अनुलग्न. 71

संख्या–1311/8–3–16–297 विविध/2016

प्रेषक,

सदा कान्त,
अपर मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सं. 2231/आ-3-1/2016
28-12-16

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, लखनऊ दिनांक: 27 दिसम्बर, 2016

विषय– विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत 'नए/अविकसित क्षेत्रों' में ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य बेसिक एवं क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के मानकों में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या–3589/8–3–2011–11 विविध/08, दिनांक 04.8.2011 के क्रम में विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर–3.5.1 टिप्पणी (VII) के अन्तर्गत 'नए/अविकसित क्षेत्रों' में निजी स्वामित्व की भूमि पर ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य एफ.ए.आर. के सम्बन्ध में निम्न प्राविधान किया गया है:–

"नए/अविकसित क्षेत्र में जहां भू–स्वामी की निजी भूमि है, वहां ग्रुप हाउसिंग के लिए 1.5 से अधिक परन्तु 2.5 एफ.ए.आर. तक के लिए क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क देय होगा, जिस हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी तथा 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।"

2. इस सम्बन्ध में शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि अधिसूचना दिनांक 04.8.2011 के क्रम में नए/अविकसित क्षेत्रों में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवन्टित भूमि पर ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 2.5 तथा निजी स्वामित्व की भूमि के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य किया गया है अर्थात् एक ही प्रकृति के क्षेत्र (नए/अविकसित क्षेत्र) में भूमि के स्वामित्व के आधार पर एफ.ए.आर. के मानकों में भेदभाव है, जो न्यायसंगत (इक्वीटेबल) नहीं है। इसके अतिरिक्त रिट याचिका संख्या–60774 ऑफ 2015 लवलेश कुमार मिश्रा एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में मा. उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा नए/अविकसित क्षेत्रों में 2.5 एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में दिनांक 15.11.2016 को निम्न आदेश पारित किया गया है:–

"In the present matter we find that entire demand has been raised towards purchasable FAR on the basis of Government Order dated 4.8.2011 and the same has been charged as per sub-clause (3) of the notification dated 25.09.2008. In the counter affidavit specific stand has been taken by the VDA that towards the charge relating to FAR the same has been levied in pursuance of the Government Order dated 4.8.2011 appended as Annexure CA-2 to the counter affidavit. The said Government Order had been relied upon sub-clause (3) of Notification dated 25.09.2008 by which purchasable

FAR had been sanctioned but at the same time it has also been averred that the charges s the rate of purchasable FAR, find place in Clause 3 (3) of the said notification. Once t question is to be sanctioned in new/ undeveloped area, where as per building bye-laws and ... 2014 the permissible FAR is 2.5, then we are of the considered opinion that reliance on the Government Order dated 4.8.2011 is impermissible, until the statutory rules are framed. We also find that no doubt the purchasable FAR and purchasable dwelling units are also defined in the Development Fee Rules of 2014 but no rate of purchasable dwelling unit and purchasable FAR are provided. The petitioners have also come with categorical stand that they have never moved any application for excess construction of permissible dwelling units and FAR. As such we are of the considered opinion that the impugned demand qua the FAR cannot sustain and are accordingly set aside. The VDA is not entitled to demand towards FAR. But in case the petitioners exceed permissible limit of 2.5, then definitely as per the building bye-laws the same would be payable. So far as other demands are concerned, the same may be calculated as per the demand appended along with supplementary counter affidavit and quoted above. Accordingly fresh demand may be recalculated within six weeks.

The writ petition is allowed accordingly."

3. उपरोक्त के दृष्टिगत शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि नए/अविकसित क्षेत्रों में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद् द्वारा आवंटित भूमि व निजी स्वामित्व की भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के लिए एफ.ए.आर. के मानक एक समान रखे जाएं। तत्क्रम में नए/अविकसित क्षेत्रों में विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा आवंटित भूमि तथा निजी स्वामित्व की भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के लिए समान रूप से 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके दृष्टिगत विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के वर्तमान प्रस्तर–3.5.1 टिप्पणी (VII) को विलोपित किया जाता है।

4. मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अध्याय–3 के प्रस्तर–3.5.1 में उपरोक्तानुसार प्रस्तावित संशोधन को प्राधिकरण बोर्ड बैठक में प्रस्ताव अंगीकृत कर लागू करना सुनिश्चित करें।

भवदीय,

सदा कान्त
अपर मुख्य सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. नियन्त्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
3. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
5. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से कि इस शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अप–लोड कराना सुनिश्चित करें।
6. गार्ड फाईल हेतु।

आज्ञा से,

(शिवजनम चौधरी) 27/12
विशेष सचिव