

**BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL  
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI**

**O.A. No. 485**

**of 2024**

**IN THE MATTER OF**

Dr. Ajay Kumar & Ors.

...Applicants

Versus

Union of India & Ors.

..... Respondents

**INDEX**

<b>Sr. no</b>	<b>Particulars</b>	<b>Page no.</b>
01	REJOINDER/AFFIDAVIT ON BEHALF OF APPLICANTS TO THE POINTWISE REPLY FILED BY RESPONDENT NO. 1, 3, 4, 9 & 10,	1-8
02	<b>Annexure-A</b> The land use details and Sajra sheet of revenue villages Pichhor, Kochhabhanwar and Karguwa reserved in the said block park is available on the website of JDA (Jhansi Development Authority).	9-20
03	<b>Annexure-B</b> to the Government Orders G.O. dated 23.06.2011	21-26
04	<b>Annexure-C</b> to the Government Orders G.O. dated 09.08.2018	27-30
05		

Date-10.11.2025



Applicant

**BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL  
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI**

**O.A. No. 485**

**of 2024**

**IN THE MATTER OF**

Dr. Ajay Kumar &Ors.

...Applicants

Versus

Union of India &Ors.

.....Respondents

**REJOINDER ON BEHALF OF APPLICANTS TO THE POINTWISE REPLY  
FILED BY RESPONDENT NO. 1,3,4, 9& 10,**

**MOST RESPECTFULLY SHOWETH:**

माननीय महोदयगण,

आवेदक विनम्रतापूर्वक निम्न बिंदुवारप्रतिउत्तर प्रस्तुत करता है कि प्रतिवादी संख्या 9, द्वारा प्रस्तुत उत्तर असत्य, भ्रामक, मनगढ़ंततथा तथ्यों को छुपाने के उद्देश्य से दिया गया है। जिसके आवेदक निम्न प्रकार से तथ्य स्पष्ट कर रहा है:-

“माननीय महोदयगण से विनम्र निवेदन है कि पर्यावरण संरक्षण एवं न्यायहित में, प्रस्तुत प्रतिउत्तर में वर्णित सभी तथ्यों, साक्ष्यों, अभिलेखों एवं परिस्थितियों का सम्यक् परीक्षण एवं विचारोपरांत, प्रकरण में आवश्यक एवं यथोचित अग्रिम कार्यवाही हेतु उपयुक्त आदेश पारित करने की कृपा की जाए।” "Honourable Sir(s), it is respectfully submitted that, in the interest of environmental protection and justice, all the facts, evidence, papers and circumstances stated in the present Rejoinder may kindly be duly examined and considered, and thereafter appropriate orders may be passed for necessary and proper further proceedings in the matter."

1. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 के द्वारा उक्त प्रखंडीय पार्क के अवैध निर्माणों को बचाने के उद्देश्य से जानबूझकर माननीय न्यायाधिकरण का कीमती समय नष्ट करने और माननीय न्यायाधिकरण को गुमराह करने के लिए यह झूठा, मनगढ़ंत एवं भ्रामक उत्तर दाखिल किया गया है।
2. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर बिन्दु संख्या 2 में आवेदन के सभी आरोपों को इनकार किया गया है जो अतार्किक एवं तथ्यहीन है, क्योंकि आवेदन में उक्त प्रखण्डीय पार्क और अवैध निर्माणों से संबंधित प्रपत्र, शासनादेश और फोटोग्राफ संलग्न किए गए हैं, जिनका प्रतिवादी द्वारा कोई खंडन नहीं किया गया है।
3. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर बिन्दु संख्या 3 के कथनानुसार- माननीय न्यायाधिकरण ने दिनांक 06.11.2024 के आदेश के तहत प्रतिवादी संख्या 9 को उपर्युक्त आवेदन पर उत्तर दाखिल करने का निर्देश दिया।

जबकि वास्तविकता/सत्यता यह है कि- प्रतिवादी का उक्त कथन असत्य एवं मनगढ़ंत है। क्योंकि उक्त प्रकरण में दिनांक 30.07.2024 को माननीय न्यायाधिकरण द्वारा प्रतिवादियों को नोटिस जारी करने का आदेश पारित किया गया है। जो आवेदक ने दिनांक 14.08.2024 को सभी प्रतिवादियों को प्रेषित किया है। जिसका कोई खंडन नहीं किया गया है।

4. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर बिन्दु संख्या 4 के कथनानुसार- यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदक ने उस क्षेत्र और खसरा/सर्वेक्षण संख्या का उल्लेख नहीं किया है जिस पर अतिक्रमण (Encroached) किया गया था।

जबकि वास्तविकता/सत्यता यह है कि- प्रतिवादी का उक्त कथन असत्य एवंमनगढ़ंत है। क्योंकि आवेदन में स्पष्टउल्लेख है उक्त प्रखण्डीय पार्क महारानी लक्ष्मी बाई मेडिकल कॉलेज झांसी एवं बुंदेलखंड विश्वविद्यालय, झांसी से लगी हुई भूमि/पहाड़ी है, तथा क्षेत्र का उल्लेख उक्त प्रकरण में पारित आदेश दिनांक 30.07.2024के पैरा एक में भी किया गया है। तथा रिकॉर्ड के पेपर संख्या 99 पैरा 6 में आवेदक ने उक्त प्रखण्डीय पार्क में आरक्षित मौजा पिछोर के खसरा/सर्वेक्षण संख्या 1000m1386 (9.5260 हेक्टेयर) और उस पर किये गये अवैध निर्माणों का खुलासा किया है। इसके अलावा रिकॉर्ड पेपर संख्या 337 और 342 लगायत 349 पर उपलब्ध IA NO. 560 of 2025 IN OA NO. 485 of 2024 में उक्त प्रखण्डीय पार्क केकुछ खसरा/सर्वेक्षण संख्याओं और अवैध निर्माणों का खुलासा किया गया है। इसके अलावा झांसी विकास प्राधिकरण ने आम जनता केनिरीक्षण एवं अवलोकनहेतु झांसी महायोजना 2021 में आरक्षित पार्कों, खेल के मैदानों, खुली जगहों आदि के खसरा/सर्वेक्षण संख्या से संबंधित अभिलेख न तो निरीक्षण हेतु रखे और न ही वेबसाइट पर अपलोड किये गये है।

5. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर बिन्दु संख्या 5 पूर्णतः झूठा, मनगढ़ंत तथा भ्रामक है। उक्त प्रखण्डीय पार्क को पूर्व की भांति झांसी महायोजना 2021 में आरक्षित किया गया है। जिसे शासन द्वारा अनमोदन के बाद झांसी विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 01.01.2005 से प्रभावी की गयी थी। मूल आवेदन में संलग्न झांसी महायोजना 2021 के नक्शा में स्पष्ट देखा जा सकता है। जिसको नई झांसी महायोजना 2031 में भी पूर्व की भांति यथावत आरक्षित किया गया है जिसका नक्शा प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा अपने में संलग्न किया गया है जिसमें उक्त प्रखण्डीय पार्क को मेडिकल कॉलेज, इंजी. कॉलेज और विश्वविद्यालय से लगी हुई भूमि में स्पष्ट दिखाया गया है।
6. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर बिन्दु संख्या 6 व 7 में अनधिकृत निर्माणों के संबंध में त्वरित कार्यवाही करने का कहा गया सम्पूर्ण कथन असत्य, मनगढ़ंत तथा भ्रामक है। उक्त प्रखण्डीय पार्क की भूमि/पहाड़ी पर झांसी प्रशासन और झांसी विकास प्राधिकरण के अधिकारियों की मिलीभगत से सैकड़ों पेड़ों और पहाड़ी कोकाटकर नर्सिंग होम, पैथोलॉजी, मेडिकल स्टोर व्यावसायिक और आवासीय अनधिकृत/अवैध निर्माण करते हुए पर्यावरण को भारी क्षति पहुंचाई गयी है। जिसे आवेदन में संलग्न अवैध निर्माणों से संबंधित प्रपत्र, शासनादेश और फोटोग्राफ संलग्न में देखा जा सकता हैं, जिनका प्रतिवादी द्वारा कोई खंडन नहीं किया गया है।
7. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर बिन्दु संख्या 8 का सम्पूर्ण कथन असत्य, मनगढ़ंत तथा भ्रामक है। मूल आवेदन में उल्लेख उक्त प्रखण्डीय पार्क जो झांसी महायोजना 2021 में आरक्षित है का नक्शा संलग्न किया गया है, जिसे प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर में संलग्न महायोजना 2031 के नक्शा में भी दिखाया है।

**मूल आवेदन में संलग्न महायोजना-2021 में आरक्षित उक्त प्रखण्डीय पार्क का नक्शा**



प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर में संलग्न महायोजना 2031 में आरक्षित उक्त प्रखण्डीय पार्क का नक्शा



8. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर बिन्दु संख्या 9 का सम्पूर्ण कथन असत्य, मनगढ़ंत तथा भ्रामक है। झांसी विकास प्राधिकरण के अधिकारी उक्त प्रखंडीय पार्क हेतु आरक्षित शासकीय और गैर शासकीय भूमि पर अवैध निर्माण कराए जाने की गतिविधियों में सक्रिय रूप से संलिप्त होने के साथ-साथ अवैध निर्माण संबंधी तथ्यों को छुपाने एवं अपनी जवाबदेही से बचने के उद्देश्य से जानबूझकर एक वर्ष तक उत्तर/प्रतिवेदन दाखिल नहीं किया गया है, तथा जो उत्तर प्रस्तुत किया गया है वह सम्पूर्ण उत्तर असत्य, भ्रामक, मनगढ़ंत तथा तथ्यों को छुपाने के उद्देश्य से किया गया है।
9. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत उत्तर बिन्दु संख्या 10 का कथन अपूर्ण, असत्य, मनगढ़ंत तथा भ्रामक है। झांसी विकास प्राधिकरण के अधिकारियों की अवैध निर्माण कराने और संरक्षण देने में पूर्ण संलिप्तता है, जिस कारण मोके पर इतनी मात्र में बिना रोक टोक के अवैध निर्माण किया गया है। जिसके कारण आवेदन के बिन्दुओं का सही जवाब नहीं दिया गया है।
10. यह कि प्रतिवादी संख्या 1, 3, 4 और 10 द्वारा प्रस्तुत उत्तर के कथन अपूर्ण, असत्य, मनगढ़ंत तथा भ्रामक है। क्योंकि जब तक प्रतिवादी संख्या 9 (झांसी विकास प्राधिकरण) की ओर से सही उत्तर न आता है तब तक प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 8 और 10 की ओर से भी पूर्ण और सही उत्तर दिया जाना संभव नहीं है।
11. यह कि प्रतिवादी संख्या 2, 5 लगायत 8 के द्वारा आज तक कोई उत्तर नहीं दिया गया है।

### अतिरिक्त कथन

12. यह कि शासन द्वारा स्वीकृत झांसी महायोजना-2001 में 39 राजस्व ग्राम (5002.90 हेक्टेयर भूमि) सम्मिलित है। जिसका अनुमोदन शासनादेश संख्या 4201/37-3-82-32-एन.के.वी./81 दिनांक 13.10.1982 द्वारा किया गया था। जिसमें उक्त प्रखण्डीय पार्क के ग्राम पिछोर, कोछाभांवर और करगुवां शामिल है।
13. यह कि शासन द्वारा स्वीकृत झांसी महायोजना-2021 में उक्त राजस्व ग्रामों को यथावत सम्मिलित किया है। जिसका अनुमोदन शासनादेश संख्या-5091/8-आ-3-2004-11-महा/2000 टीसी दिनांक 20.12.2004 द्वारा किया गया था। जिसमें उक्त प्रखण्डीय पार्क के ग्राम पिछोर, कोछाभांवर और करगुवां शामिल है।
14. यह कुछ माह पूर्व झांसी विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी वेबसाइट पर कुल 20 राजस्व ग्रामवार सजरा शीट एवं भू-उपयोग का अस्पष्ट एवं अधूरा विवरण अपलोड किया है। जिसमें उक्त प्रखण्डीय पार्क के ग्राम पिछोर, कोछाभांवर और करगुवां शामिल है। जो संलग्नक संख्या- Annexure-A है।
15. यह कि मूल आवेदन के पेज संख्या 5 व पैरा संख्या 5 उल्लेख शासनादेश “(2) संख्या-डब्ल्यू-09/8-3-19-206 विविध/2018 टी.सी.दिनांक 16.01.2019” शासन ने निर्देश दिये थे कि महायोजना में अंकित भू-उपयोग के अनुसार भूमि का राजस्व अभिलेखानुसार विवरण गाटा संख्या, खसरा संख्या, आराजी संख्या जिले के जिलाधिकारी/स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग को अविलम्ब उपलब्ध कराया जाय। विकास प्राधिकरणों के क्षेत्रान्तर्गत महायोजनाओं में निर्धारित ग्रीन बेल्ट व

पार्क भू-उपयोग के विरुद्ध हुए निर्माण कार्यों को रोकने हेतु तत्काल सर्वे कराकर उनके विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जाय। जिसके संबंध में झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा आज तक कोई कार्यवाही नहीं की गई है। तथापि, उपर्युक्त शासनादेश के स्पष्ट एवं बाध्यकारी निर्देशों के बावजूद झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा अब तक कोई प्रभावी कार्यवाही संपादित नहीं की गई है, जो कि उपाध्यक्ष, झाँसी विकास प्राधिकरण के कर्तव्य पालन में घोर लापरवाही उजागर हो रही है।

16. यह कि मूल आवेदन के पृष्ठ संख्या 5 एवं पैरा संख्या 5 में उल्लिखित शासनादेश संख्या-168/आठ-3-20-206 विविध/18-टी.सी., दिनांक 19.02.2020 के निर्देशों के अनुसार, राज्य शासन द्वारा स्पष्ट रूप से आदेशित किया गया था कि:- विकास प्राधिकरण एवं विनियमित क्षेत्राधिकार में प्रभावी मास्टर प्लान/महायोजनाओं में प्रस्तावित पार्क, खुले स्थल (Open Spaces), हरित पट्टिका (Green Belt), खेल/कीड़ा स्थल (Playgrounds) तथा महायोजना मार्ग आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु आरक्षित भूमि संबंधी गाटा संख्या, खसरा संख्या, आराजी संख्या, का विवरण तैयार कर, उक्त विवरण को सजरा मानचित्र के साथ सुपर-इम्पोज (Superimpose) करते हुए संबंधित विकास अभिकरण की आधिकारिक वेबसाइट पर सार्वजनिक रूप से प्रदर्शित/अपलोड किया जाए, तथा साथ ही इस विवरण को जनपद स्तरीय स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग को तत्काल उपलब्ध कराया जाए, जिससे इन आरक्षित स्थलों पर भूमि के हस्तांतरण एवं विक्रय विलेखों में उनका भू-उपयोग अंकित हो सके, जिससे अवैध निर्माण पर रोक लग सके, जिससे पर्यावरण का संरक्षण हो सके।

परन्तु, यह अत्यंत गंभीर एवं खेद जनक तथ्य है कि झाँसी विकास प्राधिकरण द्वारा, उक्त शासनादेश को जारी हुए कई वर्ष व्यतीत हो जाने के बावजूद, आज की तिथि तक न तो उपर्युक्त विवरण तैयार किया गया, न वेबसाइट पर प्रकाशित किया गया, और न ही स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग को उपलब्ध कराया गया। इस प्रकार प्रतिवादी प्राधिकरण द्वारा राज्य शासन के विधिक निर्देशों की पूर्णतः अवहेलना की जा रही है, जो न केवल राज्य शासन के आदेशों के विरुद्ध है, बल्कि सार्वजनिक हित एवं पर्यावरण संरक्षण सिद्धांतों के प्रतिकूल भी है।

पर्यावरण संरक्षण एवं न्यायहित में माननीय न्यायाधिकरण द्वारा झाँसी विकास प्राधिकरण को निर्देशित करना अति-आवश्यक है कि:- (क) वह शासनादेश दिनांक 19.02.2020 के अनुपालन में, झाँसी मास्टर प्लान में आरक्षित पार्क, खुले स्थान, हरित पट्टिका, क्षेत्रीय पार्क, एवं महायोजना मार्ग आदि से संबंधित सभी गाटा/खसरा/आराजी संख्याओं का विवरण, सुपर-इम्पोज सजीव मानचित्र सहित, अपनी आधिकारिक वेबसाइट पर निर्धारित समयावधि में सार्वजनिक रूप से उपलब्ध कराए।

(ख) उपर्युक्त अभिलेखों एवं मानचित्रों की प्रतियां जनपद स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन कार्यालय को तत्काल उपलब्ध कराई जाएं, ताकि उपरोक्त आरक्षित भूमियों के पंजीयन/विक्रय/हस्तांतरण में भूमि के उपयोग को अंकित करने का पालन सुनिश्चित किया जा सके।

(ग) शासनादेश का लंबे समय तक अनुपालन न करने हेतु झाँसी विकास प्राधिकरण के जिम्मेदार अधिकारियों के विरुद्ध विधि अनुसार उत्तरदायित्व निर्धारण (Accountability Fixation) एवं आवश्यक अनुशासनात्मक कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

17. यह कि मूल आवेदन के पेज संख्या 5 व पैरा संख्या 5 उल्लेख शासनादेश जो OA NO. 380 OF 2018 में माननीय न्यायाधिकरण द्वारा आदेश पारित करप्रभावी महायोजनाओं में आरक्षित पार्क, खुले स्थल, हरित पट्टिका, कीड़ा स्थल आदि में पड़ने वाली भूमि के क्रय-विक्रयपर रोक लागने एवं उनके अनधिकृत/अवैध निर्माणों, अतिक्रमणों का सर्वे कर उनको रोकने/हटाने की कार्यवाही हेतु दिशा-निर्देश दिये थेजिनके पालनार्थ हेतु जारी किये गये है। उक्त शासनादेशों के अनुक्रम कार्यवाही नहीं होने पर श्री नरेन्द्र कुशवाहा द्वारा उक्त आदेशों और शासनादेशों का पालन कराने हेतु OA NO. 114 OF 2021 दायर किया था जिसमें माननीय न्यायाधिकरण द्वारा आदेश दिया था किin the first instance, by the Principal Secretary, Urban Development, UP and remedial action be taken in accordance with law. Ordered accordingly. जिसका उल्लेख मूल आवेदन के पेज संख्या 6 व पैरा संख्या 6 में किया गया है। उक्त आदेश का भी आज कर पालन नहीं किया गया है।

18. यह कि उत्तर प्रदेश शासन द्वारा दिनांक 23.06.2011 को जारी शासनादेश संख्या-2079/आठ-1-11-35विविध/2011में उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन शहरी नियोजन और विकास में विकास प्राधिकरण की भूमिका, उद्देश्य एवं दायित्वों के अनुपालन के संबंध में दिशा-निर्देश जारी किये गये है। जो संलग्नक संख्या- **Annexure-B** है।

19. यह कि उक्त शासनादेश दिनांक 23.06.2011 के पेज 3 पैरो 2.2 के "उप पैराग्राफ" (1) लगायत (6) में महायोजना अथवा अधिनियम की धारा-14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना अथवा किसी शर्त के उल्लंघन में किया गया निर्माण रोकने, हटाने और सील करने, अधिनियम की धारा- 25, 26, 26क, 27, 28 और 28क के अनुसार विकास प्राधिकरण को विभिन्न दायित्वों के निर्वहन हेतु शक्तियां एवं अधिकार प्राप्त है। जिसका झांसी विकास प्राधिकरण द्वारा पालन नहीं किया जा रहा है।
20. यह कि उक्त शासनादेश दिनांक 23.06.2011 के पेज 6 पैरो 2.4 के "उप पैराग्राफ" (च) में निर्देश दिये गये है कि पर्यावरण संरक्षण की दिशा में वृक्षारोपण, हरित क्षेत्रों एवं तालाबों, जलाशयों, आदि का संरक्षण करना तथा अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों के उपयोग को बढ़ावा देना। "उप पैराग्राफ" (छ) शासन की नीतियों, दिशा-निर्देशों एवं शासनादेशों से जन-सामान्य को अवगत कराना।
21. यह कि उत्तर प्रदेश शासन द्वारा दिनांक 09.08.2018 को जारी शासनादेश संख्या- 1428/आठ-8-2018-194काम्प/2001 में अनधिकृत कालोनियों पर प्रभावी नियंत्रण रोकथाम हेतु दिशा-निर्देश जारी किये गये है। जिसमें अवैध निर्माण, अवैध कालोनी और इनके निर्माणकर्ता तथा इनकी रोकथाम में विफल/ संलिप्त दोषी अधिकारियों/कार्मिकों के विरुद्ध एफ.आई.आर. दर्ज करने और कठोर कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये है। जो संलग्नक संख्या- **Annexure-C** है।
22. यह कि झांसी विकास प्राधिकरण के अधिकारी अपने संवैधानिक व प्रशासनिक पद की मर्यादा के विपरीत कार्य कर रहे हैं एवं अवैध निर्माणों को संरक्षण और प्रोत्साहन प्रदान कर रहे हैं। यह सीधे तौर पर उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973, पार्क भूमि संरक्षण अधिनियम, 1975 तथा पर्यावरण संरक्षण अधिनियम, 1986 के प्रावधानों का उल्लंघन है, जो एक गंभीर दंडनीय कृत्य है।
23. यह कि पार्कों की भूमि पर अवैध निर्माण के संबंध में व्यापक भ्रष्टाचार की शिकायतें प्राप्त हुई हैं, जिनमें स्पष्ट रूप से आरोप है कि प्राधिकरण के अधिकारी निजी स्वार्थ हेतु लगातार रिश्वत लेकर हरित पट्टिका, प्रखण्डीय पार्क एवं सार्वजनिक भूमि पर अनाधिकृत निर्माण कराने में सहायक हैं।
24. यह कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा माननीय न्यायाधिकरण में प्रस्तुत जबाव झूठे, भ्रामक एवं मनगढ़ंत तथ्यों पर आधारित है। उक्त जबाब का विश्लेषण किया जाए तो उसके अधिकांश तथ्यों का कोई वैध या प्रामाणिक दस्तावेजीय आधार नहीं है, जिससे स्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या 9 द्वारा प्रस्तुत जबाव नैतिक एवं विधिक दृष्टि से दोषपूर्ण है।
25. यह कि झांसी महायोजना में आरक्षित पार्कों की भूमि, हरित क्षेत्र एवं सार्वजनिक स्थलों पर अवैध निर्माण के लिए प्रशासनिक संरक्षण दिया गया है। मा. उच्चतम न्यायालय, मा. उच्च न्यायालय, मा. एनजीटी के आदेशों एवं संबंधित शासनादेशों के बाद भी झांसी विकास प्राधिकरण ने ठोस कार्यवाही न कर अपराधियों को प्रत्यक्ष/परोक्ष संरक्षण दिया है।
26. यह कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों, मास्टर प्लान, आदेश एवं पर्यावरणीय कानूनों का नग्न उल्लंघन कर अवैध निर्माण एवं वृक्ष कटान हुआ है, जिसे झांसी विकास (प्राधिकरण प्रतिवादी संख्या 9) के अधिकारियों द्वारा निजी स्वार्थ एवं भ्रष्टाचार के चलते छिपाने का प्रयास किया गया है।
27. झांसी महायोजना में निर्धारित प्रखण्डीय पार्क हेतु आरक्षित पहाड़ी/हरित क्षेत्र की भूमि पर झांसी प्रशासन एवं झांसी विकास प्राधिकरण के अधिकारियों की मिलीभगत से बड़े पैमाने पर पर्यावरणीय क्षरण किया जा रहा है। इस क्षेत्र में सैकड़ों वृक्षों तथा प्राकृतिक पहाड़ी को काटते हुए नर्सिंग होम, पैथोलॉजी, मेडिकल स्टोर, व्यावसायिक प्रतिष्ठान तथा आवासीय भवनों के रूप में अनधिकृत एवं अवैध निर्माण किए जा रहे हैं, जिससे क्षेत्र के पर्यावरण, हरित संतुलन एवं पारिस्थितिकी तंत्र पर गंभीर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है।  
चूँकि उपरोक्त भूमि झांसी महायोजना में स्पष्टतः प्रखण्डीय पार्क/ग्रीन बेल्ट के रूप में आरक्षित है, अतः इस पर किसी प्रकार का वाणिज्यिक, संस्थागत अथवा आवासीय निर्माण न केवल मौजूदा भू-उपयोग नियमों के विपरीत है, बल्कि सीधे तौर पर उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973, पार्क भूमि संरक्षण अधिनियम, 1975 तथा पर्यावरण संरक्षण अधिनियम, 1986 के प्रावधानों का प्रत्यक्ष उल्लंघन का भी द्योतक है।
28. यह कि झांसी महायोजना में प्रखण्डीय पार्क हेतु आरक्षित पहाड़ी/हरित क्षेत्र की भूमि पर झांसी प्रशासन, झांसी नगर निगम एवं झांसी विकास प्राधिकरण (JDA) के अधिकारियों की मिलीभगत से बड़े पैमाने पर पर्यावरणीय क्षरण एवं अवैध निर्माण किए जा रहे हैं। प्रतिवादी नगर निगम और विकास प्राधिकरण के अधिकारियों ने उक्त अवैध निर्माणों को बचाने और वास्तविक तथ्यों को छुपाने के उद्देश्य से जानबूझकर असत्य, मनगढ़ंत एवं भ्रामक उत्तर प्रस्तुत किया गया है, जिससे न केवल माननीय न्यायाधिकरण का बहुमूल्य समय व्यर्थ हुआ है बल्कि न्यायिक प्रक्रिया को गुमराह करने का स्पष्ट प्रयास भी किया गया है।

अतः, न्यायहित एवं पर्यावरण संरक्षण की दृष्टि से यह आवश्यक एवं न्यायोचित है कि माननीय न्यायाधिकरण एक स्वतंत्र जांच समिति/निरीक्षण दल का गठन कराए, जो महायोजना में आरक्षित उक्त प्रखण्डीय पार्क संबंधी निम्न बिंदुओं की जांच/सत्यापन कर अपनी विस्तृत प्रतिवेदन रिपोर्ट माननीय न्यायाधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करे-

1. झांसी महायोजना 2001, 2021 एवं 2031 में प्रखण्डीय पार्क हेतु आरक्षित भूमि के कुल क्षेत्रफल (रकबा) का सत्यापन।
2. उक्त पार्क भूमि से संबंधित आराजी/गाटा/खसरा संख्या का ग्रामवार सूचीकरण एवं अभिलेखीय सत्यापन।
3. उक्त भूमि पर हुए/हो रहे अवैध निर्माणों का स्थलीय निरीक्षण, सर्वेक्षण एवं प्रलेखी सूचीकरण।
4. अवैध निर्माणों एवं पहाड़ी/ढलान कटान के लिए वास्तविक निर्माणकर्ताओं/दोषियों की पहचान।
5. इनके रोकथाम में संलिप्त, उदासीन अथवा लापरवाही बरतने वाले उत्तरदायी अधिकारी/कर्मचारी की पहचान।
6. वृक्ष कटान, ढलान कटान, भू-क्षरण एवं हरितावरण ह्रास सहित संपूर्ण पर्यावरणीय क्षरण का वैज्ञानिक मूल्यांकन एवं पुनर्स्थापनात्मक पर्यावरणीय क्षतिपूर्ति उपायों का निर्धारण।

अतः, न्यायहित में माननीय न्यायाधिकरण से यह निवेदन है कि उपर्युक्त तथ्य एवं परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए स्वतंत्र जांच समिति के गठन का निर्देश प्रदान करने की कृपा की जाए।

दिनांक 10.11.2025

प्रार्थी आवेदक



डॉ. अजय कुमार

(पर्यावरण, आर.टी.आई. एवं सामाजिक कार्यकर्ता)

ए-109, गंगोत्री कॉलोनी, रुड़की रोड, मेरठ,  
उत्तर प्रदेश- 250001 मो. 9808662200,  
ई-मेल [dr.ajaykumar.rti@gmail.com](mailto:dr.ajaykumar.rti@gmail.com)



INDIA NON JUDICIAL  
Government of Uttar Pradesh



IN-UP31912920459880X

e-Stamp

Certificate No.	IN-UP31912920459880X	₹10
Certificate Issued Date	09-Nov-2025 10:07 PM	
Account Reference	SELFPRINT (PU) up-self/ LUCKNOW/ UP-LKN	
Unique Doc. Reference	SUBIN-UPUP-SELF60723708978326X	
Purchased by	AJAY KUMAR	
Description of Document	Article 4 Affidavit	
Property Description	AFFIDAVIT TO NGT NEW DELHI IN OA 485 OF 2024	
Consideration Price (Rs.)	10 (Ten only)	
First Party	AJAY KUMAR	
Second Party	NA	
Stamp Duty Paid By	AJAY KUMAR	
Stamp Duty Amount(Rs.)	10 (Ten only)	

₹10₹10₹10₹10



₹10

I, AJAY KUMAR  
DECLARE THAT THIS E-STAMP CERTIFICATE IS BEING USED IN  
ORIGINAL FORM AND IS NOT A PHOTOCOPY

IN-UP31912920459880X

Please write or type below this line



E-Stamp No. IN-UP31912920459880X

समक्ष माननीय राष्ट्रीय हरित अभिकरण, नई दिल्ली।

मूल आवेदन नम्बर- 485 / 2024

डॉ. अजय कुमार एवं अन्य

आवेदक

बनाम

यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य

प्रतिवादी

शपथ-पत्र

मैं, डॉ. अजय कुमार ( किरानेवाला एवं पर्यावरण कार्यकर्ता) पुत्र श्री राम सिंह, आयु लगभग 52 वर्ष, निवासी ए-109, गंगोत्री कॉलोनी, रुड़की रोड, मेरठ, उत्तर प्रदेश, इसके द्वारा सत्यनिष्ठा से शपथ करता हूँ और घोषणा करता हूँ-

1. यह कि शपथकर्ता बावजह उपरोक्त प्रकरण में आवेदक होने के कारण, प्रकरण से वाकिफ हूँ।
2. यह कि उपरोक्त प्रकरण में शपथकर्ता/आवेदक की ओर से दाखिल रिजॉइंडर/प्रतिउत्तर में सही-सही तथ्यों एवं साक्ष्यों में तहरीर किया गया है। जिन्हें पुनः संक्षिप्ता के कारण शपथपत्र में दोहराया नहीं जा रहा है इसलिए उन्हें इस शपथ-पत्र में अडॉप्ट किया जा रहा है जो इस शपथ-पत्र का भाग माना जावे।

मैं शपथकर्ता डॉ. अजय कुमार तस्दीक करता हूँ कि उपरोक्त प्रकरण में शपथकर्ता/आवेदक की ओर से दाखिल रिजॉइंडर/प्रतिउत्तर की विषय-वस्तु एवं साक्ष्य मेरे निजी ज्ञान से सब सच व सही है कोई बात झूठी नहीं है।

दिनांक:- 10.11.2025

स्थान-मेरठ।

हस्ताक्षर शपथकर्ता



Certified that Shri. Dr. Ajay Kumar  
Resident of A-109, Gangotri Colony, Rudhki Road, Meerut, UP  
Identified by Dr. Anil Kumar  
Sworn in presence of my self  
document on oath before me.  
Meerut

Attested by  
10/11/25 Anil Kumar  
ANIL KUMAR  
NOTARY PUBLIC, GOVT. OF INDIA

10/11/25 Dr. Anil Kumar  
Reg-1621/20  
83-पु.नी.मेरठ  
किरानेवाला मेरठ  
955757-1221



# Master Plan

## राजस्व ग्रामवार सजरा शीट एवं भू-उपयोग विवरण

Sr	ग्राम	भू-उपयोग विवरण	Map
1	Bijauli	<a href="#">View (pdf/Sajra/Bijauli/Bijauli.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Bijauli/Bijauli.png)</a>
2	Budha_Village__1_	<a href="#">View (pdf/Sajra/Budha_Village__1_/Budha.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Budha_Village__1_/Budha.png)</a>
3	Dadiyapura_Village	<a href="#">View (pdf/Sajra/Dadiyapura_Village/Dadiyapura.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Dadiyapura_Village/Dadiyapura.png)</a>
4	Karguwan	<a href="#">View (pdf/Sajra/Karguwan/Karguwan.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Karguwan/Karguwan.png)</a>
5	Khailar	<a href="#">View (pdf/Sajra/Khailar/Khailar.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Khailar/Khailar.png)</a>
6	Kochabhawar	<a href="#">View (pdf/Sajra/Kochabhawar/Kochabhawar.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Kochabhawar/Kochabhawar.png)</a>
7	Mairi	<a href="#">View (pdf/Sajra/Mairi/Mairi.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Mairi/Mairi.png)</a>
8	Mustra	<a href="#">View (pdf/Sajra/Mustra/Mustra.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Mustra/Mustra.png)</a>
9	Pichhore_Village	<a href="#">View (pdf/Sajra/Pichhore_Village/Pichhore.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Pichhore_Village/Pichhore.png)</a>
10	Taalpura_Village	<a href="#">View (pdf/Sajra/Taalpura_Village/Taalpura.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Taalpura_Village/Taalpura.png)</a>
11	Jhansi_Khas	<a href="#">View (pdf/Sajra/Jhansi_Khas/JhansiKhas.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Jhansi_Khas/JhansiKhas.png)</a>
12	Dadari	<a href="#">View (pdf/Sajra/Dadari/Dadari.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Dadari/Dadari.png)</a>
13	Digara	<a href="#">View (pdf/Sajra/Digara/Digara.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Digara/Digara.png)</a>
14	Nayagaon	<a href="#">View (pdf/Sajra/Nayagaon/Nayagaon.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Nayagaon/Nayagaon.png)</a>
15	Simardha	<a href="#">View (pdf/Sajra/Simardha/Simardha.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Simardha/Simardha.png)</a>
16	Gadhiyagaon	<a href="#">View (pdf/Sajra/Gadhiyagaon/Gadhiyagaon.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Gadhiyagaon/Gadhiyagaon.png)</a>
17	Hansari Grid	<a href="#">View (pdf/Sajra/Hansari/Hansari.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Hansari/Hansari.png)</a>
18	Lahar Grid	<a href="#">View (pdf/Sajra/Lahar/Lahar.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Lahar/Lahar.png)</a>
19	Jhansi Civil	<a href="#">View (pdf/Sajra/Jhansi/Jhansi.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Jhansi/Jhansi.png)</a>
20	Roond Panchmahal	<a href="#">View (pdf/Sajra/Roond/Roond.xlsx)</a>	<a href="#">View (pdf/Sajra/Roond/Roond.png)</a>

### Master Plan 2021

Master Plan 2021

राजस्व ग्राम - पिछोर				
क्रम सं.	अराज़ी सं.	भूमि उपयोग	उप वर्ग	टिप्पणी
245	1382		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
246	1383		प्रखण्डिया पार्क	
247	1340		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
248	1341		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
249	1339		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
250	1336		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
251	1337		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
252	1335		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
253	1334		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
254	1331		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
255	1314		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
256	1313		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
257	1312		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
258	1311		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
259	1308		प्रखण्डिया पार्क	
260	1305		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
261	1302		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
262	1310		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
263	1310		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
264	1301		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
265	1299		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
266	1298		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
267	1297		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
268	1296		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
269	1295		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
270	567		प्रखण्डिया पार्क	
271	568		प्रखण्डिया पार्क	
272	1293		प्रखण्डिया पार्क	
273	1294		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
274	1384		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
275	1384		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
276	569		प्रखण्डिया पार्क	
277	570		प्रखण्डिया पार्क	
278	565		प्रखण्डिया पार्क	
279	566		प्रखण्डिया पार्क	
280	571		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
281	572		प्रखण्डिया पार्क	

राजस्व ग्राम - कोछाभावर				
क्रम सं.	अराज़ी सं.	भूमि उपयोग	उप वर्ग	टिप्पणी
1	563		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
2	562		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
3	561		प्रखण्डिया पार्क	
4	564		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
5	567		प्रखण्डिया पार्क	
6	556		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
7	557		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
8	576		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
9	519		प्रखण्डिया पार्क	
10	555		प्रखण्डिया पार्क	
11	517		प्रखण्डिया पार्क	
12	560		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
13	559		प्रखण्डिया पार्क	
14	521		प्रखण्डिया पार्क	
15	577		प्रखण्डिया पार्क	
16	520		प्रखण्डिया पार्क	
17	518		प्रखण्डिया पार्क	
18	522		प्रखण्डिया पार्क	
19	574		प्रखण्डिया पार्क	
20	553		प्रखण्डिया पार्क	
21	554		प्रखण्डिया पार्क	
22	523		प्रखण्डिया पार्क	
23	524		प्रखण्डिया पार्क	
24	525		प्रखण्डिया पार्क	
25	552		प्रखण्डिया पार्क	
26	551		प्रखण्डिया पार्क	
27	578		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
28	526		प्रखण्डिया पार्क	
29	558		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
30	550		प्रखण्डिया पार्क	
31	549		प्रखण्डिया पार्क	
32	548		प्रखण्डिया पार्क	

33	547
34	527
35	528
36	579
37	544
38	545
39	543
40	546
41	542
42	583
43	516
44	529
45	541
46	534
47	535
48	530
49	531
50	585
51	584
52	532
53	533
54	515
55	582
56	580
57	536
58	537
59	538
60	540
61	539
62	598
63	469
64	457
65	454
66	456

प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक





135	59
136	60
137	62
138	63/1589
139	63
140	64
141	65
142	70
143	123
144	51
145	82
146	48
147	48
148	71
149	1204
150	84
151	80
152	73
153	73
154	75
155	74
156	78
157	76
158	79
159	83
160	85
161	86
162	81
163	81
164	1177
165	77
166	77
167	513

प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	

राजस्व ग्राम - करगुवां				
क्रम सं.	अराज़ी सं.	भूमि उपयोग	उप वर्ग	टिप्पणी
1	151		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
2	47		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
3	53		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
4	58		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
5	48		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
6	57		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
7	49		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
8	41		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
9	59		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
10	54		प्रखण्डिया पार्क	
11	46		प्रखण्डिया पार्क	
12	121		प्रखण्डिया पार्क	
13	60		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
14	42		प्रखण्डिया पार्क	
15	38		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
16	39		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
17	56		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
18	45		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
19	43		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
20	44		प्रखण्डिया पार्क	
21	31		प्रखण्डिया पार्क	
22	37		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
23	30		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
24	29		प्रखण्डिया पार्क	
25	26		प्रखण्डिया पार्क	
26	36		प्रखण्डिया पार्क	
27	27		प्रखण्डिया पार्क	
28	298		प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
29	34		प्रखण्डिया पार्क	
30	28		प्रखण्डिया पार्क	
31	13		प्रखण्डिया पार्क	
32	33		प्रखण्डिया पार्क	

33	32
34	15
35	299
36	35
37	23
38	14
39	18
40	24
41	16
42	21
43	22
44	12
45	17
46	319
47	19
48	356
49	11
50	338
51	20
52	355
53	360
54	10
55	357
56	354
57	339
58	358
59	318
60	0F
61	25
62	359
63	6
64	363
65	342
66	0G

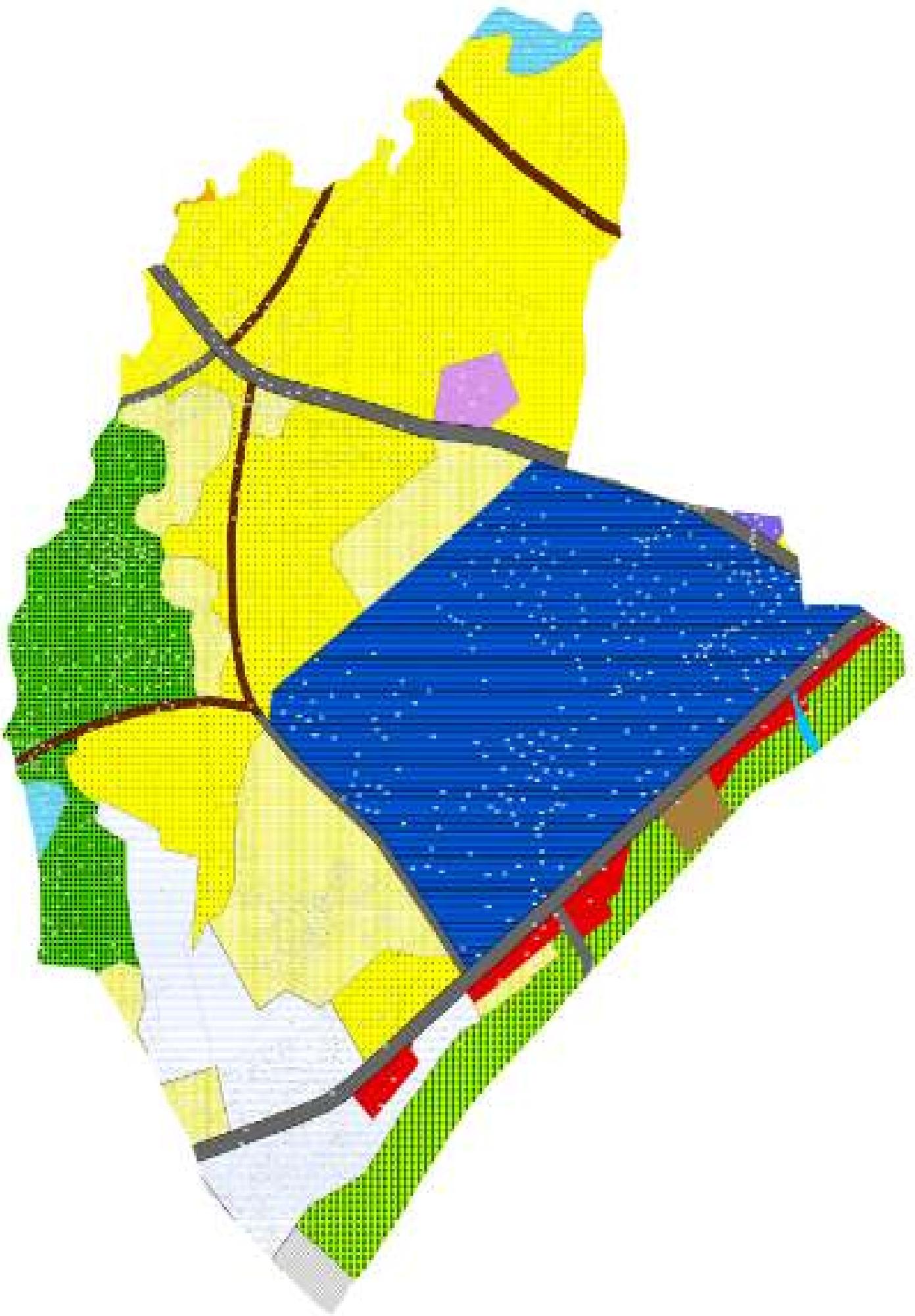
मनोरंजन सुविधाएँ

प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	

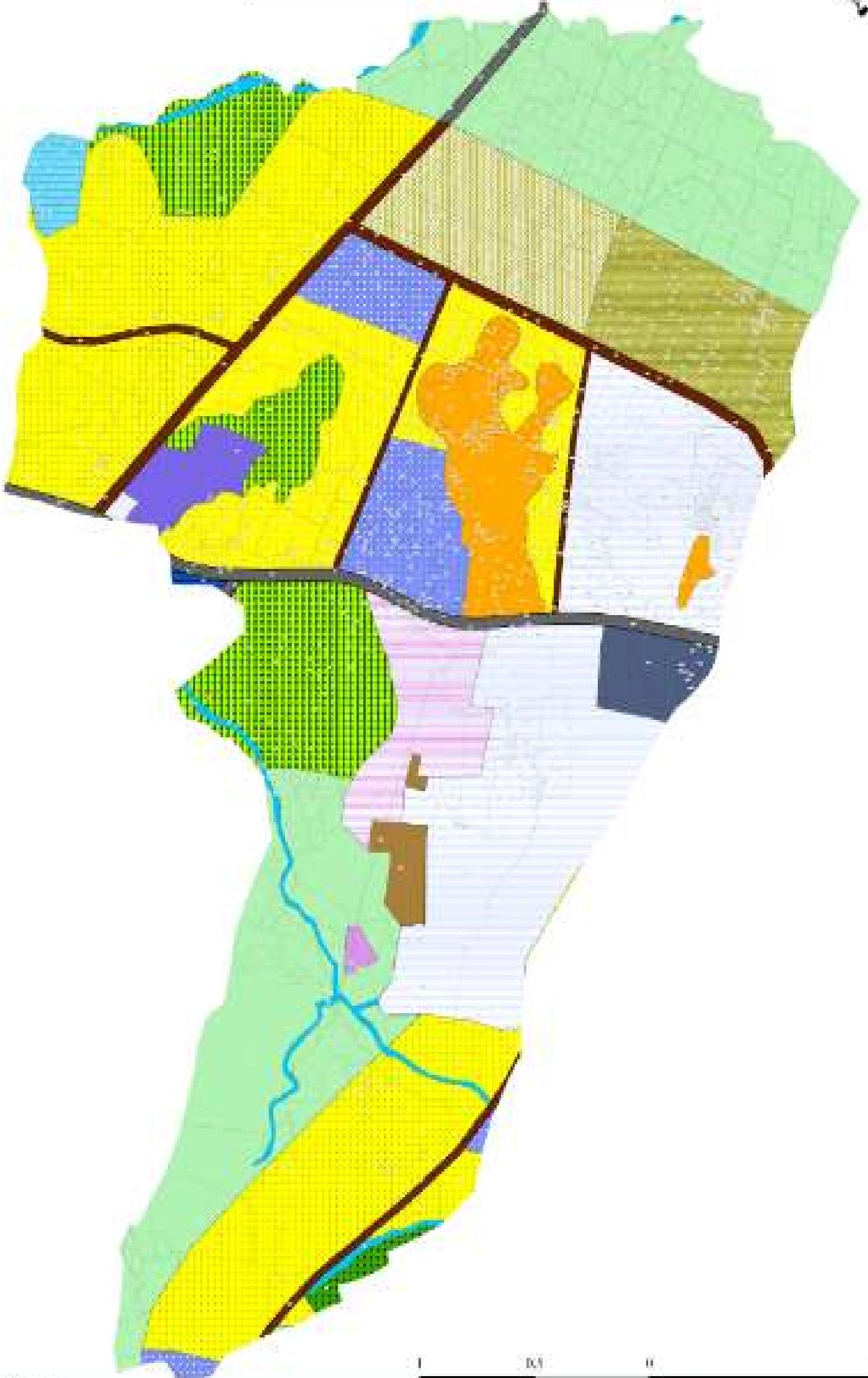
67	9
68	341
69	343
70	340
71	8
72	7
73	344
74	0C
75	353
76	345
77	352
78	351
79	350
80	346
81	349
82	348
83	347
84	218
85	4
86	5
87	3
88	2
89	1
90	1

प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक
प्रखण्डिया पार्क	आंशिक

# राजशय ग्राम - पिछोरे



# राजशय ग्राम - कोचाभाबर



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 यथेष्ट 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 डेवलपमेंट 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 डेवलपमेंट 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, लैंडस्केपिंग एवं सौन्दर्यीकरण तथा पर्यावरण सुधार योजनाएं, आदि बनाने एवं उनके क्रियान्वयन 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 अन्तरित करने की व्यवस्था है। अधिनियम की धारा-18(1) के अधीन राज्य सरकार द्वारा तन्निमित्त 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 लैंड-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 क्रियान्वयन,

इन्फार्मल सेक्टर हेतु सुविधाओं का विकास तथा पार्क, प्ले-ग्राउण्ड एवं स्टेडियम, आदि के विकास/निर्माण सम्बन्धी योजनाएं क्रियान्वित 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 नियंत्रण सम्बन्धी दायित्वों के निर्वहन हेतु महायोजना, जोनिंग रेगुलेशन्स, सब-डिवीज़न रेगुलेशन्स, भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों तथा आर्किटेक्चुरल कन्ट्रोल, आदि विधिक दूल्स 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 डेवलपमेंट 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 है कि वह अनधिकृत विकास को रोकने हेतु आदेश पारित कर सकता है, यदि ऐसा विकास महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेंट 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 सम्मिलित 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 अधिग्रहण 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 क्रियान्वयन।

### 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

संख्या: 2674/आठ-1-2011, तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

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 वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए शासनादेश की प्रतियाँ समस्त सम्बन्धित को प्रेषित करने का कष्ट करें।
5. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)  
विशेष सचिव

7

अ. 3618/आ.व.-2018  
10-8-18

संख्या: 1428/आठ-8-2018-194काम्प/2001

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

समा में

- |   |  |
|---|--|
| 1. आयुक्त,<br>उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,<br>उत्तर प्रदेश, लखनऊ। | 2. जिलाधिकारी/नियत प्राधिकारी,<br>समस्त विनियमित क्षेत्र,<br>उत्तर प्रदेश। |
| 3. उपाध्यक्ष,<br>समस्त विकास प्राधिकरण,<br>उत्तर प्रदेश।                | 4. अध्यक्ष,<br>समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,<br>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 था तो अधूरे हैं अथवा निर्धारित मानक/स्तर के नहीं हैं। अनधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण में विकास प्राधिकरणों के समक्ष आ रहे व्यवहारिक 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 जान-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 पर अनिच्छित प्रवेश होने के बाद अनधिकृत, अप्रत्यक्ष रूप से भूमि का स्वामित्व प्रदर्शन करते हुए मानक/फर्जों विज्ञापन के माध्यम से जनसामान्य का धाखा 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 केता 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 प्रारम्भ किया जाता है। भवन निर्माण का कार्य आरम्भ होने ही अथवा पूर्ण होने के उपरान्त विकास प्राधिकरण के अभियन्ता/कार्मिक एवं अन्य माध्यम से भूमि पर अनाधिकृत 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। तदोपरान्त अनधिकृत कालोनियों के विनियमितकरण 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 ध्वस्तीकरण की कार्यवाही कर भय बना रहता है। उपरोक्त प्रकार के क्रय/विक्रय एवं निर्माण से केवल मध्यवर्ती विकासकर्ता लाभान्वित होता है और केता, विक्रेता तथा राज्य सरकार को हानि होती है। अतएव अनाधिकृत कालोनी/अनियंत्रित विकास हेतु मुख्य दोषी 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 आवश्यकताओं का सुविधापूर्वक उपलब्ध कराया जाय।
- (3) जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण अनधिकृत 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 रिमोर्ट 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

- 4 -

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 नष्टि / 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।

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

संख्या: (1)/आठ-8-2018-194 काम्प/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।