

प्रेषक,

आलोक कुमार  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ : दिनांक : /5 दिसम्बर, 2011  
विषय :- जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार किये जाने के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश।  
महोदय,

उपर्युक्त विषय के सन्दर्भ में अवगत कराना है कि उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-8, 9, 10 एवं 11 के अधीन महायोजना तथा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार किये जाने की प्रक्रिया निर्धारित है। उक्त अधिनियम की धारा-8(2) (ख) में यह प्राविधानित है कि महायोजना एक "बेसिक फ्रेमवर्क" के रूप में भी कार्य करेगी, जिसके अन्तर्गत विभिन्न जोन्स के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जा सकेंगे। तत्कम में शासन द्वारा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने के संबंध में विकास प्राधिकरणों को समय-समय पर दिशा-निर्देश जारी किये गये हैं। इसके अतिरिक्त 'आउट सोर्सिंग' के माध्यम से जोनल डेवलपमेन्ट प्लान बनाने हेतु शासनादेश संख्या-876/8-3-2008-27 विविध/2008, दिनांक 15.4.2008 द्वारा 'बिड डाक्युमेन्ट' जारी किया गया है, जिसके अन्तर्गत कन्सलटेन्ट के चयन की प्रक्रिया के साथ-साथ जोनल डेवलपमेन्ट प्लान की 'विषय-वस्तु' भी निर्धारित की गई है, परन्तु विकास प्राधिकरणों द्वारा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स की संरचना के सम्बन्ध में कतिपय व्यावहारिक कठिनाईयों की ओर शासन का ध्यान आकृष्ट किया गया है, जिनके निराकरण हेतु अधिनियम अथवा पूर्व में जारी शासनादेशों में स्थिति स्पष्ट नहीं है।

2- अतः उक्त के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स की संरचना में आ रही कठिनाईयों के निराकरण हेतु निम्नवत् प्रक्रियानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाय :-

2.1 उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-10 एवं 11 के अधीन यद्यपि महायोजना एवं जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने की प्रक्रिया समरूप है, परन्तु महायोजना एक 'ब्रॉड लैण्डयूज डाक्युमेन्ट' होने एवं छोटे पैमाने पर होने के कारण उसके अन्तर्गत प्रमुख भू-उपयोगों के ही प्रस्ताव दिया जाना व्यावहारिक हो पाता है, जबकि जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स अपेक्षाकृत बड़े पैमाने पर बनाये जाते हैं, जिनके अन्तर्गत अधिनियम की धारा-9(2) के अनुसार महायोजना के प्रमुख भू-उपयोगों की अग्रेतर 'डिटेलिंग' की जाती है एवं जोनल स्तर के भू-उपयोगों के भी प्रस्ताव दिये जाते हैं। फलस्वरूप महायोजना में किसी भूमि के प्रमुख भू-उपयोग के स्थान पर जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत नियोजन मानकों के अनुसार जोन स्तर की सड़कें, सामुदायिक सुविधायें/सेवाएं/उपयोगितायें, पार्क एवं खुले क्षेत्रों तथा अन्य अनुषंगी उपयोगों/कियाओं के लिए भी भूमि आरक्षित करना अपरिहार्य होता है, अतः

अधिनियम की अपेक्षानुसार ऐसे प्रस्तावों को शामिल किये जाने के उपरांत महायोजना के स्थान पर जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में निर्धारित भू-उपयोग ही प्रभावी होंगे।

- 2.2 महायोजना के अन्तर्गत नगर की भावी आवश्यकताओं के आधार पर रिंग रोड/बाईपास महायोजना मार्ग, ग्रीन बेल्ट, मेट्रो कॉरीडोर, एस.टी.पी., वाटरवर्क्स, डम्पिंग ग्राउण्ड आदि के प्रस्ताव 'ओवर ऑल सर्कुलेशन नेटवर्क' तथा विभिन्न भू-उपयोगों की परस्पर अनुषांगिकता एवं स्थल की उपयुक्तता को दृष्टिगत रखते हुए दिए जाते हैं। ऐसे प्रस्तावों को जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के माध्यम से परिवर्तित/संशोधित करना नगर के समग्र एवं एकीकृत नियोजन के दृष्टिकोण से उचित नहीं है। परन्तु मौके की स्थिति को देखते हुए यदि महायोजना स्तर के प्रस्तावों में आंशिक संशोधन अपरिहार्य हो और ऐसे संशोधन के फलस्वरूप ओवर ऑल सर्कुलेशन नेटवर्क प्रभावित न हो, (यथा-कास जंक्शन की ज्यॉमेट्री विकृत न हो, दो जंक्शन्स के मध्य की दूरी न्यूनतम 300 मीटर से कम न हो और सर्कुलेशन नेटवर्क की निरन्तरता बनी रहे), तो ऐसे लघु परिवर्तनों के औचित्य के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर निर्णय लेकर उन्हें जोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत समायोजित किया जा सकता है। महायोजना मार्ग के एलाइन्मेंट में ऐसे लघु परिवर्तनों के फलस्वरूप अवमुक्त होने वाली भूमि का भू-उपयोग अनुषांगिकता की दृष्टि से वही प्रस्तावित किया जाएगा, जो महायोजनान्तर्गत उससे लगी हुई भूमि का हो। इसके अतिरिक्त महायोजना प्रस्तावों के अनुसार यदि किसी मार्ग का निर्माण व्यावहारिक न हो, तो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत जोनल रोड के रूप में वैकल्पिक मार्ग प्रस्तावित किया जा सकता है, जबकि महायोजना मार्ग में संशोधन हेतु उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अधीन नियमानुसार कार्यवही की जायेगी।
- 2.3 महायोजना मानचित्र का पैमाना छोटा होने के कारण कतिपय भू-उपयोगों की सीमाओं अथवा उनके 'इण्टरप्रटेशन' में कठिनाई उत्पन्न हो सकती है। ऐसी स्थिति में जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत ऐसे भू-उपयोगों की निश्चित सीमाएं सड़क, रेलवे लाईन, नदी/नाला, इत्यादि के आधार पर निर्धारित कर अथवा किसी भौतिक 'फीचर' से माप अंकित कर उन्हें स्पष्ट रूप से सीमांकित/दर्शित किया जा सकता है।
- 2.4 जोनल डेवलपमेंट प्लान की संरचना के समय यदि महायोजना प्रस्तावों में मानचित्र की ड्राफ्टिंग सम्बन्धी त्रुटि अथवा अन्य कोई विसंगति यथा-स्थल पर मौजूद वैध निर्माण को महायोजना मानचित्र में भिन्न उपयोग में दर्शाया गया है, इत्यादि प्रकाश में आती है, तो उन्हें प्राधिकरण बोर्ड के संज्ञान में लाते हुए जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत उनका निराकरण किया जा सकता है। इसी प्रकार किसी भूमि का ले-आउट प्लान अथवा भवन मानचित्र यदि सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत है, परन्तु महायोजना में उसका भू-उपयोग भिन्न दर्शाया गया है, तो जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत उसे स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार समायोजित किया जा सकता है।
- 2.5 स्वीकृत महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोगों के विरुद्ध यदि मौके पर अनधिकृत विकास/निर्माण पाया जाता है, तो उसे सम्पन्न कार्य (fait accompli) मानते

हुए समायोजित नहीं किया जायेगा, बल्कि शासन की सुसंगत नीतियों के आधार पर समायोजन/नियमितीकरण हेतु औचित्य सहित प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड में विचारार्थ रखा जायेगा और बोर्ड की संस्तुति के अनुसार जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत प्रस्ताव शामिल किए जाएंगे। ऐसे अनधिकृत निर्माण जो समायोजन/नियमितीकरण योग्य नहीं पाये जाते हैं, के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार वैधानिक कार्यवाही की जायेगी।

3- उपरोक्त के अतिरिक्त सड़कों के किनारे अनधिकृत कब्जा व अवैध निर्माण कार्यों को रेगुलेट करने हेतु यह भी निर्देश दिये जाते हैं कि रेहड़ी वालों, फेरी वालों और रिक्शा स्टैण्ड/टैक्सी स्टैण्ड/बस स्टैण्ड, आटो रिपेयर शाप एवं पार्किंग स्थलों को सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत वर्गीकृत करते हुए जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत उपयुक्त स्थल चिन्हित किए जाएं तथा इनकी लागत नगर की विक्रय-योग्य सम्पत्तियों पर भारित की जाए।

4- इस संबंध में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार करते समय महायोजना में चिन्हित किन्हीं भू-उपयोगों को उसी सीमा तक जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में सम्मिलित/संशोधित किया जायेगा, जिस सीमा तक प्राधिकरण स्तर से अधिनियम की धारा-13(1) के अन्तर्गत संशोधन किया जा सकता है। महायोजना के किसी ऐसे बिन्दु में संशोधन, जो भूमि के उपयोग की सीमा अथवा जनसंख्या की सघनता के मानकों (The extent of land-uses or the standards of population density) से संबंधित है, में संशोधन अधिनियम की धारा-13(2) के अन्तर्गत राज्य सरकार/शासन द्वारा ही किया जायेगा।

5- कृपया उपरोक्तानुसार तात्कालिक प्रभाव से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

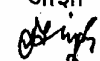
भवदीय

आलोक कुमार  
सचिव

**संख्या एवं दिनांक तदैव।**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियंत्रक प्राधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष, समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।
5. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए सर्वसंबंधितों को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
6. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,  
  
(अजय वीप सिंह)  
विशेष सचिव