

BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL**PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI**

M.A. No. 61 of 2023

IN

O.A. No. 736 of 2018

IN THE MATTER OF:

Chandra Shekhar Gupta

..... Applicant

Versus

State of Uttar Pradesh & Ors.

.....Respondent(s)

INDEX

Sr. No.	Particulars	Page No.
1.	Reply Affidavit on behalf of Meerut Development Authority i.e, Respondent No. 3 in compliance to Hon'ble NGT, PB order dated 30.09.2024, in MA No. 61/2024.	1-19
2.	Annexure- 1 Copy of the Certified Plan Register during the relevant period of Meerut Development Authority	20-21
3.	Annexure- 2 Copy of the Aerial Drone Survey Report of Sai Puram Industrial Area	22-24
4.	Annexure- 3 Copy of the various consecutive Masterplans of Meerut Development Authority	25-31
5.	Annexure-4 Copy of the Regulation of Building Operations, Directions 1960	32-39
6.	Annexure-5 Copy of Affidavit by Sri Abdul Aziz, one of the	40

	Applicants of the Map produced by the Applicant	
7.	Annexure-6 Copy of Affidavit by Sri Madhukar Sahay, the Architect of the Map produced by the Applicant	41
8.	Annexure-7 Copy of list of Illegal Colonies prepared by MDA in 2013	42-44
9.	Annexure-8 Copy of the order of Additional City Magistrate (Second) in Case 03/2001 titled Ajay Sehgal & Ors vs Raghuvveer Singh & Ors. dated 28.01.2002.	45-50
10.	Annexure-9 Copy of Order of Hon'ble Supreme Court of India in WP(C) No. 295/2022 dated 17.09.2024	51-54
11.	Annexure-10 Copy of letter by MDA to Circle Officer, Brahmpuri pursuing adequate police assistance dated 05.12.2024.	55
12.	Annexure-11 Copy of various appeals filed by occupants during demolition drive by MDA before Commissioner, Meerut Division dated 10.12.2024	56-71
13.	Annexure-12 Copy of Orders in Writ-C No- 24958 of 2020 at Hon'ble Allahabad High Court dated 21-12-2020 and Writ-C No- 16357 of 2020 at Hon'ble Allahabad High Court dated 15-10-2020.	72-81
14.	Annexure-13 Vakalatnama	82

Srinivas Vishves

Filed by
Adv. Srinivas Vishven
J-29, First Floor,
Jangpura Extension,
New Delhi-110048
+91 9415149959
srinivas@svlawchambers.in

(On behalf of Meerut Development Authority)

Place: New Delhi
Dated: 31.12.2024

BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL**PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI**

M.A. No. 61 of 2023

IN

O.A. No. 736 of 2018

IN THE MATTER OF:

CHANDRA SHEKHAR GUPTA

..... Applicant

Versus


State of Uttar Pradesh & Ors.

.....Respondent(s)

**AFFIDAVIT ON BEHALF OF VICE CHAIRMAN, MEERUT
DEVELOPMENT AUTHORITY IN COMPLIANCE OF ORDER DATED
30.09.2024**

I, Abhishek Pandey S/o Shri Ramesh Chandra Pandey, aged about 33 Years, presently holding the post of Vice Chairman, Meerut Development Authority, having my office at Meerut Development Authority, Meerut, Uttar Pradesh Meerut Development Authority, Meerut, the deponent, do hereby solemnly affirm and state as under:


(अर्पित यादव)
प्रभारी अधिकारी (प्रवर्तक)


(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ


सुभाष चंद्रा
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

1. PRELIMINARY SUBMISSIONS

1.1 That the deponent is the Vice Chairman of the Meerut Development Authority (hereinafter referred to as the "**MDA**"), a statutory body constituted under the provisions of the **Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973** (hereinafter referred to as the "Act of 1973"). That the Deponent is well conversant with the facts and circumstances of this instant case and is competent to file the present affidavit on behalf of the answering Respondent.

1.2 That the deponent has read and understood the contents of the present Affidavit. The averments made in the Miscellaneous Application which are not specifically admitted hereunder must be considered to have been denied by the Deponent.

1.3 That at the very outset, it is respectfully submitted that this Affidavit is being filed in compliance with the directions issued by this Hon'ble Tribunal in its order dated **30.09.2024**, directing the answering Respondent to clarify its position regarding the alleged land use irregularities and purported existence of a park in Sai Puram Industrial Area, Delhi Road, Meerut. The answering Respondent holds the Hon'ble Tribunal's directions in the highest regard and is duty-bound to fulfil its statutory obligations in accordance with law.



(अमित यादव)
प्रभारी अधिकारी (प्रवर्तन)

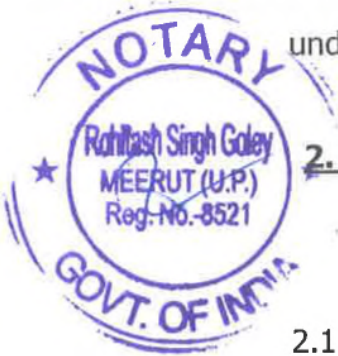
(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

(सुधाकर)
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

1.4 That it is respectfully submitted that the allegations and assertions made by the Applicant, Mr. Chandra Shekhar Gupta, are factually inaccurate, legally untenable, and based on unauthenticated and inadmissible documents. That the Applicant's claims are speculative in nature and fail to meet the burden of proof required under law.

1.5 That the MDA is a statutory body entrusted with planning and development activities within its territorial jurisdiction in strict conformity with the provisions of the Act of 1973 and the notified Master Plans. It is pertinent to state that the area in question has been subjected to unauthorized developments, and appropriate legal actions have been initiated in accordance with statutory mandates.


1.6 That this affidavit will comprehensively rebut the Applicant's claims, provide clarity on the alleged Map No. 61/1982, address the status of land use under the Meerut Master Plans, and outline the actions undertaken by MDA against illegal developments and encroachments.



2. STATUS OF MAP NO. 61/1982 AND ITS NON-EXISTENCE IN RECORDS

2.1 That the Applicant has relied on a purported Map No. 61/1982 to claim that certain portions of Sai Puram Industrial Area were designated


(अर्पित यादव)
प्रणारी अधिकारी (प्रवर्तन)


(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर निरीक्षक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ


चन्द्रा शंकर गुप्ता
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

as park land. A certified copy of the official Plan Register from the relevant period (**Annexure-1**) is annexed to demonstrate the non-existence of this map. It is categorically submitted that no such map exists in the official records of the MDA.

2.2 In the present case the petitioner contends:

i) That the Meerut Development Authority (MeDA) sanctioned a map numbered 61 on 30/12/1982. The map was sanctioned for a three-year period ranging from 30-12-82 to 29-12-85.

ii) That the map was applied for by Sri Aziz Ahmad, Sri Faheemuddin, Sri Mainuddin (unreadable) and Sri Sulaman through an architect planner Madhukar Shyam.

iii) That the said layout was sanctioned over total area of 68,630 sq yards/57,217.30 sqm/22 Bigha, 5 Biswa, 7 Biswansi.

iv) That the said layout was sanctioned over land parcels 2101, 2063, 2064, 2065, 2066, 2077, 2078, 2079, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088 and part of 2102 and 2081 of revenue village Meerut Khas and land parcels 184 and 185 of revenue village Hafizabad Mavela, located on Delhi Road.




(अर्पित यादव)
प्रमारी अधिकारी (प्रवर्तन)


(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ


सुभाषचंद्र
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

v) That the map provided for 140 plots measuring in the range 180-900 sq yards. That the layout proposed for:

S.no.	Feature	Area in sq yards	Area in sq meters
1	Plots	48507	40620
2	Roads	15700	13124
3	Park		3572
4	Total	68360	57217

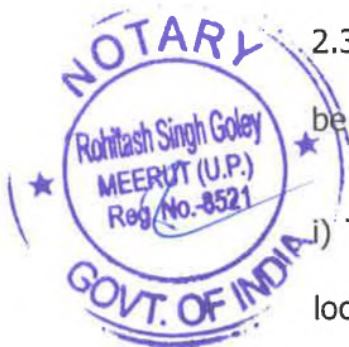
(figures reproduced from map supplied by petitioner)

vi) That the said layout provided for a public park measuring 84 x 279 square feet and the park was located on land parcels bearing Khasra number 2082 and 2085.

vii) That some individuals with criminal antecedents have encroached upon the park.

2.3 That with respect to the above contentions following facts need to be brought to the notice of the Honourable Tribunal:

i) That the claims of the petitioner relate to Sai Puram Industrial area located on Delhi Road in Meerut and spread across a total area of 80,999.62 sq mts. An aerial drone survey of the entire area reveals that



(अमित यादव)
प्रवारी अधिकारी (प्रदर्शन)

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

सुपाध्यक्ष
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

of the total area 59,561.32 sq mts. is industrial built-up area, roads have been laid out on 12,766.74 sq mts. while an area of around 8,671.56 sq mts. is currently lying vacant. **(Annexure-2 (Drone survey report))**

ii) The survey revealed that the industrial area houses around 120 industries which have come up over the last 25-30 years. These industries are laid out along roads where the width varies from approximately 5-9 mts.

iii) That the land use of area under question has been demarcated as following in consecutive master plans:

S. no.	Master Plan	Land use
1	1978-1991	Residential and public facilities.
2	1991-2001	Residential
3	2001-2021	Residential
4	2021-2031	Residential

(The consecutive Master Plans are annexed hereto as **Annexure-3**)

iv) That no records of any development fee submitted against any sanctioned layout exist. No development fee has ever been deposited either by the original applicants of the layout or by any of the plot holders.

v) That a thorough perusal of the authority's plan register 1979-1988, which contains records of all maps applied for and sanctioned during the



(अर्पित यादव)
प्रभारी अधिकारी (प्रवर्तन)

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर निबोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

सुपायक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

nine-year period, reveals that no map numbered 61 was sanctioned during the entire period.

vi) The applicant's contention that entry number 61 is missing from the map register is denied. That all pages of the plan register are numbered and that none of the pages is missing. The entries 60, 61, 62 on the map register read as follows (translated version):

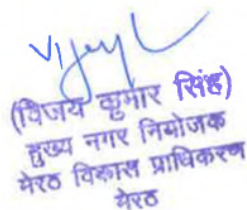
Entry number	Map Number	Applicant	Date of Submission	Locality	Case Number	Decision
60/125	3331	Shri Abdul Ahmad Mo. Luhaar, Islamabad, Meerut	3/4/80	Islamabad	Case no. 18/2/83	Sanctioned 7/3/84
61/125	5	Shri Saheb Lal s/o Bhagwan Das, 42/1 Kalyan Nagar, Meerut		Kalyan Nagar	Case no. 373/80	Rejected 19/9/83
62/127	3338	Shri Mo. Havnan, Mo. Ishaq, Shri Bashir Ahmed, Luharpura	7/4/80	Luharpura		Sanctioned 25/6/83

vii) That despite best efforts the applicant mentioned against entry number 61 could not be traced.

2.4 That the map produced by the applicant suffers from the following discrepancies:


(अर्पित यादव)

प्रमारी अधिकारी (प्रवर्तन)


(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर निमोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ


सपट्टक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

i) The map under question, has not been signed by any official from Meerut Development Authority, any of the applicants/draftsman/architect, and the petitioner has not produced a single signed copy of the map till date.

ii) The map under question, has not been prepared in line with the prevalent norms during the said period. The Regulation of Building Operations, Directions 1960 are annexed hereto as **Annexure-4**.

Percentage of area under open spaces, roads. and streets-

Ordinarily not less than 10 per cent, of the total area of the land covered by a lay-out plan relating to the sub-division of land or for the development of any street shall be provided as open spaces for the purpose of children's park or other outdoor recreational use....where due to incorporation of the streets proposals of the master plan in the lay-out the percentage under roads and open spaces exceeds 45 per cent of the total area, the prescribed authority may, with the approval of the state government pay compensation for such excess.

Utilization of open spaces- Areas provided for open spaces shall not be built upon in any way or used for purposes other than parks, playgrounds or other recreations. These may; however, be



(अर्पित यादव)
प्रवारी अधिकारी (प्रवर्तन)

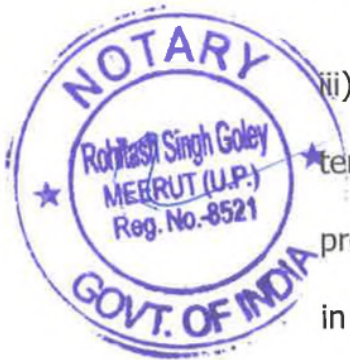
(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर निरीक्षक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर निरीक्षक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

permitted by the Prescribed Authority to be used for purposes of public entertainment for a period not exceeding 90 days unless, for special reasons to be recorded the Prescribed Authority may grant a further extension not exceeding 30 days. In lieu of this permission, no permanent structures shall be built upon the land and any structures built during the period shall be removed at the end of the period to which the permission relates. All structures temporarily built upon the land shall conform to such restrictions as the Prescribed Authority may deem fit to impose.

The map presented by the applicant earmarks 3472 sqm for park and the total area of the layout plan is around 57217 sqm. Thus, only around 6 percent of the total area of layout plan has been earmarked for open spaces in clear violation of the prevalent norms as stated above. In face of such a violation this layout could not have been possibly sanctioned by the authority.

iii) Sri Abdul Aziz, one of the applicants of the layout, and one of the co-tenants of the land parcels on which the layout has been planned, has provided a written affidavit that no application for approval of any layout in Sai Puram area was ever moved by him, and the settlement in question is an unapproved colony. **(Annexure-5)**



(अमित यादव)
प्रभारी अधिकारी (प्रवर्तन)

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर निगोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर निगोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

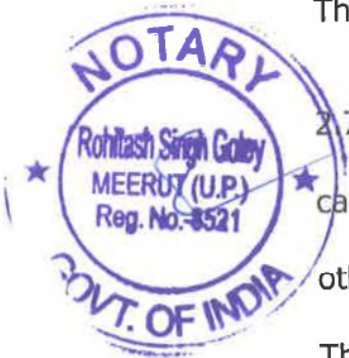
iv) The proprietor of the architectural firm, stated to have drawn the layout plan as per the map under question, has provided a written affidavit that the map has not been prepared by his firm.

(Annexure-6)

2.5 A perusal of 14 registries carried out on the disputed land parcels reveals that except for one registry carried out for sale transaction of plot number 86, on the alleged layout, none of the registries mention any plot numbers and rather identify the land parcel being traded through the Khasra number. Sale deed of a plot in an approved layout does carry a mention of the plot number, which is missing in 13 registries carried out on land parcels in question.

2.6 That Sai Puram being an unapproved settlement has been a long-stated position of the authority. A list of illegal colonies to be taken up for regularisation prepared in 2013 features the settlement in Sai Puram. The list of Illegal Colonies are hereto Annexure as **(Annexure-7)**.

2.7 That the same contentions as made in this petition were made in case number: 03/2001 in State vs. Raghubir Singh, Ranvir Singh and others u/s 145 CrPC, in the court of Additional City Magistrate (Second). That even then the petitioners could not substantiate their claims of the layout having been approved by the authority. **(Annexure-8)**



(अपित यादव)
प्रमारी अधिकारी (प्रवर्तन)

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर निरीक्षक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

सुपाध्याय
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

2.8 That in such a scenario it seems highly probable that the original tenants of the land, got a layout/sub-division map/kaccha naksha drafted and carried out un-authorized development on the land parcels in question, without ever submitting the map for authority's consideration.

2.9 **Loss of Records in 2006-2007 Flood:** It is pertinent to note that significant portions of MDA's archival records were damaged or lost due to flooding in the record room during the year **2006-2007**. Despite best efforts to reconstruct the records, certain files still remain untraceable. The MDA has initiated a comprehensive **digitization drive** to scan and preserve all remaining records for long-term protection and retrieval.

That, in light of the above, the purported Map No. 61/1982 relied upon by the Applicant is unauthenticated, fabricated, and inadmissible as evidence under law. The claims based on this map are therefore liable to be rejected outright.



3. STATUS OF LAND USE UNDER MASTER PLANS

3.1 That the land in question forms part of the Sai Puram Industrial Area, situated along Delhi Road, Meerut. The land use status of this area has been consistently classified under successive Master Plans notified by MDA as follows :

(अपित यादव)
प्रमारी अधिकारी (प्रवर्तन)

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

सुधाक्षरा
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

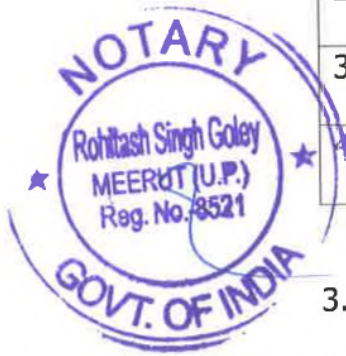
S. no.	Master Plan	Land use
1	1978-1991	Residential and public facilities.
2	1991-2001	Residential
3	2001-2021	Residential
4	2021-2031	Residential

3.2 That despite the residential classification, the area has been subjected to rampant unauthorized industrial developments over the last several decades. The illegal constructions include industrial units, warehouses, and commercial establishments, operating without any sanctioned maps or permissions from the MDA.

3.3 Specific Unauthorized Establishments on the Land Parcel alleged to be a Park by the Petitioner have been identified as follows:

S. no.	Detail of Unit	Name of Owner	KhasraNo.
1	Sekhon Filling	Shri Meher Singh	2085
2	Buchi Sports	Shrimati Kiran Bhatiya	2082
3	Storage Godawn	Shri Vivek Bansal	2082
4	Sandeep Agro	Shri Prem Pal Sharma	2082 & 2085

3.4 That the above constructions are violative of Sections 14 and 27 of the Act of 1973, which mandate strict adherence to land use zoning and



(अर्चित यादव)
प्रकारी अधिकारी (प्रवर्तन)

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

सुपायक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

prohibit unauthorized developments without prior approval from the Authority.


4. ENFORCEMENT ACTIONS TAKEN BY MDA

4.1 That the authority has served notices to violators in the Sai Puram industrial area, under relevant sections of the Urban Planning Act 1973. Efforts to demolish the illegal settlements have received stiff resistance from the owners of illegal factories, which leads to the creation of a law-and-order situation. That in the recent past demolition drives were scheduled on 30-07-2024, 12-08-2024, 29-08-2024 and 23-09-2024. That on the first three occasions the drive had to be halted because of extremely aggressive protests by the local industry owners while on the last occasion the drive was postponed in compliance of orders of Hon'ble Supreme Court in Writ Petition (Civil) No. 295/2022. That the authority is committed towards action against illegal developments under relevant sections of the Urban Planning Act 1973.



(a) **Further to Ensure action against the Illegal Developments on the specific Properties as identified in 3.3:** On **09.10.2024**, MDA issued notices under Section 27(1) of the Act of 1973 to the occupants of unauthorized constructions, directing them to submit documentary evidence justifying the legality of their constructions and operations.


(अर्पित यादव)
प्रमारी अधिकारी (प्रवर्तन)

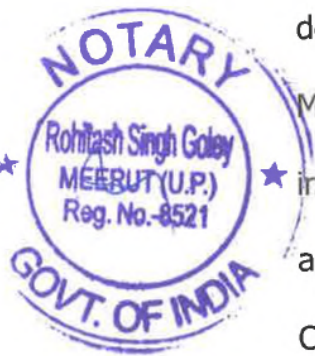

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ


उपनिर्देशक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ


(b) **Failure to Respond:** Despite granting sufficient opportunities, the occupants failed to submit any responses or valid documentation by the stipulated deadlines of **14.10.2024** and **22.10.2024**.

(c) **Demolition Orders:** In view of continued non-compliance, demolition orders were issued on **28.10.2024**, mandating the removal of unauthorized constructions within **15 days**.

(d) **Supreme Court Order in Civil Petition 295/2022:** The demolition proceedings were temporarily stayed in compliance with the directions issued by the Hon'ble Supreme Court in **Writ Petition (Civil) No. 295/2022**, which halted demolition drives across the Country vide order dated 17.09.2024 is annexed hereto as **Annexure-9**. After hearing, the Writ Petition (Civil) No. 295/2022 was disposed of by the Hon'ble Supreme Court by order dated 13.11.2023 and the countrywide ban on demolition was lifted. In the mean time in order to curb the deteriorating Air Quality in NCR Region Commission For Air Quality Management in National Capital Region and Adjoining Areas implemented restrictions under Graded Response action Plan 4, which applies a ban on Construction and Demolition activities. Further the Commission revoked the restriction vide order dated 05.12.2024 after which Demolition of Illegal Development was Scheduled on 11.12.2024




(अर्पित यादव)
प्रकारी अधिकारी (प्रवर्तन)


(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ


सपाध्यक्ष
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

and a letter (annexed hereto as **Annexure-10**) for persuing adequate police assistance and nominating a magistrate to carry out demolition of Development in question.

(e) That during the demolition proceedings, a law-and-order situation arose due to resistance from occupants, who subsequently filed appeals before the **Commissioner, Meerut Division** on the same day under Section 27(2) of the UP Urban Planning and Development Act, 1973 challenging the enforcement actions taken by MDA. (annexed hereto as **Annexure-11**) Under the above circumstances, the demolition proceedings could not be carried out on the scheduled date. It is also to be clarified here that the Hon'ble High Court, Allahabad, through a general mandamus in writ C No. 16357 of 2020 connected with Writ C No. 16298 of 2020 has directed that ***"interim applications should be dealt with and that during the pendency of such interim application, the authorities should not take steps for executing demolition orders."***(annexed hereto as **Annexure-12**). Therefore, in

continuation of the above, it is humbly requested that the authority be allowed to continue with procedings under relevents sections of the UP Urban Planning and Development Act once the appeal under section 27(2) has been disposed of Demolition will be executed under the provisions of UP Urban Planning and Development Act, 1973.



(अपिषत यादव)
प्रभारी अधिकारी (प्रवर्तन)

(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

संपाध्यक्ष
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

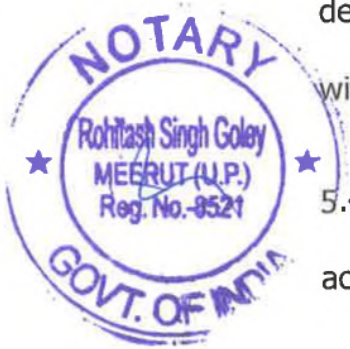
5. INITIATIVE FOR DIGITIZATION AND ADMINISTRATIVE ACCOUNTABILITY

5.1 That recognizing the importance of preserving critical records, the MDA has undertaken a **comprehensive digitization initiative** to scan, archive, and preserve all historical documents, including layout plans, zoning maps, and planning registers.

5.2 That the digitization process is a time-consuming exercise, requiring systematic review and scanning of voluminous records. However, MDA is fully committed to completing this initiative to ensure long-term preservation and enhanced accessibility of records.

5.3 That should the digitization process reveal any lapses or document loss attributable to negligence or misconduct on the part of officers posted during the relevant time periods, appropriate legal and departmental actions shall be initiated against such officers in accordance with law.

5.4 That this initiative underscores MDA's commitment to transparency, accountability, and good governance in urban planning and development.




 (अर्पित यादव)
 प्रभारी अधिकारी (प्रवर्तन)


 (विजय कुमार सिंह)
 मुख्य नगर नियोजक
 मेरठ विकास प्राधिकरण
 मेरठ


 चंदन
 मेरठ विकास प्राधिकरण
 मेरठ

6. CONCLUSION

That in light of the foregoing submissions, the Meerut Development Authority humbly submits before this Hon'ble Tribunal that:

1. The claims made by the Applicant are devoid of factual and legal merit and are based on fabricated and inadmissible evidence, including the purported Map No. 61/1982.
2. The area in question has been classified as a residential zone under successive Master Plans, and the allegations of a designated park are unsupported by any official or statutory records.
3. The enforcement actions initiated by MDA, including demolition orders and show-cause notices, have been in compliance with statutory provisions under the Act of 1973 and aligned with judicial directives, including the Hon'ble Supreme Court's orders in Civil Petition 295/2022. That MDA is committed to act against unauthorized construction in the present case as soon as the appeal under section 27(2) is decided upon.
4. MDA remains steadfast in its commitment to digitizing records and ensuring transparency and accountability in all planning and enforcement activities.




(अप्रिंत यादव)
प्रवर्तनी अधिकारी (प्रवर्तनी)



(विजय कुमार सिंह)
मुख्य नगर नियोजक
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

चुगाधर
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

That the answering Respondent reserves it's right to file additional information before the Hon'ble Tribunal, if required, till *Pendent-Lite*.

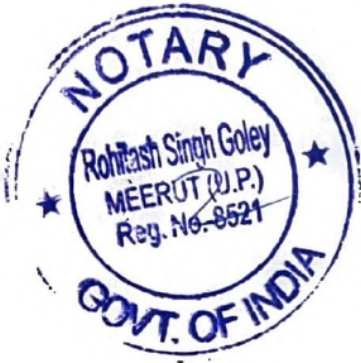
That, in view of the foregoing submissions, this Hon'ble Tribunal may be pleased to pass such or further orders as it may deem fit in the given circumstances of the instant case.


DEPONENT
रुपाधरदा
मेरठ विभागत प्राधिकरण
मेरठ


ATTESTED

NOTARY
24-12-24


VERIFICATION

Verified at Meerut on this 24th day of December, 2024 that the contents of the above Affidavit are true and correct to the best of my knowledge, belief and based on official records. No part of it is false and nothing material has been concealed therefrom.




DEPONENT

ATTESTED


NOTARY
24/12/24

1237) ... 20/5/80

3329) ... 2/4/80

3316) ... 14/4/80

3331) ... 3/4/80

5) ...

3330) ... 2/4/80

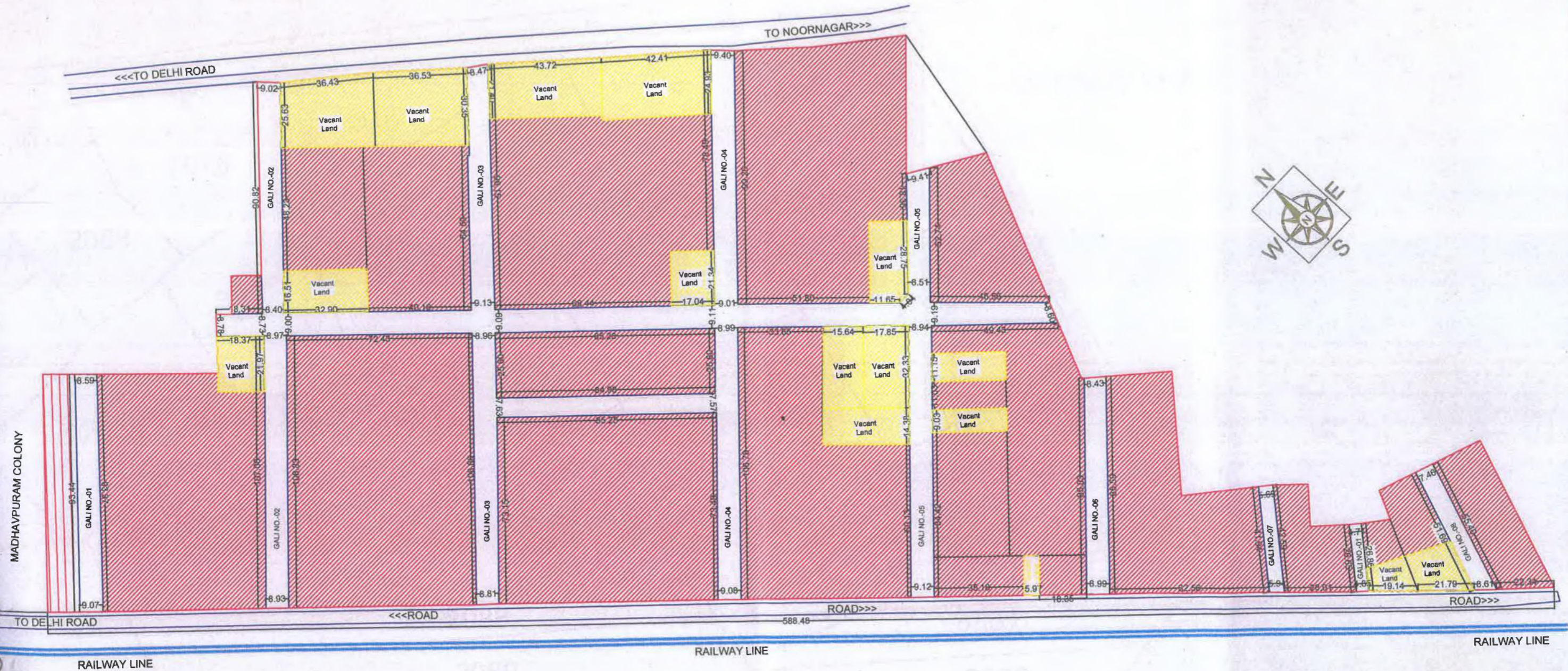
3362) ... 10/4/80

3360) ... 10/4/80

3379) ... 14/4/79

3409) ... 18/4/80

3412) ... 18/4/80

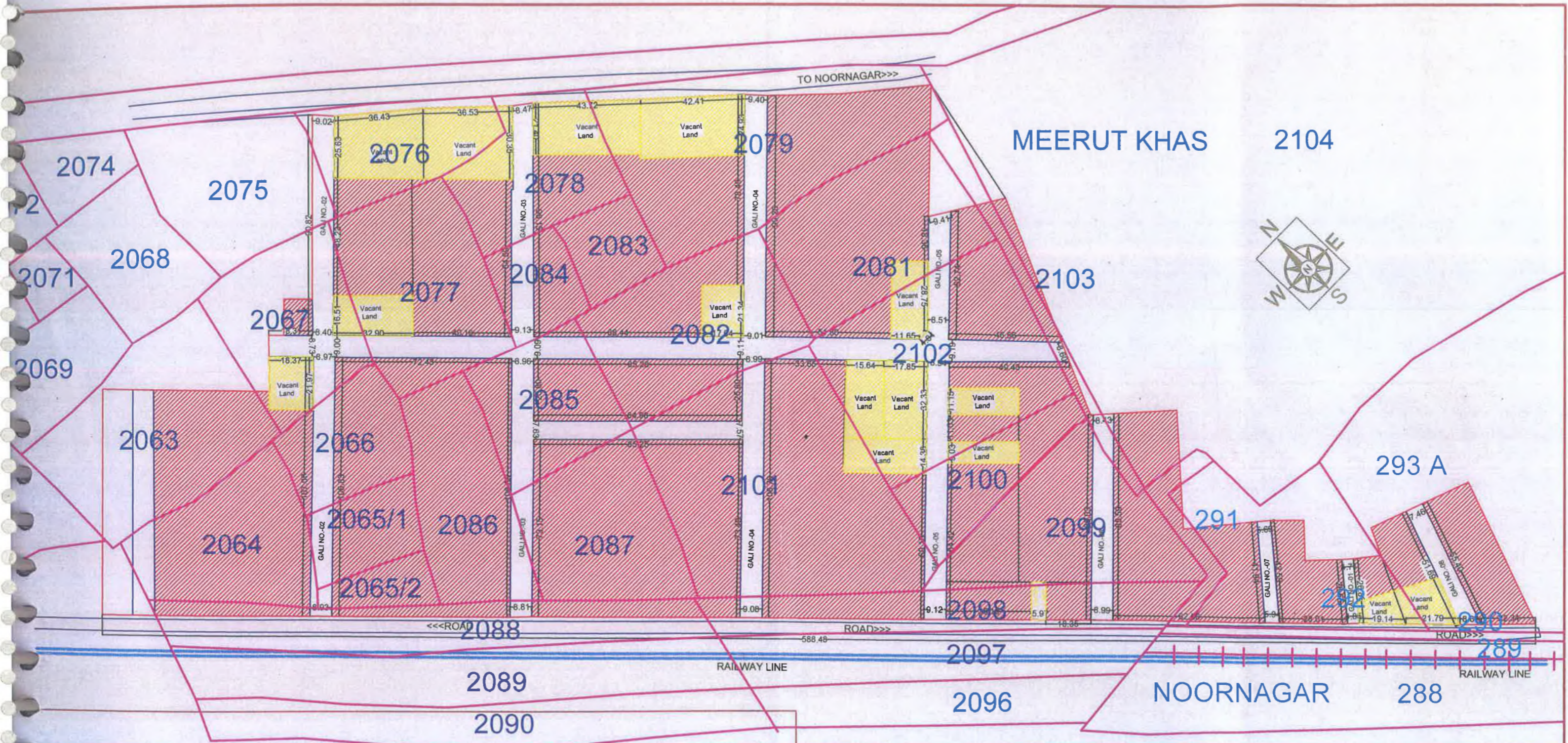


AREA CHART-

TOTAL SITE AREA -	80999.62 SQMT.
TOTAL VACANT LAND AREA-	8671.56 SQMT.
TOTAL ROAD AREA -	12766.74 SQMT.
TOTAL INDUSTRY AREA-	59561.32 SQMT.

SURVEY REPORT BASED ON AERIAL DRONE SURVEY AND GROUND TRUTHING OF ENTIRE SAI PURAM AREA





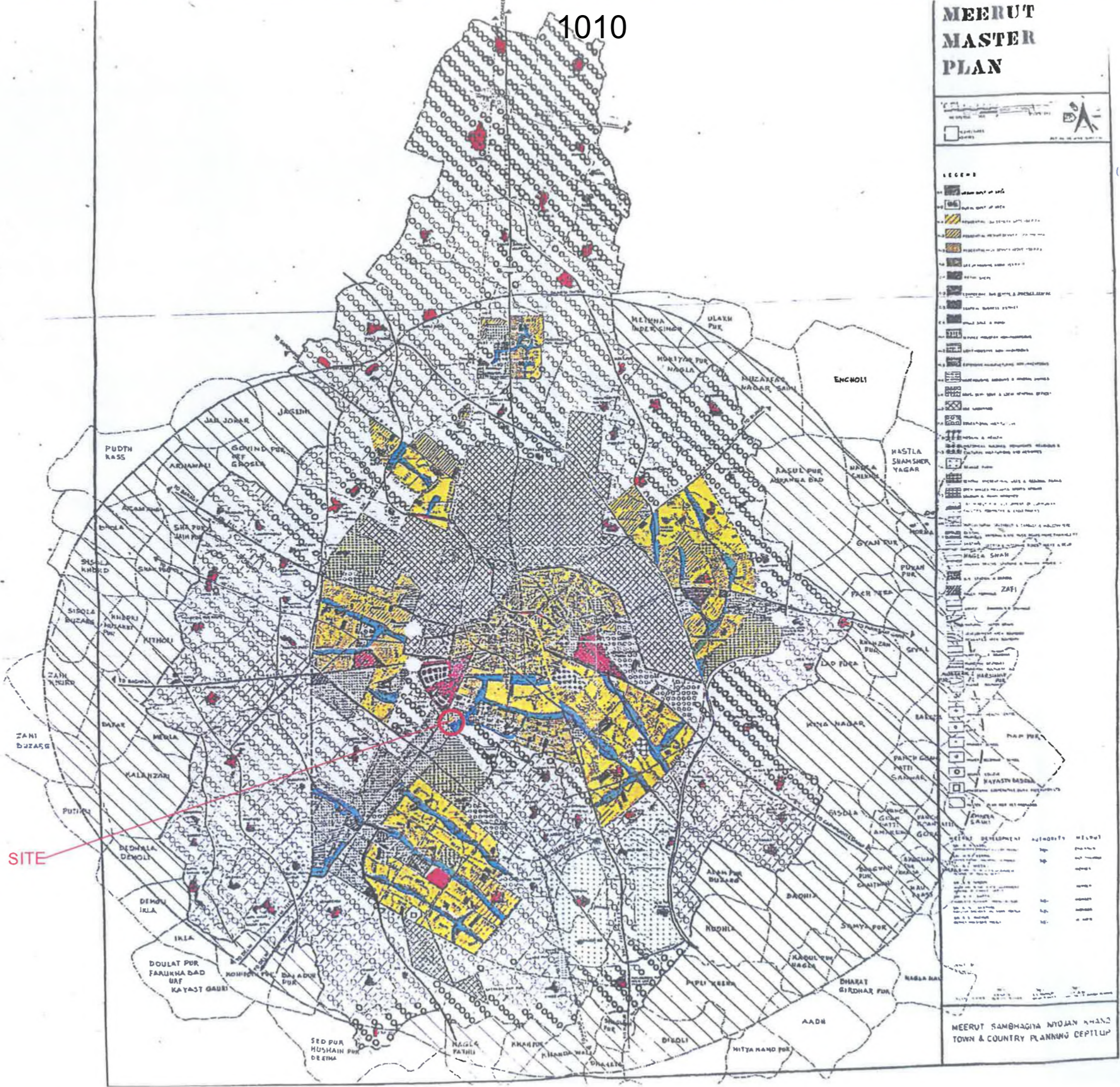
TOTAL SITE AREA - 80999.62 SQMT.
 TOTAL VACANT LAND AREA- 8671.56 SQMT.
 TOTAL ROAD AREA - 12766.74 SQMT.
 TOTAL INDUSTRY AREA- 59561.32 SQMT.

SURVEY REPORT BASED ON AERIAL DRONE SURVEY AND GROUND TRUTHING OF ENTIRE SAI PURAM AREA

- INDUSTRY
- ROAD
- VACANT LAND



MEERUT MASTER PLAN



SITE

LEGEND

- 1. Residential - High Density
- 2. Residential - Medium Density
- 3. Residential - Low Density
- 4. Residential - Semi-Rural
- 5. Residential - Rural
- 6. Industrial - Heavy
- 7. Industrial - Medium
- 8. Industrial - Light
- 9. Public Use - Government Buildings
- 10. Public Use - Educational Institutions
- 11. Public Use - Religious Buildings
- 12. Public Use - Parks & Recreation
- 13. Public Use - Sports Grounds
- 14. Public Use - Markets
- 15. Public Use - Public Utilities
- 16. Public Use - Public Transport
- 17. Public Use - Public Services
- 18. Public Use - Public Amenities
- 19. Public Use - Public Works
- 20. Public Use - Public Land
- 21. Public Use - Public Buildings
- 22. Public Use - Public Services
- 23. Public Use - Public Amenities
- 24. Public Use - Public Works
- 25. Public Use - Public Land
- 26. Public Use - Public Buildings
- 27. Public Use - Public Services
- 28. Public Use - Public Amenities
- 29. Public Use - Public Works
- 30. Public Use - Public Land
- 31. Public Use - Public Buildings
- 32. Public Use - Public Services
- 33. Public Use - Public Amenities
- 34. Public Use - Public Works
- 35. Public Use - Public Land
- 36. Public Use - Public Buildings
- 37. Public Use - Public Services
- 38. Public Use - Public Amenities
- 39. Public Use - Public Works
- 40. Public Use - Public Land
- 41. Public Use - Public Buildings
- 42. Public Use - Public Services
- 43. Public Use - Public Amenities
- 44. Public Use - Public Works
- 45. Public Use - Public Land
- 46. Public Use - Public Buildings
- 47. Public Use - Public Services
- 48. Public Use - Public Amenities
- 49. Public Use - Public Works
- 50. Public Use - Public Land

MEERUT SAMBHAJITA NYOJAN MANAN TOWN & COUNTRY PLANNING CELL

मेरठ महायोजना 2001

Not For Sale

Not For Sale

संकेतिक

- निर्मित आवासीय क्षेत्र
- निर्मित ग्रामीण क्षेत्र / भागी विस्तार
- आवासीय मिश्र घनत्व 100-150 व्यक्ति प्रति एकड़
- आवासीय मध्यम घनत्व 100-150 व्यक्ति प्रति एकड़
- आवासीय उच्च घनत्व 150 व्यक्ति प्रति एकड़ से अधिक
- फुटकर वाणिज्य
- वाणिज्य केंद्र / उपबन्द
- टोक व्यापार / मण्डी
- अत्यास कार्यालया
- हल्के एवं सेवा उद्योग
- बृहत् उद्योग
- गोशाला क्षेत्र ह्यसिमा एवं मिन्सल सडडिंग
- कार्यालय
- उपरिभण्डित क्षेत्र
- शैक्षिक संस्थाएँ
- सिनेमा उच्च वसतिघर
- ऐतिहासिक भवन, स्मारक धार्मिक, सांस्कृतिक संस्थाएँ एवं प्रियाएँ
- संरचनात्मक सामुदायिक क्वाटलें
- सीकेज फार्म
- केंद्रीय मनोरंजन सुविधाएँ एवं शैक्षिक पार्क
- स्टेडियम / क्रीडा स्थल
- पार्क एवं खुले स्थल / वन
- ग्रीन बेल्ट
- कृषि हरित पट्टी
- हवाई पट्टी
- वर्तमान आन्तरिक मार्ग / जोवर हैड क्रिज
- महायोजना मार्ग वर्तमान / प्रस्तावित
- रेलवे लाईन / रेलवे क्षेत्र
- बस टर्मिनस बस अड्डा
- टुक टर्मिनस
- नदी / नहरा
- विकास क्षेत्र सीमा
- नगर विभाग सीमा
- छावनी सीमा
- ग्राम सीमा

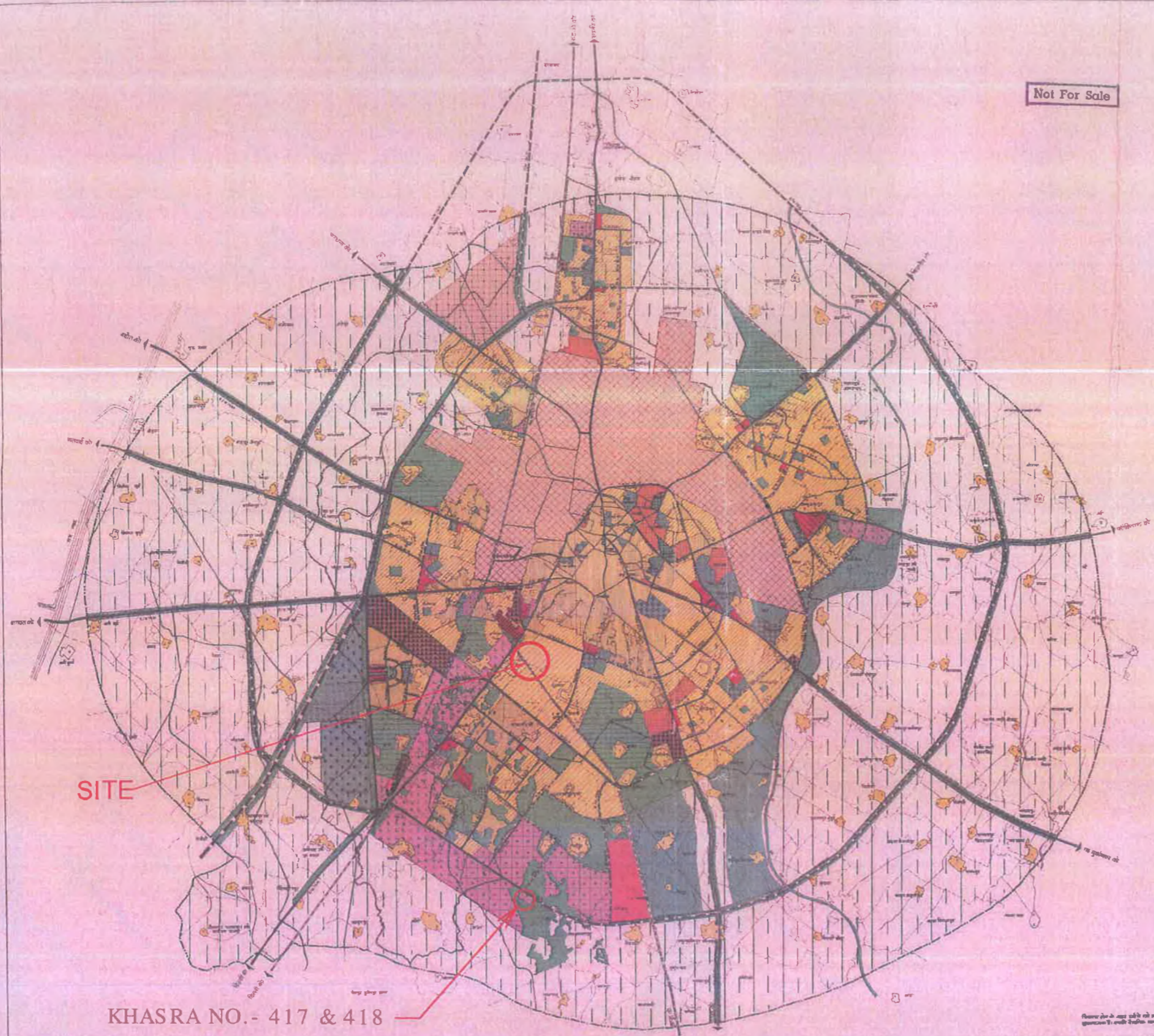
मेरठ विकास प्राधिकरण

1. अध्यक्ष	2. उपाध्यक्ष	3. सदस्य	4. सदस्य
5. सदस्य	6. सदस्य	7. सदस्य	8. सदस्य
9. सदस्य	10. सदस्य	11. सदस्य	12. सदस्य
13. सदस्य	14. सदस्य	15. सदस्य	16. सदस्य
17. सदस्य	18. सदस्य	19. सदस्य	20. सदस्य
21. सदस्य	22. सदस्य	23. सदस्य	24. सदस्य
25. सदस्य	26. सदस्य	27. सदस्य	28. सदस्य
29. सदस्य	30. सदस्य	31. सदस्य	32. सदस्य
33. सदस्य	34. सदस्य	35. सदस्य	36. सदस्य
37. सदस्य	38. सदस्य	39. सदस्य	40. सदस्य
41. सदस्य	42. सदस्य	43. सदस्य	44. सदस्य
45. सदस्य	46. सदस्य	47. सदस्य	48. सदस्य
49. सदस्य	50. सदस्य	51. सदस्य	52. सदस्य
53. सदस्य	54. सदस्य	55. सदस्य	56. सदस्य
57. सदस्य	58. सदस्य	59. सदस्य	60. सदस्य
61. सदस्य	62. सदस्य	63. सदस्य	64. सदस्य
65. सदस्य	66. सदस्य	67. सदस्य	68. सदस्य
69. सदस्य	70. सदस्य	71. सदस्य	72. सदस्य
73. सदस्य	74. सदस्य	75. सदस्य	76. सदस्य
77. सदस्य	78. सदस्य	79. सदस्य	80. सदस्य
81. सदस्य	82. सदस्य	83. सदस्य	84. सदस्य
85. सदस्य	86. सदस्य	87. सदस्य	88. सदस्य
89. सदस्य	90. सदस्य	91. सदस्य	92. सदस्य
93. सदस्य	94. सदस्य	95. सदस्य	96. सदस्य
97. सदस्य	98. सदस्य	99. सदस्य	100. सदस्य



नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उ. प्र.

मेरठ विकास प्राधिकरण

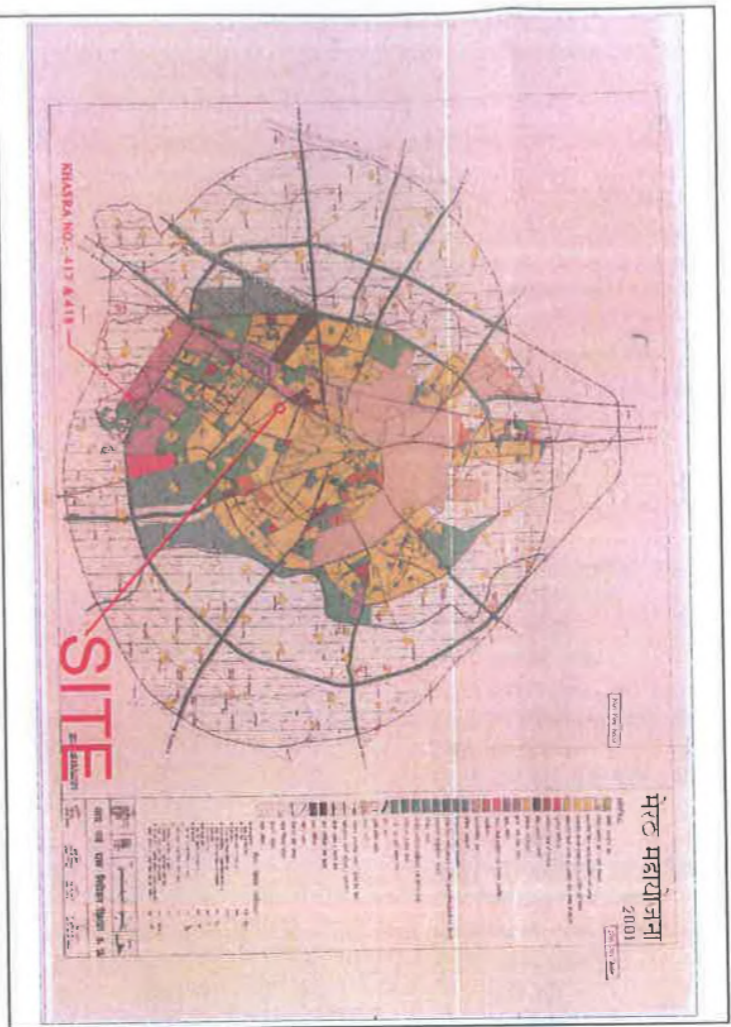


SITE

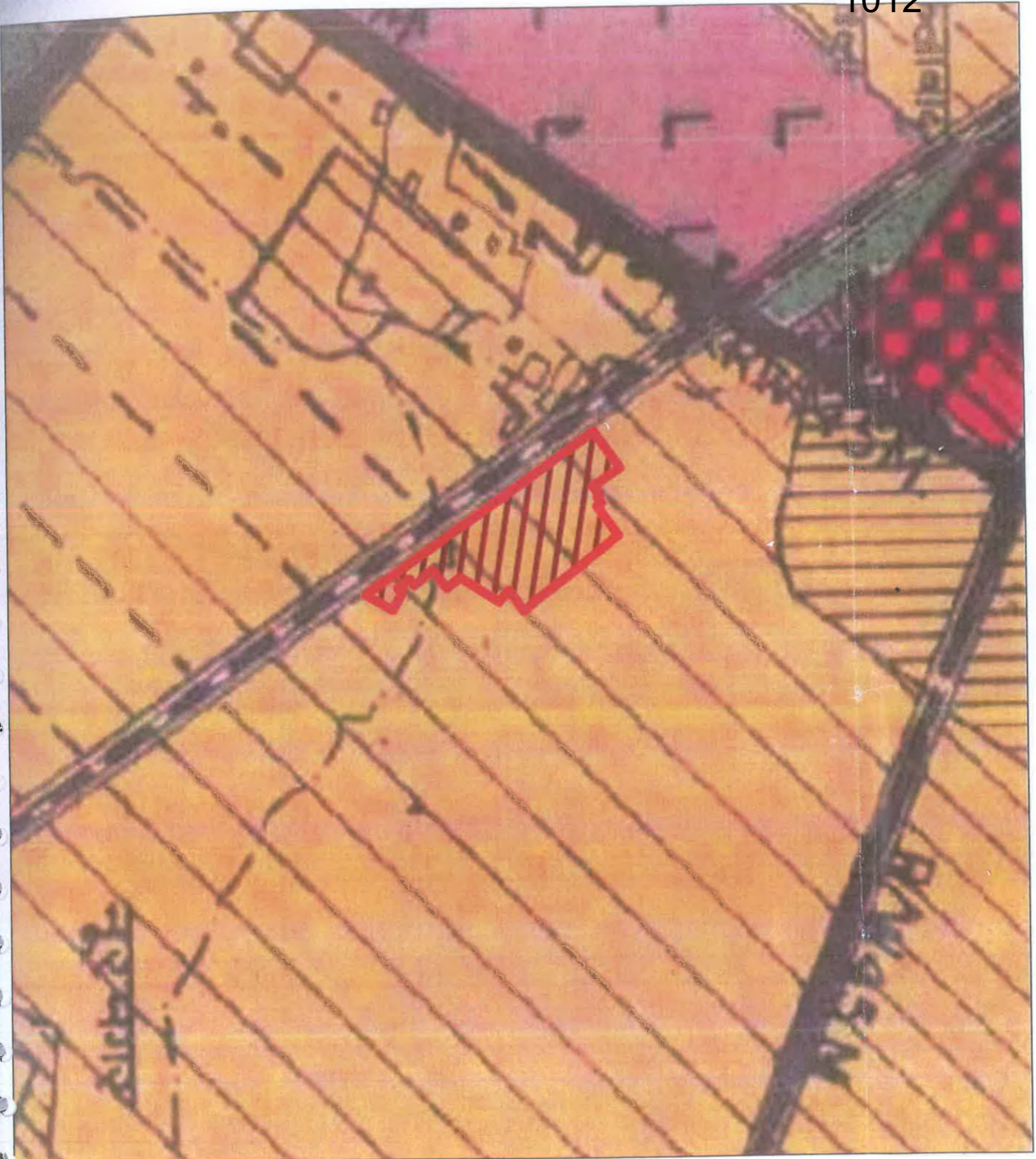
KHASRA NO.- 417 & 418

विस्तार क्षेत्र के लिए उपर्युक्त नक्शा प्रस्तुत किया गया है। इसमें विस्तार क्षेत्र की सीमा दर्शाई गई है।

MASTER PLAN -2001



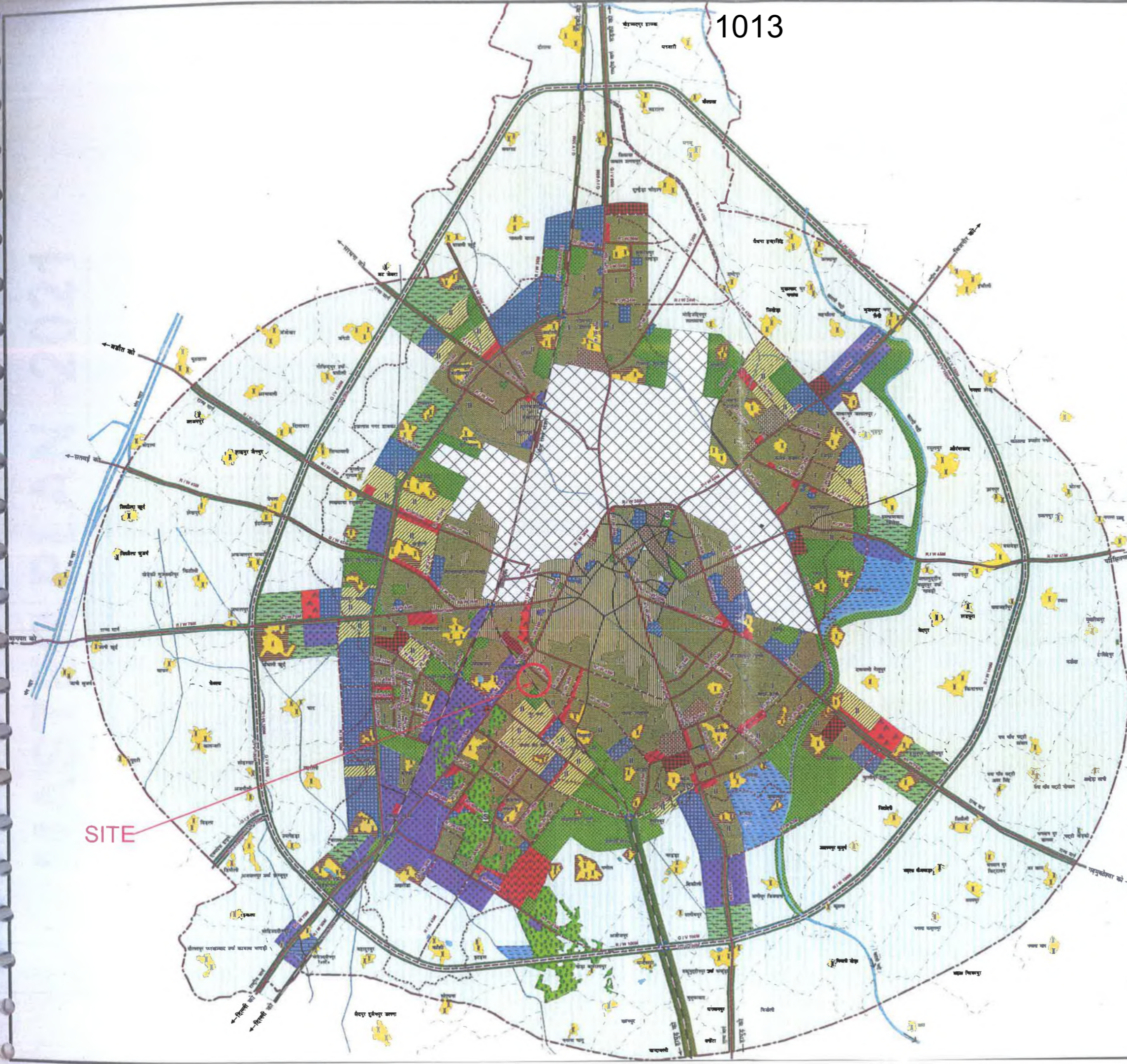
1012



मेरठ महायोजना 2021



- संकेतिका**
- ग्रामीण आबादी
 - भावी विस्तार
 - निर्मित आवासीय क्षेत्र
 - आवासीय क्षेत्र (मध्यम घनत्व 300 से 450 व्यक्ति प्रति हेक्टे.)
 - आवासीय क्षेत्र (निम्न घनत्व 250 से 300 व्यक्ति प्रति हेक्टे.)
 - व्यवसायिक
 - शोक मण्डी
 - उद्योग
 - कार्यालय
 - सार्वजनिक सुविधाएँ (शैक्षिक संस्थाएँ एवं सामुदायिक सुविधाएँ)
 - ऐतिहासिक स्थल
 - बस अड्डा
 - ट्रान्सपोर्ट नगर
 - हवाई पट्टी
 - रेलवे लाईन एवं रेलवे क्षेत्र / रेलवे स्टेशन
 - कार्गो सेन्टर
 - पार्क एवं खुले स्थल / स्टेडियम
 - वन
 - ग्रीन बर्च
 - सीवेज ट्रीटमेंट एवं डम्पिंग ग्राउन्ड
 - कृषिस्थान एवं शमशान
 - तालाब, नदी, राजवाहा एवं नाले
 - नगरीय कृषि क्षेत्र
 - कृषि क्षेत्र
 - अपरिभाषित क्षेत्र
 - ऊपरली सेतु
 - वर्तमान आन्तरिक मार्ग
 - वर्तमान मार्ग
 - प्रस्तावित मार्ग
 - रेलवे लाईन
 - विकास क्षेत्र सीमा
 - नगर निगम सीमा
 - ग्राम सीमा
 - प्रथम चरण (2004 से 2011) / द्वितीय चरण (2012 से 2021)



SITE

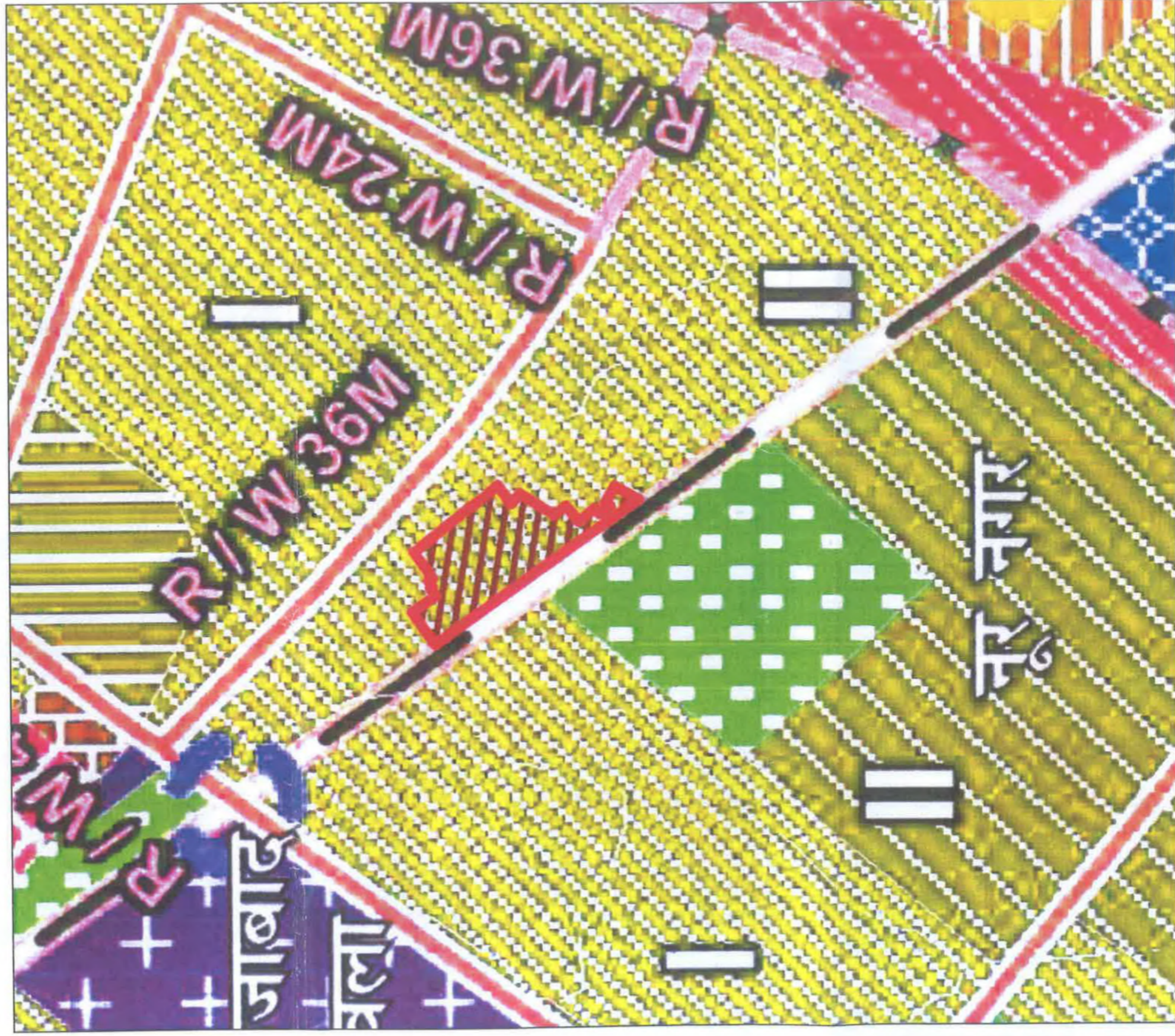
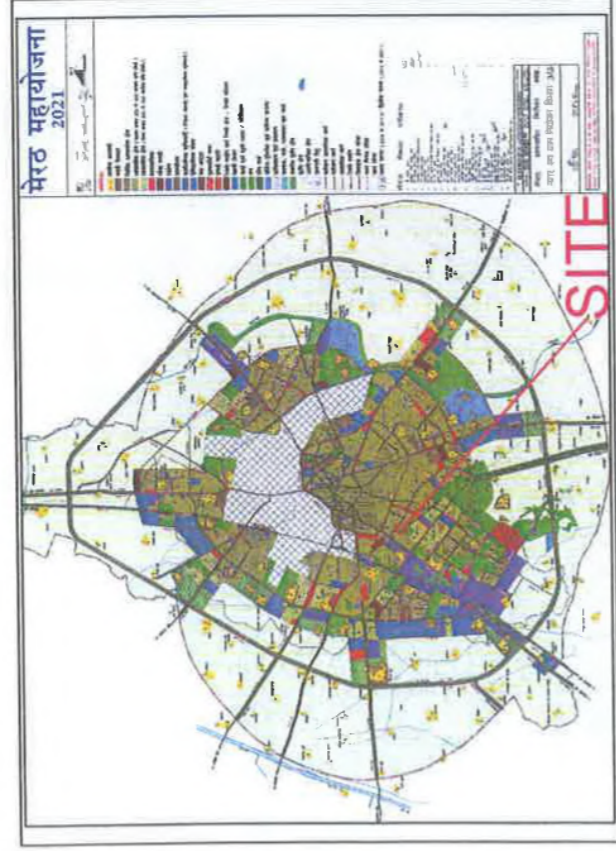
मेरठ विकास प्राधिकरण

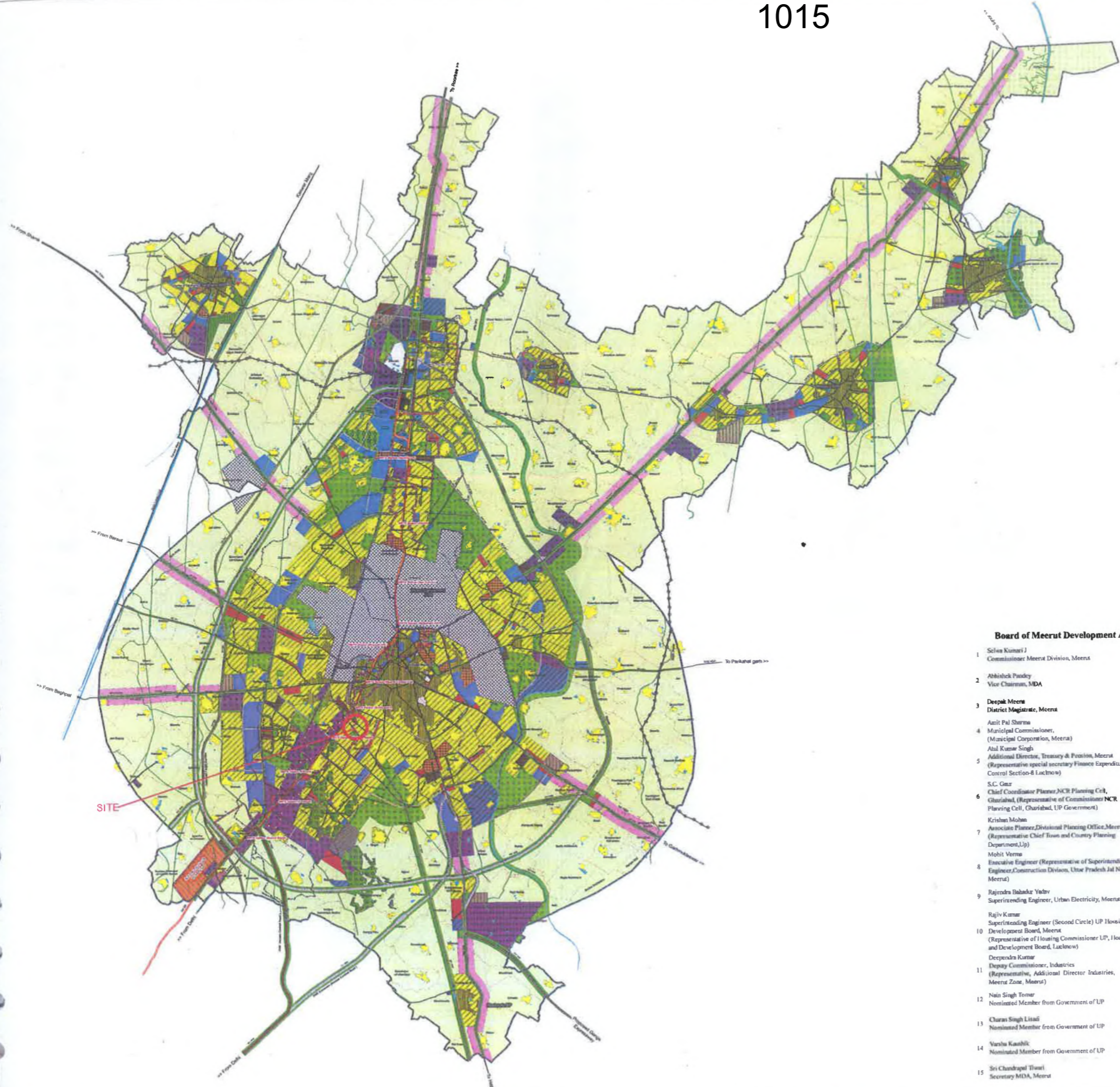
1. श्री श्री श्री
 2. श्री श्री श्री
 3. श्री श्री श्री
 4. श्री श्री श्री
 5. श्री श्री श्री
 6. श्री श्री श्री
 7. श्री श्री श्री
 8. श्री श्री श्री
 9. श्री श्री श्री
 10. श्री श्री श्री
 11. श्री श्री श्री
 12. श्री श्री श्री
 13. श्री श्री श्री
 14. श्री श्री श्री
 15. श्री श्री श्री
 16. श्री श्री श्री
 17. श्री श्री श्री
 18. श्री श्री श्री
 19. श्री श्री श्री
 20. श्री श्री श्री

मेरठ समाग्रीय नियोजन खाण्ड,
 नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उप-प्र.

शासनादेश संख्या 5360/8-3-06-5गहा/2003टीसी आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
 लखनऊ, दिनांक 13 अक्टूबर, 2006 द्वारा स्वीकृत एवं विज्ञापित के प्रकाशन दिनांक 23.10.06 से प्रगामी।

MASTER PLAN -2021





Legend

<p>1. Residential Area</p> <ul style="list-style-type: none"> Rural Bungalow Mixed Khabra Residential <p>2. Commercial Area</p> <ul style="list-style-type: none"> Commercial Whole Sale Market/ Mandi Warehousing <p>3. Office Area</p> <ul style="list-style-type: none"> Office CPU <p>4. Industrial Area</p> <ul style="list-style-type: none"> Industry (Light/ Med/ Heavy) Light Industry Heavy Industry Logistic Park <p>5. Public & Semi Public</p> <ul style="list-style-type: none"> Public Facility Public Utility <p>6. Transportation</p> <ul style="list-style-type: none"> Airstrip/Airport Bus Terminal Cargo Centre Transport Nagar RRTS Depot Existing Roads Proposed Roads Road Widening TOD Mixed Use (Urban Land Use to be allocated during Zonal Plan Stage as per TOD Policy) 	<p>7. Parks/ Open areas/ Recreational</p> <ul style="list-style-type: none"> Park and Open Area/ Stadium Forest Regional Park Amusement Park Green Belt <p>8. Agriculture</p> <ul style="list-style-type: none"> Agriculture Area Highway Facility Zone (HFZ) <p>9. Others</p> <ul style="list-style-type: none"> Undefined Area Shamshan, Kabristan Historical Place <p>10. Water bodies</p> <ul style="list-style-type: none"> River/ Canal Water Bodies <p>11. Others</p> <ul style="list-style-type: none"> HT Lines HT Pylon ASI Sites RRTS Station Railway Station Hastinapur Wildlife Sanctuary
--	---

Roads and Railway

- National Highway (NH)
- Expressway (DME)
- Ganga Expressway
- State Highway (SH)
- Other Major Roads
- Minor Roads
- Railway line
- Dedicated Freight Corridor (DFC)
- Regional Rapid Transit System (RRTS) Alignment
- Karamay Marg

Boundaries

- Development area Boundary
- Nagar Nigam Boundary
- Village Boundary
- TOD Influence Zone
- Special Development Area (SDA)
- Eco Sensitive Zone Boundary

Board of Meerut Development Authority, Meerut

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1. Silva Kumar J
Commissioner Meerut Division, Meerut | | Chairman, MDA |
| 2. Abhishek Pandey
Vice Chairman, MDA | | Vice Chairman, MDA |
| 3. Deepak Meena
District Magistrate, Meerut | | Member, MDA |
| 4. Amit Pal Sharma
Municipal Commissioner,
(Municipal Corporation, Meerut) | | Member, MDA |
| 5. Anil Kumar Singh
Additional Director, Treasury & Finance, Meerut
(Representative special secretary Finance Expenditure
Control Section-8 Lucknow) | | Member, MDA |
| 6. S.C. Gaur
Chief Coordinator Planner, NCR Planning Cell,
Ghaziabad (Representative of Commissioner NCR
Planning Cell, Ghaziabad, UP Government) | | Member, MDA |
| 7. Krishan Mohan
Associate Planner, Divisional Planning Office, Meerut
(Representative Chief Town and Country Planning
Department, UP) | | Member, MDA |
| 8. Mohit Verma
Executive Engineer (Representative of Superintending
Engineer, Construction Division, Uttar Pradesh Jal Nigam,
Meerut) | | Member, MDA |
| 9. Rajendra Babakar Yadav
Superintending Engineer, Urban Electricity, Meerut | | Member, MDA |
| 10. Rajiv Kumar
Superintending Engineer (Second Circle) UP Housing &
Development Board, Meerut
(Representative of Housing Commissioner UP, Housing
and Development Board, Lucknow) | | Member, MDA |
| 11. Deependra Kumar
Deputy Commissioner, Industries
(Representative, Additional Director Industries,
Meerut Zone, Meerut) | | Member, MDA |
| 12. Nain Singh Tomer
Nominated Member from Government of UP | | Member, MDA |
| 13. Charan Singh Lissai
Nominated Member from Government of UP | | Member, MDA |
| 14. Varsha Kaushik
Nominated Member from Government of UP | | Member, MDA |
| 15. Sri Chandrapal Tiwari
Secretary MDA, Meerut | | Member, MDA |



Town and Country Planning Department U.P. Under the Department of Housing & Urban Planning Government of Uttar Pradesh	Meerut Development Authority Government of Uttar Pradesh

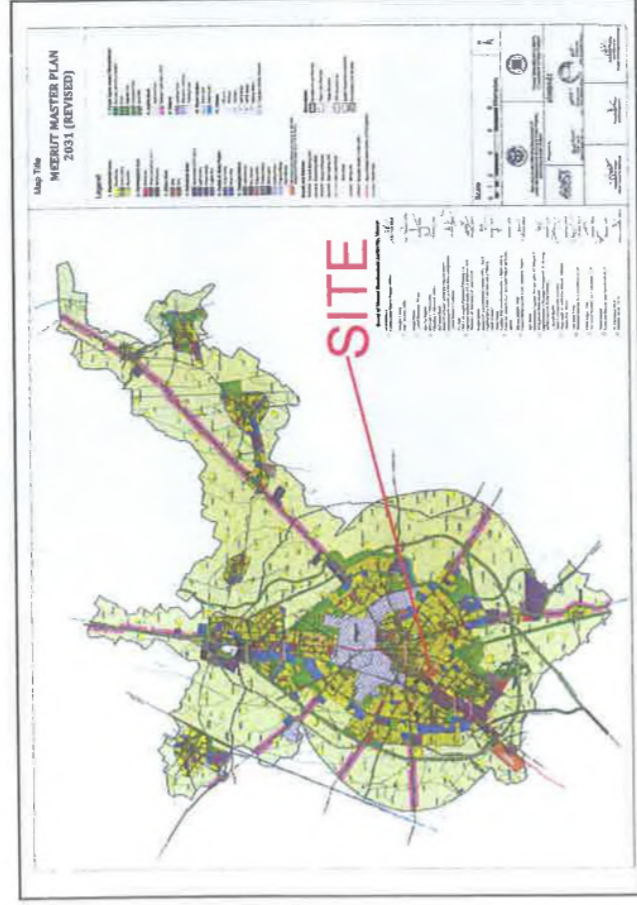
Prepared by

almondz
Town and Country Planning

Akshay Kumar (Town Planner, Almondz)	Akshay Kumar (Junior Town Planner, Almondz)	Anil Kumar (GIS Experts/Draftsman)

Vijay Kumar Singh (Chief Town Planner, MDA)	Chandrapal Tiwari (Secretary, MDA)	Abhishek Pandey (Vice-Chairman Meerut Development Authority)

MASTER PLAN -2031



RBO Directions, 1960

Griha Vyavastha Vibhag Notification No. U.0320-HIXXXVII-50(20)- H-59.-In exercise of the powers conferred by Section 14 of the U.P. Regulation of Building Operations Act, 1958 (U.P. Act No. X30C1V of 1958). The Governor is pleased to issue the following directions for all Regulated Area :

DIRECTIONS

Short title and extent:-

- These Directions May Be Called The A Of U.P. (Regulation Of Building Operations) Directions, 1960 And They Shall Come In To Into Force With Effect From August 1, 1960.
- They Shall Apply To All Areas Notified As Regulated Areas Under The U.P.,(Regulation Of Building Operations) Act, 1958.
- The Provisions Contained In These Directions Shall Be In Addition Fee And To The Provisions Of Any Building By Laws Of Any Local Authority Constituted With The Regulated Area.
- The Term 'Act' Wherever Used In Those Directions Shall Mean The 1 J. 11. (Regulation Of Building Operations) Act, 1958.
- In These Directions Unless The Context Otherwise Requires-
- The Expression 'Colonier' And 'Colony' Shall Have The Same Meaning As Is Assigned To Them Under The U.P. (Regulation Of Building Operations) Regulations, 1960.
- 'Existing Built Up Area' Means The Area Within- A Regulated Area Of Which The Greater Part Has Been Developed As A Business, Industrial Or Residential Area And Which Has Been Provided With An All Essential Facilities Like Roads, Water Supply Sewerage And The Electricity Etc:
- 'Floor Space Index' Means Ratio Between The Net Area Of The Plot And The Total Floor Area Of All The Floors Of The Building,
- 'Estate' Includes And Portion Of Land Within A Regulated Area Which Is Available For Development As A Colony:
- 'Land' Includes Everything On The Land And Under The Land Including Buildings, Roads, Lakes, Rivers, Canals And Ponds, Etc.
- 'Master Plan' Means The Plan Of The Regulated Area Prepared Under Direction 10-A Of These Directions;]
- 'Non-Conforming Use' Means Such Substituting Use Of Land Or Building Within The Regulated Area Since Before The Commencement Of The Act As Is Not Consistent With The Master Plan Of That Area, If Any;
- 'Open Space' Means Any, Land Left Open And Unbuilt Or Laid Out And Developed As A Public Garden Or Park Which Is Being Used For Any Other Public Recreational Purpose;
- Person' Means Any Individual, Society, Colonizer, A Company Or Government Department Other Than The Defence Department Of The Government Of India;
- 'Street Or Road' Means And Highway, Street, Lane, Alley Stairway, Passageway, Footway, Squares Planes Of Bridge, Whether A Thoroughfare Or Not, Over Which The Public Have A Right Of Passage Or Access And Includes All Bunds, Channels, Ditches, Storm Water, Drains, Culvert, Sidewalk Traffic Island, Roadside Trees And Hedges Retaining Walls, Fences, Barriers And Railings Within The Road Lines.
- 2.(i)Every Person Required To Take Permission Under Section 6 Of The Act Shall Make An Application In Writing To The Prescribed Authority In The Form Prescribed From Time To Time By The Controlling Authority And Such Application Shall Be Accompanied By Such Plans And Statements In Triplicate As Are Detailed Thereafter In Direction Nos. 3 And 4: The Plans May Be Ordinary Ferro Prints Of Which One Set Will Be Mounted On Cloth. The Mounted Set Shall Be Maintained In The Office Of The Prescribed Authority For Record.
- (ii) No Application Shall Be Entertained Unless It Is Accompanied With A Receipt Indicating The Deposit Of The Prescribed Charge

Plans to accompany applications for permission

- All Applications For Permission Shall Be Accompanied By The Following Plans:
- A Site Plan (Drawn On A Scale Of Not Less Than 24 Feet To An Inch In Case Of Building Plans And 64 Feet To An Inch In The Case Of Sub Division Of Land) Containing The Following Information
- The Boundaries Of The Site With Dimensions And Also Of Any Contiguous Land Belonging To The Owner, Specifying Khasra Number Or Other Local Denomination Where Available.
- The Position Of The Proposed Building On The Site And Of Other Buildings, If Any, Which The Applicant Intends, To Erect Upon His Contiguous Land And Where The Land Is Sub-Divided, The Boundaries Of The Other Portion Of The Land So Sub Divided And All Adjacent Street, Building And Premises Within A Distance Of 110 Feet Of The Site Or The Contiguous Land.
- The Means Of Access From An Existing Street To The Proposed Building And To Other Buildings, If Any, Which The Applicant Intends To Erect Upon His Contiguous Land.
- The Set Back Of The Building All Around,
- Location Of The Area Within The Master Plan.

- The Position Of All Existing Structures, Kachcha Or Pacca Including Religious, Building, Aerial Lines, Telegraphs And Electric Poles, Trees Etc. Within A Distance Of 50 Feet From The Edge Of The Site.
- The Present And Proposed Use Of The Land Or Site.
- Major Physical Characteristics Of The Land Proposed To Be Developed, The Approximate Locations And Width Of Any Arterial Road, Water Course Etc.
- Scale And North Point.
- Plinth Level And Levels Of Adjacent Roads In Layout Plans.
- Detailed Layout Plan On The Same Scale As The Site Plan Showing Location And Width Of All Streets And Dimensions And Uses Of All Plots In Which The Site Is Proposed To Be Divided And Also Showing
- Location Of Drains, Sewers, Public Spaces, Utility Services, Electric Lines And Sewage.
- Area Set Apart For Road, Open Spaces, Playgrounds, Schools Or Other Public Buildings
- In Distinctive Notations All Uses To Which Land Is To Be Put.
- A Detailed Building Plan Showing -
- Building Elevation And Sections, With Distinct Indication Of Proposed And Existing Works:
- Arrangement For Proper Drainage Including -
- Floor Plans Of All Floors, Together With The Covered Area, Accessory Buildings And Basement Plans And Terrace Plans (Such Drawings Shall Clearly Indicate The Sizes And Spacing Of Supporting Members Sizes Of Rooms Etc.)
- Location Of Essential Services. E.G. W.C. Sink Both And The Like:
- Sectional Drawings Showing Clearly The Sizes Of Footings, Thickness Of Basement Walls And All Roofs, Slabs And Floor Slab, Wall Construction, Sizes And Spacing Of Frame Members, Ceiling Heights And Parapet Of Heights With Their Materials. (The Section Shall Indicate The Drainage And The Slope Of The Roof And At Least One Section Shall Be Taken Through The Staircase).
- All Street Elevations;
- Dimensions Of The Projected Portions Be Void The Permissible Building Line:
- Name And Address Of The Owner Of The Land Or Site:
- Name Of The Engineer Or Architect Supervisor Responsible For The Execution Of The Project, Provided The Valuation Thereof Is More Than Rs. 50,000/
- North Line And Scale Used.

Statements to accompany applications for permission.-

- All Applications For Permission Shall Be Accompanied By The Following Statements-
- A Statement Containing General Specifications Of All Improvements Proposed To Be Made Within The Area. E.G. Grading And Paving Of Roads And Street 1s Provision Of Gutters, Side Drains, Provisions, Of Sufficient And Safe Water Supply And Arrangement Of Sewage Disposal And Lighting And Development Of Parks And Play Fields:
- The Purposes For Which Land Or Structure Is To Be Used And Written Analysis Of Allocation Of Land For Different Purposes:
- Detailed Specifications, Material To Be Used And Estimated Cost Of The Development For The Area;
- Quality And Quantity Of Effluent In Respect Of Industrial Concerns;
- Any Other Statement As May Be Required By The Prescribed Authority With The Approval Of The Controlling Authority.

Land adjoining Government property :-

In case of an application pertaining to land within 100 feet of the property or road maintained by the Public Works Department, Military, Irrigation or any other Government department, or belonging to a Railway Administration, the application shall be in duplicate and the plans in quadruplicate. One copy of application and plans shall on receipt be forwarded by the Prescribed Authority to the Officer-in-Charge of the department, concerned for report before permission is granted and such officer shall report to the Prescribed Authority within thirty days from the date of receipt of the copy of the application whether or not he has any objection to the proposed development of land or construction. In case such officer fails to report within the stipulated period of thirty days. It shall be assumed that he has no objection to the proposed development of land or construction.

Withdrawal of the application:-

If an applicant withdraws the application within fifteen days of the date of the application no action will be taken on his application and the fees paid by him shall be refunded.

Fees.-

In case if the applicant desires that the plans and statements under the Directions 3 and 4 be prepared by the Town and Village Planner, he shall have to pay in advance the fees at the rate prescribed below which shall not be refunded in case of withdrawal of application.

Area of land	Fees
(i) For area not exceeding 25 acres or part thereof.	Rs.15 per acre subject to a minimum of Rs.200
(ii) For an area exceeding 25 acres but not exceeding 100 acres	Rs.15 per acre for first 25 acres and Rs.8 for each additional acre.
(iii) For area exceeding 100 acres.	Rs.15 per acre for first 25 acres, Rs.8 per acre next 75 acres and Rs.5 per acre for each additional acre.

Note 1.-
In case, the applicant does not furnish the survey plan of the area and the Prescribed Authority for the Town and Village Planner is required to carry out the surveys, the applicant shall have to pay the fees at double the rates specified above.

Note 2.-
The above scale fees shall be applicable to the preparation of the layout only. As regards the buildings plans the rates prescribed in Financial Handbook (Annexure C), Volume V, Part I, shall apply.

Note 3.-
No extra charge shall be made for the first seven blue Prints of such plans but payment at the rate of 25 n.p. per square foot subject to maximum of Re. 1 will be charged for every additional blue print of such plans.

Sanctioning of plans and statements.-

- (A) The Prescribed Authority Shall Not Approve The Plans Or 'Statements Unless It Is Satisfied That :
- The Plans And Statements Enclosed With The Application Are In Accordance With The Standards Prescribed Under These Directions. And Contain Sufficient Material To Judge The Suitability Of The Proposed Work.
- The Development And Proposed Use Of The Land And Standards Are In Conformity With The Proposal And Standards Of The Master Plan Of The Regulated Area Approved By The Controlling Authority.
- The Prescribed Fees Have Been Paid To The Prescribed Authority And Attested Copy Of The Receipt Of Such Payments Is Attached.
- The Area Proposed To Be Developed Can Be Economically Served With Such Normal Public Facilities And Services As Are Suitable In The Circumstances Of The Particular Case.
- The Land Proposed To Be Developed Is Suitable For The Purpose For Which It Is Intended And In Particular Where Land Is Intended To Be- Used As A Building Site, It Can Be Used Safely Without Being Flooded Or Without Detriment To Health, Or Public Welfare.
- All Streets, Roads, Open Spaces Have Been Suitably Graded Paved Drained, Sewered And Lighted In Accordance With The Approved Standards And Specifications Of The Prescribed Authority And The Site Is Suitably Drained.
- The Applicant Has Entered Into An Agreement With The Local Body Concerned For The Development Of The Land And For Provision Of Other Amenities And Has Either Deposited The Full Estimated Cost Of The Development And Provision Of Other Amenities With That Local Body In Advance Or Has Given To It A Bank Guarantee Equivalent To Such Cost, Or Has Entered Into An Agreement With That Local Body, Providing That The Full Cost Thereof May Be Realised By It Out Of The Sale-Proceeds Of The Plots That May Be Sold By The Applicant:
- Provided That Any Such Agreement Between The Applicant And The Local Body May Provide For Any Part Of The Development And Provision Of Other Amenities Being Carried Out By The Applicant Himself, However, That In Respect Of Any Such Part He Shall Give Adequate Security To The Local Body To Secure That He Shall Carry Out Such Part Of The Development And Provide Other Amenities In
- Accordance With The Approved Standards And Specifications To The Satisfaction Of The Controlling Authority:
- Provided Further That If The Applicant So Desires He May Mortgage The Entire Land With Local Body Before The Layout Is Sanctioned And Enter Into An Agreement With It Providing That The Plots Shall Be Released For Sale By It On Condition That 50 Per Cent Of The Sale Price Or The Proportionate Cost Of Development And Provision Of Other Amenities Whichever Is Higher, Is Before The Release Of Each Plot. Deposited Towards The Payment Of Development Charges To The Local Body).

- The Prescribed Authority May Either Sanction Or Refuse The Plans And Statements Or May Sanction Them With Such Modification As It May Deem Necessary, And Thereupon It Shall Communicate Its Decision To The Applicant. In The Case Of Refusal. The Prescribed Authority Shall Communicate The Reasons For The Same:
- Provided That In Case Of An Application Pertaining To Land Referred To In Direction No. 5 The Prescribed Authority Shall, Before According Sanction To The Plan, Refer It To Government For Final Approval.
- (C) No Fee Shall Be Refunded In Case Permission Is Not Accorded By The Prescribed Authority The Applicant Shall Be Allowed To Re-Submit Within 1 The Plans And The Period Of One, Year From The Date Of Rejection Statements Without, Any Fee After Complying With All The Objections Raised By The Prescribed Authority. If The Submission Of Plans And Statements Is Made After A Year, Fees Shall Be Paid Afresh.
- (D) If The Plans And Statement Submitted With The Applications Under Directions 3 And 4 Do Not In Any Respect Satisfy The Provisions Contained In These Directions Or Any Regulations In That Behalf The Prescribed Authority May At Any Time Within 60 Days From The Receipt Of The Notice Require The Applicant By Written Notice, To Modify, Amend Or Alter Them In Such Manner As To Bring Them In Conformity With Such Directions Or Regulations.

Duration of sanction. -

- The Sanction Once Given Shall Remain Valid Up To Three Years During Which All Works In Connection With The Execution And Development Of Land Or Estate For The Purpose Of Construction Of Building Shall Have To Be Completed And A Certificate From The Prescribed Authority As To The Suitability For Building Operations Shall Have To Be Obtained:
- Prescribed Firstly That After The Expiry Of The Period Of The Initial Sanction Of Three Years, The Prescribed Authority May On An Application Made By The Colonizer In That Behalf Renew The Sanction For A Period Of One Year At A Time Subject To Such Conditions And Restrictions As The Prescribed Authority May Think Fit To Impose:
- Provided Secondly, That No Renewal Fee Shall Be Charged From Coloniser At The Time Of The First Renewal;
- Provided Thirdly, That The Colonizer, If So Required By The Controlling Authority, Shall At The Time Of Any Renewal Of Sanction To Execute An Agreement Containing Conditions And Restrictions Referred To In The First Proviso And Shall Furnish Such Security Or Securities The Controlling Authority May Demand For The Fulfillment Of Such Agreement
- An Application For Renewal Of Sanction Shall Be Made At Least Two Months Before The Expiry Of The Period Of Such Sanction.
- Nothing In Sub-Para (2) Shall Be Deemed To Affect The Powers Of The Prescribed Authority To Renew The Sanction On An Application Given After The Period Prescribed Therefor.
- Where The Sanction Expires The Colony Shall Be Deemed To Be Without Sanction Until It Is Renewed In The Manner Heretofore Provided.

Powers to stay action where progress is not according to sanctioned plan.-

- Should The Prescribed Authority Determine At Any Time That The Execution Of The Layout Plan And The Construction Or Other Works Is Not Proceeding According To Sanctioned Plans And Statements Or Is Below Specification Or Is In Violation Of Any Provisions Of These Directions Or Any Regulations Or Bylaws For The Time Being In Force It Shall Notify The Person, Who Has Obtained Sanction To That Effect And Require Him To Make Necessary Adjustments And Corrections.
- Should The Person Holding The Sanction Fail To Comply With The Requirement As Aforesaid At Any Stage, The Prescribed Authority May, In Consultation With The Controlling Authority, Cancel The Sanction After Affording Him An Opportunity To Show Cause Against The Proposed Cancellation. On The Cancellation Of The Sanction No Further Works Shall 1)E Undertaken Or Carried Out Or 1)E Permitted At Site Until D Fresh Sanction Has Been Thereafter Obtained.

A. Preparation of Master Plan.-

- If In The Opinion Of The State Government Any Regulated Area Requires To Be Developed According To A Master Plan, It May Cause Such Plan To Be Prepared Either Through The Controlling Authority Or Through Such Other Agency As The State Government May Think Fit.
- The Master Plan Shall Be Comprehensive Plan Showing Therein The Existing And Proposed Location And General Layout Of-
- Arterial Streets And Transportation Lines:
- Residential Sections:
- Business Areas:
- Industrial Areas:
- Educational Institutions:
- Public Parks, Play Grounds And Other Recreational Facilities:
- Public And Semi-Public Buildings: And
- Other Land-Uses Which Are Necessary.

- On Receipt Of The Orders Of The State Government, The Controlling Authority Or The Agency, As The Case May Be, Shall Prepare The Draft Master Plan And Thereafter Publish Notice In At Least One Newspaper Having Circulation In That Area, Indicating The Place Or Places Copies Of The Plan May Be Inspected And Inviting Objections In Writing From The Public With Respect To The Master Plan Within Period Of Not Less Than Thirty Days From The Date Of The Notice Is Published In The Newspaper.
- After Expiry Of The Aforesaid Period, The Controlling Authority Or The Agency, As The Case May Be, If It Deems Necessary, Appoint With The Prior Approval Of State Government A Committee Consisting Of Three Members, One Of Whom Shall Be Town Planner, To Consider The Objections And Submit Its Report Within Such Time As May Be Fixed In This Behalf.
- The Controlling Authority Or The Agency Or The Committee Referred To Above, As The Case May Be Shall Allow Reasonable Opportunity Of Being Heard To Any Person Including Representatives Of Government Department Or Local Authorities Who Have Filed Any Objections And Who Have Made A Request For Being So Heard.
- The Controlling Authority Or The Agency, As The Case May Be, Shall After Considering The Objections And The Report Of The Committee, If Any Finalize The Master Plan And Shall Submit The Master Plan Along With Its Comments To The State Government For Approval.
- The State Government May Either Approve The Master Plan Without Modifications, Or With Such Modifications Or With Such Modifications As It May Consider Necessary Or Reject The Plan With Directions To The Controlling Authority Or The Agency As The Case May Be, To Prepare A Fresh Plan According To Such Directions.
- Immediately After A Plan Has Been Approved By The State Government The Controlling Authority Or The Agency, As The Case May Be, Shall Publish It In Such Manner As The State Government May Specify Stating That The Plan Has Been Approved And Naming A Place Where A Copy Of The Plan May Be Inspected At All Reasonable Hours And Upon The Date Of First Publication Of The Aforesaid Notice The Plan Shall Come Into Operations).

B. Amendment of the Master Plan.-

- If In The Opinion Of The State Government, The Master Plan Of Any Regulated Area Requires To Be Amended, The State Government May Cause The Draft Of Such An Amendment To Be Prepared Either By The Controlling Authority Or By Such Other Agency As The State Government May Think Fit.
- On Receipt Of The Orders Of The State Government, The Controlling Authority Or The Agency, As The Case May Be, Shall Prepare The Draft Amendment Of The Master Plan And Thereafter Publish A Notice For Information Of The Public In At Least One Newspaper Having Circulation In That Area Indicating The Place Or Places Where Copies Of The Draft May Be Inspected And Invite Objections In Writing From The Public With Respect To The Draft Within A Period Of Not Less Than Thirty Days From The Day Of Notice Is Published In The Newspaper.
- After Expiry Of The Aforesaid Period, The Controlling Authority Or The Agency As The Case May Be, If It Deems Necessary, Appoint With The Prior Approval Of The State Government A Committee Consisting Of Three F Whom, Shall Be A Town Planner To Consider The Objections And Submit Its Reports Within Such Time As May Be Fixed In This Behalf.
- The Controlling Authority Or The Agency, Or The Committee Referred To Above As The Case May Be, Shall Allow Reasonable Opportunity Of Being Heard To Any Person Including Representatives Of The Government Departments Or Local Authorities Who Have Filed Any Objections And Who Have Made A Request For Being So Heard.
- The Controlling Authority Or The Agency, As The Case May Be, Shall After Considering The Objections And The Report Of The Committee, If Any Finalize The Draft And Shall Submit Along With Its Comments To The State Government For Approval.
- The State Government May Either Approve The Draft Without Modification, Or With Such Modifications As It May Consider Necessary, Or Reject The Draft With Directions To The Controlling Authority Or The Agency, As The Case May Be, To Prepare A Fresh Draft To Such Directions.
- Immediately After The Draft Amendment Of The Master Plan, The Controlling Authority Or The Agency, As The Case May Be, Shall Publish In Such Manner As The State Government May Specify Stating That The Such Manner As Amendment Of The Master Plan Has Been Approved And Name A Place Where A Copy Of The Amendment Of The Master Plan May Be Inspected At All Reasonable Hours And Upon The Date Of First Publication Of The Aforesaid Notice The Amendment Of The Master Plan Shall Come Into Operations].

Adjustment of boundaries of land in connection with the layout plan.-

- In Pursuance Of These Directions, The Prescribed Authority May For The Purpose Of Securing A Proper Laying Out Of Street Roads And Plots Or For Development Of Any Land Through Which The Street Or Road Is To Run Or For The Widening Of Any Existing Street, Or For The Implementation Of Any Of The Proposals Of The Master Plan, Require The Applicant To Provide For The Following Or Any One Of Them As The Case May Be-
- For The Adjustment Or Alteration Of The Boundaries Of The Land And Any Other Land Adjacent Or Near Thereto And For Effective Exchanges Of Land In Connection Therewith, And
- For The Removal, Modification Of Imposition Of Covenants, Restriction And Conditions Attaching To The Land.
- (2) Should It Be So Necessary To Implement The Provision Of Clause (A) Above The Prescribed Authority May, With The Approval Of The Controlling Authority, Purchase Any Land By Agreement Or By Compulsory Acquisition As The Case May Be.

Existing non-conforming use of land.-

- Any Non-Conforming Use May Continue To Exist With The Following Limitations:-
- Change To Another Non-Conforming Use Will Not Be Permitted
- The Non-Conforming Use Will Not Ordinarily Be Remitted To Be Extended Or Enlarged, Provided That The Controlling Authority May In Special Circumstances, Allow Such Extension Or Enlargement In The General Public Interest Or With A View To Securing Greater Economy In The Working Of The Existing Non-Conforming Use To Such Terms And Conditions And For Such Period As It May Deem Proper.

Street regulations.-

- The Streets To Be Made Shall Comply The Following Requirements:
- Street Continuation.-The Centre Lines Of All Streets And Roads In The Layout Plan Shall Be In Continuance Or Shall Join The Centre Lines Of The Existing Street Or Roads In Adjacent Or Continuous Territory. If Straight Continuances Are Not Physically Possible, Such Centre Lines May Be Continued By Curves.
- Street Width.- (A) Local Streets, Except As Hereinafter Provided, Shall Have A Minimum Width Of 30 Feet But A Street Adjoining A Park. Or Any Open Public Space With Building Only On One Side, May However, Have A Minimum Width Of 25 Feet.
- Streets, Which Are Likely To Be Extended To Serve Other A Those Which Are More Than 400 Feet In Length, Shall Have A Minimum Width Of 40 Feet And Those Which Are More The Feet In Length Shall Have A Minimum Width Of 60 Feet An Which Extend To More Than 2.000 Feet In Length, Shall Minimum Width Of 80 Feet.
- Road On Steep Hill Side.-Registrations Regarding The Width Of Local Streets In Steep Bill Side May Be Relaxed By The Prescribe Authority To Suit The Contour. With The Prior Approval Of The Controlling Authority.
- Inter-Section Of Streets.-Streets Shall Intersect One Another At Right Angles Or Near To A Right Angle As May Be Practicable But No Inter-Section Shall Be At An Angle Less Than 30 Degrees.
- Sanitary Lanes.-Where No Sewer Line Exists Sanitary Lane With A Minimum Width Of 12 Feet May Be Provided For The Disposal Of Refuse In The Rear Of All The Plots On Which No Houses Are To Be Constructed.
- Rounding Off At Inter-Section.-Rounding Off With 10 Feet Radius Shall Be Provided At Each Inter-Section.
- Lead End Street.-Where A Lead End Street Is Permitted, A Adequate Turning Area Of A Minimum Radius Of 30 Feet Shall T Provided And The Length Of Such Street Shall Not Exceed 200 Feet.
- Set Back Of Building- In Existing Built Up Areas, If A Building Or Part Thereof Is To Be Erected On A Site, Abutting A Street Less Than 12 Feet In Width The Owner Of The Site Shall Be Required To Leave Unbuilt Such Portion Of The Site As Falls Within 6 Feet From The Centre Of The Street. He Shall Also Be Required To Provide Further Set Back Of At Least 4 Feet Width In Front Of Part Thereof, Which Is Proposed To Be Erected.
- (ix) Length Of Blocks.-Blocks Shall Not Exceed 60 Feet In Length. Unless On The Basis Of Previous Adjacent Layout Or Topographical Conditions, A Variation From The Requirement Has Been Allowed By The Prescribed Authority.

Percentage of area under open spaces, roads, and streets.-

- Ordinarily Not Less Than 10 Per Cent, Of The Total Area Of The Land Covered By A Lay-Out Plan Relating To The Sub-Division Of Land Or For The Development Of Any Street Shall Be Provided As Open Spaces For The Purpose Of Children's Park Or Other Outdoor Recreational Use.
- Where Due To Incorporation Of The Streets Proposals Of The Master Plan In The Lay-Out The Percentage Under Roads And Open Spaces Exceeds 45 Per Cent Of The Total Area. The Prescribed Authority May, With The Approval Of The State Government, Pay Compensation For Such Excess.

Utilization of open spaces.-

Areas provided for open spaces shall not be built upon in any way or used for purposes other than parks, playgrounds or other recreations. These may, however, be permitted by the Prescribed Authority to be used for purposes of public entertainment for a period not exceeding 90 days unless, for special reasons to be recorded the Prescribed Authority may grant a further extension not exceeding 30 days. In lieu of this permission, no permanent structures shall be built upon the land and any structures built during the period shall be removed at the end of the period to which the permission relates. All structures temporarily built upon the land shall conform to such restrictions as the Prescribed Authority may deem fit to impose.

Suitability of the site for development.-

No building shall be erected on a site liable to flood or on a slope forming an angle of more than 45 with the horizontal plain or on soil unsuitable for percolation or in sandy beds, or on site which comprises or includes a pit, a quarry or other excavation, or on damp site or filled up site, unless in the case of filled up site, the foundations are laid on firm soil.

Minimum size of plot.-

- Every Plot For Residential Use Shall Have An Area Of Not Less Than 1.800 Sq. Ft. In The Case Of Existing Developed Areas. The Minimum Area Of Such A Plot May Be Permitted To Be 1900 Sq. Ft.]. In Exceptional Cases, However, The Total Area Required For Construction Of Building For Residential Or Business Purposes May Be Reduced By The Prescribed Authority With The Consent Of The Controlling Authority.
- The Minimum Area For An Industrial Plot Shall Not Be Less Than 6.000 Sq. Ft.

Number of building on each plot.-

- Not More Than One Building Shall Be Erected On Any One Plot:
- Provided That The Aforesaid Restrictions Shall Not Apply To The Construction Of Kitchen, Store, Servant Quarters And Garage

Yard and set back limits.-

- Each Structure Hereinafter Erected Shall Be Provided With The Front Side And Rear Yard As Under:
- 10 12 5 10 10

From 251 to

Size of plot	<u>Residential Area</u>			<u>Business Area</u>			<u>Factory Area</u>		
	Front	Rear	side	Front	rear	Side	Front	Rear	Side
Upto 250 sq Yds									
500 sq yds	15	20	7-1/2	10	15				
From 501 to 1,000 sq yds	20	25	10	15	20				
More than 1,000	30	35	10	15	25				

Note 1.

In case of corner plots side space along the street shall not be less than the minimum, front yard require on adjoining plot fronting on such side street

Note 2 :

In case of business area front yard shall be in the form of a contiguous arcade and will be utilised as a covered footpath and no obstruction shall be allowed nor shall any construction on the first floor on such arcade be permitted.

Note 3:

- In Exceptional Circumstances, The Prescribed Authority With The A Approval Of The Controlling Authority Relax Their Requirements Of Yards As Mentioned In The Above Table.
- Houses, Whether Semi Detached Or Detached, Shall Be Given A Side Yard Not Less Than That Specified Above. In Case Of Semi Detached Houses The Side Which The Side Yard Is To Be Left Shall Be Prescribed By The Prescribed Authority.
- In Case Of Terraced Houses Or Contiguous Row Of Houses The 8 Yard Mentioned In The Table Above Shall Not Be Left Except In Corner Plots.
- On Plots Occupied By Residential Buildings Only, Not More Than Per Cent Of The Length Of The Rear Yard May Be Occupied By One Storey Building Of Accessory Use, Such As Kitchens Store, W.C. Bath, Servants Quarters And Garage.

Site Coverage.-

- The Maximum Covered Area Of Different Classes Building Shall Be Governed By The Following Conditions:
- In Business Or Commercial Premises.-The Covered Area May Extend To A Maximum Of 75 Per Cent Of The Total Area Of Plot Provided That There Is Arrangement For Sufficient Off Street Facilities For Parking, Loading And Unloading Of Vehicles On Same Plot Or Building.

In industrial premises.-

- The Covered Area May Extend To A Maximum Of 60 Per Cent, Of The Total Area Of The Plot Provided That The Remaining Area Is Sufficient For The Facilities Of Parking, Loading And Unloading.
- Residential Premises.-The Covered Area Shall Be As Under:-
- Upto 250 Sq. Ft. 66 Per Cent. Of The Plots Area.
- From 251 To 500 Sq. Yds. First 250 Sq. Yds. At 66 Per Cent Of The Total Area Of Plot Or A Fraction Thereof.
- Next 50 Sq. Yds. At 50 Per Cent. Of The Total Area Of Plot Or Fraction Thereof.
- From 501 To 1,000 Sq. Yds. First 250 Sq. Yds. At 66 Per Cent. Of The Total Area Of Plot.
- Next 250 Sq. Yds. At 50 Per Cent. Of The Total Area Of The Plot.
- Next 500 Sq. Yds. Or Fraction Thereof At 40 Per Cent. Of The Total Area Plot.
- More Than 1,000 Sq. Yds. First 250 Sq. Yds. At 66 Per Cent. Of The Total Area Of Plot.
- Next 250 Sq. Yds. At 50 Per Cent. Of The Total Area Of Plot.
- Next 500 Sq. Yds. At 40 Per Cent. Of The Total Area Of Plot.
- Above 1,000 Sq. Yds. Or Fraction Thereof At 33 Per Cent Of The Total Area Of Plot.

Minimum size and requirement of ventilation for a habitable room:

- The Minimum Area Of A Habitable Room Shall Not Be Less Than 100 Sq. Yds. With A Width Not Less Than 9 Feet And The Minimum Area Of Kitchen, Bath, Latrine : And Combined Bath And Latrine Shall Not Be Less Than 60 Sq. Ft., 16 Sq. Ft. And 12 Sq. Ft. And 28 Sq. Ft. Respectively. It Shall Derive Its Ventilation Through An Open Verandah Or Directly From A Street Or A Courtyard.
- Every Room Except Store Shall, For Admission Of Light Have At Least One Window, Opening Directly To Open Air, Or In Open Verandah. The Aggregate Open Area Of All The Windows Shall Not Be Less Than 10 Per Cent Of The Floor Area.
- The Dimensions Of The Courtyard Shall Not Be Less Than Half The Height Of Each Of The Opposite Side Walls.

Height.-

- The Maximum Height Of Any Building Shall Be Subject To The Limit That No Part Of Such Building Is Out By A Plan Drawn At 45 Degrees Angle From The Opposite Edge Of The Road Or Street.
- Provided That In The Developed Areas Construction Of A Building With Ground Floor, First Floor And A Manti On The Second Floor Shall Be Permitted Even Of It Goes Beyond The Plan Drawn At 45 Degrees Angle From The Opposite Edge Of The Road Or Street.
- The Height Of All Rooms Likely To Be Used For Habitation Shall Not Be Less Than 10 Feet Measured From The Surface Of The Floor To The Lower Point Of The Ceiling:
- Provided That The Minimum Headway At Any Point In The Room Shall Not Be Less Than 9 Feet.
- In Cases Of Public Or Religious Buildings The Domes, Minarets And Shikars Shall Be Exempted From Height Limitations.

Architectural control.-

- The Prescribed Authority May Provide For All Or Any Of The Following:
- Compulsory Height On The Front Or Side Exposed To View From Street Or Road Up To Which A Building Shall Have To Be Erected.
- Compulsory Height Floors:
- Compulsory Height And Design Of Cornice Stills, Top Of Windows, Sunshades Projection In The First And Higher Floors.
- Compulsory Building Line Along With Building, Shall Have To Be Erected.
- Compulsory Type Design Of Balconies.
- Compulsory Design Of Front Facade Of The Building.

Car Parking.-

- The Prescribed Authority May In The Case Of Sub-Division Of Land Direct The Applicant To Provide Within The Limit Specified Under Clause (A) Of Direction No.14. Such Off-Street Parking Spaces As It May Consider Necessary.
- No Off-Street Parking Space Shall Be Less Than 200 Sq. Feet In Area

Power of State Government to review orders passed under any of the foregoing directions.-
The State Government may examine, Moto or otherwise, any order passed by the Prescribed Authority or the Controlling Authority under any of the forgoing directions with a view to satisfying itself as to the corrections legality or propriety thereof and may pass such orders as it may deem fit.

Comments

Direction No. 25 is unauthorized in so far as it empowers the State Government to interfere directly with orders passed by the Prescribed Authority in specific cases.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

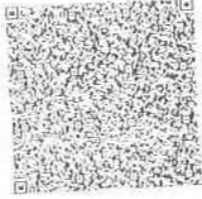


IN-UP99050394245382W



Certificate No.
Certificate Issued Date
Account Reference
Unique Doc. Reference
Purchased by
Description of Document
Property Description
Consideration Price (Rs.)
First Party
Second Party
Stamp Duty Paid By
Stamp Duty Amount(Rs.)

: IN-UP99050394245382W
: 26-Sep-2024 11:35 AM
: NEWIMPACC (SV)/ up14224904/ MEERUT SADAR/ UP-MRT
: SUBIN-UPUP1422490494922118753499W
: ABDUL AZIZ
: Article 4 Affidavit
: Not Applicable
: :
: ABDUL AZIZ SO MR NAWAZ KHAN
: Not Applicable
: ABDUL AZIZ SO MR NAWAZ KHAN
: 10
: (Ten only)



शपथ-पत्र

समक्ष : श्रीमान सक्षम अधिकारी महोदय,

शपथ-पत्र ओर से अब्दुल अजीज पुत्र जनाब नवाज खान निवासी लिसाड़ी दरवाजा, मेरठ निम्न प्रकार है :-

- (1) यह कि मैं शपथपूर्वक कथन करता हूँ कि शपथकर्ता के 30 वर्ष पूर्व साईपुरम, नूर नगर, मेरठ के नाम से सम्पत्ति विक्रय की थी।
- (2) यह कि मैं शपथपूर्वक कथन करता हूँ कि मुझ शपथकर्ता ने उक्त सम्पत्ति का नक्शा आज तक अप्रैव्यूड (पास) नहीं कराया है तथा उक्त सम्पत्ति साईपुरम, नूर नगर, मेरठ के नाम से आज तक अनअप्रैव्यूड कालोनी (अनाधिकृत कालोनी) है।
- (3) यह कि मैं शपथपूर्वक कथन करता हूँ कि इस शपथ-पत्र की धारा 1 ता 2 तक का कथन मेरे निजी ज्ञान में सत्य है कुछ भी असत्य नहीं है और ना ही छिपाया गया है। ईश्वर मेरी सहायता करे।

ATTESTED NOTARY

दिनांक : 26/09/2024
प्रमाणित स्थान : मेरठ

Sanjeev Bhardwaj
Advocate, Meerut

हो शपथकर्ता

भारतीय गैर न्यायिक

दस
रुपये

TEN
RUPEES

Rs.10

INDIA

INDIA NON JUDICIAL

87AE 650668

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

शपथ-पत्र

समक्ष : उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ।

शपथकर्ता : श्री मधुकर सहाय पुत्र स्व० श्री महेशचन्द्र, निवासी- 72/511, अग्रसेन विहार, जानसठ रोड, मुजफ्फरनगर, कार्यालय- यश-मधु एण्ड एसोसिएट्स, ए-1, ए-4, अग्रवाल मार्केट, महावीर चौक, मुजफ्फरनगर।

यह कि मेरा उपरोक्त नाम व पता सही है।

यह कि मुझे आज दिनांक 06.07.2024 को प्राधिकरण में साईपुरम कालोनी, दिल्ली से मेरठ का तथाकथित तलपट मानचित्र मेरे द्वारा तैयार किया गया है अथवा नहीं, की पुष्टि हेतु बुलाया गया।

यह कि तथाकथित साईपुरम कालोनी का तलपट मानचित्र मेरे द्वारा तैयार नहीं किया गया है तथा न ही मेरे द्वारा उक्त मानचित्र पर हस्ताक्षर किया गया। उक्त मानचित्र पर केवल मेरा नाम तथा सी.ए. नम्बर अंकित है, जबकि मेरे द्वारा सदैव से मानचित्र मेरे हस्ताक्षर द्वारा दाखिल किये जाते हैं। उक्त तलपट मानचित्र पर मेरा नाम कूटरचित तरीके से लिखा गया है।

3. उपरोक्त कथन मेरे निजी ज्ञान एवं विश्वास में सत्य है।

स्थान : मेरठ।

दिनांक :

6th July 24.

ATTESTED
NOTARY
6/7/24

शपथकर्ता

(Signature)

मेरठ विकास प्राधिकरण

पृष्ठ संख्या ① नोद शिद

जोबल अधिकारी/सचिव/उपाध्यक्ष महोदय,

वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा अवैध कालोनियों पर प्रभावी कार्यवाही की जा रही है, जिसमें सील/ध्वस्तीकरण आदि की कार्यवाही शामिल है। अतः ऐसे में अवैध कालोनियों के निवासीगण/क्षेत्रीय प्रतिनिधिगण द्वारा कार्यालय में उच्च अधिकारियों से तगातार सम्पर्क किया जा रहा है तथा शासनादेश के अनुसार दि०-०५.०८.२००८ से पूर्व की निर्मित कालोनियों पर दण्डात्मक कार्यवाही के स्थान पर विकास/अग्रिम शमन शुल्क जमा कराने का अनुरोध किया जा रहा है।

अतः उपरोक्त स्थिति में दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रस्ताव है कि विनियमितकरण के शासनादेश के अनुसार विन्धित अवैध कालोनियों में निम्न शर्तों के अधीन शमन शुल्क/विकास शुल्क अनुमानित जमा करने की अनुमति प्रदान करने का कष्ट करें।

1. नियमितकरण उपरान्त जमा धनराशि का समायोजन कर दिया जायेगा।
2. नियमितकरण न होने की दशा में अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण से पूर्व जमा धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।
उपरोक्तानुसार प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

सचिव/सचिव/उपाध्यक्ष

09/10/2013
मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ

10/10/2013 20-B 9.10.13 2.0.A.Z

15/10/13
एस.पी. सिंह
मुख्य अभियन्ता

10/10
मेरठ विकास प्राधिकरण
सचिव कुमार
उपाध्यक्ष
मेरठ विकास प्राधिकरण

की सूची।

क्र०सं०	कालोनी का नाम	क्र०सं०	कालोनी का नाम
	जयदेवी नगर विस्तार गढ़ रोड	39	चन्द्रशेखर नगर भोला रोड
	विद्यानगर गढ़ रोड	40	गुप्ता विहार
	नेहरू नगर विस्तार सूरजकुण्ड	41	सन्त विहार टी०पी० नगर
	फूलबाग विस्तार सूरजकुण्ड	42	इन्द्रापुरम निकट बागपत रोड
	भवानीपुरम जेलचुंगी	43	उत्तमनगर टी०पी० नगर
	अशोकनगर जेलचुंगी	44	मीनाक्षीपुरम, एक्स० मवाना रोड
	सत्राट एन्कलेव गढ़ रोड	45	शिवनगर
	हरिलोक साकेत	46	देवनगर कंकरखेड़ा
	आमानगर	47	भरत विहार
	जनकपुरी, गढ़ रोड	48	नटेशपुरम कंकरखेड़ा
	सजय नगर, नरालाबट्ट	49	रामनगर एक्स० कंकरखेड़ा
	तिलकपुरम, रोहटा रोड	50	अशोकपुरी एक्स० कंकरखेड़ा
	प्रेमविहार दिल्लीरोड	51	मंगलपुरी कंकरखेड़ा
	शिवशक्ति नगर, ब्रह्मपुरी	52	शास्त्री कालोनी कंकरखेड़ा
	आर०के० पुरम दिल्ली रोड	53	कृष्णा कालोनी, कंकरखेड़ा
	ज्वालापुरी दिल्ली रोड	54	विकासपुरी रोहटा रोड
	अग्रवाल कालोनी दिल्ली रोड	55	हराश विहार रोहटा रोड
	साइपुरम नईलो फाटक	56	तेजविहार एक्स० रोहटा रोड
	इन्द्रापुरम गंगोलरोड	57	जवाहर नगर रोहटा रोड
	शिव एन्कलेव	58	सैनिक विहार रोहटा रोड
	अम्बेडकर नगर	59	विकास एन्कलेव रोहटा रोड
	आशियाना कालोनी लिसाड़ी रोड	60	अनूप नगर फाजलपुर रोहटा रोड
	इकबाल नगर लिसाड़ी रोड	61	हरिनगर श्रद्धापुरी
	जमुना नगर लिसाड़ी रोड	62	हरवंश विहार गढ़रोड
	श्याम नगर एक्स०	63	परिवहन पुरम रुड़की रोड
	शौकत नगर लिसाड़ी रोड	64	दीनबन्धु सहकारी आवास समिति
	ईदगाह कालोनी लिसाड़ी रोड	65	राजवंश विहार गढ़रोड
	चमन कालोनी लिसाड़ी रोड	66	जनता कालोनी गढ़ रोड
	समर कालोनी लिसाड़ी रोड	67	दुर्गा कालोनी पावली के पास
	हुमायूँ नगर पिलोखड़ी रोड	68	शमविहार
	अहमद नगर पिलोखड़ी रोड	69	गंगासागर फेस-प्रथम को नवराबर में
	जाकिर कालोनी एक्स०	70	श्याम विहार
	इन्द्रानगर एक्स० ब्रह्मपुरी	71	सजय विहार
	शिवराम पुरम	72	चमन विहार
	मोना विहार, रोहटा रोड	73	आजाद विहार
	दिलावर पैलेस रोहटा रोड	74	उत्तराखण्ड कालोनी गढ़ रोड
	मुल्ताननगर बागपत रोड	75	प्रायभीमनगर गढ़ रोड
	रतननगर बागपत रोड	76	प्रतापविहार नूर नगर लिसाड़ी रोड

78	हनुमान विहार-2	112	ईशा पुरम मवाना रोड
79	दिलशाद कालोनी	113	ग्रीनपार्क मवाना रोड
80	फुलवारी कालोनी	114	रक्षापुरम एक्स0 मवाना रोड
81	वृज विहार दिल्लीरोड निकट फलाईओवर	115	ईशापुरम एक्स0 मवाना रोड
82	अनाम कालोनी गंगोल रोड	116	अशोक विहार
83	प्रेमनगर सरधना रोड	117	प्रीतविहार नौचन्दी
84	विष्णुपुरम रोहटा रोड	118	जैदीफार्म सोसायटी नौचन्दी
85	कविनगर रोहटा रोड	119	करीम नगर नौचन्दी
86	शमागार्डन रोहटा रोड	120	डबाईनगर हापुड रोड
87	श्रीराम विहार रोहटा रोड बाईपास	121	दधीच कालोनी नौचन्दी
88	मंगलम वाटिका	122	आर0के0 पुरम कंकरखेड़ा
89	कृष्णा वाटिका	123	ओमविहार भोलारोड
90	न्यू सैनिक कालोनी-कंकरखेड़ा	124	अंकुर कालोनी खडौली
91	ओमनगर कंकरखेड़ा	125	शर्मा कालोनी बारापाल रोड
92	अनाम कालोनी श्रद्धापुरी के पीछे	126	भीमनगर गढ रोड
93	हरिनगर सेक्टर 2 के पीछे श्रद्धापुरी	127	जसवन्त नगर मलियाना
94	सन्तविहार सरधना रोड	128	शर्मा कालोनी
95	अनाम कालोनी खिर्वा रोड	129	बसन्तकुंज रोहटा रोड
96	अनाम कालोनी बाईपास पेट्रोलपम्प के पीछे	130	श्रद्धापुरी-1 सेक्टर-1 के पीछे
97	लक्ष्मी नगर रोहटा रोड	131	श्रद्धापुरी-1 सेक्टर-4 के पीछे
98	अनाम कालोनी निकट सैनिक विहार	132	पी0आर0 एन्कलेव गंगानगर
99	रैनबसेरा सरधना रोड	133	नारायणपुरम
100	नेहरू नगर विस्तार	134	मलियाना एक्स0
101	इन्द्रापुरम गंगोल रोड भाग-1	135	अनाम कालोनी नंगलाताशी
102	शोकतनगर लिसाडी रोड	136	अनाम कालोनी दार्तलरोड
103	देवनगर रूडकी रोड	137	अनाम कालोनी मौहम्मदपुर
104	सरस्वती लोक फेस-2 नूरनगर दिल्ली रोड	138	विकास एन्कलेव एक्स0 रोहटा रोड
105	अनाम कालोनी खिर्वा रोड	139	अनाम कालोनी सैनिक विहार के पीछे
106	आजाद विहार	140	अनाम कालोनी अशोका स्कूल के पास नंगलाताशी
107	न्यू सैनिक कालोनी कंकरखेड़ा		
108	एकता कालोनी नूर नगर		
109	शालीमार गार्डन पिलोखडी रोड		
110	ईदगाह गोल्डन कालोनी लिसाडी रोड		

न्यायालय मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट मेरठ

वाद संख्या
सरकार

7117/05

वनाम रज्जुवीर सिंह रणवीर सिंह

अन्तर्गत धारा 140A Act.

धानाध्यक्ष

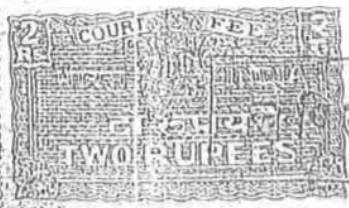
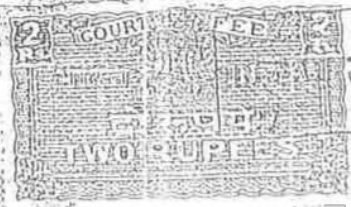
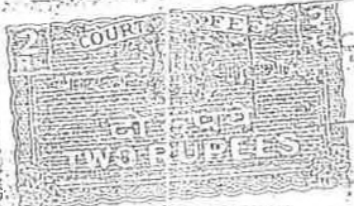
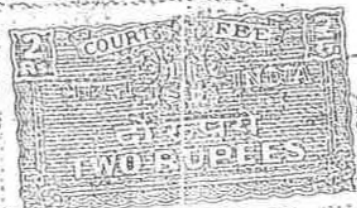
रज्जुवीर

उपरोक्त आद में अभियुक्त ने न्यायालय में अपना वाद तय करा लिया है। इसके विरुद्ध समस्त कार्यवाही निरस्त की जाती है।

यदि कोई वारन्ट तामील हेतु लम्बित हो तो तुरन्त इस न्यायालय को बिना तामील वापिस लौटा दें।



रज्जुवीर सिंह
मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट
मेरठ



हुत

हुत

हुत

न्याय मण्डल नं-१ रायपुरा
 न्यायालय नं-६०० II
 द्वारा 145 द० प्र० लाई०
 त्रिपुरा न्याय मण्डल
 न्याय मण्डल नं-१ रायपुरा
 न्याय मण्डल नं-१ रायपुरा

न्यायालय अवर नगर साजपुर 811001

वाद नं०: 03/2001 अन्तर्गत धारा: 145 दण्ड प्रक्रिया संहिता
अध्य सहाय आदि बनाम रज्ज्वीर सिंह आदि ।
थाना: ब्रह्मपुरी, मेरठ ।

निर्णय - / रज्ज्वीर सिंह दि० 22/11/02

प्रस्तुत कार्यवाही दण्ड प्रक्रिया संहिता की धारा 145 के अर्धीन थानाध्यक्ष, ब्रह्मपुरी, मेरठ की आदेश/नया नगरी दिनांक 21.3.2001 प्रस्तुत करते हुए अवागत करा है कि साईपुरम में भूमि छपरा संख्या 2085, 2082 के अधिस्त्व/कब्जे के संबंध में दोनों पक्ष अपना-अपना दावा का रहे है, इसी विवाद को लेकर विष्कीण के विरुद्ध अन्तर्गत धारा 107/116दण्डप्रक्रिया संहिता की कार्यवाही भी की गयी तथा थानाध्यक्ष, ब्रह्मपुरी की आदेश से सन्तुष्ट होकर न्यायालय द्वारा विष्कीण के विरुद्ध दिनांक 22.3.2001 व प्रारम्भिक आदेश अन्तर्गत धारा 145/18 दण्ड प्रक्रिया संहिता निर्गत किया गया।

द्वितीय पक्ष ने अपनी आपत्ति में कथन किया है कि विवादित छपरा नं० 2082 व 2085 स्थित कच्चा मेरठ की भूमि है जिसे इनके द्वारा भूमि के असल मालिकान से खजुरिये बेनाम दिनांक 22.1.2001, 31.1.2001 एवं 6.2.2001 कन आठ बेनामों के माध्यम से अधिस्त्व/कब्जे में खरीदा गया है तथा खरीदारान बेनामों के दिनांकों से ही उस पर काबिजे पर दखल बने आ रहे है तथा विवादित भूमि पर आपत्तिस्तकतिगण के द्वारा निर्मित बाजन्नी बाल आदि बनी हुई है तथा एक कोठे की चारों तरफ की दीवारें बनी हुई है, केवल उत्त पडना शेष है तथा आपत्तिस्तकतिगण के भवन निर्माण सामग्री, ईंट, बाल रोड़ी बदरपुर आदि विवादित भूखंडों पर रखी हुआ है। आदेश अन्तर्गत धारा 145/18 के पारित होने से 2 माह पूर्व से आपत्तिस्तकतिगण का विवादित पर कब्जा चला आ रहा है। प्रारम्भिक आदेश कानूनन गत है तथा इनके द्वारा इसे हस्त करने का अनुरोध किया गया।

प्रथम पक्ष ने अपनी आपत्ति में कथन किया है कि आदेश दिनांक 23.3.2001 अन्तर्गत धारा 145/18 सी०आर०पी०सी० थाना ब्रह्मपुरी की चालाकी रिपोर्ट दिनांक 21.3.2001 के आधार पर पारित किया गया, जो कानूनी नहीं है, क्योंकि द्वितीय पक्षकारान बिना किसी औचित्य के अपने जोग के बल पर साईपुरम देहली रोड मेरठ स्थित सार्वजनिक सम्पत्ति/पार्क को नाजायज रम ले खपना चाहते है। विवादित पार्क छपरा नं० 2082 व 2085 रकबा लगभग 2604 वर्ग मत्र लगभग 20 वर्ष पहले से साईपुरम कालोनी के अस्तित्व में आने के समय से ही मौके पर बना है, जिसका निर्माण पूर्व भू-स्वामी द्वारा उत्तर प्रदेश नगर निगम/जन अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत मेरठ विकास प्राधिकरण के द्वारा करे तथा जन अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा के-आउट प्लान पास करने के परवाह विधिक रम



पञ्चम मानचित्र 62 एम.डी.ए. दिनांक 30.12.02 जिसे विवादित सम्पत्ति
 59.40 एकर से प्रदर्शित है मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा स्वीकृत मानचित्र के
 अनुसार सार्वभूमि कालोनी का विकास हुआ तथा सार्वभूमि कालोनी आसद होने के पश्चात्
 सार्वभूमि कालोनी के भवन स्थापित एवं आस-पास की फेन्दीयों के भवन स्थापित एवं
 कार्यवाहियों ने आपस में सहयोग कर उक्त पार्क को विकसित किया तथा सार्वभूमि कालोनी
 के निवासी तथा आस-पास की फेन्दीयों के स्वामी व कार्यवाही उक्त पार्क को सार्वजनिक
 रूप से उपयोग में लाने में आगे बढ़े है तथा आने सामाजिक, पारिवारिक, सामिक, शैक्षणिक
 एवं सांस्कृतिक क्रियाकलापों एवं आयोजनों को भी उक्त पार्क में ही आयोजित करते है,
 जब कि द्वितीय पक्षकारान् उपरोक्त पार्क, जो कि सार्वजनिक सम्पत्ति है तथा आम
 जनता जिसको सार्वजनिक प्रयोग में आने के लिए ले रही है, को अपने जोग के ताल पर
 पूर्ण दस्तावेज देना कर स्थापना चाह रहे है।

द्वितीय पक्षकार की ओर से प्रथम पक्ष द्वारा निहित कथन के प्रति प्रतिक्रिया प्रस्तुत
 कर उक्त उल्लिखित किया है कि आदेश दिनांक 25.3.2001 वापिस किये जाने व रद्द
 किये जाने योग्य है। विवादित स्थल सार्वजनिक पार्क नहीं है, बल्कि प्रथम पक्ष के द्वारा
 खरीद की गई भूमि है। विवादित भूमि कालोनी सार्वजनिक नहीं है। विवादित भूमि का कुल
 क्षेत्रफल 2604 वर्ग मीटर है, बल्कि कुल रकबा 2598 वर्ग मीटर है। विवादित भूमि पर बीस
 वर्ष पूर्व अध्या कभी भी कोई पार्क नहीं बना है, उक्त भूमि का कोई ले आउट प्लान कभी
 पास नहीं कराया गया और ना ही मेरठ विकास प्राधिकरण अध्या नगर विभाग मेरठ से
 कालोनी की स्वीकृति कभी ली गयी है अगर मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा कभी कोई
 ले आउट प्लान पास दर्शाया गया है तो वह अध्या गलत एवं पज्जी है, विवादित प्राधिकरण
 द्वारा कालोनी की स्वीकृति विकास आर्जेन जमा कराने के पश्चात् ही प्रदान की
 गयी है। कालोनी 62 एम.डी.ए. दिनांक 30.12.02 पज्जी कागज है जो कि राज्य में



कोई नया पास नहीं कराया गया है तथा विवादित भूमि द्वितीय पक्ष की
 है एवं द्वितीय पक्ष विवादित भूमि पर प्रारम्भिक आदेश के दिनांक को ल उसके
 पूर्व से लगातार कार्यवाही करे आ रहे है

प्रथम पक्षकार की ओर से कोई क्लेम दाखिल नहीं किया गया। द्वितीय पक्षकार की
 समर्थन के समर्थन में
 और मेरठ दिनांक 10.2.2001, 23.2.2001, 17.2.2001, 10.2.2001, 13.2.2001,
 15.2.2001, 17.2.2001 एवं 17.2.2001, 11.2.2001, 10/17.2.2001 एवं 18.2.2001
 रजिस्टर ऑफ़ दिस प्लान दिनांक 31.1.2001 और चार असल
 जमाने दिनांक 6.2.2001 दाखिल किये गए। द्वितीय पक्षकार की ओर से अपने क्लेम के
 समर्थन में श्री रजिस्टर ऑफ़ दिस श्री मेरठ विकास प्राधिकरण, श्री रजिस्टर ऑफ़ दिस श्री

मेरे द्वारा दिये गए आदेशों की विस्तृत बहस सुनी गयी तथा पत्रावली पर उपरोक्त अभिलेखों का गहनतापूर्वक अध्ययन किया गया। वाद का निस्तारण गुप्त दोष के आधार पर किया जा रहा है। प्रस्तुत वाद में दण्ड प्रक्रिया संहिता की धारा 143 के अन्तर्गत यह तम करना है कि प्रारम्भिक नोटिस जारी होने की तिथि को तथा उसके दो माह पूर्व विवादित भूमि पर किसका कब्जा रहा है। थानाधिका, ब्रह्मपुरी मेरठ की चालानी रिपोर्ट के साथे सैन्य कार्यालय मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ द्वारा स्वीकृत कालोनी के मानचित्र नं० 61 एम.डी.ए. दिनांक 30.12.82 से दिनांक 29.12.83 तक की जो छाया-प्रति सैन्य की है, उस पर वास्तुविद निधोजक एवं सचिव के हस्ताक्षर नहीं हैं न ही स्वीकृति का पत्र सैन्य है तथा न ही किसी अधिकारी अथवा अधिकृतों द्वारा प्रमाणित नहीं है। वैसे भी वाद में भूल प्रति लगाया जाना आवश्यक है। भूल प्रति को लगाने का दायित्व प्रथम पक्षण का होता है। द्वितीय पक्षण की ओर से ईट, सीमेन्ट ब्रू करने आदि की मूल रसीदें, आठ असल बेनामे दाखिल किये हैं तथा रघुवीर सिंह पुत्र श्री मेघ सिंह निवासी साईपुरम ने अपने बयान में अंकित कराया है कि विवादित भूमि खता नम्बरान 2082, 2085 स्थित कस्बा मेरठ के पूर्व मालिकान श्री मेनुददीन, अजीज अहमद व शलाउददीन निवासी मेरठ शहर थे, जो इस पर दाखिल व काबिज थे। इस भूमि के संबंध में मालिकान ने कोई ले-आउट प्लान व नक्शा नगर पालिका अथवा मेरठ विकास प्राधिकरण से पास नहीं कराया था और ना ही नक्शा पास कराने की कोई फीस मेरठ विकास प्राधिकरण अथवा नगर पालिका में जमा नहीं करायी गयी। भूमि का कोई ले-आउट प्लान किसी स्तम अधिकारी/एधाटी से पास नहीं कराया गया है। इस भूमि को मेने खरिये बेनामा तारीख 31.1.2001, 22.1.2001 द्वारा द्वितीय पक्ष के मय रघुवीर सिंह, श्रीमति सुमरानी पति श्री रघुवीर सिंह, देवेन्द्र सिंह पुत्र अजमेर सिंह, मेहर सिंह पुत्र जागीर सिंह द्वारा अलग-अलग कुल आठ बेनामों के द्वारा दिनांक 22.1.2001 एवं 6.1.2001 के द्वारा खरीद की गयी तथा हमार कब्जा विवादित भूमि पर दिनांक 22.1.2001 से ही चला आ रहा है। गड्डे वाली भूमि का कोई पार्क नहीं है और न ही यहाँ पर कोई पार्क बनाया गया है। मेरे एवं अन्य द्वितीय पक्ष द्वारा माह जनवरी, 2001 में ही इस भूमि की चारों ओर की पक्की चारदीवारी का निर्माण किया गया व एक कमरे की पक्की चारदीवारी बनायी गयी, जो उत की ऊँचाई तक बनी हुयी है। मेरी एवंकीगर खरीदार के निर्माण सामग्री ईट, बालूरे, रोडी बदरपुर आदि इस न्यायालय के प्रारम्भिक आदेश के दिनांक से पूर्व से ही विवादित भूमि पर रखा हुआ है। द्वितीय पक्षण के अन्य खवाहान श्री रणवीर सिंह पुत्र श्री भूमेन्द्र सिंह एवं सलाउदीन पुत्र सईउदीन ने भी अपने-अपने बयानों में उक्त बातों की पुष्टि की है।



- 4 -
- आदेश -

उपरोक्त विवेचना के आधार पर विवादित भूमि खसरा नं० 2082 एवं 2085 क्षेत्रफल 260 वर्ग गज लगभग स्थित ताईपुरम थाना ब्रह्मपुरी, मेरठ सार्वजनिक सम्पत्ति (पार्क) की भूमि न होने के कारण इस भूमि पर द्वितीय पक्षण श्री रघुवीर पुत्र मेहर सिंह, सुमन रानी पत्नि रघुवीर सिंह, मेहर सिंह पुत्र जागीर सिंह एवं देवेन्द्र पुत्र अजमेर का कब्जा साबित होता है। प्रथम पक्षण विवादित भूमि को सार्वजनिक सम्पत्ति (पार्क) की भूमि साबित करने में असफल रहे हैं। प्रथम पक्षण को निर्देशित किया जात है कि वह द्वितीय पक्षण के कब्जे में जब तक कोई हस्तक्षेप नहीं करेंगे, जब तक कि किस स्थान न्यायालय से कोई अन्य आदेश प्राप्त न हो। इस आदेश की एक प्रति थाना ब्रह्मपुरी, मेरठ को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की जावे। आवश्यक कार्यवाही उपरोक्त पत्रावली न्यायिक अभिलेखागार में साबित की जावे।

दिनांक: 28.07.2002

डा० अजिंशा मिश्र
अपर नगर मजिस्ट्रेट (रेलवे रोड) मेरठ।

निर्णय
आज यह आदेश मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनांकित कर छुने न्यायालय में

उद्घोषित किया गया।

दिनांक: 28.07.2002

डा० अजिंशा मिश्र
अपर नगर मजिस्ट्रेट (रेलवे रोड) मेरठ।

28/07/02



31/11/02
29/2/02
29/2/02

अपर नगर मजिस्ट्रेट (रेलवे रोड) मेरठ

ITEM NO.61

COURT NO.3

REVISÉ
SECTION PIL-WS U P R E M E C O U R T O F I N D I A
R E C O R D O F P R O C E E D I N G S

Writ Petition(s)(Civil) No(s). 295/2022

JAMIAT ULAMA I HIND

Petitioner(s)

VERSUS

NORTH DELHI MUNICIPAL CORPORATION & ORS.

Respondent(s)

(IA No. 62018/2022 - APPLICATION FOR TAKING ON RECORD, IA No. 70455/2022 - APPLICATION FOR TAKING ON RECORD, IA No. 188148/2024 - CLARIFICATION/DIRECTION, IA No. 62026/2022 - EXEMPTION FROM FILING AFFIDAVIT, IA No. 246907/2023 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 72026/2022 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 202405/2024 - INTERVENTION/IMPLEADMENT, IA No. 246906/2023 - PERMISSION TO FILE ADDITIONAL DOCUMENTS/FACTS/ANNEXURES, IA No. 203188/2023 - PERMISSION TO FILE ADDITIONAL DOCUMENTS/FACTS/ANNEXURES, IA No. 202406/2024 - PERMISSION TO FILE APPLICATION FOR DIRECTION, IA No. 62022/2022 - PERMISSION TO PLACE ADDITIONAL FACTS AND GROUNDS)

WITH

W.P.(Crl.) No. 162/2022 (PIL-W)

(IA No. 88493/2022 - APPLICATION FOR PERMISSION, IA No. 85381/2022 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS, IA No. 191464/2024 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS, IA No. 205750/2024 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS, IA No. 154796/2023 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS, IA No. 194364/2024 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS, IA No. 68897/2022 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS, IA No. 85414/2022 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS, IA No. 194340/2024 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS, IA No. 63875/2022 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 205745/2024 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 72362/2022 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 142090/2022 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 196236/2024 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 72298/2022 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 113470/2022 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 195922/2024 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 69759/2022 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 88410/2022 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 194342/2024 - EXEMPTION FROM FILING O.T., IA No. 68889/2022 - INTERVENTION APPLICATION, IA No. 205742/2024 - INTERVENTION APPLICATION, IA No. 154793/2023 - INTERVENTION/IMPLEADMENT, IA No. 85115/2022 - PERMISSION TO FILE ADDITIONAL DOCUMENTS/FACTS/ANNEXURES, IA No. 205761/2022 - PERMISSION TO FILE ADDITIONAL DOCUMENTS/FACTS/ANNEXURES, IA No. 72297/2022 - PERMISSION TO FILE ADDITIONAL DOCUMENTS/FACTS/ANNEXURES AND IA No. 63871/2022 - STAY APPLICATION)

Signature
Digital
Date: 2024/09/21
13:00:59
Reason:

Date : 17-09-2024 These matters were called on for hearing today.

CORAM :

HON'BLE MR. JUSTICE B.R. GAVAI
HON'BLE MR. JUSTICE K.V. VISWANATHAN

For Petitioner(s)

Mr. M. R. Shamshad, Sr. Adv.
Mr. Farrukh Rasheed, AOR
Mr. Arijit Sarkar, Adv.
Ms. Nabeela Jamil, Adv.
Mr. Abu Bakr Sabbaq, Adv.

Mr. Gaurav Aggarwal, Sr. Adv.
Mr. Sarim Naved, Adv.
Mr. Saurabh Sagar, Adv.
Mr. Harsh Kumar, Adv.
Mr. Shahid Nadeem, Adv.
Mr. Mujahid Ahmed, Adv.
Ms. Sugandha Anand, AOR

For Respondent(s)

Mr. Tushar Mehta, Solicitor General
Mr. K M Nataraj, A.S.G.
Mr. Kanu Agarwal, Adv.
Mr. Rajat Nair, Adv.
Mr. Sanjay Kumar Tyagi, Adv.
Mr. Amit Sharma B, Adv.
Mr. Mayank Pandey, Adv.
Mr. Varun Chugh, Adv.
Mr. Arvind Kumar Sharma, AOR
Ms. Nidhi Jaiswal, AOR

Mr. Tushar Mehta, Solicitor General
Ms. Garima Prashad, Sr. A.A.G.
Ms. Ruchira Goel, AOR
Ms. Shagun Parashar, Adv.
Mr. Sharanya Sinha, Adv.
Ms. Harshita Nigam, Adv.

Mr. Tushar Mehta, Solicitor General
Mr. K M Nataraj, A.S.G.
Mr. Mukesh Kumar Maroria, AOR
Mr. Rajat Nair, Adv.
Mr. A D N Rao, Adv.
Ms. Ankita Choudhary Rathi, Adv.
Mr. Vinayak Sharma, Adv.
Mr. Shiv Mangal Sharma, Adv.

Mr. Tushar Mehta, Solicitor General
Mr. K.M. Nataraj, A.S.G.
Mr. Saurabh Mishra, Sr. Adv.

*Mr. Bharat Singh, AAG
 Mr. D.S. Parmar, Adv.
 Mr. Sarad Kumar Singhanian, AOR
 Mr. Abhimanyu Singh Ga, Adv.

Ms. Deepanwita Priyanka, AOR
 Ms. Swati Ghildiyal, Adv.
 Ms. Devyani Bhatt, Adv.

Mr. Tushar Mehta, Solicitor General
 Mr. Amongh Bansal, Adv.
 Ms. Nidhi Jaiswal, AOR

Mr. Praveen Swarup, AOR
 Mr. Tushar Mehta, Solicitor General
 Mr. Sanjiv Sen, Sr. Adv.
 Mr. Praveen Swarup, Adv.
 Mr. Ameet Siingh, Adv.
 Mr. Ravi Kumar, Adv.
 Mr. Ashutosh, Adv.
 Mr. Nityanand Mahato, Adv.
 Ms. Archana Sharma, Adv.

Mr. Lzafeer Ahmad B. F., AOR

Mr. Prashant Bhushan, AOR
 Mr. Anurag Tiwary, Adv.
 Ms. Cheryl D'Souza, Adv.

Mr. Salman Khurshid, Sr. Adv.
 Mr. S.G. Hasnain, Sr. Adv.
 Mr. Aftab Ali Khan, AOR
 Mr. Abdul Karim Ansari, Adv.
 Mr. M.Z. Chaudhary, Adv.
 Mr. Ali Safeer Farooqi, Adv.
 Ms. Latika Rungta Bajaj, Adv.
 Ms. Sidra Khan, Adv.
 Ms. Azra Rehman, Adv.
 Mr. Rahat Ali Chaudhary, Adv.

Ms. Fauzia Shakil, AOR
 Mr. M. Huzaifa, Adv.

Ms. Fauzia Shakil, AOR

Mr. C.U.Singh, Sr. Adv.
 Mr. Ujjwal Singh, AOR
 Mr. Shivansh Saxena, Adv.
 Ms. Tasmiya Taleha, Adv.
 Ms. Viddusshi Shandilya, Adv.

Mr. Nizam Pasha, Adv.

Ms. Rashmi Singh, Adv.
Ms. Awstika Das, Adv.
Ms. Pinky Behera, AOR

UPON hearing the counsel the Court made the following
O R D E R

1. As requested by Mr. Tushar Mehta, learned Solicitor General appearing for the respondent(s), list these matters on 01.10.2024 as first item.
2. Till the next date of hearing, we direct that there shall be no demolition anywhere across the country without seeking leave of this Court.
3. We further clarify that our order would 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.

(DEEPAK SINGH)
ASTT. REGISTRAR-cum-PS

(ANJU KAPOOR)
COURT MASTER (NSH)

"Revised is made only for the purpose of appearance.



मेरठ विकास प्राधिकरण

अक्रमेणानुपायेन कर्मरम्भो न सिध्यति



पत्रांक :- MeDA/24-25/E/4443

दिनांक :- 05/12/2024

प्रेषक,

प्रभारी अधिकारी प्रवर्तन,
मेरठ विकास प्राधिकरण,
मेरठ।

सेवा में,

पुलिस क्षेत्राधिकारी,
ब्रहमपुरी,
मेरठ।

विषय:-थाना-ब्रहमपुरी मेरठ, क्षेत्रान्तर्गत श्री विवेक बंसल द्वारा खसरा संख्या-2082 गली नं0-4 साईं पुरम दिल्ली रोड मेरठ, श्री प्रेमपाल शर्मा द्वारा खसरा संख्या-2082 व खसरा संख्या-2085 गली नं0-3 व 4, साईं पुरम दिल्ली रोड मेरठ, श्री मेहर सिंह द्वारा खसरा संख्या-2085 गली नं0-3 व 4 की बीच साईं पुरम दिल्ली रोड मेरठ व श्रीमति किरण भाटिया (बूची स्पोर्ट्स) खसरा संख्या-2102 व खसरा संख्या-2082 गली नं0-4 साईं पुरम दिल्ली रोड मेरठ के पास संचालित किये जा रहे अवैध औद्योगिक प्रतिष्ठानों को ध्वस्त किये जाने हेतु मजिस्ट्रेट एवं पर्याप्त संख्या में पुलिस बल उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक अवगत कराना है कि थाना-ब्रहमपुरी मेरठ, क्षेत्रान्तर्गत श्री विवेक बंसल द्वारा खसरा संख्या-2082 गली नं0-4 साईं पुरम दिल्ली रोड मेरठ, श्री प्रेमपाल शर्मा द्वारा खसरा संख्या-2082 व खसरा संख्या-2085 गली नं0-3 व 4, साईं पुरम दिल्ली रोड मेरठ, श्री मेहर सिंह द्वारा खसरा संख्या-2085 गली नं0-3 व 4 की बीच साईं पुरम दिल्ली रोड मेरठ व श्रीमति किरण भाटिया (बूची स्पोर्ट्स) खसरा संख्या-2102 व खसरा संख्या-2082 गली नं0-4 साईं पुरम दिल्ली रोड मेरठ के पास संचालित किये जा रहे अवैध औद्योगिक प्रतिष्ठानों, प्राधिकरण से बिना मानचित्रि स्वीकृत कराये/बिना सक्षम अधिकारी की अनुमति के अवैध निर्माण किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973 (यथा संशोधित) की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए नियमानुसार ध्वस्तीकरण आदेश दिनांक-28.10.2024 को पारित किये गये है। जिसके क्रम में उक्त संचालित किये जा रहे अवैध औद्योगिक प्रतिष्ठानों के ध्वस्तीकरण हेतु दिनांक-11.12.2024 की तिथि निर्धारित की गयी है।

अतः उक्त के क्रम में अनुरोध है कि संचालित किये जा रहे अवैध औद्योगिक प्रतिष्ठानों के ध्वस्तीकरण आदेश के क्रियान्वयन हेतु दिनांक-11.12.2024 को प्रातः10:30 बजे थाना-ब्रहमपुरी मेरठ में एक मजिस्ट्रेट नामित करते हुए, पर्याप्त संख्या में पुलिस बल, पी0ए0सी0 पुलिस बल व महिला पुलिस बल उपलब्ध कराने हेतु सम्बन्धित को निर्देशित करने का कष्ट करें, जिससे ध्वस्तीकरण की कार्यवाही शान्तिपूर्ण रूप से पूर्ण करायी जा सकें।

प्रतिलिपि:-

1. उपाध्यक्ष महोदय को सादर अवलोकनार्थ।
2. अपर जिलाधिकारी (नगर/देहात) महोदय को नियत तिथि पर एक मजिस्ट्रेट नामित करने हेतु।
3. थानाध्यक्ष, थाना-ब्रहमपुरी मेरठ को इस आशय से प्रेषित कि ध्वस्तीकरण हेतु नियत तिथि पर पर्याप्त संख्या में प्राधिकरण की प्रवर्तन टीम को पुलिस बल उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

Arpit Yadav
प्रवर्तन अधिकारी

Digitally Signed
05/12/2024 05:35 PM

AS



gk

न्यायालय श्रीमान आयुक्त महोदय, मेरठ मण्डल मेरठ।

अपील संख्या-

सन् 2024

1. मेहर सिंह आयु लगभग 85 वर्ष पुत्र श्री जागीर सिंह निवासी गली नं0-3, साईपुरम, निकट मेवाला फाटक मेरठ। —————अपीलार्थी

बनाम

1. मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा सचिव। —————विपक्षी/रेस्पोंडेंट।

अपील अन्तर्गत धारा-27 (2) उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 विरुद्ध आदेश दिनांक 28.10.2024 जो वाद सं0-397 सन् 2024 दिनांक 28.10.2024 को सक्षम प्राधिकारी/जोनल अधिकारी जोन-ए मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी/अपीलार्थी की सम्पत्ति को ध्वस्त करने के आदेश पारित किये गये, जो कि आदेश व निर्णय तथ्यों एवं साक्ष्यों व विधि के विपरीत नैसर्गिक के सिद्धान्तों का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सब्यय खण्डित होने योग्य है, जिसके विरुद्ध निम्न आधारों पर अपील योजित की जा रही है-



प्रकरण/वाद के तथ्य- यह कि विपक्षी/रेस्पोंडेंट द्वारा प्रार्थी/अपीलार्थी की प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में दिनांक 09.10.2024 को अनाधिकृत ज़िमाग करने के सम्बन्ध में कारण बताओ नोटिस जारी किया गया। इस सम्बन्ध में प्रश्नगत सम्पत्ति के खसरा सं0-2082 व 2085 स्थित साईपुरम मेरठ से सम्बन्धित वाद सं0-3 सन 2001 अजय सहगल बनाम रघुवीर सिंह आदि अधारा-145 सीआर0पी0सी0 थाना ब्रहमपुरी, न्यायालय अपर नगर मजिस्ट्रेट रेलवे रोड मेरठ के यहां चला था, जिसमें न्यायालय द्वारा दिनांक 28.01.2002 को उक्त सम्पत्ति को सार्वजनिक सम्पत्ति नहीं माना गया और प्रश्नगत सम्पत्ति पर प्रार्थी/अपीलार्थी को वैध स्वामी व

Me

कब्जाधारी माना गया। मगर इसके विपरीत विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में अवैध एवं विधि विरुद्ध ध्वस्तीकरण आदेश दिनांक 28.10.2024 यह ईंगित करते हुए पारित किया कि प्रश्नगत वाद सं0-397 सन् 2024 में सुनवाई हेतु नियत तिथि दिनांक 22.10.2024 हेतु प्रार्थी/अपीलार्थी को सूचना तामील करायी गयी थी मगर प्रार्थी/अपीलार्थी की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ और प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा अधिनियम की धारा-14 का उल्लंघन किया गया है, जिस कारण से ध्वस्तीकरण आदेश पारित करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। जो कि आदेश व निर्णय एकपक्षीय तथ्य व साक्ष्यों तथा विधि के विपरीत नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है। जिसके विरुद्ध अपील योजित की जा रही है।

अपील के आधार

1. यह कि विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा पारित आदेश व निर्णय पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों व साक्ष्यों व विधि के विपरीत हैं जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं हैं और सब्यय खण्डित होने योग्य है।
2. यह कि विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ द्वारा पारित निर्णय व आदेश बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग करे एकांगी रूप से विधि विरुद्ध पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सब्यय खण्डित होने योग्य है।
3. यह कि विद्वान सक्षम अधिकारी द्वारा पारित निर्णय व आदेश में यह वर्णित किया गया है कि अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में अनाधिकृत निर्माण के उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 का उल्लंघन होता है जिससे कि ध्वस्तीकरण आदेश पारित करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। जबकि स्वयं विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा प्रश्नगत



प्रकरण से सम्बन्धित सम्पत्ति में आज तक अधिनियम की धारा-14 के अनुपालन में किसी प्रकार की कोई योजना विकसित नहीं की गयी है और न ही उक्त सम्बन्ध में कोई उल्लेख अपने आदेश में किया गया है कि जब प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई योजना का विस्तार ही नहीं किया गया है तो किस प्रकार से प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा धारा-14 का उल्लंघन किया गया है। इसके विपरीत विपक्षी/रेस्पोंडेंट द्वारा अधिनियम की धारा-14 के आज्ञाप्क प्रावधानों का पालन न करते हुए अवैध एवं विधि विरुद्ध आदेश व निर्णय पारित किया गया जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।

4. यह कि प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा पारित आदेश में यह स्वीकार किया गया है कि उसके द्वारा ध्वस्तीकरण आदेश अधिनियम की धारा-27 (1) के अन्तर्गत पारित किया गया है, जबकि धारा-27 (1) में ही प्रावधानित है कि कोई ऐसा आदेश तब तक नहीं दिया जा सकेगा जब तक स्वामी या सम्बन्धित व्यक्ति को यह दर्शाने का युक्तियुक्त अवसर प्रदान न किया गया हो कि ऐसा आदेश क्यों नहीं किया जाना चाहिए। जबकि विधि विरुद्ध पारित आदेश से पूर्व धारा-27 के उक्त आज्ञाप्क प्रावधानों का रेस्पोंडेंट द्वारा कोई पालन नहीं किया गया क्योंकि उसके द्वारा पारित ध्वस्तीकरण आदेश में यह तथ्य वर्णित किया गया है कि दिनांक 22.10.2024 को अन्तिम सुनवाई की नियत तिथि 14.10.2024 की सूचना प्रार्थी/अपीलार्थी को तामील करायी गयी थी जबकि विपक्षी/रेस्पोंडेंट द्वारा प्रेषित कारण बताओ नोटिस दिनांक 09.10.2024 में किसी प्रकार की कोई सूचना सुनवाई हेतु नियत तिथि दिनांक 14.10.2024 के सन्दर्भ में वर्णित नहीं की गयी है। इससे स्पष्ट है कि विपक्षी/रेस्पोंडेंट द्वारा पारित



आदेश व निर्णय प्रार्थी/अपीलार्थी को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये नैसर्गिक सिद्धान्तों का उल्लंघन कर एकपक्षीय रूप से तथ्यों व साक्ष्यों का सही निर्वचन न करके विधि विरुद्ध पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सब्यय खण्डित होने योग्य है।

5. यह कि प्रश्नगत प्रकरण से सम्बन्धित पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं साक्ष्यों से यह तथ्य पूर्णतया सिद्ध है कि प्रश्नगत सम्पत्ति सार्वजनिक उपयोग अथवा पार्क आदि की सम्पत्ति नहीं है और ना ही उस पर कोई अवैध निर्माण किया गया है। मगर इसके विपरीत ध्वस्तीकरण आदेश पारित किया गया जो कि विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सब्यय खण्डित होने योग्य है।

अतः श्रीमान जी से प्रार्थना है कि उपरोक्त समस्त कारणों के आधार पर विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा पारित ध्वस्तीकरण आदेश खण्डित फरमाकर अपील सब्यय स्वीकार की जावे।

दिनांक:-

10.12.2024

अपीलान्त/प्रार्थी



द्वारा अधिवक्ता।

न्यायालय श्रीमान आयुक्त महोदय, मेरठ मण्डल मेरठ।

अपील संख्या-

सन् 2024

1. श्रीमती किरण भाटिया पत्नी चरणजीत सिंह भाटिया, निवासी 36, स्पोर्ट्स कालोनी, सूरज कुण्ड रोड, मेरठ। —————अपीलार्थी

बनाम

1. मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा सचिव। —————विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट।

अपील अन्तर्गत धारा-27 (2) उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 विरुद्ध आदेश दिनांक 28.10.2024 जो वाद सं0-393 सन 2024 दिनांक 28.10.2024 को सक्षम प्राधिकारी/जोनल अधिकारी जोन-ए मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी/अपीलार्थी की सम्पत्ति को ध्वस्त करने के आदेश पारित किये गये, जो कि आदेश व निर्णय तथ्यों एवं साक्ष्यों व विधि के विपरीत नैसर्गिक के सिद्धान्तों का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सब्यय खण्डित होने योग्य है, जिसके विरुद्ध निम्न आधारों पर अपील योजित की जा रही है-

प्रकरण/वाद के तथ्य- यह कि विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा प्रार्थी/अपीलार्थी को प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में दिनांक 09.10.2024 को अनाधिकृत निर्माण करने के सम्बन्ध में कारण बताओ नोटिस जारी किया गया। इस सम्बन्ध में प्रश्नगत सम्पत्ति के खसरा सं0-2082 व 2085 स्थित साईपुरम मेरठ से सम्बन्धित वाद सं0-3 सन 2001 अजय सहगल बनाम रघुवीर सिंह आदि अधारा-145 सीआर0पी0सी0 थाना ब्रहमपुरी, न्यायालय अपर नगर मजिस्ट्रेट रेलवे रोड मेरठ के यहां चला था, जिसमें न्यायालय द्वारा दिनांक 28.01.2002 को उक्त सम्पत्ति को सार्वजनिक सम्पत्ति नहीं माना गया और प्रश्नगत सम्पत्ति पर प्रार्थी/अपीलार्थी को वैध स्वामी व

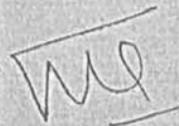


[Handwritten signature]

कब्जाधारी माना गया। मगर इसके विपरीत विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में अवैध एवं विधि विरुद्ध ध्वस्तीकरण आदेश दिनांक 28.10.2024 यह ईंगित करते हुए पारित किया कि प्रश्नगत वाद सं०-393 सन् 2024 में सुनवाई हेतु नियत तिथि दिनांक 22.10.2024 हेतु प्रार्थी/अपीलार्थी को सूचना तागील करायी गयी थी मगर प्रार्थी/अपीलार्थी की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ और प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा अधिनियम की धारा-14 का उल्लघन किया गया है, जिस कारण से ध्वस्तीकरण आदेश पारित करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। जो कि आदेश व निर्णय एकपक्षीय तथ्य व साक्ष्यों तथा विधि के विपरीत नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों का उल्लघन करते हुए पारित किया गया है। जिसके विरुद्ध अपील योजित की जा रही है।

अपील के आधार

1. यह कि विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा पारित आदेश व निर्णय पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों व साक्ष्यों व विधि के विपरीत है जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।
2. यह कि विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ द्वारा पारित निर्णय व आदेश बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग करे एकांगी रूप से विधि विरुद्ध पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।
3. यह कि विद्वान सक्षम अधिकारी द्वारा पारित निर्णय व आदेश में यह वर्णित किया गया है कि अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में अनाधिकृत निर्माण के उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 का उल्लघन होता है जिससे कि ध्वस्तीकरण आदेश पारित करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। जबकि स्वयं विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा प्रश्नगत



प्रकरण से सम्बन्धित सम्पत्ति में आज तक अधिनियम की धारा-14 के अनुपालन में किसी प्रकार की कोई योजना विकसित नहीं की गयी है और न ही उक्त सम्बन्ध में कोई उल्लेख अपने आदेश में किया गया है कि जब प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई योजना का विस्तार ही नहीं किया गया है तो किस प्रकार से प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा धारा-14 का उल्लंघन किया गया है। इसके विपरीत विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा अधिनियम की धारा-14 के आज्ञाष्क प्रावधानों का पालन न करते हुए अवैध एवं विधि विरुद्ध आदेश व निर्णय पारित किया गया जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।

4. यह कि प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा पारित आदेश में यह स्वीकार किया गया है कि उसके द्वारा ध्वस्तीकरण आदेश अधिनियम की धारा-27 (1) के अन्तर्गत पारित किया गया है, जबकि धारा-27 (1) में ही प्रावधानित है कि कोई ऐसा आदेश तब तक नहीं दिया जा सकेगा जब तक स्वामी या सम्बन्धित व्यक्ति को यह दर्शाने का युक्तियुक्त अवसर प्रदान न किया गया हो कि ऐसा आदेश क्यों नहीं किया जाना चाहिए। जबकि विधि विरुद्ध पारित आदेश से पूर्व धारा-27 के उक्त आज्ञाष्क प्रावधानों का रेस्पॉन्डेंट द्वारा कोई पालन नहीं किया गया क्योंकि उसके द्वारा पारित ध्वस्तीकरण आदेश में यह तथ्य वर्णित किया गया है कि दिनांक 22.10.2024 को अन्तिम सुनवाई की नियत तिथि 14.10.2024 की सूचना प्रार्थी/अपीलार्थी को तामील करायी गयी थी जबकि विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा प्रेषित कारण बताओ नोटिस दिनांक 09.10.2024 में किसी प्रकार की कोई सूचना सुनवाई हेतु नियत तिथि दिनांक 14.10.2024 के सन्दर्भ में वर्णित नहीं की गयी है। इससे स्पष्ट है कि विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा पारित



आदेश व निर्णय प्रार्थी/अपीलार्थी को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये नैसर्गिक सिद्धान्तों का उल्लंघन कर एकपक्षीय रूप से तथ्यों व साक्ष्यों का सही निर्वचन न करके विधि विरुद्ध पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सब्यय खण्डित होने योग्य है।

5. यह कि प्रश्नगत प्रकरण से सम्बन्धित पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं साक्ष्यों से यह तथ्य पूर्णतया सिद्ध है कि प्रश्नगत सम्पत्ति सार्वजनिक उपयोग अथवा पार्क आदि की सम्पत्ति नहीं है और ना ही उस पर कोई अवैध निर्माण किया गया है। मगर इसके विपरीत ध्वस्तीकरण आदेश पारित किया गया जो कि विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सब्यय खण्डित होने योग्य है।

अतः श्रीमान जी से प्रार्थना है कि उपरोक्त समस्त कारणों के आधार पर विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा पारित ध्वस्तीकरण आदेश खण्डित फरमाकर अपील सब्यय स्वीकार की जावे।

दिनांक:-
10.12.2024

अपीलान्त/प्रार्थनी


द्वारा अधिवक्ता।

न्यायालय श्रीमान आयुक्त महोदय, मेरठ मण्डल मेरठ।

अपील संख्या-

सन् 2024

1. विवेक बंसल
2. पुनीत बंसल पुत्रगण स्व० राकेश निवासीगण म०नं०-91, सरस्वती मंदिर
सूरज कुण्ड रोड मेरठ।

अपीलार्थीगण

बनाम

1. मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा सचिव।

विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट।

अपील अन्तर्गत धारा-27 (2) उ०प्र० नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 विरुद्ध आदेश दिनांक 28.10.2024 जो वाद सं०-394 सन् 2024 दिनांक 28.10.2024 को सक्षम प्राधिकारी/जोनल अधिकारी जोन-ए मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी/अपीलार्थीगण की सम्पत्ति को ध्वस्त करने के आदेश पारित किये गये, जो कि आदेश व निर्णय तथ्यों एवं साक्ष्यों व विधि के विपरीत नैसर्गिक के सिद्धान्तों का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है, जिसके विरुद्ध निम्न आधारों पर अपील की जा रही है-

प्रकरण/वाद के तथ्य- यह कि विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा प्रार्थी/अपीलार्थीगण को प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में दिनांक 09.10.2024 को अनाधिकृत निर्माण करने के सम्बन्ध में कारण बताओ नोटिस जारी किया गया। इस सम्बन्ध में प्रश्नगत सम्पत्ति के खसरा सं०-2082 व 2085

स्थित साईपुरम मेरठ से सम्बन्धित वाद सं०-3 सन 2001 अजय सहगल बनाम रघुवीर सिंह आदि अधारा-145 सीआर०पी०सी० थाना ब्रहमपुरी, न्यायालय अपर नगर मजिस्ट्रेट रेलवे रोड मेरठ के यहां चला था, जिसमें न्यायालय द्वारा दिनांक 28.01.2002 को उक्त सम्पत्ति को सार्वजनिक



Handwritten signature or initials.

सम्पत्ति नहीं माना गया और प्रश्नगत सम्पत्ति पर प्रार्थी/अपीलार्थीगण को वैध स्वामी व कब्जाधारी माना गया। मगर इसके विपरीत विपक्षी/रेस्पॉडेन्ट द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में अवैध एवं विधि विरुद्ध ध्वस्तीकरण आदेश दिनांक 28.10.2024 यह ईंगित करते हुए पारित किया कि प्रश्नगत वाद सं०-394 सन् 2024 में सुनवाई हेतु नियत तिथि दिनांक 22.10.2024 हेतु प्रार्थी/अपीलार्थीगण को सूचना तामील करायी गयी थी मगर प्रार्थी/अपीलार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ और प्रार्थी/अपीलार्थीगण द्वारा अधिनियम की धारा-14 का उल्लघन किया गया है, जिस कारण से ध्वस्तीकरण आदेश पारित करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। जो कि आदेश व निर्णय एकपक्षीय तथ्य व साक्ष्यों तथा विधि के विपरीत नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों का उल्लघन करते हुए पारित किया गया है। जिसके विरुद्ध अपील योजित की जा रही है।

अपील के आधार

1. यह कि विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा पारित आदेश व निर्णय पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों व साक्ष्यों व विधि के विपरीत है जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।
2. यह कि विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ द्वारा पारित निर्णय व आदेश बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग करे एकांगी रूप से विधि विरुद्ध पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।
3. यह कि विपक्षीगण द्वारा अपीलार्थीगण के विरुद्ध पारित ध्वस्तीकरण आदेश में स्वयं वर्णित किया है कि दिनांक 14.10.2024 को व 22.11.2024 को सुनवाई हेतु तिथि निर्धारित की गयी परन्तु अपीलार्थीगण के द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। परन्तु विपक्षी के द्वारा बिना अपीलार्थीगण



को समय प्रदान किये सुनवाई की तिथि दिनांक 22.11.2024 से पूर्व ही उक्त ध्वस्तीकरण आदेश पारित कर दिया गया, जिस कारण उक्त ध्वस्तीकरण आदेश सव्यय खण्डित होने योग्य है।

4. यह कि विद्वान सक्षम अधिकारी द्वारा पारित निर्णय व आदेश में यह वर्णित किया गया है कि अपीलार्थीगण द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में अनाधिकृत निर्माण के उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 का उल्लंघन होता है जिससे कि ध्वस्तीकरण आदेश पारित करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। जबकि स्वयं विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा प्रश्नगत प्रकरण से सम्बन्धित सम्पत्ति में आज तक अधिनियम की धारा-14 के अनुपालन में किसी प्रकार की कोई योजना विकसित नहीं की गयी है और न ही उक्त सम्बन्ध में कोई उल्लेख अपने आदेश में किया गया है कि जब प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई योजना का विस्तार ही नहीं किया गया है तो किस प्रकार से प्रार्थी/अपीलार्थीगण द्वारा धारा-14 का उल्लंघन किया गया है। इसके विपरीत विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा अधिनियम की धारा-14 के आज्ञापक प्रावधानों का पालन न करते हुए अवैध एवं विधि विरुद्ध आदेश व निर्णय पारित किया गया जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।

5. यह कि प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा पारित आदेश में यह स्वीकार किया गया है कि उसके द्वारा ध्वस्तीकरण आदेश अधिनियम की धारा-27 (1) के अन्तर्गत पारित किया गया है, जबकि धारा-27 (1) में ही प्रावधानित है कि कोई ऐसा आदेश तब तक नहीं दिया जा सकेगा जब तक स्वामी या सम्बन्धित व्यक्ति को यह दर्शाने का युक्तियुक्त अवसर प्रदान न किया गया हो कि ऐसा आदेश क्यों नहीं किया जाना चाहिए। जबकि विधि



विरुद्ध पारित आदेश से पूर्व धारा-27 के उक्त आज्ञापक प्रावधानों का रेस्पोंडेन्ट द्वारा कोई पालन नहीं किया गया क्योंकि उसके द्वारा पारित ध्वस्तीकरण आदेश में यह तथ्य वर्णित किया गया है कि दिनांक 22.10.2024 को अन्तिम सुनवाई की नियत तिथि 14.10.2024 की सूचना प्रार्थी/अपीलार्थीगण को तामील करायी गयी थी जबकि विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा प्रेषित कारण बताओ नोटिस दिनांक 09.10.2024 में किसी प्रकार की कोई सूचना सुनवाई हेतु नियत तिथि दिनांक 14.10.2024 के सन्दर्भ में वर्णित नहीं की गयी है। इससे स्पष्ट है कि विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा पारित आदेश व निर्णय प्रार्थी/अपीलार्थीगण को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये नैसर्गिक सिद्धान्तों का उल्लंघन कर एकपक्षीय रूप से तथ्यों व साक्ष्यों का सही निर्वचन न करके विधि विरुद्ध पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।

6. यह कि प्रश्नगत प्रकरण से सम्बन्धित पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं साक्ष्यों से यह तथ्य पूर्णतया सिद्ध है कि प्रश्नगत सम्पत्ति सार्वजनिक उपयोग अथवा पार्क आदि की सम्पत्ति नहीं है और ना ही उस पर कोई अवैध निर्माण किया गया है। मगर इसके विपरीत ध्वस्तीकरण आदेश पारित किया गया जो कि विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।

अतः श्रीमान जी से प्रार्थना है कि उपरोक्त समस्त कारणों के आधार पर विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा पारित ध्वस्तीकरण आदेश खण्डित फरमाकर अपील सव्यय स्वीकार की जावे।

दिनांक: 10/12/2024

अपीलान्ट्स/प्रार्थीगण

न्यायालय श्रीमान आयुक्त महोदय, मेरठ मण्डल मेरठ।

अपील संख्या-

सन् 2024

1. श्रीमती बीना देवी पत्नी प्रेमपाल शर्मा निवासी 241/46, मूली नं०-3,
शेखपुरा मार्ग मुल्तान नगर मेरठ। —————अपीलार्थी

बनाम

1. मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा सचिव। —————विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट।

अपील अन्तर्गत धारा-27 (2) उ०प्र० नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 विरुद्ध आदेश दिनांक 28.10.2024 जो वाद सं०-396 सन् 2024 दिनांक 28.10.2024 को सक्षम प्राधिकारी/जोनल अधिकारी जोन-ए मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी/अपीलार्थी की सम्पत्ति को ध्वस्त करने के आदेश पारित किये गये, जो कि आदेश व निर्णय तथ्यों एवं साक्ष्यों व विधि के विपरीत नैसर्गिक के सिद्धान्तों का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है, जिसके विरुद्ध निम्न आधारों पर अपील योजित की जा रही है-

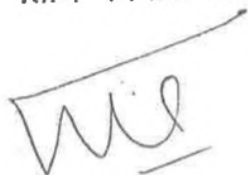
प्रकरण/वाद के तथ्य- यह कि विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा प्रार्थी/अपीलार्थी सम्पत्ति के सम्बन्ध में दिनांक 09.10.2024 को अनाधिकृत निर्माण करने के सम्बन्ध में कारण बताओ नोटिस जारी किया गया। इस सम्बन्ध में प्रश्नगत सम्पत्ति के खसरा सं०-2082 व 2085 स्थित साईपुरम मेरठ से सम्बन्धित वाद सं०-3 सन 2001 अजय सहगल बनाम रघुवीर सिंह आदि अधारा-145 सीआर०पी०सी० थाना ब्रहमपुरी, न्यायालय अपर नगर मजिस्ट्रेट रेलवे रोड मेरठ के यहां चला था, जिसमें न्यायालय द्वारा दिनांक 28.01.2002 को उक्त सम्पत्ति को सार्वजनिक सम्पत्ति नहीं माना गया और प्रश्नगत सम्पत्ति पर प्रार्थी/अपीलार्थी को वैध स्वामी व

TAN

कब्जाधारी माना गया। मगर इसके विपरीत विपक्षी/रेस्पोंडेंट द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में अवैध एवं विधि विरुद्ध ध्वस्तीकरण आदेश दिनांक 28.10.2024 यह ईंगित करते हुए पारित किया कि प्रश्नगत वाद सं०-396 सन् 2024 में सुनवाई हेतु नियत तिथि दिनांक 22.10.2024 हेतु प्रार्थी/अपीलार्थी को सूचना तामील करायी गयी थी मगर प्रार्थी/अपीलार्थी की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ और प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा अधिनियम की धारा-14 का उल्लघन किया गया है, जिस कारण से ध्वस्तीकरण आदेश पारित करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। जो कि आदेश व निर्णय एकपक्षीय तथ्य व साक्ष्यों तथा विधि के विपरीत नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों का उल्लघन करते हुए पारित किया गया है। जिसके विरुद्ध अपील योजित की जा रही है।

अपील के आधार

1. यह कि विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा पारित आदेश व निर्णय पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यो व साक्ष्यों व विधि के विपरीत है जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सब्यय खण्डित होने योग्य है।
2. यह कि विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ द्वारा पारित निर्णय व आदेश बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग करे एकांगी रूप से विधि विरुद्ध पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सब्यय खण्डित होने योग्य है।
3. यह कि विपक्षीगण द्वारा अपीलार्थी के विरुद्ध पारित ध्वस्तीकरण आदेश में स्वयं वर्णित किया है कि दिनांक 14.10.2024 को व 22.11.2024 को सुनवाई हेतु तिथि निर्धारित की गयी परन्तु अपीलार्थी के द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। परन्तु विपक्षी के द्वारा बिना अपीलार्थी को समय प्रदान किये सुनवाई की तिथि दिनांक 22.11.2024 से पूर्व ही उक्त



ध्वस्तीकरण आदेश पारित कर दिया गया, जिस कारण उक्त ध्वस्तीकरण आदेश सव्यय खण्डित होने योग्य है।

4. यह कि विद्वान सक्षम अधिकारी द्वारा पारित निर्णय व आदेश में यह वर्णित किया गया है कि अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में अनाधिकृत निर्माण के उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 का उल्लंघन होता है जिससे कि ध्वस्तीकरण आदेश पारित करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। जबकि स्वयं विपक्षी/रेस्पोंडेंट द्वारा प्रश्नगत प्रकरण से सम्बन्धित सम्पत्ति में आज तक अधिनियम की धारा-14 के अनुपालन में किसी प्रकार की कोई योजना विकसित नहीं की गयी है और न ही उक्त सम्बन्ध में कोई उल्लेख अपने आदेश में किया गया है कि जब प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई योजना का विस्तार ही नहीं किया गया है तो किस प्रकार से प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा धारा-14 का उल्लंघन किया गया है। इसके विपरीत विपक्षी/रेस्पोंडेंट द्वारा अधिनियम की धारा-14 के आज्ञाष्क प्रावधानों का पालन न करते हुए अवैध एवं विधि विरुद्ध आदेश व निर्णय पारित किया गया जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।

5. यह कि प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में विद्वान सक्षम प्राधिकारी मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा पारित आदेश में यह स्वीकार किया गया है कि उसके द्वारा ध्वस्तीकरण आदेश अधिनियम की धारा-27 (1) के अन्तर्गत पारित किया गया है, जबकि धारा-27 (1) में ही प्रावधानित है कि कोई ऐसा आदेश तब तक नहीं दिया जा सकेगा जब तक स्वामी या सम्बन्धित व्यक्ति को यह दर्शाने का युक्तियुक्त अवसर प्रदान न किया गया हो कि ऐसा आदेश क्यों नहीं किया जाना चाहिए। जबकि विधि विरुद्ध पारित आदेश से पूर्व धारा-27 के उक्त आज्ञाष्क प्रावधानों का



रेस्पॉन्डेंट द्वारा कोई पालन नहीं किया गया क्योंकि उसके द्वारा पारित ध्वस्तीकरण आदेश में यह तथ्य वर्णित किया गया है कि दिनांक 22.10.2024 को अन्तिम सुनवाई की नियत तिथि 14.10.2024 की सूचना प्रार्थी/अपीलार्थी को तामील करायी गयी थी जबकि विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा प्रेषित कारण बताओ नोटिस दिनांक 09.10.2024 में किसी प्रकार की कोई सूचना सुनवाई हेतु नियत तिथि दिनांक 14.10.2024 के सन्दर्भ में वर्णित नहीं की गयी है। इससे स्पष्ट है कि विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा पारित आदेश व निर्णय प्रार्थी/अपीलार्थी को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये नैसर्गिक सिद्धान्तों का उल्लंघन कर एकपक्षीय रूप से तथ्यों व साक्ष्यों का सही निर्वचन न करके विधि विरुद्ध पारित किया गया है, जो विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।

6. यह कि प्रश्नगत प्रकरण से सम्बन्धित पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं साक्ष्यों से यह तथ्य पूर्णतया सिद्ध है कि प्रश्नगत सम्पत्ति सार्वजनिक उपयोग अथवा पार्क आदि की सम्पत्ति नहीं है और ना ही उस पर कोई अवैध निर्माण किया गया है। मगर इसके विपरीत ध्वस्तीकरण आदेश पारित किया गया जो कि विधि की दृष्टि में स्थिर रहने योग्य नहीं है और सव्यय खण्डित होने योग्य है।

अतः श्रीमान जी से प्रार्थना है कि उपरोक्त समस्त कारणों के आधार पर विपक्षी/रेस्पॉन्डेंट द्वारा पारित ध्वस्तीकरण आदेश खण्डित फरमाकर अपील सव्यय स्वीकार की जावे।

दिनांक:- 10.12.2024


अपीलार्थी/प्रार्थनी

द्वारा—अधिवक्ता।

Court No. - 9

Annexure-12

Case :- WRIT - C No. - 24958 of 2020

Petitioner :- Pradeep Kumar @ Pradeep Dhaka**Respondent :-** Commissioner, Meerut Division And 3 Ors.**Counsel for Petitioner :-** Rishu Mishra, Pankaj Dubey**Counsel for Respondent :-** C.S.C., Kuldeep Singh Chauhan**Hon'ble Anjani Kumar Mishra, J.****Hon'ble Prakash Padia, J.**

Heard learned counsel for the petitioner and Sri Kuldeep Singh Chauhan, learned counsel for Meerut Development Authority.

It appears that in proceedings under the Urban Planning and Development Act, an order was passed for demolition of unauthorized construction raised by the petitioner. Against the order, the petitioner has filed an appeal before the Commissioner which has been admitted but no orders are stated to have been passed on the application for interim relief. The petitioner has filed this petition because it is alleged that respondents have put a mark to delineate the constructions which are liable to be demolished. This petition has been filed that no demolition be carried out during the pendency of the appeal filed by the petitioner which has already been admitted. Along with petition, the petitioner has annexed as Annexure No.10 to this writ petition, an order passed by a concurrent bench in Writ C No.16357 of 2020 connected with Writ C No. 16298 of 2020. In the judgement, a general mandamus has been issued where it has been provided that interim applications should be dealt with and that during the pendency of such interim application, the authorities should not take steps for executing demolition orders.

In our considered opinion, general mandamus issued by the order dated 15.10.20 is more adequate protection for the

1058

petitioner and that no further direction needs to be issued by this Court afresh, it is so because there is no provision for issuing repeated mandamus.

Subject to the above, this petition stands disposed of.

Order Date :- 21.12.2020
saqlain

**Court No. - 32**

1. **Case :-** WRIT - C No. - 16357 of 2020

Petitioner :- Abbas Ansari And Another

Respondent :- State Of U.P. And 3 Others

Counsel for Petitioner :- Ravindra Kumar

Tripathi, Priyavrat Tripathi, Udai Karan Saxena (Senior Adv.)

Counsel for Respondent :- C.S.C.

2. **Case :-** WRIT - C No. - 16298 of 2020

Petitioner :- Jameshed Raza

Respondent :- State Of U.P. And 3 Others

Counsel for Petitioner :- Ravindra Kumar

Tripathi, Priyavrat Tripathi, Udai Karan Saxena (Senior Adv.)

Counsel for Respondent :- C.S.C.

Hon'ble Shashi Kant Gupta, J.

Hon'ble Pankaj Bhatia, J.

Heard Sri Udai Karan Saxena, Senior Advocate, assisted by Sri Ravindra Kumar Tripathi, counsel for the petitioners and Sri M.C. Chaturvedi, Additional Advocate General, assisted by Sri Vineet Pandey, Sri Mata Prasad, Sri B.P. Singh Kachhawah and Sri Brij Bhushan Mishra, learned Standing Counsel, for the State.

Since the controversy and facts involved in the aforesaid writ petitions are the same, therefore, they are being heard together by a common order with the consent of the parties.

The present petitions have been filed alleging that the petitioners are in occupation of properties purchased vide sale deeds dated 29.9.2000 in the name of the mother of the petitioners from the recorded tenure holder and since then they are in peaceful possession of the land

in question.

The petitioners claim to have applied for sanction of map for raising constructions for commercial purposes which was approved on 05.12.2000, subsequently, on account of certain variations of the map, a compounding was applied which was duly approved on 31.12.2002.

The present petitions alleges that the prescribed authority initiated proceedings under section 7-A of Uttar Pradesh (Regulation of Building Operations) Act, 1958 to which the petitioners filed their objections. An order was passed on 15.9.2020 by the respondent no. 4 whereby the approval order pertaining to the compounding of constructions was cancelled. On 16.9.2020 notice was issued under section 10 of 1958 Act proposing to demolish the buildings to which a reply was filed, thereafter an order dated 08.10.2020 was passed directing the demolition of the buildings and the petitioners were granted seven days for removal of the possession. The said orders dated 15.9.2020 and 8.10.2020 are under challenge.

The respondents have raised a preliminary objection that against the order of demolition as well as against order passed under Section 7A, an appeal is maintainable under section 15(2) of U.P. (Regulation of Building Operations) Act, 1958. A perusal of the said section shows that the appeal is indeed maintainable against the order of demolition passed under section 7-A and section 10 of the Act and the same is required to be filed within 30 days.

The counsel for the petitioners argues that only

seven days period was granted for removal of the effects from the property and in a fact a part of the property has already been demolished thus on their own showing the remedy of appeal, as argued by the counsel for the respondents, was not an efficacious remedy in the present case.

It is true that against the order of cancelling the map as well as demolition order an appeal is maintainable and 30 days period is prescribed for filing the appeal and it is also well settled that even if the statutes are silent the appellate authorities have inherent power to grant an interim protection during the pendency of appeal. Similar provisions with regard to the appeal are also provided under the provisions of U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 wherein the period prescribed preferring an appeal is also 30 days.

It was also argued at the Bar that in almost similar circumstances this Court in Writ-C No. 13722 of 2020 (Dr. Tazeen Fatima vs. State of U.P. and 2 others) and Writ-C No. 16393 of 2020 (C/M Sham-E-Husaini Institute of Nursing And Paramedical College And Hospital And Another vs.State of U.P. And 2 Others) have passed an order relegating the petitioners therein to file an appeal before the appellate court and interim protection was granted to the petitioners therein,as such the present petitions may also be disposed off on same terms .

Following the above referred orders, the present petitions are **disposed off** with liberty to the petitioners to file an appeal challenging both the impugned orders

within a period of ten days from today and alongwith interim application, if so advised. If the appeal and the interim applications are filed as directed above and within the time granted above, the appellate authority shall endeavour to decide the interim application within a period of two weeks after hearing the parties, in accordance with law. Till the decision, on the interim application or for a period of four weeks, whichever is earlier, no steps shall be taken in pursuance of the demolition orders passed under section 10 of the Act. Both the parties have agreed that if the appeal is so filed, all endeavour shall be made by the appellate authority to decide the same expeditiously after affording opportunity of hearing to the petitioners.

It is clarified that if the appeal is not preferred within the time granted by this Court the benefit of this order shall not be available to the petitioners. The Petitions are disposed off with the said observations and directions.

However, before parting with the case ,we have noticed that before this court a large number of cases are being filed before this Court (burdening the dockets of this already overburdened court), complaining of demolitions being carried out even before the expiry of prescribed period for filing of an appeal, coupled with the fact that the statutes namely the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 as well as U.P. (Regulation of Building Operations) Act, 1958, provide for an alternative remedy of an appeal within 30 days, we deem it appropriate to issue general mandamus in respect of

actions being taken under the two statutes in the entire State. We are doing so in view of the categorical pronouncement of the Supreme Court in the case of **Chairman Indore Vikas Pradhikaran vs Pure Industrial Coke & Chemicals Limited and Others, (2007) 8 SCC 705** wherein the Supreme Court considered the nature of the town planning statutes viz-a-viz the rights of the citizens to live, the Supreme Court held that the Town Planning Statutes are basically in the nature of **expropriatory legislation** and must be given strict construction, the Act being regulatory in nature restrict the right of a owner of a property to use and develop the same, and any omission by the regulatory authority entitles the owner of the property to use the same for any purpose unless there exists a certain regulation to the contrary, the Supreme Court as observed as under:

"46. Where, however, a scheme comes into force, although it may cause hardship to the individual owners as they may be prevented from making the most profitable use of their rights over property, having regard to the drastic consequences envisaged thereunder, the statute should be considered in such a manner as a result whereof greater hardship is not caused to the citizens than actually contemplated thereby. Whereas an attempt should be made to prevent unplanned and haphazard development but the same would not mean that the court would close its eyes to the blatant illegalities committed by the State and/or the statutory authorities in implementation thereof. Implementation of such land development as also building laws should be in consonance with public welfare and convenience. In United States of America zoning ordinances are enacted pursuant to the police power delegated by the State. Although in India the source of such power is not police

power but if a zoning classification imposes unreasonable restrictions, it cannot be sustained. The public authority may have general considerations, safety or general welfare in mind, but the same would become irrelevant, as thereby statutory rights of a party cannot be taken away. The courts must make an endeavour to strike a balance between public interest on the one hand and protection of a constitutional right to hold property, on the other.

47. For the aforementioned purpose, an endeavour should be made to find out as to whether the statute takes care of public interest in the matter vis-à-vis the private interest, on the one hand, and the effect of lapse and/ or positive inaction on the part of the State and other planning authorities, on the other.

48. The courts cannot also be oblivious of the fact that the owners who are subject to the embargos placed under the statute are deprived of their valuable rightful use of the property for a long time. **Although ordinarily when a public authority is asked to perform statutory duties within the time stipulated it is directory in nature but when it involves valuable rights of the citizens and provides for the consequences therefor it would be construed to be mandatory in character.**

52. The courts should, therefore, strive to find a balance of the competing interests.

57. The Act being regulatory in nature as by reason thereof the right of an owner of property to use and develop stands restricted, requires strict construction. An owner of land ordinarily would be entitled to use or develop the same for any purpose unless there exists certain regulation in a statute or a statutory rules. Regulations contained in such statute must be interpreted in such a manner so as to least interfere with the right of property of the owner of such land. Restrictions are made in larger public interest. Such restrictions, indisputably must be reasonable one. [See Balram Kumwat v. Union of India & Ors. (2003) 7 SCC 628; Krishi Utpadan Mandi Samiti & Ors. v. Pilibhit Pantnagar Beej Ltd. & Anr. (2004) 1 SCC 391; and Union of India & Ors. v. West Coast Paper Mills Ltd.]

& Anr. (2004) 2 SCC 747]. The statutory scheme contemplates that a person and owner of land should not ordinarily be deprived from the user thereof by way of reservation or designation.

58. Expropriatory legislation, as is well-known, must be given a strict construction".

As already recorded above that a large number of cases are being filed alleging that before the period prescribed for filing an appeal, steps are being taken by the authorities for carrying out demolition, and considering the fact that statute being silent on this aspect, we deem it appropriate to pass the following directions in respect of the demolition orders that are passed by the authorities in the State of Uttar Pradesh under the 1958 Act as well as 1973 Act, keeping in view the fact that the statutes are held to be ***expropriatory in nature and should be construed strictly as they purport to take away the valuable constitutional rights of the citizens.***

Accordingly, we direct that:

1. The State authorities, where ever demolition orders are passed in respect of constructions raised on the private properties under the two acts, should wait from taking any action for actual demolition till the statutory period of appeal comes to an end.
2. The Appellate authority empowered the two Acts should endeavour to decide the interim applications filed along with the appeals, if any ,expeditiously preferably within a period of two weeks from the date of filing of the interim application.
3. Till the disposal of the interim application filed in

the statutory appeals the authorities should not take any steps for executing the demolition orders.

4. Copies of the demolition orders, passed under the acts should be properly served upon the persons against whom the orders are passed.

5. The orders of demolition proposed should be passed after giving an opportunity of hearing to the persons against whom the orders are proposed to be passed.

The Registrar General of this Court is directed to forward a copy of this order to the Chief Secretary, Government of Uttar Pradesh, Lucknow for ensuring the compliance by all the Vice-Chairmen of all the Development Authorities and the District Magistrates throughout the State of Uttar Pradesh. The Registrar General shall also send a copy of this order for its compliance to all the Vice-Chairmen of the Development Authorities in the State of Uttar Pradesh as well as to all the District Magistrates for its compliance in terms of the mandate given in the order.

The writ petitions are disposed off in terms of the said order and the general Mandamus as directed above.

Order Date :- 15.10.2020
Puspendra



1067



FORM No.19

VAKALAT NAMA

In the Court NATIONAL GREEN TRIBUNAL, NEW DELHI

Suit/Mise/Case/Civil Appeal/Execution Case.
O.A.N.D. 736/2018

MA No. 61/2023 IN of Fixed 08.01.2025

CHANDRA SHEKHAR GUPTA Plaintiff/Appellant/Applicant/D.H.

VERSUS

STATE OF U.P. & OPS.

Defendent Respondent/Opp. Party/J.D.

Vakalat Name of Plaintiff/Appellant/D.H.

Defendent/Rerpondent/Opp Party/J.D.

In the case noted above Shri/Smt.

each of Sarvshri SHRINIVAS NISHEN [D/2070/2012]

is hereby appointed as counsel, to appear plead, and on behalf of the under signed in any manner he think it proper , either himself or through and other Advocate and in particular to do the following namely to receive and process of court (Including and notice from any appellate or revisional court) to file applications petitions, or plening, produce or receive back and documents compromise the proceeding to refer any matter to arbitration, to deposite or withdraw any money to execute decree or to certify payment and/or receivee and money due under shch decree or order.

The undersigned shall be bound by all whatsoever may be done in the aforesaid case (Including any appeal or revision theret from) for and on behalf of the under signed by any to the counsel

Signature..... S.Va

Signature..... 3/1/24

Name and Address.....

..... (श्री श्री सुभाष चन्द्र)

Date.....

..... मेरठ विकास प्राधिकरण

Attesting Witness.....

..... मेरठ

Name in full.....

.....

Address.....

.....

Date.....

.....

Accepted/Accepted on the strength of the Signature of the attesting witness