U.P. ARCHITECTS ASSOCIATION®
Regd. Under the Societies (Uttar Pradesh Amendment 1975) Act 1860 Since 1987
A2304, Charms Castel, Raj Nagar Extension, Ghaziabad-201017 +91-9837393793 www.uparchitects.org

PRESIDENT
AR. JAGESH KUMAR
2, Prem Prayag Colony, Garh Road,
Meerut - 250 004
Mob.: +91-9837393793

GENERAL SECRETARY
AR. ANKIT AGARWAL
1st Floor, S2S, Nirmal Arcade 47,
Garh Road, Meerut - 250002
Mob.: +91-9997847510

PATRON
AR. YOGESH CHANDRA
Ghaziabad
(+91-9897177196)

I.P.P.
AR. VINEET GARG
Noida
(+91-9999082099)

VICE PRESIDENT
AR. ANKUR BANSAL
Meerut
(+91-9837081156)

AR. N.K. SHARMA
Ghaziabad
(+91-9810200635)

AR. VIPUL GUPTA
Noida
(+91-9350859500)

AR. VINAYAK GUPTA
Moradabad
(+91-9359438900)

TREASURER
AR. AMIT AGARWAL
Agra
(+91-9837016747)

JOINT SECRETARY
AR. AKSHAT GARG
Moradabad
(+91-9927208888)

CO-ORDINATOR
AR. CHIRAG GUPTA
Meerut
(+91-892712131)

पत्रांक सं: UPAA/CS/LKO/MA/2022-23/L-51

दिनांक: 28 जनवरी 2023

सेवामे,
श्रीमान मुख्य सचिव,
आवास एवं शहरी विकास विभाग लखनऊ

विषय: मिश्रित भू-उपयोग तथा बाजार क्षेत्र के भूखंडो से सम्बंधित मानचित्र स्वीकृत कराने में होने वाले विलम्ब के सम्बन्ध में

महोदय,

उपरोक्त विषयक आपके संज्ञान में यह तथ्य लाना समीचीन है कि उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा मानचित्र स्वीकृत कराने में होने वाले विलम्ब को दृष्टिगत रखते हुए इंटरनेट के माध्यम से मानचित्र स्वीकृति हेतु उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम (UPOBPAS) का प्रावधान किया गया है, परन्तु कुछ तकनीकी कारणों से उक्त प्रावधान के क्रियान्वयन में अपेक्षित सफलता नहीं मिल पा रही है। उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम के तहत दो प्रकार के भूखंडो के मानचित्र प्रेषित किये जा सकते हैं जो कि हाई रिस्क श्रेणी व लो रिस्क श्रेणी में आते हैं। उक्त के सम्बन्ध में यू०पी०आर्किटेक्ट्स एसोसिएशन कुछ तथ्यों पर आपका ध्यान आकृष्ट कराना चाहता है, जो इस प्रकार हैं -

1. हाई रिस्क श्रेणी की मानचित्र स्वीकृति प्रक्रिया निवेश मित्र, एकल खिड़की पद्धति (Nivesh Mitra, Single Window System) के माध्यम से होती हैं जिससे उनकी स्वतः संवीक्षा (Auto Scruitny) एक नियत समय में पूर्ण की जाती हैं परन्तु जो मानचित्र मिश्रित भू-उपयोग तथा बाजार क्षेत्र के भूखंडो से सम्बंधित

For U.P. ARCHITECTS ASSOCIATION
Gen. Secretary

हैं, उनको ऑटो स्क्रूटिनी से स्वीकृत होने में अत्यधिक समय लग जाता है। ऐसा प्रतीत होता है कि पोर्टल द्वारा स्वयं ही उन्हें विशेष श्रेणी में डाल दिया जाता है जिससे पृथक रूप से उनकी स्क्रूटिनी की जाती है और नियत समय में उनकी संवीक्षा नहीं हो पाती। पोर्टल द्वारा उक्त क्षेत्र को विशेष श्रेणी में रखे जाने से उस पर जो आपत्तियां उत्पन्न होती हैं उनके निवारण हेतु पृथक रूप से टिकट तैयार (Generate) करना पड़ता है तथा आपत्तियां दूर करने में अत्यधिक विलम्ब हो जाता है और व्यक्तिगत हस्तक्षेप के बिना उक्त आपत्तियां दूर नहीं की जा सकती।

2. सम्पूर्ण उत्तर प्रदेश में कुछ शहर ऐसे हैं जिनमे महायोजना(Master Plan) लागू हैं। प्रत्येक शहर की महायोजना की अलग -अलग उपविधियाँ हैं। उक्त उपविधियाँ पोर्टल पर अपलोडेड नहीं हैं जिस कारण से पोर्टल स्वतः कुछ परियोजनाओं को विशेष श्रेणी में डाल देता है। पोर्टल द्वारा उक्त क्षेत्र को विशेष श्रेणी में रखे जाने से उस पर जो आपत्तियां उत्पन्न होती हैं उनके निवारण हेतु पृथक रूप से टिकट तैयार (Generate) करना पड़ता है तथा बिना मानव हस्तक्षेप (Human Intervention) के आपत्तियां दूर नहीं की जा सकती जो कि UPOBPAS के उद्देश्यों को विफल करता है।

3. हाई रिस्क श्रेणी की मानचित्र स्वीकृति प्रक्रिया में स्वतः संवीक्षा (Auto Scruitny) के पश्च्यात विभिन्न विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्रों की आवश्यकता होती है, जिसके लिए पत्र स्वयं पोर्टल पर ही उत्पन्न हो जाता है । यह तथ्य संज्ञान में आया है कि सम्बंधित विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विभागों द्वारा अत्यधिक समय लग जाता है। उक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किये जाने हेतु कोई समय सीमा भी निर्धारित नहीं है। ऐसी आपत्तियां दूर कराने हेतु प्रत्येक विभाग में बार - बार व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होने हेतु बाध्य किया जाता है तथा समय से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं होते हैं। चूँकि मानचित्र स्वीकृति हेतु सम्पूर्ण प्रक्रिया शासन द्वारा ऑनलाइन कर दी गई है इसलिए वयक्तिगत रूप से उपस्थित होने हेतु बाध्य किये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

कुछ ऐसी परियोजनाएं होती हैं जिनका शहर के विकास में अत्यधिक योगदान रहता है जिनमे अस्पताल, ग्रुप हाउसिंग, होटल, नई कॉलोनी व अन्य व्यवसिक भवन आदि शामिल हैं, इस प्रकार की परियोजनाओं में आवासीय परियोजनाओं की अपेक्षा ज्यादा समय लगता है। इन परियोजनाओं में समय से मानचित्र स्वीकृत न होने के कारण अनधिकृत निर्माण कार्य करने हेतु बाध्यता उत्पन्न हो

For U.P. ARCHITECTS ASSOCIATION

Gen. Secretary

जाती है जो कि शहर के समग्र विकास हेतु अनुचित है तथा भवन उपविधियों (Building By-Laws) के विरुद्ध है और इससे भ्रष्टाचार को भी बढ़ावा मिलता है तथा भूराजस्व की हानि होती है।

अतः आपसे अनुरोध है कि उपरोक्त वर्णित तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए मिश्रित भू-उपयोग तथा बाजार क्षेत्र से सम्बंधित भूखंडो के मानचित्रो को विशेष श्रेणी में न रखकर, महायोजना (Master Plan) के अंतर्गत वर्णित भवन उपविधियों के तहत साधारण श्रेणी में ही रखते हुए, नियत समय में संवीक्षा कराकर, एवं हाई रिस्क श्रेणी की पत्रावलियों में समय से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान कराते हुए मानचित्र स्वीकृति प्रदान कराने की कृपा करें जिससे उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम (UPOBPAS) का उद्देश्य पूर्ण हो सके तथा सर्वजन को इसका लाभ मिल सके।

धन्यवाद

For U.P. ARCHITECTS ASSOCIATION

Gen. Secretary

आर्किटेक्ट अंकित अग्रवाल

महासचिव

प्रतिलिपि

1. विशेष सचिव,
   आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश
2. आवास आयुक्त,
   आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश
3. चीफ टाउन एंड कंट्री प्लानर,
   आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश