

ई—मेल

प्रेषक,

पी० गुरुप्रसाद
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 10 फरवरी, 2026

विषयः—उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति, 2026 लागू किये जाने के संबंध में।

महोदय,

कृपया प्रदेश में नगरीकरण का प्रसार तेजी से हो रहा है। रोजगार एवं अन्य कारणों से ग्रामीण जनसंख्या का शहरी क्षेत्रों की ओर आकर्षण होने से शहरी क्षेत्र में निरन्तर फैलाव हो रहा है। शहरी क्षेत्र के विस्तार के साथ-साथ शहरों के पूर्व विकसित क्षेत्रों विशेषकर भवनों/निर्माण संरचनाओं का समय के साथ पुराना व जीर्ण होना एक नैसर्गिक प्रक्रिया है, जिसके कारण ऐसे क्षेत्र शहरी क्षय (Urban decay) का शिकार हो रहे हैं, जो दुविधा की स्थिति उत्पन्न करते हैं अर्थात् भूमि की ऊंची कीमतें और वृहद् विकास 'पोटेन्शियल' होने के बावजूद ऐसी सम्पत्तियाँ 'अंडरयूटिलाईज्ड' पड़ी हैं, जोकि अन्यथा शहरों के आर्थिक विकास में महत्वपूर्ण योगदान दे सकती हैं। पुरानी एवं जीर्ण-शीर्ण योजनाओं में बढ़ते खतरनाक एवं अस्वास्थ्यकारी पर्यावरण के कारण वहां के निवासियों और व्यवसायियों के जीवन की गुणवत्ता पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है तथा ऐसे क्षेत्रों में दुर्घटनाओं की सम्भावना बढ़ जाती है। ऐसी स्थिति में जब भवनों की मरम्मत करना विकल्प न हो, तब पुनर्विकास ही एकमात्र समाधान शेष रह जाता है।

शहरीकरण में हो रही वृद्धि को समायोजित करने हेतु आवास की आपूर्ति में वृद्धि तथा अवस्थापना सुविधाओं का सुदृढ़ीकरण/सम्बद्धन किये जाने, रिहायशी एवं कार्य करने की दशाओं में सुधार करने, अफोर्डेबल हाउसिंग के विकास को बढ़ावा देने, नगरीय भूमि के इष्टतम उपयोग से नगरीय प्रसार को नियन्त्रित करने, भवनों की ऊर्जा सक्षम डिजाइनों एवं सस्टनेबल बिलिंग प्रैक्टिसेज को अपनाने के अवसरों को बढ़ावा देने के लिए पुनर्विकास की आवश्यकता है। इससे विनिर्माण, रियल इस्टेट एवं अन्य सम्बद्ध क्षेत्रों में रोजगार सृजन के साथ-साथ निवेश आकर्षित होने से राज्य के आर्थिक विकास को भी प्रोत्साहन मिलेगा।

2—उपर्युक्त वर्णित स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त नागरिकों के समग्र कल्याण में वृद्धि और सुरिथर शहरी विकास हेतु भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाओं का सुदृढ़ीकरण/सम्बद्धन तथा पुराने एवं जीर्ण-शीर्ण व असुरक्षित भवनों को

पुनर्निर्मित कर एक जीवन्त, समावेशी और सुस्थिर समुदाय में रूपान्तरित करने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति, 2026 निम्नवत् निर्धारित की जाती है :—

1. पुनर्विकास योजना हेतु पात्रता:

1.1 सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की समस्त प्रकार की योजनाएं, जो न्यूनतम 25 वर्ष पुरानी हों अथवा 'रट्टक्वरल ऑडिट' की रिपोर्ट के आधार पर पुनर्विकास हेतु शासकीय अभिकरण द्वारा अनुमति प्रदान की गयी हो।

स्पष्टीकरण: शासकीय अभिकरण का तात्पर्य उस अभिकरण से है, जिसके अधिकार क्षेत्र में पुनर्विकास योजना स्थित है।

1.2 हाउसिंग सोसायटी अथवा अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन की योजना, जो न्यूनतम 25 वर्ष पुरानी हो और जहां पंजीकृत हाउसिंग सोसायटी अथवा अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन अथवा अन्य 'लीगल इन्टीटी' का गठन हो चुका हो।

1.3 पुनर्विकास योजना हेतु भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर होगा।

1.4 एकल आवास/भवन इस नीति के अधीन पुनर्विकास हेतु पात्र नहीं होंगे।

1.5 लीज़ पर आवंटित भूमि यथा—नजूल भूमि, इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की भूमि तथा अन्य शासकीय भूमि, जिसका फी—होल्ड में परिवर्तन नहीं हुआ है, पुनर्विकास हेतु पात्र नहीं होगी।

1.6 ऐसी औद्योगिक इकाईयां, जो विगत 03 वर्षों से बन्द पड़ी हों अथवा जिन्हें नेशनल कम्पनी लॉट्रिब्युनल (एन.सी.एल.टी.) अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा रूण इकाई घोषित किया गया हो, से आच्छादित भूमि जो निर्विवाद एवं सर्वभार मुक्त हो तथा जिसके पुनर्विकास हेतु औद्योगिक विकास विभाग अथवा सम्बन्धित विभाग द्वारा अनुमति प्रदान की गयी हो।

1.7 ऐसी औद्योगिक इकाईयां, जो प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से 'नॉन—कन्फार्मिंग' हों अथवा विस्तार हेतु भूमि की अधिक आवश्यकता होने अथवा शहर के अन्दर कार्यशील रखने में व्यवहारिक कठिनाईयां होने के कारण अन्यत्र/वाह्य क्षेत्रों में पुनर्स्थापन की इच्छुक हों, से आच्छादित भूमि, जिसके पुनर्विकास हेतु औद्योगिक विकास विभाग अथवा सम्बन्धित विभाग द्वारा अनुमति प्रदान की गयी हो।

1.8 शहरों के आन्तरिक भागों में स्थित विभिन्न शासकीय विभागों/निगमों की रिक्त अथवा 'अन्डरयूटिलाईज्ड' अथवा अप्रयुक्त भूमि।

1.9 ऐसे क्षेत्र, जिनकी संरचनात्मक दशा निम्न स्तरीय हो, भूमि का 'सब—आप्टिमल' उपयोग हो अथवा भीड़युक्त हो अथवा समुचित अवस्थापना सुविधाओं एवं सेवाओं से वंचित हों।

1.10 अन्य 'नॉन—कन्फार्मिंग' उपयोग यथा—कारागार, बस टर्मिनल/डिपो (बस स्टाप को छोड़कर) तथा इसी प्रकृति के अन्य उपयोग, जो कि शहरों के घने बसे/भीड़ वाले क्षेत्रों में स्थित हों।

1.11 यह नीति महायोजनान्तर्गत परिभाषित हेरिटेज भवनों/ज़ोन्स अथवा अन्य सक्षम प्राधिकारी यथा—नेशनल मान्यूमेन्ट अथॉरिटी, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग या किसी अन्य अभिकरण द्वारा घोषित इस प्रकृति के क्षेत्रों/भवनों के लिए लागू नहीं होगी।

1.12 'पुनर्विकास' का तात्पर्य सामान्यतः ऐसे क्षेत्रों/भवनों, जो कभी पूर्व में विकसित/निर्मित किए गए थे, परन्तु समय के साथ जीर्ण—शीर्ण संरचनात्मक अवस्था अथवा भूमि का 'सब—आप्टिमल' उपयोग अथवा 'पर्यावरणीय छास के कारण वर्तमान में अप्रयुक्त अथवा अप्रोज्य हो गए हैं अथवा 'अन्डरयूटिलाईज्ड' पड़े हैं, की भौतिक, आर्थिक, सामाजिक एवं पर्यावरणीय दशाओं में सुधार लाए जाने से है।

2. पुनर्विकास योजनाओं के मॉडल्स:

पुनर्विकास योजनाओं का क्रियान्वयन निम्न मॉडल्स के आधार पर किया जा सकेगा:-

- (1) शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना का स्वयं क्रियान्वयन।
- (2) शासकीय 'अभिकरण द्वारा सार्वजनिक-निजी' सहभागिता (पीपीपी) अथवा निजी विकासकर्ता के माध्यम से पुनर्विकास योजना का क्रियान्वयन।
- (3) निजी क्षेत्र में हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा पुनर्विकास योजना का क्रियान्वयन।

2.1 शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया:-

- (1) हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को पुनर्विकास हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा अथवा शासकीय अभिकरण द्वारा किसी पात्र योजना के लिए स्वयं पुनर्विकास का प्रस्ताव किया जा सकता है।
- (2) पुनर्विकास योजना के लिए हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन के न्यूनतम दो-तिहाई सदस्यों की सहमति प्राप्त करना आवश्यक होगा। जहां हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन का गठन नहीं हुआ है, वहां यथास्थिति सोसायटी रजिस्ट्रेशन एकट 1860/उ.प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की व्यवस्थानुसार अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन बनाना अनिवार्य होगा।
- (3) शासकीय विभागों/निगमों के स्वामित्व की भूमि के विन्हीकरण हेतु यथास्थिति विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण तथा नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र नोडल एजेन्सी होगी। ऐसी भूमि के लिए शासकीय विभाग/निगम द्वारा स्वयं अथवा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के माध्यम से पुनर्विकास योजना बनायी जा सकती है। योजना बनाने में अन्तर्विभागीय समन्वय आवश्यक होने पर जिलाधिकारी/मण्डलायुक्त के माध्यम से प्रस्ताव संबन्धित शासकीय विभाग के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जाएगा।
- (4) लीज़ पर आवंटित सम्पत्तियां, जिनकी लीज़ अवधि समाप्त हो गयी है, ऐसे प्रकरणों में हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन की सहमति की आवश्यकता नहीं होगी, बल्कि शासकीय अभिकरण द्वारा 'सी-इन्ट्री' की कार्यवाही कर पुनर्विकास योजना बनाई जा सकेगी, जिसके अन्तर्गत विद्यमान अध्यासियों को पुनर्विकसित सम्पत्तियों के आवंटन में वरीयता दी जाएगी।
- (5) शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना की प्रारम्भिक प्रोजेक्ट रिपोर्ट तैयार की जाएगी, जिसमें निम्न विवरण शामिल होंगे:-
 - (i) हाउसिंग-सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन के न्यूनतम दो-तिहाई सदस्यों की सहमति से पारित प्रस्ताव की प्रति।
 - (ii) योजना/भवनों की पात्रता के सम्बन्ध में शासकीय अभिकरण का प्रमाण-पत्र।
 - (iii) स्थल की स्थिति, पहुंच मार्ग, वर्तमान भू-उपयोग, भूमि का वर्तमान सर्किल रेट, कुल निर्मित तल क्षेत्रफल, भवन की ऊंचाई, तलों की संख्या, उपलब्ध पार्किंग तथा अन्य कोई सूचना, जो आवश्यक हो।
 - (iv) लाभार्थियों की सूची एवं प्रत्येक के स्वामित्व में वर्तमान 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ट-अप एरिया' (वर्ग मीटर में)।
 - (v) पुनर्विकास योजना की लागत का ऑगणन।
 - (vi) योजना को वित्तीय रूप से वॉयबल बनाने हेतु 'फी-सेल' के रूप में प्रस्तावित 'बिल्ट-अप एरिया' अथवा भूमि का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)।
 - (vii) योजना के सम्बन्ध में विभिन्न विभागों/अभिकरणों से वांछित अनापत्तियों की सूची।
 - (viii) अन्य कोई सूचना, जो आवश्यक हो।

- (6) योजना के क्रियान्वयन हेतु शासकीय अभिकरण द्वारा कार्यान्वयन एजेंसी यथा—विकासकर्ता, कानूनीकरण, आदि की नियमानुसार नियुक्ति की जा सकेगी।
- (7) शासकीय अभिकरण, हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ॲनर्स एसोसिएशन तथा कार्यान्वयन एजेंसी के मध्य पुनर्विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा, जिसका प्रपत्र शासन द्वारा अलग से जारी किया जाएगा।
- (8) शासकीय अभिकरण द्वारा योजना की डी.पी.आर. तैयार की जाएगी, जिसके अन्तर्गत क्रियान्वयन की रणनीति, विद्यमान एवं प्रस्तावित इकाईयों का 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ट-अप एरिया', विद्यमान अध्यासियों के लिए वैकल्पिक निवास व्यवस्था अथवा किराये का भुगतान, भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाओं का सम्बर्द्धन/सृदृढ़ीकरण, भवनों की विशिष्टियां, 'कॉमन एरियाज़' की डिटेल, परियोजना लागत, वित-पोषण व्यवस्था, 'परफार्मेन्स गारन्टी', 'इम्पलीमेंटेशन शेड्यूल', तथा 'ऑपरेशन एण्ड मेनेजेंस' के प्राविधान शामिल होंगे।
- (9) शासकीय अभिकरण द्वारा डी.पी.आर. के प्राविधानों तथा ट्रांजिट एकोमोडेशन/किराये के सम्बन्ध में लाभार्थियों को जानकारी उपलब्ध करायी जायेगी।
- (10) समर्त लाभार्थी ट्रांजिट एकोमोडेशन अथवा सहमत हुए किराये (जहां पुनर्स्थापन आवश्यक हो) के लिए पात्र होंगे।
- (11) लाभार्थियों के पुनर्स्थापन के उपरान्त शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन की कार्यवाही प्रारम्भ की जायेगी और उसे 03 वर्ष की अवधि में पूर्ण किया जायेगा। उक्त अवधि में बोर्ड के अनुमोदन से अधिकतम 02 वर्ष का विस्तार अनुमत्य होगा।
- (12) योजना यदि वित्तीय रूप से वायबल न हो, तो लाभार्थियों से वित्तीय योगदान देने हेतु सहमति प्राप्त की जानी होगी। परन्तु, फिर भी योजना यदि वायबल न हो, तो शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना का परित्याग किया जा सकता है।
- 2.2 शासकीय अभिकरण द्वारा सार्वजनिक-निजी-सहभागिता (पीपीपी) अथवा विकासकर्ता के माध्यम से पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया:-
- (1) योजना के विन्हीकरण एवं लाभार्थियों से सहमति प्राप्त करने हेतु प्रक्रियां प्रस्तर 2.1 के उप प्रस्तर (1) एवं (2) के अनुसार होंगी।
- (2) पुनर्विकास हेतु चिह्नित योजना के सम्बन्ध में बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करने के उपरान्त शासकीय अभिकरण द्वारा नियमानुसार 'प्राइवेट सेक्टर इन्टी' अथवा विकासकर्ता का चयन किया जाएगा।
- (3) पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु शासकीय अभिकरण, विकासकर्ता तथा हाउसिंग सोसाइटी/अपार्टमेन्ट ॲनर्स एसोसिएशन के मध्य त्रिपक्षीय अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा, जिसका प्रपत्र अलग से जारी किया जाएगा।
- (4) 'प्राइवेट सेक्टर इन्टी'/विकासकर्ता द्वारा प्रस्तर 2.1 के उप प्रस्तर (5) में दिये गये विवरण के अनुसार प्रारम्भिक प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा प्रस्तर 2.1 के उप प्रस्तर (8) के अनुसार डी.पी.आर. तैयार की जायेगी, जिस पर शासकीय अभिकरण के बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाएगा।
- (5) योजना की डी.पी.आर. के सम्बन्ध में लाभार्थियों को अवगत कराते हुए प्रोजेक्ट कम्पोनेन्ट्स एवं ट्रांजिट एकोमोडेशन अथवा किराये को अन्तिम रूप दिया जायेगा।
- (6) पुनर्विकास एवं 'फी-सेल' अंश के संबंध में समर्त विधिक अनुमोदन प्राप्त करने हेतु विकासकर्ता स्वयं उत्तरदायी होगा।

- (7) लाभार्थियों के पुनर्स्थापन के तत्काल उपरान्त विकासकर्ता द्वारा योजना के क्रियान्वयन की कार्यवाही प्रारम्भ की जाएगी और उसे 03 वर्ष में पूर्ण किया जाएगा। उक्त अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा अधिकतम 02 वर्ष की वृद्धि अनुमत्य की जा सकेगी।
- (8) अनुबन्ध, की शर्तों के अनुसार पुनर्विकास योजना के विकास/निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने पर उसके अनुपात में विकासकर्ता को उसके 'फी-सेल' अंश के विक्रय/हस्तांतरण का अधिकार होगा।

2.3 निजी क्षेत्र में हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया:-

- (1) पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा न्यूनतम दो-तिहाई सदस्यों/आवंटियों की सहमति से प्रस्ताव पारित किया जाएगा।
- (2) हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा पुनर्विकास योजना की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.)तैयार करने हेतु प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कन्सलटेन्ट नियुक्त किया जा सकता है। प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कन्सलटेन्ट द्वारा पुनर्विकास योजना की डी.पी.आर. तैयार की जाएगी, जिसके अन्तर्गत सदस्यों को आवंटित किये जाने वाले 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ट-अप एरिया', वैकल्पिक निवास व्यवस्था अथवा किराये का भुगतान, पार्क एवं खुले क्षेत्र, पार्किंग, भवनों की विशिष्टियां, 'कॉमन एरियाज', भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं एवं सेवाएं, 'कॉरपस फण्ड' एवं बैंक गारन्टी, योजना को पूर्ण करने हेतु समयावधि, प्रचलित नियमों के अधीन विधिक अनापत्तियों की सूची तथा कोई अन्य विषय, जो पुनर्विकास योजना के लिए आवश्यक हो, शामिल होंगे। डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट को शासकीय अभिकरण को सूचनार्थ प्रेषित किया जाएगा।
- (3) प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कन्सलटेन्ट द्वारा कार्यान्वयन एजेन्सी यथा-कान्ट्रेक्टर, बिल्डर, कम्पनी अथवा विकासकर्ता से ऑफर आमंत्रित किए जाएंगे और हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन की प्रबन्ध समिति की सहमति से उपयुक्त विकासकर्ता का चयन किया जाएगा।
- (4) प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कन्सलटेन्ट, हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन तथा कार्यान्वयन एजेन्सी के मध्य पुनर्विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत निम्न शर्तें/विवरण शामिल किए जाएंगे:-
 - (i) पुनर्विकास योजना को पूर्ण करने हेतु समयावधि।
 - (ii) बैंक गारन्टी, जिसकी धनराशि सभी पक्षों द्वारा परस्पर सहमति से तय की जाएगी।
 - (iii) पुनर्विकासित इकाईयों का आवंटन होने तक विस्थापित लाभार्थियों को निःशुल्क वैकल्पिक आवास की व्यवस्था अथवा किराये का भुगतान।
 - (iv) विद्यमान इकाईयों के अतिरिक्त निर्मित नई इकाईयों का नए सदस्यों को आवंटन किये जाने हेतु शर्तों का निर्धारण तथा उनके आवंटन/निस्तारण का अधिकार विकासकर्ता को दिया जाना।
 - (v) प्रत्येक सदस्य को आवंटित किये जाने वाला 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ट-अप एरिया', जो हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन, कार्यान्वयन एजेन्सी तथा एसोसिएशन के सदस्यों द्वारा आपसी सहमति के आधार पर तय किया जाएगा।
 - (vi) पुनर्विकास अनुबन्ध की शर्तों में डिफाल्ट होने की दशा में दण्डात्मक कार्यवाही का प्राविधान अथवा अनुबन्ध को समाप्त करने की प्रक्रिया।
 - (vii) अन्य शर्तें/विवरण, जो आवश्यक हों।
- (5) पुनर्विकास योजना की डी.पी.आर. पर शासकीय अभिकरण को सूचनार्थ प्रेषित किये जाने की तिथि से हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा अधिकतम 60 दिन की अवधि में योजना स्थल को रिवर्ट करवाकर कार्यान्वयन एजेन्सी को उपलब्ध कराया जाएगा।

- (6) विकासकर्ता द्वारा पुनर्विकसित इकाईयां अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार लाभार्थियों को हस्तांतरित कराये जाने के लिए हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन उत्तरदायी होगा।
- (7) लाभार्थियों के हितों की सुरक्षा हेतु हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन उत्तरदायी होगा और यह भी अनुश्रवण करेगा कि योजना का क्रियान्वयन पुनर्विकास अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार सुनिश्चित हो।
- (8) हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा आवश्यक होने पर पुनर्विकास योजना का वित्त-पोषण बैंक/वित्तीय संस्थाओं से कराया जा सकता है।
- (9) अन्य समस्त कार्यवाही पुनर्विकास अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी।
- 2.4 उपर्युक्त प्रस्तर-1.6 एवं 1.7 में उल्लिखित औद्योगिक इकाईयों से आच्छादित भूमि के पुनर्विकास का क्रियान्वयन संबंधित विभाग/अभिकरण द्वारा यथास्थिति उपर्युक्त प्रस्तर-2.1, 2.2 एवं 2.3 में से चयनित विकल्प के निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जायेगा।

यदि इकाई को शासन या किसी शासकीय संस्था द्वारा भूमि का सशर्त आवंटन किया गया हो तो ऐसी भूमि की पुनर्विकास योजना के अनुमोदन के पूर्व संबंधित विभाग की विधिवत अनुमति/अनापत्ति प्राप्त कर ली जाएगी।

3. नियोजन मानक (प्लानिंग नार्म्स):

- (1) पुनर्विकास योजना का नियोजन प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं एवं भवनों की अवस्था को देखते हुए 'केस-टू-केस' आधार पर उक्त मानकों में शासकीय अभिकरण के बोर्ड के अनुमोदन से शिथिलता प्रदान की जा सकेगी।
- (2) एक से अधिक ऐसे भूखण्ड अथवा योजनाएं, जो निरन्तरता में स्थित हों, को पुनर्विकास योजना के प्रयोजनार्थ आमेलित किया जा सकता है, जिस हेतु आमेलन शुल्क देय नहीं होगा।
- (3) पुनर्विकास योजनान्तर्गत विद्यमान आन्तरिक सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा अन्य जन-सुविधाओं को पुनर्नियोजित किया जा सकेगा, परन्तु आन्तरिक सड़कों का प्रमुख सार्वजनिक मार्गों/महायोजना मार्गों से समुद्धित लिंकेज सुनिश्चित करना होगा।
- (4) योजना के नियोजन सम्बन्धी अन्य मानक प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगे।

4. समय सारणी (टाईमलाइन्स):

- (1) पुनर्विकास योजना की डी.पी.आर. पर शासकीय अभिकरण का अनुमोदन प्राप्त हो जाने की तिथि से हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा अधिकतम 60 दिन की अवधि में योजना स्थल को रिक्त करवाकर कार्यान्वयन एजेन्सी को उपलब्ध कराया जाएगा।
- (2) हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन की सहमति प्राप्त होने के दिनांक से कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा 12 माह के अन्दर योजना का क्रियान्वयन प्रारम्भ करना होगा। विशेष परिस्थितियों में उक्त टाईमलाइन में शासकीय अभिकरण के बोर्ड द्वारा वृद्धि प्रदान की जा सकेगी।
- (3) लाभार्थियों के पुनर्स्थापन के तत्काल उपरान्त कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा योजना के क्रियान्वयन की कार्यवाही प्रारम्भ की जाएगी और उसे 03 वर्ष में पूर्ण किया जाएगा। उक्त अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा अधिकतम 02 वर्ष की वृद्धि अनुमन्य की जा सकेगी।

- (4) कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा लाभार्थियों के पुनर्स्थापन की तिथि से 03 वर्ष अथवा विस्तारित अवधि के अन्दर उनको पुनर्विकसित इकाईयां हस्तांतरित की जायेंगी।

5. ट्रांजिट एकमोडेशन:

- (1) योजना पर अनुमोदन प्राप्त होने की तिथि से लेकर पुनर्विकसित इकाईयों को हस्तांतरित किये जाने की तिथि तक लाभार्थियों के लिए कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा निःशुल्क 'ट्रांजिट एकमोडेशन' की व्यवस्था की जाएगी।
- (2) विकल्पस्वरूप, लाभार्थियों को सम्बन्धित योजना में प्रचलित किराये की दर के समतुल्य किराया भी दिया जा सकता है अथवा किराये की दर हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन एवं कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा परस्पर तय की जा सकती है।
- (3) 'ट्रांजिट एकमोडेशन' की लागत अथवा किराया कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा वहन किया जायेगा।
- (4) लाभार्थियों का पुनर्स्थापन चरणबद्ध रूप में किया जा सकेगा।
- (5) पुनर्विकसित इकाईयों को हस्तांतरित किये जाने में यदि विलम्ब होता है, तो इस हेतु उत्तरदायी पक्ष पर अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार दण्ड अधिरोपित किया जायेगा।

6. विधिक अनुमोदन एवं शुल्कों की देयता:

- (1) पुनर्विकास योजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक 'अनुमोदन प्राप्त करने के लिए कार्यान्वयन एजेन्सी उत्तरदायी होगी।
- (2) पुनर्विकास योजना के अनुमोदन के समय विकासकर्ता/कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा शासकीय अभिकरण को नियमानुसार देय शुल्कों का भुगतान करना होगा, जिनमें इस नीति के अन्तर्गत निर्धारित सीमा तक छूट अनुमन्य होगी।
- (3) अपार्टमेन्ट्स की पुनर्विकास योजना की संरचना, कियान्वयन एवं रख-रखाव में उ.प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, खामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
- (4) पुनर्विकास योजना को प्रचलित नियमों के अन्तर्गत उ.प्र. रेश में पंजीकृत कराना अनिवार्य होगा।
- (5) विभिन्न शासकीय विभाग/अभिकरण यथा—नगर विकास, राजस्व, स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन, पर्यावरण, अप्पिनशमन, औद्योगिक विकास विभाग, लोक निर्माण विभाग, आदि इस नीति की व्यवस्थानुसार अनुमोदन/अनापत्तियां प्रदान करने के लिए अपने नियमों में आवश्यक प्राविधान करेंगे।

7. पुनर्विकसित इकाईयों का आवंटन/हस्तांतरण:

- (1) लीज होल्ड भूमि होने की दशा में यदि उसका फीहोल्ड न कराया गया हो, तो ऐसी भूमि का पुनर्विकास लीज की शर्तों के अनुरूप किया जाएगा, और विकसित सम्पत्तियों का हस्तांतरण लीज होल्ड आधार पर ही किया जाएगा।
- (2) पुनर्विकसित 'इकाईयां लाभार्थियों को सीधे हस्तांतरित की जाएंगी, जबकि 'कॉमन एरियाज' एवं सुविधाओं का अविभाजित अंश हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन को हस्तांतरित किया जाएगा। कॉमन एरियाज का हस्तांतरण हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन को किये जाने पर स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं होगी।

- (3) पुनर्विकसित इकाईयों का 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ट-अप एरिया' हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन, कार्यान्वयन एजेन्सी तथा लाभार्थियों द्वारा आपसी सहमति के आधार पर तय किया जाएगा तथा इकाईयों का आवंटन यथासम्भव उनके मूल स्थान (उदाहरणार्थ तल, दिशा, कार्नर, रोड/पार्क फेसिंग, आदि) पर ही किया जाएगा। जहां किसी कारण से उक्त शर्तों का अनुपालन सम्भव न हो, वहां हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन एवं सदस्यों की परस्पर सहमति से अथवा लॉटरी द्वारा आवंटन किया जाएगा।

8. संचालन और रख-रखाव:

- (1) पुनर्विकसित योजना के संचालन और रख-रखाव की प्रक्रिया एवं शर्तें पुनर्विकास अनुबन्ध के अन्तर्गत परिभाषित की जाएंगी तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने की तिथि से योजना का हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन को हस्तान्तरण होने तक उसका रख-रखाव कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा किया जाएगा।
- (2) पुनर्विकसित भवनों की संरचनात्मक स्थिरता के सम्बन्ध में आगामी 02 वर्षों तक कोई भी दौष/कमी होने पर उसे ठीक कराने का दायित्व कार्यान्वयन एजेन्सी का होगा।

9. पुनर्विकास योजना की वायबिलिटी हेतु इन्सेन्टिव्स:

- (1) विकास शुल्क की देयता में 50 प्रतिशत की छूट अनुमन्य होगी।
- (2) 'निम्न भू-उपयोग' से 'उच्च भू-उपयोग' में परिवर्तन हेतु 25 प्रतिशत की छूट होगी तथा भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।
- (3) एक से अधिक भूखण्डों/सम्पत्तियों/योजनाओं के आमेलन की सुविधा होगी, जिस हेतु आमेलन शुल्क देय नहीं होगा।
- (4) पुनर्विकसित इकाईयों का मूल आवंटियों/वैध अध्यासियों के पक्ष में सेल-डीड पंजीकरण हेतु स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं होगी, परन्तु इकाई का क्षेत्रफल मूल इकाई से बढ़ने की दशा में बढ़े हुए भाग पर नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी, जबकि नये आवंटियों (यदि हों) द्वारा नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी।
- (5) पुनर्विकास योजनान्तर्गत 10-10 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. इकाईयों के निर्माण की अनिवार्यता अथवा शेल्टर फीस की देयता से छूट होगी।
- (6) भूवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 1.0 एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष घनत्व में समानुपातिक वृद्धि अनुमन्य होगी। इसके अतिरिक्त बेसिक एफ.ए.आर. पर नियमानुसार क्य-योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा।
- (7) आवासीय पुनर्विकास योजना में व्यवसायिक उपयोग हेतु अनुमन्य सीमा से 5 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल अनुमन्य होगा।
- (8) योजना अनुमोदन हेतु 'सिंगल विन्डो क्लीयरेन्स' व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

10. हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन की भूमिका:

- (1) पुनर्विकास योजना हेतु एसोसिएशन के सदस्यों से सहमति प्राप्त करने की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।
- (2) योजना की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट तैयार करने हेतु प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कन्सलटेन्ट नियुक्त किया जा सकता है।

- (3) कार्यान्वयन एजेंसी के चयन हेतु मानक प्रक्रिया निर्धारित की जायेगी, जिस पर एसोसिएशन के दो-तिहाई सदस्यों की सहमति प्राप्त की जाएगी।
- (4) पुनर्विकास योजना के सम्बन्ध में समस्त सूचनायें एवं विवरण यथा—बैठक के आयोजन की तिथि एवं उसके निर्णय और योजना की प्रगति, आदि से सम्बन्धित विवरण नियमित रूप से हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन के समस्त सदस्यों को उपलब्ध कराया जायेगा।
- (5) योजना के विद्यमान स्वरूप के सम्बन्ध में वांछित समस्त अभिलेख एवं दस्तावेज कार्यान्वयन एजेंसी को आवश्यकतानुसार उपलब्ध कराये जाएंगे तथा एसोसिएशन के सदस्यों के साथ कन्सलटेशन की प्रक्रिया में पूर्ण सहयोग प्रदान किया जाएगा।

11. संस्थागत व्यवस्था:

- (1) पुनर्विकास योजना का कियान्वयन शासकीय अभिकरणों (विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, नियन्त्रक प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र), सार्वजनिक-निजी सहभागिता, निजी विकासकर्ता अथवा हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन के माध्यम से किया जा सकेगा।
- (2) योजना के अनुश्रवण तथा विभिन्न विभागों/संस्थाओं के मध्य समन्वय हेतु आवास बम्पु, उत्तर प्रदेश, राज्य स्तर पर नोडल एजेंसी होगी।
- (3) नीति से सम्बन्धित विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु राज्य स्तर पर प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में एक अन्तर्विभागीय समिति का गठन किया जायेगा।
- (4) नीति के कियान्वयन में उत्पन्न व्यवहारिक कठिनाईयों के निराकरण हेतु स्थानीय स्तर पर उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/अध्यक्ष, नियन्त्रक प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया जाएगा, जिसमें सम्बन्धित विभागों के प्रतिनिधि सदस्य होंगे।

3— इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति, 2026 के प्राविधानों का तत्काल प्रभाव व कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,
Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA
(पूरुष प्रसाद)
10:37:51
प्रमुख सचिव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित—

1. अपर मुख्य सचिव, माठ मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
5. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।

6. महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
7. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
8. जिलाधिकारी, समस्त उत्तर प्रदेश।
9. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. जिलाधिकारी / नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
11. सचिव, उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
12. रजिस्ट्रार, उ०प्र० भू-सम्पदा अपीलीय अधिकरण, लखनऊ।
13. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
14. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० लखनऊ।
15. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
16. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
17. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
पी० गुरुप्रसाद
प्रमुख सचिव।