

1/558000/2024

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,
अपर मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

मं

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 10 अप्रैल, 2024

विषय: उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन विकास क्षेत्रों के सुनियोजित एवं सुव्यवस्थित विकास के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शहरी क्षेत्रों के सुनियोजित एवं सुव्यवस्थित विकास तथा उससे सम्बन्धित मामलों के लिए व्यवस्था करने हेतु प्रदेश सरकार द्वारा उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 अधिनियमित किया गया है, जिसकी धारा-7 में प्राधिकरण का उद्देश्य निम्नवत परिभाषित किया गया है:-

प्राधिकरण का उद्देश्य विकास क्षेत्र के विकास को नियोजन के अनुरूप प्रोत्साहित करना और सुनिश्चित करना तथा इस प्रयोजन हेतु प्राधिकरण को निर्माण, अभियंत्रण, खनन और अन्य कार्यवाहियों को संचालित करने हेतु, जल और विद्युत की आपूर्ति के सम्बन्ध में कार्य को निष्पादित करने हेतु, जल एवं मल का निस्तारण करने हेतु तथा अन्य सेवाएँ एवं सुविधाएँ उपलब्ध कराने हेतु एवं उसे अनुरक्षित करने हेतु तथा ऐसे विकास के प्रयोजनार्थ एवं उससे प्रासंगिक कोई आवश्यक अथवा अपरिहार्य कार्य करने हेतु भूमि एवं अन्य सम्पत्ति को अधिगृहित करने, धारित करने, प्रबन्ध करने और निस्तारण करने की शक्ति होगी।

2. उल्लेखनीय है कि अधिनियम के अन्तर्गत प्राधिकरण के उद्देश्य स्पष्ट रूप से परिभाषित हैं एवं उक्त उद्देश्यों की पूर्ति हेतु प्राधिकरणों को यथेष्ट विधिक शक्तियाँ एवं अधिकार प्राप्त हैं। शासन स्तर पर विकास प्राधिकरणों के कार्य-कलापों की समीक्षा से परिलक्षित होता है कि अधिकांश विकास प्राधिकरणों में स्थल पर भूमि अर्जन, महायोजना प्रस्तावों के अनुसार अवस्थापना विकास, जोनल डेवलपमेंट प्लान्स की संरचना, अनधिकृत निर्माण एवं अतिक्रमण पर नियन्त्रण तथा नगर का सौन्दर्यीकरण, आदि क्रियाकलाप हेतु यथाआवश्यक प्रयास नहीं किये जा रहे हैं। यद्यपि शासन द्वारा समय-समय पर विभिन्न विषयों के सम्बन्ध में विस्तृत दिशा-निर्देश जारी किए गए हैं, परन्तु प्राधिकरणों की कार्य-पूर्ति में अतिरिक्त प्रयास अपेक्षित हैं। अतएव शहरी नियोजन एवं विकास में प्राधिकरणों की भूमिका, उद्देश्य एवं दायित्वों के आलोक में विकास प्राधिकरणों/विकास क्षेत्रों के सुनियोजित एवं सुव्यवस्थित विकास के सम्बन्ध में निम्नवत निर्देश जारी किए जाते हैं:-

2.1 दक्ष विकास एवं निर्माण

विकास प्राधिकरणों द्वारा विकास क्षेत्र के अन्तर्गत महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान के प्राविधानों के अनुसार विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं यथा-सड़कें, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरज, विद्युतीकरण, फलाई-ओवर, ओवर ब्रिज, पुल, बस टर्मिनल, ट्रांसपोर्ट

नगर, पार्किंग, आदि का निर्माण/विकास किए जाने की अपेक्षा है। इन अवस्थापना सुविधाओं के विकास/निर्माण के पूर्व इनकी आर्किटेक्चरल/इंजीनियरिंग डिजाइन (यथा आवश्यकता जियोमेट्रिक डिजाइन, स्ट्रक्चरल डिजाइन, इन्फ्रास्ट्रक्चर डिजाइन, आदि) कराने के उपरान्त ही आर्किटेक्चर डिजाइन के अनुरूप कार्य सम्पादित कराए जाएं। इस सम्बन्ध में आवश्यकतानुसार विषय विशेषज्ञों की सेवायें प्राप्त की जा सकती हैं।

2.2 'फसाड' नियंत्रण

अधिसूचना संख्या-1984/8-3099/2182/2020 दिनांक 16 जुलाई, 2021 के माध्यम से विकास प्राधिकरण (मुख्य मार्गों से सटे कतिपय भवनों के अग्रभाग की अनुरक्षण एवं मरम्मत) उपविधि-2021 जारी की गई है। इस उपविधि का प्रयोग करके प्राधिकरण द्वारा मुख्य मार्ग/मार्गों को चिन्हांकित करने के उपरान्त भवनों के अग्रभाग के अनुरक्षण एवं मरम्मत, रंग योजना एवं विशिष्टियों का निर्धारण किया जा सकता है, साथ ही भवन के अग्रभाग में लगाए जाने वाले नाम पट्टिका, विज्ञापन पट्टिका आदि के आकार एवं रंग में एकरूपता निश्चित की जा सकती है। अतः अपने विकास क्षेत्र की विशिष्ट पहचान/प्रकृति के प्रचार प्रसार तथा शहर को एक आकर्षक/मनमोहक रूप देने के लिए इस उपविधि का प्रयोग करते हुए आवश्यक कार्यवाही प्राथमिकता पर सुनिश्चित की जाए। इस सम्बन्ध में समस्त अभिकरणों से अपेक्षा की जाती है कि वह अपने विकास क्षेत्र में मार्गों का चिन्हांकन प्राथमिकता के आधार पर करते हुए प्रत्येक वर्ष न्यूनतम 01 मार्ग का विकास अवश्य सुनिश्चित करें।

2.3 अनाधिकृत निर्माण/अतिक्रमण निवारण

उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अनुसार विकास प्राधिकरणों को विभिन्न दायित्वों के निर्वहन हेतु निम्न शक्तियाँ एवं अधिकार प्राप्त हैं:-

- (1) अधिनियम की धारा-25 के अन्तर्गत प्राधिकरण के उपाध्यक्ष द्वारा नाम निर्दिष्ट व्यक्ति को किसी भूमि अथवा भवन के जाँच, निरीक्षण, पैमाइश, निर्माणाधीन कार्य के परीक्षण, बोरिंग, आदि हेतु तथा यह सुनिश्चित करने हेतु कि कोई भूमि महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेंट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा-14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना अथवा किसी शर्त के उल्लंघन में, जिसके अधीन ऐसी अनुमति प्रदान की गई हो, विकसित की जा रही है, अथवा की गई है, आदि के लिए प्रवेश करने की शक्ति निहित है।
- (2) अधिनियम की धारा-26 में विकास प्राधिकरण को यह अधिकार है कि यदि कोई व्यक्ति महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेंट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा-14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना विकास कार्य कर रहा हो, तो उस पर जुर्माना आरोपित किया जा सकता है।
- (3) अधिनियम की धारा-26क में किसी व्यक्ति द्वारा सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण अथवा अवरोध किये जाने की स्थिति में जुर्माना लगाने एवं अतिक्रमण अथवा अवरोध हटाने की शक्ति विकास प्राधिकरण में निहित है।
- (4) अधिनियम की धारा-27 के अधीन विकास प्राधिकरण को भवन को गिराये जाने का आदेश पारित किये जाने का अधिकार प्राप्त है, यदि ऐसा विकास,

महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा-14 के अन्तर्गत विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना किया गया हो।

- (5) अधिनियम की धारा-28 में विकास प्राधिकरण को यह अधिकार प्राप्त हैं कि वह अनधिकृत विकास को रोकने हेतु आदेश पारित कर सकता है, यदि ऐसा विकास महायोजना अथवा जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के उल्लंघन में अथवा धारा-14 में विनिर्दिष्ट अनुमति के बिना अथवा अनुमति में वर्णित किसी शर्त के उल्लंघन में किया गया हो।
- (6) अधिनियम की धारा-28क के अधीन अनधिकृत विकास को सील करने की शक्ति विकास प्राधिकरण अथवा उसके द्वारा नामित अधिकारी में निहित है।

अतः अधिनियम के अधीन प्राप्त शक्तियों का उपयोग नगर के सुनियोजित एवं सुव्यवस्थित विकास सुनिश्चित करने के लिए किया जाए। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर पर प्रभावी प्रवर्तन सुनिश्चित करने के लिए विकास क्षेत्र को विभिन्न जोन्स में विभक्त कर अलग-अलग टीम बनाई जाए तथा टीम के सदस्यों को प्रतिदिन अपने क्षेत्र में भ्रमण कर अनाधिकृत निर्माण/अतिक्रमण को रोकने हेतु उत्तरदायी बनाया जाए। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण की वेबसाइट/टोल फ्री नं. पर इस सम्बन्ध में प्राप्त होने वाली शिकायतों के सम्बन्ध में 'क्विक रिस्पान्स टीम' (QRT) भी गठित की जाए जिसके द्वारा प्रतिदिन प्राप्त होने वाली शिकायतों/सूचनाओं के सम्बन्ध में टोस एवं परिणामोन्मुखी कार्यवाही की जाए। इस सम्बन्ध में आवास बन्धु के स्तर से एक 'एप' का भी विकास कराया जाये। उपाध्यक्ष स्तर पर प्रत्येक माह इन कार्यों की समीक्षा कर अपनी रिपोर्ट आवास बन्धु एवं शासन को प्रेषित की जाए।

2.4 नगर का सौन्दर्यीकरण

विदित है कि विभिन्न प्रकार के छोटे-छोटे हस्तक्षेप से नगरों के सुन्दरीकरण को बढ़ावा दिया जा सकता है। इस हेतु विभिन्न पार्कों के सौन्दर्यीकरण, उद्यानीकरण, जलाशयों/वाटर बाडीज की सफाई/सुदृढ़ीकरण, पाथवे के निर्माण, चौराहों के सुधार, फ्लाइ ओवर/आर.ओ.बी. के नीचे स्थित कालम, दीवाल आदि की साफ सफाई, पेन्टिंग, कलाकृतियों से सजावट, विद्युत खम्भों में रंगबिरंगी लाइटिंग, प्रमुख शासकीय भवनों में फसाड लाइटिंग, छोटे-छोटे क्रीड़ा स्थल का विकास, प्रमुख व्यवसायिक एवं कार्य स्थलों पर पार्किंग की सुविधा, 'सिट-आउट्स एरिया', सड़को पर स्ट्रीट फर्नीचर आदि का विकास किया जा सकता है। नगर में निर्मित किये जा रहे/किये गये फ्लाइ ओवरस के नीचे के स्पेस को सम्बन्धित विभाग के सहयोग से जीवन्त बनाया जाये, जिसमें एक्टिविटी सेन्टर/खेलकूद/जिम इत्यादि की सुविधायें विकसित की जायें। इस दिशा में कतिपय प्राधिकरणों द्वारा अच्छे कार्य किए गए हैं जिनका अनुकरण अन्य विकास प्राधिकरणों द्वारा भी किया जाना चाहिए। इन प्रयासों से जनसामान्य को सुविधा होगी तथा पर्यटकों को भी आकर्षित किया जा सकेगा।

2.5 वेन्डिंग जोन्स का चिन्हांकन/विकास

प्राधिकरणों में लागू महायोजना में निर्धारित वेन्डिंग जोन्स के सम्बन्ध में यदि महायोजना में वेन्डिंग जोन्स का प्राविधान नहीं है, तो ऐसी योजनाए जो स्थानीय निकायों को हस्तान्तरित नहीं की गयी है, में स्थानीय निकाय के साथ समन्वय कर वेन्डिंग जोन्स का विकास सुनिश्चित कराया जाए एवं यह भी सुनिश्चित किया जाए

कि वेन्डिंग जोन्स के फलस्वरूप यातायात का सुगम प्रवाह बाधित न हो। इस सम्बन्ध में पूर्व शासनादेश संख्या-10/2730/आठ-1-14-129विविध/2012 दिनांक 24.09.2014 द्वारा निर्धारित मानकों का अनुपालन किया जाये।

2.6 ई.आर.पी. डेवलपमेन्ट

विकास प्राधिकरण के समस्त संसाधनों के समुचित एवं दक्ष उपयोग के लिए 'इन्टरप्राइज रिसोर्स प्लानिंग (ई.आर.पी.) की महती आवश्यकता है। कतिपय विकास प्राधिकरणों द्वारा इस दिशा में सराहनीय कार्य किए गए हैं तथा पंजीकरण, भूमि आवंटन, लेखा, मानचित्र स्वीकृति, ई-आक्शन, ई-बिल आदि सम्बन्धी माड्यूल तैयार किये गए हैं। परन्तु 'टोटल ई.आर.पी.' की दिशा में अभी भी काफी कुछ किया जाना शेष है। इस सम्बन्ध में उचित होगा कि समस्त प्राविधानों हेतु सेन्ट्रलाइज्ड ई.आर.पी. पोर्टल विकसित किया जाये, जिसे कालान्तर में विभिन्न प्राधिकरणों हेतु कस्टमाइज कराराया जा सकता है। इस सम्बन्ध में सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0शासन के स्तर पर एक समिति का गठन किया जाये, जिसमें मुख्य-मुख्य प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष तथा एन.आई.सी. को भी सम्मिलित किया जाये। इस समिति की संस्तुति पर आवास बन्धु द्वारा सेन्ट्रलाइज्ड पोर्टल का विकास कराराया जाये।

3- कृपया उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

Digitally Signed by डॉ०

नितिन रमेश गोकर्ण (नितिन रमेश गोकर्ण)

Date: 08-05-2024 16:29:44

Reason: Approved अपर मुख्य सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मण्डलायुक्त/अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र. लखनऊ।
4. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि कृपया शासनादेश को विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए शासनादेश की प्रतियाँ समस्त सम्बन्धित को प्रेषित करने का कष्ट करें।
5. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
6. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(मनोज कुमार)
विशेष सचिव