2115/आ ब/15
23/10/15

संख्याः–953/8–3–15–88विविध/15

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांकः 18 सितम्बर, 2015

विषयः हाई–टेक टाउनशिप परियोजनाओं के अन्तर्गत कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि हाई–टेक टाउनशिप परियोजनाओं में कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. की अनुमति प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार देय है, परन्तु भवन उपविधि तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 के अन्तर्गत कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. के प्राविधानों में भिन्नता है, जिसके कारण विकास प्राधिकरणों को हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं से सम्बन्धित प्रकरणों में कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लेने में कठिनाई उत्पन्न हो रही है। इस विषय पर दिनांक 20.6.2014 को शासन स्तर पर आयोजित बैठक में विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि हाईटेक टाउनशिप नीति को व्यवहारिक बनाया जाए, जिससे उक्त नीति के अधीन चयनित विकासकर्ताओं द्वारा समयबद्ध रूप से अपनी परियोजनाओं के विकास कार्य पूर्ण किए जा सकें। इस हेतु कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. से सम्बन्धित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति की सुविधाएं हाईटेक टाउनशिप नीति के अधीन चयनित विकासकर्ताओं को भी दे दी जाएं तथा हाईटेक टाउनशिप नीति में इस आशय का स्पष्टीकरण जारी किये जाने की आवश्यकता है।

2– अतएव मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि हाई–टेक टाउनशिप नीति, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005, पुनरीक्षित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 तथा विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. के प्राविधानों और 'एप्लीकेबिल्टी' के दृष्टिगत् हाई–टेक टाउनशिप परियोजनाओं में कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निम्नवत् स्पष्टीकरण निर्गत किया जा रहा हैः–

2.1 हाईटेक टाउनशिप नीति के अधीन जारी एम.ओ.यू. के प्रस्तर–12(डी) के अनुसार हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं के नियोजन में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधान लागू होने की अपेक्षा है। इसी प्रकार इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 जो पुनरीक्षित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 से अवक्रमित हो चुकी है, के सन्दर्भ में भी कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर–3.5.3 के

प्राविधान लागू हैं। अतः कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

2.2 इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 के प्रस्तर–3.2 ब (14) के अनुसार इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत मानकों के अनुसार पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन तथा विद्युत सब–स्टेशन प्रस्तावित किए जाएंगे, जिनके लिए विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क भूमि उपलब्ध कराई जाएगी। इसके अतिरिक्त अन्य प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं यथा–पोस्ट ऑफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, राजकीय प्राथमिक पाठशाला, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, आदि के लिए शासन द्वारा समय–समय पर जारी आवन्टन एवं मूल्य निर्धारण नीति के अनुसार भूमि उपलब्ध कराए जाएंगे। चूंकि इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 पुनरीक्षित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 से अवक्रमित हो गई है, अतः पूर्व नीति के अधीन अनुमोदित परियोजनाओं में कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. के सम्बन्ध में जो कार्यवाही सम्पादित हो चुकी है, वह विधिमान्य होगी।

2.3 पुनरीक्षित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2014 के प्रस्तर–14.6 के अनुसार इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन तथा विद्युत स्टेशन हेतु प्रभावी शासनादेशों के अनुसार विकासकर्ता द्वारा सम्बन्धित संस्थाओं को भूमि उपलब्ध कराई जाएगी। इसके अतिरिक्त अन्य सामुदायिक सुविधाओं यथा–पोस्ट ऑफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, स्कूल तथा अस्पताल, आदि के लिए शासन द्वारा समय–समय पर जारी आवन्टन एवं मूल्य निर्धारण नीति के अनुसार भूमि उपलब्ध कराई जाएगी अर्थात् टाउनशिप के ले–आउट प्लान के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा उस टाउनशिप की कुल जनसंख्या की आवश्यकताओं हेतु मानकों के अनुसार समस्त जनसुविधाएं निःशुल्क अथवा क्रास–सब्सिडाईजेशन के माध्यम से उपलब्ध कराना अनिवार्य है। इस प्रकार ऐसी सामुदायिक सुविधाएं सेवाएं उपयोगिताएं जिनका मानकों के अनुसार टाउनशिप के अन्तर्गत प्राविधान करना अनिवार्य है, के सापेक्ष कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं है।

2.4 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर–3.5.3 (I) में ले–आउट प्लान के सन्दर्भ में कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. की अनुमन्यता ऐसे प्रकरणों में होगी जहां शासकीय अभिकरण यथा–विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् की योजना/ले–आउट प्लान के अन्तर्गत सड़क विस्तारीकरण अथवा जनसुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि, जिसका अर्जन सम्भव न हो, ऐसे प्रकरणों में विकास प्राधिकरण/आवास परिषद् द्वारा सम्बन्धित भू–स्वामी को ऐसी जनसुविधा से आच्छादित भूमि का कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. देकर उसका विकास/निर्माण किया जा सकता है। परन्तु ऐसे ले–आउट प्लान जो किसी निजी विकासकर्ता अथवा सहकारी आवास समिति द्वारा क्रय/असेम्बल की गई भूमि पर बनाया गया हो, को विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा तभी अनुमोदित किया जा सकता है यदि उसके अन्तर्गत मानकों के अनुसार सड़कें, पार्क एवं खुले स्थल तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं का नियमानुसार प्राविधान किया गया हो, [illegible] स्थिति में ऐसे प्रकरणों में ले–आउट प्लान के स्तर पर सड़क, पार्क एवं

खुले स्थल अथवा जनसुविधाओं हेतु आरक्षित भूमि के लिए कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. की देयता नहीं बनती है।

2.5 टाउनशिप के ले–आउट प्लान के अन्तर्गत यदि महायोजना/जोनल प्लान में प्रस्तावित सड़क, पार्क एवं खुले स्थल/ग्रीन बेल्ट अथवा जनसुविधा, जिनकी मानकों के अनुसार अन्यथा अनिवार्यता नहीं है, परन्तु टाउनशिप/योजना के ले–आउट प्लान में उसे समायोजित किया जाना विकासकर्ता की बाध्यता है तथा जिनकी भूमि विकासकर्ता द्वारा क्रय की गई हो और उसका विकास/निर्माण विकासकर्ता द्वारा स्वयं अपने व्यय पर कराया जाए, के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर–3.5.3 में प्राविधानित व्यवस्थानुसार कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. देय होगा।

कृपया हाईटेक/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति से आच्छादित परियोजनाओं तथा अन्य प्रकरणों में कम्पनसेट्री एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में उपरोक्तानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(सदा कान्त) 21/9
प्रमुख सचिव

<u>**संख्या एवं दिनांक तदैव।**</u>
प्रतिलिपि–निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्।
3. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
4. अध्यक्ष, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
6. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड करना सुनिश्चित करें।
7. गार्ड फाईल हेतु।

आज्ञा से,

(शिवजनम चौधरी)
संयुक्त सचिव