



(Reg. No. AG-3278 Dt. 21.1.2003)

आगरा शहर भू-सम्पदा विकास संस्था AGRA CITY REAL ESTATE DEVELOPMENT ORGANISATION (AGRA REDCO – An Organisation of Leading Builders & Developers of Agra)

K.C. JAIN
PRESIDENT
M. 9412236072

SUSHIL CHAND GUPTA
VICE PRESIDENT
M. 9319129994

DEEPENDRA SHANKER AGARWAL
SECRETARY
M. 9837097847

SUSHIL AGARWAL
TREASURER

प्रतिष्ठा में,
माननीय श्री अखिलेश यादव
मुख्यमंत्री (प्रभारी—आवास एवं शहरी नियोजन विभाग),
उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।

श्रीमन्,

हार्दिक शुभकामनाएँ।

इस पत्र के माध्यम से आपके समक्ष आवास एवं शहरी नियोजन के संबंध में निम्न सुझाव विचारार्थ प्रस्तुत हैं:—

1- लैण्ड-पूलिंग के आधार पर नियोजित विकास को गतिशील किया जाय:

वर्तमान में भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 के अंतर्गत भूमि का अनिवार्य अर्जन (Compulsory Acquisition) एक बड़ी समस्या बन गया है, जिसके कारण अधिकांश विकास प्राधिकरणों के पास कोई लैण्डबैंक नहीं है और नियोजित विकास की दिशा में उनके द्वारा कोई प्रयास नहीं हो पा रहे हैं। अतः नियोजित विकास को प्रोत्साहित करने की दृष्टि से यह उचित होगा कि महाराष्ट्र और गुजरात के समान 'लैण्ड पूलिंग' (Land Pooling) के आधार पर नियोजित विकास किया जाय और भू-धारकों व किसानों को उनकी अविकसित भूमि के स्थान पर विकसित भूमि वापिस की जाय, जिसका वे स्वयं उपयोग कर सकते हैं अथवा उसका विक्रय कर सकते हैं। प्रदेश के आवास विभाग द्वारा इस संबंध में विधिक प्राविधान का प्रारूप वर्ष 2011 में बनाया था, जो उसकी वैबसाइट पर उपलब्ध है किन्तु अभी तक वह कानून नहीं बन सका है। लैण्ड-पूलिंग में पारदर्शिता हो और वह त्वरित गति से हो सके यह भी बनाये जाने वाले प्राविधानों में सुनिश्चित किया जाय। ऐसे कानून से यह लाभ होगा कि एक ओर तो प्राधिकरणों को कार्य मिल सकेगा और दूसरी ओर शहरों में नियोजित विकास को बढ़ावा मिल सकेगा।

2- ट्रांसफरेबल डवलपमेण्ट राइट्स (Transferable Development Rights) की अवधारणा को विधिक आधार (Legal Basis) दिया जाय:

वर्तमान में मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान में दर्शित मार्गों एवं जनोपयोगी सेवाओं के लिए चिन्हित भूमियों का अर्जन संभव नहीं हो पाता है क्योंकि प्राधिकरणों के पास इतने वित्तीय संसाधन नहीं हैं कि वे पार्कों, पुलिस थानों या हरित पट्टिकाओं आदि की भूमियों को अर्जित कर उन्हें विकसित करें। ऐसी जनोपयोगी सेवाओं की भूमियों को अर्जित न करने के कारण अनाधिकृत निर्माण को भी प्रोत्साहन मिलता है और मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान केवल कागज पर ही बने रह जाते हैं।

इस दिशा में यह आवश्यक है कि ट्रान्सफरेबल डवलपमेण्ट राइट्स (टी0डी0आर0) की अवधारणा को विधिक आधार (legal foundation) दिया जाय, जिसके अनुसार मास्टर प्लान रोड, ज़ोनल प्लान रोड, पार्क आदि की भूमि के बदले में भू-धारक /किसान को टी0डी0आर0 उपलब्ध कराये जायेंगे, जिसका अर्थ यह होगा कि वे ऐसे अधिकारों को बाजार में विक्रय कर सकेंगे, जिसका उपयोग निर्माणकर्ता अतिरिक्त तलक्षेत्र (Additional FAR) कर सकेंगे। महाराष्ट्र आदि अनेकों प्रदेशों में इस प्रकार के प्राविधान हैं और यह प्रयोग उत्तर प्रदेश में भी बहुप्रतीक्षित है।

3- **ई0डब्ल्यू0एस0 व एल0आई0जी0 का निजी विकासकर्ताओं के द्वारा निर्माण किये जाने की अनिवार्यता को शिथिल करने के संबंध में (Relaxing the requirement of compulsory construction of EWS & LIG units by private developers)**

शासनादेश दि0 26.9.201 के अनुसार वर्तमान में 3000 वर्ग0मी0 से अधिक के क्षेत्र की आवासीय योजनाओं के लिए EWS व LIG इकाईयों को बनाने की अनिवार्यता है। यह अनिवार्यता संलग्नक-1 में दिये गये सुझावों के अनुरूप शिथिल होनी चाहिए ताकि निजी क्षेत्र आवास के क्षेत्र में अपना सार्थक योगदान दे सकें।

3- **मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान में दर्शित मार्गों की भूमि का प्राधिकरण में स्वतः निहित होना (Automatic Vesting of the Land of Master Plan and Zonal Plan Road)**

नियोजित विकास का मुख्य आधार मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान में दर्शित मार्ग ही होते हैं, जिनका विकास किया जाना नियोजित विकास की दिशा में मुख्य आधार बनता है, किन्तु सभी विकास प्राधिकरणों में यह अनुभव रहा है कि मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान मार्गों का विकास नहीं हो सका, जिसमें सबसे बड़ी अड़चन मार्गों की भूमि की अनुपलब्धता है। ऐसी दशा में यह सुझाव कारगर सिद्ध हो सकता है कि मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान जैसे ही प्रभावी (come into force) हों, उनमें दर्शित मार्गों की भूमि इस शर्त के साथ प्राधिकरण में स्वतः निहित (Automatically vest) हो जाय कि उसका बाजार मूल्य भूमि के भौतिक कब्जे के समय भू-धारक /कृषक को दे दिया जायेगा। ऐसे 30प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 के विधिक प्राविधान से प्राधिकरण मार्गों की भूमि के अर्जन की प्रक्रिया से बच सकेगा एवं मार्ग विकसित हो सकेंगे।

4- **भवन व विन्यास मानचित्रों की ई-फाइलिंग व ई-स्वीकृति (E-filing & E-sanctions of Layout & Building Plans)**

भवन व विन्यास मानचित्रों की ई-फाइलिंग का प्राविधान होना चाहिए ताकि उनकी सॉफ्टकॉपी फाइल की जा सकें व उनका परीक्षण भी सुगम हो। भविष्य संदर्भ हेतु भी यह प्रक्रिया उत्कृष्ट होगी।

5- **मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान जी0पी0एस0 के आधार पर बनें (GPS enabled Master-plan & Zonal-plan)**

वर्तमान में जो मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान बनाये जाते हैं, वे भौतिक सर्वे (Physical Survey) के आधार पर बनाये जाते हैं, किन्तु जब उन्हें स्थल पर कार्यान्वित करने व चिन्हांकित करने का प्रश्न उठता है तो अनेक कठिनाईयाँ उत्पन्न होती हैं क्योंकि स्थल पर

विभिन्न भू-उपयोगों की भूमि कहाँ से कहाँ तक है और सड़क किन-किन गाटाओं से होकर जा रही है, यह चिन्हित करना अत्यन्त दुष्कर होता है, अतः यह उचित होगा कि जो भी मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान बनाये जायें वे सैटेलाइट इमेजरी के आधार पर बनाये जायें व जी0पी0एस0 इनेबिल्ड (GPS enabled) हों ताकि उनके आधार पर स्थल पर चिन्हांकन सम्भव हो।

6- सैटेलाइट इमेजरी के आधार पर अनाधिकृत निर्माणों को रोका जाय (Monitoring of unauthorized constructions on the basis of Satellite Imagery)

पंजाब के अनेक शहरों (जालन्धर आदि) में निर्माणों की मॉनीटरिंग सैटेलाइट इमेजरी के आधार पर की जाती है, जिसकी प्रक्रिया इस प्रकार होती है कि किसी आधार तिथि (base date) की सैटेलाइट इमेजरी को आधार बना लिया जाता है और उसके उपरान्त प्रत्येक तीन या छः माह के अंतराल पर पुनः ली गई सैटेलाइट इमेजरी को पूर्व की सैटेलाइट इमेजरी से तुलना कर यह मालूम कर लिया जाता है कि कहाँ-कहाँ निर्माण हुए हैं। इस प्रक्रिया से अनाधिकृत निर्माणों पर अंकुश लगाया जा सकता है। प्राधिकरणों के पास स्टाफ व अधिकारियों की कमी है, ऐसी स्थिति में सैटेलाइट इमेजरी तकनीक का उपयोग कर अनाधिकृत निर्माणों पर अंकुश लगाया जा सकता है जो नियोजित विकास की दिशा में एक महत्वपूर्ण कदम होगा।

7- स्टेक-होल्डर्स व विकासकर्ताओं से नियमित विचार-विनिमय (Regular interaction with Stake-holders and Developers)

नियोजित विकास में आने वाली समस्याओं के समाधान और आवास क्षेत्र को प्रोत्साहित करने की दृष्टि से शासन स्तर पर स्टेक-होल्डर्स व विकासकर्ताओं के साथ नियमित विचार-विमर्श किया जाना लाभप्रद होगा। इस विषय पर स्टेकहोल्डर्स, विकासकर्ताओं एवं प्राधिकरणों के मध्य विचार-मंथन व कार्यशालाएँ आयोजित किया जाना भी हितकारी होगा। ऐसा विचार-विमर्श मुख्य सचिव के स्तर पर किये जाने से अंतर्विभागीय समस्याओं का भी समाधान सम्भव हो सकेगा।

हमें विश्वास है कि आप हमारे उक्त सुझावों पर विचार करना चाहेंगे और उन्हें प्रदेश की आवास नीति में भी सम्मिलित करना चाहेंगे। उक्त सुझावों का कार्यान्वयन शहरों के नियोजित विकास की दिशा में एक मील का पत्थर सिद्ध होगा।

सद्भावनाओं सहित।

भवदीय

(दीपेन्द्र शंकर अग्रवाल)

सचिव

(के.सी. जैन)

अध्यक्ष