

क्र. 3618) आ-व- ) 2018  
10-8-18

संख्या: 1428 / आठ-8-2018-194काम्प / 2001

प्रेषक,  
नितिन रमेश गोकर्ण,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

स्वामि में

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-8

लखनऊ : दिनांक: 09 अगस्त, 2018

विषय : अनधिकृत कालोनियों पर प्रभावी नियंत्रण / रोकथाम हेतु दिशा-निर्देश।

महादय,

आप अवगत है कि उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अनुसार विकास क्षेत्र में कोई भी विकास/निर्माण कार्य करने से पूर्व उक्त अधिनियम की धारा-15 के अधीन अनुज्ञा प्राप्त किया जाना अनिवार्य है। उक्त की अवहेलना करते हुये अधिकांश विकास क्षेत्र में ले-आउट प्लान स्वीकृत कराये बिना कालोनियों निर्मित हो गयी हैं, जिनमें से अधिकतर में विकास कार्य या तो अधूरे हैं अथवा निर्धारित मानक/स्तर के नहीं हैं। अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण में विकास प्राधिकरणों के समक्ष आ रहे व्यावहारिक कठिनाईयों को दृष्टिगत रखते हुये शासनादेश संख्या- 5097 / 9-आ-3-2001(आ.व.) दिनांक 26.05.2001, शासनादेश संख्या-5438 / 9-आ-3-2001, दिनांक 02.12.2003 शासनादेश संख्या-3805 / 8-3-2008-194 काम्प / 2001 दिनांक 05.08.2008 द्वारा विस्तृत दिशा-निर्देश निर्गत किये गये। उक्त दिशा-निर्देशों द्वारा भविष्य में अनधिकृत विकास/निर्माण के प्रभावी नियंत्रण हेतु भी आवश्यक प्राविधान किये गये हैं।

2. शासन के संज्ञान में आया है कि अनधिकृत कालोनियों पर प्रभावी नियंत्रण / रोकथाम हेतु निर्गत उपरोक्त निर्गत दिशा-निर्देशों तथा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-26, 27 एवं 28 के अधीन प्रभावी कार्यवाही / अनुश्रवण नहीं किये जाने के कारण अनियंत्रित विकास कार्य पर रोक लगने के स्थान पर उसमें लगातार वृद्धि हो रही है, जो गम्भीर व. चिन्ता का विषय है। प्रदेश में अनियंत्रित

विकास/मानक के अनुरूप भवनों के निर्माण पर प्रभावी नियंत्रण नहीं होने के कारण ऐसी घटनाएं भी घटित हुई हैं, जिससे व्यापक जन-माल की हानि हुई है।

3. शहरों के तीव्र विकास/प्रसार के कारण शहरीकरण में वृद्धि हो रही है। विकास प्राधिकरणों द्वारा निवासियों की मांग के अनुरूप निवास हेतु पर्याप्त भवन/भूमि की पूर्ति में असफल रहे हैं। प्रायः यह देखा गया है कि जनसामान्य में भूमि के क्रय/विक्रय, विकास क्षेत्र, विकास योजना एवं भवन निर्माण से सम्बन्धित अधिनियम/नियम/शासनादेशों का व्यापक प्रचार-प्रसार नहीं किये जाने का लाभ तथाकथित मध्यवर्ती विकासकर्ता द्वारा उठाया जाता है। कृषकों की कृषि योग्य भूमि का अनधिकृत उपयोग करने का भय दिखकर अनधिकृत, अप्रत्यक्ष रूप से भूमि का स्वामित्व प्रदर्शित करते हुए भ्रामक/फर्जी विज्ञापन के माध्यम से जनसामान्य का धोखा देकर विकास प्राधिकरण की महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग के विपरीत आवासीय/व्यवसायिक व अन्य उपयोग हेतु विकास प्राधिकरण/नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान/तलपट मानचित्र स्वीकृत कराये बिना ही भूमि पर चूना डालकर व दिखने योग्य अल्प खुदाई कर प्लॉटों की कटिंग कर गरीब/मेहनतकश जनता को गुमराह कर सीधे भूमि के वास्तविक स्वामित्व रखने वाले कृषकों से बैनामा करा दिया जाता है। इस प्रकार तथाकथित विकासकर्ता मात्र मध्यवर्ती/बिचौलिया की भूमिका में रहता है। जब कृषक की समस्त भूमि का क्रय-विक्रय पूर्ण हो जाता है, तो मध्यवर्ती विकासकर्ता की भूमिका भी समाप्त हो जाती है और क्रेता को दूसरों की दया पर छोड़कर भाग खड़ा होता है। विधि की व्यवस्था से अनभिज्ञ व्यक्ति द्वारा क्रय की गयी भूमि पर अपनी जमा पूंजी के अनुसार बाउन्ड्रीवाल व भवन निर्माण का कार्य आरम्भ किया जाता है। भवन निर्माण का कार्य आरम्भ होने ही अथवा पूर्ण होने के उपरान्त विकास प्राधिकरण के अभियन्ता/कार्मिकों एवं अन्य माध्यमों से भूमि पर अनधिकृत निर्माण तथा नियमों की जानकारी होती है, तब तक बहुत देर हो चुकी होती है। ऐसी स्थिति में एक बार मध्यवर्ती विकासकर्ता द्वारा धोखाधड़ी का गरीब व्यक्ति को अवस्थापना सुविधा न होते हुये भी निर्धारित भू-उपयोग के विपरीत भूमि के क्रय पर धनराशि व्यय किया जाता है। उक्त कार्यवाही के कारण ही अनाधिकृत कालोनियां/अनियंत्रित विकास प्रारम्भ होता है। ऐसी कालोनियों में मूलभूत सुविधाएं निवासियों को प्राप्त नहीं होती हैं। तदुपरान्त अनधिकृत कालोनियों के विनियमितिकरण की दशा में विकास शुल्क एवं अन्य शुल्क के रूप में पुनः धनराशि गरीब व्यक्ति से ही वसूल की जाती है। इस प्रकार गरीब व्यक्ति दो बार धनराशि व्यय करने हेतु विवश होता है। विकास शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, मानचित्र शुल्क, शमन शुल्क एवं अन्य निर्धारित शुल्क जमा नहीं किये जाने की दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा उसके विरुद्ध ध्वरतीकरण की कार्यवाही कर भय बना रहता है। उपरोक्त प्रकार के क्रय/विक्रय एवं निर्माण से केवल मध्यवर्ती विकासकर्ता लाभान्वित होता है और क्रेता, विक्रेता तथा राज्य सरकार को हानि होती है। अतएव अनाधिकृत कालोनी/अनियंत्रित विकास हेतु मुख्य दोगी सम्बन्धित विकासकर्ता/कालोनाइजर होता है।

4. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि अनधिकृत कालोनी/अनियंत्रित विकास पर अंकुश/रोकथाम पर विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त शासन द्वारा यह

निर्णय लिया गया है कि अनाधिकृत/अनियंत्रित विकास की रोकथाम हेतु निम्नलिखित कार्यवाही सुनिश्चित की जाये :-

- (1) अनधिकृत कालोनियों के विकास/निर्माण हेतु मुख्यरूप से दोषी सम्बन्धित विकासकर्ता/कालोनाइजर को चिन्हित कर उसके विरुद्ध कठोर कार्यवाही सुनिश्चित की जाय।
- (2) अनधिकृत कालोनियों के निर्माण हेतु दोषी विकासकर्ता/कालोनाइजर की सम्पत्ति जब्त कर निवासियों को मूलभूत अवस्थापना सुविधाएं उपलब्ध कराया जाय।
- (3) जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण अनाधिकृत कालोनियों के निर्माण की रोकथाम में विफल/संलिप्त दोषी अधिकारियों/कार्मिकों को चिन्हित करने की कार्यवाही पूर्ण करें।
- (4) अनधिकृत कालोनियों के निर्माण की रोकथाम हेतु अधिकारियों/कार्मिकों की जबाबदेही तय की जाय। अनधिकृत कालोनियों के विकास/निर्माण पर प्रभावी नियंत्रण हेतु सम्बन्धित जाने के अधिशासी अभियन्ता, सहायक अभियन्ता एवं अवर अभियन्ता उत्तरदायी बनाया जाय।
- (5) जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा अनधिकृत कालोनियों को रिमोट सेन्सिंग एप्लीकेशन सेन्टर के माध्यम से गूगल मैप 15 दिन में अनिवार्य रूप से तैयार कराना सुनिश्चित करेंगे। गूगल मैप की सक्षम प्राधिकारी की हस्ताक्षरयुक्त प्रमाणित प्रति सील कर सुरक्षित रखी जाय तथा एक-एक प्रमाणित प्रति अध्यक्ष/मण्डलायुक्त तथा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश को उपलब्ध करायी जाय।
- (6) भविष्य में अनधिकृत कालोनियों के निर्माण/विकास पर नियंत्रण हेतु विकास क्षेत्र को जोन्स में विभाजित किया जाय।
- (7) विकास क्षेत्र में अनधिकृत कालोनियों के निर्माण/विकास पर नियंत्रण हेतु जोन्स में तैनात नोडल/प्रवर्तन अधिकारी चार्ज छोड़ने/ग्रहण करते समय गूगल मैप की हस्ताक्षरित प्रति अनिवार्य रूप से एक-दूसरे को हस्तान्तरित करेंगे ताकि यह स्पष्ट हो सके कि उक्त अधिकारी की तैनाती अवधि के दौरान कितना अवैध/अनाधिकृत निर्माण हुआ है।
- (8) अनधिकृत कालोनियों के निर्माण की दशा में जोन्स में तैनात नोडल/प्रवर्तन अधिकारी के विरुद्ध विभागीय कार्यवाही प्रचलित की जाय।
- (9) अनधिकृत कालोनियों के निर्माण की रोकथाम हेतु समस्त जानकारी आवास बन्धु द्वारा आवास एवं शहरी नियोजन विभाग एवं आवास बन्धु की वेबसाइट पर अपलोड की जायेंगी। विकास प्राधिकरण के स्तर से निर्गत समस्त आदेश एवं तथ्यों की जानकारी वेबसाइट पर अपलोड की जायेंगी।
- (10) अनधिकृत कालोनियों के निर्माण की रोकथाम हेतु नियमों का सरलीकरण किया जाय साथ ही उसका व्यापक प्रचार-प्रसार भी किया जाय।
- (11) केन्द्र सरकार/राज्य सरकार अथवा सार्वजनिक अभिकरणों के स्वामित्व की भूमि, संवदेनशील क्षेत्रों, सांस्कृतिक, ऐतिहासिक धरोहरों, जलमग्न क्षेत्र, नदी, नाले, तालाब/पोखर आदि पर निर्मित अनधिकृत कालोनियों/कब्जों को हटाने हेतु प्रभावी

कार्यवाही की जाय। अनधिकृत कब्जों को हटाने हेतु पर्याप्त पुलिस बल सम्बन्धित सर्किल आफीसर द्वारा उपलब्ध कराना सुनिश्चित किया जायेगा। इस सम्बन्ध में गृह विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के स्तर से विस्तृत दिशा-निर्देश अलग से निर्गत किये जायेंगे।

- (12) विकास प्राधिकरण द्वारा व्यक्तियों की मांग के अनुरूप भूमि/भवन की पूर्ति सुनिश्चित करने हेतु विस्तृत कार्ययोजना तैयार करने की कार्यवाही की जायेगी।
- (13) यह भी सुनिश्चित किया जाय कि उपरोक्त समस्त कार्यवाही से अविवादित भूमि पर निर्मित अनधिकृत कालोनियों के निवासियों को कोई कठिनाई अति/हानि नहीं हो।
- (14) आवास एवं विकास परिषद, विभिन्न विकास प्राधिकरणों व नगर निकायों के ऐसे अभियन्ता, जो अवैध निर्माण होने देने के लिए उत्तरदायी थे और उनकी तैनाती की अवधि में अवैध निर्माण हुए, उन्हें अभिचिह्नित कर उनके विरुद्ध अनुशासनिक कार्यवाही के साथ-साथ उनके विरुद्ध प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करायी जाय। कृपया उपरोक्त दिशा-निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

मेचरीय,  
10/11/2018  
(नितिन रमेश गोकर्ण)  
प्रमुख सचिव।

संख्या: (1)/आठ-8-2018-194 कांम्प/2001 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख सचिव, मा10 मुख्यमंत्री जी, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अपर मुख्य सचिव, गृह विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
4. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
7. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को वेबसाईट के उपयोगार्थ।
8. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
9. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,  
(मनोज कुमार मौर्य)  
अनु सचिव।