

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक-15 मई, 2001

विषय: नियोजित रूप से विकसित कालोनियों में भूमि/भवन के अवैध उपयोग के विरुद्ध उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन कार्यवाही किए जाने के सम्बन्ध में

महोदय,

प्रायः यह देखने में आ रहा है कि नियोजित कालोनियों में भूमि/भवन के अवैध उपयोग सम्बन्धी उल्लंघनों की प्रवृत्ति दिन-प्रतिदिन बढ़ती जा रही है जिसके बारे में शासन को निरन्तर शिकायतें प्राप्त हो रही हैं। नियोजित कालोनियों में भूमि एवं भवन का महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित उपयोग के विपरीत किया जाना गम्भीर प्रकृति का अपराध है। इसके फलस्वरूप न केवल रिहायशी क्षेत्र की शान्ति भंग होती है बल्कि वायु एवं ध्वनि प्रदूषण के साथ-साथ यातायात व अवस्थापना सुविधाओं पर दबाव बढ़ता है। इस प्रकार प्रभावी नियन्त्रण के अभाव में विद्यमान भू-उपयोग की प्रकृति बदलने लगती है और कालान्तर में सम्पूर्ण कालोनी/क्षेत्र, दूसरे उपयोग में परिवर्तित हो जाता है जो महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में परिकल्पित नियोजित विकास के उद्देश्य के विरुद्ध है। इस प्रवृत्ति पर तत्काल नियन्त्रण एवं अंकुश लगाये जाने की आवश्यकता है।

2. विदित है कि स्वीकृत योजनाओं के उल्लंघन में भूमि और भवनों का उपयोग किए जाने के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम 1973 की धारा-16 में यह प्राविधान है कि किसी क्षेत्र में, किसी योजना के प्रवृत्त होने के पश्चात कोई व्यक्ति उस क्षेत्र में उस योजना के प्रतिकूल किसी भवन अथवा भूमि का न तो उपयोग करेगा और न उपयोग करने की अनुमति प्रदान की जाएगी। यदि कोई व्यक्ति योजना के प्रतिकूल किसी भवन अथवा भूमि का उपयोग करता है तो उसके विरुद्ध अधिनियम की धारा-26 (2) के अधीन दण्डात्मक कार्यवाही की जाएगी।

3. अतएव मुझे यह कहने का निवेश हुआ है कि नियोजित कालोनियों में भवन अथवा भूमि के अवैध उपयोग की समस्या से निपटने हेतु शासन द्वारा तत्काल प्रभाव से निम्नानुसार कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया है :-

(i) प्राधिकरण द्वारा नियोजित रूप से विकसित/अनुमोदित कालोनियों का सर्वेक्षण कराया जाए और ऐसे भूखण्डों तथा भवनों को चिह्नित किया जाए जिनका उपयोग स्वीकृत मानचित्र के विरुद्ध किया जा रहा है। ऐसे भवनों की सूची/विवरण तैयार कर उनका अभिलेख कम्प्यूटर पर रखा जाए और फोटोग्राफी भी कराई जाए।

(ii) भवनों के चिन्हीकरण के उपरान्त स्थानीय समाचार पत्रों में एक नोटिस ऐसे भवनों की सूची सहित प्रकाशित कराया जाए। उक्त नोटिस में यह अपेक्षा की जाए कि जिस व्यक्ति द्वारा अपनी भूमि/भवन का उपयोग स्वीकृत मानचित्र के विरुद्ध किया जा रहा है, वह उसे एक माह के अन्दर समाप्त कर ले/स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप कर ले अथवा ऐसे भू/भवन स्वामियों के विरुद्ध अधिनियम के अनुसार दण्डात्मक कार्यवाही की जाएगी।

(iii) जिन भू/भवन स्वामियों को अवैध भू-उपयोग एक माह के अन्दर समाप्त करने में व्यवहारिक कठिनाई हो अथवा उक्त अवधि कम हो, तो सम्बन्धित भू/भवन स्वामी को समय बढ़ाने हेतु जिसकी अधिकतम अवधि तीन माह होगी, विकास प्राधिकरण को लिखित अनुरोध करना होगा। बढ़ाई गई अवधि के लिए आवेदक से "नॉन-कॉन्फार्मिंग शुल्क" लिया जाएगा जो तल क्षेत्रफल पर आधारित होगा तथा जिसका 90 प्रतिशत अंश प्राधिकरण के अवस्थापना खाते में जमा होगा। तल क्षेत्रफल का तात्पर्य भवन के उस क्षेत्रफल से है, जिसका स्वीकृत मानचित्र के विरुद्ध उपयोग किया जा रहा है "नॉन-कॉन्फार्मिंग शुल्क" की दरें भवन के उपयोग के आधार पर निम्न होंगी :-

(क) व्यवसायिक भवन तथा कार्यालय : रू0 5/- प्रति वर्ग फुट

(ख) औद्योगिक : रू0 3/- प्रति वर्ग फुट

(ग) अन्य : रू0 2/- प्रति वर्ग फुट

(iv) तीन माह की अवधि पूर्ण होने पर जिन भू/भवन स्वामियों द्वारा अपनी भूमि/भवन का उपयोग स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप नहीं कर लिया जाता है, के विरुद्ध उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-26(2) के अधीन दण्डात्मक कार्यवाही की जाएगी।

4. उपरोक्त के क्रम में आपसे यह अपेक्षा की जाती है कि नियोजित कालोनियों में भूमि एवं भवन के अवैध उपयोग के विरुद्ध नियमानुसार प्रभावी कार्यवाही सर्वोच्च प्राथमिकता के आधार पर करने का कष्ट करें तथा कार्यवाही की सूचना संलग्न प्रपत्र के अनुसार शासन को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

संलग्नक : उपरोक्तानुसार

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या 2044(1)/9-आ-3-2001(आ.ब.) तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. निजी सचिव, मा0 आवास मंत्री/राज्य आवास मंत्री, उत्तर प्रदेश शासन।
2. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
3. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त नियन्त्रक प्राधिकारी/जिलाधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
7. अपर निदेशक, नियोजन, उ0प्र0 आवास बन्धु।

आज्ञा से,

संजय भूसरेड्डी
विशेष सचिव

भूमि/भवन के अवैध भू-उपयोग के विरुद्ध कार्यवाही की प्रगति

प्राधिकरण का नाम

- (1) नियोजित/अनुमोदित कालोनियों की संख्या
- (2) कुल भूखण्डों/भवनों की संख्या
- (3) सर्वेक्षण प्रारम्भ करने की तिथि
- (4) सर्वेक्षण के समापन की तिथि
- (5) अवैध भू-उपयोग वाले भूखण्डों/भवनों की कुल संख्या
- (क) आवासीय से व्यवसायिक
- (ख) आवासीय से कार्यालय
- (ग) आवासीय से अन्य
- (6) चिन्हित भूखण्डों/भवनों की सूची समाचार पत्र में प्रकाशित करने की तिथि
- (7) एक माह के अन्दर स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप उपयोग करने वालों की संख्या
- (8) अवधि बढ़ाने हेतु आवेदन पत्रों की संख्या
- (9) नान-कान्फार्मिंग शुल्क से प्राप्त धनराशि (रु०).....
- (10) धारा-26(2) के अधीन दण्डात्मक कार्यवाही (संख्या).....