

(केवल कार्यालय उपयोग के लिए)

राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2008

(प्रारूप)

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उत्तर प्रदेश शासन

विषय-सूची

क्र०सं०	विषय	पृष्ठ संख्या
	प्रस्तावना	
1.	शहरीकरण, आवास एवं अवस्थापना परिदृश्य	1-4
1.1	शहरीकरण की स्थिति	1
1.2	आवास की मांग एवं आपूर्ति	2
1.3	अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता	3
2.	राज्य सेक्टर की समीक्षा	5-8
2.1	संगठनात्मक व्यवस्था	5
2.2	भूमि अर्जन एवं विकास	5
2.3	सबके लिए आवास	6
2.4	छोटे एवं मध्यम नगरों की संगठित विकास योजना	7
2.5	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना	7
2.6	राज्य की सुविधाप्रदायक भूमिका	8
3.	शहरी आवास नीति-1995 की समीक्षा	9-20
3.1	महत्वपूर्ण नीतिगत प्रयास	9
3.2	नीतियों के क्रियान्वयन की समीक्षा	17
4.	शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2008 के उद्देश्य	21-25
4.1	सुस्थिर (सस्टेनेबल) शहरों का विकास	21
4.2	आर्थिक क्षमतानुसार आवास	22
4.3	'अनुकूल वातावरण' का सृजन	23
4.4	नियामक सुधार	23

4.5	संसाधनों में वृद्धि	24
4.6	'इन्कलूसिव' विकास	24
4.7	ऊर्जा एवं जल संरक्षण तथा स्वास्थ्यकर पर्यावरण	25
4.8	सार्वजनिक-निजी सहभागिता	25
4.9	प्रबन्ध सूचना प्रणाली	25
5.	शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2008 की रणनीति	26-39
5.1	भूमि जुटाव का प्रबन्धन	26
5.2	आर्थिक क्षमतानुसार आवास	27
5.3	विधिक एवं नियामक सुधार	29
5.4	आवास वित्त	30
5.5	अवस्थापना विकास को प्राथमिकता	31
5.6	प्रौद्योगिकी एवं इसका अन्तरण	33
5.7	निजी एवं सहकारी क्षेत्र का प्रोत्साहन	34
5.8	विद्यमान हाउसिंग स्टॉक का संरक्षण एवं सुधार	36
5.9	पर्यावरण एवं पारिस्थितिकी सुधार	36
5.10	नवीकरण ऊर्जा स्रोतों को प्रोत्साहन	37
5.11	शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों का समेकित विकास	38
5.12	प्रबन्धन एवं सूचना प्रणाली	38
6.	राज्य सरकार, शासकीय अभिकरणों, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की भूमिका	40-42
6.1	राज्य सरकार की भूमिका	40
6.2	शासकीय अभिकरणों की भूमिका	41
6.3	निजी एवं सहकारी क्षेत्र की भूमिका	42

7.	कार्य-योजना	43
----	-------------	----

प्रस्तावना

1. 'रोटी' और 'कपड़ा' के बाद 'आवास' मनुष्य की बुनियादी आवश्यकता है। 'आवास' का तात्पर्य केवल 'घर', 'मकान' अथवा 'आश्रय' से नहीं, बल्कि एक ऐसे 'पर्यावास' से है, जहाँ आवास से सम्बद्ध सभी आवश्यक जन-सुविधाएं यथा-जलापूर्ति, जल एवं मल निकास, विद्युत-आपूर्ति, यातायात एवं परिवहन व्यवस्था तथा सामुदायिक सुविधाएं आदि उपलब्ध हों। आवास, समग्र आर्थिक विकास का अभिन्न अंग है एवं विकास को गति देने में इसकी मुख्य भूमिका है। समुचित आवास मनुष्य का बुनियादी अधिकार है तथा मानव बस्तियों के सतत् विकास के लिए आवास की उपलब्धता सर्वोपरि है। राज्य का यह नैतिक एवं वैधानिक दायित्व है कि वह ऐसी परिस्थितियों का सृजन करे, जिससे समाज के प्रत्येक परिवार को उसकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की उपलब्धता सुनिश्चित हो सके।
2. प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु राज्य सरकार द्वारा वर्ष 1995 में शहरी आवास नीति घोषित की गई थी, जिसके अधीन 'समाज के विभिन्न वर्गों और विशेष रूप से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु गत लगभग 12 वर्षों में कई नीतिगत प्रयास एवं विनियामक सुधार किए गए। परन्तु उपरोक्त प्रयासों के बावजूद प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में आवासीय समस्या की स्थिति गम्भीर बनी हुई है। आवासहीन परिवारों की विशाल संख्या, मलिन बस्तियों एवं अनाधिकृत कालोनियों की वृद्धि, भूमि एवं भवन निर्माण सामग्री की निरन्तर बढ़ती हुई कीमतों तथा समाज के बहुसंख्यक दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग को जन-सुविधाओं का सामान्य अभाव, आवासीय समस्या के द्योतक हैं।
3. प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनान्तर्गत 15.54 लाख आवासीय इकाईयों की कमी आंकी गई है। इसके अतिरिक्त नगरीय अवस्थापना सुविधाएं यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत-आपूर्ति, सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट तथा यातायात एवं परिवहन न केवल वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए बल्कि नगरों के भावी विस्तार की दृष्टि से भी अपर्याप्त हैं। शहरी जनसंख्या में हो रही तीव्र वृद्धि के कारण जहाँ एक ओर नगरीय सुविधाओं की कमी बनी हुई है, वहीं दूसरी ओर गरीबी एवं उक्त सुविधाओं से वंचित परिवारों की संख्या में भी वृद्धि हो रही है। उदारीकरण और वैश्वीकरण के पश्चात् प्रदेश में विशेषकर महानगरों में सामान्य शहरीकरण के स्थान पर अव्यवस्थित और अति शहरीकरण हो रहा है, जिसके फलस्वरूप मलिन बस्तियों का विस्तार हो रहा है तथा शहर अभूतपूर्व प्रदूषण, बीमारियों और निरन्तर बढ़ती भीड़ का केन्द्र बन रहे हैं।
4. शहरों की सतत् वृद्धि 21वीं सदी की सबसे बड़ी चुनौती प्रस्तुत करने जा रही है, जिस प्रकार की चुनौतियां उभर रही हैं, उन्हें देखते हुए दीर्घकालिक शहरी विकास का ढांचा बनाए बिना दीर्घकालिक विकास की परिकल्पना करना बिल्कुल अवास्तविक होगा। अतः तीव्र शहरीकरण के फलस्वरूप उत्पन्न समस्याओं से निपटने का सही उपाय यह है कि शहरी विकास का छोटे शहरों पर केन्द्रित ढांचा अपनाया जाए और गांवों से पलायन करने वालों को नए कस्बों या छोटे और मध्यम आकार के शहरों में बसने हेतु प्रोत्साहित किया जाए। इसके लिए इन शहरों का पुनर्निर्माण करना तथा शहरी नियोजन नीतियों और ढांचे में बुनियादी परिवर्तन लाना आवश्यक है। इन्हें न केवल पर्यावरण की दृष्टि से कारगर प्रौद्योगिकी से लैस करना होगा, बल्कि नए मूल्य, लोकाचार और जीवन पद्धति से भी परिपूर्ण करना होगा।
5. भविष्य में शहरों के सुनियोजित विकास के सन्दर्भ में यह आवश्यक है कि पर्यावरण की गुणवत्ता और परिस्थितिकी का सन्तुलन बनाए रखने के लिए विस्तृत कार्य-योजना बनाई जाए

और उसका कड़ाई से अनुपालन हो, जिससे पर्यावरण को नुकसान पहुंचाएं बिना नागरिकों की बुनियादी आवश्यकताएं पूरी हो सकें। तत्कम में शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2008 के अन्तर्गत प्रदेश के शहरी क्षेत्रों का संतुलित, सुनियोजित एवं सुस्थिर विकास सुनिश्चित करने तथा समाज के समस्त वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार विकसित भूमि, आवास, समान रूप से जन-सुविधाएं और स्वास्थ्यकर पर्यावरण मुहैया कराने पर बल दिया गया है। प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में आवास अवस्थापना सुविधाओं की कमी के परिमाण तथा राज्य सरकार के पास संसाधनों के अभाव के दृष्टिगत यह स्पष्ट है कि उक्त कमी को पूरा करने के लिए सार्वजनिक क्षेत्र के प्रयास पर्याप्त नहीं होंगे। इस परिदृश्य को देखते हुए राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2008 के उद्देश्यों की पूर्ति विशेषकर समाज के कमजोर वर्गों के लिए उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की उपलब्धता सुनिश्चित करने के लिए सार्वजनिक क्षेत्र के साथ-साथ निजी एवं सहकारी क्षेत्र की सहभागिता पर विशेष बल दिया गया है।

1. शहरीकरण, आवास एवं अवस्थापना परिदृश्य

1.1 शहरीकरण की स्थिति

- 1.1.1 जनगणना के अनुसार “शहरी” को ऐसे मानव बसाव के रूप में परिभाषित किया गया है, जिसमें न्यूनतम 5000 की आबादी है, 75 प्रतिशत कार्यशील पुरुष जनसंख्या गैर-कृषि कार्य-कलापों में हो और न्यूनतम जनसंख्या घनत्व 400 व्यक्ति प्रति वर्ग किलोमीटर हो। इसके अतिरिक्त सभी वैधानिक नगर, जिनमें नगर निगम, नगर पालिका परिषद् या नगर पंचायत अथवा छावनी परिषद् हैं, को भी “शहरी” के रूप में वर्गीकृत किया गया है।
- 1.1.2 वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार प्रदेश की कुल 16.60 करोड़ जनसंख्या में से 13.15 करोड़ (79.22) ग्रामीण तथा 3.45 करोड़ (20.78) नगरीय जनसंख्या है। देश की कुल जनसंख्या का 16 प्रतिशत तथा शहरी जनसंख्या का लगभग 12 प्रतिशत उत्तर प्रदेश में निवास करते हैं। वर्ष 1991-2001 के दशक में प्रदेश की नगरीय जनसंख्या में 32.88 प्रतिशत की वृद्धि हुई है, जो राष्ट्रीय वृद्धि दर (31.13 प्रतिशत) से अधिक है। वर्ष 2011 एवं 2021 में प्रदेश की नगरीय जनसंख्या क्रमशः 4.49 करोड़, (21.77 प्रतिशत) एवं 5.83 करोड़ (23.19 प्रतिशत) हो जाने का अनुमान है।
- 1.1.3 प्रदेश में 628 स्थानीय निकाय हैं, जो देश की यद्यपि सबसे बड़ी नगरीय प्रणाली है, तथापि शहरीकरण के स्तर में प्रदेश का 81वां स्थान है प्रदेश की लगभग दो-तिहाई (62 प्रतिशत) नगरीय जनसंख्या प्रथम श्रेणी के 54 नगरों में तथा कुल नगरीय जनसंख्या का लगभग 28 प्रतिशत 6 महानगरों- कानपुर, लखनऊ, वाराणसी, आगरा, इलाहाबाद तथा मेरठ में केन्द्रित है। वर्ष 1991-2001 के दशक में इन महानगरों की जनसंख्या वृद्धि दर 32 प्रतिशत रही है। इसके विपरीत, छोटे एवं मध्यम नगरों विशेषकर श्रेणी-5 एवं 6 के नगरों में वर्ष 1991-2001 के दशक में जनसंख्या वृद्धि की दर ऋणात्मक रही है, जो बड़े नगरों की ओर जनसंख्या के पलायन का द्योतक है। प्रदेश में शहरीकरण के स्तर में क्षेत्रीय असमानताएं हैं; पश्चिमी क्षेत्र में शहरीकरण का स्तर सर्वाधिक (29.15 प्रतिशत) है, पूर्वी क्षेत्र में सबसे कम (16.10 प्रतिशत) तथा बुन्देलखण्ड क्षेत्र में 22.40 प्रतिशत है।
- 1.1.4 बड़े नगरों की जनसंख्या में अपेक्षाकृत अधिक वृद्धि हो रही है, जो इस तथ्य से स्पष्ट है कि प्रथम श्रेणी के नगरों में वर्ष 1951 में कुल जनसंख्या 33.71 प्रतिशत थी, जो वर्ष 2001 में 62 प्रतिशत हो गई है। परन्तु यह भी उल्लेखनीय है कि वर्ष 1991 में प्रथम श्रेणी के नगरों की संख्या 14 थी, जो वर्ष 2001 में बढ़कर 54 हो गई है। प्रथम श्रेणी के नगरों में जनसंख्या वृद्धि का मुख्य कारण भौतिक विस्तार, आब्रजन तथा नगरीय सीमाओं में वृद्धि होना है। छोटे एवं मध्यम नगरों तथा ग्रामीण क्षेत्रों से बड़े नगरों की ओर जनसंख्या पलायन का मुख्य कारण बड़े नगरों का सुदृढ़ आर्थिक आधार एवं अवस्थापना सुविधाओं की बेहतर उपलब्धता है। प्रदेश के

नगरीयकरण की प्रवृत्ति को देखते हुए यह स्पष्ट है कि संतुलित नगरीय विकास के लिए बड़े शहरों का समुचित प्रबन्धन तथा छोटे एवं मध्यम नगरों में उत्प्रेरित (Induced) विकास को प्रोत्साहन किया जाना आवश्यक है।

1.2 आवास की मांग एवं आपूर्ति

- 1.2.1 प्रदेश की नगरीय जनसंख्या जहाँ तीव्र गति से बढ़ रही है, वहाँ विकसित भूखण्डों/निर्मित मकानों की आपूर्ति अत्यधिक सीमित है, जिसके कारण अवैध एवं निम्न स्तर के हाउसिंग स्टॉक में वृद्धि हो रही है। दसवीं पंचवर्षीय (2002-07) योजना के प्रारम्भ में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 7.0 लाख आवासीय इकाइयों की कमी आंकी गई थी, जबकि दसवीं पंचवर्षीय योजनान्तर्गत 9.0 लाख अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की मांग का आंकलन था। इस प्रकार दसवीं पंचवर्षीय योजना अवधि में कुल 16.0 लाख आवासीय इकाइयों अर्थात् प्रति वर्ष 3.20 लाख इकाइयों की मांग अनुमानित थी।
- 1.2.2 शासकीय अभिकरणों विशेषकर विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद् की प्रति वर्ष लगभग 1.0 लाख आवासीय इकाइयां सृजित करने की सीमित क्षमता के दृष्टिगत प्रदेश सरकार द्वारा दसवीं पंचवर्षीय योजनान्तर्गत 16.0 लाख आवासीय इकाइयों का दो-तिहाई अर्थात् 10.50 लाख इकाइयां सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की सहभागिता से पूर्ण करने की रणनीति निर्धारित की गई थी। तत्क्रम में दसवीं पंचवर्षीय योजना में सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र हेतु क्रमशः 4.10 लाख, 5.40 लाख एवं 1.0 लाख आवासीय इकाइयों के लक्ष्य निर्धारित किए गए थे, जिसके सापेक्ष तीनों क्षेत्रों का कुल योगदान 4.50 लाख आवासीय इकाइयां रहा। जबकि असंगठित निजी क्षेत्र में उक्त इकाइयों का 1.25 गुना अर्थात् 5.60 लाख इकाइयों का सृजन हुआ। इस प्रकार दसवीं पंचवर्षीय योजनान्तर्गत प्रदेश में विभिन्न नगरों में विशेषकर विकास प्राधिकरण एवं आवास विकास परिषद् सेवित नगरों में लगभग 10.0 लाख आवासीय इकाइयों का सृजन हुआ।
- 1.2.3 ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना (2007-12) के प्रारम्भ में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में 4.67 लाख आवासीय इकाइयों की कमी अनुमानित की गई है, जबकि योजना के 05 वर्षों में 11.16 लाख अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की मांग का आंकलन है। इस प्रकार ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि में कुल 15.84 लाख आवासीय इकाइयों की मांग अनुमानित है, जिसका दो-तिहाई (10.45 लाख इकाइयां) सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र के माध्यम से विकसित किए जाने की रणनीति निर्धारित है। तत्क्रम में सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र में क्रमशः 35 प्रतिशत, 55 प्रतिशत एवं 10 प्रतिशत इकाइयां विकसित करने का लक्ष्य निर्धारित है। ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि में उक्त तीनों क्षेत्रों में विकसित की जाने वाली कुल इकाइयों में से 30 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग, 34 प्रतिशत अल्प आय वर्ग, 24 प्रतिशत मध्यम आय वर्ग तथा 12 प्रतिशत इकाइयां उच्च आय वर्ग की होंगी। इस प्रकार

लगभग 64 प्रतिशत आवासीय इकाईयां दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए प्राविधानित किए जाने का लक्ष्य निर्धारित है।

1.2.4 प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में आवास की मांग के सम्बन्ध में विभिन्न आय वर्गों की आवश्यकता के अनुरूप आंकड़े उपलब्ध नहीं हैं। परन्तु आवास एवं विकास परिषद् द्वारा जुलाई, 2004 में आवासों की कमी एवं मांग के सम्बन्ध में आगामी 15 वर्षों के लिए प्रदेश के सेन्ट्रल जोन के 25 नगरों तथा एन0सी0आर0 जोन के 25 अन्य नगरों के लिए मेसर्स राईट्स लि0 एवं मेसर्स ओ0आर0जी0 प्राइवेट लि0 से कराए गए सर्वेक्षण की रिपोर्ट के आधार पर सेन्ट्रल जोन तथा एन0सी0आर0 जोन में क्रमशः 6.46 लाख एवं 12.09 लाख आवासीय इकाईयों की मांग अनुमानित है, जिसमें से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग में क्रमशः 24 प्रतिशत व 34 प्रतिशत आवासीय इकाईयों की मांग होगी; जिसका तात्पर्य है कि भावी आवास नीति में लगभग 60 प्रतिशत इकाईयों का सृजन केवल दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए किया जाना होगा।

1.2.5 उल्लेखनीय है कि दसवीं पंचवर्षीय योजना के अन्त में देश के नगरीय क्षेत्रों में अनुमानित 24.70 मिलियन मकानों की कमी का 99 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग से सम्बन्धित है, जिसकी तुलना में उत्तर प्रदेश में उक्त आय वर्गों हेतु 60 प्रतिशत आवासीय मांग का आंकलन काफी कम प्रतीत होता है। अतः इन आय वर्गों हेतु नगर विशेष के सामाजिक, आर्थिक एवं आय वितरण सर्वेक्षण के आधार पर आंकलित मांग को संज्ञान में लेते हुए आवासीय योजनाएं क्रियान्वित की जानी होगी।

1.3 अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता

1.3.1 सुरक्षित पेय-जल एवं स्वच्छता बुनियादी सेवाएं हैं, जिन पर मानवता का अस्तित्व निर्भर है। इस सम्बन्ध में 'मिलेनियम डेवलपमेन्ट गोल्स' के लक्ष्यों की पूर्ति सुनिश्चित करने के लिए सतत आधार पर स्वच्छ पेयजल की उपलब्धता एवं स्वच्छता की पहुंच से बाहर रह रही जनसंख्या के अनुपात में कमी करने हेतु सितम्बर, 2001 में विश्व के प्रत्येक देश की सरकार द्वारा प्रतिबद्धता व्यक्त की गई है। परन्तु नगरीय क्षेत्रों में बुनियादी सेवाओं की कमी एक गम्भीर स्थिति को परिलक्षित करती है। प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में अभी भी 33 प्रतिशत परिवारों को सुरक्षित पेयजल, 33 प्रतिशत को शौचालय की सुविधा तथा लगभग 50 प्रतिशत से अधिक परिवारों को सीवरेज व्यवस्था उपलब्ध नहीं है।

1.3.2 प्रदेश की कुल नगरीय जनसंख्या का लगभग 31 प्रतिशत मलिन बस्तियों में निवास करते हैं। मलिन बस्तियों में बुनियादी सुविधाओं के अभाव एवं प्रदूषित पर्यावरण के दृष्टिगत यह अत्यन्त अपरिहार्य है कि ऐसी बस्तियों में स्वच्छता, सफाई एवं स्वास्थ्य

का विशेष ध्यान दिया जाए और निवारक उपाय भी किए जाए। नगरीय क्षेत्रों में जीवन स्तर में सुधार लाने हेतु यह भी आवश्यक है कि शहरी नवीनीकरण, मलिन बस्तियों का यथासम्भव उसी स्थान पर उन्नयन तथा नए हाउसिंग स्टॉक का सृजन किया जाए एवं विद्यमान शहरों के साथ-साथ नए टाउनशिप विकसित किए जाएं, जिनमें उच्च स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान किया जाए। इस प्रकार सुरक्षित, स्वास्थ्य, आवास एवं बुनियादी जन-सुविधाओंयुक्त अनुकूल पर्यावरण की उपलब्धता से कामगारों/श्रमिकों की उत्पादकता में वृद्धि होगी, जिसके फलस्वरूप उनकी आर्थिक देयक्षमता (एफोर्डेबिलिटी) बढ़ेगी।

- 1.3.3 प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में जनसंख्या वृद्धि, सामाजिक एवं आर्थिक अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता तथा गरीबी के लक्षणों में अत्यन्त विविधता है। बड़े नगरों में जनसंख्या की वृद्धि अधिक है और अवस्थापना सुविधाएं छोटे नगरों की तुलना में बेहतर हैं। इसका मुख्य कारण बड़े नगरों में रोजगार एवं आर्थिक विकास के अधिक सुअवसर प्राप्त होना है। इसके अतिरिक्त बड़े नगरों में भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाएं जिनमें शैक्षिक, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं भी शामिल हैं, की स्थिति बेहतर है, जिसके कारण इन नगरों की उत्पादकता अधिक है।
- 1.3.4 प्रदेश सरकार द्वारा यद्यपि अवस्थापना विकास को शीर्ष प्राथमिकता प्रदान करने की रणनीति निर्धारित की गई है, तथापि विभिन्न अवस्थापनाओं के प्राविधान, उनके संचालन एवं रख-रखाव हेतु अनेक अभिकरण कार्यरत हैं, जिनमें समन्वय एवं संसाधनों के 'कन्वर्जेंस' का अभाव है। इस दिशा में केन्द्र सरकार द्वारा संचालित जवाहर लाल नेहरू नेशनल अर्बन रिन्यूवल मिशन (जे0एन0एन0यू0आर0एम0), अर्बन इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट स्कीम फार स्माल एण्ड मीडियम टाउन्स (यू0आई0डी0एस0एस0एम0टी0) तथा इन्टीग्रेटेड हाउसिंग एण्ड स्लम डेवलपमेन्ट प्रोग्राम (आई0एच0एस0डी0पी0) का सफलतापूर्वक क्रियान्वयन कर आने वाले समय में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों की आवास एवं अवस्थापना से सम्बन्धित समस्याओं को कम करने हेतु एक सुनहरा अवसर उपलब्ध है।

2. राज्य सेक्टर की समीक्षा

2.1 संगठनात्मक व्यवस्था

- 2.1.1 राज्य सेक्टर में आवासीय योजनाओं का कार्यान्वयन मुख्य रूप से आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा किया जाता है। वर्तमान में प्रदेश के प्रमुख नगरों में 27 विकास प्राधिकरण कार्यरत हैं, जबकि आवास एवं विकास परिषद का कार्य क्षेत्र छोटे-बड़े 102 नगरों में फैला हुआ है।
- 2.1.2 नगरों का सुनियोजित विकास सुनिश्चित करने तथा समाज के विभिन्न आय वर्गों को आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद को भूमि अधिग्रहीत कर विकसित करने, भूखण्ड सृजन, भवन निर्माण, सम्पत्तियों के प्रबन्धन एवं निस्तारण का अधिकार है। इन अभिकरणों द्वारा मुख्य रूप से भूमि अर्जन एवं विकास, दुर्बल आय वर्ग आवास, अल्प आय वर्ग आवास, मध्यम आय वर्ग तथा उच्च आय वर्ग आवास आदि योजनाओं का कार्यान्वयन किया जाता है। विभिन्न योजनाएं स्ववित्त पोषण के आधार पर क्रियान्वित की जाती हैं। इसके अतिरिक्त राज्य सरकार, हडको एवं अन्य वित्तीय संस्थाओं से भी वित्त पोषण की व्यवस्था की जाती है, परन्तु दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि में इन अभिकरणों द्वारा शासन अथवा वित्तीय संस्थाओं से किसी प्रकार का वित्त पोषण नहीं कराया गया है।

2.2 भूमि अर्जन एवं विकास

- 2.2.1 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय योजनाओं के लिए भूमि का अर्जन एवं विकास कर विकसित भूखण्ड/निर्मित भवन उपलब्ध कराए जाते हैं। दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि (2002-07) में उक्त अभिकरणों द्वारा अपनी योजनाओं हेतु विभिन्न नगरों में 3830.84 हेक्टेयर भूमि अर्जित की गई तथा उक्त अवधि में 6336 हेक्टेयर भूमि विकसित करने के लक्ष्य के सापेक्ष 4243 हेक्टेयर भूमि का विकास किया गया।
- 2.2.2 वित्तीय वर्ष 2007-08 में आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों के लिए 8000 हेक्टेयर भूमि अर्जन के प्रस्ताव शासन को प्रेषित करने का लक्ष्य निर्धारित था, जिसके सापेक्ष 538.30 हेक्टेयर तथा वर्ष 2008-09 में 800 हेक्टेयर लक्ष्य के सापेक्ष जुलाई, 2008 तक 340 हेक्टेयर भूमि अर्जित की गई। जुलाई, 2008 तक उक्त अभिकरणों के पास कुल 7558 हेक्टेयर 'लैंड बैंक' उपलब्ध था।
- 2.2.3 प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि (2007-12) में अनुमानित 15.84 लाख आवासीय इकाइयों के विकास/निर्माण हेतु लगभग 20,000 हेक्टेयर भूमि की आवश्यकता का अनुमान है।

2.3 सबके लिए आवास

- 2.3.1 'सबके लिए आवास' कार्यक्रम के अन्तर्गत विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद के लिए दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि में निर्धारित 4.40 लाख भूखण्डों/भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष 2.15 लाख भूखण्ड/भवन निर्मित किए गए, जिसमें से लगभग 54 प्रतिशत भूखण्ड/भवन दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों के हैं।
- 2.3.2 वित्तीय वर्ष 2007-08 में 'सबके लिए आवास' कार्यक्रम हेतु निर्धारित 60,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि 44385 इकाईयां (74 प्रतिशत) रही है, जिसमें से दुर्बल आय वर्ग के 20,000 तथा अल्प आय वर्ग के 19,000 भूखण्डों/भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष क्रमशः 22180 (111 प्रतिशत) एवं 5138 (27 प्रतिशत) उपलब्धि रही है।
- 2.3.3 वित्तीय वर्ष 2008-09 में 'सबके लिए आवास' कार्यक्रम के अन्तर्गत 75,000 इकाईयों का लक्ष्य निर्धारित है, जिसके सापेक्ष जुलाई, 2008 तक की उपलब्धि 24564 (31 प्रतिशत) इकाईयां रही है, जिसमें से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के 30,000 इकाईयों के लक्ष्य के सापेक्ष 7631 (25 प्रतिशत) तथा अल्प आय वर्ग के 25,000 के लक्ष्य के सापेक्ष 2805 (11 प्रतिशत) उपलब्धि रही है।
- 2.3.4 बीस-सूत्री कार्यक्रम के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल (ई0डब्लू0एस0) एवं अल्प आय वर्गों (एल0आई0जी0) के लिए सूत्र संख्या-14(द) तथा सूत्र संख्या-14(य) के अधीन आवास निर्मित किए जाते हैं। आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि में ई0डब्लू0एस0 के 15,500 मकानों के लक्ष्य के सापेक्ष 15,186 तथा अल्प आय वर्ग के 2,660 मकानों के लक्ष्य के सापेक्ष 3,409 मकान निर्मित किए गए। इस प्रकार दसवीं पंचवर्षीय योजना में 20 सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के लिए आवास निर्माण की प्रगति क्रमशः 98 प्रतिशत तथा 128 प्रतिशत रही है।
- 2.3.5 नगरीय क्षेत्र में रहने वाले गरीबों को आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु प्रदेश सरकार द्वारा वर्ष 2008 में मान्यवर मांशीराम शहरी गरीब आवास योजना संचालित की गई है, जिसके अन्तर्गत वित्तीय वर्ष 2008-09 में 1.0 लाख आवासीय इकाईयों का निर्माण किया जायेगा। उक्त आवास निराश्रित विधवाओं, विकलांग तथा गरीबी रेखा के नीचे रहने वालों को प्राथमिकता के आधार पर उपलब्ध कराए जाएंगे। इस योजना के अन्तर्गत वर्ष 2008-09 में प्रदेश के 60 बड़े जिलों में प्रत्येक में 1500 आवासीय इकाईयां तथा 11 छोटे जिलों में प्रत्येक में 1000 इकाईयां निर्मित करने का लक्ष्य निर्धारित है। योजना हेतु विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा अर्जित भूमि के अतिरिक्त अर्बन सीलिंग से मुक्त भूमि व नजूल भूमि कार्यदायी संस्थाओं को निःशुल्क उपलब्ध कराने की व्यवस्था है। भवन की निर्माण

लागत का वित्त पोषण नगर विकास विभाग द्वारा किया जायेगा। वर्तमान में इस योजना का क्रियान्वयन प्रगति में है।

2.4 छोटे एवं मध्यम नगरों की संगठित विकास योजना

2.4.1 केन्द्र पुरोनिधानित छोटे एवं मध्यम नगरों की एकीकृत विकास योजना (आई0डी0एस0एम0टी0) प्रदेश में वर्ष 1979–80 में संचालित की गई थी। इस योजना का मुख्य उद्देश्य छोटे एवं मध्यम नगरों, जो आर्थिक विकास एवं रोजगार के सृजन में सक्षम हों, का एकीकृत विकास सुनिश्चित करना है, ताकि ग्रामीण क्षेत्रों और छोटे एवं मध्यम नगरों की ओर से बड़े नगरों की ओर हो रहे जनसंख्या पलायन को नियंत्रित किया जा सके। यह योजना शहरी रोजगार एवं गरीबी उपमशमन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी गाइडलाइन्स के अनुसार क्रियान्वित की जा रही है। वर्ष 2005–06 में उक्त योजना अर्बन इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेन्ट स्कीम फार स्माल एण्ड मीडियम टाउन्स (यू0आई0डी0एस0एम0टी0) में समाहित हो गई है। संविधान के 74वें संशोधन के क्रम में यू0आई0डी0एस0एम0टी0 योजना का क्रियान्वयन चूंकि स्थानीय निकायों द्वारा किया जाना अपेक्षित है, अतः प्रदेश में यह योजना वर्ष 2006–07 से प्रदेश के आवास एवं शहरी नियोजन विभाग से नगर विकास विभाग को हस्तान्तरित हो चुकी है।

2.4.2 दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि में आई0डी0एस0एम0टी0 योजनान्तर्गत 150 नगर (प्रत्येक वर्ष 30 नगर) आच्छादित करने का लक्ष्य निर्धारित था, जिसके सापेक्ष प्रथम तीन वर्षों (2002–05) में 96 नगर आच्छादित हुए और तत्पश्चात् वर्ष 2005–06 से उक्त योजना के स्थान पर यू0आई0डी0एस0एम0टी0 संचालित हो गई है। उक्त 96 नगरों के लिए केन्द्र सरकार द्वारा रु0 153.60 करोड़ की परियोजनाएं स्वीकृत की गई, जिसके सापेक्ष दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि में केन्द्रांश के रूप में रु0 56.14 करोड़ तथा राज्यांश के रूप में रु0 37.54 करोड़ अर्थात् कुल रु0 93.68 करोड़ अवमुक्त किया गया। उक्त अवधि में रु0 52.52 करोड़ व्यय किया गया और 117 नगरों के उपयोगिता प्रमाण पत्र भारत सरकार को प्रेषित किए गए। आई0डी0एस0एम0टी0 योजना के चालू कार्यों को पूर्ण करने हेतु नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा आवश्यकतानुसार बजट प्राविधान किया जा रहा है।

2.5 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना

2.5.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन0सी0आर0) योजना भी केन्द्र पुरोनिधानित है, जिसका मुख्य उद्देश्य दिल्ली के विकास को नियंत्रित कर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में संतुलित क्षेत्रीय विकास को प्रोत्साहित करना है। इस हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड एक्ट 1985 के अधीन एन0सी0आर0 प्लान-2021 लागू की गई है। एन0सी0आर0 प्लान में निर्धारित रणनीति के अनुसार

दिल्ली की वृद्धि के कारण उत्पन्न होने वाली विकास सम्भावनाओं को संतुलित क्षेत्रीय विकास के रूप में परिवर्तित करना तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के शहरी एवं ग्रामीण क्रिया-कलापों को एकीकृत करना है।

2.5.2 उत्तर प्रदेश में एन0सी0आर0 योजना के अन्तर्गत गाजियाबाद, नोएडा, ग्रेटर नोएडा, मोदीनगर, हापुड़, पिलखुआ, बुलन्दशहर, खुर्जा तथा मेरठ नगरों में विभिन्न योजनाएं क्रियान्वित की जा रही हैं, जिनका वित्त पोषण एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड द्वारा किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त बरेली नगर को 'काउन्टर मैगनेट' के रूप में विकसित करने हेतु भी एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड द्वारा वित्त पोषण किया गया है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजनान्तर्गत अब राज्य सरकार द्वारा किसी प्रकार का वित्त पोषण नहीं किया जा रहा है, बल्कि विभिन्न अभिकरणों को एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड द्वारा सीधे वित्त पोषण की व्यवस्था की जा रही है।

2.6 राज्य की 'सुविधाप्रदायक' भूमिका

आवास सेक्टर में कुल पूंजी निवेश का अधिकांश भाग निजी क्षेत्र (संगठित एवं असंगठित) में ही होता है, अर्थात् अवस्थापना विकास एवं आवास निर्माण के कार्य बड़ी मात्रा में निजी क्षेत्र द्वारा ही सम्पादित किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त संगठित निजी क्षेत्र में सृजित हाउसिंग स्टॉक के परिणाम को देखते हुए यह निश्चित रूप से कहा जा सकता है कि अधिकांश आवासीय इकाइयों का सृजन मध्यम एवं उच्च आय वर्गों की ओर पूर्वाग्रहयुक्त (Biased) है। अतः राज्य सरकार द्वारा यह प्रयास किया जाना होगा कि निजी व सहकारी क्षेत्र द्वारा किए जा रहे कार्यों में आने वाली बाधाओं को दूर कर इन दोनों क्षेत्रों को आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग आवास के निर्माण हेतु प्रोत्साहित किया जाय और आवास के प्राविधान में अधिक सक्षम बनाया जाए। आवास सेक्टर में अधिकाधिक निजी पूंजी निवेश सुनिश्चित करने हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा 'सुविधाप्रदायक' की भूमिका निभाते हुए ऐसी परिस्थितियां उत्पन्न की जानी चाहिए, जिससे समाज के समस्त वर्गों और विशेष रूप से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग को अपनी आर्थिक क्षमतानुसार आवास सुलभ हो सकें।

शहरी आवास नीति-1995 की समीक्षा

राज्य शहरी आवास नीति वर्ष 1995 में घोषित की गई थी, जिसका मुख्य उद्देश्य राज्य सरकार द्वारा आवासीय गतिविधियों के लिए जनसामान्य की कठिनाईयों को दूर करने तथा आवास में निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन के लिए एक दक्ष एवं न्यायसंगत प्रणाली के विकास और 'अनुकूल वातावरण' का निर्माण सृजन करना था, जिस हेतु राज्य सरकार एवं इनके अभिकरणों की भूमिका 'सुविधाप्रदायक' के रूप में निर्धारित की गई थी। शहरी आवास नीति-1995 के उद्देश्यों एवं उनकी प्राप्ति हेतु निर्धारित रणनीति के क्रियान्वयन की स्थिति निम्नवत् है :-

3.1 महत्वपूर्ण नीतिगत प्रयास

3.1.1 आवासीय भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में सरलीकरण

समाज के विभिन्न वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की उपलब्धता सुनिश्चित करने के उद्देश्य से 'अनुकूल वातावरण' के सृजन हेतु भवन उपविधि में सरलीकरण किया गया है। प्रदेश में प्रक्रियात्मक एकरूपता के दृष्टिगत आदर्श भवन निर्माण एवं विकास उपविधि अक्टूबर 2000 से समस्त विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद में लागू की गई है। जन-सामान्य को सुविधा प्रदान करने हेतु भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में निम्नानुसार सरलीकरण किया गया है :-

- (i) नगरों के पुराने एवं निर्मित क्षेत्रों में 100 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर आवासीय निर्माण/पुर्ननिर्माण व जीर्णोद्धार के लिए मानचित्र स्वीकृत कराने की अनिवार्यता समाप्त कर दी गयी है।
- (ii) 100-300 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों के लिए औपचारिक स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है, यदि प्रस्तावित निर्माण महायोजना एवं भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार है तथा अर्ह-वास्तुविद द्वारा इस आशय का प्रमाण पत्र दिया गया हो।
- (iii) थवकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं अथवा उनके द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत 300 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों पर बिना किसी स्वीकृति के मानक भवन मानचित्र के अनुसार निर्माण अनुमन्य किया गया है।
- (iv) 300 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के एकल आवासीय इकाईयों के मानचित्र 30 दिन की अवधि में निस्तारित न होने पर स्वतः स्वीकृति की व्यवस्था है।
- (v) भवन मानचित्र स्वीकृति की वैधता अवधि 3 वर्ष से बढ़ाकर 5 वर्ष कर दी गई है।

3.1.2 औद्योगिक भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में सरलीकरण

औद्योगिक एवं सेवा क्षेत्र निवेश नीति, 2004 के अनुपालन में प्रदेश में औद्योगिक इकाईयों के भवन मानचित्रों की स्वीकृति की प्रक्रिया में सरलीकरण करते हुए यह व्यवस्था की गई है कि 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की प्रदूषणरहित औद्योगिक इकाईयों के भवन मानचित्र निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण करते हुए जमा करने पर प्राप्ति

रसीद ही स्वीकृति मानी जाएगी। इसके अतिरिक्त औद्योगिक क्षेत्रों/औद्योगिक आस्थानों तथा इन क्षेत्रों के बाहर स्थापित होने वाले अति प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर शेष औद्योगिक इकाईयों के भवन मानचित्र, जो काउन्सिल ऑफ आर्कीटेक्चर में पंजीकृत आर्कीटेक्ट द्वारा प्रमाणित हों, जमा करने पर कतिपय शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन स्वतः अनुमोदन की व्यवस्था लागू की गई है।

3.1.3 तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ0ए0आर0) का पुनर्निर्धारण

एफ0ए0आर0 को अवस्थापना विकास हेतु संसाधन के रूप में उपयोग करने तथा दुर्लभ नगरीय भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने एवं कृषि योग्य भूमि के संरक्षण के उद्देश्य से एफ0ए0आर0 को क्रय-योग्य बनाया गया है, जिसके अनुसार कोई निर्माणकर्ता यदि अनुमन्य एफ0ए0आर0 से अधिक उपयोग करना चाहता है, तो उसके द्वारा नियमानुसार अतिरिक्त एफ0ए0आर0 क्रय किया जा सकता है। उक्त व्यवस्थानुसार निर्मित क्षेत्र में व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाओं तथा ग्रुप हाउसिंग हेतु बेसिक अनुमन्य एफ0ए0आर0 का 20 प्रतिशत तथा विकासशील एवं अविकसित क्षेत्र में अधिकतम 33 प्रतिशत अतिरिक्त एफ0ए0आर0 क्रय किया जा सकता है। क्रय-योग्य एफ0 ए0 आर0 से प्राप्त होने वाली धनराशि का उपयोग नगरीय अवस्थापना सुविधाओं के विकास में किए जाने की व्यवस्था है।

3.1.4 भवन निर्माण में भूकम्परोधी व्यवस्था

भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा हेतु भूतल सहित तीन मंजिला से अधिक एवं 12 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों व 500 वर्गमीटर से अधिक भू-आच्छादन वाले अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों के निर्माण में आई0एस0 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के प्राविधानों के अनुसार निर्माण अनिवार्य किया गया है। इस सम्बन्ध में भवन उपविधि में यथावश्यक प्राविधान करते हुए मानचित्र स्वीकृति तथा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु भूकम्परोधी निर्माण व्यवस्था का अनुपालन सुनिश्चित किया जाता है।

3.1.5 आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स

महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोगों के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमन्यता हेतु सरलीकृत एवं 'यूजर-फ्रेन्डली' आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स बनाए गए हैं। आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता उनकी कार्यपूर्ति एवं अनुषंगिकता के आधार पर निर्धारित की गई है तथा मिश्रित भू-उपयोग की परिकल्पना को साकार करने हेतु प्राविधान किए गए हैं। जोनिंग रेगुलेशन्स को वर्ष 2001-2002 से समस्त विकास प्राधिकरणों तथा विनियमित क्षेत्रों में लागू किया गया है एवं इन्हें विद्यमान/नई/पुनरीक्षित महायोजनाओं में अंगीकृत किया जा रहा है।

3.1.6 रेन वाटर हार्वेस्टिंग

भूगर्भ जल स्रोतों के संरक्षण, समुचित जल-प्रबन्धन तथा जल सन्तुलन बनाए रखने हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की नीति लागू की गई है। इस क्रम में जल संसाधनों की संरक्षा एवं सुरक्षा हेतु नगरीय क्षेत्रों में प्राकृतिक जलाशयों, तालाबों तथा झीलों का

संरक्षण अनिवार्य किया गया है। विभिन्न योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत तालाब/जलाशय बनाने तथा 300 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भवनों की छतों से प्राप्त होने वाले बरसाती जल की ग्राउण्ड वाटर चार्जिंग के लिए 'रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग' व्यवस्था अनिवार्य की गई है। इस हेतु भवन उपविधि तथा जोनिंग रेगुलेशन्स में भी व्यवस्था की गई है तथा उसी के अनुसार ले-आउट प्लान्स एवं भवन मानचित्र स्वीकृत/पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किए जाने अपेक्षित हैं।

3.1.7 अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों को प्रोत्साहन

परम्परागत ऊर्जा के संरक्षण एवं सौर ऊर्जा के उपयोग को प्रोत्साहित करने हेतु कार्यात्मक भवनों यथा-अस्पताल, नर्सिंग होम, होटल, विश्रामगृह, छात्रावास, उच्च स्तरीय शिक्षण संस्थाएं, पब्लिक प्रशिक्षण संस्थान, पुलिस बल, सैनिक बल, अर्द्ध-सैनिक बल, सामुदायिक केन्द्र, बारातघर तथा 500 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के आवासीय भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयंत्र की स्थापना अनिवार्य की गई है। इस हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में भी तदनुसार प्राविधान किए गए हैं, जिसके अनुसार उपरोक्त उपयोगों के भवन मानचित्र स्वीकृत किये जाते हैं तथा निर्मित भवन में उक्त व्यवस्था सुनिश्चित होने पर ही पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जाना अपेक्षित है।

3.1.8 निःशक्त जन-कल्याण

शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु निःशक्त जन (समान अवसर, अधिकार, संरक्षण एवं पूर्ण भागीदारी) अधिनियम, 1996 में निहित प्राविधानों के अनुरूप सुगमता, सुरक्षा और प्रयोज्यता जरूरतों को पूरा करने हेतु सार्वजनिक उपयोग वाली सभी इमारतों तथा जन-सुविधाओं के निर्माण के लिए विशिष्ट मानक निर्धारित किए गए हैं। इसके अतिरिक्त आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरणों एवं सहकारी आवास संघ द्वारा विकसित योजनाओं में अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं एवं सुविधा के दृष्टिगत भूतल पर अवरोधमुक्त आवासीय भवन व अन्य सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में आवश्यक प्राविधान किए गए हैं।

3.1.9 अनधिकृत कालोनियों का नियमितीकरण

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में विद्यमान हाउसिंग स्टॉक का एक बड़ा भाग अनधिकृत रूप से निर्मित कालोनियों के अन्तर्गत है। ऐसी कालोनियों में मूलभूत सुविधाओं का प्राविधान सुनिश्चित करने हेतु उनके नियमितीकरण की नीति निर्धारित की गई है, ताकि नागरिकों को एक स्वच्छ रिहायशी पर्यावरण जिसमें बुनियादी सुविधाएं यथा-सड़क, जल-आपूर्ति, विद्युत-आपूर्ति तथा जल एवं मल निस्तारण की व्यवस्था सुलभ हो सके और इन कालोनियों को समग्र नगरीय विकास से एकीकृत किया जा सके।

3.1.10 भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण

महायोजनान्तर्गत 'निम्न' भू-उपयोग से 'उच्च' भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क निर्धारण हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 में वर्ष 2007 में संशोधन किया गया है। उक्त संशोधन के फलस्वरूप भू-उपयोग परिवर्तन विशेषकर 'कृषि' से आवासीय में अनुमन्य होने के कारण नगरीय क्षेत्रों में आवासीय योजनाओं के लिए भूमि की आपूर्ति में वृद्धि हो रही है।

3.1.11 निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहन

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों/भवनों की आपूर्ति के सापेक्ष मांग अधिक होने तथा शासकीय अभिकरणों के वित्तीय संसाधन एवं क्षमता सीमित होने के दृष्टिगत आवास सेक्टर में निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहित करने हेतु न्यूनतम 1500 एकड़ भूमि पर 'वर्ल्ड-क्लास इन्फ्रास्ट्रक्चर' से युक्त हाई-टेक टाउनशिप के विकास की नीति घोषित की गई है। इसके अतिरिक्त निजी क्षेत्र में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप/ हाउसिंग स्कीम्स के विकास की नीति भी घोषित की गई है, जिसके अधीन आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों में पंजीकृत विकासकर्ताओं द्वारा 25-500 एकड़ भूमि पर लाइसेन्स के आधार पर अथवा उक्त अभिकरणों द्वारा 'ब्लक सेल' के रूप में फाइनेन्शियल बिडिंग के आधार पर आवंटित भूमि पर आवासीय योजनाएं क्रियान्वित की जा सकती हैं।

3.1.12 निजी क्षेत्र में अवस्थापना विकास को प्रोत्साहन

विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में औद्योगिक, व्यवसायिक तथा आवासीय प्रयोजन हेतु अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान एवं अनुरक्षण के लिए उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-39(1) में वर्ष 2003 में संशोधन किया गया है, जिसके अनुसार विकास प्राधिकरण स्वयं अथवा विकासकर्ता के माध्यम से अनुबन्ध के आधार पर अवस्थापना यथा-टॉल रोड का निर्माण, फ्लाई-ओवर, सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट, पुल आदि के विकास/निर्माण अथवा रख-रखाव तथा उसके सन्दर्भ में टॉल लगाने के लिए अधिकृत किया गया है।

3.1.13 सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन

आवासीय क्षेत्र में सहकारी क्षेत्र की सहभागिता बढ़ाए जाने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश सहकारी आवास संघ को राज्य के 11 बड़े नगरों में सहकारी आवास समितियों के ले-आउट प्लान स्वीकृत करने का अधिकार प्रतिनिधानित किया गया है। इसके अतिरिक्त आवास संघ को सहकारी आवास समितियों की योजनाओं में विकास कार्य कराने का दायित्व भी सौंपा गया है।

3.1.14 आवास बन्धु का सृजन

सुनियोजित विकास एवं आवास निर्माण से सम्बन्धित विभिन्न समस्याओं के समाधान, निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहन कर विकास प्राधिकरणों और आवास एवं विकास परिषद की 'सुविधाप्रदायक' भूमिका को सुदृढ़ बनाने तथा परियोजना क्रियान्वयन में उत्पन्न होने वाली कठिनाईयों के निराकरण हेतु आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन वर्ष 1997 में आवास बन्धु का गठन किया गया है। आवास बन्धु के माध्यम से आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीनस्थ कार्यरत समस्त

अभिकरणों के कार्य-कलापों की मासिक समीक्षा की जाती है तथा निजी क्षेत्र के निवेशकों को मार्गदर्शन प्रदान कर उनकी समस्याओं का समाधान सुनिश्चित किया जाता है।

इसके अतिरिक्त विकास प्राधिकरण क्षेत्रों में मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में विकास प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु समिति तथा विनियमित क्षेत्रों में जिलाधिकारी की अध्यक्षता में 'विनियमित क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु समिति' का भी गठन किया गया है। उक्त समितियों की बैठक प्रत्येक 2 माह में एक बार आयोजित किए जाने की व्यवस्था है।

3.1.15 अवस्थापना विकास निधि का सृजन

विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा नगरों के अवस्थापना विकास के प्रति योगदान सुनिश्चित करने हेतु उक्त अभिकरणों की आय के कतिपय स्रोतों यथा-भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास शुल्क, शमन शुल्क, फ्री होल्ड शुल्क, सुदृढीकरण शुल्क, विक्रय-विलेख निबन्धन तथा विक्रय-योग्य भूखण्डों के मूल्य पर अधिभार इत्यादि के निर्धारित अंश को अवस्थापना निधि में जमा किया जाता है। उक्त निधि से मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुतियों के अनुसार प्रति वर्ष 80 प्रतिशत पूंजीगत व्यय तथा अधिकतम 20 प्रतिशत राजस्व व्यय किए जाने की व्यवस्था है।

3.1.16 वृक्षारोपण/हरित पट्टी विकसित किया जाना

नगरीय क्षेत्रों में स्वास्थ्यकर पर्यावरण उपलब्ध कराने हेतु आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा प्रारम्भ की जाने वाली आवासीय योजनाओं में परियोजना की अनुमानित लागत का न्यूनतम 01 प्रतिशत अंश वृक्षारोपण/हरित पट्टी विकसित किए जाने हेतु व्यय किए जाने की व्यवस्था की गई है।

3.1.17 अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) अध्यादेश, 2003

दुर्लभ शहरी भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने तथा बहुमंजिले भवनों विशेष रूप से आवासीय, व्यवसायिक एवं कार्यालय 'काम्पलेक्स' में अपार्टमेन्ट्स के स्वामित्व, कामन सुविधाओं के रख-रखाव एवं अनुरक्षण, अनधिकृत उपयोग तथा अनधिकृत निर्माण आदि से सम्बन्धित समस्याओं के प्रभावी समाधान हेतु राज्य सरकार द्वारा फरवरी, 2003 में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) अध्यादेश, 2003 प्रख्यापित किया गया था। अपरिहार्य कारणों से उक्त अध्यादेश का अधिनियमन नहीं हो सका, अतः इसे पुनः अधिनियमित किए जाने की कार्यवाही की जा रही है।

3.1.18 नजूल भूमि का फ्री-होल्ड

आवास सेक्टर में निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहित करने, नजूल भूमि के पट्टेदारों को 'सिक्यूरिटी ऑफ टेन्चर' प्रदान करने तथा राज्य के आर्थिक संसाधनों में वृद्धि किए जाने के उद्देश्य से नजूल भूमि को फ्री-होल्ड करने की नीति लागू की गई है, जिसके अन्तर्गत पट्टागत नजूल भूमि, रिक्त नजूल भूमि तथा अवैध कब्जे की

नजूल भूमि को नियमानुसार फ्री-होल्ड किए जाने की प्रक्रिया को उदारीकृत एवं सरलीकृत करते हुए अधिक से अधिक पट्टाधारकों की पट्टागत भूमि को नियमानुसार फ्री-होल्ड किया जा रहा है।

3.1.19 लीज भूमि का फ्री-होल्ड

राज्य शहरी आवास नीति के अनुसार सार्वजनिक अभिकरणों की भूमि को लीज पर आवंटन की नीति को समाप्त कर फ्री-होल्ड कर आवंटित किए जाने की अपेक्षा थी। तत्काल में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकसित सम्पत्तियों को वर्ष 1995 से केवल फ्री होल्ड के रूप में ही आवंटित किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त पूर्व में लीज पर आवंटित भूखण्डों को भी फ्री-होल्ड में परिवर्तन की कार्यवाही की जा रही है।

3.1.20 निबन्धित सहकारी आवास समितियों की भूमि का समायोजन

सहकारिता क्षेत्र को प्रोत्साहन देने के उद्देश्य से विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में आने वाली निबन्धित सहकारी आवास समितियों द्वारा क्रय की गई भूमि को निम्न अनुपात में विकसित क्षेत्र के रूप में उपलब्ध कराए जाने की नीति निर्धारित की गई है :-

(क) भूखण्डीय विकास हेतु अर्जित भूमि 10 एकड़ होने पर 50 प्रतिशत विकसित भूमि तथा 10 एकड़ से अधिक होने पर 45 प्रतिशत विकसित भूमि।

(ख) ग्रुप हाउसिंग के लिए उपरोक्त (क) के अनुसार देय विकसित भूमि का 66 प्रतिशत।

इसके अतिरिक्त, सहकारी आवास समितियों के आवेदन पर वाह्य रूप से विकसित भूमि का समायोजन किये जाने की दशा में ट्रंक विकास योगदान यथा-जोनल मार्ग, नेबरहुड पार्क, ग्रीन बेल्ट, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत् सब-स्टेशन, एस.टी.पी., कूड़ा-निस्तारण, स्टार्म वाटर ड्रेनेज, इत्यादि के प्राविधान हेतु 20 प्रतिशत भूमि की कटौती किए जाने एवं देय भूमि पर वाह्य विकास शुल्क लिए जाने की व्यवस्था की गई है।

3.1.21 समझौते के आधार पर भूमि का अर्जन

शासकीय अभिकरणों की योजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में निहित जटिलताओं के दृष्टिगत राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा समझौते के आधार पर भूमि अर्जन की व्यवस्था की गई है। उक्त व्यवस्था के अन्तर्गत जनपद स्तर पर जिलाधिकारी की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गई है, जिसकी संस्तुतियों के आधार पर मण्डलायुक्त द्वारा अनुमोदन प्रदान किए जाने के उपरान्त भूमि अर्जन की कार्यवाही की जाती है।

3.1.22 सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण एवं अवैध निर्माण पर नियन्त्रण

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण एवं अवैध निर्माण के विरुद्ध समयबद्ध एवं प्रभावी कार्यवाही किए जाने के सम्बन्ध में शासन द्वारा समय-समय पर दिशा-निर्देश जारी किए गए हैं, जिनके अनुपालन में स्थानीय स्तर पर निरन्तर अभियान चलाए गए हैं। इन दिशा-निर्देशों के अनुसार सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण एवं अवैध निर्माण, निजी भवनों एवं भूमि पर किए गए अवैध निर्माण के विरुद्ध कार्यवाही तथा महायोजनान्तर्गत निर्धारित भू-उपयोग के विपरीत किए गए निर्माण के विरुद्ध कार्यवाही किये जाने की व्यवस्था है।

3.1.23 नागरिक अधिकार-पत्र

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों में नागरिक अधिकार पत्र में लागू किया गया है, जिसमें शिकायतों के समयबद्ध समाधान, सूचना की उपलब्धता, सूचनाओं हेतु समय-सीमा एवं उत्तरदायित्व का निर्धारण किया गया है। जन-सामान्य की समस्याओं/ शिकायतों को पंजीकृत करने एवं फीड-बैक देने हेतु 'पब्लिक इन्टरफेस' की भी व्यवस्था की गई है।

3.1.24 जन शिकायतों का निस्तारण

जन शिकायतों के निस्तारण हेतु आवास एवं विकास परिषद में 'परिषद बन्धु' तथा प्राधिकरणों में 'प्राधिकरण मित्र' की स्थापना की गई है। इन अभिकरणों के मुख्य कार्यकारी अधिकारियों द्वारा साप्ताहिक रूप से जन-सामान्य की समस्याओं का त्वरित समाधान सुनिश्चित किया जाता है।

3.1.25 'ई-गवर्नेन्स' एवं प्रबन्धन सूचना प्रणाली

विकास प्राधिकरण तथा आवास एवं विकास परिषद को 'सिंगल डिजिटल अम्बैला' से जोड़कर आवंटियों तथा आम जनता को समयबद्ध रूप से विधिक सूचनाओं की जानकारी देने एवं उनकी समस्याओं के त्वरित समाधान हेतु आवास बन्धु के माध्यम से 'इन्टीग्रेटेड एप्लीकेशन साफ्टवेयर' का विकास कराया गया है। इस साफ्टवेयर के लागू हो जाने के उपरान्त अभिकरणों के मानव हस्तक्षेप कम हो जाएगा, जिसके फलस्वरूप आवंटी/हितबद्ध व्यक्ति सभी सूचनाएं जैसे सम्पत्ति का अवशेष बकाया, योजनाओं के भूखण्डों/भवनों की उपलब्धता एवं उनका मूल्य अभिकरण में जाए बगैर किसी भी स्थान से इंटरनेट के माध्यम से ज्ञात कर सकता है। एक सामान्य कम्प्यूटरीकृत प्रणाली लागू हो जाने के फलस्वरूप विभिन्न प्राधिकरणों तथा परिषद के डेटा को 'कैचर' कर आवास बन्धु के माध्यम से शासन को 'ऑन-लाइन' सूचनाओं की उपलब्धता सुनिश्चित हो सकेगी, जिसके फलस्वरूप पर्यवेक्षण तथा निर्देशन का कार्य सुगमता और त्वरित गति से सम्पादित किया जा सकेगा।

3.1.26 कार्मिक प्रशिक्षण एवं मानव संसाधन विकास

उत्तर प्रदेश सरकार की प्रशिक्षण नीति, 1999 के अनुक्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन कार्यरत विभिन्न विभागों/संस्थाओं के कार्मिकों के ज्ञान, कौशल एवं सुसंगत अभिवृत्ति को विकसित कर संवेदनशीलता बढ़ाने, प्रतिबद्धता सुनिश्चित करने, आर्थिक राजनैतिक तथा सामाजिक विकास के प्रति जागरूकता, विधि व्यवस्था में विश्वास विकसित करने एवं कार्य-व्यवस्था के प्रत्येक क्षेत्र में प्रदान की जाने वाली सेवाओं की गुणवत्ता में निरन्तर सुधार के लिए प्रशिक्षण रणनीति विकसित की गई है। उक्त रणनीति के अधीन विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के चार संवर्गों-सम्पत्ति प्रबन्धन, अभियन्त्रण, वास्तुकला एवं नियोजन तथा वित्त एवं लेखा से सम्बन्धित कार्मिकों को सेवाकाल के दौरान इन्स्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेन्ट डेवलपमेन्ट (इमडप), लखनऊ तथा अन्य प्रशिक्षण संस्थाओं के माध्यम से प्रशिक्षण की व्यवस्था की गई है।

3.2. नीतियों के क्रियान्वयन की समीक्षा

3.2.1 शहरी आवास नीति-1995 के अधीन जानी शासनादेशों के क्रियान्वयन की समीक्षा से विदित होता है कि उक्त नीति के उद्देश्यों की पूर्ति में इनका प्रभाव सीमित रहा है। आवास सेक्टर में निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु यद्यपि हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की नीतियाँ जारी की गई हैं और इनके क्रियान्वयन में उत्पन्न कठिनाईयों के निराकरण हेतु समय-समय पर संशोधन भी किए गए हैं, परन्तु इनका सफलतापूर्वक क्रियान्वयन प्रारम्भ नहीं हो सका है। अतः निजी क्षेत्र की सहभागिता को गतिशीलता प्रदान करने हेतु और अधिक प्रयास किए जाने तथा शासकीय अभिकरणों द्वारा प्रणाली रूप से "सुविधाप्रदायक" की भूमिका निभाए जाने की आवश्यकता है।

3.2.2 शहरी आवास नीति-1995 में निजी क्षेत्र में पूँजी निवेश के एक बड़े भाग को सक्रिय रूप से दुर्बल आय वर्ग आवास सुधार कार्यक्रम तथा साइट्स एण्ड सर्विसेज क्षेत्र में निवेश कराए जाने की रणनीति निर्धारित थी। तत्क्रम में निजी क्षेत्र विकसित किए जाने वाले हाई-टेक टाउनशिप तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत कुल भूखण्डों/भवनों का 10 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग अर्थात् कुल 20 प्रतिशत भूखण्ड/भवन विकसित/निर्मित किये जाने की व्यवस्था की गई है।

3.2.3 शहरी आवास नीति-1995 में भूमि प्रबन्ध सम्बन्धी प्राविधानों यथा- जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम-1950, नगर भूमि सीमारोपण अधिनियम-1976, आदि में संशोधन कर आवासीय योजनाओं के लिए सुविधायुक्त भूमि सुलभ कराने हेतु नई

भूमि नीति बनाए जाने की अपेक्षा थी। यद्यपि नगर भूमि सीमारोपण अधिनियम वर्ष 1999 में निरस्त हो चुका है, परन्तु उक्त अधिनियम के अधीन घोषित 'सरप्लस' भूमि, अभी पूर्ण रूप से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग की आवास योजनाओं के लिए उपलब्ध नहीं हो सकी है। इसी प्रकार नगरीय क्षेत्र में 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय करने के लिए छूट प्रदान करने हेतु मण्डलायुक्तों को प्रतिनिधायनित किया गया है, परन्तु इस प्रक्रिया में निहित जटिलताओं एवं विलम्ब के कारण नए टाउनशिप्स के विकास के लिए भूमि जुटाव में अभी भी कठिनाईयां हैं।

3.2.4 शहरी आवास नीति 1995 के अनुसार विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, निजी विकासकर्ताओं, अशासकीय संस्थाओं द्वारा निर्मित केन्द्रों (बिल्डिंग सेन्टर्स) के माध्यम से कम लागत की टिकाऊ, स्थानीय निर्माण सामग्री की आपूर्ति एवं खपत बढ़ाने हेतु तथा व्यय-साध्य निर्माण प्रौद्योगिकी में कामगार/श्रमिकों को प्रशिक्षण देने के लिए प्रदेश में इसे एक आन्दोलन के रूप में विकसित किए जाने की रणनीति निर्धारित थी। उक्त के अनुपालन में हडको के सहयोग से प्रदेश में यद्यपि विभिन्न जनपदों में लगभग 55 'निर्मित-केन्द्रों' की स्थापना स्वीकृत की गई, परन्तु इन केन्द्रों का संचालन साकार नहीं हो पाया, जिसके प्रमुख कारण अल्प लागत की निर्माण सामग्री का 'शिड्यूल ऑफ रेट्स' में समाविष्ट न होना, मांग के अनुसार ऐसी निर्माण सामग्री की उपलब्धता सुलभ न होना तथा शासकीय अभिकरणों द्वारा निर्मित-केन्द्रों को कामयाब बनाने के लिए प्रभावी कदम न उठाना आदि शामिल हैं। फलस्वरूप प्रदेश में आज दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना यथार्थ रूप में सम्भव नहीं हो सका है।

3.2.5 शहरी आवास नीति-1995 के अधीन प्रदेश के प्रमुख नगरों एवं 'ग्रोथ सेन्टर्स' के लिए महायोजनाओं का पुनरीक्षण युद्धस्तर पर किये जाने तथा महायोजना की संरचना में एकरूपता लाने व इसे तकनीकी एवं व्यवहारिक दृष्टि से सार्थक बनाने हेतु नई तकनीकी अंगीकृत कर उसमें जन-सामान्य की भागीदारी बढ़ाए जाने की अपेक्षा थी। इसके अतिरिक्त महायोजना में 'इन्वेस्टमेन्ट प्लान' का समावेश कर महायोजना प्रस्तावों को नगरीय अवस्थापना सुविधाओं, यथा-जलापूर्ति, जल-मल निस्तारण, विद्युत-आपूर्ति, कूड़ा-निस्तारण आदि की योजनाओं से एकीकृत किए जाने की भी अपेक्षा थी। तत्कम में प्रदेश के प्रमुख शहरों एवं 'ग्रोथ सेन्टर्स' के लिए 85 नई/पुनरीक्षित महायोजनाएं तैयार की गई, जो वर्तमान में लागू हैं। नगर नियोजन को सतत् प्रक्रिया बनाने व महायोजना को अधिक लचीला बनाने के उद्देश्य से महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स को पारदर्शी, 'यूजर-फ्रैण्डली' तथा लचीला बनाया गया है। परन्तु वित्तीय संसाधनों के अभाव, प्रशिक्षण की कमी तथा

पर्याप्त तकनीकी स्टाफ की अनुपलब्धता के कारण महायोजना की संरचना में नई तकनीकों का उपयोग सुनिश्चित नहीं हो पा रहा है।

- 3.2.6 शहरी आवास नीति-1995 में शासकीय अभिकरणों द्वारा अधिनियमों के सुसंगत प्राविधानों के अधीन सार्वजनिक भूमि पर अनधिकृत कब्जों की प्रवृत्ति पर प्रभावी अंकुश लगाने तथा इस अभियान द्वारा नजूल भूमि, नगर भूमि सीमारोपण द्वारा घोषित रिक्त भूमि व अन्य सार्वजनिक भूमियों का रख-रखाव सर्वोच्च प्राथमिकता पर किए जाने एवं अतिक्रमण विरोधी अभियान स्थाई रूप से चलाए जाने की अपेक्षा थी। तत्क्रम में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम में वर्ष 1997 में संशोधन द्वारा सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण को संज्ञेय अपराध बनाया गया है। प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में सार्वजनिक भूमियों/स्थानों, मार्गों, पटरियों, नालों एवं नालियों आदि पर अतिक्रमण हटाने एवं अवैध निर्माण के नियंत्रण हेतु प्रदेश सरकार द्वारा समय-समय पर कई शासनोदश जारी किए गए हैं, जिनके अनुपालन में स्थानीय स्तर पर अतिक्रमण विरोधी अभियान चलाए गए हैं और प्रमुख सड़कों का विस्तारीकरण, चौराहों का सुधार तथा वृक्षारोपण किया गया है। स्थानीय अभिकरणों द्वारा अतिक्रमण विरोधी अभियान नियमित रूप से चलाए जा रहे हैं, जिनकी शासन स्तर पर समीक्षा की जाती है।
- 3.2.7 किराया नियंत्रण अधिनियम में परिवर्तन कर इसे अत्यधिक आवास निर्माणोन्मुखी बनाए जाने तथा विविध प्रकार के अवरोधों को समाप्त कर इसे बजट शक्तियों पर आधारित करने की रणनीति निर्धारित थी, ताकि मकान मालिक एवं किरायेदार के हितों को समान संरक्षण मिल सके। किराया नियंत्रण अधिनियम खाद्य एवं रसद विभाग के प्रशासनिक नियंत्रणाधीन है, जो शहरी आवास नीति-1995 की अपेक्षानुसार संशोधित नहीं हो पाया है। फलस्वरूप प्रदेश में मांग के अनुसार 'किराये के आधार पर मकान' (रेन्टल हाउसिंग स्टॉक) का सृजन सम्भव नहीं हो पा रहा है।
- 3.2.8 बहुमंजिली इमारतों के निर्माण को बढ़ावा देने के साथ-साथ उन्हें नियोजित करने, सामान्य सुविधाओं के अनुरक्षण की व्यवस्था सुनिश्चित करने तथा फ्लैट धारकों को खरीदने व बेंचने के अधिकार के साथ-साथ उनके अन्य अधिकारों एवं दायित्वों को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से दिल्ली व अन्य प्रगतिशील राज्यों की भांति अपार्टमेन्ट आनरशिप एक्ट में संशोधन की अपेक्षा की गई थी। तत्क्रम में प्रदेश सरकार द्वारा उ0प्र0 अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्द्धन) अध्यादेश, 2003 जारी किया गया था, जो 6 माह लागू रहने के बाद अधिनियम का रूप न ले पाने के कारण निरस्त हो चुका है। उक्त अधिनियम के अधिनियमन हेतु पुनः कार्यवाही प्रारम्भ की गई है।

- 3.2.9 नगरीकरण से प्रभावित ग्रामीण आबादियों के लिए न्यूनतम बुनियादी अवस्थापना सुविधाएं सम्बन्धित अभिकरण द्वारा मुहैया कराए जाने की अपेक्षा थी। तत्काल में विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपनी योजनाओं के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के लिए आधारभूत अवस्थापना सुविधाएं यथा-पहुंच मार्ग, जलापूर्ति, जल और मल निकास, विद्युतीकरण इत्यादि उपलब्ध कराई जा रही है। इसके अतिरिक्त प्रदेश सरकार द्वारा घोषित हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अधीन भी परियोजनान्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों को सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क अवस्थापना सुविधाएं उपलब्ध कराने की अनिवार्यता है।
- 3.2.10 शहरी आवास नीति-1995 के अनुसार नगरीय बस्तियों के क्षेत्र में स्वदेशी व स्थानीय वास्तुकला को बढ़ावा देने तथा प्रदेश की ऐतिहासिक, सांस्कृतिक धरोहर, विरासत के संरक्षण की अपेक्षा थी। तत्काल में नगरों की महायोजनाओं के अन्तर्गत ऐतिहासिक, सांस्कृतिक धरोहरों के संरक्षण हेतु विशिष्ट भू-उपयोग अर्थात् 'हेरिटेज जोन्स' निर्धारित किए जा रहे हैं एवं उनके संरक्षण हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स व भवन उपविधि में प्राविधान किए गए हैं। प्रदेश के प्रमुख ऐतिहासिक नगरों, लखनऊ, आगरा, इलाहाबाद, मथुरा-वृन्दावन तथा वाराणसी की महायोजनाओं में इस संबंध में विस्तृत प्राविधान किए गए हैं।
- 3.2.11 अवस्थापना विकास में निजी क्षेत्र की भागीदारी को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 में संशोधन किया गया है, परन्तु अभी तक प्रदेश में उक्त व्यवस्था के अधीन निजी क्षेत्र में कोई टॉल रोड, एस0टी0पी0, फ्लाई-ओवर, पुल आदि का निर्माण सम्भव नहीं हो पाया है। अतः अधिनियम में की गई उपरोक्त व्यवस्था का लाभ उठाने के लिए विकास प्राधिकरणों द्वारा प्रभावी कार्यवाही की जानी आवश्यक है।
- 3.2.12 प्रदेश में भूजल के निरन्तर गिर रहे स्तर एवं नगरीय क्षेत्र में मानकों के अनुसार जल की आपूर्ति उपलब्ध न होने के दृष्टिगत वर्ष 2001 से रेन वाटर हार्वेस्टिंग नीति लागू की गई है। उक्त नीति के अधीन 300 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के निजी भवनों, शासकीय, अर्द्ध-शासकीय भवनों, ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक काम्प्लेक्स तथा सामुदायिक सुविधाओं के भवनों में रूफ टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था लागू करने के अतिरिक्त जलाशयों, तालाबों, पोखरों आदि का संरक्षण एवं उनके माध्यम से भूजल रिचार्जिंग किया जाना अनिवार्य किया गया है। परन्तु यह पाया गया है कि शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय भवनों को छोड़कर निजी भवनों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था केवल मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया तक सीमित है। विधिक व्यवस्था के अभाव में इसका क्रियान्वयन सुनिश्चित नहीं हो पा रहा है। इसी प्रकार अपराम्पारिक ऊर्जा के प्रोत्साहन हेतु सोलर वाटर हीटिंग

सिस्टम का प्राविधान भी मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया तक ही सीमित है। अतः भूजल एवं ऊर्जा के संरक्षण के उद्देश्य से सुसंगत अधिनियमों में विधिक प्राविधान किया जाना आवश्यक है।

4. शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2008 के उद्देश्य

“मिशन”

सबके लिए आर्थिक क्षमतानुसार आवास एवं बेहतर जीवन स्तर मुहैया कराने हेतु समस्त हितबद्धों की पूर्ण क्षमता का उपयोग करते हुए शहरों का सुस्थिर (सस्टेनेबल) विकास सुनिश्चित करना।

उद्देश्य

4.1 सुस्थिर (सस्टेनेबल) शहरों का विकास

- (I) नगर स्तर पर संसाधनों का आंकलन कर उनका सतत आधार पर उपयोग सुनिश्चित करना था भूमि को आर्थिक संसाधन मानते हुए महायोजनान्तर्गत विभिन्न उपयोगों की अनुषंगिकता, परस्पर निर्भरता एवं कार्यात्मक दक्षता के आधार पर लैण्ड यूज का निर्धारण करना। साथ ही विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों का एक दक्ष एवं सुविधा जनक यातायात व सुविधाओं के नियोजन, अभिकल्पन, संचालन एवं रख-रखाव पर विशेष बल देना।
- (II) शहरों के सुव्यवस्थित, सुनियोजित एवं सजीव विकास को प्रोत्साहित करने तथा शहरीकरण नीति तैयार करना, जिसके अन्तर्गत बड़े शहरों की ओर जनसंख्या पलायन की दर में कमी लाने छोटे एवं मध्यम नगरों के विकास में तेजी लाने, सेटेलाइट टाउन्स के विकास तथा स्टेट कैपिटल रीजन के गठन, आदि के लिए रणनीति निर्धारित करना।
- (III) प्रदेश के प्रमुख शहरों एवं ‘गोर्थ सेन्टर्स’ का सुनियोजित विकास सुनिश्चित करने के लिए युद्धस्तर पर नई/पुनरीक्षित महायोजनाओं की संरचना और साथ ही जोनल डेवलपमेंट प्लान्स भी तैयार करना।
- (IV) प्रदेश के 10 लाख से अधिक आबादी के नगरों के लिए ‘अर्बन ट्रान्सपोर्टेशन प्लान्स’ बनाना और ‘मॉस ट्रान्सपोर्ट सिस्टम’ की व्यवस्था लागू करना।
- (V) प्रदेश के पिछड़े क्षेत्रों विशेष रूप से बुन्देलखण्ड में आर्थिक विकास को प्रोत्साहित करने के लिए उत्प्रेरित विकास को बढ़ावा देना, जिसके अन्तर्गत सेटेलाइट टाउन्स, आई.टी. पार्क्स तथा नॉलेज सिटीज के विकास को प्राथमिकता देना।

- (VI) शहरीकरण की प्रक्रियान्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के लिए सुनियोजित रूप से जन सुविधाएं यथा-पहुँच मार्ग, जलापूर्ति, जल एवं मल निकास, विद्युत-आपूर्ति, आदि संबंधित शासकीय अभिकरण/ विकासकर्ता द्वारा मुहैया कराते हुए एकीकृत विकास सुनिश्चित कर उन्हें शहरीकरण की मुख्य धारा से जोड़ना।

4.2 आर्थिक क्षमतानुसार आवास

- (I) समाज के समस्त वर्गों के लिए उनकी आर्थिक क्षमतानुसार आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग) की उपलब्धता सुनिश्चित करना विशेष रूप से समाज के दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग, अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति, पिछड़ा वर्ग तथा अल्प संख्यकों को 'आश्रय' उपलब्ध कराने पर विशेष बल देना।
- (II) आवास एवं आधारभूत सुविधाओं की मांग और पूर्ति के अन्तर को कम करने के लिए समाज के निर्धनतम परिवारों को समुचित 'सबसिडी' देकर किराया स्वामित्व के आधार पर 'आश्रय' उपलब्ध कराने का प्रयास करना तथा समाज के आवासहीन एवं उपेक्षित व्यक्तियों के लिए मौलिक सुविधाओं सहित आवास की आपूर्ति में वृद्धि करना।
- (III) शहरों को मलिन बस्ती रहित बनाने हेतु मलिन बस्तियों के पुनर्विकास, पुननिर्माण एवं पुनर्वास की रणनीति अपनाकर शहरी गरीबों के लिए 'आश्रय' की उपलब्धता सुनिश्चित करना।
- (IV) मध्यम एवं उच्च आय वर्ग के आवासों में सेवा प्रदाताओं यथा-स्वीपर, धोबी, घरेलू नौकर, दूध/ब्रेड/सब्जी/अखबार बेचने वालों, आदि को भी अवस्थपना सुविधाओं सहित आवास प्रदान करना, ताकि अनावश्यक रूप से बढ़ रही मलिन बस्तियों/अतिक्रमण पर एक तरह से अंकुश लग सकें।
- (V) आवास सेक्टर का विनियमीकरण कर प्रतिस्पर्धा को बढ़ावा देना एवं आवास में वित्त पोषण तथा निर्माण एवं नियोजन में सार्वजनिक-निजी क्षेत्र की सहभागिता को विशेषकर आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए आवास उपलब्ध कराने हेतु प्रोत्साहित करना।
- (VI) समाज के कमजोर वर्गों के लिए रोजगार के अवसरों को बढ़ाने एवं उनकी उत्पादकता में वृद्धि करने हेतु प्रयास करना।
- (VII) निजी क्षेत्र द्वारा विकसित की जाने वाली आवासीय योजनाओं में दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के लिए आवास निर्माण को अनिवार्य करना।
- (VIII) राज्य सरकार द्वारा शासकीय अभिकरणों की आवासीय योजनाओं में दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों के लिए 'क्रास-सब्सिडाइजेशन' की व्यवस्था जारी रखना, ताकि इन वर्गों के लिए विकसित भूखण्डों/निर्मित भवनों के लागत इनकी क्रय-क्षमता के अन्तर्गत हो।

- (IX) अल्प लागत की गुणवत्तापरक निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी के विकास को बढ़ावा देना, ताकि आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को कम लागत पर आवास की सुविधा मुहैया कराई जा सकें।

4.3 'अनुकूल वातावरण' का सृजन

- (I) राज्य सरकार द्वारा आवासीय गतिविधियों के लिए जनता तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र की कठिनाईयों को दूर कर आवास सेक्टर में निजी पूँजी-निवेश के प्रोत्साहन के लिए एक दक्ष एवं न्याय संगत प्रणाली के विकास और 'अनुकूल वातावरण' का सृजन करना।
- (II) शासकीय अभिकरणों द्वारा आवास के प्रविधान में 'सुविधाप्रदयाक' की भूमिका निभाने पर विशेष बल देना तथा निजी पूँजी का अधिकाधिक निवेश सुनिश्चित करने हेतु सक्षम रणनीति अपनाना।
- (III) निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं की समस्याओं के समाधान हेतु राज्य स्तरीय आवास बन्धु तथा विकास प्राधिकरण एवं विनियमित क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु समितियों का सुदृढीकरण करना।

4.4 नियामक सुधार

- (I) महायोजना तथा जोनल प्लान संरचना की प्रक्रिया में एक रूपता लाने, इसे वास्तुपरक एवं पारदर्शी तथा व्यवहारिक बनाने हेतु परम्परागत तकनीक में परिवर्तन कर नई, प्रौद्योगिकी को अंगीकृत करना और इसमें जन-सामान्य की भागीदारी को बढ़ाना। इस हेतु महायोजना व जोनल प्लान के लिए गाइडलाइन्स का निर्धारण कर इन्हें समयबद्ध रूप से तैयार करने एवं विषयवस्तु के निर्धारण हेतु संगत अधिनियमों में संशोधन करना। इसके अतिरिक्त महोयोजना व जोनल प्लान की संरचना में अद्यतन तकनीक यथ-सेटेलाइट इमेजरी, टोटल स्टेशन आधारित बेस मैप, लैण्डयूज मैपिंग का उपयोग करते हुए लैण्डयूज प्लान का यातायात एवं परिवहन सुविधाओं यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत-आपूर्ति, सालिड वेस्ट मैनेजमेंट, आदि से इन्टीग्रेशन सुनिश्चित करना।
- (II) बहुमंजिले भवन निर्माण को नियोजित रूपसे बढ़ावा देने हेतु अपार्टमेंट धारकों को खरीदने व बेचने के अधिकार के साथ-साथ उनके अन्य अधिकारों एवं दायित्वों को सुनिश्चित करने तथा बहुमंजिले भवनों में सामान्य सुविधाओं के अनुरक्षण की व्यवस्था करने हेतु 'अपार्टमेंट ऑनरशिप एक्ट' अधिनियमित करना।
- (III) किराये के आधार पर आवासों की आपूर्ति बढ़ाने हेतु किराया नियन्त्रण अधिनियम को संशोधित कर इसे अधिकाधिक आवास निर्माणोन्मुखी बनाना तथा इसके प्रभावी क्रियान्वयन में उत्पन्न अवरोधों को समाप्त कर इसे बाजार शक्तियों पर आधारित करना, ताकि मकान मालिक एवं किरायेदार के हित परस्पर संरक्षित एवं सुरक्षित रहें।

- (IV) शहरों के नियोजन एवं भवन निर्माण में संरचनात्मक सुरक्षा, अग्नि सुरक्षा बाढ़ से सुरक्षा एवं अन्य प्राकृतिक आपदाओं से सुरक्षा करने हेतु 'डिजिस्टर मैनेजमेंट' नीति के प्राविधानों को पूर्ण रूप से अंगीकृत कर उनका प्रभावी क्रियान्वयन करना।
- (V) शहरी भूमि के समुचित विकास के लिए बहुमंजिले भवनों के निर्माण को प्रोत्साहित करने हेतु जनसंख्या घनत्व, तल क्षेत्रफल अनुपात(एफ.ए.आर.) के मानको का पुनरीक्षण कर लागू करना।
- (VI) विकास नियन्त्रण विनियमों(भवन निर्माण एवं विकास उपविधि) तथा भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया को युक्तिसंगत एवं सरलीकृत करना।
- (VII) शहरी क्षेत्रों में भवन निर्माण की शैली में स्वदेशी एवं स्थानीय वास्तुकला को बढ़ावा देना, प्रदेश की ऐतिहासिक, वास्तुकलात्मक एवं सांस्कृतिक विरासत के संरक्षण हेतु विनियम बनाना एवं लागू करना तथा आधुनिक प्रौद्योगिकी के समुचित उपयोग द्वारा पारम्परिक कौशल को प्रोत्साहित करना।

4.5 संसाधनों में वृद्धि

- (I) वित्तीय संसाधनों के माध्यम से आवास और अवस्थापना की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए शासकीय एवं निजी स्रोतों से वित्त के अधिक प्रवाह को गतिशील बनाना।
- (II) उचित अनुश्रवण के माध्यम से आवास पर्यावास नीति के अनुरूप समुचित वित्तीय रियायतें प्रदान करना, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि रियायतें वास्तविक लक्ष्य समूहों को दी जाएं और उनके द्वारा ही उनका उपयोग किया जाए।
- (II) भूमि के स्वामित्व, वित्त एवं प्रौद्योगिकी की सुलभता में आने वाली कानूनी, वित्तीय और प्रशासनिक बाधाओं को दूर करना।

4.6 'इन्कलूसिव' विकास

- (I) आवास तथा मूलभूत सेवाओं की सुलभता के संबंध में अनुसूचित जातियों, अनुसूचित जन जातियों, अन्य पिछड़े वर्गों, अल्प संख्यको, विकलांग व्यक्तियों, मलिन बस्ती में निवास करने वाले परिवारों, फेरी वाले, अन्य अनौपचारिक क्षेत्र के ाकमगोरों तथा समाज के अन्य कमजोर वर्गों की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए विशेष प्रयास करना।
- (II) मलिन बस्तियों में रह रहे बच्चों जैसे—स्ट्रीट चिल्ड्रन्स, रैग पिकर्स (कूड़ा बीनने वाले बच्चे), ट्रैफिकड चिल्ड्रन्स (बाल व्यापार), आदि के कल्याण हेतु अनन्य संबंधित विभागों यथा—स्वास्थ्य, शिक्षा, समाज कल्याण, यूनीसेफ तथा बाल कल्याणकारी गैर—सरकारी संगठनों, आदि के सहयोग से एक ऐसा समन्वय—तंत्र विकसित करना, जो इन तक अपनी पहुँच बना कर इनका कल्याण कर सके।
- (III) आवास एवं पर्यावास नीति ओर कार्यक्रमों के निर्धारण एवं क्रियान्वयन में महिलाओं की भागीदारी सुनिश्चित करने के लिए निर्णय के सभी स्तरों पर महिलाओं को शामिल करना।

- (IV) महिला प्रधान परिवारों, काम-काजी महिलाओं, विधवाओं तथा कठिन परिस्थितियों में जीवन यापन कर रही महिलाओं की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु मूलभूत जनसुविधाओंयुक्त आवास/छात्रावास तथा कामकाजी महिलाओं के बच्चों हेतु 'क्रेच' की सुविधा मुहैया कराना।
- (V) बच्चों के लिए उपयुक्त वातावरण में पार्क एवं घर और स्कूल के मध्य सुरक्षा तथा खेल-कूद की व्यवस्था पर विशेष बल देना।
- (VI) समस्त आयु वर्ग के व्यक्तियों के लिए आवासीय योजनाओं में मनोरंजन की समुचित व्यवस्था करना।

4.7 ऊर्जा एवं जल संरक्षण तथा स्वास्थ्यकर पर्यावरण

- (I) ऊर्जा के संरक्षण हेतु नगरों के नियोजन अभिकल्पन एवं निर्माण में अपराम्परिक ऊर्जा स्रोतों के उपयोग हेतु सोलर पैसिव आर्कीटेक्चर को बढ़ावा देना तथा 'ग्रीन बिल्डिंग कान्सेप्ट' को अपनाना। भवनों पर प्राकृतिक आपदा, भूकम्प, बाढ़, अग्नि सुरक्षा, आदि को प्रभावी नियन्त्रण एवं न्यूनीकरण के लिए अद्यतन प्रौद्योगिकियों का उपयोग एवं प्रचार-प्रसार करना।
- (II) प्रदेश में भूगर्भ जल के निरन्तर गिर रहे जल स्तर की रिचार्जिंग एवं संरक्षण के लिए रेन वाटर हार्वेस्टिंग नीति(रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग, भू-जल रिचार्जिंग तथा वाटर रि-साइकिलिंग, आदि) को प्रभावी रूप से लागू करने हेतु विधिक व्यवस्था करना।
- (III) पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार हेतु वृक्षारोपण, हरित पट्टियों का विकास तथा महायोजनान्तर्गत आरक्षित पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट के भू-उपयोग परिवर्तन को प्रतिबन्धित करना।
- (IV) महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान/ ले-आउट प्लान स्तर पर कूड़े के निस्तारण हेतु आवश्यक स्थलों का प्राविधान करते हुए ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन व्यवस्था का परिपालन सुनिश्चित करना।

4.8 सार्वजनिक-निजी सहभागिता

आवास, पर्यावास तथा अवस्थापना के सत्त विकास में सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र के बीच सुदृढ़ सहभागिता बनाना।

4.9 प्रबन्ध सूचना प्रणाली

प्रदेश में भवन निर्माण एवं विकास से संबंधित कार्य-कलापों के अनुश्रवण हेतु आवास सेक्टर में राज्य स्तर एवं स्थानीय स्तरों पर प्रबन्धन सूचना प्रणाली को सशक्त बनाना।

5. शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2008 की रणनीति

5.1 भूमि जुटाव का प्रबन्धन

- 5.1.1 विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपने-अपने नगरो/योजनाओं की आवश्यकता के अनुरूप 'लैण्ड बैंक' बनाया जाएगा, जिसके अर्न्तगत किसानो/भूस्वामियों के 'करार नियमावली' के अर्न्तगत आपसी समझौते के आधार पर अर्जित भूमि, नजूल भूमि अर्बन सीलिंग से प्राप्त भूमि, ग्राम समाज की भूमि शामिल होगी और आवश्यकतानुसार विभिन्न योजनाओं के उपयोग में लाई जाएगी।
- 5.1.2 भूमि के प्रबन्धन हेतु विकास प्राधिकरणों तथा आवास विकास परिषद द्वारा जी.आई.एस आधारित 'लैण्ड रिकार्ड सिस्टम' विकसित किया जाएगा, जिसमें समस्त प्रकृति के स्वामित्व की भूमियों की स्थिति, सीमाएं, भूखण्ड/खसरा संख्या एवं क्षेत्रफल, वर्तमान भू-उपयोग, महायोजनानुसार भू-उपयोग तथा भूमि का मूल्य, आदि के संबंध में आद्यावधिक सूचनाएं रखी जाएंगी। लैण्ड रिकार्ड सिस्टम के फलस्वरूप शासकीय अभिकरणों द्वारा निजी एवं सहकारी क्षेत्र को भूमि आवंटन के साथ-साथ अपनी योजनाओं के लिए विवाद रहित भूमि की उपलब्धता अविलम्ब सुनिश्चित हो सकेगी तथा ऐसी भूमि पर अतिक्रमण एवं अवैध कब्जा/निर्माण के नियंत्रण में सुविधा होगी।
- 5.1.3 भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया में निहित जटिलताओं के दृष्टिगत भारत सरकार द्वारा जारी 'मॉडल' रीजनल प्लानिंग एण्ड अर्बन 'डेवलपमेंट ला' के अनुरूप लैण्ड पूलिंग/टाउन प्लानिंग स्कीम लागू करने हेतु सुसंगत अधिनियमों में व्यवस्था की जायेगी ताकि भूमि का अर्जन किए बिना आवासीय योजनाओं एवं अवस्थापना सुविधाओं का विकास सुनिश्चित हो सके।
- 5.1.4 दुर्लभ शहरी भूमि का इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु जनसंख्या घनत्व एवं एफ.ए.आर के मानकों में वृद्धि की जाएगी तथा 'भूमि जुटाव की अद्यतन तकनीकों यथा-'लैण्ड शेयरिंग', 'एकोमोडेशन रिजर्वेशन' व 'ट्रान्सफरबल डेवलपमेंट राइट्स' को अंगीकृत किया जाएगा।
- 5.1.5 आवास एवं विकास परिषद तथा विका प्राधिकरणों द्वारा विकसित की जाने वाली योजनाओं में कुल विक्रय-योग्य क्षेत्रफल की 20 प्रतिशत भूमि आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के आवास हेतु आरक्षित की जाएगी।
- 5.1.6 शासकीय अभिकरणों द्वारा अपने स्वामित्व की भूमियों की अतिक्रमण एवं अवैध कब्जों से मुक्त रखा जाएगा।
- 5.1.7 विकसित भूमि/भूखण्डों को लम्बे समय तक अनिर्मित रखने की दशा में ऐसे भूस्वामियों पर रिक्त भूमि कर (वैकेन्ट लैण्ड टैक्स) अधिरोपित करने की व्यवस्था की जाएगी।

5.1.8 वर्तमान में अल्प उपयोग में लाई जा रही भूमि का समुचित उपयोग सुनिश्चित करने हेतु उसकी 'पोटेन्शियलिटी' के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया को सुविधाजनक एवं सरल बनाया जाएगा।

5.2 आर्थिक क्षमतानुसार आवास

शहरी आवास एवं पर्यावास नीति के अनुरूप आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग हेतु आर्थिक क्षमतानुसार (एफोर्डेबल हाउसिंग)/किफायती दर पर आवास की सुविधा मुहैया कराने हेतु भूमि की आपूर्ति, अवस्थापना विकास, नियोजन एवं भवन निर्माण के मानकों, निर्माण सामग्री, वित्तीय व्यवस्था, आदि में सामन्जस्य स्थापित करते हुए निम्न रणनीति अपनाई जाएगी :-

- (I) दुर्बल एवं अल्प वर्ग की आवास योजनाओं हेतु ग्राम समाज, नजूल, स्थानीय निकाय, अर्बन सीलिंग की सरप्लस घोषित भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराई जायेगी।
- (II) शासकीय अभिकरणों द्वारा अर्जित भूमि में से कुल विक्रय-योग्य क्षेत्रफल की 20 प्रतिशत भूमि 'क्रास-सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से दुर्बल आय वर्ग के आवास हेतु उपलब्ध कराई जाएगी।।
- (III) 'लैण्ड शेयरिंग' अथवा विकास अधिकारों का विनियमीकरण, आदि पद्धतियों को अंगीकृत कर उनके माध्यम से निःशुल्क भूमि उपलब्ध कराई जाएगी।
- (IV) निजी एवं सहकारी क्षेत्र द्वारा विकसित की जाने वाली आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल तथा अल्प आय वर्गों को क्रमशः 10-10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन उपलब्ध कराए जाएंगे।
- (V) भूमि की सीमितता के परिप्रेक्ष्य में मलिन बस्तियों को यथा-स्थान सुधार/उन्नयन की कार्यवाही की जाएगी।
- (VI) समस्त अवस्थापना सुविधाएं एकमुश्त उपलब्ध कराने के स्थान पर 'इन्क्रीमेन्टल' प्राविधान किया जाएगा। लाभार्थी की आर्थिक क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए कतिपय अवस्थापना सुविधाएं यथा-स्टैण्ड-पोस्ट, शौचालय, आदि सामूहिक रूप से प्राविधानित की जाएंगी तथा 'लो-कास्ट सैनिटेशन' को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- (VII) अवस्थापना विकास एवं नियोजन में सामुदायिक सहभागिता को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- (VIII) पर्यावरण के दृष्टिकोण से सुस्थिर निर्माण सामग्री यथा-फलाई ऐश, कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्ट, बांस से निर्मित कम लागत की एवं स्थानीय भवन निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- (IX) प्रकाश व्यवस्था हेतु अपराम्परिक ऊर्जा स्रोतों यथा-सौर ऊर्जा, बायोगैस को प्रोत्साहित किया जाएगा।

- (X) दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग की योजनाओं को बी.आई.एस. द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार नियोजित किया जाएगा तथा विकास कार्यों की लागत कम करने हेतु 'मॉड्यूलर कलस्टर डिजाइन' को प्रोत्साहित में 'पैदल संचालन पद्धति' तथा 'लो-राइज' 'हाई-डेन्सिटी' 'मल्टीपल लैण्डयूज' के प्राविधान शामिल किए जाएंगे।
- (XI) भूखण्ड का आकार/भवन का कुर्सी क्षेत्रफल एवं एफ.ए.आर. भूमि की स्थिति व लागत को दृष्टिगत रखते हुए निर्धारित किए जाएंगे।
- (XII) 'इनजी-इफीसिएन्ट' भवन का डिजाइन किया जाएगा, ताकि भवन के अन्दर प्राकृतिक हवा एवं प्रकाश की अधिकाधिक व्यवस्था सुनिश्चित हो सकें।
- (XIII) भवन मानचित्र इस प्रकार तैयार किया जाएगा, ताकि सीमित भूति का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित हो सके और उसका स्ट्रक्चरल डिजाइन सरलीकृत हो, ताकि भवन की लागत को कम किया जा सके।
- (XIV) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. आवासीय योजनाओं के लिए महायोजना/जोनल प्लान में निर्दिष्ट डेन्सिटी प्राविधानों को शिथिल किया जाएगा।
- (XV) निर्माण की व्यय-साध्य प्रौद्योगिकी को अपनाया जाएगा, जिसमें राजगीरों तथा भवन निर्माण से संबंधित अन्य श्रमिकों के प्रशिक्षण की व्यवस्था की जाएगी और आधुनिक प्रौद्योगिकी के समुचित प्रयोगों द्वारा पारम्परिक कौशल को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- (XVI) शासकीय अभिकरणों द्वारा सुनियोजित ढंग से स्वावलम्बी आवास निर्माण (सेल्फ-हेल्प-हाउसिंग) को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा भवन निर्माण की प्रक्रिया में सामुदायिक सहभागिता बढ़ाई जाएगी।
- (XVII) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लाभार्थियों को वित्तीय संस्थाओं तथा बैंकों से सस्ती दर पर सीधे ऋण (माइक्रो-फाइनेन्स) उपलब्ध कराने हेतु प्रयास किया जाएगा।
- (XVIII) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास निर्माण के लिए निजी विकासकर्ताओं को आय में छूट सुलभ कराने हेतु प्रयास किया जाएगा।
- (XIX) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के भूखण्डों/भवनों को स्टाम्प ड्यूटी से मुक्त रखने हेतु व्यवस्था की जाएगी।
- (XX) आवास एवं रोजगार के मध्य सह-सम्बद्ध सुनिश्चित करने हेतु जोनल/सेक्टर/ले-आउट प्लान के अर्न्तगत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए आवास का प्राविधान यथासम्भव कार्य-केन्द्रों के आस-पास किया जायेगा। इसके अतिरिक्त इन वर्गों की आवासीय योजनाओं में प्रत्येक भूखण्ड पर मकान के साथ-साथ दुकान की सुविधा, घरेलू उद्योग की अनुज्ञा प्रदान की जायेगी।

- (XXI) दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों की आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन में विभिन्न विभागों यथा—आवास एवं शहरी नियोजन, नगर विकास, नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूल/सूडा, समाज कल्याण, चिकित्सा एवं स्वास्थ्य, गृह विभाग, लोक निर्माण विभाग, आदि के आय—व्ययक में प्राविधानित धनराशि का 'कान्वर्जेन्स' सुनिश्चित करते हुए योजनाएं क्रियान्वित की जाएंगी, ताकि विभिन्न विभागों के वित्तीय संसाधनों का समेकित उपयोग सुनिश्चित हो सके।
- (XXII) राज्य सरकार द्वारा आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हेतु संचालित योजनाओं का लाभ वास्तविक लाभार्थियों को सुनिश्चित करने हेतु उनकी आय पुष्टि की व्यवस्था की जाएगी।

5.3 विधिक एवं नियामक सुधार

- 5.3.1 भवन मानचित्र के अनुमोदन और तत्संबंधी प्रमाण—पत्र जारी करने हेतु शासकीय अभियंकरणों में सिगल विण्डो सिस्टम लागू किया जाएगा, जिसमें सभी संबंधित विभाग एक स्थान पर अपनी टिप्पणी/अनापत्ति दे सकें।
- 5.3.2 भवन निर्माण एवं विकास उपविधि को नगरीय स्वरूप की वर्तमान आवश्यकताओं तथा नेशनल बिल्डिंग कोड—2005 के प्राविधानों के आलोक में पुनरीक्षित किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत एक ओर विकास निर्माण अनुज्ञा संबंधी प्रक्रिया को सरलीकृत किया जाएगा तथा दूसरी ओर रेन वाटर हार्वेस्टिंग, भूकम्परोधी निर्माण, आरम्परिक ऊर्जा स्रोतों के उपयोग, अग्निशमन सुरक्षा, निःशक्त जन कल्याण, आदि से संबंधी प्राविधानों को प्रभावी रूप से लागू करने हेतु व्यवस्था की जाएगी।
- 5.3.3 महायोजना की संरचना को समयबद्ध बनाने, विषय—वस्तु में एकरूपता लाने, जनता की भागीदारी बढ़ाने तथा निश्चित अन्तराल पर पुनरीक्षित करने हेतु उ.प्र.(निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम, 1958, उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 तथा उ.प्र. विशेष विकास क्षेत्र अधिनियम, 1986 में यथावश्यक प्राविधान किये जाएंगे।
- 5.3.4 प्रदेश में शहरीकरण की प्राक्रिया को सुनियोजित एवं संतुलित बनाने हेतु देश के अन्य प्रगतिशील राज्यों की भाँति नगर एवं नगर ग्राम नियोजन अधिनियम अधिनियमित किया जाएगा।
- 5.3.5 बहुमंजिले भवनों के निर्माण को बढ़ावा देने तथा उनके 'कामन' सुविधाओं के रख—रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने हेतु अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम अधिनियमित किया जाएगा।
- 5.3.6 संगठित क्षेत्र में किराया पद्धति पर हाउसिंग स्टॉक की आपूर्ति बढ़ाने हेतु किराया नियंत्रण अधिनियम में संशोधन किया जाएगा।

- 5.3.7 आवास सेक्टर में सहकारी क्षेत्र की भूमिका को प्रोत्साहित करने हेतु भारत सरकार द्वारा तैयार किए गए आर्दश सहकारी आवास अधिनियम को प्रदेश की आवश्यकताओं के अनुरूप आवश्यक परिष्कारों सहित अपनाया जाएगा।
- 5.3.8 अनाधिकृत कालोनियों एवं अनाधिकृत उप-विभाजन के अन्तर्गत पत्रों के निबन्धन पर विधिक नियंत्रण लगाने हेतु नगर नियोजन संबंधी अधिनियमों में आवश्यक प्राविधान किए जाएंगे।
- 5.3.9 जवाहरलाल नेहरू नेशनल अर्बन मिशन के अन्तर्गत आवास सेक्टर से संबंधित सुधार यथा-बिल्डिंग बाईलाज का पुनरीक्षण, कृषि भूमि का गैर-कृषि उपयोगों में परिवर्तन हेतु विधिक प्रक्रिया का सरलीकरण, आवासीय योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के लिए विकसित भूमि का आरक्षण(रिजर्वेशन) समस्त भवनों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग अनिवार्य करते हुए भवन उपविधि में प्राविधान तथा 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' को प्रोत्साहन, अदि उपायों को क्रियान्वित किया जाएगा।
- 5.3.10 'वेब-इनेबल्ड' डाटा एवं 'डिजीटाइज्ड' प्रमाणीकरण के आधार पर शहरी भूमि का जी.आई.एस. मोड में रिकार्ड रखने और विवाद रहित प्रमाण-पत्र देने के लिए सूचना प्रौद्योगिकी के उपयोग को बढ़ावा दिया जाएगा।
- 5.3.11 शासकीय अभिकरणों तथा निजी एवं सहकारी क्षेत्र द्वारा संचालित आवासीय योजनाओं में ग्राहकों के हितों के संरक्षण के दृष्टिगत नागरिक चार्टर को आद्यावधिक कर लागू किया जाएगा।

5.4 आवास वित्त

- 5.4.1 आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों के लिए आवास निर्माण सुविधाजनक बनाए जाने हेतु यह प्रयास किया जाएगा कि इन वर्गों के लाभार्थियों को हडको तथा अन्य वित्तीय संस्थाओं द्वारा सस्ती ब्याज दर पर सीधे ऋण की सुविधा उपलब्ध कराई जाए।
- 5.4.2 आवास निर्माण व अवस्थापना सुविधाओं के विकास में निवासी व अनिवासी भारतीयों और विदेशी पूँजी निवेशकों को केन्द्र सरकार की गाइडलाइन्स के अनुसार प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 5.4.3 आवास एवं अवस्थापना विकास में निजी क्षेत्र को अधिकाधिक पूँजी निवेश सुनिश्चित करने हेतु सार्वजनिक-निजी सहभागिता को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 5.4.4 किराया आवास निर्माण हेतु वित्तीय संस्थाओं, आवास वित्त संस्थाओं तथा बैंकों से ऋण की उपलब्धता को प्रोत्साहित करने हेतु 'इन्सेटिव' दिए जाएंगे। इसके अतिरिक्त कम्पनियों/नियोक्ताओं को भी अपने कर्मचारियों के लिए किराया आवास निर्माण में निवेश करने हेतु प्रोत्साहित किया जाएगा।

- 5.4.5 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा अवस्थापना सुविधाओं के विकास पर अधिक ध्यान केन्द्रित किया जाएगा। अवस्थापना सुविधाओं को अभिकल्पन, विशिष्टियाँ एवं तकनीक, लक्ष्य समूहों की देय क्षमता के अनुसार निर्धारित की जाएगी।
- 5.4.6 राज्य सरकार द्वारा संचालित मा. कांशीराम शहरी गरीब आवास योजना के लिए समुचित मात्रा में वित्त का आवंटन सुनिश्चित कराया जाएगा।
- 5.4.7 केन्द्र सरकार द्वारा संचालित जे.एन.एन.यू.आर.एम., यू.आई.डी.एस.एस.एम.टी. तथा आई.एच.एस.डी.पी. योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु अधिक से अधिक अनुदान प्राप्त किया जाएगा।
- 5.4.8 सरकारी आवास संघ के माध्यम से भवन निर्माण हेतु आवास वित्त की सुलभता बढ़ाने के लिए सहकारी आवास संघ को सशक्त बनाया जाएगा।

5.5 अवस्थापना विकास की प्राथमिकता

- 5.5.1 शासकीय अभिकरणों, विशेषकर विकास प्राधिकरणों द्वारा अवस्थापना सुविधाओं के विकास पर अधिक ध्यान केन्द्रित किया जाएगा। अवस्थापना सुविधाओं का अभिकल्पन, विशिष्टियाँ एवं तकनीक, लक्ष्य समूहों की देय क्षमता के अनुसार निर्धारित की जाएगी।
- 5.5.2 सार्वजनिक, निजी तथा सहकारी क्षेत्र में विकसित की जाने वाली प्रत्येक आवासीय योजना में अवस्थापना सुविधाओं यथा—सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, सालिड वेस्ट मैनेजमेंट, ग्रीन बेल्ट, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, आदि के विकास को योजना का अभिन्न अंग बनाया जाएगा।
- 5.5.3 महायोजनान्तर्गत विद्यमान सड़कों के विस्तारीकरण, नई प्रस्तावित सड़कों के अन्तर्गत आने वाली भूमि, नगर स्तरीय पार्क एवं खेले क्षेत्र तथा अवस्थापना सुविधाओं यथा—सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, विद्युत—स्टेशन, बस—स्टेशन, पार्किंग स्थल, आदि के लिए आरक्षित भूमि को संबंधित विभागों/संस्थाओं द्वारा चरणबद्ध रूप से अधिग्रहण तथा विकास/निर्माण हेतु कार्य—योजना तैयार की जाएगी।
- 5.5.4 शासकीय अभिकरणों द्वारा हाई—टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अधीन आन्तरिक एवं वाह्य विकास अवस्थापना सुविधाओं का “डेवलपमेंट एग्रीमेंट” की शर्तों के अनुसार समयबद्ध विकास सुनिश्चित कराया जाएगा तथा नगरीय विकास शुल्क से प्राप्त धनराशि का उपयोग केवल नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं के विकास में ही किया जाएगा।
- 5.5.5 हाई—टेक एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं के अतिरिक्त अन्य विकसित होने वाली समस्त योजनाओं में नगरीय विकास शुल्क अधिरोपित किया जाएगा, जिसके प्राप्त धनराशि संबंधित शासकीय अभिकरण की अवस्थापना विकास निधि में जमा

की जाएगी एवं उसका उपयोग नगर स्तर की अवस्थापनाओं के विकास/सुदृढीकरण में किया जाएगा।

- 5.5.6 प्रदेश के विभिन्न नगरों में विकास शुल्क की दरों में व्याप्त विसंगतियों का निराकरण करने तथा विकास शुल्क के आगणन एवं वसूली में समान प्रक्रिया लागू करने के उद्देश्य से राज्य सरकार द्वारा अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान के लिए विकास शुल्क निर्धारण के संबंध में गाइडलाईन्स जारी की जायंगी।
- 5.5.7 उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-39(ए) के अधीन की गयी व्यवस्थानुसार विकास प्राधिकरणों द्वारा 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप पर आधारित अवस्थापना विकास/निर्माण को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 5.5.8 जवाहरलाल नेहरू नेशनल अर्बन रिन्यूवल मिशन के अर्न्तगत प्रदेश में चयनित 7 प्रमुख नगरों-कानपुर, लखनऊ, आगरा, वाराणसी, इलाहाबाद, मेरठ तथा मथुरा-वृन्दावन के अतिरिक्त गाजियाबाद व अलीगढ़ के लिए तैयार किए जा रहे 'इन्टीग्रेटेड अर्बन रिजूविनेशन प्लान्स' के अर्न्तगत मुख्य रूप से अवस्थापना सुविधाएं, अर्बन ट्रांसपोर्टेशन प्लान्स, अर्बन रि-डेवलमेंट योजनाएं तथा पर्यावरण सुधार एवं संरक्षण से संबंधित योजनाओं का क्रियान्वयन किया जाएगा।
- 5.5.9 प्रदेश के प्रमुख नगरों हेतु 'इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलमेंट प्लान्स' संबंधित नगरों की महायोजना/विकास योजना/जोनल डेवलमेंट प्लान/सेक्टर प्लान के आधार पर तैयार की जाएंगी और अवस्थापना विकास प्लान को उक्त योजनाओं में प्रस्तावित लैण्डयूज प्लान्स से एकीकृत किया जाएगा।
- 5.5.10 महानगरों में द्रुतजन परिवहन प्रणाली(मॉस ट्रान्सपोर्ट सिस्टम) के विकास को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 5.5.11 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा निर्मित ऐसी कालोनियां, जहाँ अवस्थापना विकास कार्य अधूरे हैं तथा सम्पत्तियाँ अनिस्तारित हैं, में विकास कार्य प्राथमिकता के आधार पर क्रियान्वित किए जाएंगे। ऐसी कालोनियों में वाह्य एवं आन्तरिक विकास के अधूरे कार्यों को चिन्हित कर उनके चरणबद्ध विकास हेतु कार्य-योजना तैयार की जाएगी, जिसके अर्न्तगत वित्त-पोषण व्यवस्था एवं लागत वसूली की प्रक्रिया भी निर्धारित की जाएगी।
- 5.5.11 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित कालोनियों को स्थानीय निकाय का हस्तान्तरण की कार्यवाही प्राथमिकता के आधार पर की जाएगी। जिन कालोनियों का हस्तान्तरण स्थानीय निकाय को नहीं हो सका है एवं जिनके रख-रखाव का दायित्व प्राधिकरणों/परिषद के पास है, ऐसी कालोनियों में इन अभिकरणों द्वारा 'सालिड वेस्ट मैनेजमेंट' की समुचित व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी, जिस हेतु निजी संस्थाओं का सहयोग प्राप्त किया जाएगा, जिस हेतु निजी

संस्थाओं का सहयोग प्राप्त किया जाएगा, जिससे ठोस अपशिष्ट का निस्तारण सुनिश्चित हो सके।

5.6 प्रौद्योगिकी एवं इसका अन्तरण

- 5.6.1 शहरों के नियोजन में सेटेलाइट डेटा, एरियल फोटोग्राफी तथा स्थलीय पुष्टि के माध्यम से जी.आई.सी. आधारित वेस मैप एवं 'अर्बन लैण्ड यूज मैपिंग' पद्धति को अपनाया जाएगा।
- 5.6.2 सौर ऊर्जा संरक्षण एवं निर्माण के लिए नवीकरणीय ऊर्जा तकनीकों का उपयोग करने तथा रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रौद्योगिकी के उपयोगों को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 5.6.3 दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को अल्प लागत की सामग्री उपलब्ध कराने हेतु वैकल्पिक सामग्री व निर्माण की नई प्रौद्योगिकियों को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा गुणवत्ता को सुनिश्चित करने हेतु अनुश्रवण पर बल दिया जाएगा। इसके अतिरिक्त बड़े पैमाने पर कारखाना निर्मित 'प्री-फैब्रीकेटेड' भवन कम्पोनेन्ट्स के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा, ताकि निर्माण कार्य में तेजी लाई जा सके, निर्माण लागत प्रभावी हो सके और बेहतर गुणवत्ता हो सके।
- 5.6.4 सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र को इस बात के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा कि वे अल्प लागत के भवनों में कृषि तथा औद्योगिक अपशिष्टों विशेषकर फलाई ऐश और ऐसी ही स्थानीय निर्माण सामग्री का प्रयोग करें।
- 5.6.5 अल्प लागत की निर्माण सामग्रियों एवं प्रौद्योगिकी के वैकल्पिक उपयोग हेतु प्रदेश के लोक निर्माण विभाग एवं अन्य भवन निर्माण संस्थाओं द्वारा निर्धारित की गयी भवन निर्माण संबंधी विशिष्टियों में आवश्यक संशोधन किया जाएगा।
- 5.6.6 प्रदेश में अल्प आय लागत की निर्माण सामग्री एवं व्यय-साध्य प्रौद्योगिकी के हस्तान्तरण एवं व्यापक प्रचार-प्रसार हेतु विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, ग्रामीण अभियन्त्रण परिषद, राज्य नागर विकास अभिकरण तथा गैर-सरकारी संगठनों के सहयोग निर्मिति केन्द्र स्थापित किए जागें। इन केन्द्रों के माध्यम से श्रमिकों, राजगीर, बढ़ई, कारीगारों तथा निर्माण कार्य से सम्बद्ध ठेकेदारों व तकनीकी स्टाफ को नई निर्माण प्रौद्योगिकियों एवं सामग्री के उत्पादों के प्रयोग हेतु प्रशिक्षित किया जाएगा।
- 5.6.7 आपदारोधी नियोजन एवं प्रौद्योगिकी के संबंधित बिल्डिंग कोड/ बिल्डिंग गाइडलाइन्स को लागू किया जाएगा तथा विभिन्न आपदाओं की आशंका वाले जोन्स में निर्माण के विशिष्ट घटकों को अनिवार्य बनाया जाएगा। शासकीय अभिकरणों द्वारा लकड़ी के उपयोग को नियन्त्रित किया जाएगा एवं उसके स्थान पर बांस के उपयोग को सामान्य निर्माण संघटक के रूप में बढ़ावा दिया जाएगा।

परखी हुई लागत प्रभवी भवन निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकियों को प्रयोगशाला से भूमि पर अन्तरित करके उन्हें प्रयोग हेतु प्रोत्साहित किया जाएगा।

5.7 निजी एवं सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन

5.7.1 निजी क्षेत्र को प्रोत्साहन

- (I) आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं के विकास में संगठित व असंगठित निजी क्षेत्र की सक्रिय भागीदारी करने हेतु प्रक्रियाओं में सरलीकरण किया जाएगा।
- (II) विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा निजी विकासकर्ताओं को अपनी अर्जित भूमि में से 'ब्लक सेल' के माध्यम से अधिकतम 25 प्रतिशत भूमि नियमानुसार आवंटित की जाएगी।
- (III) निजी विकासकर्ताओं के लिए 'लैण्ड असेम्बली' सुविधाजनक बनाने हेतु उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154(2) के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय, धारण करने हेतु छूट की प्रक्रिया में सरलीकरण करते हुए 'सिंगल विन्डो सिस्टम' लागू किया जाएगा।
- (IV) निजी क्षेत्र में हाई-टेक टाउनशिप तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अधीन नए/सेटेलाइट टाउनशिप का विकास सुनिश्चित करने हेतु विकासकर्ता कम्पनियों को 'कम्पीटीटिव बिडिंग' के आधार पर योजनाओं का विकास करने हेतु प्रोत्साहित किया जाएगा।
- (V) उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के प्राविधानों के अनुरूप निजी विकासकर्ताओं को अवस्थापना विकास यथा-टॉल रोड्स, फ्लाई-ओवर, सीवर ट्रीटमेंट प्लान्ट, बन्धा, पुल निर्माण, पार्किंग का विकास, आदि कार्यों हेतु अनुन्ध के आधार पर विकास, निर्माण एवं अनुरक्षण के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा।
- (VI) निजी विकासकर्ताओं द्वारा देय दोहरी स्टॉप ड्यूटी से छूट दिलाने हेतु व्यवस्था की जाएगी।
- (VII) निजी क्षेत्र में विकसित की जाने वाली योजनाओं की वित्त जीव्यता बढ़ाने हेतु 'क्रय-योग्य' एफ.ए.आर. तथा 'ट्रान्सफरेबल डेवलमेंट राइट्स' की सुविधा उपलब्ध कराई जाएगी।
- (VIII) निजी क्षेत्र की योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी के आवासों को डेन्सिटी तथा एफ.ए.आर के प्राविधानों से मुक्त रखा जाएगा।
- (IX) शासकीय अभिकरणों द्वारा उत्तर प्रदेश विशेष आर्थिक परिक्षेत्र (संशोधित) नीति, 2007 के प्राविधानों के अधीन निजी क्षेत्र में प्रस्तावित विभिन्न प्रकृति

के विशेष आर्थिक परिक्षेत्र (स्पेशल इकोनोमिक जोन) की स्थापना को सुविधाजनक बनाया जाएगा।

- (X) केन्द्र सरकार द्वारा प्रारम्भ की गयी आर्थिक सुधार एवं उदारीकरण नीति के क्रम में आवास एवं अवस्थापना विकास सेन्टर में निजी क्षेत्र के माध्यम से 'फॉरेन डायरेक्ट इन्वेस्टमेंट' (एफ.डी.आई.) को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- (XI) निजी क्षेत्र की समस्याओं के समाधान हेतु राज्य स्तरीय आवास बन्धु का सुदृढीकरण किया जाएगा तथा विकास प्राधिकरण स्तरीय एवं विनियमित क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु समितियों को कार्यशील किया जाएगा।

5.7.2 सहकारी क्षेत्र को प्रोत्साहन

- (I) शासकीय अभिकरणों द्वारा निबन्धित सहाकारी आवास समितियों को निजी क्षेत्र की भौति अपनी अर्जित भूमि में से आवासीय योजनाओं हेतु प्रचलित मार्केट रेट पर भूमि आवंटित की जाएगी।
- (II) सहकारी आवास संघ को प्रदेश के विभिन्न नगरों में सहकारी आवास समितियों की योजनाओं के ले-आउट प्लान की स्वीकृति हेतु की गयी व्यवस्था को पुनरीक्षित किया जाएगा एवं आवास संघ की भूमिका को प्रभावी बनाने के लिए उपाय किये जाएंगे।
- (III) आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों की योजनाओं के अर्न्तगत स्थित निबन्धित सहाकारी आवास समितियों की भूमि को शासकीय नीति के अनुसार समायोजन हेतु समयबद्ध रूप से कार्यवाही की जाएगी।
- (IV) सहकारी आवास संघ की भूमिका के प्रोत्साहन हेतु केन्द्र सरकार द्वारा बनाए गए 'आदर्श सहकारी आवास अधिनियम' को अपनाने हेतु कार्यवाही की जाएगी।
- (V) सहकारी आवास समितियों द्वारा अनधिकृत रूप से विकसित कालोनियों के नियमितीकरण हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा शासन की नीति के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

5.8 विद्यमान हाउसिंग स्टॉक का संरक्षण एवं सुधार

शहरी आवास एवं पर्यावास नीति के अधीन जनता के निजी प्रयासों से निर्मित हाउसिंग स्टॉक का सुधार एवं संरक्षण सुनिश्चित किया जाएगा, जिस हेतु निम्न प्रक्रिया अपनाई जाएगी:—

- 5.8.1 अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण एवं उनके अर्न्तगत अवस्थापना व सामुदायिक सुविधाओं के विकास हेतु शासकीय नीति के अनुरूप कार्यवाही की जाएगी।
- 5.8.2 जवाहरलाल नेहरू नेशनल अर्बन रिन्व्यूवल मिशन के अनुसार शहरी गरीबों के लिए 'टेन्चोर' की सुरक्षा व्यवस्था, किफायती कीमत पर मकान की उपलब्धता और मौलिक सुविधाओं के प्राविधान सहित स्व-स्थानीय मलिन बस्तियों की पुनर्वास योजनाओं के क्रियान्वयन किया जाएगा।
- 5.8.3 'लैण्ड पूलिंग' और 'लैण्ड शेयरिंग' प्रणाली को प्रोत्साहित किया जाएगा, ताकि मलिन बस्तियों में भूमि के विकास एवं मौलिक सुविधाओं को बेहतर बनाने में सहायता मिल सके।

5.9 पर्यावरण एवं पारिस्थितिकी सुधार

- 5.9.1 शहरी क्षेत्रों में पार्क, खुले क्षेत्रों, वनस्पतिक उद्यानों, सामाजिक वानिकी के साथ-साथ शहरों एवं कस्बों के आस-पास हरित पट्टी (ग्रीन लग्न) को महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान/सेक्टर प्लान के माध्यम से संरक्षित रखने पर विशेष बल देते हुए एक स्वास्थ्यकर पर्यावरण के संवर्धन एवं संरक्षण के लिए उपाय किए जाएंगे।
- 5.9.2 पर्यावरणीय सन्तुलन बनाए रखने के उद्देश्य से महायोजना के अर्न्तगत शहरों के चारों ओर हरित पट्टियाँ आरक्षित की जाएंगी।
- 5.9.3 प्रत्येक शहर/नगर की महायोजना के अर्न्तगत जनता के मनोरंजन के लिए पार्क, खुले क्षेत्र, बहुउद्देशीय खुले स्थल, बाग-बगीचे एवं क्रीड़ा-स्थल, हेतु न्यूनतम 20 प्रतिशत (जल निकायों को छोड़कर) हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया जाएगा।
- 5.9.4 शहरों का इस ढंग से सुनियोजित विकास किया जाएगा, जिससे स्वास्थ्यकर पर्यावरण को प्रोत्साहन मिले तथा नवीकरणीय ऊर्जा के स्रोतों के प्रयोग को प्रोत्साहन मिले और रि-साइकिलिंग के माध्यम से प्रभावी कचरा प्रबन्धन सुनिश्चित हो सके।
- 5.9.5 जलाशय, तालाबों का संरक्षण किया जाएगा और इस बात पर विशेष बल दिया जाएगा कि नदी, नालो तथा बाढ़ग्रस्त क्षेत्र को निर्माण/अतिक्रमण से मुक्त रखा जाए।

- 5.9.6 महायोजनाओं में इस बात का ध्यान रखा जाएगा कि बड़े-बड़े गड्ढे भरने न पाएं, क्योंकि यह जल संरक्षण के प्राकृतिक ड्रेनेज 'प्वाइन्ट्स' है, अतः इन्हें समुचित जलाशय के रूप में विकसित जाएगा।
- 5.9.7 आर्थिक रूप से पिछड़े क्षेत्रों विशेषकर बुन्देलखण्ड क्षेत्र तथा पर्यावरण ह्रासयुक्त क्षेत्रों में सघन वृक्षारोपण किया जाएगा। इस कार्यक्रम के अर्न्तगत 'कम्पनसेटरी' वृक्षारोपण को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- 5.9.8 महायोजना/जोनल डेवलमेंट प्लान/सेक्टर प्लान के अर्न्तगत ठोस कूड़े के सुरक्षित निस्तारण हेतु भूमि आरक्षित करने के साथ-साथ अन्य आवश्यक प्राविधान भी किए जाएंगे।
- 5.9.9 हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप तथा बड़ी परियोजनाओं के क्रियान्वयन से पूर्व 'इन्वायरनमेन्टल इम्पैक्ट एसेसमेंट' अनिवार्य करते हुए केन्द्र/राज्य सरकार की नियमानुसार पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त की जाएगी।
- 5.9.10 महायोजना/जोनल डेवलमेंट प्लान/सेक्टर प्लान के अर्न्तगत पार्क, खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट हेतु आरक्षित भूमि का अन्य उपयोगों हेतु भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जाएगा।
- 5.9.11 नगरों को स्वास्थ्यकर आवासीय पर्यावरण उपलब्ध कराने के उद्देश्य से खुले क्षेत्र व हरत पट्टी में वनीकरण के प्रोत्साहन तथा पार्कों के समुचित रख-रखाव हेतु शासकीय अभिकरणों द्वारा योजनाओं क्रियान्वित की जाएगी।

5.10 नवीकरणीय ऊर्जा स्रोतों को प्रोत्साहन

- 5.10.1 रिहायशी एवं व्यवसायिक भवनों में सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम के प्रयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा जल संरक्षण एवं जल स्रोतों के संरक्षण हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था का प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित किया जाएगा।
- 5.10.2 इनर्जी कन्जर्वेशन एक्ट, 2001 के प्राविधानों के अनुसार राज्य सरकार द्वारा ऊर्जा के दक्षउपयोग एवं संरक्षण हेतु विशेष प्रयास किये जाएंगे। इस हेतु 'ग्रीन बिल्डिंग' के अभिकल्पन एवं निर्माण के संबंध में केन्द्र सरकार द्वारा जारी 'इनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड' को नेडा के परामर्श से अंगीकृत किया जाएगा।
- 5.10.3 महायोजना के अर्न्तगत एक सक्षम 'लैण्डयूज प्लानिंग' के माध्यम से आवास एवं कार्य-केन्द्रों की निकटता व सह-सम्बद्धता पर विशेष बल दिया जाएगा, ताकि ट्रैफिक जनरेशन, ट्रैवेल डिस्टेन्स एवं वाहनों से निकलने वाले प्रदूषण को कम किया जा सकें।
- 5.10.4 भवन निर्माण में स्थानीय निर्माण सामग्री एवं नवीकरणीय सामग्रियों के उपयोग को बढ़ावा दिया जाएगा। नियोजन के मापदण्डों एवं भवन उपविधियों को युक्तिसंगत

बनाकर उनके माध्यम से उपजाऊ कृषि भूमि एवं पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र का संरक्षण सुनिश्चित किया जाएगा।

5.11 शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों का समेकित विकास

- 5.11.1 शहरीकरण की प्रक्रिया एवं शहरों के विस्तार के अर्न्तगत आने वाली ग्रामीण आबादियों को बुनियादी जन-सुविधाएं यथा-सड़के, ड्रेनेज, सीवरज, कूड़े का निस्तारण, आदि संबंधित अभिकरण/विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराई जाएंगी, ताकि शहरी और ग्रामीण क्षेत्रों में विकासके स्तर की असमनता को न्यून किया जा सकें तथा ग्रामीण क्षेत्रों में शहरों की ओर होने वाले जनसंख्या पलायन को नियन्त्रित किया जा सकें।
- 5.11.2 महायोजनान्तर्गत ग्रामीण आबादियों के लिए पहुँच मार्ग की समुचित व्यवस्था की जाएगी और इसे नगर सुधार यातायात एवं परिवहन प्रणाली से जोड़ा जाएगा।
- 5.11.3 ग्रामीण आबादी के भावी विस्तार के लिए इसके चारों ओर समुचित मात्रा में भूमि आरक्षित की जाएगी और ग्रामीण आबादियों के विकास एवं निर्माण कार्यों के विनियमन हेतु पृथक 'डेवलपमेंट कन्ट्रोल रेगुलेशन्स' बनाए जाएंगे।
- 5.11.4 महायोजनान्तर्गत ग्रामीण आबादियों के लिए निकटतम स्थान पर रोजगार सृजन तथा मनोरंजन की सुविधाएं उपलब्ध कराने हेतु विशेष उपाय किए जाएंगे।
- 5.11.5 शासकीय अभिकरणों तथा निजी क्षेत्र द्वारा विकसित की जाने वाली योजनाओं के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के चारों ओर उनके भावी विस्तार के लिए आरक्षित भूमि के अतिरिक्त हरित पट्टी का भी विकास किया जाएगा।

5.12 प्रबन्धन सूचना प्रणाली

- 5.12.1 शासकीय अभिकरणों/विभागों, निजी विकासकर्ताओं तथा सहकारी आवास संस्थाओं को तकनीकी मार्गदर्शन एवं उनके कार्य-कलापों के अनुश्रवण हेतु आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन आवास बन्धु का सृजन किया गया है। उपरोक्त कार्यों के दक्ष निस्पादन हेतु आवास बन्धु का सुदृढीकरण किया जाएगा।
- 5.12.2 केन्द्र सरकार द्वारा संचालित 'नेशनल अर्बन इन्फार्मेशन सिस्टम' (एन.यू.आई.एस.) योजना के लिए नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश को नोडल एजेन्सी बनाया गया है, जिसके माध्यम से अर्बन डाटा बेस को प्रबन्धन, नगरीय अवस्थापना सुविधाओं की यूटीलिटी मैपिंग कराई जाएगी तथा जी.आई.एस. मैपिंग सेन्टर्स की स्थापना की जाएगी।
- 5.12.3 नेशनल अर्बन इन्फार्मेशन सिस्टम के अर्न्तगत नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग में 'अर्बन लैण्डयूज मैपिंग डेटा बैंक' स्थापित किया जाएगा जिसमें समस्त विकास क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र, विनियमित क्षेत्र, महायोजना तथा जोनल डेवलपमेंट प्लान्स के 'डिजिटाइज्ड' मानचित्रों को अभिलेख रखा जाएगा।
- 5.12.4 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरण स्तर पर 'डेटा बैंक' स्थापित किया जाएगा, जिसमें लैण्ड रिकार्ड सिस्टम (अर्जित भूमि, अर्जन प्रक्रियाधीन भूमि,

विकसित भूमि, निस्तारित भूमि, आदि), विकसित एवं निस्तारित सम्पत्तियां (भूखण्ड एवं भवन), महायोजना, जोनल डेवलपमेंट प्लान्स, ले-आउट प्लान्स के 'डिजिटाइज्ड' मानचित्रों, स्वीकृत एवं अस्वीकृत मानचित्र, शासनादेश, नीतियां तथा भवन उपविधि, आदि का अभिलेख रखा जाएगा।

6. राज्य सरकार, शासकीय अभिकरणों, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की भूमिका

6.1 राज्य सरकार की भूमिका

- 6.1.1 शासकीय अभिकरणों, स्थानीय निकायों, निजी एवं सहकारी क्षेत्र, गैर-सरकारी संगठनों के लिए 'सुविधाप्रदायक' के रूप में कार्य करना।
- 6.1.2 निर्बल आय वर्ग आवास एवं अन्य पर्यावरणीय विकास योजनाओं, विशेष रूप से आर्थिक रूप से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग के लाभार्थियों को वित्तीय संस्थाओं का उचित प्रवाह सुनिश्चित करना।
- 6.1.3 शहरी गरीब आवास योजनाओं के लिए पर्याप्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करना।
- 6.1.4 आवास को बढ़ावा देने तथा अवस्थापना विकास को सहयोग देने की दृष्टि से सरलीकृत, युक्तिसंगत विधिक एवं विनियामक प्रणाली की समीक्षा करना।
- 6.1.5 आवास एवं अवस्थापना परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए सुनियोजित रूप से सार्वजनिक-निजी सहभागिता को बढ़ावा देना।
- 6.1.6 पर्याप्त जलापूर्ति, ड्रेनेज सीवरेज, सफाई, ठोस कचरा प्रबन्धन, विद्युत्-आपूर्ति, आदि प्रबन्धन व्यवस्था से संबंधित समस्याओं के निदान के लिए मध्यम अवधि एवं दीर्घकालीन अवधि की योजनाएं तैयार करना।
- 6.1.7 स्थानीय भवन निर्माण सामग्री की उपलब्धता और उत्पादन के लिए विकेन्द्रीकरण को प्रोत्साहित एवं प्रेरित करना तथा दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग आवास निर्माण में उक्त सामग्रियों को बढ़ावा देने के लिए विक्रय-कर में छूट पर विचार करना।
- 6.1.8 निर्माण कार्य में कार्यरत मजदूरों, कारीगरों, इत्यादि की कुशलता उन्नयन हेतु प्रशिक्षण की सुविधा करने के साथ-साथ भवन निर्माण सामग्री तथा प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में अनुसंधान एवं विकास को बढ़ावा देना तथा आवास एवं अवस्थापना परियोजनाओं में उनके प्रयोग को प्रोत्साहित करना।
- 6.1.9 शासन के विभिन्न स्तरों पर उचित प्रबन्धन सूचना प्रणाली स्थापित करना।
- 6.1.10 दुर्लभ शहरी भूमि का समुचित उपयोग करने हेतु बहुमंजिल भवनों के निर्माण को प्रोत्साहन देने के लिए महायोजना/भवन उपविधि में विनिर्दिष्ट घनत्व एवं एफ.ए. आर. के मानकों के संशोधन पर विचार करना।

- 6.1.11 आवास एवं अवस्थापना विकास में प्रत्यक्ष विदेशी निवेशकों एवं राष्ट्रीय निवेश के माध्यम से एकीकृत हाई-टेक टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, विशेष आर्थिक परिक्षेत्र के विकास को प्रोत्साहित करना।
- 6.1.12 फेरी वालों (वेन्डर्स) को आवास/पुनर्वास की सुविधा एवं रोजगार के अवसर मुहैया कराने हेतु 'वेन्डर पालिसी' तैयार कर लागू करना।

6.2 शासकीय अभिकरणों की भूमिका

- 6.2.1 महायोजना के साथ-साथ जोनल डेवलपमेंट के अर्न्तगत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल तथा अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों हेतु उचित प्राविधानों द्वारा आवास एवं अवस्थापना से संबंधित केन्द्र एवं राज्य सेक्टर की योजनाओं का क्रियान्वयन सुनिश्चित करना।
- 6.2.2 शहरों के सुनियोजित विकास के लिए अधिनियम के प्राविधानों तथा विनियामक मानकों को प्रभावशाली ढंग से लागू करना।
- 6.2.3 अनाधिकृत कालोनियों, मलिन बस्तियों, अवैध निर्माण तथा आवासीय क्षेत्र में व्यवसायिक एवं औद्योगिक निर्माण को नियन्त्रित करना।
- 6.2.4 महायोजना की रूप-रेखा के अर्न्तगत समयबद्ध रूप से जोनल डेवलपमेंट प्लान्स तैयार करना एवं नियमित रूप से अद्यतन करना तथा उनके अर्न्तगत मलिन बस्ती निवासियों के साथ-साथ आवासहीनों के लिए अनौपचारिक क्षेत्र के लिए समुचित प्राविधान करना।
- 6.2.5 नगर स्तर पर आवासों की कमी एवं भावी आवश्यकता का आंकलन करना।
- 6.2.6 शहर विशेष के लिए आवास एवं पर्यावास कार्य-योजना तैयार करना एवं उसका समयबद्ध क्रियान्वयन सुनिश्चित करना।
- 6.2.7 नेशनल बिल्डिंग कोड तथा शासन द्वारा तैयार की गयी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि को अपने-अपने नगरों की स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत आवश्यक परिष्कारों सहित अंगीकृत कर अनुपालन करना।
- 6.2.8 स्थानीय स्तर पर मानव संसाधनों का विकास एवं क्षमता निर्माण कार्यक्रम तैयार कर क्रियान्वित करना।
- 6.2.9 निजी क्षेत्र की सहभागिता हेतु राज्य सरकार द्वारा घोषित हाई-टेक टाउनशिप नीति एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति का क्रियान्वयन सुनिश्चित करना और निजी विकासकर्ताओं द्वारा प्रस्तावित योजनाओं पर समयबद्ध स्वीकृतियाँ प्रदान करना।
- 6.2.10 इन्टीग्रेटेड अर्बन रिजुनिवेशन प्लान्स में 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' के अर्न्तगत चिन्हित परियोजनाओं को समयबद्ध रूप से क्रियान्वित करना।

- 6.2.11 निर्धन समूहों पर विशेष ध्यान देते हुए उनकी आवासीय कमी की पूर्वि हेतु आवासीय कार्यक्रम निर्धारित करना।
- 6.2.12 सार्वजनिक भूमियों को अतिक्रमण एवं अवैध निर्माण से मुक्त रखना एवं उनके समुचित उपयोग एवं निस्तारण हेतु कार्य-योजना तैयार करना।
- 6.2.13 पार्क खेल के मैदान व ग्रीन बेल्ट का विकास एवं संरक्षण सुनिश्चित करना तथा स्वास्थ्यकर पर्यावरण के संवर्धन के लिए पर्याप्त सुरक्षा उपाय करना।
- 6.2.14 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. आवास योजनाओं के नियोजन, अभिकल्पन एवं क्रियान्वयन हेतु आवास एवं विकास परिषद में एक समर्पित इकाई (डेडीकेटेड विंग) की स्थापना, जिसके माध्यम से उक्त वर्गों हेतु बुनियादी सुविधाओंयुक्त आवास की सुविधा मुहैया कराने के साथ-साथ रोजगार सृजन के लिए 'वर्क-सेन्टर्स' भी स्थापित करना।

6.3 निजी एवं सहकारी क्षेत्र की भूमिका

- 6.3.1 आवासीय योजनाओं के लिए भूमि जुटाव कर उसका समयबद्ध विकास करना और अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान के साथ-साथ आवास निर्माण पर विशेष बल देना।
- 6.3.2 'क्रास-सब्सिडी' के आधार पर शहरी गरीबों के लिए आवास तथा मलिन बस्तियों के पुनर्विकास हेतु योजनाएं कार्यान्वित करना।
- 6.3.3 आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं निम्न आय वर्गों के आवास की कमी को पूर्ण करने हेतु स्वामित्व एवं किराया पद्धति के आधार पर द्रुत गति से हाउसिंग स्टॉक का निर्माण करना।
- 6.3.4 शासकीय नीतियों, यथा-हाई-टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, ऊर्जा संरक्षण, पर्यावरण संरक्षण, डिजास्टर मैनेजमेंट, निःशक्त जन-कल्याण, आदि का अपनी परियोजनाओं में शत-प्रतिशत अनुपालन सुनिश्चित करना।
- 6.3.5 सहकारी आवास संस्थाओं को उनके सदस्यों द्वारा नियमित एवं समय पर ऋण वापसी हेतु ऋण की शर्तों में सुधार करना, सदस्यों को ऋण स्वीकृत करने से पूर्व उनकी ऋण आदयगी की क्षमता को देखना, प्राथमिक शहरी आवास संस्थाओं के कार्यों का पर्यवेक्षण, रिकार्ड-कीपिंग व्यवस्था को दुरुस्त करना तथा प्रबन्धन व्यवस्था को सक्षम बनाना।

7. कार्य-योजना

- 7.1 राज्य सरकार द्वारा प्रदेश स्तर पर आवास एवं उसके सम्बद्ध अवस्थापना सुविधाओं के विकास के लिए विधिक एवं नियामक सुधार, वित्तीय रियायतें, वित्तीय क्षेत्र में सुधार एवं आवास तथा अवस्थापना विकास के लिए संसाधन जुटाने हेतु विधिक व्यवस्थाएं की जाएंगी।
- 7.2 सत्त आधार पर आर्थिक क्षमतानुसार आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग स्टॉक) के सृजन एवं उससे सम्बद्ध अवस्थापना सुविधाओं, यथा-जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, कचरा प्रबन्धक एवं परिवहन प्रणाली कार्य-योजना तैयार कर आवास एवं अवस्थापना विकास हेतु अधिक से अधिक वित्त पोषण प्राप्त करने पर बल दिया जाएगा।
- 7.3 कार्य-योजना के अर्न्तगत सन्तुलित क्षेत्रीय विकास को प्रोत्साहित, सुस्थिर पर्यावरण, रोजगार अवसरों का सृजन, निर्बल एवं अल्प आय वर्गों की सुरक्षा, शहरी पर्यावरण संरक्षण तथा 'पब्लिक-प्राइवेट-पार्टनरशिप' के प्रोत्साहन हेतु कार्य-योजना बनाई जाएगी।
- 7.4 प्रदेश स्तरीय नीति एवं कार्य-योजना में भूमि की उपलब्धता, अधिनियमों/भवन उपविधि में संशोधन, व्यय-साध्य भवन निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी के प्रोत्साहन, अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु सुविधायुक्त विधिक/नियामक एवं वित्तीय प्रयासों के संबंध में "रोड-मैप" तैयार किया जाएगा। इसके अतिरिक्त कार्य-योजना के अर्न्तगत नियोजन में सूचना प्रौद्योगिकी के उपयोग, प्रबन्धन सूचना प्रणाली को 'आन-लाइन-ई-कनेक्टीविटी' पर समयबद्ध रूप से उपयोग करने हेतु विशिष्ट प्राविधान किए जाएंगे।
- 7.5 राज्य सरकार द्वारा सरकारी संस्थाओं के साथ-साथ कम्युनिटी ऑर्गनाइजेशन, गैर-सरकारी संगठनों, स्थानीय निकायों, निजी एवं सहकारी क्षेत्रों तथा सभी हितबद्धों को शामिल करते हुए उन्हें प्रोत्साहित करने, मार्गदर्शन देने और भागीदारी बढ़ाने के लिए ठोस उपाय चिन्हित किए जाएंगे।
- 7.6 आवास एवं शहरी पर्यावास नीति एवं उसके अधीन बनाई गई कार्य-योजना के क्रियान्वयन की समय-समय पर समीक्षा हेतु राज्य स्तर पर एक अनुश्रवण तन्त्र स्थापित किया जाएगा।
- 7.7 स्थानीय स्तर पर नगरों के लिए 15-20 वर्षों अवधि के लिए महायोजनाएं तैयार की जाएंगी, जिनके अर्न्तगत आवास एवं शहरी अवस्थापना सुविधाओं की कमियों तथा विशेषकर शहरी गरीबों पर विशेष बल दिया जाएगा। इसके अतिरिक्त महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना/सेक्टर प्लान के क्रियान्वयन हेतु निवेश योजनाएं भी तैयार की जाएंगी।