ई–मेल

प्रेषक,

डॉ0 नितिन रमेश गोकर्ण,
अपर मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 **लखनऊः दिनांकः 12 मार्च, 2024**

विषयः– **हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा (टी.डी.आर.) उपविधि–2022 के प्राविधानों के क्रियान्वयन संबंधी।**

महोदय,

कृपया (हस्तान्तरणीय विकास अधिकारों की अनुज्ञा) उपविधि, 2022 (टी.डी.आर. उपविधि–2022) निर्गत किये जाने संबंधी अधिसूचना संख्या–2119/आठ–3–22–10 विविध/2019 दिनांक 23.03.2022 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। उक्त उपविधि के प्राविधानों के अन्तर्गत योजना में किसी सुविधा के लिए आरक्षित भूमि को भू–स्वामी द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क एवं भार मुक्त अभ्यर्पित किये जाने पर संबंधित भू–स्वामी को प्रतिपूरक एफ.ए.आर. उपलब्ध कराये जाने की व्यवस्था है, जिसका उपयोग वह स्वयं कर सकेगा अथवा किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरित कर सकेगा। ''सुविधा'' के अन्तर्गत सड़क, पार्क और खुला स्थान, हरित पट्टी और/या योजना में यथा अभिहित सुविधाओं, सेवाओं, उपयोगिताओं और सुख साधनों सहित कोई अन्य सार्वजनिक कार्य अथवा जिसे सरकार द्वारा गजट में अधिसूचना द्वारा इस उपविधि के प्रयोजनार्थ सुविधा निर्दिष्ट किया जाए सम्मिलित हैं।

2. उपविधि के प्राविधानों के अन्तर्गत उक्त सुविधाओं से संबंधित भू–क्षेत्रों जहां प्राधिकरण को सुविधाओं के विकास हेतु भूमि की आवश्यकता है, को 'टी.डी.आर. सेन्डिंग जोन्स' तथा ऐसे क्षेत्रों जिनमें भू–स्वामी द्वारा निःशुल्क अभ्यर्पित की गयी भूमि के एवज में प्राप्त प्रतिपूरक एफ.ए.आर. का उपयोग किया जा सकेगा, ऐसे क्षेत्रों को 'टी.डी.आर. रिसीविंग जोन' के रूप में चिन्हित किये जाने की व्यवस्था की गयी है।

3. टी.डी.आर. उपविधि–2022 के क्रियान्वयन हेतु शासनादेश संख्या–2456/आठ–3–22–10 विविध/2019 दिनांक 23.09.2022 द्वारा ''सुविधा'' के अन्तर्गत परिभाषित सड़क, पार्क, खुला स्थान, हरित पट्टी, सार्वजनिक सुविधा आदि के विकास हेतु प्राधिकरण के क्षेत्रान्तर्गत टी.डी.आर. उपविधि–2022 के प्राविधानों का उपयोग करते हुए ''सुविधा'' का चिन्हांकन एवं उसका विकास किये जाने हेतु अग्रेतर कार्यवाही शीर्ष प्राथमिकता के आधार पर कराने के निर्देश दिये गये हैं।

4. टी.डी.आर. उपविधि–2022 के अन्तर्गत टी.डी.आर. सेन्डिंग व रिसीविंग जोन के चिन्हांकन संबंधी शासनादेश संख्या–1611/आठ–3–23–10 विविध/2019 दिनांक 06.07.2023 द्वारा उपविधि के प्राविधानों के अन्तर्गत टी.डी.आर. उद्भव करने वाले और प्राप्त करने वाले क्षेत्रों के चिन्हांकन संबंधी कार्यों को पूर्ण कराने के निर्देश दिये गये हैं। इस संबंध में समय समय पर शासन स्तर पर सम्पन्न बैठकों में भी टी.डी.आर. का उपयोग कर सुविधा के विकास हेतु विकास प्राधिकरणों को निर्देशित भी किया गया है परन्तु इस संबंध में अपेक्षित प्रगति दृष्टिगोचर नहीं हो रही है।

5. टी.डी.आर. उपविधि–2022 के अन्तर्गत भू–स्वामियों के लिए भूमि अभ्यर्पित किये जाने एवं इसके क्रियान्वयन हेतु भू–स्वामियों के लिए टी.डी.आर. को आकर्षक बनाने हेतु शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त महायोजना में दर्शित निर्मित, विकसित व नये अविकसित क्षेत्रों में टी.डी.आर. उपविधि के अन्तर्गत चिन्हित रिसीविंग जोन्स में प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित) के अन्तर्गत अनुमन्य क्रय योग्य एफ.ए.आर. के लिए विकासकर्ता द्वारा आवेदन किये जाने पर आगणित क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के आंशिक भाग का भुगतान टी.डी.आर. उपविधि के प्राविधानों के अन्तर्गत डी.आर.सी. धारक को किये जाने की व्यवस्था का प्राविधान करते हुए निम्नानुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

(1) टी.डी.आर. उपविधि–2022 के प्राविधानों के अन्तर्गत सुविधाओं के रूप में विकास प्राधिकरणों द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों को 'टी.डी.आर. सेन्डिंग जोन्स' के रूप में चिन्हित किया जाये। जिससे कि इनके लिए टी.डी.आर. उपलब्ध कराया जा सके :–

(क) महत्वपूर्ण महायोजना मार्ग एवं संलग्न सुख साधन।
(ख) शहर में स्थित पार्क एवं खुला क्षेत्र, सिटी फारेस्ट।
(ग) अन्य कोई महत्वपूर्ण सुविधा। (उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम–1973 (यथा संशोधित–2023) के प्रस्तर–2(क) के अनुसार)

(2) टी.डी.आर. 'सेन्डिंग जोन्स' में सुविधाओं के विकास हेतु निःशुल्क अभ्यर्पित की जाने वाली भूमि के एवज में डी.आर.सी. के माध्यम से प्राप्त प्रतिपूरक एफ.ए.आर. के उपयोग अथवा हस्तान्तरण के माध्यम से इसके नगदीकरण की सहजता सुनिश्चित करने के उद्देश्य से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अन्तर्गत क्रय योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता वाले क्षेत्रों के अन्तर्गत टी.डी.आर. 'रिसीविंग जोन्स' के रूप में निम्नलिखित को प्राथमिकता के आधार पर चिन्हित किया जाये :–

(क) सड़क के विकास के दोनों तरफ के 01 कि.मी. का क्षेत्र।
(ख) अन्य सुविधा की स्थिति में 01 कि.मी. त्रिज्या का क्षेत्र।
(ग) उपरोक्त बिन्दु–(क) व (ख) में अनुमन्य क्रय योग्य एफ.ए.आर. की मांग न होने पर अन्य कोई उपयुक्त क्षेत्र। (उपयुक्त क्षेत्र से तात्पर्य आवासीय (ग्रुप हाउसिंग), व्यावसायिक, मिश्रित, कार्यालय, संस्थागत और सामुदायिक सुविधाएं भू–उपयोग क्षेत्र से है।)

(3) टी.डी.आर. उपविधि–2022 के प्राविधान को आकर्षक बनाने के लिए टी.डी.आर. की अनुमन्यता वाले क्षेत्रों में विकासकर्ता द्वारा क्रय योग्य एफ.ए.आर. के लिए भुगतान

की जाने वाली धनराशि के 50 प्रतिशत तक की धनराशि के समतुल्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता टी.डी.आर. के माध्यम से की जाये।

(4) टी.डी.आर. की उपलब्धता के आधार पर क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के लिए विकास प्राधिकरण द्वारा निर्गत मांग पत्र में टी.डी.आर. के माध्यम से अनुमन्य किये जाने वाले एफ.ए.आर. के अनुपात (प्रतिशत) का उल्लेख किया जायेगा जो कि टी.डी. आर. की उपलब्धता के आधार पर अधिकतम 50 प्रतिशत तक हो सकेगा।

6. इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया टी.डी.आर. उपविधि–2022 के प्रभावी क्रियान्वयन हेतु उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

Digitally Signed by डॉ० नितिन रमेश गोकर्ण
Date: 12-03-2024
Reason: Approved

(डॉ0 नितिन रमेश गोकर्ण)
अपर मुख्य सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

(1) समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
(2) समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
(3) सचिव, उत्तर प्रदेश भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
(4) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
(5) निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेब साइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
(6) गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
डॉ0 नितिन रमेश गोकर्ण
अपर मुख्य सचिव