

राज्य शहरी आवास एवं शहरी पर्यावास नीति, 2013 (प्रारूप) के संबंध में
आयोजित संगोष्ठी दि० 1.4.2013 में विनम्र सुझाव

अनुक्रमणिका

क्र. सं.	विषय	पृष्ठ सं०
	अनुक्रमणिका	1
1.	पर्यटन उद्योग का विकास	2-3
2.	मास्टर प्लान व डवलपमेण्ट प्लान के मार्गों की भूमि का अर्जन व विकास	4-5
3.	EWS व LIG इकाईयों के निर्माण की अनिवार्यता-	6-7
4.	भवन उपविधियों में निर्धारित मानकों से अधिक किन्तु शमन उपविधियों में निर्धारित सीमा तक निर्माण की अनुमति	8
5.	संशोधित भवन उपविधियों में बढ़े तलक्षेत्र के सापेक्ष में आवासीय इकाईयों की संख्या में वृद्धि	9
6.	आवासीय व औद्योगिक क्षेत्रों के विकास के लिए लैण्डपूलिंग के सिद्धान्त को लागू करने के संबंध में	10
7.	मिट्टी खोदने की अनुमति व उसका शुल्क लेने का अधिकार प्राधिकरण को प्रदान किया जाय।	11
8.	निजी कॉलोनियों में जनसुविधाओं के उचित रखरखाव हेतु RWA	12
9.	भवन उपविधियों का पुनरीक्षण	13
10.	मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान जी०पी०एस० के आधार पर बनें	14
11.	सैटेलाइट इमेजरी के आधार पर अनाधिकृत निर्माणों को राकने के संबंध में	15
12.	जल की री-साइक्लिंग को अनिवार्य बनाये जाने के संबंध में	16

(के.सी. जैन)

अध्यक्ष

आगरा सिटी रैडिको, आगरा

“शंकर प्लाज़ा”, संजय प्लेस, आगरा।

मो० : 09412263072,

e-mail: kishanjain@gmail.com, kcjain@me.com

website: www.kcjain.in

सुझाव सं० 1**आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन द्वारा निर्गत राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2013 (प्रारूप) में संशोधन हेतु सुझाव**

6. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2013 की रणनीति			
बिन्दु	विषय	पृष्ठ सं०	सुझाव
6.3A	पर्यटन उद्योग का विकास	पृष्ठ सं० 34 पर जोड़ा जाय	<p>6.3A.1 होटलों को प्रोत्साहित करने हेतु भवन उपविधियों का रेशनेलाईजेशन—प्रदेश में पर्यटन उद्योग को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से होटल, रिसॉर्ट व पर्यटन गतिविधियों के संबंध में भवन उपविधियों को रेशनेलाईज किया जायेगा।</p> <p>6.3A.2 होटलों में आवास योग्य कमरे व टॉयलेट के न्यूनतम क्षेत्रफल—होटल निर्माण की अपेक्षाएँ (मॉडल भवन उपविधियों का अध्याय-5) में आवास युक्त कमरे व टॉयलेट आदि का न्यूनतम क्षेत्रफल अंकित नहीं है, अतः भवन उपविधियों को संशोधित कर प्रदेश में प्रमुखतः बजट होटलों को प्रोत्साहित किया जायेगा, जो कि वर्तमान आर्थिक परिदृश्य में स्वदेशी व विदेशी पर्यटकों की मांग है। बढ़ती हुई भूमि एवं निर्माण की दरों के दृष्टिगत होटलों में आवास योग्य कमरे (Habitable Room) का न्यूनतम क्षेत्रफल 8.0 वर्गमीटर होगा। पृथक शौचालय का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.90 वर्गमीटर और उसकी न्यूनतम चौड़ाई 0.90 मीटर होगी। बाथरूम का क्षेत्रफल 1.2 वर्गमीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 मीटर होगी जबकि संयुक्त बाथरूम और शौचालय का कुल क्षेत्रफल 1.8 वर्गमीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.00 वर्गमीटर होगी। अंतर्राष्ट्रीय स्तर पर अनेक होटल चेन छोटे साफ-सुथरे कमरे व कम मानवशक्ति के साथ होटलों को संचालित कर रहे हैं जिससे कम किराये पर होटलों के कमरे उपलब्ध हो सकें।</p>

		<p>6.3A.3 दो-स्टार श्रेणी तक के होटल “बजट श्रेणी” के होटल होंगे व तदनुसार पार्किंग की आवश्यकता होगी—भवन उपविधियों को संशोधित कर विश्वस्तरीय बजट होटल व उनकी चेन विकसित हो, जहाँ पर्यटक सुरक्षित रहें और साफ-सुथरे मित्रवत वातावरण में रह सकें। इसके लिए यह भी आवश्यक होगा कि दो-स्टार तक के होटलों को “बजट होटल” ही माना जाय तथा भवन उपविधियों के उपविधि सं० 5.5 में जो पार्किंग व्यवस्था दी गई है उसमें दो-स्टार श्रेणी तक के होटलों हेतु 100 वर्गमीटर तलक्षेत्र पर 1.5 पार्किंग स्थल की आवश्यकता हो। दो-स्टार श्रेणी तक के होटलों हेतु पार्किंग मानकों के शिथिलीकरण से प्रोत्साहन मिलेगा और वे वर्तमान में आयकर अधिनियम, 1961 के अंतर्गत दिये जाने वाली छूट से भी लाभान्वित हो सकेंगे।</p> <p>6.3A.4 विकास शुल्क में रियायत—होटल व पर्यटन गतिविधियों को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से उनके मानचित्र स्वीकृति के समय “विकास शुल्क” की देयता में भी रियायत की नीति हो, जिस प्रकार विद्यालय, बी०पी०ओ० व सूचना प्रौद्योगिकी हेतु शासन की नीति है।</p>
--	--	---

सुझाव सं० 2

विधिक एवं न्यामक सुधार में नवीन प्रस्तर संख्या 6.4.14 को सम्मिलित करना (पृष्ठ सं० 35)

क्र.सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	मास्टर प्लान व डवलपमेण्ट प्लान के मार्गों की भूमि का अर्जन व विकास	वर्तमान में UP Urban Planning & Development Act, 1973 के अंतर्गत जो मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान बनाये जाते हैं, उनमें जो सड़कें दिखाई होती हैं, उसको विकसित करने के लिए उनकी भूमि को Land Acquisition Act, 1894 के अंतर्गत अर्जित किया जाना आवश्यक होता है, जिसके कारण अधिकांश सड़कें विकसित नहीं हो सकी हैं और भूमि अर्जन के लिए प्राधिकरणों को नकद व्यय (Cash outflow) भी करना पड़ता है।	<ul style="list-style-type: none"> इस सम्बन्ध में यह उचित होगा कि UP Urban Planning & Development Act, 1973 में इस आशय का संशोधन कर दिया जाय कि मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान के प्रभावी होते ही उसमें प्रस्तावित समस्त सड़कों की भूमि सम्बन्धित प्राधिकरण में स्वतः निहित (automatic vesting) हो जाय ताकि सड़कों की भूमि के अर्जन की प्रक्रिया अपनाने की आवश्यकता न हो और सड़कों की भूमि को अतिक्रमण से बचाया जा सके। सड़कों की भूमि के बदले भू-धारक / किसान को 100 प्रतिशत कम्पैन्सेटरी एफ.ए.आर. (Compen-satory FAR) दिया जाय। वर्तमान में भवन उपविधियों में 50 प्रतिशत कम्पैन्सेटरी एफ.ए.आर. दिये जाने का प्राविधान है। दिये जाने वाला एफ.ए.आर. अन्तरणीय (Transferable FAR) हो ताकि यदि भू-धारक उसे किसी अन्य व्यक्ति को देकर पैसा प्राप्त करना चाहे तो प्राप्त कर सके। अन्य स्थान पर एफ.ए.आर. दिये जाने की स्थिति में जिलाधिकारी की स्टाम्प एक्ट के अंतर्गत निर्धारित सर्किल दरों के अनुसार सड़क में भूमि की कीमत एवं एफ.ए.आर. दिये जाने वाले स्थान की कीमत में पारस्परिक अनुपात को दृष्टिगत रखा जाय और तदनुसार ही दिये जाने वाले

			<p>एफ.ए.आर. के क्षेत्रफल का निर्धारण हो।</p> <ul style="list-style-type: none"> वर्तमान में प्राधिकरणों के पास इतनी धनराशि नहीं है कि वह सड़कों की समस्त भूमि का प्रतिकर भुगतान कर उनकी भूमि को अर्जित करा सके। अतः सड़कों की भूमि के स्थान पर 100 प्रतिशत अंतरणीय एफ.ए.आर. का विकल्प (option of transferrable FAR) सार्थक होगा और नियोजित विकास की दिशा में एक महत्वपूर्ण नीतिगत निर्णय सिद्ध होगा। प्रस्तावित संशोधन इस प्रकार किया जा सकता है:— “On enforcement of the Master-plan or Zonal Development Plan, as the case may be, the land earmarked for roads therein shall stand automatically vested in the authority and the owner thereof shall be entitled to get transferrable FAR in lieu of the land, vested in the Authority in accordance with the the procedure thereof as may be prescribed or in the alternative, the owner shall be entitled to get compensation equivalent to the circle rate, as may be fixed by the Collector under the UP Stamp (Valuation of Property) Rules, 1997 or any other Law for the time being in force.”
--	--	--	--

सुझाव सं0 3

नगरीय निर्धनों हेतु अफोर्डेबल हाउसिंग के प्रस्तर संख्या 6.3.1 में संशोधन (पृष्ठ सं0 32)
शासनादेश दि0 26.9.2011 एवं 7.10.2011 में संशोधन हेतु आवश्यकता एवं सुझाव

क्र.सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	EWS व LIG इकाईयों के निर्माण की अनिवार्यता—	शासनादेश दि0 26.9.2011 के अनुसार वर्तमान में 3000 वर्गमीटर से अधिक के क्षेत्र की आवासीय योजनाओं के लिए EWS व LIG इकाईयों को बनाने की अनिवार्यता है।	<ul style="list-style-type: none"> • विभिन्न आय गुप के व्यक्तियों को साथ-साथ रहना व्यवहारिक रूप से सम्भव नहीं है। • शासनादेश लागू होने के बाद प्राधिकरणों में मानचित्र स्वीकृति लगभग रुक सी गई है एवं निर्माण कार्य भी नहीं हो रहा है। अनधिकृत निर्माणों को भी बढ़ावा मिल रहा है। • सामान्य सुविधायें (common facilities) किस प्रकार उच्च आय वर्ग के अपार्टमेन्ट स्वामियों एवं EWS व LIG के स्वामियों के द्वारा साथ-साथ प्रयोग किया जाना अव्यवहारिक है। • अतः शासनादेश संशोधित होने की आवश्यकता है।
2.	भूखण्डीय विकास (Plotted Development) में कोई क्रॉस सब्सिडाईजेशन (cross subsidization) सम्भव नहीं	Plotted Development में भी उत्तर प्रदेश शासन द्वारा EWS व LIG की इकाईयों के निर्माण की अनिवार्यता है।	<ul style="list-style-type: none"> • भूखण्डीय विकास में ऐसी अनिवार्यता समाप्त होनी चाहिए। • प्लॉटेड डवलपमेन्ट में क्रॉस सब्सिडाईजेशन (cross subsidization) सम्भव नहीं होगा। • जब विकासकर्ता बनाये गये विन्यास मानचित्र में भवनों का निर्माण ही नहीं कर रहा है, तो यह अनिवार्यता कि वह EWS और LIG इकाई बनाये उचित भी नहीं है। • प्लॉटेड डवलपमेन्ट में अतिरिक्त एफ.ए.आर. (Additional FAR) की अवधारणा व्यवहारिक नहीं है।

3.	शासनादेश के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 का निर्धारण	वर्तमान में 3000 वर्गमीटर अथवा उससे अधिक भूमि के मानचित्र पर यह शासनादेश प्रभावी है।	<ul style="list-style-type: none"> ● यह शासनादेश संशोधित हो बड़े क्षेत्र की योजनाओं के लिए ही लागू होना चाहिए, जैसा कि भवन उपविधियों में पूर्व में निर्धारित था।
4.	योजना स्थल से अन्यत्र EWS व LIG इकाइयों का निर्माण	वर्तमान में 3000 वर्गमी. से लेकर 1.0 हैक्टेयर तक की योजनाओं के लिए यह अनुमन्यता है कि प्रस्तावित स्थल से लगभग 1 कि.मी. के अर्धव्यास में स्थित आवासीय भू-उपयोग की भूमि पर अपेक्षानुसार आवासीय इकाई के निर्माण की अनुमति है।	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.0 किमी. अर्धव्यास की अनिवार्यता समाप्त करते हुए विकास प्राधिकरण के 'विकास क्षेत्र' में कहीं भी आवासीय भूमि पर अनुमन्य होना चाहिए। ● यह अनुमति सभी योजनाओं के लिए होनी चाहिए। मात्र 1.0 हैक्टेयर तक की योजनाओं के लिए यह सुविधा सीमित नहीं होनी चाहिए।
5.	बैंक गारण्टी (Bank Guarantee)	EWS व LIG भवनों की भूमि व भवनों के निर्माण की आंकलित लागत के संतुलित शतप्रतिशत बैंक गारण्टी देनी है।	<ul style="list-style-type: none"> ● बैंक गारण्टी समाप्त होनी चाहिए क्योंकि इसके लिए निर्माणकर्ता को अतिरिक्त आर्थिक संसाधन (Financial Resources) जुटाने पड़ेंगे और बैंक को गारण्टी निर्गत करने हेतु शुल्क भी देना होगा। ● अपार्टमेन्ट एक्ट, 2010 के आने के उपरान्त बिना पूर्णता प्रमाण-पत्र के कोई इकाई विक्रय नहीं की जा सकती है और पूर्णता प्रमाण-पत्र उसी स्थिति में निर्गत होना चाहिए जब EWS व LIG की इकाइयाँ बन जायें।
6.	भवनों का आवंटन	शासनादेश में आवंटन उपाध्यक्ष /आवास आयुक्त की अध्यक्षता में शासन द्वारा गठित समिति द्वारा किया जाना है।	<ul style="list-style-type: none"> ● ऐसी आवंटन प्रक्रिया से व्यवहारिक कठिनाइयाँ हैं। ● विकासकर्ता निर्माण के पूर्व ही बुकिंग कर लेते हैं और बुकिंग से प्राप्त होने वाली राशि का निर्माण कार्य में प्रयोग करते हैं। ● शासनादेश में दी गई आवंटन प्रक्रिया के दृष्टिगत यह संभव नहीं होगा और विकासकर्ताओं को अपने संसाधनों से निर्माण करना होगा जो आर्थिक रूप से संभव नहीं हो सकेगा।

सुझाव सं0 4

विधिक एवं न्यामक सुधार में नवीन प्रस्तर संख्या 6.4.3A को सम्मिलित करना (पृष्ठ सं0 34)

शमनीय सीमा (Compoundable Limits) तक की स्वीकृति निर्माण के पूर्व (Pre-Construction) प्रदान करने के सम्बन्ध में।

क्र. सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	भवन उपविधियों में निर्धारित मानकों से अधिक किन्तु शमन उपविधियों में निर्धारित सीमा तक निर्माण की अनुमति	<p>वर्तमान में UP Urban Planning & Development Act, 1973 के अंतर्गत शमन उपविधियाँ बनाई हुई हैं, जिनके अनुसार शमनीय सीमा तक किये गये निर्माण शमनीय (compoundable) हैं।</p> <p>दूसरे शब्दों में मानचित्र भवन उपविधियों के मानकों के अनुसार स्वीकृत होता है किन्तु यदि कोई व्यक्ति अनधिकृत रूप से अधिक निर्माण कर लेता है जो कि शमन उपविधियों (Compounding Byelaws) के अनुरूप शमनीय होता है तो निर्माणोपरान्त (after construction) शमन (compound) किया जाता है।</p>	<p>इस सम्बन्ध में यह सुझाव है कि शमनीय सीमा (compoundable limits) तक निर्माण के पूर्व (at pre-construction stage) भी निर्माण की स्वीकृति प्रदान कर दी जाय ताकि प्राधिकरण के प्रवर्तन विभाग को शमन शुल्क (compounding charges) सुगमता से प्राप्त हो जाय और प्रवर्तन कार्य में अनियमितताओं से बचा जा सके।</p>

सुझाव सं0 5

भूमि जुटाव एवं प्रबंधन में नवीन प्रस्तर संख्या 6.2.4A को सम्मिलित करना (पृष्ठ सं0 31)

नयी भवन उपविधियों में तलक्षेत्र (FAR) में वृद्धि की गई है किन्तु आवासीय इकाईयों की संख्या (number of residential units) नहीं बढ़ायी गई है

क्र. सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	संशोधित भवन उपविधियों में बड़े तलक्षेत्र के सापेक्ष में आवासीय इकाईयों की संख्या में वृद्धि	वर्ष 2011 में शासन द्वारा भूमि की बढ़ती हुई कीमतों को देखते हुए अधिक तलक्षेत्र (FAR) की अनुमति है किन्तु अनुमन्य आवासीय इकाईयों (permissible residential units) की संख्या में वृद्धि नहीं की गई है, जिसके कारण तलक्षेत्र (FAR) में वृद्धि के उपरान्त भी भवन निर्माणकर्ता अधिक आवासीय इकाईयाँ नहीं बना सकता है।	इस सम्बन्ध में यह सुझाव है कि अनुमन्य आवासीय इकाईयों की संख्या (permissible residential units) बढ़ायी जाय ताकि आवासीय समस्या के समाधान की दिशा में बड़े हुए तलक्षेत्र का लाभ मिल सके।

सुझाव सं0 6

भूमि जुटाव एवं प्रबंधन में नवीन प्रस्तर संख्या 6.2.1 को सम्मिलित करना (पृष्ठ सं0 31)

लैण्डपूलिंग (Land Pooling) के द्वारा नियोजित विकास (Planned Development) को प्रोत्साहन

क्र. सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	आवासीय व औद्योगिक क्षेत्रों के विकास के लिए लैण्डपूलिंग के सिद्धान्त को लागू करने के संबंध में	वर्तमान में लैण्ड पूलिंग के सम्बन्ध में विधेयक का प्रारूप वर्ष 2011 में बनाया गया था किन्तु वह अभी तक कानून नहीं बन सका है।	<ul style="list-style-type: none"> ● लैण्डपूलिंग के इस सिद्धान्त को लागू करने से भूधारकों और किसानों का सीधा-सीधा लाभ होगा और शहर विकसित होंगे। ● अभी हाल में हरियाणा राज्य ने भी औद्योगिक आस्थानों (industrial estate) की भूमि के लिए लैण्डपूलिंग के सिद्धान्त को लागू किया है और प्रत्येक भूधारक को उसकी भूमि का चौथाई क्षेत्रफल विकसित भूमि के रूप में दिये जाने का निर्णय लिया गया है। ● नियोजित विकास की दिशा में लैण्डपूलिंग का यह विकल्प उत्तर प्रदेश राज्य के हाउसिंग सैक्टर व औद्योगिक परिदृश्य में आशातीत परिवर्तन ला सकता है। ● प्राधिकरणों को भी लैण्डपूलिंग के माध्यम से अतिरिक्त कार्य मिलेगा और वे नियोजित विकास सुनिश्चित करने के अपने उद्देश्य को प्राप्त कर सकेंगे।

सुझाव सं0 7

विधिक एवं न्यामक सुधार में प्रस्तर संख्या 6.4.1A को जोड़ा जाय (पृष्ठ सं0 34)

मिट्टी खोदने की अनुमति व उसका शुल्क लेने का अधिकार प्राधिकरण को प्रदान किया जाय।

क्र. सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	मिट्टी खोदने की अनुमति व उसका शुल्क लेने का अधिकार प्राधिकरण को प्रदान किया जाय।	वर्तमान में बेसमेण्ट बनाने के लिए जिलाधिकारी से खनन की अनुमति लेनी होती है, जिससे निर्माण विलम्बित होते हैं।	<ul style="list-style-type: none"> बेसमेण्ट हेतु मिट्टी खोदने की अनुमति प्राधिकरण स्तर पर ही "दि माइन्स एण्ड मिनिरल्स एक्ट, 1957" के अंतर्गत प्रदान की जाय ताकि निर्माण में विलम्ब न हो और शुल्क को प्राधिकरण द्वारा जिलाधिकारी को हस्तान्तरित कर दिया जाय।

सुझाव सं0 8

अवस्थापना, विकास एवं रखरखाव के अंतर्गत प्रस्तर सं0 6.5.10 को जोड़ा जाय (पृष्ठ 36)

निजी कॉलोनियों में भी रखरखाव हेतु RWA का गठन अनिवार्य हो।

क्र. सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	निजी कॉलोनियों में जनसुविधाओं के उचित रखरखाव हेतु RWA	वर्तमान में निजी कॉलोनियों में जनसुविधाओं जैसे—जलापूर्ति, सफाई, पार्क व सड़कों का रखरखाव आदि कठिन हैं क्योंकि न तो RWA की अनिवार्यता है और न ही उसे विधिक अधिकार है।	<ul style="list-style-type: none"> उ0प्र0 अपार्टमेण्ट, 2010 के अनुरूप ही निजी कॉलोनियों में भी RWA की अनिवार्यता हो, जो मॉडल बाइलॉज के अंतर्गत कार्य करे, जो अपार्टमेण्ट एक्ट के मॉडल बाइलॉज के अनुरूप हों। जहाँ कॉलोनी नगर निगम की सीमा के अन्दर स्थित नहीं है वहाँ निजी कॉलोनी की जनसुविधाओं को RWA को हस्तगत कराने की अनिवार्यता होनी चाहिए। इससे कॉलोनियों की जनसुविधाओं का रखरखाव सुगम हो सकेगा।

सुझाव सं० 9

नियोजित एवं सुस्थिर शहरों के विकास के अंतर्गत प्रस्तर सं० 6.1.8 को जोड़े जाने के संबंध में (पृष्ठ संख्या 31)

भवन उपविधियों का समय-समय पर पुनरीक्षण।

क्र. सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	भवन उपविधियों का पुनरीक्षण	वर्तमान में भवन उपविधियों के पुनरीक्षण की कोई समय-सीमा नहीं है। (Timebound Revision of Building Byelaws)	<ul style="list-style-type: none"> उचित होगा कि प्रस्तर सं० 6.1.8 को निम्नानुसार जोड़ दिया जाय:- भवन एवं निर्माण उपविधियों को प्रत्येक दो वर्ष के अंतराल पर पुनरीक्षित कर उन्हें जन-अपेक्षाओं के अनुरूप बनाया जायेगा ताकि अनाधिकृत निर्माणों पर अधिक से अधिक रोक लग सके।

सुझाव सं० 10

नियोजित एवं सुस्थिर शहरों के विकास के अंतर्गत प्रस्तर सं० 6.1.6 में जोड़े जाने के संबंध में (पृष्ठ संख्या 31)

**मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान जी०पी०एस० के आधार पर बनें
(GPS enabled Master-plan & Zonal-Plan)**

क्र. सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	मास्टर प्लान व ज़ोनल प्लान जी०पी०एस० के आधार पर बनें	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,	<ul style="list-style-type: none"> ● यह उचित होगा कि जो भी मास्टर-प्लान व ज़ोनल-प्लान बनाये जायें वे सैटेलाइट इमेजरी के आधार पर बनाये जायें व जी०पी०एस० इनेबिल्ड (GPS enabled) हों ताकि उनके आधार पर स्थल पर चिन्हांकन सम्भव हो।

सुझाव सं0 11

प्रौद्योगिक सहायता एवं उसका अन्तरण के प्रस्तर सं0 6.8.5 में जोड़े जाने के संबंध में (पृष्ठ संख्या 39)

सैटेलाइट इमेजरी के आधार पर अनाधिकृत निर्माणों को राकेने के संबंध में
(Monitoring of unauthorized constructions on the basis of Satellite Imagery)

क्र. सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	सैटेलाइट इमेजरी के आधार पर अनाधिकृत निर्माणों को राकेने के संबंध में		<ul style="list-style-type: none"> पंजाब के अनेक शहराकें (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 समे 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।

सुझाव सं० 12

पर्यावरण एवं परिस्थिति की सुधार में प्रस्तर सं० 6.10.13 को जोड़े जाने के संबंध में (पृष्ठ संख्या 42)

जल की री-साइक्लिंग को अनिवार्य बनाये जाने के संबंध में

क्र. सं.	विषय	वर्तमान प्राविधान	सुझाव
1.	जल की री-साइक्लिंग को अनिवार्य बनाये जाने के संबंध में		<ul style="list-style-type: none"> • ग्रुप हाउसिंग व कॉलोनियों आदि में वेस्ट वॉटर के रीसाइक्लिंग को अनिवार्य किया जाय ताकि भूगर्भीय जल पर कम से कम दबाव बने।