

प्रतिष्ठा में,
प्रमुख सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन।
उ0प्र0 शासन, लखनऊ।

विषय :- प्रस्तावित शमन योजना-2020 के सम्बन्ध में सुझाव।

श्रीमन

हार्दिक अभिनन्दन,

उक्त शमन योजना-2020 के सम्बन्ध में हमारा निवेदन निम्नवत् है :-

आधारभूत प्रश्न

- यदि भवन उपविधियां सरल व व्यवहारिक हों, तो शमन योजना की आवश्यकता न पड़े-

प्रस्तावित शमन योजना के परिप्रेक्ष्य में आधारभूत प्रश्न यह है कि आखिर अनाधिकृत निर्माण क्यों हुये।

यदि भवन उपविधियां व नियम और अधिक सरल, व्यवहारिक हों, तो अनाधिकृत निर्माण जो आवश्यकता पर आधारित हैं (need based), वे न हों। ऐसी शमन योजनायें बनाने की आवश्यकता न पड़े, इसके लिये हमारा अनुरोध है कि भवन उपविधियों का यथाशीघ्र पुनरीक्षण व सरलीकरण किया जाये।

- जो शमन किया जा रहा है, वह भवन उपविधियों में भी अनुमन्य होना चाहिये-

यह अत्यंत कष्टप्रद है कि जो अनाधिकृत निर्माण शमनीय है, उसकी अनुमन्यता भवन उपविधियों के अन्तर्गत है ही नहीं। मा0 इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय स्पष्ट हैं कि जो अनुमन्य है, वह ही शमनीय होना चाहिये। हमारा विनम्र अनुरोध है कि भवन उपविधियों को संशोधित किया जाये और जिस सीमा तक शमन प्रस्तावित किया जा रहा है वह भवन उपविधियों में अनुमन्य हो।

- विकल्प में जिस सीमा तक इस योजना में शमनीय है, उस सीमा तक मानचित्र स्वीकृति के समय भी शमन-शुल्क के समक्ष राशि लेकर उसका मानचित्र स्वीकृत किया जाये-

इस माध्यम से बड़ी राशि प्राधिकरणों को उपलब्ध हो सकेगी जो विकास कार्यों के लिये उपयोगी होगी।

शमन योजना में सुझाव

<p>बिन्दु सं0 2.5</p>	<p>प्रस्तावित बिन्दु में "ले-आउट प्लॉन अथवा लीज प्लॉन में अंकित भू-उपयोग के विपरीत किया गया निर्माण" शमन के लिये अपात्र है।</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● यदि प्रस्तावित अनाधिकृत निर्माण महायोजना या जोनल डवलपमेन्ट प्लॉन के विपरीत नहीं है तो वह शमनीय होना चाहिए चाहे वह ले-आउट या लीज प्लॉन के अंकित भू-उपयोग के विपरीत हो। ● उचित राशि लेकर उसका शमन किया जाना चाहिये क्योंकि वह महायोजना या जोनल डवलपमेन्ट प्लॉन के विपरीत नहीं है और प्रभावी भू-उपयोग के अनुकूल है। ● यदि ऐसा नहीं किया तो इस योजना का लाभ काफी बड़ी संख्या में लोगों को नहीं मिल सकेगा।
------------------------------	---	---

बिन्दु सं० 2.8	रियल स्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेन्ट) एक्ट, 2016	<ul style="list-style-type: none"> प्रश्नगत बिन्दु के अनुसार सब-डिवीजन व ग्रुप हाउसिंग भवन के अन्तर्गत निर्माण योजना के लिये अपात्र हैं। उक्त एक्ट-2016 में आवश्यक अनुमति लेने की शर्त के साथ अपात्रता समाप्त की जानी चाहिये।
बिन्दु सं० 3.1	कट-ऑफ-डेट	<ul style="list-style-type: none"> उक्त एक्ट-2016 में आवश्यक अनुमति लेने की शर्त के साथ कट-ऑफ-डेट (01.05.2016) की अनिवार्यता समाप्त होनी चाहिये।
बिन्दु सं० 4.1	सेट-बैक/भू-आच्छादन	<ul style="list-style-type: none"> बिन्दु (क) के अनुसार भूखण्डों का क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर लिखा है। भूखण्डीय विकास में 300 वर्गमीटर से लेकर 2000 वर्गमीटर तक के भूखण्ड भी होते हैं। 300 वर्गमीटर से लेकर 2000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों के लिये भी सेट-बैक/भू-आच्छादन योजना में अंकित किया जाना चाहिये जो 20 प्रतिशत व 50 प्रतिशत क्रमशः होना चाहिये। औद्योगिक निर्माणों के लिये कोई उल्लेख नहीं है जो किया जाना चाहिये।
बिन्दु सं० 4.2	एफ०ए०आर०	<ul style="list-style-type: none"> बिन्दु (क) में भूखण्डीय विकास में एक अतिरिक्त तल का निर्माण शमनीय होना बताया है। किन्ही भवनों में अतिरिक्त तल के स्थान पर अनुमन्य तलों में भी अधिक एफ०ए०आर० का उपयोग किया गया है। अतः बिन्दु (क) के अन्तर्गत 60 प्रतिशत अतिरिक्त एफ०ए०आर० का उल्लेख किया जाना उचित होगा।
बिन्दु सं० 4.3	बेसमेन्ट	<ul style="list-style-type: none"> अगल-बगल के भू-स्वामियों की अनापत्ति का उल्लेख है। बेसमेन्ट निर्मित हो चुका है। अतः अगल-बगल के भू-स्वामियों की अनापत्ति की आवश्यकता समाप्त होनी चाहिये। वह व्यवहारिक नहीं है।
बिन्दु सं० 4.6	कम्पाउन्ड वॉल	<ul style="list-style-type: none"> दस प्रतिशत अतिरिक्त ऊँचाई का उल्लेख है। यह ऊँचाई 25 प्रतिशत अतिरिक्त तक शमनीय होनी चाहिये। सुरक्षा कारणों के चलते भवन स्वामी ऊँची कम्पाउन्ड वॉल बना लेते हैं वह व्यवहारिक पक्ष विचारणीय होना चाहिये।
बिन्दु सं० 4.8	जोनिंग रेगुलेशन के अधीन अनुमन्यता	<ul style="list-style-type: none"> यह प्राविधान उसी स्थिति में लागू किये जाने का उल्लेख है जहां निर्माण स्वीकृत योजना/ले-आउट

		<p>प्लान के बाहर है।</p> <ul style="list-style-type: none"> • यदि जोनिंग रेगुलेशन में किये गये अनाधिकृत निर्माण की अनुमन्यता थी तो उसके लिये शमन की व्यवस्था होनी चाहिये। स्वीकृत योजना या ले-आउट अवरोधक नहीं बनना चाहिये।
बिन्दु सं० 4.10	आमेलित भूखण्ड का स्वामित्व	<ul style="list-style-type: none"> • कोनसोर्टियम को भी शमन हेतु सम्मिलित किया जाना चाहिये।
बिन्दु सं० 5	शमन की दरें	<ul style="list-style-type: none"> • प्रस्तावित दरों में कटौती किया जाना वर्तमान आर्थिक परिस्थितियों और मंदी के दृष्टिगत व्यवहारिक कदम होगा। • जिन भवनों में अनाधिकृत निर्माण हो चुका है उनके स्वामियों द्वारा भूमि का मूल्य जो कि सर्किल दर पर आधारित होता है, दिया जाना एक बड़ा कठिन विषय होगा और कदाचित बड़ी राशि को अधिक आवेदक देने की स्थिति में न हों। • यदि योजना के अन्तर्गत अधिक से अधिक व्यक्तियों को लाभार्थी बनाया जाना है तो प्रस्तावित दरों में 50 प्रतिशत की कटौती की जानी चाहिये।
बिन्दु सं० 5	स्वीकृत विन्यास मानचित्र में विचलन (deviation)	<ul style="list-style-type: none"> • प्रायः ऐसे अनेक प्रकरण प्रत्येक प्राधिकरण में हैं जहां स्वीकृत विन्यास मानचित्र की तुलना स्थल पर उपलब्ध मापों से की जाय तो भिन्नता है। • कॉर्नर प्लॉटों के सम्बन्ध में यह बात लगभग सभी विन्यास मानचित्रों में अनुभव की जाती है। • स्वयं प्राधिकरण की स्वीकृत कॉलोनियों में भी इस प्रकार के विचलन देखे जा सकते हैं। • विन्यास मानचित्रों में स्थल पर आयी ऐसी भिन्नता भी निम्न शर्तों के साथ शमनीय होनी चाहिये :- <ul style="list-style-type: none"> ▪ स्वीकृत विन्यास मानचित्र में खुले स्थानों का प्रतिशत (जो स्वीकृति के समय उपविधियों के अनुसार वांछित था) में कोई कमी नहीं है। ▪ स्वीकृत विन्यास मानचित्र के कुल क्षेत्रफल में कोई वृद्धि नहीं है। ▪ स्थल पर कॉर्नर आदि प्लॉटों व खुले स्थानों की माप, स्थिति व क्षेत्रफल में परिवर्तन/विचलन है। • उक्त स्थिति में स्वीकृत विन्यास मानचित्र में विचलन न्यूनतम निश्चित धनराशि के भुगतान पर शमनीय होना चाहिये। • ऐसे प्रकरणों को शमन योजना का भाग बनाकर बड़ी व्यवहारिक समस्या का समाधान सुनिश्चित किया जा सकता है।

(4)

बिन्दु सं० 5	टिप्पणी-(4)	<ul style="list-style-type: none">• क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के शमन हेतु क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क भी दिया जाना है और शमन शुल्क भी दिया जाना है।• यह अधिक उचित होगा कि क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क न लिया जाये व शमन शुल्क ही लिया जाये।
	टिप्पणी-(5)	<ul style="list-style-type: none">• एक से अधिक भूखण्डों के आमेलन की स्थिति में आमेलित भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल पर शमन शुल्क दिया जाना है।• 500 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों के आमेलन किये जाने की स्थिति में शमन शुल्क नहीं देय होना चाहिये।
बिन्दु सं० 6.1	ब्याज की दर व किश्तें	<ul style="list-style-type: none">• पांच किश्तों तक की अनुमन्यता होनी चाहिये।• ब्याज की दर 12 प्रतिशत के स्थान पर बैंक ब्याज दर 6 प्रतिशत होनी चाहिये।
	होटल, गेस्ट हाउस, ग्रुप हाउसिंग के न्यूनतम क्षेत्रफल की अनिवार्यता में 25 प्रतिशत तक छूट हेतु शमन	<ul style="list-style-type: none">• प्रदेश भर में यह भी अनुभव में आया है कि होटल, गेस्ट हाउस एवं ग्रुप हाउसिंग आदि हेतु निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल में अनेक बार कमी आ जाती है जिसके कारण स्वीकृत मानचित्र व निर्माण विवादग्रस्त हो जाता है।• यह एक व्यवहारिक समाधान होगा कि इस प्रकार के निर्माणों के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल में छूट देते हुये निर्माणों को शमन कर दिया जाये।

हमें आशा है कि आप उपर्युक्त सुझावों से सहमत होंगे और प्रस्तावित योजना के प्रारूप में उन्हें स्थान देंगे।

आपसे यह भी सविनय अनुरोध है कि उक्त सुझावों को व्यक्तिगत रूप से आपके समक्ष रखने हेतु कोई समय व दिनांक भी नियत कर अवगत कराने का कष्ट करें ताकि हम लखनऊ आकर आपके समक्ष समस्त तथ्यों को रख सकें।

शुभकामनाओं सहित

कृते – आगरा सिटी रेडिको



के०सी० जैन, अध्यक्ष
शंकर प्लाजा, संजय प्लेस,
आगरा-282 002

ई-मेल kishanjain@gmail.com

मो० 9412263072