2113/आ०प्र०/15
23/10/15

संख्याः–950/8–3–15–85विविध/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 उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–15 के अधीन हाई–टेक टाउनशिप परियोजनाओं के अन्तर्गत समयबद्ध रूप से मानचित्र स्वीकृत किए जाने एवं सम्पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किए जाने के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि प्रदेश में लागू विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत जनहित में मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया का सरलीकरण किया गया है और पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु नियमावली एवं प्रपत्रों का निर्धारण किया गया है। परन्तु शासन के संज्ञान में आया है कि विकास प्राधिकरणों द्वारा उक्त प्राविधानों का अनुपालन नहीं किया जा रहा है, जिसके फलस्वरूप हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं से सम्बन्धित विकासकर्ताओं एवं जनसामान्य को मानचित्र स्वीकृत कराने एवं पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने में कठिनाई उत्पन्न हो रही है। इस सम्बन्ध में दिनांक 20.6.2014 को शासन स्तर पर आयोजित बैठक में यह निर्णय लिया गया कि उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–15 में प्राधिकरणों को समयबद्ध रूप से मानचित्र स्वीकृति की व्यवस्था है, जिसमें सम्पूर्णता प्रमाण–पत्र 'डीम्ड' स्वीकृत माने जाने की भी व्यवस्था है, अतः हाईटेक टाउनशिप नीति के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण जारी कर दिया जाए।

प्राप्त दिनांक 23/X/15 को लगभग 6.15 बजे

2– इस सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अध्याय–3 के प्रस्तर–3.1.3 के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण की अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु निम्न प्रक्रिया निर्धारित की गई हैः–

2.1 आवासीय भवन

(I) विकास प्राधिकरणों की योजनाओं तथा प्राधिकरणों द्वारा स्वीकृत योजनाओं/ले–आउट प्लान्स के अन्तर्गत 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के आवासीय भवनों के निर्माण, पुनर्निर्माण एवं जीर्णोद्धार के लिए मानचित्र दाखिल किए जाने पर स्वतः स्वीकृत माने जाएंगे, यदि मानचित्र पंजीकृत आर्किटेक्ट द्वारा तैयार किया गया हो

तथा उस पर यह प्रमाण–पत्र अंकित किया गया हो कि प्रस्तावित निर्माण/पुनर्निर्माण महायोजना एवं भवन उपविधियों के अनुसार है। आवेदक द्वारा मानचित्र के साथ वांछित शुल्क यथा–मलवा शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क, आदि नियमानुसार जमा कराना आवश्यक होगा।

(II) नए विकसित/विकासशील क्षेत्र में प्राधिकरण की योजनाओं/स्वीकृत ले–आउट प्लान्स के अन्तर्गत 300 वर्ग मीटर भूखण्ड तक के आवासीय भवन प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त स्टैण्डर्ड डिजाइन के अनुसार बनाए जा सकेंगे तथा इसके लिए अलग से भवन मानचित्र स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी। आवेदक सुविधानुसार आन्तरिक परिवर्तन कर सकता है, परन्तु सैट–बैक व खुले स्थान में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं है। स्टैण्डर्ड डिजाइन से भिन्न किसी डिजाइन के अनुसार निर्माण करने के लिए दाखिल मानचित्र पर पंजीकृत आर्किटेक्ट द्वारा यह प्रमाण–पत्र दिए जाने पर कि मानचित्र महायोजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार है, स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी।

(III) 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों के मानचित्र पर स्वीकृति प्राप्त करना आवश्यक है। प्रस्तुत मानचित्र 30 दिन की अवधि में अन्तिम रूप से निस्तारित न होने पर स्वतः स्वीकृत माने जाएंगे, बशर्ते वह महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार हों तथा सभी सम्बन्धित विभागों यथावश्यक अग्निशमन विभाग, प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड, ए.एस.आई., आदि से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त कर लिया गया हो। स्वतः स्वीकृति के मामलों में सम्बन्धित निर्माणकर्ता स्वयं उत्तरदायी होंगे।

2.2 अन्य भवन

(I) व्यवसायिक, कार्यालय, ग्रुप हाउसिंग तथा अन्य (औद्योगिक को छोड़कर) के मानचित्र निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे परन्तु 90 दिनों की अवधि में अन्तिम रूप से निस्तारित न होने पर यदि आवेदक द्वारा स्वयं समय बढ़ाने की सहमति न दी गई हो, तो भवन मानचित्र स्वतः स्वीकृत माना जाएगा, बशर्ते वह महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा भवन उपविधियों के अनुसार हो। स्वतः स्वीकृति के मामलों में सम्बन्धित निर्माणकर्ता स्वयं उत्तरदायी होंगे।

(II) इस श्रेणी के मानचित्रों की स्वीकृति सुगम करने हेतु विकास प्राधिकरण स्तर पर सम्बन्धित विभागों की एक तकनीकी समिति उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित की जाएगी, जो इन मानचित्रों का परीक्षण करेगी और स्वीकृति हेतु संस्तुति देगी। इस समिति में वे सभी विभाग आवश्यक रूप से शामिल होंगे, जिनसे अनापत्ति प्रमाण–पत्र अपेक्षित होते हैं।

(III) निर्धारित अवधि में अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त न होने पर भी 90 दिन के अन्दर इस शर्त के साथ स्वीकृत कर दिए जाएंगे कि निर्माणकर्ता विकास प्राधिकरण व

ऐसे विभाग, जिनकी अनापत्ति/आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हो, को लिखित नोटिस प्राप्त कराकर अपने 'रिस्क' पर 10 दिन बाद निर्माण प्रारम्भ करा सकता है, परन्तु उसे अनापत्ति हेतु अवशेष विभागों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा। यह निर्माणकर्ता का दायित्व होगा कि वे अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करें और उसमें लगाई गई शर्तों के अनुसार निर्माण कार्य करें।

(IV) ऐसे भवनों को 'कम्पलीशन सर्टीफिकेट' तभी जारी किए जाएंगे जब इन सभी विभागों की अनापत्ति निर्माणकर्ता द्वारा प्राप्त कर ली गई हो।

2.3 पूर्णता प्रमाण-पत्र

(I) पूर्णता प्रमाण-पत्र के सम्बन्ध में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के परिशिष्ट-6 में आवासीय भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु **प्रपत्र-'अ'**, ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु **प्रपत्र-'ब'** तथा आवासीय, ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुमंजिला भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु **प्रपत्र-'स'** निर्धारित किए गए हैं, जो समस्त विकास प्राधिकरणों में तथा आवास एवं विकास परिषद् में लागू है।

(II) उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 15-ए के अन्तर्गत पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु प्रक्रिया निर्धारित की गई है, जो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुलग्नक-2 में समाविष्ट है। उक्त नियमावली के अनुसार 300 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवासीय भवन हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं है, जबकि 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवनों तथा ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों और इनके अतिरिक्त अन्य सभी प्रकार के भवनों और ले-आउट प्लान के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य है।

(III) उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15ए के अन्तर्गत पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया में निहित प्राविधान के अनुसार जांच/परीक्षण में स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र विकास कार्यों के अनुरूप विकास/ निर्माण न पाए जाने की स्थिति में उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र की स्वीकृति को अस्वीकार कर दिया जाएगा तथा उसके कारणों सहित आवेदक को आवेदन करने के 90 दिनों के भीतर सूचित कर दिया जाएगा, अन्यथा ऐसा नहीं करने पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र स्वीकृत किया माना जाएगा।

3- उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत मानचित्र की स्वीकृति एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गमन के सम्बन्ध में स्पष्ट और समयबद्ध प्रक्रिया निर्धारित है तथा हाईटेक टाउनशिप नीति के अधीन जारी एम.ओ.यू. के प्रस्तर-12(डी) के अनुसार सम्बन्धित विकास क्षेत्र में

प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि का अनुपालन किया जाना विधिक बाध्यता है, अतएव हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं से सम्बन्धित प्रकरणों में उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–15 (1) एवं 15ए तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के उपरोक्त प्राविधानों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

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