संख्या 2079/आठ–1–11–35विविध/2011

प्रेषक,

रवीन्द्र सिंह,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊ : दिनांक 23 जून, 2011

विषय : उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन शहरी नियोजन और विकास में विकास प्राधिकरणों की भूमिका, उद्देश्य एवं दायित्वों के अनुपालन के सम्बन्ध में दिशा–निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संदर्भ में अवगत कराना है कि शहरी क्षेत्रों के नियोजित विकास एवं उससे सम्बन्धित मामलों के लिए व्यवस्था करने हेतु प्रदेश सरकार द्वारा उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 अधिनियमित किया गया है, जिसकी धारा–7 में प्राधिकरण का उद्देश्य निम्नवत परिभाषित किया गया है:–

"प्राधिकरण का उद्देश्य विकास क्षेत्र के विकास को नियोजन के अनुरूप प्रोत्साहित करना और सुनिश्चित करना तथा इस प्रयोजन हेतु प्राधिकरण को निर्माण, अभियंत्रण, खनन और अन्य कार्यवाहियों को संचालित करने हेतु, जल और विद्युत की आपूर्ति के सम्बन्ध में कार्य को निष्पादित करने हेतु, जल एवं मल का निस्तारण करने हेतु तथा अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ उपलब्ध कराने हेतु एवं उसे अनुरक्षित करने हेतु तथा ऐसे विकास के प्रयोजनार्थ एवं उससे प्रासंगिक कोई आवश्यक अथवा अपरिहार्य कार्य करने हेतु भूमि एवं अन्य सम्पत्ति को अधिगृहित करने, धारित करने, प्रबन्ध करने और निस्तारण करने की शक्ति होगी।"

2. उक्त उद्देश्यों की पूर्ति हेतु प्राधिकरणों को यथेष्ठ विधिक शक्तियाँ एवं अधिकार प्राप्त हैं और शासन द्वारा समय–समय पर विभिन्न विषयों के सम्बन्ध में विस्तृत दिशा–निर्देश भी निर्गत किए गए हैं। परन्तु शासन स्तर पर विकास प्राधिकरणों के कार्य–कलापों की समीक्षा से परिलक्षित होता है कि अधिकांश विकास प्राधिकरण अपने दायित्वों के निर्वहन में सफल नहीं हो रहे हैं तथा उनकी भूमिका केवल मानचित्र स्वीकृति तक सीमित हो गई है। फलस्वरूप भूमि अर्जन, महायोजना प्रस्तावों के अनुसार अवस्थापना विकास, जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स की संरचना, अनधिकृत निर्माण एवं अतिक्रमण पर नियन्त्रण तथा मांग के अनुरूप समाज के विभिन्न आय वर्गों विशेष रूप से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों हेतु आर्थिक क्षमतानुसार आवास की आपूर्ति सुनिश्चित नहीं हो पा रही है। अतएव शहरी नियोजन एवं विकास में प्राधिकरणों की भूमिका, उद्देश्य एवं दायित्वों के प्रति उपाध्यक्षों को संवेदनशील

बनाने और उनके निर्वहन में सक्रिय योगदान सुनिश्चित करने हेतु अधिनियम के निम्न प्राविधानों की ओर ध्यानाकर्षण किया जाता है :

2.1 विकास प्राधिकरणों के प्रमुख दायित्व

(1) शहरी नियोजन

अधिनियम की धारा–8 के अधीन महायोजना तथा धारा–9 के अधीन जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किए जाने सम्बन्धी दायित्व निर्धारित हैं। इसके अतिरिक्त महायोजना, जोनल प्लान के फ्रेमवर्क के अन्तर्गत आवासीय योजना/ले–आउट प्लान्स/प्रोजेक्ट प्लान तैयार करना, अल्प लागत के आवासों हेतु नूतन तकनीक की योजनाएं बनाना, विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु 'स्टैण्डर्ड डिजाइन' तैयार करना, ट्रैफिक एण्ड ट्रांसपोर्टेशन प्लान तैयार करना, लैण्डस्केपिंग एवं सौन्दर्यीकरण तथा पर्यावरण सुधार योजनाएं, आदि बनाने एवं उनके कियान्वयन की अपेक्षा है।

(2) भूमि अधिग्रहण एवं निस्तारण

अधिनियम की धारा–17 में राज्य सरकार को भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अधीन भूमि अधिग्रहण करके विकास प्राधिकरण द्वारा प्रतिकर एवं अन्य खर्चों के भुगतान पर विकास प्राधिकरण को अंतरित करने की व्यवस्था है। अधिनियम की धारा–18(1) के अधीन राज्य सरकार द्वारा तन्निमित दिए गए निर्देशों के अधीन रहते हुए सम्बन्धित प्राधिकरण:–

(क) राज्य सरकार द्वारा अधिगृहीत और उससे अन्तरित किसी भूमि का निस्तारण, उस पर बिना किसी प्रकार का विकास किये या प्रारम्भ किये,

अथवा

(ख) ऐसी किसी भूमि, ऐसा विकास करने अथवा प्रारम्भ करने के पश्चात जिसे वह उचित समझे, का निस्तारण ऐसे किसी व्यक्ति को, ऐसी रीति से तथा ऐसी शर्तों और निबन्धनों के अधीन रहते हुए, जिसे वह योजना के अनुसार विकास क्षेत्र के विकास को सुरक्षित रखने हेतु, आवश्यक समझे, कर सकता है।

अधिनियम में निहित अधिकारों तथा अन्य उपायों के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा अपने नगर की वर्तमान आवासीय कमी एवं आगामी 10 वर्षों की मांग को दृष्टिगत रखते हुए लैण्ड–बैंक बनाया जाना अपरिहार्य है, ताकि जन सामान्य को मांग के अनुरूप आवासों की आपूर्ति सम्भव हो सके।

(3) विकास एवं निर्माण

विकास प्राधिकरणों द्वारा विकास क्षेत्र के अन्तर्गत महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान के प्राविधानों के अनुसार विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं यथा–सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युतीकरण, फ्लाई–ओवर, पुल, बस टर्मिनल, ट्रांसपोर्ट नगर, पार्किंग, आदि का निर्माण/विकास किए जाने की अपेक्षा है। इसके अतिरिक्त दुर्बल/अल्प/मध्यम एवं उच्च आय वर्गों हेतु आवासों का निर्माण, व्यवसायिक, संस्थागत एवं सामुदायिक भवनों का निर्माण, पुनर्विकास योजनाओं का कियान्वयन,

इन्फार्मल सेक्टर हेतु सुविधाओं का विकास तथा पार्क, प्ले–ग्राउण्ड एवं स्टेडियम, आदि के विकास/निर्माण सम्बन्धी योजनाएं कियान्वित किए जाने की अपेक्षा है।

(4) सम्पत्तियों का प्रबन्धन एवं निस्तारण

विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय योजनाओं हेतु 'डिमाण्ड रजिस्ट्रेशन' किया जाना तथा भूखण्डों एवं भवनों का आवंटन और आवंटियों के पक्ष में उनके निबन्धन की कार्यवाही अपेक्षित है। इसके अतिरिक्त लीज़ पर आवंटित सम्पत्तियों का फ्री–होल्ड तथा अनिस्तारित सम्पत्तियों का निस्तारण एवं प्रबन्धन भी विकास प्राधिकरणों के मुख्य कार्यों में शामिल है।

(5) सुविधाओं का अनुरक्षण

उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–33 के प्राविधानानुसार विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित की गई आवासीय योजनाओं का तब तक अनुरक्षण किये जाने का दायित्व है, जब तक कि इन योजनाओं की सुविधाओं को स्थानीय निकाय को अनुरक्षण हेतु हस्तान्तरित न कर दिया जाए। इस हेतु भू–स्वामी/भवन स्वामी से अनुरक्षण प्रभार वसूल करने का अधिकार विकास प्राधिकरण में निहित है। सुविधाओं के अन्तर्गत सड़क, जलापूर्ति, मार्ग प्रकाश व्यवस्था, नाली, सीवर, सार्वजनिक पार्क/अन्य ऐसी सुविधाएं सम्मिलित हैं।

(6) विकास नियंत्रण

उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–14 के अधीन विकास क्षेत्र में भूमि के ले–आउट प्लान्स एवं भवन मानचित्रों की स्वीकृति का अधिकार विकास प्राधिकरण में निहित है। विकास नियन्त्रण सम्बन्धी दायित्वों के निर्वहन हेतु महायोजना, जोनिंग रेगुलेशन्स, सब–डिवीज़न रेगुलेशन्स, भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों तथा आर्किटेक्चुरल कन्ट्रोल, आदि विधिक टूल्स उपलब्ध हैं।

2.2 विकास प्राधिकरणों की शक्तियाँ

उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अनुसार विकास प्राधिकरणों को विभिन्न दायित्वों के निर्वहन हेतु निम्न शक्तियाँ एवं अधिकार प्राप्त हैं:–

(1) अधिनियम की धारा–25 के अन्तर्गत प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा नाम निर्दिष्ट व्यक्ति को किसी भूमि अथवा भवन के जाँच, निरीक्षण, पैमाइश, निर्माणाधीन कार्य के परीक्षण, बोरिंग, आदि हेतु तथा यह सुनिश्चित करने हेतु कि कोई भूमि महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा–14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना अथवा किसी शर्त के उल्लंघन में, जिसके अधीन ऐसी अनुमति प्रदान की गई हो, विकसित की जा रही है, अथवा की गई है, आदि के लिए प्रवेश करने की शक्ति निहित है।

(2) अधिनियम की धारा–26 में विकास प्राधिकरण को यह अधिकार है कि यदि कोई व्यक्ति महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा–14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना विकास कार्य कर रहा हो, तो उस पर जुर्माना आरोपित किया जा सकता है।

(3) अधिनियम की धारा–26क में किसी व्यक्ति द्वारा सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण अथवा अवरोध किये जाने की स्थिति में जुर्माना लगाने एवं अतिक्रमण अथवा अवरोध हटाने की शक्ति विकास प्राधिकरण में निहित है।

(4) अधिनियम की धारा–27 के अधीन विकास प्राधिकरण को भवन को गिराये जाने का आदेश पारित किये जाने का अधिकार प्राप्त है, यदि ऐसा विकास, महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा–14 के अन्तर्गत विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना किया गया हो।

(5) अधिनियम की धारा–28 में विकास प्राधिकरण को यह अधिकार प्राप्त हैं कि वह अनधिकृत विकास को रोकने हेतु आदेश पारित कर सकता है, यदि ऐसा विकास महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा–14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना अथवा अनुमति में वर्णित किसी शर्त के उल्लंघन में किया गया हो।

(6) अधिनियम की धारा–28क के अधीन अनधिकृत विकास को सील करने की शक्ति विकास प्राधिकरण अथवा उसके द्वारा नामित अधिकारी में निहित है।

(7) अधिनियम की धारा–33 में स्वामी द्वारा चूक किये जाने की दशा में उसकी लागत पर सुविधा प्रदान करने अथवा विकास कार्य को संचालित करने तथा कतिपय मामलों में कर अधिरोपित करने की प्राधिकरण को शक्ति प्राप्त है।

(8) अधिनियम की धारा–35 में जहाँ प्राधिकरण के विचार में किसी विकास क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा सम्पन्न की गई किसी विकास योजना के फलस्वरूप उस क्षेत्र, जिसे विकास द्वारा लाभ पहुँचा हो, में किसी सम्पत्ति का मूल्य बढ़ गया हो अथवा बढ़ेगा तो प्राधिकरण सम्पत्ति के स्वामी पर अथवा उसमें हित रखने वाले किसी भी व्यक्ति पर, विकास के सम्पन्न किये जाने के फलस्वरूप सम्पत्ति के मूल्य में वृद्धि के सम्बन्ध में उन्नति प्रभार अधिरोपित करने की प्राधिकरण को शक्ति प्राप्त है।

(9) अधिनियम की धारा–38क के अधीन भू–उपयोग परिवर्तन प्रभार और नगरीय विकास प्रभार अधिगृहीत करने हेतु प्राधिकरण को शक्ति प्राप्त है।

(10) अधिनियम की धारा–39क के अधीन प्राधिकरण को सम्पर्क मार्ग और अन्य सुविधाओं के लिए ऐसी दर से और ऐसी रीति से, जो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाए, अपने विकास क्षेत्र की सीमा के भीतर लोकप्रिय स्थानों (किसी प्राचीन और ऐतिहासिक इमारतों को सम्मलित करते हुए) के दर्शकों पर कर प्रभारित करने और उनसे संग्रहीत करने की शक्ति प्राप्त है।

(11) अधिनियम की धारा–39ख के अधीन विकास क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि का जुटाव करने एवं विकास करने के लिए निजी विकासकर्ता को ऐसी रीति से और ऐसी अवधि के लिए जैसा कि विहित किया जाए, विकास प्राधिकरण को लाइसेन्स प्रदान करने की शक्ति प्राप्त है।

(12) अधिनियम की धारा–39ग के अन्तर्गत प्राधिकरण को अपने विकास क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि का जुटाव करने एवं विकास करने के लिए निजी विकासकर्ता को लाइसेन्स देने

हेतु ऐसी दर पर और ऐसी रीति से, जैसा कि विहित किया जाए, लाइसेन्स फीस उद्गृहीत करने की शक्ति प्राप्त है।

(13) अधिनियम की धारा–56 के अधीन विकास प्राधिकरण को राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से प्राधिकरण के कार्यों को संचालित करने हेतु विनियम निर्मित करने तथा धारा–57 के अधीन प्राधिकरण को राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से उपविधि निर्मित करने की शक्ति प्राप्त है।

2.3 शासकीय नीतियों का क्रियान्वयन

राज्य सरकार की नीतियों एवं दिशा–निर्देशों के क्रम में विकास प्राधिकरणों द्वारा विभिन्न योजनाएं/कार्यक्रम क्रियान्वित किये जाते हैं, जो मुख्य रूप से निम्नवत हैं:–

(क) लैण्ड असेम्बली/भूमि अधिगहण हेतु शासनादेश संख्या –632/एक –13 –11 –20(29)/2004 दिनांक 2जून, 2011 द्वारा जारी नई भूमि अधिग्रहण नीति का क्रियान्वयन।

(ख) समाज के सभी वर्गों विशेषकर अनुसूचित जाति, अनुसूचित जन–जाति एवं अन्य पिछड़ा वर्गों, अल्पसंख्यकों तथा शहरी गरीबों हेतु 'अफोर्डेबल हाउसिंग' मुहैया कराना।

(ग) केन्द्र सरकार/राज्य सरकार की आवास एवं अवस्थापना विकास सम्बन्धी योजनाओं का क्रियान्वयन करना।

(घ) पी.पी.पी. आधारित परियोजनाओं यथा–रिंग रोड, ट्रान्सपोर्ट नगर, मल्टीलेवल कार पार्किंग, आडिटोरियम, आदि का क्रियान्वयन करना।

(च) रेनवाटर हार्वेस्टिंग नीति का क्रियान्वयन करना।

(छ) अनधिकृत कालोनियों का विनियमितीकरण।

(ज) राज्य सरकार की हाईटेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीतियों का क्रियान्वयन।

(झ) अन्य विविध नीतियों का अनुपालन एवं कियान्वयन।

2.4 विकास प्राधिकरणों के अन्य विविध दायित्व एवं भूमिका

उपर्युक्त प्रस्तरों में वर्णित दायित्वों के अतिरिक्त विकास प्राधिकरणों द्वारा कतिपय अन्य कार्य भी सम्पादित किये जाने की अपेक्षा है, जिनमें से मुख्य कार्य निम्नवत हैं:–

(क) नागरिक अधिकार पत्र में वर्णित समय सीमा के अन्तर्गत जन–सामान्य को सेवाएं/सूचनाएं प्रदान करना।

(ख) मित्र दिवस के माध्यम से जन–शिकायतों/समस्याओं का निदान करना।

(ग) स्थानीय स्तर पर 'कैपिसिटी बिल्डिंग' (कार्मिकों की कार्य–क्षमता में संवर्द्धन) करना।

(घ) इन्फारमेशन टेक्नॉलाजी का उपयोग एवं 'मैनेजमेन्ट इन्फारमेशन सिस्टम' विकसित करना।

(च) पर्यावरण संरक्षण की दिशा में वृक्षारोपण, हरित क्षेत्रों एवं तालाबों, जलाशयों, आदि का संरक्षण करना तथा अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों के उपयोग को बढ़ावा देना।

(छ) शासन की नीतियों, दिशा–निर्देशों एवं शासनादेशों से जन–सामान्य को अवगत कराना।

(ज) शासन द्वारा निर्गत अन्य निर्देशों का पालन सुनिश्चित करना।

3. उपरोक्त के दृष्टिगत मुझे कहने का निदेश हुआ है कि समस्त विकास प्राधिकरणों द्वारा उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 में प्राविधानित उद्देश्यों से प्रतिबद्ध रहते हुए तथा उक्त अधिनियम में प्रदत्त अधिकारों एवं शक्तियों का प्रभावी प्रयोग करते हुए नगरों के सुनियोजित विकास में सक्रिय भूमिका निभायी जाए, ताकि प्राधिकरणों के गठन के उद्देश्य की पूर्ति सुनिश्चित हो सके। इस सम्बन्ध में यह भी अपेक्षा है कि उपर्युक्त सभी बिन्दुओं को समाहित करते हुए विकास क्षेत्र के समग्र विकास तथा प्राधिकरण को वित्तीय रूप से स्वाबलम्बी बनाने हेतु प्रत्येक विकास प्राधिकरण द्वारा वार्षिक कार्य–योजना तैयार कर शासन और आवास बन्धु को उपलब्ध करायी जाए। प्रस्तुत कार्य–योजना के आधार पर प्राधिकरणवार प्रगति समीक्षा प्रत्येक माह आवास बन्धु स्तर पर की जायेगी।

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

भवदीय,

(रवीन्द्र सिंह)
प्रमुख सचिव

संख्याः 2079/आठ–1–2011, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मण्डलायुक्त एवं अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र. लखनऊ।
4. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि कृपया शासनादेश को विभाग की बेवसाइट पर अपलोड कराते हुए शासनादेश की प्रतियॉ समस्त सम्बन्धित को प्रेषित करने का कष्ट करें।
5. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव