सर्वोच्चप्राथमिकता/समयबद्ध
संख्या : 820 /आठ-8-25-16नियम/2025

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी/ जिलाधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।
4. उपाध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-8 लखनऊः दिनांकः 22 मई,2025

विषयः- प्रदेश के विभिन्न अभिकरणों के क्षेत्रान्तर्गत किये जा रहे अवैध निर्माण के विरूद्ध प्रभावी कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेशसंख्या-1725/आठ-8-2018-301काम्प/2018 दिनांक 12.10.2018 एवं संख्या-1267/आठ-8-2020-301काम्प/2018दिनांक 20.11.2020 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2. उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 के अधीन विकास क्षेत्र में कोई भी विकास/निर्माण कार्य करने से पूर्व अनुज्ञा तथा धारा-15ए के अधीन पूर्णता प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) प्राप्त किया जाना अनिवार्य है। भू-माफियाओं द्वारा शासकीय भूमियों पर कब्जा कर अवैध निर्माण किये जाने तक विकासकर्ताओं द्वारा विभिन्न अभिकरणों की महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग के विपरीत ले-आउट प्लान/तलपट मानचित्र स्वीकृत कराये बिना आवासीय/व्यवसायिक/ग्रुप हाउसिंग के भवनों का निर्माण निर्धारित मानकों के विपरीत किये जाने की सूचना समय-समय पर शासन के संज्ञान में आती रहती है। शासकीय भूमियों पर अवैध कब्जा एवं अवैध निर्माण पर प्रभावी नियंत्रण/रोकथाम हेतु समय-समय पर शासन द्वारा विस्तृत दिशा-निर्देश दिये गये हैं। उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-26, 27 एवं 28 के अधीन प्रभावी कार्यवाही/अनुश्रवण नहीं किये जाने के कारण अवैध निर्माण पर प्रभावी रोक लगने के स्थान पर उसमें लगातार वृद्धि हो रही है। उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 तथा अन्य संगत शासनादेशों के साथ ही मा0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली में योजित रिट याचिका (सिविल) सं0-295/2022 in Re: Directions in the matter of demolition of structures व अन्य सम्बद्ध वादों में निर्गत मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 13.11.2024 विषयक प्रकरण में. जारी शासनादेश संख्या-I/853674/2025 (File No.:8-8005/21/2024) दिनांक 17.01.2025 **(प्रति संलग्न),** मा0 उच्चतम न्यायालय अनाधिकृत संरचनाओं के ध्वस्तीकरण हेतु पारित आदेशों/निर्देशों का अनुपालन कराये जाने के संबंध में शासनादेश संख्या-02 सी0सी0/आठ-2-2025-160सी0एमः24 दिनांक 14.02.2025 **(प्रति संलग्न)** एवं मा0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली में योजित रिट पिटीशन (सिविल) संख्या-295/2022 in Re: Directions in the matter of demolition of structures व अन्य सम्बद्ध वादों में निर्गत मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 13.11.2024 के संबंध में शासनादेश संख्या-930/एफ-12-2024-930(सा0)/2024 दिनांक 02.12.2024 **(प्रति संलग्न)** के अनुसार नियमानुसार प्रभावी कार्यवाही किये जाने की आवश्यकता है।

3. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेशों व उक्त शासनादेशों एवं संगत नियमों के आलोक में प्राधिकरणों/अभिकरणों के क्षेत्राधिकार अन्तर्गत आने वाले समस्त अवैध निर्माणों को चिन्हित कर नियमानुसार प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित की जाय। अवैध निर्माण को सील करने एवं ध्वस्तीकरण किये जाने हेतु विशेष अभियान चलाया जाय। शासकीय भूमियों पर कब्जा कर किये गये अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण को सर्वोच्च प्राथमिकता प्रदान की जाय। अवैध निर्माण एवं ध्वस्तीकरण के सम्बन्ध में कृत कार्यवाही की पूर्ण सूचना/आख्या आवास बन्धु को उपलब्ध कराया जाय। उपरोक्त समस्त कार्यवाही की संकलित सूचना आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ की वेबसाइट पर भी अपलोड किया जाय।

<u>संलग्नक : यथोक्त।</u>

भवदीय,

(पी0 गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव।

<u>संख्या एवं दिनांक तदैव।</u>

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख सचिव, गृह विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक/पुलिस अधीक्षक को इस अनुरोध के साथ कि कृपया ध्वस्तीकरण की कार्यवाही हेतु सम्बन्धित प्राधिकरणों/अभिकरणों को ससमय पुलिस बल उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
4. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
6. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित है कि उपरोक्त संकलित सूचना अविलम्ब शासन को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

आज्ञा से,

(अमिताभ श्रीवास्तव)
उप सचिव ।

सर्वोच्चप्राथमिकता / समयबद्ध
संख्या : 820 / आठ–8–25–16नियम / 2025

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।

2. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी / जिलाधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।

3. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

4. उपाध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–8 लखनऊ: दिनांक:22 मई,2025

विषयः– प्रदेश के विभिन्न अभिकरणों के क्षेत्रान्तर्गत किये जा रहे अवैध निर्माण के विरूद्ध प्रभावी कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेशसंख्या–1725 / आठ–8–2018–301काम्प / 2018 दिनांक 12.10.2018 एवं संख्या–1267 / आठ–8–2020–301काम्प / 2018दिनांक 20.11.2020 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2. उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–15 के अधीन विकास क्षेत्र में कोई भी विकास / निर्माण कार्य करने से पूर्व अनुज्ञा तथा धारा–15ए के अधीन पूर्णता प्रमाण–पत्र (Completion Certificate) प्राप्त किया जाना अनिवार्य है। भू–माफियाओं द्वारा शासकीय भूमियों पर कब्जा कर अवैध निर्माण किये जाने तक विकासकर्ताओं द्वारा विभिन्न अभिकरणों की महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के विपरीत ले–आउट प्लान / तलपट मानचित्र स्वीकृत कराये बिना आवासीय / व्यवसायिक / ग्रुप हाउसिंग के भवनों का निर्माण निर्धारित मानकों के विपरीत किये जाने की सूचना समय–समय पर शासन के संज्ञान में आती रहती है। शासकीय भूमियों पर अवैध कब्जा एवं अवैध निर्माण पर प्रभावी नियंत्रण / रोकथाम हेतु समय–समय पर शासन द्वारा विस्तृत दिशा–निर्देश दिये गये हैं। उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–26, 27 एवं 28 के अधीन प्रभावी कार्यवाही / अनुश्रवण नहीं किये जाने के कारण अवैध निर्माण पर प्रभावी रोक लगने के स्थान पर उसमें लगातार वृद्धि हो रही है। उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 तथा अन्य संगत शासनादेशों के साथ ही मा0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली में योजित रिट याचिका (सिविल) सं0–295 / 2022 in Re: Directions in the matter of demolition of structures व अन्य सम्बद्ध वादों में निर्गत मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 13.11.2024 विषयक प्रकरण में जारी शासनादेश संख्या–I/853674/2025 (File No.:8-8005/21/2024) दिनांक 17.01.2025 **(प्रति संलग्न),** मा0 उच्चतम न्यायालय अनाधिकृत संरचनाओं के ध्वस्तीकरण हेतु पारित आदेशों / निर्देशों का अनुपालन कराये जाने के संबंध में शासनादेश संख्या–02 सी0सी0 / आठ–2–2025–160सी0एम:24 दिनांक 14.02.2025 **(प्रति संलग्न)** एवं मा0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली में योजित रिट पिटीशन (सिविल) संख्या–295 / 2022 in Re: Directions in the matter of demolition of structures व अन्य सम्बद्ध वादों में निर्गत मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 13.11.2024 के संबंध में शासनादेश संख्या–930 / एफ–12–2024–930(सा0) / 2024 दिनांक 02.12.2024 **(प्रति संलग्न)** के अनुसार नियमानुसार प्रभावी कार्यवाही किये जाने की आवश्यकता है।

3. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेशों व उक्त शासनादेशों एवं संगत नियमों के आलोक में प्राधिकरणों/अभिकरणों के क्षेत्राधिकार अन्तर्गत आने वाले समस्त अवैध निर्माणों को चिन्हित कर नियमानुसार प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित की जाय। अवैध निर्माण को सील करने एवं ध्वस्तीकरण किये जाने हेतु विशेष अभियान चलाया जाय। शासकीय भूमियों पर कब्जा कर किये गये अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण को सर्वोच्च प्राथमिकता प्रदान की जाय। अवैध निर्माण एवं ध्वस्तीकरण के सम्बन्ध में कृत कार्यवाही की पूर्ण सूचना/आख्या आवास बन्धु को उपलब्ध कराया जाय। उपरोक्त समस्त कार्यवाही की संकलित सूचना आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ की वेबसाइट पर भी अपलोड किया जाय।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय,

(पी0 गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :--

1. प्रमुख सचिव, गृह विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक/पुलिस अधीक्षक को इस अनुरोध के साथ कि कृपया ध्वस्तीकरण की कार्यवाही हेतु सम्बन्धित प्राधिकरणों/अभिकरणों को ससमय पुलिस बल उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
4. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
6. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित है कि उपरोक्त संकलित सूचना अविलम्ब शासन को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

आज्ञा से,

(अमिताभ श्रीवास्तव)
उप सचिव।

<u>शीर्ष प्राथमिकता/समयबद्धता/ई-मेल</u>

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
2. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
4. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-8 लखनऊ : दिनांकः 17 जनवरी, 2025

विषयः मा0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली में योजित रिट याचिका (सिविल) सं0-295/2022 in Re: Directions in the matter of demolition of structures व अन्य सम्बद्ध वादों में निर्गत मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 13.11.2024 के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासन के पत्र संख्या- I/820905/2024 (File No.:8-8005/21/2024) दिनांक 12.12.2024 (छायाप्रति संलग्नकों सहित संलग्न) का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा अवगत कराया गया है कि संदर्भगत प्रकरण में मा0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली में योजित रिट याचिका (सिविल) सं0-295/2022 में आदेश दिनांक 13.11.2024 पारित किया गया है।

2. प्रश्नगत रिट याचिका में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.11.2024 का प्रभावी अंश निम्नवत् है:-

"..........IX. DIRECTIONS

90. In order to allay the fears in the minds of the citizens with regard to arbitrary exercise of power by the officers/officials of the State, we find it necessary to issue certain directions in exercise of our power under Article 142 of the Constitution. We are also of the view that even after orders of demolition are passed, the affected party needs to be given some time so as to challenge the order of demolition before an appropriate forum. We are further of the view that even in cases of persons who do not wish to contest the demolition order, sufficient time needs to be given to them to vacate and arrange their affairs. It is not a happy sight to see women, children and aged persons dragged to the streets overnight. Heavens would not fall on the authorities if they hold their hands for some period.

91. At the outset, we clarify that these directions will not be applicable if there is an unauthorized structure in any public place such as road, street, footpath, abutting railway line or any river body or water bodies and also to cases where there is an order for demolition made by a Court of law.

A. NOTICE

i. No demolition should be carried out without a prior show cause notice returnable either in accordance with the time provided by the local municipal laws or notice, whichever is later.

ii. The notice shall be served upon the owner/occupier by a registered post A.D. Additionally, the notice shall also be affixed conspicuously on the outer portion of the structure in question.

iii. The time of 15 days, stated herein above, shall start from the date of receipt of the said notice.

iv. To prevent any allegation of backdating, we direct that as soon as the show cause notice is duly served, intimation thereof shall be sent to the office of Collector/District Magistrate of the district digitally by email and an auto generated reply acknowledging receipt of the mail should also be issued from the office of the Collector/District Magistrate. The Collector/DM shall designate a nodal officer and also assign an email address and communicate the same to all the municipal and other authorities in charge of building regulations and demolition within one month from today.

v. The notice shall contain the details regarding:-

a. The nature of the unauthorized construction.

b. the details of the specific violation and the grounds of demolition.

c. A list of documents that the noticee is required to furnish along with his reply.

d. The notice should also specify the date on which the personal hearing is fixed and the designated authority before whom the hearing will take place;

vi. Every municipal/local authority shall assign a designated digital portal, within 3 months from today wherein details regarding service/pasting of the notice, the reply, the show cause notice and the order passed thereon would be available.

B. PERSONAL HEARING

i. The designated authority shall give an opportunity of personal hearing to the person concerned.

ii. The minutes of such a hearing shall also be recorded.

C. FINAL ORDER

i. Upon hearing, the designated authority shall pass a final order.

ii. The final order shall contain:

a. the contentions of the noticee, and if the designated authority disagrees with the same, the reasons there of;

b. as to whether the unauthorized construction is compoundable, if it is not so, the reasons therefor;

c. if the designated authority finds that only part of the construction is unauthorized/non compoundable, then the details thereof.

d. as to why the extreme step of demolition is the only option available and other options like compounding and

demolishing only part of the property are not available.

D. AN OPPORTUNITY OF APPELLATE AND JUDICIAL SCRUTINY OF THE FINAL ORDER.

i. We further direct that if the statute provides for an appellate opportunity and time for filing the same, or even if it does not so, the order will not be implemented for a period of 15 days from the date of receipt thereof. The order shall also be displayed on the digital portal as stated above.

ii. An opportunity should be given to the owner/occupier to remove the unauthorized construction or demolish the same within a period of 15 days. Only after the period of 15 days from the date of receipt of the notice has expired and the owner/occupier has not removed/demolished the unauthorized construction, and if the same is not stayed by any appellate authority or a court, the concerned authority shall take steps to demolish the same. It is only such construction which is found to be unauthorized and not compoundable shall be demolished.

iii. Before demolition, a detailed inspection report shall be prepared by the concerned authority signed by two Panchas.

E. PROCEEDINGS OF DEMOLITION

i. The proceedings of demolition shall be video-graphed, and the concerned authority shall prepare a demolition report giving the list of police officials and civil personnel that participated in the demolition process. Video recording to be duly preserved.

ii. The said demolition report should be forwarded to the Municipal Commissioner by email and shall also be displayed on the digital portal.

92. Needless to state that the authorities hereinafter shall strictly comply with the aforesaid directions issued by us.

93. It will also be informed that violation of any of the directions would lead to initiation of contempt proceedings in addition to the prosecution.

94. The officials should also be informed that if the demolition is found to be in violation of the orders of this Court, the officer/officers concerned will be held responsible for restitution of the demolished property at his/their personal cost in addition to payment of damages. ...."

3. मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त आदेश के अनुपालन में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि Directions in the matter of demolition of structuresके संबंध में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित उक्त आदेश दिनांक 13.11.2024 के आलोक में नियमानुसार

कार्यवाही करने का कष्ट करें।

कृपया उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

<u>संलग्नकः यथोक्त।</u>

भवदीय,

(पी0 गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव।

Signed by
Guru Prasad Porala
Date: 16-01-2025 23:45:45

<u>संख्या एवं दिनांक तदैव।</u>

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा एवं नियामक अभिकरण।
5. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ को इस निर्देश के साथ की कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
6. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
7. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
(पी0 गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव।

कोर्टकेस/समयबद्ध

संख्या- 09 C·C· /आठ-2-2025-160सीएम:24

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद,

प्रमुख सचिव,

उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

(1) आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।

(2) उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।

(3) नियंत्रक, समस्त विनियमित क्षेत्र एवं विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।

(4) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0।

(5) निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2 लखनऊ: दिनांक- 14 फरवरी, 2025

विषय- मा0 उच्चतम न्यायालय अनाधिकृत संरचनाओं के ध्वस्तीकरण हेतु पारित आदेशों/निर्देशों का अनुपालन कराये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक मुख्य सचिव, उ0प्र0 के पत्र संख्या-851091/2025, दिनांक 15.01.2025 (छायाप्रति संलग्न) का संदर्भ ग्रहण करें, जिसके द्वारा अनाधिकृत संरचनाओं के ध्वस्तीकरण के सम्बन्ध में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के आलोक में दिशानिर्देश निर्गत किये गये हैं। उल्लेखनीय है कि मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा रिट याचिका (सिविल) संख्या-295/2022 इन री डायरेक्शन इन दि मैटर ऑफ डिमोलिशन ऑफ स्ट्रक्चर्स में सुनवाई दिनांक 13.09.2024 में अनाधिकृत संरचनाओं के ध्वस्तीकरण हेतु दिशा निर्देश दिये गये हैं। साथ ही सिविल अपील संख्या-14604/2024 राजेन्द्र कुमार बड़जात्या एवं अन्य बनाम उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद और अन्य में भी दिनांक 17.12.2024 को मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा आदेश पारित किये गये हैं।

2- मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा रिट याचिका (सिविल) संख्या-295/2022 इन री डायरेक्शन इन दि मैटर ऑफ डिमोलिशन ऑफ स्ट्रक्चर्स के मामले में सुनवाई के उपरान्त निम्नवत निम्नवत दिशा-निर्देश दिये गये हैं:-

A. NOTICE

i. No demolition should be carried out without a prior show cause notice returnable either in accordance with the time provided by the local municipal laws or within 15 days' time from the date of service of such notice, whichever is later.

ii. The notice shall be served upon the owner/occupier by a registered post A.D. Additionally, the notice shall also be affixed conspicuously on the outer portion of the structure in question.

iii. The time of 15 days, stated herein above, shall start from the date of receipt of the said notice.

iv. To prevent any allegation of backdating, we direct that as soon as the show cause notice is duly served, intimation thereof shall be sent to the office of Collector/District Magistrate of the district digitally by email and an auto generated reply acknowledging receipt of the mail should also be issued from the office of the Collector/District Magistrate. The Collector/DM shall designate a nodal officer and also assign an email address and communicate the same to all the municipal and other authorities in charge of building regulations and demolition within one month from today.

V. The notice shall contain the details regarding:

a. the nature of the unauthorized construction.

b. the details of the specific violation and the grounds of demolition.

c. a list of documents that the noticee is required to furnish along with his reply.

d. The notice should also specify the date on which the personal hearing is fixed and the designated authority before whom the hearing will take place;

vi. Every municipal/local authority shall assign a designated digital portal, within 3 months from today wherein details regarding service/pasting of the notice, the reply, the show cause notice and the order passed thereon would be available.

B. PERSONAL HEARING

i. The designated authority shall give an opportunity of personal hearing to the person concerned.

ii. The minutes of such a hearing shall also be recorded.

C. FINAL ORDER

i. Upon hearing, the designated authority shall pass a final order.

ii. The final order shall contain:

a. the contentions of the noticee, and if the designated authority disagrees with the same, the reasons thereof;

b. as to whether the unauthorized construction is compoundable, if it is not so, the reasons therefor;

c. if the designated authority finds that only part of the construction is unauthorized/noncompoundable, then the details thereof.

d. as to why the extreme step of demolition is the only option available and other options like compounding and demolishing only part of the property are not available.

D. AN OPPORTUNITY OF APPELLATE AND JUDICIAL SCRUTINY OF THE FINAL ORDER.

i. We further direct that if the statute provides for an appellate opportunity and time for filing the same, or even if it does not so, the order will not be implemented for a period of 15 days from the date of receipt thereof. The order shall also be displayed on the digital portal as stated above.

ii. An opportunity should be given to the owner/occupier to remove the unauthorized construction or demolish the same within a period of 15 days. Only after the period of 15 days from the date of receipt of the notice has expired and the owner/occupier has not removed/demolished the unauthorized construction, and if the same is not stayed by any appellate authority or a court, the

concerned authority shall take steps to demolish the same. It is only such construction which is found to be unauthorized and not compoundable shall be demolished.

iii. Before demolition, a detailed inspection report shall be prepared by the concerned authority signed by two Panchas.

E. PROCEEDINGS OF DEMOLITION

i. The proceedings of demolition shall be video-graphed, and the concerned authority shall prepare a demolition report giving the list of police officials and civil personnel that participated in the demolition process. Video recording to be duly preserved.

ii. The said demolition report should be forwarded to the Municipal Commissioner by email and shall also be displayed on the digital portal.

92. Needless to state that the authorities hereinafter shall strictly comply with the aforesaid directions issued by us.

93. It will also be informed that violation of any of the directions would lead to initiation of contempt proceedings in addition to the prosecution.

94. The officials should also be informed that if the demolition is found to be in violation of the orders of this Court, the officer/officers concerned will be held responsible for restitution of the demolished property at his/their personal cost in addition to payment of damages.

3- उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा संचालित शास्त्रीनगर योजना संख्या-7, मेरठ स्थित आवासीय भूखण्ड संख्या-661/6 पर हुए अनाधिकृत निर्माण के ध्वस्तीकरण से सम्बन्धित परिषद द्वारा प्रचलित कार्यवाही के विरूद्ध सम्बन्धित दुकानदारों द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय नई दिल्ली में विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या-36440/2014 (सिविल अपील संख्या-14604/2024) राजेन्द्र कुमार बड़जात्या व अन्य बनाम उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद व अन्य तथा विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या-1184/2015 (सिविल अपील संख्या-14605/2024) राजीव गुप्ता व अन्य बनाम उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद व अन्य, योजित की गयी थी। मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा दोनो अपील को आदेश दिनांक 17.12.2024 द्वारा निर्णीत किया गया है। मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.12.2024 का क्रियात्मक अंश (पैरा संख्या- 21 एवं 22) निम्नवत है:-

21. Therefore, in the larger public interest, we are inclined to issue the following directions, in addition to the directives issued by this Court in Re: Directions in the matter of demolition of structures (supra):

(i) While issuing the building planning permission, an undertaking be obtained from the builder/applicant, as the case may be, to the effect that possession of the building will be entrusted and/or handed over to the owners/beneficiaries only after obtaining completion/occupation certificate from the authorities concerned.

(ii) The builder/developer/owner shall cause to be displayed at the construction site, a copy of the approved plan during the entire period of construction and the authorities concerned shall inspect the premises periodically and maintain a record of such inspection in their official records.

(iii) Upon conducting personal inspection and being satisfied that the building is constructed in accordance with the building planning permission given and there is no deviation in

such construction in any manner, the completion/occupation certificate in respect of residential / commercial building, be issued by the authority concerned to the parties concerned, without causing undue delay. If any deviation is noticed, action must be taken in accordance with the Act and the process of issuance of completion/occupation certificate should be deferred, unless and until the deviations pointed out are completely rectified.

(iv) All the necessary service connections, such as, Electricity, water supply, sewerage connection, etc., shall be given by the service provider / Board to the buildings only after the production of the completion/occupation certificate.

(v) Even after issuance of completion certificate, deviation / violation if any contrary to the planning permission brought to the notice of the authority immediate steps be taken by the said authority concerned, in accordance with law, against the builder / owner / occupant; and the official, who is responsible for issuance of wrongful completion /occupation certificate shall be proceeded departmentally forthwith.

(vi) No permission /licence to conduct any business/trade must be given by any authorities including local bodies of States/Union Territories in any unauthorized building irrespective of it being residential or commercial building.

(vii) The development must be in conformity with the zonal plan and usage. Any modification to such zonal plan and usage must be taken by strictly following the rules in place and in consideration of the larger public interest and the impact on the environment.

(viii) Whenever any request is made by the respective authority under the planning department/local body for co-operation from another department to take action against any unauthorized construction, the latter shall render immediate assistance and co-operation and any delay or dereliction would be viewed seriously. The States/UT must also take disciplinary action against the erring officials once it is brought to their knowledge.

(ix) In the event of any application / appeal / revision being filed by the owner or builder against the non-issuance of completion certificate or for regularisation of unauthorised construction or rectification of deviation etc., the same shall be disposed of by the authority concerned, including the pending appeals / revisions, as expeditiously as possible, in any event not later than 90 days as statutorily provided.

(x) If the authorities strictly adhere to the earlier directions issued by this court and those being passed today, they would have deterrent effect and the quantum of litigation before the Tribunal / Courts relating to house / building constructions would come down drastically. Hence, necessary instructions should be issued by all the State/UT Governments in the form of Circular to all concerned with a warning that all directions must be scrupulously followed and failure to do so will be viewed seriously, with departmental action being initiated against the erring officials as per law.

(xi) Banks / financial institutions shall sanction loan against any building as a security only after verifying the completion/occupation certificate issued to a building on production of the same by the parties concerned.

(xii) The violation of any of the directions would lead to initiation of contempt proceedings in addition to the prosecution under the respective laws.

4- उपर्युक्त के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया राज्य में अनाधिकृत संरचनाओं के ध्वस्तीकरण के सम्बन्ध में प्रचलित अधिनियमों एवं सम्बन्धित विषय पर निर्मित विधियों में प्राविधानित उपबन्धों एवं प्रक्रियाओं के अनुपालन के साथ-साथ मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित दिशा-निर्देशों अध्ययन करते हुए, अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

संलग्नक-यथोक्त।

भवदीय,

(पी0 गुरूप्रसाद)
प्रमुख सचिव।

<u>संख्या व दिनांक तदैव</u>

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं सम्बन्धित को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

(1) प्रमुख सचिव, नगर विकास/गृह/ऊर्जा विभाग, उ0प्र0 शासन।

(2) समस्त मण्डलायुक्त, उ0प्र0।

(3) समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।

(4) आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, एवं 8

(5) गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(राम निहोर)
अनु सचिव।

Gosrg21 P-687

मा0 उच्चतम न्यायालय/महत्वपूर्ण

प्रेषक,

मनोज कुमार सिंह,
मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1-अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2-प्रमुख सचिव, गृह विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3-प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
4-प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
5- प्रमुख सचिव, न्याय एवं विधि परामर्शी, उत्तर प्रदेश शासन।
6-प्रमुख सचिव, पंचायती राज्य विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
7-प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
8-प्रमुख सचिव, लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।

गृह (पुलिस) अनुभाग-11 लखनऊ: दिनांक 15-01-2025

विषय:- उत्तर प्रदेश राज्य में अनधिकृत संरचनाओं के ध्वस्तीकरण के संबंध में दिशा निर्देश।

महोदय,

अवगत कराना है कि रिट याचिका (सिविल) संख्या 295/2022 इन री डायरेक्शस इन दी मैटर ऑफ डिमोलिशन ऑफ स्ट्रक्चर्स के मामले में सुनवाई करते हुए मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा अनधिकृत संरचनाओं के ध्वस्तीकरण के संबंध में दिशा निर्देश निर्गत किये हैं।

2. यह विशेष उल्लेखनीय है कि उ0 प्र0 राज्य में ध्वस्तीकरण सम्बन्धी समस्त कार्यवाईयाँ विधि संगत रूप से स्थापित विधियों एवं नियमों के अनुकूल ही निष्पादित की जाती रही हैं। उत्तर प्रदेश के प्रचलित अधिनियमों एवं संबंधित विषय पर निर्मित विधियों में प्राविधानित उपबंधो एवं प्रक्रियाओं के अनुपालन के साथ-साथ मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा रिट याचिका (सिविल) संख्या- 295/2022 इन री डायरेक्शस इन दी मैटर ऑफ डिमोलिशन ऑफ स्ट्रक्चर्स के मामले में पारित निम्नलिखित दिशा निर्देशों का अनुपालन भी आवश्यक है:-

A. NOTICE

i. No demolition should be carried out without a prior show cause notice returnable either in accordance with the time provided by the local municipal laws or within 15 days time from the date of service of such notice, whichever is later.

ii. The notice shall be served upon the owner/occupier by a registered post A.D. Additionally, the notice shall also be affixed conspicuously on the outer portion of the structure in question.

iii. The time of 15 days, stated herein above, shall start from the date of receipt of the said notice.

iv. To prevent any allegation of backdating, we direct that as soon as the show cause notice is duly served, intimation thereof shall be sent to the office of Collector/District Magistrate of the district digitally by email and an auto generated reply acknowledging receipt of the mail should also be issued from the office of the Collector/District Magistrate. The Collector/DM shall designate a nodal officer and also assign an email address and communicate the same to all the municipal and other authorities in charge of building regulations and demolition within one month from today.

v. The notice shall contain the details regarding:

a. the nature of the unauthorized construction.
b. the details of the specific violation and the grounds of demolition.
c. a list of documents that the noticee is required to furnish along with his reply.
d. The notice should also specify the date on which the personal hearing is fixed and the designated authority before whom the hearing will take place;

vi. Every municipal/local authority shall assign a designated digital portal, within 3 months from

S(MK)/आ-2

17 (पी० गुरुप्रसाद)
प्रमुख सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन।

18/1/2025

today wherein details regarding service/pasting of the notice, the reply, the show cause notice and the order passed thereon would be available.

B. PERSONAL HEARING:

i. The designated authority shall give an opportunity of personal hearing to the person concerned.

ii. The minutes of such a hearing shall also be recorded.

C. FINAL ORDER:

i. Upon hearing, the designated authority shall pass a final order.

ii. The final order shall contain:

a. the contentions of the noticee, and if the designated authority disagrees with the same, the reasons thereof;

b. as to whether the unauthorized construction is compoundable, if it is not so, the reasons therefor;

c. if the designated authority finds that only part of the construction is unauthorized/noncompoundable, then the details thereof.

d. as to why the extreme step of demolition is the only option available and other options like compounding and demolishing only part of the property are not available.

D. AN OPPORTUNITY OF APPELLATE AND JUDICIAL SCRUTINY OF THE FINAL ORDER.

i. We further direct that if the statute provides for an appellate opportunity and time for filing the same, or even if it does not so, the order will not be implemented for a period of 15 days from the date of receipt thereof. The order shall also be displayed on the digital portal as stated above.

ii. An opportunity should be given to the owner/occupier to remove the unauthorized construction or demolish the same within a period of 15 days. Only after the period of 15 days from the date of receipt of the notice has expired and the owner/occupier has not removed/demolished the unauthorized construction, and if the same is not stayed by any appellate authority or a court, the concerned authority shall take steps to demolish the same. It is only such construction which is found to be unauthorized and not compoundable shall be demolished.

iii. Before demolition, a detailed inspection report shall be prepared by the concerned authority signed by two Panchas.

E. PROCEEDINGS OF DEMOLITION

i. The proceedings of demolition shall be video-graphed, and the concerned authority shall prepare a demolition report giving the list of police officials and civil personnel that participated in the demolition process. Video recording to be duly preserved.

ii. The said demolition report should be forwarded to the Municipal Commissioner by email and shall also be displayed on the digital portal.

92. Needless to state that the authorities hereinafter shall strictly comply with the aforesaid directions issued by us.

93. It will also be informed that violation of any of the directions would lead to initiation of contempt proceedings in addition to the prosecution.

94. The officials should also be informed that if the demolition is found to be in violation of the orders of this Court, the officer/officers concerned will be held responsible for restitution of the demolished property at his/their personal cost in addition to payment of damages.

3. उपरोक्त के अतिरिक्त माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या 14604/2024 राजेंद्र कुमार बड़जात्या और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद और अन्य तथा सिविल अपील संख्या 14605/2024 राजीव गुप्ता और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद और अन्य में पैरा 20 में स्पष्ट रूप से पर्यवेक्षित किया गया है कि :-

"20. In the ultimate analysis, we are of the opinion that construction(s) put up in violation of or deviation from the building plan approved by the local authority and the constructions which are audaciously put up without any building planning approval, cannot be encouraged. Each and every construction must be made scrupulously following and strictly adhering to the Rules. **In the event of any violation being brought to the notice of the Courts, *it has to be curtailed with iron hands and any lenience afforded to them would amount to showing misplaced sympathy.*** ....Hence, regularization schemes must be brought out only in exceptional circumstances and as a onetime measure for residential houses after a detailed survey

and considering the nature of land, fertility, usage, impact on the environment, availability and distribution of resources, proximity to water bodies/rivers and larger public interest. Unauthorised constructions, apart from posing a threat to the life of the occupants and the citizens living nearby, also have an effect on resources like electricity, ground water and access to roads, which are primarily designed to be made available in orderly development and authorized activities. ………"

4. अग्रतर माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या- 14604/2024 राजेंद्र कुमार बड़जात्या और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद और अन्य में पारित आदेश दिनांक 17.12.2024 द्वारा अवैध निर्माणों के संबंध में निम्नलिखित दिशा निर्देश भी निर्गत किये गए हैं जिनका अनुपालन भी किया जाना आवश्यक है :-

"21. Therefore, in the larger public interest, we are inclined to issue the following directions, in addition to the directives issued by this Court in Re: Directions in the matter of demolition of structures (supra):

(i) While issuing the building planning permission, an undertaking be obtained from the builder/applicant, as the case may be, to the effect that possession of the building will be entrusted and/or handed over to the owners/beneficiaries only after obtaining completion/occupation certificate from the authorities concerned.

(ii) The builder/developer/owner shall cause to be displayed at the construction site, a copy of the approved plan during the entire period of construction and the authorities concerned shall inspect the premises periodically and maintain a record of such inspection in their official records.

(iii) Upon conducting personal inspection and being satisfied that the building is constructed in accordance with the building planning permission given and there is no deviation in such construction in any manner, the completion/occupation certificate in respect of residential / commercial building, be issued by the authority concerned to the parties concerned, without causing undue delay. If any deviation is noticed, action must be taken in accordance with the Act and the process of issuance of completion/occupation certificate should be deferred, unless and until the deviations pointed out are completely rectified.

(iv) All the necessary service connections, such as, Electricity, water supply, sewerage connection, etc., shall be given by the service provider / Board to the buildings only after the production of the completion/occupation certificate.

(v) Even after issuance of completion certificate, deviation / violation if any contrary to the planning permission brought to the notice of the authority, immediate steps be taken by the said authority concerned, in accordance with law, against the builder / owner / occupant; and the official, who is responsible for issuance of wrongful completion /occupation certificate shall be proceeded departmentally forthwith.

(vi) No permission /licence to conduct any business/trade must be given by any authorities including local bodies of States/Union Territories in any unauthorized building irrespective of it being residential or commercial building.

(vii) The development must be in conformity with the zonal plan and usage. Any modification to such zonal plan and usage must be taken by strictly following the rules in place and in consideration of the larger public interest and the impact on the environment.

(viii) Whenever any request is made by the respective authority under the planning department/local body for co-operation from another department to take action against any unauthorized construction, the latter shall render immediate assistance and co-operation and any delay or dereliction would be viewed seriously. The States/UT must also take disciplinary action against the erring officials once it is brought to their knowledge.

(ix) In the event of any application / appeal / revision being filed by the owner or builder against the non-issuance of completion certificate or for regularisation of unauthorised construction or rectification of deviation etc., the same shall be disposed of by the authority concerned, including the pending appeals / revisions, as expeditiously as possible, in any event not later than 90 days as statutorily provided.

(x) If the authorities strictly adhere to the earlier directions issued by this court and those being passed today, they would have deterrent effect and the quantum of litigation before the Tribunal / Courts relating to house / building constructions would come down

drastically. Hence, necessary instructions should be issued by all the State/UT Governments in the form of Circular to all concerned with a warning that all directions must be scrupulously followed and failure to do so will be viewed seriously, with departmental action being initiated against the erring officials as per law.
(xi) Banks / financial institutions shall sanction loan against any building as a security only after verifying the completion/occupation certificate issued to a building on production of the same by the parties concerned. (xii) The violation of any of the directions would lead to initiation of contempt proceedings in addition to the prosecution under the respective laws.

5- अतः इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रस्तर-2, 3 एवं 4 में वर्णित समस्त दिशा निर्देशों का पूर्ण एवं प्रभावी अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

संलग्नक-यथोपरि।

भवदीय
(मनोज कुमार सिंह)
Signed by Manoj Kumar Singh
Date: [illegible]-01-2025 14:30:51

संख्या एवं दिनांक तदैव।
प्रतिलिपित निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-
1-पुलिस महानिदेशक, उत्तर प्रदेश।
2-समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
3- समस्त पुलिस आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
4- समस्त जिलाधिकारी/जिला मजिस्ट्रेट, उत्तर प्रदेश।
5- समस्त वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक/पुलिस अधीक्षक, उत्तर प्रदेश।
6-गृह (पुलिस) अनुभाग-3, 4, 9, 12, 14
7-गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
(राजेश कुमार)
सचिव।

महत्वपूर्ण / समयबद्ध

संख्या–930 / एक–12–2024–930(सा0) / 2024

प्रेषक,

प्रेम प्रकाश सिंह,
विशेष सचिव,
उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

1. आयुक्त एवं सचिव,
राजस्व परिषद,
उ0प्र0, लखनऊ।
2. समस्त मण्डलायुक्त, उ0प्र0।
3. समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।

राजस्व अनुभाग–12 लखनऊ, दिनांक 02 ~~नवम्बर~~ दिसम्बर, 2024

विषयः–मा0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली में याजित रिट पिटीशन (सिविल) संख्या–295 / 2022 In Re: Directions in the matter of demolition of structures व अन्य सम्बद्ध वादों में निर्गत मा० न्यायालय के आदेश दिनांक 13.11.2024 के संबंध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक मुख्य सचिव कार्यालय, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या–454 / पी0एस0एम0एस0 / एस0ओ0 / 2024, दिनांक 18.11.2024 (छायाप्रति संलग्नकों सहित संलग्न) का कृपया संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा मा० न्यायालय के आदेश दिनांक 13.11.2024 के कम में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये है।

2– उल्लेखनीय है कि मा0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली में योजित रिट पिटीशन (सिविल) संख्या–295 / 2022 In Re: Directions in the matter of demolition of structures व अन्य सम्बद्ध वादों में निर्गत मा० न्यायालय के आदेश दिनांक 13.11.2024 के मुख्य कियात्मक अंश निम्नवत् है :–

".......

95- The Registrar (Judicial) is directed to circulate a copy of this judgment to the Chief Secretaries of all the States/Union Territories and the Registrar Generals of all the High Courts. All State Governments shall issue circulars to all the District Magistrates and local authorities intimating them about the directions issued by this Court.

....

99- Post the writ petitions for further orders after four weeks."

3– अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रश्नगत प्रकरण में मा0 न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.11.2024 के कम में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

संलग्नक–यथोपरि।

भवदीय,

(प्रेम प्रकाश सिंह)
विशेष सचिव।