उत्तर प्रदेश ड्राफ्ट री–डेवल्पमेन्ट पॉलिसी, 2024 के सम्बन्ध में सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन की अध्यक्षता में गठित समिति की दिनांक 06.12.2024 को अपरान्ह 1.00 बजे आवास एवं विकास परिषद् के सभाकक्ष में आयोजित बैठक का कार्यवृत्त।

उपस्थितिः–

1. श्री अतुल वत्स, उपाध्यक्ष, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण (ऑनलाईन),
2. श्री पुलकित गर्ग, उपाध्यक्ष, वाराणसी विकास प्राधिकरण (ऑनलाईन),
3. श्री अनिल कुमार मिश्र, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
4. श्री रवि जैन, निदेशक, आवास बन्धु,
5. श्री के.के. गौतम, मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण,
6. श्री विजय सिंह, नगर नियोजक, मेरठ विकास प्राधिकरण (ऑनलाईन),
7. श्री एन.आर. वर्मा, सलाहकार, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।

उपाध्यक्ष, वाराणसी विकास प्राधिकरण द्वारा शासन को उपलब्ध करायी गई उत्तर प्रदेश ड्राफ्ट री–डेवल्पमेन्ट पॉलिसी, 2024 के क्रम में अन्य राज्यों में इस प्रकार की प्रचलित नीतियों का अध्ययन कर आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियन्त्रणाधीन सभी अभिकरणों हेतु री–डेवल्पमेन्ट पॉलिसी तैयार किये जाने के लिए आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 के कार्यालय आदेश संख्या–आई/800501/2024/8–3099/113/2024, दिनांक 20.11.2024 द्वारा सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया है। प्रश्नगत समिति की बैठक दिनांक 06.12.2024 को अपरान्ह 1.00 बजे आवास एवं विकास परिषद् के सभाकक्ष में आयोजित हुई। उक्त बैठक में आवास बन्धु द्वारा री–डेवल्पमेन्ट पॉलिसी का "पॉवर प्वाईंट प्रजेन्टेशन" किया गया, जिसमें री–डेवल्पमेन्ट की आवश्यकता एवं औचित्य, देश के अन्य राज्यों में प्रचलित री–डेवल्पमेन्ट नीतियों से तुलना, री–डेवल्पमेन्ट के विभिन्न मॉडल्स तथा री–डेवल्पमेन्ट पॉलिसी के सम्बन्ध में आवास बन्धु द्वारा चिन्हित विचारणीय बिन्दुओं पर विचार–विमर्श हुआ, जिसके क्रम में निम्नानुसार मत स्थिर हुआः–

(1) तकनीकी रूप से री–डेवल्पमेन्ट का कार्य–क्षेत्र पुराने एवं जीर्ण–शीर्ण भवनों के पुनर्विकास तक सीमित है, जबकि शहरों के पुराने बसे क्षेत्रों के अन्तर्गत जीर्ण–शीर्ण भवनों के अतिरिक्त भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाएं, आर्थिक विकास, सामाजिक एवं पर्यावरणीय स्थिति में सुधार की आवश्यकता है, ताकि शहरों के पुराने क्षेत्रों की रिहायशी प्रयोजन एवं व्यवसाय के संचालन हेतु उपयुक्तता बनी रहे और जीवन की गुणवत्ता में सुधार हो। अतः प्रस्तावित नीति का शीर्षक अर्बन री–डेवल्पमेन्ट पॉलिसी के स्थान पर "अर्बन री–जनरेशन पॉलिसी" रखे जाने हेतु मत स्थिर हुआ।

(2) अर्बन रीजनरेशन पॉलिसी के अन्तर्गत पुराने एवं जीर्ण–शीर्ण भवनों के अतिरिक्त रूग्ण/बन्द पड़ी औद्योगिक इकाइयों से अध्यासित भूमि, ऐसे क्षेत्र, जिनकी

.....2

संरचनात्मक दशा निम्न स्तरीय/दयनीय हो, भूमि का ''सब–ऑप्टिमल'' उपयोग हो, भीड़युक्त एवं पर्याप्त अवस्थापना सुविधाओं एवं सेवाओं से वंचित हो तथा शहरों के घने बसे/भीड़ वाले क्षेत्रों में स्थित 'नॉन–कन्फार्मिंग' उपयोग यथा–कारागार बस टर्मिनल/डिपो, आदि से अध्यासित भूमि का पुनरोद्धार, आदि भी शामिल होने चाहिए।

(3) नीति को लागू करने हेतु वर्तमान में यद्यपि विधिक प्राविधान नहीं हैं तथापि यह मत स्थिर हुआ कि अधिनियम में प्राविधान करने हेतु चूंकि अधिक समय लगने की सम्भावना है, अतः इस नीति को नीतिगत व्यवस्था के रूप में ही लागू किया जाना उचित होगा।

(4) नीति के अन्तर्गत भवनों की आयु के निर्धारण, योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल, आदि युक्तियुक्त पात्रता मापदण्ड निर्धारण पर चर्चा हुई और यह तय पाया गया कि भवनों की आयु में शिथिलता हेतु शासकीय अभिकरण अपने विवेकानुसार ''केस–टू–केस आधार पर'' शिथिलता प्रदान कर सकेगा।

(5) महायोजना/जोनल डेवल्पमेन्ट प्लान के अन्तर्गत चिहिन्त हेरिटेज़ जोन्स/क्षेत्रों/भवनों को इस नीति की परिधि से बाहर रखने का निर्णय लिया गया।

(6) री–जनरेशन की प्रक्रिया को प्रोत्साहन देने एवं व्यवहारिक रूप से सफल बनाने हेतु विकासकर्ता को विधिक इन्सेन्टिव्स यथा–उच्च भू–उपयोग, मिश्रित भू–उपयोग, भू–उपयोग परिवर्तन प्रक्रिया में सरलीकरण, फ्लैक्सिबल प्लानिंग नॉर्म्स एवं जोनिंग रेगुलेशन्स, हाई डेन्सिटी एवं एफ.ए.आर., भूखण्ड आमेलन तथा मानचित्र के अनुमोदन हेतु सिन्गल विन्डो क्लियरेन्स, आदि के लिए स्पष्ट प्राविधान शामिल किये जाने चाहिए।

(7) नीति के अन्तर्गत अर्बन री–जनरेशन की प्रक्रिया का निर्धारण भी किया जाए, जिसके अन्तर्गत कार्यदायी संस्था का चिन्हीकरण, योजना का डीमार्केशन, लाभार्थियों से कस्लटेशन, डी.पी.आर. की संरचना एवं अनुमोदन, इम्पलीमेन्टेशन शेड्यूल, परफार्मेन्स गारन्टी, ट्रांजिट एकोमोडेशन, योजना का रख–रखाव तथा योजना क्रियान्वयन की मॉनीटरिंग के सम्बन्ध में प्राविधान शामिल किए जायें।

अन्त में बैठक धन्यवाद ज्ञापन के साथ समाप्त हुई और यह अपेक्षा की गयी कि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण प्रस्तावित नीति के सम्बन्ध में अपने सुझाव दिनांक 16.12.2024 तक निदेशक, आवास बन्धु को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

(रवि जैन)
निदेशक, आवास बन्धु,
सदस्य–संयोजक, समिति

(डा0 बलकार सिंह)
सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन,
उत्तर प्रदेश शासन
अध्यक्ष, समिति