नगर निगम, सिंचाई विभाग, आदि से अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता होगी, वहां उक्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र आवेदन-पत्र के साथ संलग्न किया जाना अनिवार्य होगा, तत्पश्चात ही शमन की कार्यवाही विचारणीय होगी।
- 7.2 भूमि का मूल्य विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर पर आंकलित किया जाएगा, प्राधिकरण की दर न होने पर जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान आवासीय सर्किल रेट पर आंकलित किया जाएगा।
- 7.3 यदि किसी प्रकरण में अवैध निर्माण एक से अधिक प्रकार के अन्तर्गत आता है, तो शमन शुल्क प्रत्येक प्रकार के अवैध निर्माण के लिए देय शुल्क को जोड़कर लिया जाएगा।
- 7.4 यदि भवन मानचित्र स्वीकृत है, तो शमन शुल्क के अतिरिक्त मानचित्र शुल्क, मलवा शुल्क तथा अन्य निर्धारित शुल्क केवल शमनीय भाग पर देय होंगे। परन्तु मानचित्र स्वीकृत न होने की दशा में मानचित्र शुल्क एवं अन्य सभी निर्धारित शुल्क यथास्थिति, सम्पूर्ण भूखण्ड/निर्मित तल क्षेत्रफल पर देय होंगे।
- 7.5 जिन भवनों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्थापित करना अनिवार्य है, ऐसे भवनों के स्वामी से इस आशय का शपथ-पत्र लिया जाएगा कि उसके द्वारा शमन मानचित्र की स्वीकृति के पश्चात् दो माह के अन्दर रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था कर ली जाएगी। भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग होने के उपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा भवन मानचित्र निर्गत किया जाएगा।
- 7.6 शमन हेतु प्रस्तुत मानचित्र एवं शमन शुल्क की गणना सम्बन्धी विवरण लाइसेन्सयुक्त वास्तुविद/अभियंता/मानचित्रकार द्वारा तैयार/सत्यापित होना चाहिए।
- 7.7 शमन योजना, 2020 के लागू रहने की अवधि तक विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि, 2010 की अनुसूची (नियम संख्या-4) के क्रम संख्या-1 को छोड़कर अन्य समस्त प्राविधान स्थगित रहेंगे।

8. अवैध निर्माण के विरुद्ध कार्यवाही

- 8.1 शमन हेतु निर्धारित छः माह की अवधि के अन्तर्गत जिन अवैध निर्माणकर्ताओं द्वारा अवैध निर्माण के शमन हेतु आवेदन नहीं किया जाता है अथवा इस योजना के जारी होने के उपरान्त भी अवैध निर्माण किया जाता है/जारी रखा जाता है, तो उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा टीमों का गठन कर उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-27 एवं 28 के अधीन ऐसे अवैध निर्माणों के अभियोजन/सीलबन्द करने/ध्वस्तीकरण का अभियान चलाया जाएगा।
- 8.2 महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान, ले-आउट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के उल्लंघनस्वरूप किए गए अनाधिकृत निर्माणों के विरुद्ध उक्त अधिनियम की धारा-26 के अधीन अभियोजन की कार्यवाही की जाएगी।
- 8.3 इस योजना की अवधि के उपरान्त अनाधिकृत निर्माण पर नियंत्रण हेतु सम्बन्धित जोन के अधिशासी अभियन्ता, सहायक अभियन्ता एवं अवर अभियन्ता उत्तरदायी होंगे। इस प्रयोजनार्थ उक्त अधिकारियों द्वारा कार्यभार ग्रहण करने एवं कार्यमुक्त होने की तिथि को अपने जोन के सेटलाईट इमेजरी आधारित मानचित्रों पर हस्ताक्षर किए जाएंगे। उक्त मानचित्रों के परीक्षणोपरान्त प्रश्नगत अवधि में यदि कोई अनाधिकृत निर्माण उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के संज्ञान में आता है, तो सम्बन्धित पर्यवेक्षक अधिकारी यथा-संयुक्त सचिव/अधिशासी अभियन्ता, सहायक अभियन्ता तथा अवर अभियन्ता इस हेतु व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी होंगे और उपाध्यक्ष द्वारा उनके विरुद्ध कार्यवाही हेतु शासन को संस्तुति सहित रिपोर्ट प्रस्तुत की जाएगी।

9. योजना का प्रचार-प्रसार, क्रियान्वयन एवं अनुश्रवण

- 9.1 विकास प्राधिकरणों द्वारा जनता की जानकारी हेतु इस योजना का व्यापक प्रचार-प्रसार किया जाएगा। योजना की पब्लिसिटी समाचार-पत्रों, रेडियो, टेलीविज़न, विज्ञापन, प्रेस नोट, महत्वपूर्ण स्थलों पर नोटिस बोर्ड, आदि के माध्यम से की जाएगी। तत्पश्चात् योजना के अन्तर्गत निर्धारित पात्रता के अनुसार चिन्हित अवैध निर्माणों को नोटिस जारी कर शमन शुल्क एवं अन्य फीस/शुल्क की धनराशि सहित आवेदन-पत्र प्राप्त होने पर अनाधिकृत निर्माण के शमन हेतु समस्त कार्यवाही 06 माह के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी।
- 9.2 प्रत्येक विकास प्राधिकरण द्वारा शमन हेतु प्राप्त आवेदन-पत्रों की संख्या एवं उनके निस्तारण की प्रगति तथा शमन शुल्क के रूप में प्राप्त धनराशि की साप्ताहिक सूचना आवास बन्धु को 'ई-मेल' के माध्यम से प्रेषित की जाएगी, जिसका अनुश्रवण प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन के स्तर पर किया जाएगा।
- 9.3 विकास प्राधिकरणों द्वारा शमन की सम्पूर्ण कार्यवाही एक पारदर्शी व्यवस्था के तहत सुनिश्चित की जाएगी, ताकि अधिक से अधिक जनता इस योजना का लाभ उठा सके और किसी का उत्पीड़न न हो।

संलग्नक—आवेदन हेतु प्रपत्र एवं शपथ-पत्र का प्रारूप।

संलग्नक-1

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

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

	(क)	डिमाण्ड ड्राफ्ट/चेक/चालान संख्या एवं दिनांक	
	(ख)	धनराशि (रूपए)	
	(ग)	जारी करने वाले बैंक का नाम	
12.		विकास शुल्क, मानचित्र शुल्क, भण्डारण शुल्क, निरीक्षण शुल्क तथा अन्य शुल्क जमा करने सम्बन्धी विवरण (रसीद की प्रति संलग्न करें/यू.टी.आर. नम्बर):-	संलग्न/नहीं
	(क)	डिमाण्ड ड्राफ्ट/चेक/चालान संख्या एवं दिनांक	
	(ख)	धनराशि (रूपए)	
	(ग)	जारी करने वाले बैंक का नाम	

13. अवैध निर्माण का विवरण तथा शमन शुल्क का स्वमूल्यांकन:-

क्र. सं.	अवैध निर्माण का प्रकार	अवैध निर्माण का क्षेत्रफल (व.मी./मीटर/संख्या)	शमन शुल्क की धनराशि (रूपए)
1	2	3	4
1.	सेट-बैंक/भू-आच्छादन		
2.	एफ.ए.आर.		
3.	आवासीय इकाईयां		
4.	बेसमेन्ट		
5.	कम्पाउण्ड वाल		
6.	जोनिंग रेगुलेशन्स के अधीन इम्पैक्ट फीस		
7.	अवैध उप-विभाजन		
8.	भूखण्ड आमेलन		
	शमन शुल्क का योग-		

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

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

आवेदक के हस्ताक्षर.....
 आवेदक का नाम.....
 पता (दूरभाष एवं ई-मेल सहित).....

वास्तुविद्/अभियंता/मानचित्रकार के हस्ताक्षर.....
 नाम एवं पता.....

 पंजीकरण संख्या.....
 दूरभाषई-मेल.....

स्थान

दिनांक.....

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

(रु. 100/- के स्टाम्प पेपर पर)

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

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

संलग्नक:(1) शमन शुल्क जमा करने की रसीद/यू.टी.आर. नम्बर।
(2) कर निर्धारण/गृहकर से सम्बन्धित प्रमाणित रसीद की प्रति।

शपथी,

स्थान
दिनांक

नाम.....
पुत्र/पत्नी श्री.....