

1. शहरीकरण, आवास एवं अवस्थापना परिदृश्य

1.1 शहरीकरण की स्थिति

- 1.1.1 जनगणना के अनुसार "शहर को ऐसे मानव बसाव के रूप में परिभाषित किया गया है, जिसमें न्यूनतम 5000 की आबादी हो, 75 प्रतिशत कार्यशील पुरुष जनसंख्या गैर-कृषि कार्य-कलापों में हो और न्यूनतम जनसंख्या घनत्व 400 व्यक्ति प्रति वर्ग किलोमीटर हो। इसके अतिरिक्त सभी वैधानिक नगर, जिनमें नगर निगम, नगर पालिका परिषद या नगर पंचायत अथवा छावनी परिषद हैं, को भी "शहर" के रूप में वर्गीकृत किया गया है।
- 1.1.2 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। वर्ष 2001-11 के दशक में नगरीय जनसंख्या में 1.0 करोड़ की 'नेट' वृद्धि हुई है। देश की कुल जनसंख्या का 16.50 प्रतिशत तथा शहरी जनसंख्या का 11.80 प्रतिशत उत्तर प्रदेश में निवास करते हैं। 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। वर्ष 2021 में प्रदेश की नगरीय जनसंख्या 5.83 करोड़ हो जाने का अनुमान है, अर्थात् वर्ष 2011-2021 के मध्य नगरीय जनसंख्या में 1.38 करोड़ की वृद्धि सम्भावित है।
- 1.1.3 प्रदेश में कुल 915 नगर हैं, जिनमें 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। 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। 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 इन महानगरों की जनसंख्या वृद्धि दर 22.06 प्रतिशत रही है। यद्यपि श्रेणी-2 से 6 तक के नगरों हेतु जनगणना-2011 के आंकड़े अभी उपलब्ध नहीं हैं, परन्तु जनगणना 2001 के अनुसार 1991-2001 के दशक में छोटे एवं मध्यम नगरों विशेषकर श्रेणी-5 एवं 6 के नगरों में जनसंख्या वृद्धि की दर ऋणात्मक रही है, जो बड़े नगरों की ओर जनसंख्या के पलायन का द्योतक है।
- 1.1.4 बड़े नगरों की जनसंख्या में अपेक्षाकृत अधिक वृद्धि हो रही है, जो इस तथ्य से स्पष्ट है कि प्रथम श्रेणी के नगरों में वर्ष 1951 में कुल जनसंख्या 33.71 प्रतिशत थी, जो वर्ष 2011 में 60 प्रतिशत हो गई है। यह भी उल्लेखनीय है कि वर्ष 1991 में प्रथम श्रेणी के नगरों की संख्या 14 थी, जो वर्ष 2001 में बढ़कर 54 तथा वर्ष 2011 में बढ़कर 64 हो गई है, जबकि महानगरों की संख्या वर्ष 2001 में 6 से बढ़कर 2011 में 7 हो गई है। प्रथम श्रेणी के 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।
- 1.1.5 प्रदेश के नगरीयकरण की प्रवृत्ति को देखते हुए यह स्पष्ट है कि संतुलित नगरीय विकास के लिए बड़े शहरों का समुचित प्रबन्धन तथा छोटे एवं मध्यम नगरों में उत्प्रेरित

विकास को प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है। बड़े शहरों में जनसंख्या का केन्द्रीकरण रोजगार के अवसरों के स्पेशियल ध्वीकरण 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 होना 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। दूसरी बड़ी चुनौती यह है कि नए एवं विद्यमान नगरों के मध्य किस प्रकार 'कनेक्टिविटी' सुनिश्चित की जाए तथा शहरी पुनर्विकास एवं विकास को प्रोत्साहित करने हेतु भू-उपयोग परिवर्तन को अवस्थापना सुविधाओं के विकास से समन्वित किया जाए।

1.2 आवास की मांग एवं आपूर्ति

1.2.1 प्रदेश की नगरीय जनसंख्या जहाँ तीव्र गति से बढ़ रही है, वहाँ विकसित भूखण्डों/भवनों की आपूर्ति अत्यधिक सीमित है, जिसके कारण अवैध एवं निम्न स्तर के हाउसिंग स्टॉक में वृद्धि हो रही है। ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना (2007—12) के प्रारम्भ में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 4.67 लाख आवासीय इकाइयों की कमी अनुमानित की गई थी, जबकि योजना के 05 वर्षों में 11.17 लाख अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की मांग का आंकलन था। इस प्रकार ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि में कुल 15.84 लाख आवासीय इकाइयों की मांग अनुमानित थी। शासकीय अभिकरणों विशेषकर विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की प्रति वर्ष लगभग 1.0 लाख आवासीय इकाइयों सृजित करने की सीमित क्षमता के दृष्टिगत कुल आकलित मांग का 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। ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि में उक्त तीनों क्षेत्रों में विकसित की जाने वाली कुल इकाइयों में 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 के लिए निर्मित की जानी थीं। इस प्रकार लगभग 64 प्रतिशत आवासीय इकाइयों दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए प्राविधानित किए जाने 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 लगभग 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।

1.2.2 प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में आवास की मांग के सम्बन्ध में विभिन्न आय वर्गों की आवश्यकता के अनुरूप आंकड़े उपलब्ध नहीं हैं। परन्तु आवास एवं विकास परिषद द्वारा जुलाई, 2004 में आवासों की कमी एवं मांग के सम्बन्ध में आगामी 15 वर्षों अर्थात् 2019 के लिए प्रदेश के सेन्ट्रल जोन के 25 नगरों तथा एन.सी.आर. जोन के 25 अन्य नगरों के लिए मेसर्स राईट्स लि. एवं मेसर्स ओ.आर.जी. प्राइवेट लि. से कराए गए सर्वेक्षण की रिपोर्ट के आधार पर सेन्ट्रल जोन तथा एन.सी.आर. जोन में क्रमशः 6.46 लाख एवं 12.09 लाख आवासीय इकाइयों की मांग अनुमानित है, जिसमें से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग में क्रमशः 24 प्रतिशत व 34 प्रतिशत आवासीय इकाइयों की मांग होगी; जिसका तात्पर्य है कि बारहवीं पंचवर्षीय योजना में लगभग

60 प्रतिशत इकाईयों का सृजन केवल दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए किया जाना होगा।

- 1.2.3 बारहवीं पंचवर्षीय योजना (2012-17) के प्रारम्भ में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 5.39 लाख आवासीय इकाईयों की कमी का आकलन है, जबकि योजना के 05 वर्षों में 13.20 लाख अतिरिक्त आवासीय इकाईयों की मांग अनुमानित है। इसके अतिरिक्त कच्चे मकानों, पुराने मकानों के पुनर्निर्माण तथा 'कन्जेशन फैक्टर' को शामिल करते हुए बारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि में कुल 24.0 लाख आवासीय इकाईयों की आवश्यकता अनुमानित की गयी है।

1.3 अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता

- 1.3.1 सुरक्षित पेय-जल एवं स्वच्छता बुनियादी सेवाएं हैं, जिन पर मानवता का अस्तित्व निर्भर है। इस सम्बन्ध में 'मिलेनियम डेवलपमेन्ट गोल्स' के लक्ष्यों की पूर्ति सुनिश्चित करने के लिए सत्त आधार पर स्वच्छ पेयजल की उपलब्धता एवं स्वच्छता की पहुँच से बाहर रह रही जनसंख्या के अनुपात में कमी करने हेतु सितम्बर, 2001 में विश्व के प्रत्येक देश की सरकार द्वारा प्रतिबद्धता व्यक्त की गई है। परन्तु नगरीय क्षेत्रों में बुनियादी सेवाओं की कमी एक गम्भीर स्थिति को परिलक्षित करती है। प्रदेश के नगर निगम शहरों में केवल 50 प्रतिशत परिवारों को जलापूर्ति कनेक्शन उपलब्ध है। कुल जलापूर्ति का 41 प्रतिशत अंश नान-रेवन्यु जल है अर्थात् लीकेज 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 ठोस 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 आर्गनाइजेशन के अनुमान के अनुसार प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में वर्ष 1991 में 58.4 लाख जनसंख्या मलिन बस्तियों में निवास करती थी, जो वर्ष 2001 में बढ़कर 77.10 लाख तथा 2011 में 1.02 करोड़ हो गई है, जो नगरीय जनसंख्या का 23.05 प्रतिशत है। मलिन बस्तियों में बुनियादी सुविधाओं के अभाव एवं प्रदूषित पर्यावरण के दृष्टिगत यह अत्यन्त अपरिहार्य है कि ऐसी बस्तियों में स्वच्छता, सफाई एवं स्वास्थ्य का विशेष ध्यान दिया जाए और निवारक उपाय भी किए जाएं। नगरीय क्षेत्रों में जीवन स्तर में सुधार लाने हेतु यह भी आवश्यक है कि शहरी नवीकरण, मलिन बस्तियों का यथासम्भव उसी स्थान पर उन्नयन तथा नए हाउसिंग स्टॉक का सृजन किया जाए एवं विद्यमान शहरों के साथ-साथ नए टाउनशिप विकसित किए जाएं, जिनमें उच्च स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान हो। इस प्रकार सुरक्षित, स्वस्थ, आवास एवं बुनियादी जन-सुविधाओंयुक्त अनुकूल पर्यावरण की उपलब्धता से कामगारों/श्रमिकों की उत्पादकता में वृद्धि होगी, जिसके फलस्वरूप उनकी आर्थिक देयक्षमता (एफोर्डेबिलिटी) बढ़ेगी।
- 1.3.3 प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में जनसंख्या वृद्धि, सामाजिक एवं आर्थिक अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता तथा गरीबी के लक्षणों में अत्यन्त विविधता है। बड़े नगरों में जनसंख्या की वृद्धि अधिक है और अवस्थापना सुविधाएं छोटे नगरों की तुलना में बेहतर हैं। इसका मुख्य कारण बड़े नगरों में रोजगार एवं आर्थिक विकास के अधिक सुअवसर प्राप्त होना है। इसके अतिरिक्त बड़े नगरों में भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाएं जिनमें शैक्षिक, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं भी शामिल हैं, की स्थिति बेहतर है, जिसके कारण इन नगरों की उत्पादकता अधिक है।

- 1.3.4 प्रदेश सरकार द्वारा यद्यपि अवस्थापना विकास को शीर्ष प्राथमिकता प्रदान करने की रणनीति निर्धारित की गई है, तथापि विभिन्न अवस्थापनाओं के प्राविधान, उनके संचालन एवं रख-रखाव हेतु अनेक अभिकरण कार्यरत हैं, जिनमें समन्वय एवं संसाधनों के 'कन्वर्जेन्स' का अभाव है। इस दिशा में केन्द्र सरकार द्वारा संचालित जवाहर लाल नेहरू नेशनल अर्बन रिन्यूवल मिशन (जे.एन.एन.यू.आर.एम.) अर्बन इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट स्कीम फार स्माल एण्ड मीडियम टाउन्स (यू.आई.डी.एस.एस.एम.टी.), इन्टीग्रेटेड हाउसिंग एण्ड स्लम डेवलपमेन्ट प्रोग्राम (आई.एच.एस.डी.पी.) तथा राजीव आवास योजना प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों की आवास एवं अवस्थापना से सम्बन्धित समस्याओं को कम करने हेतु एक सुनहरा अवसर उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त केन्द्र सरकार द्वारा समय-समय पर संचालित विभिन्न योजनाओं का लाभ उठाते हुए अधिक से अधिक केन्द्रांश प्राप्त करने हेतु प्रयास करना होगा।
- 1.3.5 प्रदेश के अधिकांश बड़े शहरों में यातायात सम्बन्धी समस्याएं गम्भीर हैं, जिसके कारण जनसामान्य की गतिशीलता और नगरों का आर्थिक विकास प्रभावित हो रहा है। यातायात समस्याओं के मुख्य कारण ट्रान्सपोर्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर का अभाव, 'लैण्डयूज एवं ट्रांसपोर्ट प्लानिंग' में 'इन्टीग्रेशन' का अभाव, 'मॉस ट्रांसपोर्ट सिस्टम' का अभाव, इत्यादि हैं, जिसके फलस्वरूप यातायात में निजी वाहनों के उपयोग को बढ़ावा मिल रहा है। बस यातायात में सुधार हेतु मुख्य चुनौती आर्थिक क्षमता आधारित बेहतर गुणवत्ता की सेवा प्रदान करना है। साथ ही शहर की विशेषताओं को देखते हुए पब्लिक ट्रान्सपोर्ट प्रौद्योगिकियों जैसे 'बी.आर.टी.एस.', 'मोनो रेल' तथा 'मैट्रो रेल', इत्यादि के उपलब्ध विकल्पों का आकलन भी आवश्यक है। 'पब्लिक ट्रान्सपोर्ट सिस्टम' के क्रियान्वयन हेतु उपयुक्त विकल्प के चुनाव हेतु शहर की आकृति महत्वपूर्ण है तथा 'कैपेसिटी बिल्डिंग' एवं पब्लिक ट्रांसपोर्ट सिस्टम का क्रियान्वयन भी अतिआवश्यक है। प्रदेश के कई प्रमुख नगरों यथा— लखनऊ, कानपुर, आगरा, इलाहाबाद, वाराणसी एवं मेरठ के लिए 'जे.एन.एन.यू.आर.एम.' योजना के अन्तर्गत 'कम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान्स' तैयार किए गए हैं तथा बस यातायात में सुधार किया गया है। परन्तु नगरों की बढ़ती यातायात एवं परिवहन आवश्यकताओं के दृष्टिगत उक्त प्रयास अभी पर्याप्त नहीं है।
- 1.3.6 उपरोक्त से स्पष्ट है कि प्रदेश में द्रुत गति से हो रहे शहरीकरण के फलस्वरूप उत्पन्न होने वाली मुख्य चुनौतियों में मलिन बस्तियों की जनसंख्या में हो रही वृद्धि, 'अफोर्डेबल हाउसिंग' का अभाव, पेय जलापूर्ति का अभाव, पर्यावरण की समस्याएं (यथा—वायु, जल एवं ध्वनि प्रदूषण), 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।

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 अब तक कुल 74 विनियमित क्षेत्र घोषित किए जा चुके 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 महत्व 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 बहुमंजिले 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 कोई व्यवस्था नहीं है। प्रदेश में नगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्रों के एकीकृत नियोजन हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन अधिनियम भी अधिनियमित नहीं है।

2.2 संगठनात्मक ढांचा

2.2.1 राज्य सेक्टर में आवासीय योजनाओं का कार्यान्वयन मुख्य रूप से आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा किया जाता है। वर्तमान में प्रदेश के प्रमुख नगरों में 27 विकास प्राधिकरण तथा आवास एवं विकास परिषद 54 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 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, विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, विनियमित क्षेत्रों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों, स्थानीय निकायों, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र को सहायता प्रदान की जाती है। इसके अतिरिक्त विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी के अनुरोध पर 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।

प्रदेश में आवास एवं नगर विकास के लगभग सभी सेक्टरों की तकनीकी क्षमता में पर्याप्त कमी है। विभिन्न विकास प्राधिकरण, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग तथा स्थानीय निकाय शहरीकरण की चुनौतियों का सामना करने में सक्षम नहीं है। नगरों की संख्या, शहरी जनसंख्या तथा प्रदेश के भौतिक विस्तार को देखते हुए क्षमता विकास के सम्वर्द्धन हेतु गम्भीर प्रयास करना अपरिहार्य है।

- 2.2.2 नगरों का सुनियोजित विकास सुनिश्चित करने तथा समाज के विभिन्न आय वर्गों को आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद को भूमि अधिग्रहीत कर विकसित करने, भूखण्ड सृजन, भवन निर्माण, सम्पत्तियों के प्रबन्धन एवं निस्तारण का अधिकार है। इन अभिकरणों द्वारा मुख्य रूप से भूमि अर्जन एवं विकास, दुर्बल आय वर्ग आवास, अल्प आय वर्ग आवास, मध्यम आय वर्ग तथा उच्च आय वर्ग आवास, आदि योजनाओं का कार्यान्वयन किया जाता है। विभिन्न योजनाएं स्ववित्त पोषण के आधार पर क्रियान्वित की जाती हैं। इसके अतिरिक्त राज्य सरकार, हडको एवं अन्य वित्तीय संस्थाओं से भी वित्त पोषण की व्यवस्था की जाती है, परन्तु ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि में इन अभिकरणों द्वारा शासन अथवा वित्तीय संस्थाओं से किसी प्रकार का वित्त पोषण नहीं कराया गया है।

2.3 भूमि अर्जन एवं विकास

- 2.3.1 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय योजनाओं के लिए भूमि का अर्जन एवं विकास कर विकसित भूखण्ड/निर्मित भवन उपलब्ध कराए जाते हैं। ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि (2007-12) में उक्त अभिकरणों द्वारा अपनी योजनाओं हेतु विभिन्न नगरों में 32,190 हेक्टेयर लक्ष्य के सापेक्ष मात्र 3241.14 हेक्टेयर भूमि अर्जित की गई, जो लक्ष्य का 10.07 प्रतिशत है। भूमि अर्जन की मन्द 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 वित्तीय वर्ष 2007-08 में आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों के लिए 8097.17 हेक्टेयर भूमि अर्जन के प्रस्ताव शासन को प्रेषित करने का लक्ष्य निर्धारित था, जिसके सापेक्ष 538.30 हेक्टेयर भूमि अर्जित की गई। वित्तीय वर्ष 2008-09 में 8000 हेक्टेयर लक्ष्य के सापेक्ष 1145.90 हेक्टेयर, वित्तीय वर्ष 2009-10 में 8000 हेक्टेयर लक्ष्य के सापेक्ष 107.82 हेक्टेयर, वित्तीय वर्ष 2010-11 में 4100 हेक्टेयर लक्ष्य के सापेक्ष 1137.42 हेक्टेयर तथा 2011-12 में 4090 हेक्टेयर लक्ष्य के सापेक्ष 311.70 हेक्टेयर भूमि अर्जित की गई। मार्च, 2012 के अन्त में उक्त अभिकरणों के पास कुल 4092.53 हेक्टेयर 'लैण्ड बैंक' उपलब्ध था।
- 2.3.3 प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में बारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि (2012-17) में अनुमानित 24.00 लाख आवासीय इकाइयों के विकास/निर्माण हेतु लगभग 20,000 हेक्टेयर भूमि की आवश्यकता का अनुमान है। भूमि अर्जन अधिनियम के अधीन भूमि अधिग्रहण में चूंकि कठिनाइयां 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 इकाइयां (89.79 प्रतिशत), अल्प आय वर्ग हेतु 63,000 लक्ष्य के सापेक्ष 31,105 इकाइयां (49.37 प्रतिशत), मध्यम आय वर्ग हेतु 56,000

लक्ष्य के सापेक्ष 42,473 (75.84 प्रतिशत) इकाईयां तथा उच्च आय वर्ग हेतु 29,000 लक्ष्य के सापेक्ष 39,440 (136 प्रतिशत) इकाईयां पूर्ण की गई। ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि में उक्त कार्यक्रम की वर्षवार उपलब्धियां निम्नवत् रही हैं:-

- (I) वित्तीय वर्ष 2007-08 में 'सबके लिए आवास' कार्यक्रम हेतु निर्धारित 60,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि 44385 इकाईयों (74 प्रतिशत) रही, जिसमें से दुर्बल आय वर्ग के 20,000 तथा अल्प आय वर्ग के 19,000 भूखण्डों/ भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष क्रमशः 22180 (111 प्रतिशत) एवं 5138 (27 प्रतिशत) उपलब्धि रही है।
- (II) वित्तीय वर्ष 2008-09 में 'सबके लिए आवास' कार्यक्रम के अन्तर्गत निर्धारित 75,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि 38894 (52 प्रतिशत) इकाईयों रही, जिसमें से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के 30,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष 16332 (54 प्रतिशत) तथा अल्प आय वर्ग के 25,000 के लक्ष्य के सापेक्ष 5935 (24 प्रतिशत) उपलब्धि रही है।
- (III) वित्तीय वर्ष 2009-10 में 'सबके लिए आवास' कार्यक्रम के अन्तर्गत निर्धारित 40,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि 41,556 (104 प्रतिशत) इकाईयों रही, जिसमें से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के 18,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष 18,854 (105 प्रतिशत) तथा अल्प आय वर्ग के 6,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष 6,302 (105 प्रतिशत) उपलब्धि रही है।
- (IV) वित्तीय वर्ष 2010-11 में 'सबके लिए आवास' कार्यक्रम के अन्तर्गत निर्धारित 40,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि 42,707 (107 प्रतिशत) रही, जिसमें से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के 18,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष 18,425 इकाईयां (102.36 प्रतिशत) तथा अल्प आय वर्ग की 6,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष 5,713 इकाईयां (95.22 प्रतिशत) उपलब्धि रही है।
- (V) वित्तीय वर्ष 2011-12 में 'सबके लिए आवास' कार्यक्रम के अन्तर्गत निर्धारित 40,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि 40,484 (101.21 प्रतिशत) रही, जिसमें से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के 21,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष 19,307 इकाईयां (91.94 प्रतिशत) तथा अल्प आय वर्ग की 7,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष 8,017 इकाईयां (114.53 प्रतिशत) उपलब्धि रही है।

2.4.2 नगरीय क्षेत्र में रहने वाले गरीबों विशेष रूप से निराश्रित विधवाओं, विकलांग तथा गरीबी रेखा के नीचे रहने वालों को आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु प्रदेश सरकार द्वारा वर्ष 2008-09 में 'मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना' संचालित की गई। इस योजनान्तर्गत वर्ष 2008-09 में प्रदेश के 60 बड़े जिलों में प्रत्येक में 1500 आवासीय इकाईयां तथा 11 छोटे जिलों में प्रत्येक में 1000 इकाईयां (कुल 1.01 लाख इकाईयां) निर्मित करने का लक्ष्य निर्धारित था। योजना हेतु विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा अर्जित भूमि के अतिरिक्त अर्बन सीलिंग से मुक्त भूमि व नजूल भूमि कार्यदायी संस्थाओं को निःशुल्क उपलब्ध कराने तथा भवन की निर्माण लागत का वित्त पोषण नगर विकास विभाग द्वारा किए जाने की व्यवस्था थी। इस योजनान्तर्गत वित्तीय वर्ष 2008-09 में कुल 98936 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया, जिसमें से 96638 भवनों का कब्जा दिया गया। योजना के द्वितीय चरण (2010-11) में 42768 भवनों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष 37732 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया। तृतीय चरण (2011-12) में 40476 भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष 31764 भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण/प्रगति में था। इस प्रकार इस योजनान्तर्गत

1,84,244 भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष 1,68,432 भवनों का निर्माण पूर्ण किया गया, जिस पर कुल रू. 4616.46 करोड़ व्यय हुए।

2.5 छोटे एवं मध्यम नगरों की संगठित विकास योजना

2.5.1 केन्द्र पुरोनिधानित छोटे एवं मध्यम नगरों की एकीकृत विकास योजना (आई.डी.एस.एम.टी.) प्रदेश में वर्ष 1979-80 में संचालित की गई थी। इस योजना का मुख्य उद्देश्य छोटे एवं मध्यम नगरों, जो आर्थिक विकास एवं रोजगार के सृजन में सक्षम हों, का एकीकृत विकास सुनिश्चित करना है, ताकि ग्रामीण क्षेत्रों और छोटे एवं मध्यम नगरों की ओर से बड़े नगरों की ओर हो रहे जनसंख्या पलायन को नियन्त्रित किया जा सके। यह योजना शहरी रोजगार एवं गरीबी उपशमन मन्त्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी गाइडलाइन्स के अनुसार क्रियान्वित की जा रही है। वर्ष 2005-06 में उक्त योजना 'अर्बन इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट स्कीम फार स्माल एण्ड मीडियम टाउन्स' (यू.आई.डी.एस.एस.एम.टी.) में समाहित हो गई है। संविधान के 74वें संशोधन के क्रम में यू.आई.डी.एस.एस.एम.टी. योजना का क्रियान्वयन चूंकि स्थानीय निकायों द्वारा किया जाना अपेक्षित है, अतः प्रदेश में यह योजना वर्ष 2006-07 से प्रदेश के आवास एवं शहरी नियोजन विभाग से नगर विकास विभाग को हस्तान्तरित हो चुकी है।

2.5.2 दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि में आई.डी.एस.एम.टी. योजनान्तर्गत 149 अनुदान पोषित नगर (प्रत्येक वर्ष 30 नगर) आच्छादित करने का लक्ष्य निर्धारित था, जिसके सापेक्ष प्रथम तीन वर्षों (2002-05) में 96 नगर आच्छादित हुए और तत्पश्चात् वर्ष 2005-06 से उक्त योजना के स्थान पर यू.आई.डी.एस.एस.एम.टी. संचालित हो गई है। उक्त 96 नगरों के लिए केन्द्र सरकार द्वारा रू. 153.60 करोड़ की परियोजनाएं स्वीकृत की गईं, जिसके सापेक्ष दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि में केन्द्रांश के रूप में रू. 54.30 करोड़ तथा राज्यांश के रूप में रू. 36.31 करोड़ अर्थात् कुल रू. 90.61 करोड़ अवमुक्त किया गया। उक्त अवधि में रू. 69.00 करोड़ व्यय किया गया और विगत वर्षों में आच्छादित नगरों को सम्मिलित करते हुए कुल 149 नगरों के सापेक्ष 15 नगरों के उपयोगिता प्रमाण-पत्र शत-प्रतिशत, 13 नगरों के 90 प्रतिशत से अधिक, 12 नगरों के 75-90 प्रतिशत तक तथा 50 नगरों के 70 प्रतिशत से अधिक धनराशि के अर्थात् कुल 90 नगरों के उपयोगिता प्रमाण-पत्र भारत सरकार को प्रेषित किए गए। आई.डी.एस.एम.टी. योजना हेतु भारत सरकार द्वारा अनुदान की धनराशि प्रदान किया जाना बन्द किया जा चुका है। अवशेष कार्य उपलब्ध धनराशि तथा उत्तर प्रदेश शासन के अपने बजट से पूर्ण कराए जाएंगे, जिस हेतु नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा आवश्यकतानुसार बजट प्राविधान किया जा रहा है।

2.6 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना

2.6.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन.सी.आर.) योजना भी केन्द्र पुरोनिधानित है, जिसका मुख्य उद्देश्य दिल्ली के विकास को नियन्त्रित कर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में संतुलित क्षेत्रीय विकास को प्रोत्साहित करना है। इस हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड एक्ट, 1985 के अधीन एन.सी.आर. प्लान-2021 लागू की गई है। एन.सी.आर. प्लान में निर्धारित रणनीति के अनुसार दिल्ली की वृद्धि के कारण उत्पन्न होने वाली विकास सम्भावनाओं को सन्तुलित क्षेत्रीय विकास के रूप में परिवर्तित करना तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के शहरी एवं ग्रामीण क्रिया-कलापों को एकीकृत करना है। एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड एक्ट की व्यवस्थानुसार प्रदेश सरकार द्वारा एन.सी.आर. प्लान-2021 के अधीन उत्तर प्रदेश प्रभाग के लिए सब रीजनल प्लान-2021/31 तैयार किया जा रहा है।

2.6.2 उत्तर प्रदेश में एन.सी.आर. योजना के अन्तर्गत एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड से वित्त पोषित गाजियाबाद, नोएडा, ग्रेटर नोएडा, मोदीनगर, हापुड़, पिलखुआ, बुलन्दशहर, खुर्जा तथा मेरठ नगरों में विभिन्न योजनाएं क्रियान्वित की जा रही हैं। इसके अतिरिक्त, बरेली नगर को 'काउन्टर मैगनेट' के रूप में विकसित करने हेतु भी एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड द्वारा वित्त पोषण किया गया है। वित्तीय वर्ष 2012-13 में लोक निर्माण विभाग, उ.प्र. पावर ट्रान्समिशन कार्पोरेशन लि., पर्यटन विभाग तथा जल निगम द्वारा उ.प्र. सब-रीजन के अन्तर्गत एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड की वित्तीय सहायता प्राप्त करने हेतु कई परियोजनाएं चिन्हित की गई हैं, जो शासन द्वारा एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड को अग्रसारित की जाएंगी। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की योजनाओं हेतु अब राज्य सरकार द्वारा किसी प्रकार का वित्त पोषण नहीं किया जा रहा है।

2.7 राज्य की 'सुविधाप्रदायक' भूमिका

आवास सेक्टर में कुल पूँजी निवेश का अधिकांश भाग निजी क्षेत्र (संगठित एवं असंगठित) में ही होता है, अर्थात् अवस्थापना विकास एवं आवास निर्माण के कार्य बड़ी मात्रा में निजी क्षेत्र द्वारा ही सम्पादित किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त, संगठित 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 क्रियान्वयन की समीक्षा

राज्य शहरी आवास नीति वर्ष 1995 में घोषित की गई थी, जिसका मुख्य उद्देश्य राज्य सरकार द्वारा आवासीय गतिविधियों के लिए जनसामान्य की कठिनाईयों को दूर करने तथा आवास में निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन के लिए एक दक्ष एवं न्यायसंगत प्रणाली के विकास और 'अनुकूल वातावरण' का निर्माण सृजन करना था, जिस हेतु राज्य सरकार एवं इनके अभिकरणों की भूमिका 'सुविधाप्रदायक' के रूप में निर्धारित की गई थी। राज्य शहरी आवास नीति-1995 के उद्देश्यों एवं उनकी प्राप्ति हेतु निर्धारित रणनीति के क्रियान्वयन की स्थिति निम्नवत् है:-

3.1 महत्वपूर्ण नीतिगत प्रयास

3.1.1 आवासीय भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में सरलीकरण

समाज के विभिन्न वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की उपलब्धता सुनिश्चित करने के उद्देश्य से 'अनुकूल वातावरण' के सृजन हेतु भवन उपविधि में सरलीकरण किया गया है। प्रदेश में प्रक्रियात्मक एकरूपता के दृष्टिगत आदर्श भवन निर्माण एवं विकास उपविधि अक्टूबर 2000 में जारी की गई थी, जिसे नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 की संस्तुतियों के क्रम में नवम्बर, 2008 में पुनरीक्षित कर समस्त विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद में लागू किया गया है। जन-सामान्य को सुविधा प्रदान करने हेतु भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में निम्नानुसार सरलीकरण किया गया है:-

- (I) नगरों के पुराने एवं निर्मित क्षेत्रों में 100 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर आवासीय निर्माण/पुनर्निर्माण व जीर्णोद्धार के लिए मानचित्र स्वीकृत कराने की अनिवार्यता समाप्त कर दी गई है।
- (II) 100-300 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों के लिए औपचारिक स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है, यदि प्रस्तावित निर्माण महायोजना एवं भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार है तथा अर्ह-वास्तुविद द्वारा इस आशय का प्रमाण-पत्र दिया गया हो।
- (III) विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं अथवा उनके द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत 300 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों पर बिना किसी स्वीकृति के मानक भवन मानचित्र के अनुसार निर्माण अनुमत्य किया गया है।
- (IV) 300 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के एकल आवासीय इकाईयों के मानचित्र 30 दिन की अवधि में निस्तारित न होने पर स्वतः स्वीकृति की व्यवस्था है।
- (V) भवन मानचित्र स्वीकृति की वैधता अवधि 3 वर्ष से बढ़ा कर 5 वर्ष कर दी गई है।

3.1.2 औद्योगिक भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में सरलीकरण

औद्योगिक एवं सेवा क्षेत्र निवेश नीति, 2004 के अनुपालन में प्रदेश में औद्योगिक इकाईयों के भवन मानचित्रों की स्वीकृति की प्रक्रिया में सरलीकरण करते हुए यह व्यवस्था की गई है कि 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की प्रदूषणरहित औद्योगिक इकाईयों के भवन मानचित्र निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण करते हुए जमा करने पर प्राप्ति रसीद ही स्वीकृति मानी जाएगी। इसके अतिरिक्त औद्योगिक क्षेत्रों/औद्योगिक आस्थानों तथा इन क्षेत्रों के बाहर स्थापित होने वाले अति प्रदूषणकारी उद्योगों को

छोड़कर शेष औद्योगिक इकाईयों के भवन मानचित्र, जो काउन्सिल ऑफ आर्कीटेक्चर में पंजीकृत आर्कीटेक्ट द्वारा प्रमाणित हों, जमा करने पर कतिपय शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन स्वतः अनुमोदन की व्यवस्था लागू की गई है।

3.1.3 तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) का पुनर्निर्धारण

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 एफ.ए.आर. को ऋय-योग्य बनाया गया है, जिसके अनुसार कोई निर्माणकर्ता यदि अनुमन्य एफ.ए.आर. से अधिक उपयोग करना चाहता है, तो उसके द्वारा नियमानुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर. ऋय किया जा सकता है। उक्त व्यवस्थानुसार निर्मित क्षेत्र में व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाओं तथा ग्रुप हाउसिंग हेतु बेसिक अनुमन्य एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत, विकसित क्षेत्र में अधिकतम 33 प्रतिशत तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 50 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. ऋय किया जा सकता है। ऋय-योग्य एफ.ए.आर. से प्राप्त होने वाली धनराशि का उपयोग नगरीय अवस्थापना सुविधाओं के विकास में किए जाने की व्यवस्था है।

3.1.4 भवन निर्माण में भूकम्परोधी व्यवस्था

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 के निर्माण में आई.एस. तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के प्राविधानों के अनुसार निर्माण अनिवार्य किया गया है। इस सम्बन्ध में भवन उपविधि में यथावश्यक प्राविधान करते हुए मानचित्र स्वीकृति तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने हेतु भूकम्परोधी निर्माण व्यवस्था का अनुपालन सुनिश्चित किया जाता है।

3.1.5 आदर्श ज़ोनिंग रेगुलेशन्स

महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोगों के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता हेतु सरलीकृत एवं 'यूज़र-फ्रेन्डली' आदर्श ज़ोनिंग रेगुलेशन्स बनाए गए हैं। आदर्श ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता उनकी कार्यपूर्ति एवं अनुषंगिकता के आधार पर निर्धारित की गई है तथा मिश्रित भू-उपयोग की परिकल्पना को साकार करने हेतु प्राविधान किए गए हैं। ज़ोनिंग रेगुलेशन्स को वर्ष 2001-2002 से समस्त विकास प्राधिकरणों तथा विनियमित क्षेत्रों में लागू किया गया है एवं इन्हें विद्यमान/नई/पुनरीक्षित महायोजनाओं में अंगीकृत किया जा रहा है।

3.1.6 रेन वाटर हार्वेस्टिंग

भूगर्भ जल स्रोतों के संरक्षण, समुचित जल-प्रबन्धन तथा जल सन्तुलन बनाए रखने हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की नीति लागू की गई है। इस क्रम में जल संसाधनों की संरक्षा एवं सुरक्षा हेतु नगरीय क्षेत्रों में प्राकृतिक जलाशयों, तालाबों तथा झीलों का संरक्षण अनिवार्य किया गया है। विभिन्न योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत तालाब/जलाशय बनाने तथा 300 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भवनों की छतों से प्राप्त होने वाले बरसाती जल की ग्राउण्ड वाटर चार्जिंग के लिए 'रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग' व्यवस्था अनिवार्य की गई है। इस हेतु भवन उपविधि तथा ज़ोनिंग रेगुलेशन्स में भी व्यवस्था की गई है तथा उसी के अनुसार ले-आउट प्लान्स एवं भवन मानचित्र स्वीकृति/पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किए जाने अपेक्षित हैं।

3.1.7 अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों को प्रोत्साहन

परम्परागत ऊर्जा के संरक्षण एवं सौर ऊर्जा के उपयोग को प्रोत्साहित करने हेतु कार्यात्मक भवनों यथा—अस्पताल, नर्सिंग होम, होटल, विश्रामगृह, छात्रावास, उच्च स्तरीय शिक्षण संस्थाएं, पब्लिक प्रशिक्षण संस्थान, पुलिस बल, सैनिक बल, अर्द्ध-सैनिक बल, सामुदायिक केन्द्र, बारातघर तथा 500 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना अनिवार्य की गई है। इस हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में भी तदनुसार प्राविधान किए गए हैं, जिसके अनुसार उपरोक्त उपयोगों के भवन मानचित्र स्वीकृत किए जाते हैं तथा निर्मित भवन में उक्त व्यवस्था सुनिश्चित होने पर ही पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाना अपेक्षित है।

3.1.8 निःशक्त जन-कल्याण

शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु निःशक्त जन (समान अवसर, अधिकार, संरक्षण एवं पूर्ण भागीदारी) अधिनियम, 1995 में निहित प्राविधानों के अनुरूप सुगमता, सुरक्षा और प्रयोज्यता जरूरतों को पूरा करने हेतु सार्वजनिक उपयोग वाली सभी इमारतों तथा जन-सुविधाओं के निर्माण के लिए विशिष्ट मानक निर्धारित किए गए हैं। इसके अतिरिक्त आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरणों एवं सहकारी आवास संघ द्वारा विकसित योजनाओं में अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं एवं सुविधा के दृष्टिगत भूतल पर अवरोधमुक्त आवासीय भवन व अन्य सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में आवश्यक प्राविधान किए गए हैं।

3.1.9 अनधिकृत कालोनियों का नियमितीकरण

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में विद्यमान हाउसिंग स्टॉक का एक बड़ा भाग अनधिकृत रूप से निर्मित कालोनियों के अन्तर्गत है। ऐसी कालोनियों में मूलभूत सुविधाओं का प्राविधान सुनिश्चित करने हेतु उनके नियमितीकरण की नीति वर्ष 2001 में निर्धारित की गई है, ताकि नागरिकों को एक स्वच्छ रिहायशी पर्यावरण जिसमें बुनियादी सुविधाएं यथा—सड़क, जल-आपूर्ति, विद्युत-आपूर्ति तथा जल एवं मल निस्तारण की व्यवस्था सुलभ हो सके और इन कालोनियों को समग्र नगरीय विकास से एकीकृत किया जा सके। उक्त नीति के सरलीकरण एवं इसे व्यवहारिक बनाने हेतु शासन द्वारा इसमें समय-समय पर संशोधन किए गए हैं।

3.1.10 सर्वजन हिताय गरीब आवास (स्लम एरिया) मालिकाना हक योजना

प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में राज्य सरकार के विभागों/अभिकरणों, स्थानीय निकायों, राजकीय आस्थान तथा नजूल भूमि पर स्थित गरीब बस्तियों (स्लम एरिया) के अन्तर्गत अनियोजित, अनियमित एवं अनधिकृत रूप से बसे हुए गरीबी रेखा के नीचे आने वाले परिवारों/व्यक्तियों को उनके आवासों का मालिकाना हक दिलाए जाने हेतु जनवरी, 2009 में 'सर्वजन हिताय गरीब आवास (स्लम एरिया) मालिकाना हक योजना' संचालित की गई है। इस योजना के अधीन पात्र गरीब परिवारों को अधिकतम 30 वर्गमीटर एवं न्यूनतम 15 वर्गमीटर (जिसमें जिलाधिकारी द्वारा अधिकतम 10 प्रतिशत छूट प्रदान की जा सकती है) भूमि का अहस्तान्तरणीय पट्टा 90 वर्ष की अवधि के लिए दिए जाने की व्यवस्था है। इस योजनान्तर्गत जून, 2010 तक कुल 7232 लाभार्थियों को पट्टा हस्तान्तरित किया गया, जिसमें 2615 अनुसूचित जाति, 358 अनुसूचित जनजाति, 1556 पिछड़ा वर्ग, 43 विकलांगजन एवं 657 अन्य लाभार्थी शामिल हैं।

3.1.11 भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण

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 है। उक्त संशोधन के फलस्वरूप भू-उपयोग परिवर्तन विशेषकर 'कृषि' से आवासीय में अनुमन्य होने के कारण नगरीय क्षेत्रों में आवासीय योजनाओं के लिए भूमि की आपूर्ति में वृद्धि हो रही है।

3.1.12 निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहन

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों/भवनों की आपूर्ति के सापेक्ष मांग अधिक होने तथा शासकीय अभिकरणों के वित्तीय संसाधन एवं क्षमता सीमित होने के दृष्टिगत आवास सेक्टर में निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहित करने हेतु न्यूनतम 1500 एकड़ भूमि पर 'वर्ल्ड-क्लास इन्फ्रास्ट्रक्चर' से युक्त हाई-टेक टाउनशिप के विकास की नीति वर्ष 2003 में तथा न्यूनतम 1000 एकड़ भूमि पर 'न्यू-टाउनशिप' के विकास की नीति वर्ष 2009 में घोषित की गई है। इसके अतिरिक्त वर्ष 2005 में निजी क्षेत्र में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप/हाउसिंग स्कीम्स के विकास की नीति भी घोषित की गई है, जिसके अधीन आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों में पंजीकृत विकासकर्ताओं द्वारा 25-500 एकड़ भूमि पर लाईसेन्स के आधार पर अथवा उक्त अभिकरणों द्वारा 'ब्लक सेल' के रूप में फाइनेन्शियल बिडिंग के आधार पर आवंटित भूमि पर आवासीय योजनाएं क्रियान्वित की जा सकती हैं।

3.1.13 निजी क्षेत्र में अवस्थापना विकास को प्रोत्साहन

विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में औद्योगिक, व्यवसायिक तथा आवासीय प्रयोजन हेतु अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान एवं अनुरक्षण के लिए वर्ष 2003 में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-39(1) के अधीन विकास प्राधिकरण स्वयं अथवा विकासकर्ता के माध्यम से अनुबन्ध के आधार पर अवस्थापना यथा-टॉल रोड का निर्माण, फ्लाई-ओवर, सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट, पुल, आदि के विकास/निर्माण अथवा रख-रखाव करने तथा उसके सन्दर्भ में टॉल लगाने के लिए व्यवस्था की गयी है।

3.1.14 सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन

आवासीय क्षेत्र में सहकारी क्षेत्र की सहभागिता बढ़ाए जाने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश सहकारी आवास संघ को जून 1998 में राज्य के 11 बड़े नगरों में सहकारी आवास समितियों के ले-आउट प्लान स्वीकृत करने का अधिकार प्रतिनिधानित किया गया है। इसके अतिरिक्त आवास संघ को सहकारी आवास समितियों की योजनाओं में विकास कार्य कराने का दायित्व भी सौंपा गया है।

3.1.15 आवास बन्धु का सृजन

सुनियोजित विकास एवं आवास निर्माण से सम्बन्धित विभिन्न समस्याओं के समाधान, निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहित कर विकास प्राधिकरणों और आवास एवं विकास परिषद की 'सुविधाप्रदायक' भूमिका को सुदृढ़ बनाने तथा परियोजना क्रियान्वयन में उत्पन्न होने वाली कठिनाईयों के निराकरण हेतु आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन वर्ष 1997 में आवास बन्धु का गठन किया गया है। आवास बन्धु के माध्यम से आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीनस्थ कार्यरत समस्त अभिकरणों के कार्य-कलापों की मासिक समीक्षा की जाती है तथा निजी क्षेत्र के निवेशकों को मार्गदर्शन प्रदान कर उनकी समस्याओं का समाधान सुनिश्चित किया जाता है। इसके

अतिरिक्त, विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में 'विकास प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु समिति' तथा विनियमित क्षेत्रों में जिलाधिकारी की अध्यक्षता में 'विनियमित क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु समिति' का भी गठन किया गया है।

3.1.16 अवस्थापना विकास निधि का सृजन

विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा नगरों के अवस्थापना विकास के प्रति योगदान सुनिश्चित करने हेतु वर्ष 1998 से उक्त अभिकरणों की आय के कतिपय स्रोतों यथा—भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास शुल्क, शमन शुल्क, फ्री-होल्ड शुल्क, सुदृढीकरण शुल्क, विक्रय-विलेख निबन्धन तथा विक्रय-योग्य भूखण्डों के मूल्य पर अधिभार, इत्यादि के निर्धारित अंश को अवस्थापना निधि में जमा किया जाता है। उक्त निधि से मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुतियों के अनुसार प्रति वर्ष 80 प्रतिशत पूँजीगत व्यय तथा अधिकतम 20 प्रतिशत राजस्व व्यय किए जाने की व्यवस्था है।

3.1.17 अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) अधिनियम, 2010

दुर्लभ शहरी भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने तथा बहुमंजिले भवनों विशेष रूप से आवासीय, व्यवसायिक एवं कार्यालय 'काम्प्लेक्स' में अपार्टमेन्ट्स के स्वामित्व, कामन सुविधाओं के रख-रखाव एवं अनुरक्षण, अनधिकृत उपयोग तथा अनधिकृत निर्माण, आदि से सम्बन्धित समस्याओं के प्रभावी समाधान हेतु राज्य सरकार द्वारा दिनांक 19.3.2010 को उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) अधिनियम, 2010 प्रख्यापित किया गया है। उक्त अधिनियम के प्राविधानों को क्रियान्वित करने हेतु इसके अधीन रूल्स एवं बाईलाज नवम्बर, 2011 में प्रख्यापित किए जा चुके हैं।

3.1.18 नजूल भूमि का फ्री-होल्ड

आवास सेक्टर में निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहित करने, नजूल भूमि के पट्टेदारों को 'सिक्योरिटी 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 है, जिसके अन्तर्गत पट्टागत नजूल भूमि, रिक्त नजूल भूमि तथा अवैध कब्जे की नजूल भूमि को नियमानुसार फ्री-होल्ड किये जाने की व्यवस्था है। वर्ष 2002 में नजूल भूमि को फ्री-होल्ड किए जाने की प्रक्रिया को उदारीकृत एवं सरलीकृत किया गया था। उक्त नीति के क्रियान्वयन में उत्पन्न व्यवहारिक कठिनाईयों के समाधान हेतु शासन द्वारा इसमें समय-समय संशोधन किए गए हैं।

3.1.19 लीज भूमि का फ्री-होल्ड

राज्य शहरी आवास नीति-1995 के अनुसार सार्वजनिक अभिकरणों की भूमि को लीज पर आवंटन की नीति को समाप्त कर फ्री-होल्ड कर आवंटित किए जाने की अपेक्षा थी। तत्काल में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकसित सम्पत्तियों को वर्ष 1995 से केवल फ्री-होल्ड के रूप में ही आवंटित किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त पूर्व में लीज पर आवंटित भूखण्डों को भी फ्री-होल्ड में परिवर्तन की कार्यवाही की जा रही है।

3.1.20 निबन्धित सहकारी आवास समितियों की भूमि का समायोजन

सहकारिता क्षेत्र को प्रोत्साहन देने के उद्देश्य से विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में आने वाली निबन्धित सहकारी आवास समितियों द्वारा

क्रय की गई भूमि को निम्न अनुपात में विकसित क्षेत्र के रूप में उपलब्ध कराए जाने की नीति निर्धारित की गई है:—

(क) भूखण्डीय विकास हेतु अर्जित भूमि 10 एकड़ होने पर 50 प्रतिशत विकसित भूमि तथा 10 एकड़ से अधिक होने पर 45 प्रतिशत विकसित भूमि।

(ख) ग्रुप हाउसिंग के लिए उपरोक्त (क) के अनुसार देय विकसित भूमि का 66 प्रतिशत।

इसके अतिरिक्त सहकारी आवास समितियों के आवेदन पर वाह्य रूप से विकसित भूमि का समायोजन किये जाने की दशा में ट्रंक विकास योगदान यथा—जोनल मार्ग, नेबरहुड पार्क, ग्रीन बेल्ट, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत् सब-स्टेशन, एस.टी.पी., कूड़ा-निस्तारण, स्टार्म वाटर ड्रेनेज, इत्यादि के प्राविधान हेतु 20 प्रतिशत भूमि की कटौती किए जाने एवं देय भूमि पर वाह्य विकास शुल्क लिए जाने की व्यवस्था की गई है।

3.1.21 समझौते के आधार पर भूमि अर्जन

शासकीय अभिकरणों की योजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में निहित जटिलताओं के दृष्टिगत राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा 'करार नियमावली' के अधीन समझौते के आधार पर भूमि अर्जन की व्यवस्था की गई है। उक्त व्यवस्था के अन्तर्गत जनपद स्तर पर जिलाधिकारी की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गई है, जिसकी संस्तुतियों के आधार पर मण्डलायुक्त द्वारा अनुमोदन प्रदान किए जाने के उपरान्त भूमि अर्जन की कार्यवाही की जाती है। विकास की प्रक्रिया में भू-स्वामियों/किसानों की भागीदारी सुनिश्चित करने हेतु शासन द्वारा जून 2011 में भूमि अधिग्रहण की नई नीति जारी की गई है।

3.1.22 सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण एवं अवैध निर्माण पर नियन्त्रण

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-26, 27 एवं 28 के अधीन सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण एवं अवैध निर्माण के विरुद्ध समयबद्ध एवं प्रभावी कार्यवाही किए जाने के सम्बन्ध में शासन द्वारा समय-समय पर दिशा-निर्देश जारी किए गए हैं, जिनके अनुपालन में स्थानीय स्तर पर निरन्तर अभियान चलाए गए हैं। इन दिशा-निर्देशों के अनुसार सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण एवं अवैध निर्माण, निजी भवनों एवं भूमि पर किए गए अवैध निर्माण के विरुद्ध कार्यवाही तथा महायोजनान्तर्गत निर्धारित भू-उपयोग के विपरीत किए गए निर्माणों के विरुद्ध कार्यवाही किये जाने की व्यवस्था है।

3.1.23 नागरिक अधिकार-पत्र

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों में 'नागरिक अधिकार-पत्र' लागू किया गया है, जिसमें शिकायतों के समयबद्ध समाधान, सूचना की उपलब्धता, सूचनाओं हेतु सम्पर्क व्यवस्था तथा विभिन्न कार्यों हेतु समय-सीमा एवं उत्तरदायित्व का निर्धारण किया गया है। जन-सामान्य की समस्याओं/शिकायतों को पंजीकृत करने एवं फीड-बैक देने हेतु 'पब्लिक इन्टरफेस' की भी व्यवस्था की गई है।

3.1.24 जन शिकायतों का निस्तारण

जन शिकायतों के निस्तारण हेतु आवास एवं विकास परिषद में 'परिषद बन्धु' तथा प्राधिकरणों में 'प्राधिकरण मित्र' की स्थापना की गई है। इन अभिकरणों के मुख्य

कार्यकारी अधिकारियों द्वारा साप्ताहिक रूप से जन-सामान्य की समस्याओं का त्वरित समाधान सुनिश्चित किया जाता है।

3.1.25 'ई-गवर्नेन्स' एवं प्रबन्धन सूचना प्रणाली

शासन की पारदर्शिता की नीति एवं जन सामान्य को अधिक से अधिक सुविधाएं प्रदान करने के उद्देश्य से अद्यतन प्रौद्योगिकी का प्रयोग कर 'ई-गवर्नेन्स' के अन्तर्गत आवास एवं शहरी नियोजन विभाग तथा आवास बन्धु, में लोकल एरिया नेटवर्क की स्थापना वर्ष 2001 में की गई है। आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट अप्रैल, 2002 में लॉच की गई है, जिसमें जन सामान्य हेतु सिटीजन चार्टर, महत्वपूर्ण शासनादेश, भवन उपविधियों, अधिनियम एवं नियम, भूकम्परोधी व्यवस्थाएं, टेण्डर्स/नोटिस का प्रकाशन, विभाग के अधीन कार्यरत अभिकरणों के ई-मेल एवं वेबसाइट के पते तथा सूचना का अधिकार अधिनियम-2005 के प्राविधानों के अनुसार अपेक्षित समस्त विवरण उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा भी अपने वेबसाइट बनाए गए हैं, जिन पर उक्त अभिकरणों के संगठनात्मक स्वरूप, महत्वपूर्ण योजनाओं तथा उनके द्वारा विकसित/निर्मित सम्पत्तियों की जानकारी उपलब्ध रहती है।

3.1.26 कार्मिक प्रशिक्षण एवं मानव संसाधन विकास

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 विकसित की गई है। उक्त नीति के अधीन आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन कार्यरत संस्थाओं/विभागों के विभिन्न संवर्गों के कार्मिकों को सेवाकाल के दौरान इन्स्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेन्ट डेवलपमेन्ट (इमडप), लखनऊ तथा अन्य प्रशिक्षण संस्थानों के माध्यम से प्रशिक्षण की व्यवस्था की गई है।

3.2 नीतियों के क्रियान्वयन की समीक्षा

3.2.1 शहरी आवास नीति-1995 के अधीन जारी शासनादेशों के क्रियान्वयन की समीक्षा से विदित होता है कि उक्त नीति के उद्देश्यों की पूर्ति में इनका प्रभाव सीमित रहा है। आवास सेक्टर में निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु यद्यपि हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की नीतियाँ जारी की गई हैं और इनके क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निराकरण हेतु समय-समय पर संशोधन भी किए गए हैं, परन्तु इन नीतियों के अधीन अनुमोदित परियोजनाओं का समयबद्ध क्रियान्वयन सम्भव नहीं हो रहा है और न ही इन योजनाओं के अधीन विकासकर्ताओं हेतु निर्धारित सामाजिक दायित्वों की शत-प्रतिशत पूर्ति सुनिश्चित हो रही है। अतः निजी क्षेत्र की सहभागिता को गतिशीलता प्रदान करने हेतु उसमें आ रही कठिनाईयों के निराकरण तथा शासकीय अभिकरणों द्वारा 'सुविधाप्रदायक' की भूमिका को प्रभावी रूप से निभाए जाने की आवश्यकता है।

3.2.2 शहरी आवास नीति-1995 में निजी क्षेत्र में पूंजी निवेश के एक बड़े भाग को सक्रिय रूप से दुर्बल आय वर्ग आवास सुधार कार्यक्रम तथा साइट्स एण्ड सर्विसेज क्षेत्र में निवेश कराए जाने की रणनीति निर्धारित थी। तत्काल में निजी क्षेत्र में विकसित किए जाने वाले हाई-टेक टाउनशिप तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत कुल भूखण्डों/भवनों का 10 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग अर्थात् कुल 20 प्रतिशत भूखण्ड/भवन विकसित/

निर्मित किये जाने की व्यवस्था की गई है। इसके अतिरिक्त ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए 2011 में नीति जारी की गई है, जिसके अनुसार सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र में क्रियान्वित की जाने वाली 3000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से अधिक समस्त नयी आवासीय योजनाओं में 10 प्रतिशत भवन ई.डब्लू.एस. तथा 10 प्रतिशत भवन एल.आई.जी. के परिवारों को नीति में निर्धारित मानक एवं सीलिंग कास्ट के आधार पर उपलब्ध कराए जाने की अनिवार्यता है। निजी क्षेत्र में उक्त दायित्वों को पूर्ण कराने हेतु नीति के प्रभावी अनुपालन एवं सशक्त अनुश्रवण की आवश्यकता है।

- 3.2.3 शहरी आवास नीति-1995 में भूमि प्रबन्ध सम्बन्धी प्राविधानों यथा-ज़मींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम-1950, नगर भूमि सीमारोपण अधिनियम-1976, आदि में संशोधन कर आवासीय योजनाओं के लिए सुविधायुक्त भूमि सुलभ कराने हेतु नई भूमि नीति बनाए जाने की अपेक्षा थी। यद्यपि नगर भूमि सीमारोपण अधिनियम वर्ष 1999 में निरस्त हो चुका है, परन्तु उक्त अधिनियम के अधीन घोषित 'सरप्लस' भूमि, अभी पूर्ण रूप से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग की आवास योजनाओं के लिए उपलब्ध नहीं हो सकी है। इसी प्रकार नगरीय क्षेत्र में 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय करने के लिए छूट प्रदान करने का अधिकार मण्डलायुक्तों को प्रतिनिधानित किया गया है, परन्तु हाई-टेक एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीतियों को छोड़कर इस प्रक्रिया में निहित जटिलताओं एवं विलम्ब के कारण नई आवासीय योजनाओं/टाउनशिप के विकास के लिए 12.5 एकड़ से अधिक भूमि जुटाव करने में अभी भी कठिनाईयें हैं।
- 3.2.4 शहरी आवास नीति-1995 के अनुसार विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, निजी विकासकर्ताओं, अशासकीय संस्थाओं द्वारा 'निर्मिति-केन्द्रों' (बिल्डिंग सेन्टर्स) के माध्यम से कम लागत की टिकाऊ, स्थानीय निर्माण सामग्री की आपूर्ति एवं खपत बढ़ाने हेतु तथा व्यय-क्षम (कास्ट इफेक्टिव) निर्माण प्रौद्योगिकी में कामगार/श्रमिकों को प्रशिक्षण देने के लिए प्रदेश में इसे एक आन्दोलन के रूप में विकसित किए जाने की रणनीति निर्धारित थी। उक्त के अनुपालन में हडको के सहयोग से प्रदेश में यद्यपि विभिन्न जनपदों में लगभग 55 'निर्मिति-केन्द्रों' की स्थापना स्वीकृत की गई, परन्तु इन केन्द्रों का संचालन साकार नहीं हो पाया, जिसके प्रमुख कारण अल्प लागत की निर्माण सामग्री का 'शिडयूल ऑफ रेट्स' में समाविष्ट न होना, मांग के अनुसार ऐसी निर्माण सामग्री की उपलब्धता सुलभ न होना तथा शासकीय अभिकरणों द्वारा निर्मित-केन्द्रों को कामयाब बनाने के लिए प्रभावी कदम न उठाना, आदि शामिल हैं। फलस्वरूप, प्रदेश में आज दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना यथार्थ रूप में सम्भव नहीं हो सका है।
- 3.2.5 शहरी आवास नीति-1995 के अधीन प्रदेश के प्रमुख नगरों एवं 'ग्रोथ सेन्टर्स' के लिए महायोजनाओं का पुनरीक्षण युद्धस्तर पर किये जाने तथा महायोजना की संरचना में एकरूपता लाने व इसे तकनीकी एवं व्यवहारिक 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, यथा-जलापूर्ति, जल-मल निस्तारण, विद्युत्-आपूर्ति, कूड़ा-निस्तारण, आदि की योजनाओं से एकीकृत किए जाने की भी अपेक्षा थी। तत्काल में प्रदेश के प्रमुख शहरों एवं 'ग्रोथ सेन्टर्स' के लिए 91 नई/पुनरीक्षित महायोजनाएं तैयार की गई, जो वर्तमान में लागू हैं। नगर नियोजन को सतत प्रक्रिया बनाने व महायोजना को अधिक लचीला बनाने के उद्देश्य से महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स को पारदर्शी, 'यूजर-फ्रेंडली' तथा लचीला बनाया गया है। परन्तु वित्तीय संसाधनों के अभाव, प्रशिक्षण की कमी तथा पर्याप्त तकनीकी

स्टाफ की अनुपलब्धता के कारण महायोजना की संरचना में लैण्ड यूज़ मैपिंग की नई तकनीकों विशेष रूप से जी.आई.एस. का उपयोग सुनिश्चित नहीं हो पा रहा है।

- 3.2.6 शहरी आवास नीति-1995 में शासकीय अभिकरणों द्वारा अधिनियमों के सुसंगत प्राविधानों के अधीन सार्वजनिक भूमि पर अनधिकृत कब्जों की प्रवृत्ति पर प्रभावी अंकुश लगाने तथा इस अभियान द्वारा नजूल भूमि, नगर भूमि सीमारोपण द्वारा घोषित रिक्त भूमि व अन्य सार्वजनिक भूमियों का रख-रखाव सर्वोच्च प्राथमिकता पर किए जाने एवं अतिक्रमण विरोधी अभियान स्थाई रूप से चलाए जाने की अपेक्षा थी। तत्कम में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम में वर्ष 1997 में संशोधन द्वारा सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण को संज्ञेय अपराध बनाया गया है। 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, जिनके अनुपालन में स्थानीय स्तर पर अतिक्रमण विरोधी अभियान चलाए गए हैं और प्रमुख सड़कों का विस्तारीकरण, चौराहों का सुधार तथा वृक्षारोपण किया गया है। स्थानीय अभिकरणों द्वारा अतिक्रमण विरोधी अभियान नियमित रूप से चलाए जा रहे हैं, जिनकी शासन स्तर पर समीक्षा की जाती है।
- 3.2.7 किराया नियन्त्रण अधिनियम में परिवर्तन कर इसे अत्याधिक आवास निर्माणोन्मुखी बनाए जाने तथा विविध प्रकार के अवरोधों को समाप्त कर इसे बजट शक्तियों पर आधारित करने की रणनीति निर्धारित थी, ताकि मकान मालिक एवं किराएदार के हितों को समान संरक्षण मिल सके। किराया नियन्त्रण अधिनियम खाद्य एवं रसद विभाग के प्रशासनिक नियन्त्रणाधीन है, जो शहरी आवास नीति-1995 की अपेक्षानुसार संशोधित नहीं हो पाया है। फलस्वरूप, प्रदेश में मांग के अनुसार 'किराए के आधार पर मकान' (रेंटल हाउसिंग स्टॉक) का सृजन सम्भव नहीं हो रहा है।
- 3.2.8 बहुमंजिली इमारतों के निर्माण को बढ़ावा देने के साथ-साथ उन्हें नियोजित करने, सामान्य सुविधाओं के अनुरक्षण की व्यवस्था सुनिश्चित करने तथा फ्लैट धारकों को खरीदने व बेचने के अधिकार के साथ-साथ उनके अन्य अधिकारों एवं दायित्वों को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से दिल्ली व अन्य प्रगतिशील राज्यों की भौति उ. प्र. अपार्टमेन्ट ओनरशिप एक्ट, 1975 में संशोधन की अपेक्षा की गई थी। तत्कम में प्रदेश सरकार द्वारा उ. प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) अधिनियम, 2010 अधिनियमित किया गया है, जिसके अधीन रूल्स एवं बाईलाज़ नवम्बर, 2011 से लागू है।
- 3.2.9 नगरीकरण से प्रभावित ग्रामीण आबादियों के लिए न्यूनतम बुनियादी अवस्थापना सुविधाएं सम्बन्धित अभिकरण द्वारा मुहैया कराए जाने की अपेक्षा थी। तत्कम में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपनी योजनाओं के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के लिए आधारभूत अवस्थापना सुविधाएं यथा-पहुँच मार्ग, जलापूर्ति, जल एवं मल निकास, विद्युतीकरण, इत्यादि उपलब्ध कराई जा रही हैं। इसके अतिरिक्त प्रदेश सरकार द्वारा घोषित हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अधीन भी परियोजनान्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों को सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क अवस्थापना सुविधाएं उपलब्ध कराने की अनिवार्यता है। उक्त प्राविधानों को प्रभावी रूप से लागू करने हेतु शासन द्वारा वर्ष 2011 में विस्तृत गाईडलाइन्स जारी की गई हैं।
- 3.2.10 शहरी आवास नीति-1995 के अनुसार नगरीय बस्तियों के क्षेत्र में स्वदेशी व स्थानीय वास्तुकला को बढ़ावा देने तथा प्रदेश की ऐतिहासिक, सांस्कृतिक धरोहर, विरासत 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 जा रहे हैं एवं उनके संरक्षण हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स व भवन उपविधि में प्राविधान किए गए हैं। प्रदेश के प्रमुख ऐतिहासिक नगरों, लखनऊ, आगरा, इलाहाबाद, मथुरा-वृन्दावन तथा वाराणसी की महायोजनाओं में इस सम्बन्ध में विस्तृत प्राविधान किए गए हैं।

- 3.2.11 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 अभी तक प्रदेश में उक्त व्यवस्था के अधीन निजी क्षेत्र में कोई टॉल रोड, एस.टी.पी., फ्लार्ड-ओवर, पुल, आदि का निर्माण सम्भव नहीं हो पाया है। अतः अधिनियम में की गई उपरोक्त व्यवस्था का लाभ उठाने के लिए विकास प्राधिकरणों द्वारा प्रभावी कार्यवाही की जानी आवश्यक है।
- 3.2.12 प्रदेश में भूजल के निरन्तर गिर रहे स्तर एवं नगरीय क्षेत्र में मानकों के अनुसार जल की आपूर्ति उपलब्ध न होने के दृष्टिगत वर्ष 2001 से रेन वाटर हार्वेस्टिंग नीति लागू की गई है। उक्त नीति के अधीन 300 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के निजी भवनों, शासकीय, अर्द्ध-शासकीय भवनों, ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक काम्प्लेक्स तथा सामुदायिक सुविधाओं के भवनों में रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था लागू करने के अतिरिक्त जलाशयों, तालाबों, पोखरों, आदि का संरक्षण एवं उनके माध्यम से भूजल रिचार्जिंग किया जाना अनिवार्य किया गया है। परन्तु यह पाया गया है कि शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय भवनों को छोड़कर निजी भवनों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था केवल मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया तक सीमित है। विधिक व्यवस्था के अभाव में इसका क्रियान्वयन सुनिश्चित नहीं हो पा रहा है। इसी प्रकार अपारम्पारिक ऊर्जा के प्रोत्साहन हेतु सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम का प्राविधान भी मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया तक ही सीमित है। अतः भूजल एवं ऊर्जा के संरक्षण के उद्देश्य से सुसंगत अधिनियमों में विधिक प्राविधान किया जाना आवश्यक है।

3.3 बाधाएं, विफलताएं एवं नयी नीति की आवश्यकता

राज्य शहरी आवास नीति की समीक्षा से विदित होता है कि इसके क्रियान्वयन में मुख्य रूप से निम्न बाधाएं एवं विफलताएं परिलक्षित हुई हैं, जिनके निराकरण तथा नगरीकरण के बदले परिवेश में नयी राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति बनाए जाने की आवश्यकता है:-

- 3.3.1 नगरीय निर्धनों के लिए 'क्रास-सब्सिडी' के माध्यम से आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने हेतु सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र का योगदान इन वर्गों की हाउसिंग मांग के सापेक्ष नहीं है। इसके अतिरिक्त निजी पूंजी निवेश से सम्बन्धित हाई-टेक एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीतियों के अन्तर्गत दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हाउसिंग का विकास/निर्माण एवं अन्य सामाजिक दायित्वों का पूर्ण रूप से अनुपालन नहीं हो रहा है। उक्त व्यवस्थाएं सुनिश्चित करने के साथ-साथ इन नीतियों के प्रभावी अनुश्रवण हेतु नयी शहरी आवास एवं पर्यावास नीति में विशेष बल दिया गया है।
- 3.3.2 नगरीय निर्धनों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की नई आवासीय परियोजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए न्यूनतम 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) इकाईयों के निर्माण, हेतु सितम्बर 2011 में नीति जारी की गई है। उक्त नीति के प्राविधानों को लागू करने तथा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों को लाभार्थी द्वारा विक्रय/हस्तान्तरण पर रोक लगाने हेतु राज्य सरकार द्वारा विधिक व्यवस्था की जानी होगी।

- 3.3.3 शहरी क्षेत्रों में सुनियोजित रूप से आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जन एक जटिल एवं समयकारक प्रक्रिया है तथा विगत कुछ वर्षों से भूमि अर्जन के प्रति किसानों के विरोध के फलस्वरूप भूमि जुटाव की प्रक्रिया और कठिन हो गई है। वर्णित परिस्थितियों में भूमि जुटाव की नवीन पद्धतियों को अपनाए जाने की अपरिहार्यता है, ताकि सुनियोजित विकास में सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्रों के साथ-साथ किसानों की भी भागीदारी सुनिश्चित हो सके। नयी राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति में भूमि जुटाव की नई कान्सेप्ट यथा-लैण्ड पूलिंग, लैण्ड शेयरिंग, एकोमोडेशन रिजर्वेशन, ट्रांसफरबल डेवलपमेन्ट राइट्स, 'अर्बन रि-डेवलपमेन्ट' को लागू करने तथा 'वर्टिकल डेवलपमेन्ट' को प्रोत्साहित करने हेतु विशेष बल दिया गया है।
- 3.3.4 सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए किफायती, गुणवत्तापरक निर्माण सामग्रियों एवं प्रौद्योगिकियों का उपयोग अभी तक सुनिश्चित नहीं हो सका है, जिसके कारण इन वर्गों की हाउसिंग के लिए 'सब्सिडी' का भार अधिक बढ़ रहा है और मांग के अनुरूप आपूर्ति सुनिश्चित नहीं हो पा रही है। अतः ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के मकानों की लागत में कमी लाने हेतु 'लो कास्ट बिल्डिंग मैटेरियल्स एवं टेक्नोलॉजी' को अंगीकृत करते हुए उनके विकास को बढ़ावा देने की आवश्यकता है, जिस 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 'अपार्टमेन्ट ऑनरशिप' अधिनियम एक लम्बे अन्तराल के पश्चात् वर्ष 2010 में लागू हो पाया है, जिसके अधीन रूल्स एवं बाई-लॉज भी अधिसूचित किए जा चुके हैं। नई नीति के अन्तर्गत उक्त अधिनियम के प्राविधानों को कड़ाई से लागू करने की अनुशंसा की गई है।
- 3.3.6 आवास एवं अवस्थापना के क्षेत्र में निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु नयी नीतियों यथा-हाई-टेक टाउनशिप नीति, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति एवं न्यू-टाउनशिप नीति जारी की गई हैं। हाई-टेक टाउनशिप नीति वर्ष 2011 में समाप्त की जा चुकी है, परन्तु अन्य नीतियों के क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों, अन्तर्विभागीय समस्याओं, प्रक्रियात्मक जटिलताओं तथा विकासकर्ताओं के दायित्वों को पूर्ण करने हेतु पर्याप्त वचनबद्धताएं निर्धारित न होने के कारण सामाजिक दायित्वों का अनुपालन सुनिश्चित नहीं हो पा रहा है। अतः उक्त नीतियों का पुनः परीक्षण कर इन्हें संशोधित/पुनरीक्षित किए जाने की आवश्यकता है।
- 3.3.7 प्रदेश में हो रहे नगरीकरण की प्रवृत्ति से परिलक्षित होता है कि 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। प्रदेश की कामगार आबादी में चूँकि गाँवों से शहरों की ओर झुकाव पाया गया है, इसलिए यह महत्वपूर्ण हो जाता है कि ग्रामीण और शहरी क्षेत्र समजीवी ढंग से विकसित हों। इस सम्बन्ध में संतुलित क्षेत्रीय विकास हेतु बड़े शहरों के साथ-साथ छोटे एवं मध्यम नगरों तथा 'सेटेलाइट टाउन्स' के विकास पर बल दिए जाने की आवश्यकता है, जिसके लिए राज्य शहरीकरण नीति बनाए जाने की संस्तुति की गई 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 ध्यान देने की आवश्यकता है।

3.3.9 नगरीय क्षेत्रों में भूजल की रिचार्जिंग एवं संरक्षण के उद्देश्य से 'रूफ टॉप रेनवाटर हार्वेस्टिंग' एवं तालाबों, पोखरों, जलाशयों, आदि के विकास एवं संरक्षण हेतु विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद के लिए प्रत्येक वर्ष लक्ष्य निर्धारित किए जाते हैं, परन्तु धरातल पर उपलब्धियां दृष्टिगोचर नहीं हो रही हैं। जल संरक्षण के साथ-साथ ऊर्जा के संरक्षण, पर्यावरण सुधार और कृषि भूमि के संरक्षण पर विशेष बल दिए जाने की आवश्यकता है। इस सम्बन्ध में शासन द्वारा जारी विभिन्न नीतियों को 'जलवायु परिवर्तन' की राष्ट्रीय कार्य-योजना के परिप्रेक्ष्य में पुनरावलोकन कर उनका प्रभावी रूप से क्रियान्वयन सुनिश्चित करना आवश्यक 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

'सबके लिए आवास' कार्यक्रम के अन्तर्गत बारहवीं पंचवर्षीय योजना अवधि में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा 2.66 लाख इकाइयों का निर्माण किया जाएगा, जिनकी कुल लागत रु. 17,258 करोड़ अनुमानित है। 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 उक्त 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 शत-प्रतिशत पूर्ण करने का प्रयास किया जाएगा

अर्थात् शासकीय अभिकरणों द्वारा प्रत्येक वर्ष लगभग एक लाख आवासीय इकाइयों का निर्माण करना होगा।

- 3.4.2 निजी क्षेत्र में हाई-टेक टाउनशिप हेतु विकासकर्ताओं द्वारा अब तक क्रय/अर्जित 7810 एकड़ भूमि के दृष्टिगत लगभग 2.0 लाख आवासीय इकाइयों तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत क्रय की गई 3410 एकड़ भूमि के दृष्टिगत आगामी पाँच वर्षों में लगभग 1.0 लाख इकाइयों का सृजन अनुमानित है। यद्यपि निजी क्षेत्र में 2007-08 से 2010-11 की अवधि में सृजित हाउसिंग स्टाक के वास्तविक आंकड़े उपलब्ध नहीं हैं, तथापि निजी क्षेत्र हेतु बारहवीं पंचवर्षीय योजनान्तर्गत निर्धारित लक्ष्यों के सापेक्ष आगामी पाँच वर्षों में लगभग 4.5 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 77 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, प्रक्रियात्मक 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.डब्लू.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 अवरस्थापना 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 अवरस्थापना 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.डब्लू.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, 2013 के उद्देश्य

‘मिशन’

“समाज के सभी आय वर्गों और विशेषकर शहरी गरीबों के लिए आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना और विभिन्न ‘स्टेकहोल्डर्स’ की क्षमताओं का उपयोग कर नगरों के ‘इनक्लूसिव’ एवं सुस्थिर विकास को प्रोत्साहित करना।”

सुस्थिर विकास का तात्पर्य ऐसे विकास से है, जो वर्तमान आवश्यकताओं के साथ-साथ भावी पीढ़ियों की आवश्यकताओं को भी बिना किसी समझौते के पूर्ण करता हो।

उद्देश्य

5.1 सुनियोजित एवं सुस्थिर (सस्टेनेबल) शहरों का विकास

- (I) शहरों के सुव्यवस्थित, सुनियोजित एवं सजीव विकास को प्रोत्साहित करने तथा शहरीकरण के स्तर में क्षेत्रीय असमानताओं को दूर करने के लिए राज्य शहरीकरण नीति तैयार करना, जिसके अन्तर्गत रोजगार सृजन एवं आर्थिक सम्भाव्यताओं से युक्त ‘ग्रोथ सेन्टर्स’ और छोटे एवं मध्यम नगरों का विकास, न्यू-टाउनशिप/सेटेलाइट टाउनस/ग्रीन-फील्ड टाउनशिप्स/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप का विकास तथा स्टेट कैपिटल रीजन के गठन पर विचार करना।
- (II) ‘पोटैन्शियल हाईवे कॉरीडोर्स’ के साथ शहरीकरण के विकास हेतु नई परिकल्पना के अन्तर्गत उच्च घनत्व एवं एफ.ए.आर. तथा मिश्रित भू-उपयोगयुक्त ‘कॉम्पैक्ट’ एवं ‘मल्टी-सेन्टर्ड’ शहरी विकास को बढ़ावा देना।
- (III) शहरों के प्रमुख ट्रान्ज़िट कॉरीडोर्स के साथ प्रबल आर्थिक क्रियाओं के जोन्स में उच्च क्षमता एवं गुणवत्ता की अवस्थापनाओं का सृजन कर भावी शहरीकरण को समायोजित करना।
- (IV) शहरों की जीवन शक्ति, सुरक्षा, सामाजिक सशक्ति तथा पर्यावरण संरक्षण हेतु नए विकास में उच्च एफ.ए.आर. एवं उच्च घनत्व आधारित मिश्रित भू-उपयोग को बढ़ावा देना।
- (V) शहरों के घने बसे पुराने क्षेत्रों, निम्न स्तरीय संरचनात्मक दशा, रिक्त एवं अप्रयुक्त भूमि, ‘नॉन-कन्फार्मिंग’ उपयोग यथा-रूग्ण उद्योग, बस टर्मिनल/डिपो, पुराने सिनेमा भवनों के पुनर्विकास एवं पुनर्निर्माण को प्रोत्साहित करना।
- (VI) नगरीय महायोजनाओं की संरचना हेतु ‘प्लानिंग एप्रोच’ का पुनर्भिस्थापन, जिसके अन्तर्गत भूमि को आर्थिक संसाधन मानते हुए विभिन्न भू-उपयोगों की अनुषंगिकता, परस्पर निर्भरता एवं कार्यात्मक दक्षता के आधार पर ‘लैण्डयूज’ का निर्धारण करना, विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों को एक दक्ष एवं सुविधाजनक यातायात एवं परिवहन प्रणाली के माध्यम से एकीकृत करना तथा नगरीय अवस्थापना सुविधाओं के नियोजन, अभिकल्पन, संचालन एवं रख-रखाव पर विशेष बल देना। साथ ही शहर के आर्थिक पोटैन्शियल एवं संसाधनों को संज्ञान में लेते हुए महायोजना प्रस्तावों का वित्त पोषण एवं क्रियान्वयन की रणनीति से ‘लिनकेज’ सुनिश्चित करना।
- (VII) प्रदेश के प्रमुख शहरों एवं ‘ग्रोथ सेन्टर्स’ के सुनियोजित विकास के लिए युद्धस्तर पर नई/पुनरीक्षित महायोजनाओं की संरचना तथा महायोजना के साथ-साथ जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स भी अनिवार्य रूप से तैयार करना।
- (VIII) प्रदेश के पिछड़े क्षेत्रों विशेष रूप से बुन्देलखण्ड तथा पूर्वान्चल एवं नक्सल प्रभावित क्षेत्रों में आर्थिक विकास को प्रोत्साहित करने के लिए उत्प्रेरित विकास को बढ़ावा

देना, जिसके अन्तर्गत सेटेलाइट टाउन्स, आई.टी. पार्क्स तथा नॉलेज सिटीज के विकास को प्राथमिकता देना।

- (IX) शहरी-ग्रामीण लिन्केजेज का सुदृढीकरण कर उन्हें शहरीकरण की मुख्य धारा से जोड़ना, जिससे ग्रामीण क्षेत्रों के विकास को भी गति मिल सके।

5.2 आर्थिक क्षमतानुसार आवास

- (I) समाज के समस्त वर्गों के लिए उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग) की उपलब्धता सुनिश्चित करना विशेष रूप से समाज के दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग, अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति, पिछड़ा वर्ग तथा अल्प संख्यकों को 'आश्रय' उपलब्ध कराने पर विशेष बल देना।
- (II) आवास एवं आधारभूत सुविधाओं की मांग और पूर्ति के अन्तर को कम करने के लिए समाज के निर्धनतम परिवारों तथा सर्विस पापुलेशन यथा-स्वीपर, धोबी, घरेलू नौकर, दूध/ब्रेड/सब्जी/अखबार बेचने वालों, आदि को कास-सब्सिडी के माध्यम से 'आवास' उपलब्ध कराने का प्रयास करना तथा समाज के आवासहीन एवं उपेक्षित व्यक्तियों के लिए मौलिक सुविधाओं सहित आवास की आपूर्ति में वृद्धि करना।
- (III) सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र द्वारा विकसित की जाने वाली नई आवासीय योजनाओं में दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए न्यूनतम 20 प्रतिशत आवास निर्माण सुनिश्चित करना।
- (IV) शहरों को मलिन बस्ती रहित बनाने हेतु केन्द्र द्वारा संचालित राजीव आवास योजना के माध्यम से मलिन बस्तियों के पुनर्विकास, पुनर्निर्माण एवं पुनर्वास की रणनीति अपनाकर शहरी गरीबों के लिए 'आश्रय' की उपलब्धता सुनिश्चित करना।
- (V) आवास सेक्टर का विनियमीकरण कर प्रतिस्पर्धा को बढ़ावा देना एवं आवास में वित्त पोषण तथा निर्माण एवं नियोजन में सार्वजनिक-निजी क्षेत्र की सहभागिता को विशेषकर आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए आवास उपलब्ध कराने हेतु प्रोत्साहित करना।
- (VI) समाज के कमज़ोर वर्गों के लिए रोज़गार के अवसरों को बढ़ाने एवं उनकी उत्पादकता में वृद्धि करने हेतु प्रयास करना।
- (VII) अल्प लागत की गुणवत्तापरक निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी के विकास को बढ़ावा देना, ताकि आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को कम लागत पर आवास की सुविधा मुहैया कराई जा सके।

5.3 अनुकूल वातावरण का सृजन

- (I) राज्य सरकार द्वारा आवासीय गतिविधियों के लिए जनता तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र की कठिनाईयों को दूर कर 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) शासकीय अभिकरणों द्वारा आवास के प्राविधान में 'सुविधाप्रदायक' की भूमिका निभाने पर विशेष बल देना तथा निजी पूँजी का अधिकाधिक निवेश सुनिश्चित करने हेतु सक्षम रणनीति अपनाना।
- (III) निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं की समस्याओं के समाधान हेतु राज्य स्तरीय आवास बन्धु तथा विकास प्राधिकरण एवं विनियमित क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु समितियों का सुदृढीकरण करना।

5.4 नियामक सुधार

- (I) महायोजना तथा ज़ोनल प्लान संरचना की प्रक्रिया में एकरूपता लाने, इसे वस्तुपरक एवं पारदर्शी तथा व्यवहारिक बनाने हेतु परम्परागत तकनीक में परिवर्तन कर नई प्रौद्योगिकी यथा—सेटेलाइट इमेज़री आधारित बेस मैप/लैण्डयूज़ मैपिंग का उपयोग करते हुए इसमें जन-सामान्य की भागीदारी को बढ़ाना। इस हेतु महायोजना व ज़ोनल प्लान के लिए गाइडलाइन्स का निर्धारण कर इन्हें समयबद्ध रूप से तैयार करने एवं विषयवस्तु के निर्धारण हेतु सम्बन्धित अधिनियमों में संशोधन करना।
- (II) भूमि अधिग्रहण में आने वाली कठिनाईयों के निराकरण हेतु लैण्ड पूलिंग स्कीम तथा ट्रान्सफ़रेबल डेवलपमेन्ट राइट्स के अंगीकरण के लिए विधिक व्यवस्था करना।
- (III) विकास शुल्क, नगरीय विकास शुल्क तथा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क को युक्तिसंगत बनाते हुए नियमावलियों का निर्धारण।
- (IV) शहरीकरण एवं ग्रामीण क्षेत्रों के संतुलित एवं एकीकृत विकास हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन अधिनियम बनाना।
- (V) किराये के आधार पर आवासों की आपूर्ति बढ़ाने हेतु किराया नियन्त्रण अधिनियम को संशोधित कर इसे अधिकाधिक आवास निर्माणोन्मुखी बनाना तथा इसके प्रभावी क्रियान्वयन में उत्पन्न अवरोधों को समाप्त कर इसे बाजार शक्तियों पर आधारित करना, ताकि मकान मालिक एवं किरायेदार के हित परस्पर संरक्षित एवं सुरक्षित रहे।
- (VI) शहरों के नियोजन एवं भवन निर्माण में संरचनात्मक सुरक्षा, अग्नि सुरक्षा, बाढ़ से सुरक्षा एवं अन्य प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा करने हेतु 'डिज़ास्टर मैनेजमेन्ट' नीति के प्राविधानों को पूर्ण रूप से अंगीकृत कर उनका प्रभावी क्रियान्वयन करना।
- (VII) शहरी भूमि के समुचित विकास के लिए बहुमंजिले भवनों/वर्टिकल निर्माण को प्रोत्साहित करने हेतु जनसंख्या घनत्व, तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) के मानकों को स्थानीय आवश्यकता के दृष्टिगत पुनरीक्षित करना।
- (VIII) शहरी क्षेत्रों में आवास एवं रोजगार के मध्य सह-सम्बद्ध स्थापित करने, रिहायशी एवं कार्य-क्षेत्रों के मध्य दूरी कम करने, यातायात के प्रवाह को न्यून करने तथा ऊर्जा एवं समय की बचत सुनिश्चित करने हेतु मिश्रित भू-उपयोग के लिए महायोजना एवं ज़ोनिंग रेगुलेशन्स में आवश्यक प्राविधान करना।
- (IX) शहरी क्षेत्रों में भवन निर्माण की शैली में स्वदेशी एवं स्थानीय वास्तुकला को बढ़ावा देना, प्रदेश की ऐतिहासिक, वास्तुकलात्मक एवं सांस्कृतिक विरासत के संरक्षण हेतु विनियम बनाना एवं लागू करना तथा आधुनिक प्रौद्योगिकी के समुचित उपयोग द्वारा पारम्परिक कौशल को प्रोत्साहित करना।

5.5 संसाधनों में वृद्धि

- (I) 'सेल्फ सस्टेनेबल' आधार पर आवास एवं अवस्थापना विकास सुनिश्चित करने हेतु भूमि को आर्थिक संसाधन के रूप में वित्त पोषण के उपयोग में लाने के लिए भवन उपविधि/नियमावलियों का पुनरीक्षण/निर्धारण।
- (II) वित्तीय संसाधनों के माध्यम से आवास और अवस्थापना की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए शासकीय एवं निजी स्रोतों से वित्त के अधिक प्रवाह को गतिशील बनाना।
- (III) उचित अनुश्रवण के माध्यम से आवास एवं पर्यावास नीति के अनुरूप दुर्बल आय वर्ग को समुचित 'कास-सब्सिडी' प्रदान करना और यह सुनिश्चित करना कि सब्सिडी वास्तविक लक्ष्य समूहों को ही दी जाएं एवं उनके द्वारा ही उनका उपयोग किया जाए।

- (IV) भूमि के स्वामित्व, वित्त एवं प्रौद्योगिकी की सुलभता में आने वाली कानूनी, वित्तीय और प्रशासनिक बाधाओं को दूर करना।

5.6 'इन्क्लूसिव' विकास

- (I) आवास तथा मूलभूत सेवाओं की सुलभता के सम्बन्ध में अनुसूचित जातियों, अनसूचित जनजातियों, अन्य पिछड़े वर्गों, अल्प संख्यकों, विकलांग व्यक्तियों, मलिन बस्ती में निवास करने वाले परिवारों, फेरी वाले, अनौपचारिक क्षेत्र के अन्य कामगारों तथा समाज के अन्य कमजोर वर्गों की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए विशेष प्रयास करना।
- (II) मलिन बस्तियों में रह रहे बच्चों जैसे-स्ट्रीट चिल्ड्रन्स, रैग पिकर्स (कूड़ा बीनने वाले बच्चे), ट्रेफिकड चिल्ड्रन्स (बाल व्यापार), आदि के कल्याण हेतु अन्य सम्बन्धित विभागों यथा-स्वास्थ्य, शिक्षा, समाज कल्याण, यूनीसेफ तथा बाल कल्याणकारी गैर-सरकारी संगठनों, आदि के सहयोग से एक ऐसा समन्वय-तन्त्र विकसित करना, जो इन तक अपनी पहुँच बना कर इनका कल्याण कर सके।
- (III) आवास एवं पर्यावास कार्यक्रमों के निर्धारण एवं क्रियान्वयन में महिलाओं की भागीदारी सुनिश्चित करने के लिए निर्णय के सभी स्तरों पर महिलाओं को शामिल करना।
- (IV) महिला प्रधान परिवारों, काम-काजी महिलाओं, विधवाओं तथा कठिन परिस्थितियों में जीवन यापन कर रही महिलाओं की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु मूलभूत जनसुविधाओंयुक्त आवास/छात्रावास तथा कामकाजी महिलाओं के बच्चों हेतु 'क्रेच' की सुविधा मुहैया कराना।
- (V) बच्चों के लिए उपयुक्त वातावरण में पार्क एवं घर और स्कूल के मध्य सुरक्षा तथा खेल-कूद की व्यवस्था पर विशेष बल देना।
- (VI) समस्त आयु वर्ग के व्यक्तियों के लिए आवासीय योजनाओं में मनोरंजन की समुचित व्यवस्था करना।

5.7 ऊर्जा एवं जल संरक्षण तथा स्वास्थ्यकर पर्यावरण

- (I) ऊर्जा के संरक्षण हेतु नगरों के नियोजन, अभिकल्पन एवं निर्माण में अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों के उपयोग हेतु सौर-ऊर्जा के प्रयोग को प्रोत्साहित करना एवं सोलर पैसिव आर्कीटेक्चर को बढ़ावा देना तथा 'ग्रीन बिल्डिंग कान्सेप्ट' को अपनाना एवं "ग्रीन रेटिंग" हेतु मानक निर्धारित करना।
- (II) प्रदेश में भूगर्भ जल के निरन्तर गिर रहे जल स्तर की रिचार्जिंग एवं संरक्षण के लिए जलाशयों/तालाबों का संरक्षण तथा उपयुक्त स्थानों पर बड़े आकार के नए जलाशयों का सृजन करने हेतु नगरों की महायोजनाओं के अन्तर्गत व्यवस्था करना। इसके अतिरिक्त रेन वाटर हार्वेस्टिंग नीति (रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग, भू-जल रिचार्जिंग तथा वाटर री-साइकिलिंग, आदि) को प्रभावी रूप से लागू करने हेतु सम्बन्धित अभिकरण/निकाय द्वारा भवन स्वामी को विद्युत, जलापूर्ति एवं सीवरेज के स्थायी कनेक्शन, विकास प्राधिकरण द्वारा जारी पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने पर ही दिए जाने के सम्बन्ध में विधिक व्यवस्था करना।
- (III) पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार हेतु वृक्षारोपण, बड़े पार्कों एवं हरित पट्टियों का विकास तथा महायोजनान्तर्गत आरक्षित पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट के भू-उपयोग परिवर्तन को प्रतिबन्धित करना।
- (IV) महायोजना/ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान/ले-आउट प्लान स्तर पर कूड़े के निस्तारण हेतु आवश्यक स्थलों का प्राविधान करते हुए ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन व्यवस्था का परिपालन सुनिश्चित करना।

(V) भवनों पर प्राकृतिक आपदा, भूकम्प, बाढ़, अग्नि सुरक्षा, आदि के प्रभावी नियन्त्रण एवं न्यूनीकरण के लिए अद्यतन प्रौद्योगिकियों का उपयोग एवं प्रचार-प्रसार करना।

5.8 सार्वजनिक-निजी सहभागिता

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

5.9 क्षमता सम्बर्द्धन एवं प्रबन्धन सूचना प्रणाली का विकास

प्रदेश में शहरी नियोजन तथा आवास एवं अवस्थापना विकास हेतु विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, विनियमित क्षेत्रों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों तथा नागर स्थानीय निकायों में क्षमता विकास का सम्बर्द्धन। अवस्थापना विकास, भवन निर्माण एवं विनियमन से सम्बन्धित कार्य-कलापों के अनुश्रवण हेतु आवास सेक्टर में राज्य स्तर एवं स्थानीय स्तरों पर प्रबन्धन सूचना प्रणाली को सशक्त बनाना।

6. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2013 की रणनीति

6.1 नियोजित एवं सुस्थिर (सस्टेनेबल) शहरों का विकास

- 6.1.1 शहरों के सुनियोजित एवं सुस्थिर विकास के प्रोत्साहन हेतु राज्य शहरीकरण नीति बनाई जाएगी जिसके अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से पोटेन्शियल ग्रोथ सेन्टर्स, छोटे एवं मध्यम नगरों के विकास, नए उपनगरों/ग्रीन-फील्ड टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप तथा 'स्टेट कैपिटल रीजन' के विकास पर बल दिया जाएगा। इसके अतिरिक्त पिछड़े क्षेत्रों में उत्प्रेरित विकास को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा शहरी-ग्रामीण 'लिन्केज' का सुदृढीकरण किया जाएगा जिससे ग्रामीण क्षेत्रों के विकास को भी गति मिल सके।
- 6.1.2 'पोटेन्शियल हाईवेज' कॉरीडोर के साथ शहरीकरण के विकास हेतु नई परिकल्पना विकसित की जाएगी, जिसके अन्तर्गत 'कॉम्पैक्ट' एवं 'मल्टी-सेन्टर्ड' शहरी विस्तार हेतु उच्च घनत्व, एफ.ए.आर. एवं मिश्रित भू-उपयोग को बढ़ावा दिया जाएगा।
- 6.1.3 भावी शहरीकरण की आवश्यकताओं को समायोजित करने हेतु शहरों में प्रमुख ट्रांसपोर्ट कॉरीडोर एवं सघन आर्थिक गतिविधियों वाले ज़ोन्स में उच्च क्षमता एवं गुणवत्ता की अवस्थापनाओं का सृजन कर सघन शहरीकरण को बढ़ावा दिया जाएगा।
- 6.1.4 शहरों के सजीव विकास, सामाजिक सुरक्षा एवं एकीकरण सुनिश्चित करने तथा पर्यावरण संरक्षण के उद्देश्य से शहरों के नए/अविकसित क्षेत्रों के साथ-साथ विद्यमान विकसित क्षेत्रों में 'पोटेन्शियल लोकेशन' में जहां अवस्थापना सुविधाओं का सम्बर्द्धन/सुदृढीकरण सम्भव है, मिश्रित भू-उपयोग को बढ़ावा दिया जाएगा। मिश्रित भू-उपयोग के अन्तर्गत दो अथवा अधिक भू-उपयोगों 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 भू-उपयोग के अन्तर्गत किसी एक भवन में सामान्यतः विभिन्न तलों पर अलग-अलग भू-उपयोग अनुमन्य होंगे और विशेषकर भूतल पर अधिक सक्रिय उपयोग (यथा-वाणिज्यिक/रिटेल) तथा अनुवर्ती तलों पर कार्यालय/संस्थागत, आवासीय एवं अन्य भू-उपयोग अनुमन्य होंगे, जबकि 'हॉरीजन्टल' मिश्रित भू-उपयोग के अन्तर्गत एक ही परियोजना स्थल पर आस-पास स्थित भवनों के समूह में प्रत्येक भवन में अलग-अलग भू-उपयोग होंगे। मिश्रित भू-उपयोग विकास के मानक निम्नवत् होंगे:-

क्रमांक	भू-उपयोग	प्रतिशत
1.	आवासीय	35
2.	कार्यालय/संस्थागत	25
3.	व्यावसायिक (केवल रिटेल)	20
4.	औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त एवं जिनमें निर्माण प्रक्रिया शामिल न हो)	10
5.	सामुदायिक सुविधाएं एवं मनोरंजन	10
योग		100

मिश्रित भू-उपयोग विकास हेतु अन्य शर्तें व प्रतिबन्ध निम्नवत् होंगे:-

- (I) विभिन्न भू-उपयोगों हेतु निर्धारित उपरोक्त प्रतिशत में शहर/स्थल विशेष की स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत 5 प्रतिशत तक विचलन अनुमन्य होगा।
- (II) 'वर्टिकल मिक्सिंग' के अन्तर्गत किसी भवन, ब्लॉक/टॉवर में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. के उपरोक्त तालिका में निर्धारित प्रतिशत के आधार पर तथा 'हॉरीजन्टल मिक्सिंग' में योजना स्थल के कुल भू-आच्छादन के प्रतिशत के आधार पर मिश्रण अनुमन्य होगा।
- (III) मिश्रित भू-उपयोग के लिए अधिकतम एफ.ए.आर. 5.0 अनुमन्य होगा और अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान उक्त एफ.ए.आर. एवं उसके आधार पर प्राप्त होने वाली डेन्सिटी के सापेक्ष किया जाएगा।
- (IV) विभिन्न उपयोगों का मिश्रण उनकी अनुषांगिकता, परस्पर आर्थिक निर्भरता एवं परफार्मेंस मापदण्डों के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। प्रमुख भू-उपयोगों के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता एवं भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाएं ज़ोनिंग रेगुलेशन्स तथा बिल्डिंग बाई-लॉज के अन्तर्गत निर्धारित की जाएंगी।
- (V) मिश्रित भू-उपयोग केवल 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही अनुमन्य होगा।

6.1.5 शहरों के अन्दर पुनर्विकास एवं सघनीकरण को निम्न रणनीति अपनाकर प्रोत्साहित किया जाएगा:-

- (I) शहरों के पुराने घने बसे क्षेत्रों, 'नॉन-कन्फार्मिंग' उपयोगों, रिक्त एवं अप्रयुक्त भूमि जिसका क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेयर एवं अधिक हो, ऐसी भूमियों के अन्तर्गत निर्मित-योग्य तल क्षेत्रफल के सम्बद्धन, पार्क एवं खुले क्षेत्र, पार्किंग एवं अन्य जनसुविधाओं के प्राविधान हेतु विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव्स' (यथा-उच्च/मिश्रित भू-उपयोग, उच्च घनत्व एवं एफ.ए.आर., भूखण्ड आमेलन, इत्यादि) हेतु प्राविधान किए जाएंगे।
- (II) शहरों के आन्तरिक भागों में 1.0 हैक्टेयर से कम भूमि जिस पर रूग्ण उद्योग, बस टर्मिनल/डिपो, पुराने सिनेमा भवन, इत्यादि विद्यमान हैं, ऐसी भूमियों की स्थिति एवं आर्थिक 'पोटेन्शियल' को दृष्टिगत रखते हुए उनके इष्टतम उपयोग हेतु पुनर्निर्माण की अनुमति दी जाएगी।
- (III) शहरों के निर्मित/विकसित क्षेत्र में स्थित ऐसी रिक्त भूमियां जिनका क्षेत्रफल 4.0 हैक्टेयर एवं अधिक हो और जो न्यूनतम 30 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित हों, के लिए नए/अविकसित क्षेत्रों के एफ.ए.आर. एवं घनत्व मानकों के अनुरूप विकास की अनुमति प्रदान की जाएगी।

6.1.6 नगरीय महायोजनाओं की संरचना में वर्तमान 'एप्रोच' का पुनर्निर्स्थापन किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत शहर के आर्थिक 'पोटेन्शियल' एवं संसाधनों को संज्ञान में लेना आवश्यक होगा और महायोजना प्रस्तावों का वित्त पोषण एवं क्रियान्वयन की रणनीति से 'लिन्केज' सुनिश्चित किया जाएगा। महायोजना की संरचना में निम्न प्राविधानों का समावेश किया जाएगा:-

- (I) आर्थिक क्रिया-कलापों की योजना, सिटी मोबिलिटी प्लान, अफोर्डेबल हाउसिंग प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर प्लान, पर्यावरण संरक्षण प्लान, शहरी गरीबी का न्यूनीकरण एवं इन्क्लूजिव जनरी ज़ोनिंग (विशेष रूप से रैन बसेरा, फेरी वाले, वृद्धाश्रम, अनाथालय,

कार्यकारी महिलाओं के लिए हॉस्टल, शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए सुविधाएं, इत्यादि), अर्द्ध-शहरी क्षेत्रों के नियोजन हेतु योजना एवं 'फाइनेन्सिंग प्लान' तथा नगर स्तरीय सड़कों एवं अवस्थापना सुविधाओं के क्रियान्वयन की कार्य-योजना।

(II) महायोजनाओं के साथ-साथ ज़ोनल प्लान्स की समयबद्ध रूप से संरचना हेतु कार्य-योजना।

(III) महायोजनाओं एवं ज़ोनल प्लान्स की प्रामाणिकता तथा जनसहभागिता बढ़ाने हेतु राजस्व मानचित्र पर भू-उपयोग प्रस्तावों का 'सुपरइम्पोजिशन'।

6.1.7 विकास प्राधिकरणों द्वारा महायोजना प्रस्तावों विशेष रूप से महायोजना मार्गों एवं नगर स्तरीय सुविधाओं के क्रियान्वयन हेतु चरणबद्ध कार्य-योजना तैयार की जाएगी।

6.2 भूमि जुटाव एवं प्रबन्धन

6.2.1 विकास की प्रक्रिया में किसानों/भू-स्वामियों की भागीदारी सुनिश्चित करने हेतु नई भूमि अधिग्रहण नीति बनाई जाएगी, जिसके अनुसार भूमि अधिग्रहण किसानों/भू-स्वामियों की सहमति से ही किया जाएगा और अनिवार्य अधिग्रहण केवल अपरिहार्य परिस्थितियों में ही किया जाएगा। नई नीति के अनुसार सामाजिक प्रभाव मूल्यांकन की प्रक्रिया में यथासम्भव जनसहभागिता बढ़ाई जाएगी और समुचित प्रतिकर व्यवस्था तथा विस्थापित व्यक्तियों के पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन हेतु समुचित प्राविधान किए जाएंगे। लीनियर प्रोजेक्ट्स यथा-हाईवेज़/प्रमुख सड़कें, रेलवे लाइन, विद्युत ट्रांसमिशन लाइन एवं सिंचाई नहरें, आदि को छोड़कर कृषि-योग्य उपजाऊ एवं बहुफसली भूमि के अधिग्रहण को हतोत्साहित किया जाएगा।

6.2.2 भूमि जुटाव हेतु लैंड पूलिंग स्कीम/भूमि पुनर्समायोजन तथा 'ट्रांसफरेबल डेवलपमेन्ट' राइट्स पद्धतियों का निम्नवत् अंगीकरण किया जाएगा:-

(I) लैंड पूलिंग स्कीम के अधीन शहरी विकास/पुनर्विकास हेतु भू-स्वामियों की सहमति से एक 'काम्पैक्ट एरिया' का चयन किया जाता है और विभिन्न भूस्वामियों की भूमि की पूलिंग करके प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार 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 क्षेत्रों, 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। ले-आउट प्लान के अन्तर्गत पुनर्गठित भूखण्ड, जिनका मूल्य अवस्थापना विकास के फलस्वरूप बढ़ जाता है, सम्बन्धित भू-स्वामियों को पुनर्आवंटित किए जाते हैं, जबकि जनसुविधाओं के रूप में आरक्षित भूमि प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित की जाती है। इस पद्धति के अधीन भू-स्वामियों के विरोध के बिना सुनियोजित विकास सुनिश्चित किया जा सकता है और भूमि अधिग्रहण के लिए किसी प्रकार की धनराशि की भी आवश्यकता नहीं होती है।

(II) विकास अधिकारों का अन्तरण (ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स) के अधीन जनसुविधाओं, सेवाओं एवं उपयोगिताओं हेतु आरक्षित भूमि के लिए सम्बन्धित भू-स्वामी को 'ट्रान्सफर ऑफ डेवलपमेन्ट राइट्स' (टी'डी.आर.) के रूप में प्रतिकर का भुगतान कर उस भूमि का अनिवार्य रूप से अधिग्रहण किया जा सकता है। अर्थात् ऐसे भूस्वामी जिनकी भूमि महायोजना में जनसुविधाओं हेतु प्रस्तावित है एवं जो टी'डी.आर. के लिए पात्र हैं, को डेवलपमेन्ट राइट्स सर्टीफिकेट (डी.आर.सी.) दिया जाता है। भू-स्वामी द्वारा ऐसी भूमि स्थानीय अभिकरण को जन सुविधाओं के

विकास हेतु निःशुल्क समर्पित की जाती है। भू-स्वामी को दिए गए 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 क्रय करने वाला व्यक्ति अतिरिक्त तल क्षेत्रफल के अनुसार अपनी भूमि पर निर्माण करने के लिए अधिकृत होगा। टी.डी.आर. के माध्यम से शहरों के अन्दर स्थित 'अन्डरयूटिलाइज़्ड' भूमि पर 'अफोर्डेबल हाउसिंग' के निर्माण को भी प्रोत्साहित किया जा सकेगा।

- 6.2.3 आवास एवं अन्य परियोजनाओं हेतु भूमि की आपूर्ति में वृद्धि करने के लिए महायोजनान्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया को सरलीकृत किया जाएगा।
- 6.2.4 भूखण्डीय विकास को हतोत्साहित करते हुए ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले विकास विकास को बढ़ावा दिया जाएगा जिस हेतु पोटेन्शियल लोकेशन में अवस्थापना विकास को समन्वित करते हुए एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी को बढ़ाया जाएगा, ताकि दुर्लभ शहरी भूमि का समुचित उपयोग होने के साथ-साथ कृषि-योग्य भूमि का संरक्षण भी सुनिश्चित हो सके।
- 6.2.5 विकास प्राधिकरण और आवास एवं विकास परिषद के लैण्डबैंक हेतु ग्राम समाज, नजूल, अर्बन सीलिंग की सरप्लस भूमि एवं इस प्रकार की अन्य भूमियों की आपूर्ति बढ़ाई जाएगी, जिसका उपयोग मुख्य रूप से नगरीय निर्धनों को आवास एवं जन सुविधाओं के प्राविधान के लिए सुनिश्चित किया जाएगा।
- 6.2.6 शासकीय अभिकरणों/सार्वजनिक भूमि से अतिक्रमण एवं अवैध कब्जों को हटाया जाएगा, ताकि आवास एवं अन्य प्रयोजनों हेतु भूमि की आपूर्ति में वृद्धि हो सके।
- 6.2.7 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, सीमाएं, खसरा संख्या एवं क्षेत्रफल, वर्तमान भू-उपयोग, महायोजनानुसार भू-उपयोग तथा भू-मूल्य, इत्यादि के सम्बन्ध में अद्यावधिक सूचनाएं रखी जाएंगी।

6.3 नगरीय निर्धनों हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग'

'हाउसिंग' का तात्पर्य एक छत से अधिक, जिसमें पर्याप्त स्थान, नागरिक सुविधाएं, भू-स्वामित्व की सुरक्षा, संरचनात्मक स्थिरता, प्रकाश एवं संवातन, सुरक्षा, गोपनीयता, कार्यस्थल तक पहुंच की सुविधा, आदि समस्त 'अफोर्डेबल' लागत पर उपलब्ध हों। '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 राज्य सरकार का सामाजिक दायित्व है एवं एक बड़ी चुनौती भी है, जिसके लिए 'इन्नावेटिव' सोच और नियोजन की आवश्यकता 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 सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की 3000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की समस्त नई आवासीय योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए 'कास-सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से 20 प्रतिशत आवासीय इकाइयों के प्राविधान से सम्बन्धित नीति में विकासकर्ताओं को भू-उपयोग, एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी के रूप में अनुमन्य 'इन्सेन्टिव' का

पुनरीक्षण किया जाएगा, ताकि ऐसी इकाइयों का निर्माण 'सेल्फ-सस्टेनेबल' आधार पर हो सके और निजी विकासकर्ता उक्त आय वर्गों के लिए भवन निर्माण हेतु स्वतः प्रेरित हों।

- 6.3.2 अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए भूमि की उपलब्धता में सुधार एवं अवस्थापना विकास के लिए निम्न उपायों द्वारा भूमि को संसाधन के रूप में उपयोग किया जाएगा:—
- (I) लैण्ड पूलिंग स्कीम/पुनर्समायोजन की पद्धति का अंगीकरण
 - (II) 'ट्रान्सफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स' का अंगीकरण
 - (III) शहरों के पुराने एवं घने बसे क्षेत्रों तथा अप्रयुक्त भूमि के पुनर्विकास हेतु अतिरिक्त एफ.ए.आर., उच्च घनत्व एवं मिश्रित भू-उपयोग के रूप में 'इन्सेन्टिव' देकर पुनर्विकास को बढ़ावा देना।
- 6.3.3 केन्द्र पुरोनिधानित राजीव आवास योजना के अन्तर्गत शहरों को स्लममुक्त बनाने हेतु मलिन बस्ती पुनर्वास योजना का अधिक से अधिक शहरों में क्रियान्वयन सुनिश्चित किया जाएगा। नगरीय भूमि की दुर्लभता एवं सीमितता के दृष्टिगत राजीव आवास 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-सिट्टु) मलिन बस्तियों की पुनर्वास योजनाओं का क्रियान्वयन किया जाएगा।
- 6.3.4 अनधिकृत कालोनियों का नियमितीकरण करते हुए उनमें मूलभूत सुविधाओं का प्राविधान किया जाएगा, ताकि जीवन की गुणवत्ता में सुधार लाया जा सके।
- 6.3.5 निर्माण की व्यय-क्षम 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।
- 6.3.6 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।
- 6.3.7 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 'कन्वर्जन्स' सुनिश्चित करते हुए योजनाएं क्रियान्वित की जाएंगी, ताकि विभिन्न विभागों के वित्तीय संसाधनों का समेकित उपयोग सुनिश्चित हो सके।
- 6.3.8 निजी पूंजी निवेश के माध्यम से 'अफोर्डेबल हाउसिंग' की आपूर्ति में वृद्धि करने हेतु सुविधाजनक वातावरण के सृजन के लिए भू-उपयोग सम्बन्धी विनियामिक प्रक्रियाओं की समीक्षा कर उन्हें सरलीकृत किया जाएगा और 'अफोर्डेबल हाउसिंग' परियोजनाओं के अनुमोदन की प्रक्रिया का सरलीकरण किया जाएगा।
- 6.3.9 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों को निजी क्षेत्रों की बहुसहभागिता के साथ 'अफोर्डेबल हाउसिंग' के निर्माण हेतु बढ़ावा दिया जाएगा।
- 6.3.10 प्रकाश व्यवस्था एवं अन्य घरेलू आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा-सौर ऊर्जा, बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 6.3.11 आवास निर्माण हेतु निर्धन वर्ग के लाभार्थियों की ओर से योगदान सुनिश्चित करते हुए उनके लिए वित्तीय संस्थाओं तथा बैंकों से सस्ती दर पर सीधे ऋण (माइक्रो फाइनेन्स) उपलब्ध कराने हेतु प्रयास किया जाएगा।

6.3.12 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 भी भूखण्ड एवं भवन विकसित/निर्मित किए जाएंगे।

6.4 विधिक एवं नियामक सुधार

- 6.4.1 भवन मानचित्र के अनुमोदन और तत्सम्बन्धी प्रमाण-पत्र जारी करने हेतु विकास प्राधिकरणों और आवास एवं विकास परिषद में लागू 'सिगल विन्डो सिस्टम' को प्रभावी बनाया जाएगा, ताकि सभी सम्बन्धित विभाग एक स्थान पर अपनी टिप्पणी/अनापत्ति दे सकें और मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में होने वाले विलम्ब से जनता को राहत मिल सके। मानचित्रों के त्वरित निस्तारण हेतु 'ऑन-लाइन' अनुमोदन की व्यवस्था भी आरम्भ की जाएगी।
- 6.4.2 लैण्ड पूलिंग स्कीम्स, ट्रांसफरेबल डेवलपमेन्ट राइट्स और 'ट्रांज़िट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' के लिए विधिक प्राविधान किए जाएंगे।
- 6.4.3 अनाधिकृत कालोनियों एवं अनाधिकृत उप-विभाजन के अन्तर्गत पत्रों के निबन्धन पर विधिक नियन्त्रण लगाने हेतु नगर नियोजन सम्बन्धी अधिनियमों में आवश्यक प्राविधान किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त अनाधिकृत निर्माण पर 'सील' लगाने के बाद यदि 'सील' तोड़ी जाती है, तो दण्डात्मक कार्यवाही हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 में आवश्यक प्राविधान किए जाएंगे।
- 6.4.4 प्रदेश के विभिन्न नगरों में विकास शुल्क की दरों में व्याप्त विसंगतियों का निराकरण करने तथा विकास शुल्क के आगणन एवं वसूली में समान, पारदर्शी व युक्तिसंगत प्रक्रिया लागू करने के उद्देश्य से राज्य सरकार द्वारा अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान के लिए विकास शुल्क निर्धारण के सम्बन्ध में उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 (2-ए) के अधीन नियमावली बनाई जाएगी। इसके अतिरिक्त उक्त अधिनियम की धारा-38क की उपधारा-1 के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क तथा उपधारा-2 के अधीन 'सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज' के निर्धारण हेतु भी नियमावलियां बनाई जाएंगी।
- 6.4.5 नामान्तरण प्रभार, अम्बार शुल्क तथा जल फीस को समान, पारदर्शी एवं युक्तिसंगत बनाने हेतु उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 (2-ए) के अधीन नामान्तरण प्रभार, अम्बार शुल्क तथा जल फीस उदग्रहीत करने हेतु नियमावलियां बनाई जाएंगी।
- 6.4.6 महायोजना की संरचना को समयबद्ध बनाने, विषय-वस्तु में एकरूपता लाने, जनता की भागीदारी बढ़ाने तथा निश्चित अन्तराल पर पुनरीक्षण हेतु गाइडलाइन्स का निर्धारण एवं ज़ोनल प्लान्स की संरचना को अनिवार्य बनाने हेतु सुसंगत अधिनियमों में यथावश्यक प्राविधान किए जाएंगे।
- 6.4.7 प्रदेश में शहरीकरण की प्रक्रिया को सुनियोजित एवं सन्तुलित बनाने हेतु देश के अन्य प्रगतिशील राज्यों की भाँति नगर एवं ग्राम नियोजन अधिनियम अधिनियमित किया जाएगा।
- 6.4.8 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 300 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अवस्थापना स्तर से प्रतिबन्धित रहते हुए क्रय-योग्य इकाइयां

अनुमन्य की जाएंगी, जिनमें कामन सुविधाओं के रख-रखाव हेतु अपार्टमेंट अधिनियम के प्राविधान लागू किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त किराए पर हॉस्टल, 'पेइंग गेस्ट एकमोडेशन' तथा सर्विस अपार्टमेंट सम्बन्धी विनियमों की समीक्षा कर उन्हें किराया उन्मुखी बनाया जाएगा।

- 6.4.9 शहरी क्षेत्रों में वृहद स्तरीय औद्योगिक इकाइयों, संस्थागत संस्थानों तथा अन्य विकास योजनाओं में क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भाग में कार्मिकों के लिए अनिवार्य रूप से हाउसिंग की व्यवस्था करने हेतु नियोजन मानकों/भवन उपविधि में व्यवस्था की जाएगी।
- 6.4.10 प्रदेश में शहरी नियोजन से सम्बन्धित विभिन्न अधिनियमों के अधीन अधिसूचित विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश क्षेत्र प्रचायत एवं जिला पंचायत अधिनियम, 1961 के कारण शहरी नियोजन में उत्पन्न समस्या (यथा-एक ही विकास क्षेत्र में विकास प्राधिकरण तथा क्षेत्र पंचायत/जिला पंचायत द्वारा मानचित्र स्वीकृत किया जाना) का विधिक समाधान किया जाएगा।
- 6.4.11 '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। उक्त अधिनियम में स्ट्रीट वेन्डर्स के लिए महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान/ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत समुचित स्थल आरक्षण हेतु व्यवस्था की जाएगी।
- 6.4.12 रियल इस्टेट डेवलपर्स/बिल्डर्स एवं अन्य व्यक्तियों द्वारा प्रस्तावित/ विकसित कालोनियों, भवनों, अपार्टमेंट्स, आदि के विकास/निर्माण, विक्रय, अन्तरण तथा प्रबन्धन के विनियमन एवं नियन्त्रण हेतु भारत सरकार द्वारा प्रस्तावित 'रियल इस्टेट मैनेजमेंट (रेगुलेशन एण्ड कन्ट्रोल) बिल' के अनुरूप प्रदेश में लागू अधिनियमों में आवश्यक प्राविधान किए जाएंगे।
- 6.4.13 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 हरियाणा राज्य के अनुरूप उ.प्र. रेगुलेशन ऑफ प्रापर्टी डीलर्स अधिनियम बनाया जाएगा।

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 मैनेजमेंट' की व्यवस्था हेतु प्रयास किए जाएंगे। शासकीय अभिकरणों विशेषकर विकास प्राधिकरणों द्वारा अवस्थापना सुविधाओं का अभिकल्पन, विशिष्टियाँ एवं तकनीक, लक्ष्य समूहों की देय-क्षमता के अनुसार निर्धारित कर उनका विकास सुनिश्चित किया जाएगा।
- 6.5.2 विकास प्राधिकरणों द्वारा 'ट्रंक' अवस्थापना सुविधाओं यथा-महायोजना मार्गों, ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति, सॉलिडवेस्ट मैनेजमेंट एवं ग्रीनबेल्ट के विकास हेतु सक्रिय भूमिका निभायी जाएगी।

- 6.5.3 आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यों को आवासीय/टाउनशिप योजनाओं का अभिन्न अंग बनाते हुए 25 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की समस्त योजनाओं हेतु 'डी.पी.आर.' की संरचना अनिवार्य की जाएगी।
- 6.5.4 विकास प्राधिकरणों की भांति समस्त स्थानीय निकायों एवं विनियमित क्षेत्रों में अवस्थापना विकास निधि 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.एम.टी. योजनान्तर्गत नगरीय अवस्थापना सुविधाओं के विकास एवं पुनर्वासन को प्राथमिकता दी जाएगी।
- 6.5.7 शासकीय अभिकरणों द्वारा 'पी.पी.पी.' आधारित अवस्थापना विकास को बढ़ावा दिया जाएगा। विकास प्राधिकरणों द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-39 (ए) के अधीन की गई व्यवस्थानुसार 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' पर आधारित अवस्थापना विकास/निर्माण 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 महायोजनान्तर्गत विद्यमान सड़कों के विस्तारीकरण, नई प्रस्तावित सड़कों के अन्तर्गत आने वाली भूमि, नगर स्तरीय पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा अवस्थापना सुविधाओं यथा-सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट, विद्युत्-स्टेशन, बस-स्टेशन, पार्किंग स्थल, आदि के लिए आरक्षित भूमि को सम्बन्धित विभागों/संस्थाओं द्वारा चरणबद्ध एवं समयबद्ध रूप से अधिग्रहण, वित्त पोषण तथा विकास/निर्माण हेतु कार्य-योजना तैयार की जाएगी।

6.6 नगरीय परिवहन

- 6.6.1 नेशनल अर्बन ट्रान्सपोर्ट पॉलिसी-2006 के अन्तर्गत सार्वजनिक परिवहन तथा 'नान-मोटराइज्ड' वाहनों को बढ़ावा देने हेतु वाहनों के स्थान पर व्यक्तियों के आवागमन को प्रदत्त प्राथमिकता के क्रम में 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।
- 6.6.2 महानगरों हेतु 'कम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान्स' तैयार किए जाएंगे तथा लैण्डयूज प्लान्स (महायोजनाओं) को "कम्प्रीहेन्सिव मोबिलिटी प्लान" एवं "इन्फ्रास्ट्रक्चर प्लान्स" के साथ एकीकृत किया जाएगा।
- 6.6.3 प्रदेश के प्रमुख शहरों में रिंग रोड/बाईपास का निर्माण तथा बस/ट्रंक टर्मिनल्स को शहरों की सीमावर्ती क्षेत्रों में स्थानान्तरित करने हेतु योजनाएं क्रियान्वित की जाएंगी।
- 6.6.4 नगरीय परिवहन परियोजनाओं यथा-हाई डेन्सिटी कॉरीडोर के साथ-साथ पी.पी.पी. आधार पर नगरीय परिवहन परियोजनाओं के क्रियान्वयन को प्रोत्साहन दिया जाएगा।

6.6.5 शहरों के अन्दर पार्किंग स्थलों के विकास, ट्रैफिक मैनेजमेन्ट उपाय, '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 का प्राविधान किया जाएगा एवं चौराहों, सर्विस रोड, कैरिज-वे, मीडियन, बस-स्टाप, पार्किंग सुविधाओं, आदि के डिजाइन में साइकिल चालकों का विशेष ध्यान रखा जाएगा। पार्किंग परियोजनाओं हेतु उपयुक्त 'लोकेशन' में उपलब्ध सार्वजनिक भूमि पर पी.पी.पी. आधारित 'मल्टी-लेवल' कार पार्किंग का विकास किया जाएगा, जिसकी लागत के 'क्रास-सब्सिडाइज़ेशन' हेतु विकासकर्ता को अतिरिक्त एफ.ए.आर. एवं वाणिज्यिक उपयोग निःशुल्क अनुमन्य किया जाएगा।

6.6.6 सार्वजनिक यातायात प्रणाली को दक्ष बनाने हेतु सूचना प्रौद्योगिकी आधारित संसाधनों का उपयोग सुनिश्चित 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/बाईलाज़ का पुनरीक्षण किया जाएगा:-

- (I) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. सम्बन्धी बाईलाज़ को इस दृष्टिकोण से पुनरीक्षित किया जाएगा कि शहरों के अधिकांश भागों में इसका अधिक से अधिक उपयोग हो सके। इस हेतु वर्तमान में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता सम्बन्धी प्राविधान को शिथिल करते हुए न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अनुमन्य किया जाएगा। विकसित क्षेत्रों में यातायात प्रवाह की समस्या, अवस्थापना सुविधाओं के विस्तार एवं सुदृढीकरण में आने वाली कठिनाईयों के दृष्टिगत सैट-बैक, पार्किंग, 'स्ट्रक्चरल सेफ्टी' एवं 'फ़ायर सेफ्टी', इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित होने की दशा में 18 मीटर एवं अधिक तथा 24 मीटर चौड़े मार्गों पर बेसिक एफ.ए.आर. का अधिकतम 33 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाएगा, जबकि 24 मीटर एवं अधिक चौड़े मार्गों पर उक्त सीमा को 50 प्रतिशत तक बढ़ाया जाएगा। इसके अतिरिक्त नए/अविकसित क्षेत्रों में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की वर्तमान सीमा (50 प्रतिशत) को भी बढ़ाने पर विचार किया जाएगा।
- (II) शहरों के महत्वपूर्ण 'ट्रांज़िट कॉरीडोर्स' के साथ 'इकोनॉमिक पोटेन्शियल' एवं स्थानीय परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए क्रय-योग्य एफ.ए.आर. में वृद्धि की जाएगी।
- (III) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 300 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर वर्तमान भूमि मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि प्रभाव शुल्क के रूप में लेकर क्रय-योग्य इकाइयों की अनुमन्यता हेतु भवन उपविधि में व्यवस्था की जाएगी।
- (IV) प्रदेश में विभिन्न नगरों के आकार/श्रेणियों को दृष्टिगत रखते हुए विकास शुल्क की दरों का युक्तिसंगत निर्धारण कर नियमावली बनाई जाएगी। उक्त नियमावली के अधीन विभिन्न नगरों को जनसंख्या के आकार के अनुसार 'गुपिंग' करते हुए विकास शुल्क की दरों के 'स्लैब्स' निर्धारित किए जाएंगे, ताकि प्राधिकरणों द्वारा अपने-अपने विकास क्षेत्र अथवा विकास क्षेत्र के अन्तर्गत विभिन्न 'ज़ोन्स' के लिए उक्त 'स्लैब्स' से प्रतिबन्धित रहते हुए विकास शुल्क की दरें लागू की जा सकें।

- (V) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का युक्तिसंगत निर्धारण करते हुए उसमें प्रक्रियात्मक सरलीकरण किया जाएगा, ताकि आवास एवं अवस्थापनाओं के सृजन हेतु भूमि की आपूर्ति में वृद्धि हो सके और 'इन्फ्रास्ट्रक्चर फण्ड' के लिए धनराशि प्राप्त हो सके।
- (VI) 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।
- (VII) उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-35 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।
- (VIII) उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-16 के अधीन 'नान-कन्फार्मिंग' भू-उपयोगों को जारी रखने हेतु उपविधि बनाई जाएगी, जिसके अन्तर्गत ऐसे भू-स्वामियों से 'नान-कन्फार्मिंग' शुल्क उद्ग्रहीत करने के लिए व्यवस्था की जाएगी।
- (IX) '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 'सेस' लगाया जाएगा।
- (X) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत एक से अधिक भूखण्डों के आमेलन हेतु नीति बनाई जाएगी, जिसके अधीन आमेलन शुल्क के भुगतान पर भूखण्डों का आमेलन अनुमत्त होगा।
- (XI) 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 आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों के लिए आवास निर्माण सुविधाजनक बनाए जाने हेतु इन वर्गों के लाभार्थियों को हडको तथा अन्य वित्तीय संस्थाओं द्वारा सस्ती ब्याज दर पर सीधे ऋण की सुविधा उपलब्ध कराने के लिए प्रयास किया जाएगा।
- 6.7.3 आवास निर्माण व अवस्थापना सुविधाओं के विकास में योगदान देने हेतु अनिवासी भारतीयों और विदेशी पूंजी निवेशकों को केन्द्र सरकार की गाइडलाइन्स के अनुसार प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 6.7.4 आवास एवं अवस्थापना विकास में निजी क्षेत्र का अधिकाधिक पूंजी निवेश सुनिश्चित करने हेतु सार्वजनिक-निजी सहभागिता को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 6.7.5 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।

6.7.6 केन्द्र सरकार द्वारा संचालित विभिन्न योजनाओं (यथा—जे.एन.एन.यू.आर.एम., यू.आई.डी. एस.एस.एम.टी., 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 तेज़ी लाई जा सके, निर्माण लागत-प्रभावी हो सके और बेहतर गुणवत्ता हो सके।
- 6.8.2 आपदा रोधी नियोजन एवं प्रौद्योगिकी से सम्बन्धित बिल्डिंग कोड/बिल्डिंग गाइडलाइन्स को प्रभावी रूप से लागू किया जाएगा तथा विभिन्न आपदाओं की आशंका वाले ज़ोन्स 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। परखी हुई लागत प्रभावी भवन निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकियों को प्रयोगशाला से भूमि पर अन्तरित करके उन्हें प्रयोग हेतु प्रोत्साहित किया 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 फ़लाई 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 में (शिडियूल आफ रेट्स) आवश्यक संशोधन 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, बढ़ई, कारीगरों तथा निर्माण कार्य से सम्बद्ध ठेकेदारों व तकनीकी स्टाफ को नई निर्माण प्रौद्योगिकियों एवं सामग्री के उत्पादों के प्रयोग हेतु प्रशिक्षित किया 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 'अर्बन लैण्ड यूज़ मैपिंग' पद्धति को अपनाया जाएगा।
- 6.8.6 सौर ऊर्जा संरक्षण एवं निर्माण के लिए नवीकरणीय ऊर्जा तकनीकों का उपयोग करने तथा रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 6.8.7 प्लास्टिक/पॉलीथिन 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 की राज्य स्तरीय अभिकरण के रूप में सक्रिय भूमिका निभायी जाएगी।

6.9 निजी एवं सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन

6.9.1 निजी क्षेत्र को प्रोत्साहन

- (I) परियोजनाओं के त्वरित अनुमोदन हेतु विधिक एवं प्रक्रियात्मक व्यवस्थाओं का सरलीकरण किया जाएगा।
- (II) पी.पी.पी. आधारित आवास एवं अवस्थापना परियोजनाओं में निजी क्षेत्र को उच्च घनत्व एवं एफ.ए.आर. और भू-उपयोग परिवर्तन के रूप में 'इन्सेन्टिव' देने हेतु नियोजन मानकों/भवन उपविधि में व्यवस्था की जाएगी।
- (III) आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा निजी विकासकर्ताओं को 'बल्क' आवंटन के माध्यम से 25 प्रतिशत तक भूमि आवंटित करने तथा लाइसेंस मॉडल के आधार पर 25 से 500 एकड़ क्षेत्रफल की योजनाओं के विकास में निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति को पुनरीक्षित कर लागू किया जाएगा।
- (IV) निजी एवं सहकारी क्षेत्र के सहभागिता से भूमि जुटाव एवं विकास हेतु नए मॉडल विकसित किए जाएंगे।
- (V) 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।
- (VI) निजी क्षेत्र की समस्याओं के समाधान हेतु राज्य स्तरीय आवास बन्धु के अधिकारों एवं शक्तियों को उद्योग बन्धु के समकक्ष सम्वर्द्धित करते हुए सुदृढीकरण किया जाएगा तथा विकास प्राधिकरण स्तर एवं विनियमित क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु समितियों को कार्यशील किया जाएगा।

6.9.2 सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन

- (I) शासकीय अभिकरणों द्वारा अपनी अर्जित भूमि में से निबन्धित सहकारी आवास समितियों को आवासीय योजनाओं हेतु न्यूनतम 10 प्रतिशत भूमि आवंटित करने हेतु नीति बनाई जाएगी।
- (II) सहकारी आवास वित्त निगम को प्रदेश के विभिन्न नगरों में सहकारी आवास समितियों की योजनाओं के ले-आउट प्लान की स्वीकृति हेतु की गई व्यवस्था को पुनरीक्षित किया जाएगा एवं सहकारी क्षेत्र को बढ़ावा देने के लिए आवास वित्त निगम की भूमिका को प्रभावी बनाने के लिए उपाय किए जाएंगे।
- (III) आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों की योजनाओं के अन्तर्गत स्थित निबन्धित सहकारी आवास समितियों की भूमि के समायोजन हेतु निर्धारित नीति को पुनरीक्षित करते हुए व्यवहारिक बनाया जाएगा।

6.10 पर्यावरण एवं पारिस्थितिकी सुधार

- 6.10.1 शहरी क्षेत्रों में पार्क, खुले क्षेत्रों, वनस्पतिक उद्यानों, सामाजिक वानिकी के साथ-साथ शहरों एवं कस्बों के आस-पास हरित पट्टी (ग्रीन लंग्स) को महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान/सेक्टर प्लान के माध्यम से संरक्षित रखने पर विशेष बल देते हुए एक स्वास्थ्यकर पर्यावरण के संवर्धन एवं संरक्षण के लिए उपाय किए जाएंगे।
- 6.10.2 प्रत्येक शहर/नगर की महायोजना के अन्तर्गत जनता के मनोरंजन के लिए पार्क, खुले क्षेत्र, बहुउद्देशीय खुले स्थल, बाग-बगीचे एवं क्रीड़ा-स्थल हेतु न्यूनतम 15

प्रतिशत (जल निकायों को छोड़कर) हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया जाएगा और मेट्रो नगरों की महायोजनान्तर्गत नगरीय स्तर पर न्यूनतम 300 एकड़ भूमि पर 'सिटी पार्क' का प्राविधान किया जाएगा।

- 6.10.3 जलाशयों, तालाबों का संरक्षण किया जाएगा और इस बात पर विशेष बल दिया जाएगा कि नदी, नालों तथा बाढ़ग्रस्त क्षेत्र को निर्माण/अतिक्रमण से मुक्त रखा जाए। इस सम्बन्ध में नदी/नालों के प्रवाह क्षेत्र को संरक्षित किए जाने के उद्देश्य से '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 जलाशयों को संरक्षित करने तथा नदियों और जलराशियों को प्रदूषण से बचाने हेतु सीवेज के शत-प्रतिशत उपचार की व्यवस्था 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 तालाब/जलाशय बनाने तथा 300 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भवनों में 'रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग' व्यवस्था लागू करने हेतु ले-आउट प्लान्स एवं भवन निर्माण के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य किया जाएगा।
- 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/रीसाइक्लिंग/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 शहरी विकास के फलस्वरूप उत्पन्न होने वाले जल प्रदूषण के नियन्त्रण हेतु शहरों से जनित घरेलू जल-मल के शोधन हेतु उच्च तकनीक पर आधारित सीवेज उपचार संयंत्र स्थापित किए जाएंगे, ताकि नदियों में निस्तारित किए जाने से पूर्व घरेलू जल-मल का शोधन मानकों के अनुरूप हो सके एवं नदियों की जल गुणवत्ता कुप्रभावित न हो।
- 6.10.8 भवन निर्माण/टाउनशिप परियोजनाओं में प्रभावी नियमों के अनुसार सीवेज उपचार संयंत्रों की स्थापना की जाएगी तथा शुद्धीकृत उत्प्रवाह को परियोजना में अधिकाधिक अंश में पुनः चक्रित किया जाएगा।
- 6.10.9 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।
- 6.10.10 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।

- 6.10.11 नगरों को स्वास्थ्यकर आवासीय पर्यावरण उपलब्ध कराने के उद्देश्य से खुले क्षेत्र व हरित पट्टी में जलाशयों तथा सड़कों के किनारे बनीकरण के प्रोत्साहन तथा पार्कों के समुचित रख-रखाव हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा योजनाएं क्रियान्वित की जाएंगी।
- 6.10.12 आर्थिक रूप से पिछड़े क्षेत्रों विशेषकर बुन्देलखण्ड क्षेत्र तथा पर्यावरण ह्रासयुक्त क्षेत्रों में सघन वृक्षारोपण किया जाएगा।

6.11 नवीकरणीय ऊर्जा स्रोतों को प्रोत्साहन

- 6.11.1 रिहायशी एवं व्यवसायिक भवनों में सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम के प्रयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा जल संरक्षण एवं जल स्रोतों के संरक्षण हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था का प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित किया जाएगा।
- 6.11.2 इनर्जी कन्जर्वेशन एक्ट, 2001 के प्राविधानों के अनुसार राज्य सरकार द्वारा ऊर्जा के दक्ष उपयोग एवं संरक्षण हेतु विशेष प्रयास किए जाएंगे। इस हेतु 'ग्रीन बिल्डिंग्स' के अभिकल्पन एवं निर्माण के सम्बन्ध में केन्द्र सरकार द्वारा जारी 'इनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड-2007' को नेडा के परामर्श से अंगीकृत किया जाएगा।
- 6.11.3 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, ट्रैवेल डिस्टेन्स एवं वाहनों से होने वाले प्रदूषण को कम किया जा सके।
- 6.11.4 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।
- 6.11.6 प्रदेश में विभिन्न अधिनियमों के अधीन अधिसूचित क्षेत्रों के बाहर हो रहे अव्यवस्थित शहरीकरण की प्रवृत्ति के दृष्टिगत ग्रामीण क्षेत्रों के नियोजन तथा विकास एवं निर्माण के विनियमन का दायित्व नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश को सौंपा जाएगा।

6.12 शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों का समेकित विकास

- 6.12.1 महायोजना के अन्तर्गत नगरीय-ग्रामीण क्षेत्रों के समेकित विकास की व्यवस्था को अनिवार्य किया जाएगा। ग्रामीण आबादियों के लिए पहुँच मार्ग की समुचित व्यवस्था के साथ-साथ उन्हें नगर स्तरीय यातायात एवं परिवहन प्रणाली से जोड़ा जाएगा।
- 6.12.2 शहरों के विस्तार के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों को बुनियादी जन-सुविधाएं यथा-सड़कें, ड्रेनेज, सीवरेज, कूड़े का निस्तारण, आदि सम्बन्धित अभिकरण / विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराने हेतु शासन द्वारा वर्ष 2011 में गाइडलाइन्स जारी की गई हैं, ताकि शहरी और ग्रामीण क्षेत्रों में विकास के स्तर की असमानता को न्यून किया जा सके तथा ग्रामीण क्षेत्रों से शहरों की ओर होने वाले जनसंख्या पलायन को नियन्त्रित किया जा सके। उक्त गाइडलाइन्स का सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र के माध्यम से प्रभावी अनुपालन सुनिश्चित कराया जाएगा।
- 6.12.3 महायोजनान्तर्गत ग्रामीण आबादियों के लिए निकटतम स्थान पर रोजगार सृजन तथा सामुदायिक एवं मनोरंजन सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु उपाय किए जाएंगे।
- 6.12.4 ग्रामीण आबादी के भावी विस्तार के लिए इसके चारों ओर समुचित मात्रा में भूमि आरक्षित की जाएगी और ग्रामीण आबादियों की आन्तरिक संरचना एवं विशिष्ट

आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए उनके विकास एवं निर्माण कार्यों के विनियमन हेतु पृथक 'डेवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन्स' बनाए जाएंगे।

- 6.12.5 प्रदेश में विभिन्न अधिनियमों के अधीन अधिसूचित क्षेत्रों के बाहर हो रहे अव्यवस्थित शहरीकरण की प्रवृत्ति के दृष्टिगत ग्रामीण क्षेत्रों के नियोजन तथा विकास एवं निर्माण के विनियमन का दायित्व नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश को सौंपा जाएगा।

6.13 कैपेसिटी बिल्डिंग एवं एम.आई.एस. का विकास

- 6.13.1 ऐसे नगर निकायों, जिनके क्षेत्र किसी शहरी नियोजन अधिनियम के अधीन अधिसूचित नहीं हैं, को नियोजन एवं विकास नियन्त्रण हेतु सक्षम बनाने के लिए सम्बन्धित नगर निकायों में संस्थागत सुदृढीकरण एवं क्षमता विकास किया जाएगा।
- 6.13.2 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 विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग तथा नगर निकायों में क्षमता विकास हेतु रणनीति निर्धारित की जाएगी।
- 6.13.3 सम्वर्द्धित कौशल के उपयोग हेतु उपयुक्त वातावरण सृजित किया जाएगा, जिसमें कम्प्यूट्राईजेशन, जी.आई.एस. तथा आई.टी. आधारित अन्य सेवाएं उपलब्ध हों।
- 6.13.4 निजी क्षेत्र से वाह्य कन्सल्टेन्ट (इम्पैनल्ड अर्बन प्रोफेशनल्स में से) नियुक्ति अथवा उनकी सेवाएं प्राप्त करने हेतु नीति निर्धारित की जाएगी।
- 6.13.5 'पी.पी.पी.' आधारित कैपेसिटी बिल्डिंग यथा—निजी क्षेत्र संचालित ट्रेनिंग सेन्टर्स का प्रशिक्षण एवं कौशल उन्नयन में उपयोग किया जाएगा।
- 6.13.6 कैपेसिटी बिल्डिंग और प्रशिक्षण कार्यक्रमों हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा बजट में आवश्यक प्राविधान किया जाएगा।
- 6.13.7 राज्य, राष्ट्र और अन्तराष्ट्रीय स्तर पर शहरी नियोजन, विकास एवं प्रबन्धन के क्षेत्र में किए गए उत्कृष्ट कार्यों का प्रचार—प्रसार किया जाएगा।
- 6.13.8 नगर निगम वाले समस्त नगरों में नेशनल अर्बन इन्फार्मेशन सिस्टम (एन.यू.आई.एस.) योजना का विस्तारीकरण किया जाएगा और मेट्रो शहरों में जी.आई.एस. सेन्टर्स की स्थापना की जाएगी।
- 6.13.9 केन्द्रीय डाटाबेस मैनेजमेंट और अनुश्रवण प्रणाली के अन्तर्गत निजी एवं सहकारी क्षेत्र की कार्यपूर्ति के अनुश्रवण तथा उक्त दोनों क्षेत्रों में सृजित 'हाउसिंग स्टाक' (भूखण्ड एवं भवन) से सम्बन्धित आंकड़ों के रख-रखाव हेतु आवास बन्धु का सुदृढीकरण किया जाएगा।
- 6.13.10 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरण स्तर पर 'डेटा बैंक' स्थापित किया जाएगा, जिसमें 'वेब—इनेबल्ड डाटा' 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, ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स, ले—आउट प्लान्स के 'डिजिटाइज्ड' मानचित्र, स्वीकृत एवं अस्वीकृत मानचित्र, शासनादेश, नीतियाँ तथा भवन उपविधि, आदि का अभिलेख रखा जाएगा।

7. राज्य सरकार, शासकीय अभिकरणों, 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 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।
- 7.1.3 आवास एवं अवस्थापना परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए सुनियोजित रूप से सार्वजनिक-निजी सहभागिता को बढ़ावा देना।
- 7.1.4 आवास एवं अवस्थापना विकास को बढ़ावा देने हेतु विधिक एवं विनियामक प्रणाली के सरलीकरण एवं युक्तिसंगत बनाने हेतु उसका पुनरीक्षण कर संशोधन करना।
- 7.1.5 निर्माण कार्य में कार्यरत मजदूरों, कारीगरों, इत्यादि की कुशलता उन्नयन हेतु प्रशिक्षण की सुविधा करने के साथ-साथ भवन निर्माण सामग्री तथा प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में अनुसंधान एवं विकास को बढ़ावा देना तथा आवास एवं अवस्थापना परियोजनाओं में उनके प्रयोग को प्रोत्साहित करना।
- 7.1.6 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 डाग" 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, गाइडलाईन्स, इत्यादि) को प्रभावी ढंग से लागू करना।
- 7.2.3 अनधिकृत कालोनियों, मलिन बस्तियों, अवैध निर्माण तथा आवासीय क्षेत्र में अवैध/नान-कनफार्मिंग क्रियाओं 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 का क्रियान्वयन सुनिश्चित करना और निजी विकासकर्ताओं के सामाजिक दायित्वों का समयबद्ध अनुपालन 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 रोज़गार 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।

7.3 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 'क्रास-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-हार्ड-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 क्रास सब्सिडायज़ेशन 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 को देखना, प्राथमिक शहरी आवास संस्थाओं के कार्यों का पर्यवेक्षण, रिकार्ड-कीपिंग व्यवस्था को दुरुस्त करना तथा प्रबन्धन व्यवस्था को सक्षम बनाना।

8. कार्य-योजना

- 8.1 राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2013 के क्रियान्वयन हेतु राज्य सरकार द्वारा कार्य-योजना तैयार की जाएगी, जिसके अन्तर्गत सन्तुलित क्षेत्रीय विकास के प्रोत्साहन, सुस्थिर पर्यावरण, रोजगार अवसरों के सृजन, दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों की सुरक्षा, शहरी 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 सम्बन्ध में "रोड-मैप" तैयार किया जाएगा।
- 8.3 सत्त आधार पर आर्थिक क्षमतानुसार आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग स्टॉक) के सृजन एवं उससे सम्बद्ध अवस्थापना सुविधाओं, यथा-जलापूर्ति, ड्रेनेज सीवरेज, विद्युत-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 स्थानीय स्तर पर नगरों हेतु 15-20 वर्षों की अवधि के लिए महायोजनाएं तैयार की जाएंगी, जिनके अन्तर्गत आवास एवं शहरी अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान तथा विशेषकर शहरी गरीबों हेतु सुविधाएं उपलब्ध कराने पर विशेष बल दिया जाएगा। इसके अतिरिक्त महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना/सेक्टर प्लान के क्रियान्वयन हेतु निवेश योजनाएं भी तैयार की जाएंगी।
- 8.6 राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति के अन्तर्गत निजी एवं सहकारी क्षेत्र में कार्यरत संस्थाओं तथा अन्य हितबद्धों को कतिपय लाभ/रियायतें अनुमन्य की गई हैं, जो इस नीति के जारी होने के पूर्व के अथवा नए प्रकरणों में चुनिन्दा रूप में अनुमन्य नहीं होंगे, बल्कि इस नीति के प्राविधान समग्र रूप से लागू होंगे।
- 8.7 राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति एवं उसके अधीन बनाई गई 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।