संख्या : 3272(1)/8-1-10-156विविध/10

प्रेषक,

डा. जे.एन. चैम्बर,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊः दिनांक 11 अगस्त, 2010

विषयः आवासीय योजनाओं में शैक्षिक एवं चिकित्सा सुविधाएं, दैनिक आवश्यकता की दुकानें, सामुदायिक केन्द्र, पार्क एवं खेल के मैदान आदि का अनिवार्य रूप से प्राविधान सुनिश्चित किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सन्दर्भ में अवगत कराना है कि प्राधिकरण/परिषद की आवासीय योजनाओं में दैनिक आवश्यकता की वस्तुओं से संबंधित दुकानों, शिक्षा एवं चिकित्सा सुविधाओं, पार्क एवं खेल के मैदान तथा सामुदायिक केन्द्र आदि के प्राविधान हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि और ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अधीन मानक निर्धारित किए गए हैं, परन्तु शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा अधिकांश आवासीय योजनाओं/कालोनियों विशेष कर गरीबी रेखा के नीचे तथा दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों के लिए संचालित आवासीय योजनाओं में इन सुविधाओं का प्राविधान सुनिश्चित नहीं किया जा रहा है। फलस्वरूप दैनिक उपयोग की दुकानें सड़कों अथवा अन्य सार्वजनिक स्थानों पर अतिक्रमण स्वरूप पनपने लगती हैं, पार्क की समुचित व्यवस्था न होने के कारण बच्चे सड़कों पर खेलने के लिए विवश होते हैं तथा स्कूल एवं चिकित्सा सुविधाओं के लिए गरीब परिवारों को निवास स्थल से दूर जाना पड़ता है। आवासीय कालोनियों में उक्त सुविधाओं का समुचित प्राविधान न होने के कारण सड़कों पर अनावश्यक यातायात प्रवाह बढ़ता है तथा ऊर्जा एवं समय का अपव्यय होता है। इसके अतिरिक्त आवासीय योजनाओं में दैनिक आवश्यकता की सुविधाएं उपलब्ध न होने के कारण योजनाओं की 'आकुपेन्सी' भी प्रभावित होती है। यह स्थिति एक 'सेल्फ-सस्टेनिंग' पर्यावास के हित में नही है।

2- अतः शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय योजनाओं के नियोजन के समय सड़क, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत व्यवस्था के साथ-साथ दैनिक उपयोग की आवश्यकताओं हेतु निम्नानुसार प्राविधान अनिवार्य रूप से सुनिश्चित किए जाएं :-

2.1 आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न सुविधाओं के प्राविधान हेतु मानक :-

क. सं.	सुविधा का प्रकार	जनसंख्या का मानक	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल
1	शैक्षिक सुविधाएं		

	1.1 नर्सरी स्कूल	2500 जनसंख्या पर–1	500 वर्गमीटर
	1.2 आंगनबाड़ी	5000 जनसंख्या पर–1	250 वर्गमीटर
	1.3 प्राइमरी स्कूल	5000 जनसंख्या पर–1	1000 वर्गमीटर
	1.4 जूनियर हाईस्कूल / हाईस्कूल	7500 जनसंख्या पर–1	2000 वर्गमीटर
2.	चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं		
	प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र / डिस्पेन्सरी	7500 जनसंख्या पर–1	800 वर्गमीटर
3.	दैनिक आवश्यकता की दुकानें		
	3.1 कन्वीनिएन्ट शॉप्स	400 व्यक्तियों पर–1 (योजना का अधिकतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल)	10–15 वर्गमीटर
	3.2 अनौपचारिक क्षेत्र हेतु कियास्क / बूथ / चबूतरा	500 व्यक्तियों पर–1 (एक सेक्टर में लगभग 50 चबूतरे नियोजित किए जा सकते हैं)	7.50 वर्गमीटर
4.	सामुदायिक केन्द्र / बारातघर	25000 व्यक्तियों पर–1	1500 वर्गमीटर
5.	पार्क / खेल का मैदान	योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 15 प्रतिशत	
6.	कूड़ा एकत्रीकरण स्थल	500 व्यक्तियों पर–1	15 वर्गमीटर

2.2 योजना की जनसंख्या के दृष्टिगत उपरोक्त से उच्च स्तर की सुविधाओं का प्राविधान भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार सुनिश्चित किया जाए।

2.3 नगरीय क्षेत्र में परिषदीय विद्यालयों की स्थापना हेतु आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा संचालित की जाने वाली आवासीय योजनाओं में सर्व शिक्षा अभियान के अन्तर्गत बेसिक शिक्षा परिषद को 500 वर्गमीटर भूमि शासनादेश संख्याः यू.ओ. 23/8–1–06, दिनांक 06.7.2006 में निहित निर्देशों के अनुसार निःशुल्क उपलब्ध करायी जाए।

2.4 बेसिक शिक्षा परिषद के अलावा अन्य स्कूलों तथा चिकित्सा सुविधाओं के लिए शासनादेश संख्याः 231/9–आ–1–99, दिनांक 01.02.1999 में निहित व्यवस्थानुसार रियायती दर पर भूमि उपलब्ध कराई जाए।

2.5 दैनिक आवश्यकता की दुकानों (कन्वीनिएन्ट शॉप्स) के अन्तर्गत परचून की दुकान, दूध, अण्डा, ब्रेड, मक्खन, फल, सब्ज़ी, मेडिकल स्टोर, स्टेशनरी, प्लम्बर, इलेक्ट्रीशियन, धोबी, हेयर ड्रेसिंग, पी.सी.ओ., एल.पी.जी., गैस वितरण, आदि दुकानें शामिल होंगी। यह सुनिश्चित किया जाए कि दुकान जिस प्रयोजन के लिए आवंटित है, उसी उपयोग में लाई जाए।

2.6 कन्वीनिएन्ट शॉप्स व्यवसायिक भू–उपयोग की श्रेणी में वर्गीकृत हैं तथा समस्त स्तर के व्यवसायिक क्षेत्रों यथा–नगर केन्द्र, उपनगर केन्द्र, सेक्टर शॉपिंग केन्द्र, कन्वीनिएन्ट शॉप्स हेतु कास्टिंग एवं आवंटन की व्यवस्था एक समान है, जबकि भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक अलग–अलग हैं, जोकि तर्कसंगत नही है। कन्वीनिएन्ट शॉपिंग के लिए चूंकि अधिकतम 1.2 से 1.5 तक एफ.ए.आर. अनुमन्य है, अतः इनका मूल्य आवासीय सेक्टर दर के डेढ़ गुने से अधिक नही होना चाहिए और इनका निस्तारण नीलामी के स्थान पर आवंटन के माध्यम से किया जाए, ताकि आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के परिवारों को रोज़गार की सुविधा उपलब्ध हो सके।

3. आवासीय योजनाओं में उपरोक्तानुसार दैनिक उपयोग की मूलभूत सुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए आवास आयुक्त तथा विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी होंगे।

4. कृपया उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

(डा. जे.एन. चैम्बर)
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एंव आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद।
2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. अध्यक्ष, नियन्त्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
6. अपर निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि कृपया शासनादेश को विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए, शसनादेश की प्रतियां समस्त सम्बन्धित को प्रेषित करने के साथ–साथ शासनादेशों के बुकलेट में संकलित कराने का कष्ट करें।
7. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(शम्भूनाथ)
उपसचिव।