

Mahendra Kumar
Assistant Professor
(Department of Law)
Shri JNMPG college Lucknow

उ० प्र० नगर (योजना और विकास) अधिनियम, 1973

उ०प्र० राजस्व एवं स्थानीय विधियाँ

प्रश्न-1 निम्नलिखित को परिभाषित कीजिये-

- | | | |
|----------------|-----------------|--------------------|
| 1 सुविधा | 2 भवन | 3 विकास |
| 4 विक्रय शुल्क | 5 भण्डारण शुल्क | 6 भवन निर्माण करना |

उत्तर- 1. सुविधा (धारा 2-A या क) सुविधा को उ० प्र० नगर (योजना और विकास) अधिनियम, 1973 की धारा 2-क में परिभाषित किया गया है। जिसके अनुसार सुविधा से तात्पर्य सड़क जलापूर्ति, प्रकाश, जल निकास, मल निकास (सीवर) सार्वजनिक पार्क और ऐसी अन्य सुविधायें, जिसे राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनो हेतू सुविधा होना विनिर्दिष्ट कर रहे हैं।

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि इन सुविधाओं के विकास के सन्दर्भ में कुछ शुल्क वसूल किया जायेगा जिसका उल्लेख इस अधिनियम की धारा 33 में किया गया है।

2. भवन **Building** धारा 2-B या ख – अधिनियम की धारा 2-ख भवन को परिभाषित करता है जिसके अनुसार भवन के अन्तर्गत कोई संरचना या निर्माण अथवा अन्य कोई सन्निर्माण सम्मिलित है जो आवासिय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के उपयोग के लिए निर्मित हो भले ही वास्तविक उपयोग में हैं या नहीं।

3. विकास (**Develeopmente**) धारा 2-E – धारा 2E के अनुसार विकास से तात्पर्य इसके व्याकणिक परिवर्तनों सहित, भूमि में, पर या उसके उपर या नीचे निर्माण, अभियंत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्विक परिवर्तन करना अभिप्रेत है और इसमें पुनर्विकास सम्मिलित है।

स्पष्ट है कि अधिनियम के तहत विकास के सन्दर्भ में विकसित परिभाषा दी गई है इसमें निर्माण के साथ अभियांत्रिकी, खनन तथा किसी प्रकार का पुनर्विकास सम्मिलित है।

4. विकास शुल्क धारा 2-छ :- धारा 2-छ विकास शुल्क को परिभाषित करता है जिसके अनुसार विकास प्राधिकरण विकास क्षेत्र में सड़क, जल निकास, सीवर, विद्युत आपूर्ति और जलापूर्ति आदि हेतु निर्माण करेगी और ऐसे निकास कार्य के लिए प्राधिकरण धारा 5 के अधीन व्यक्ति या निकाय से विकास शुल्क वसूल करेगी।

5. भण्डारण शुल्क **Stacking fees** धारा 2-ट भण्डारण शुल्क से तात्पर्य ऐसे शुल्क से है जो धारा 15 के अधीन इस व्यक्ति या निकाय से वसूल किया जायेगा जो प्राधिकरण की भूमि पर या सार्वजनिक सड़क में या सार्वजनिक

स्थान पर भवन निर्माण की सामग्री रखता है। शौकत अली बनाम विकास प्राधिकरण के वाद में न्यायालय ने कहा कि नगरपालिका की सड़क पर मलबे की भण्डारण की दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा भण्डारण शुल्क नहीं सवूल किया जा सकता है।

6 भवन निर्माण करना धारा 2-ठ - धारा 2-ठ में भवन निर्माण करना की विस्तृत परिभाषा दी गई है। इसके अर्न्तगत निम्नलिखित कार्यवाही को सम्मिलित किया गया है:-

1. किसी भवन का सारभूत परिवर्तन
2. संरचनात्मक परिवर्तन द्वारा मानव निवास हेतु मकान को परिवर्तित करना।
3. किसी भवन में नाली और सफाई आदि की नई व्यवस्था करना।
4. किसी भवन के किसी कक्ष की संरचना में परिवर्तन करना।
5. सड़क से संलग्न दीवार से दरवाजा आदि खोलना

धारा 3 निम्न उपबन्ध करती है- यदि राज्य सरकार की राय में राज्य के भीतर किसी क्षेत्र को योजना के अनुसार विकसित किये जाने की अपेक्षा की जाती है, जब राज्य सरकार राजपत्र में अधिसूचना द्वारा ऐसे क्षेत्र को विकसित किये जाने वाले क्षेत्र के रूप में घोषणा कर सकेगी।

प्रश्न-2 विकास प्राधिकरण के गठन तथा उद्देश्यों पर प्रकाश डालिए?

उत्तर- अधिनियम की धारा 2(छ) में विकास प्राधिकरण या प्राधिकरण को परिभाषित किया गया। पूरे अधिनियम की परिधि विकास प्राधिकरण के

क्रिया-कलाप पर आधारित है इसकी संरचना एवं गठन की रूपरेखा के बारे में धारा 4 में बताया गया है विकास प्राधिकरण का गठन राज्य सरकार द्वारा गजट में अधिसूचना जारी धारा 4 (1) के अंतर्गत किसी प्रस्तावित विकास क्षेत्र के लिए विकास प्राधिकरण का गठन किया जायेगा। धारा 3 में कहा गया है कि यदि राज्य सरकार की राय में राज्य के भीतर किसी क्षेत्र की योजना के अनुसार विकास किये जाने की आवश्यकता है तो वह राजपत्र में अधिसूचना द्वारा क्षेत्र को विकास क्षेत्र होने की घोषणा कर सकेगी। स्पष्ट है कि विकास प्राधिकरण का गठन धारा 3 के तहत राज्य सरकार द्वारा घोषित विकास क्षेत्र के नियोजित विकास हेतु राज्य सरकार द्वारा किया जाता है।

धारा 4 (2) के अनुसार प्राधिकरण उक्त अधिसूचना के दिये गये नाम से शाश्वत उत्तराधिकार और सामान्य मुद्रा वाला एक निगमित निकाय होगा जिसे चल एवं अचल सम्पत्तियों को धारित करने, निस्तारित करने तथा अर्जन करने की और संविदा करने की शक्ति होगी तथा जो उक्त नाम से वाद लायेगा या उस पर वाद लाया जा सकेगा।

विकास प्राधिकरण के सदस्यों के संबन्ध में उपबन्ध अधिनियम की धारा 4(3) में किया गया है। विकास क्षेत्र की बाबत, जिसके अन्तर्गत उ०प्र० नगर निगम अधिनियम, 1959 में यथा परिभाषित किसी नगर के लिए जब गठित की जायेगी तो उसे प्राधिकरण में निम्नलिखित व्यक्ति सदस्य होंगे—

1. एक अध्यक्ष जो राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया जायेगा तथा पूर्णकालिक होगा।
2. एक उपाध्यक्ष होगा जो राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया जायेगा।

3. राज्य सरकार का सचिव जो उस विभाग का भारसाधक हो जिसमें तत्समय विकास प्राधिकरण से सम्बन्धित कार्य निष्पादित होता हो, पदेन सदस्य होगा।
4. मुख्य नगर अधिकारी भी पदेन सदस्य होगा।
5. जल निगम का प्रबन्ध निदेशक पदेन सदस्य होगा।
6. प्रत्येक जिले का जिलाधिकारी जिसके क्षेत्र में विकास किया जाना है, पदेन सदस्य होगा।
7. उक्त नगर निगम से सभासदों द्वारा अपने में से निर्वाचित किये जाने वाले चार सदस्य, परन्तु कोई एक सदस्य नगर निगम का सभासद न रहने पर इस रूप में धारण न करेगा।
8. तीन से अनधिक ऐसे सदस्य जो राज्य सरकार द्वारा
9. नाम-निर्देशित किया जाए।

प्राधिकरण के उपाध्यक्ष की नियुक्ति एवं सेवाएं (धारा 4 (4)— इसकी नियुक्ति राज्य सरकार द्वारा की जायेगी जो पूर्णकालिक होगी। उपाध्यक्ष का वेतन एवं भत्ते प्राधिकरण की निधि से प्राप्त होती है। सेवा संबन्धि शर्तें राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की जायेगी।

क्षेत्र के विकास में सदस्यों का गठन—

1. एक अध्यक्ष,
2. उपाध्यक्ष,
3. कम से कम पाँच और अधिक से अधिक ग्यारह सदस्य जो विकसित किये जाने वाले क्षेत्र की अधिकारिता रखने वाले नगरपालिका परिषद् और अधिसूचित क्षेत्र समितियों से कम से कम एक सदस्य सम्मिलित होगा जो ऐसी अवधि तक ऐसे निबन्धनों व शर्तों पर पद को धारण

करेगा जैसा राज्य सरकार इस निमित्त सामान्य या विशेष आदेश द्वारा अवधारित करें।

प्राधिकरण के कर्मचारी (धारा 5)– राज्य सरकार दो उपयुक्त व्यक्तियों को प्राधिकरण के सचिव और मुख्य लेखाधिकारी के रूप में नियुक्त कर सकेगी जो एक ऐसी शक्तियों का प्रयोग करेगा और ऐसे कर्तव्यों का निर्वहन करेगा जैसा कि विनिमय द्वारा विहित किया जाय या प्राधिकरण के अथवा उसके उपाध्यक्ष द्वारा प्रत्यायोजित किया जाय।

प्राधिकरण ऐसी संख्या में कर्मचारियों को नियुक्त कर सकता है जैसा कि उसके कृत्यों को दक्षता पूर्वक निर्वहन के लिए आवश्यक हो।

प्राधिकरण का सचिव, मुख्य लेखाधिकारी और अन्य अधिकारी तथा कर्मचारी प्राधिकरण के कोष से ऐसे वेतन तथा भत्ते प्राप्त करने के हकदार होंगे जैसा इस निमित्त निर्मित निनियमों द्वारा अवधारित किया जाय।

प्राधिकरण का उद्देश्य (धारा 7)–

1. प्राधिकरण का उद्देश्य योजना के अनुसार विकास क्षेत्र को उन्नत करना अहौर विकास सुनिश्चित करना होगा।
2. इस प्रयोजन के लिए प्राधिकरण को– (निम्न शक्ति होगी)
3. भूमि और अन्य सम्पत्ति को अर्जित करने, धारण करने, प्रबन्ध करने आझैर निस्तारित करने
4. भवन निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन और अन्य कार्य करने
5. जल और विद्युत आपूर्ति के सम्बन्ध में कार्य करने
6. मल निकास को निस्तारित करने

7. अन्य सेवाओं और सुविधाओं को प्रादान करने तथा बनाये रखने शक्ति होगी।

उ0प्र0 नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 2 (8-क) में महायोजना का उपबन्ध किया गया है। धारा 2 (8-क) के अनुसार महायोजना का तात्पर्य ऐसी व्यापक योजना से है जिसमें निम्नलिखित वर्तमान एवं प्रस्तावित स्थल और सामान्य विन्यास प्रदर्शित किया गया है—

1. मुख्य सड़के एवं परिवहन मार्ग
2. आवासिय भाग
3. व्यापार (कारोबार) क्षेत्र
4. औद्योगिक क्षेत्र
5. शैक्षिक संस्थाएँ
6. सार्वजनिक पार्क, खेल मैदान और मनोरंजन के अन्य स्थान
7. सार्वजनिक एं अर्धसार्वजनिक भवन तथा
8. कोई अन्य स्थान जो किसी विनिर्दिष्ट उपयोग के लिए हो।

प्रश्न3: परामर्शदात्री परिवार के गठन सम्बन्धी प्रावधानों को बताइये।

उत्तर— सलाहकारी परिषद (धारा 6)— यदि राज्य सरकार उचित समझे तो महायोजना की तैयारी या विकास योजना से सम्बन्धित या अधिनियम के प्रशासन के सम्बन्ध में या अन्य मामलों पर जिनको प्राधिकरण द्वारा उसे विनिर्दिष्ट किया जाय, प्राधिकरण को सलाह देने के प्रयोजन के लिए सलाहकार परिषद का गठन कर सकेगी। सलाहकार परिषद में निम्नलिखित सदस्य शामिल होगा—

1. प्राधिकरण का अध्यक्ष, पदेन
2. मुख्य नगर और देश नियोजक, उ०प्र० और
3. मुख्य अभियन्ता, स्थानीय स्वाशान अभियांत्रिकी विभाग, उ०प्र०
4. निदेशक, चिकित्सा और स्वास्थ्य सेवा, उ०प्र०
5. परिवहन आयुक्त, उ०प्र०
6. अध्यक्ष, राज्य विद्युत परिषद, उ०प्र०
7. लोक सभा और राज्य विधान सभा के सभा के सभी सदस्य जिनके निर्वाचन क्षेत्र में विकास क्षेत्र का कोई भाग शामिल है।
8. राज्य सभा और राज्य विधान परिषद के सभी सदस्य जिनका विकास क्षेत्र में निवास है,
9. राज्य सरकार द्वारा नामंकित किये जाने वाले ती सदस्य जिनमें से एक विकास क्षेत्र में श्रमिक के हित एक उद्योग तथा वाणिज्य के हित का प्रतिनिधत्व करेगा।
10. विकास क्षेत्र की परिसीमा के भीरत अधिकारिता धारण करने वाले स्थानीय प्राधिकरण के चार प्रतिनिधि जिनका निर्वाचन उनके सदस्यों द्वारा आपने में से किया जायेगा।

इनका कार्यकाल 3 वर्ष होगा और पुनः निर्वाचन के पात्र होंगे। परन्तु ऐसी अवधि समाप्त हो जायेगी ज्योंही वह स्थानीय निकाय जिससे वह निर्वाचन किये गये हैं, का सदस्य नहीं रह जाते सलाहकारी परिषद की बैठक तब समाप्त होगी, जैसे और जब अध्यक्ष द्वारा बुलायी जाय, परन्तु ऐसी बैठक वर्ष में कम से कम दो बाद होगी।

प्रश्न 4: उ०प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 के अधीन महायोजना और क्षेत्रीय विकास योजना क्या उक्त योजनाओं में किसे शामिल किया जाता है? उक्त योजनाओं की तैयारी के लिए स्पष्ट कीजिए। किस प्रक्रिया को अंगीकार किया जाना है और योजना संशोधित की जाती है?

उत्तर: महायोजना और क्षेत्रीय विकास योजना

Master Plan and Zonal Development Plan

महायोजना और क्षेत्रीय विकास योजना विकास प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा तैयार किया जाता है। प्रत्येक विकसित किये जाने वाले क्षेत्र के लिए एक महायोजना तैयार किया जाता है।

महायोजना को नगरपालिका अधिनियम, 1916 की धारा 2 (8)(क) में भी परिभाषित किया गया है। जिसके अनुसार महायोजना का तात्पर्य उस व्हापक योजना से है जिसमें निम्नलिखित वर्तमान या प्रस्तावित स्थनीय मामलों को सम्मिलित किया जा सकता है—

1. अन्य सड़कें एवं परिवहन मार्ग
2. आवासीय मार्ग
3. व्यापार क्षेत्र
4. औद्योगिक क्षेत्र
5. शैक्षिक क्षेत्र
6. सार्वजनिक पार्क एवं मनोरंजन के साधन
7. अर्ध सार्वजनिक भवन तथा अन्य जो निर्देशित किए जाएं सम्मिलित हैं।

महायोजना तैयार करने का उपबन्ध उ0प्र0 शहरी योजना एवं विकास अधिनियम,1973 की धारा 8 के अधीन निम्नवत् किया गया है—

1. प्राधिकरण विसित किये जाने वाले क्षेत्र के सिम्बन्ध में यथाशीघ्र एक महायोजना तैया करेगा।
2. महायोजना तैयार करने के लिए प्राधिकरण सर्वप्रथम—विकास किये जाने वाले विभिन्न क्षेत्रों को नियत करेगी जिनमें विकास क्षेत्त्र को, विकास के प्रयोजनोकं के लिए विभाजित किया जा सकता है और प्रकमों को निर्दिष्ट करेगी, जिनके द्वारा कोठ एकस विकास किया जायेगा।
3. महायोजना में किसी ऐसे अन्य मामले का उपबन्ध किया जा सकेगा विकास क्षेत्र से सम्बन्धित विकास के लिए आवश्यक हो।

क्षेत्रीय विकास योजना (धारा 9) (Zonal development plan)—प्राधिकरण महायोजना की तैयारी के साथ—साथ या उसके बाद, उन परिक्षेत्रों में से जिनमें विकास क्षेत्र विभाजित किये जा सकते हैं। प्रत्येक परिक्षेत्र के लिए, क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करेगा, इसके अन्तर्गत आवास, मनोरंजन, उद्योग, व्यापार बाजार, स्कूल, अस्पताल इत्यादि दर्शित किया जा सकता है।

योजनाओं के अनुमोदन के लिए राज्य सरकार को प्रस्तुत किया जाना (धारा 10) महायोजना तथा परिक्षेत्रीय विकास योजना का अनुमोदन राज्य सरकार करेगी तांि यह योजना प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार करेगी तथा यह योजना प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत की जायेगी।

क्षेत्रीय विकास योजना में—

1. क्षेत्र के विकास के लिए स्थल नक्शा और प्रयोग योजना अन्तर्विष्ट होगी। इसके अन्तर्गत एकी चीजें जैसे सार्वजनिक भवन, सड़क, आवास, मनोरंजन, उद्योग, कारोबार, बाजार, विद्यालय, अस्पताल, सार्वजनिक तथा व्यक्तिगत खुले स्थल के लिये प्रस्तावित भूमि की स्थिति और विस्तार दर्शित होगी।

2. जनसंख्या घनत्व व भवन विनिर्दिष्ट कर सकेगा।

3. प्रत्येक क्षेत्र दर्शित करेगा जिसे प्राधिकरण की विकास या पुनर्विकास की अपेक्षा है।

4. निम्नलिखित मामलों में सभी या किसी के सम्बन्ध में प्रावधान अन्तर्विष्ट कर सकेगी—

➤ किसी स्थल का भवन निर्माण के लिए भूखण्डों में विभाजन

➤ सड़क, खुले स्थल, बाग, मनोरंजन स्थल, विद्यालय, अस्पताल और अन्य सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए भूमि।

➤ किसी क्षेत्र का नगर या बस्ती के रूप में विकास और वे शर्तें जिनके अधीन एकसे विकास का भार लिया जा सकेगा।

➤ भवन के निर्माण का स्थल, उसके चारों तरफ खुला स्थल ऊँचाई तथा प्रकृत

➤ किसी स्थल के भवन का संरेखण

➤ किसी भवन के अग्रभाग का वस्तु कलात्मक लक्षण

➤ आवासीय भवनों की संख्या जिनका निर्माण किसी स्थल या भूखण्ड पर किया जायेगा।

➤ किसी स्थल या भवन के सम्बन्ध में प्रदान की जाने वाली सुविधायें और उनका व्यय व्यक्ति या प्राधिकरण किसके द्वारा किया जायेगा।

- दीवारें, बाड़ों, झाड़ियों यो अन्य संरचनात्मक या वस्तु कलात्मक निर्माण का रखरखाव
- अन्य प्रयोजनों के लिए किसी स्थल के सम्बन्धा में निर्बन्धन
- कोई अन्य मामला जो इस क्षेत्र के समुचित विकास के लिए आवश्यक हो।

योजना की तैयारी और अनुमोदन में अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया (धारा 11)–

1. विकास प्राधिकरण किसी योजनो को अन्तिम रूप से तैयार करने और अनुमोदन के लिए उसे राज्य सरकार के समक्ष पेश करने से पूर्व, उसके सम्बन्ध में सुझाव और आपत्ति के लिए समय निर्दिष्ट करते हुए नोटिस जारी करेगा और प्रकाशन करायेगा।
2. सभी आक्षेपों, सुझावों और प्रव्यावेदनों पर जिन्हें प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किया जाता है विचार करने के बाद प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किया जाता है विचार करने के बाद प्राधिकरण अन्तिम रूप से योजना तैयार करेगा और उसे अनुमोदन के लिए राज्य सरकार के समक्ष पेश करेगा।
3. राज्य सरकार प्राधिकरण को ऐसी सूचना देने का निर्देश दे सकती है जैसी उस योजना के अनुमोदन के प्रयोजन के लिये उसके द्वारा अपेक्षित हो।
4. राज्य सरकार या तो संशोधन के साथ या संशोधन के बिना जैसा आवश्यक समझे योजना को अनुमोदित कर सकेगी या प्राधिकरण को नये सिरे से योजना तैयार करने के लिए उसे निर्देशों के साथ नामंजूर कर सकेगी। (धारा 19)
5. राज्य सरकार द्वारा योजना अनुमोदित करने के तत्काल बाद प्राधिकरण ऐसे ढंग से जैसा राज्य सरकार निर्देश करें। यह अधिकथित करते हुए कि

योजन को अनुमोदित हो गई है और उस स्थान का नाम उल्लेख करते हुए जहाँ योजना युक्तियुक्त घंटों में निरीक्षण के लिये उपलब्ध है नोटिस प्रकाशित करेगा। नोटिस के प्रकाशन के तिथि से योजना प्रवर्तित होगी।

योजना का संशोधन (धारा 13)

1. प्राधिकरण महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना (Master plan or zonal development plan) में कोई संशोधन कर सकता है जिसे वह ठीक समझे। किन्तु वह संशोधन योजना की प्रकृति में महत्वपूर्ण परिवर्तन करने वाला या जनसंख्या घनत्व के मानक से सम्बन्धित न हो।
2. राज्य सरकार, महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना में कोई संशोधन कर सकेगी।
3. योजना में संशोधन से पूर्व प्राधिकरण या राज्य सरकार यथास्थिति समाचार पत्र में समय निर्दिष्ट करते हुए प्रस्तावित संशोधन के सम्बन्ध में आक्षेपों और सुझावों के लिए नोटिस प्रकाशित किया जायेगा।
4. संशोधन या तो प्रथम प्रकाशन की तिथि पर या ऐसी अन्य तिथि पर जैसा कि प्राधिकरण या राज्य सरकार द्वारा यथास्थिति नियत किया जाय, प्रवृत्त होगा।
5. यदि संशोधन प्राधिकरण द्वारा किया गया है तो वह संशोधन के प्रवर्तन की तारीख के 30 दिन के भीतर संशोधन के विशिष्टियों की सूचना राज्य सरकार को देगा।
6. यदि कोई यह प्रश्न उठे कि क्या प्राधिकरण द्वारा किया गया संशोधन, योजना की प्रकृति में महत्वपूर्ण परिवर्तन करता है या जनसंख्या घनत्व के मानक से सम्बन्धित या भूमि के प्रयोग की सीमा से सम्बन्धित है? तो इसे

राज्य सरकार को निर्दिष्ट किया जायेगा और इस पर उसका विनिश्चय अन्तिम होगा।

श्रीमती रेखा रानी बनाम उ०प्र० राज्य, 2014 (4)UPLBC2789 इस वाद में कहा गया कि क्षेत्रीय योजना जब तक तैयार नहीं की जाती है या अनुमोदित नहीं की जाती विकास प्राधिकरणों के सीपन का प्रयोजन विफल हो जाता है।

महायोजना एवं क्षेत्रीय विकास योजना में अंतर

महायोजना एवं क्षेत्रीय विकास योजना में निम्नलिखित अंतर है—

1. विकास प्राधिकरण द्वारा विकास हेतु दी जाने वाली तैयारी एवं विकास योजनाएँ महायोजना कहलाती है, जबकि क्षेत्रीय विकास योजना क्षेत्र विशेष पर विकास हेतु कार्यवाही होती है।
2. महायोजना पूरे क्षेत्र के निर्मित की जाती है जबकि क्षेत्रीय विकास योजना में किसी क्षेत्र में कौन सी योजनाएँ क्षेत्र विशेष हेतु होती है।
3. महायोजना, विकास प्राधिकरण विकास हेतु निर्मित करती है जबकि क्षेत्रीय विकास योजना में किसी क्षेत्र में कौन सी योजना किस रूप में कार्यान्वित होगी इसका वर्णन होता है।
4. क्षेत्रीय विकास हेतु विस्तृत निर्माण रख-रखाव, ऊँचाई दीवाल, बाड़ी, खाध्यों की संरचना का निर्धारण क्षेत्रीय विकास योजना के तहत किया जाता है जबकि महायोजना विकास योजनाओं का चित्रण होता है।
5. क्षेत्रीय विकास योजनाएँ स्थलों या निर्मित किये जाने वाले भवनों की संख्या आदि के लिए होती है जबकि महायोजना पूरे विकास प्राधिकरण की संरचना होती है।

6. महायोजना किसी विकास क्षेत्र के समग्र विकास का खाका होता है जबकि क्षेत्रीय विकास योजना, महायोजना के तहत की किसी क्षेत्र के विकास का ढांचा।

प्रश्न 5: किसी शहरी क्षेत्र को विकसित करने का दायित्व किसे सौंपा गा हैं विकास कार्स के लिये आवेदन कसके समक्ष प्रस्तुत करना पड़ता है?

उत्तर: उ0प्र0 शहरी योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 14 के अधीन विकास प्राधिकरण को किसी क्षेत्र को योजना के अनुसार विकसित करने का कार्य सौंपा गया है। विकास कार्य के लिए आवेदन धारा 15(1) के अधीन उपाध्यक्ष के समक्ष देना पड़ता है।

विकास क्षेत्र में भूमि का विकास (Development of land in the development area) धारा 14— उ0प्र0 शहरी योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के अधीन विकास प्राधिकरण को किसी क्षेत्र को योजना अनुसार विकसित करने का कार्य सौंपा गया है। किसी क्षेत्र में विकास प्राधिकरण की स्थापना कर दिये जाने के बाद क्षेत्र को विकसित करने का दायित्व प्राधिकरण का ही होता है। कोई व्यक्ति या निकाय बिना उपाध्यक्ष की लिखित अनुमति के क्षेत्र या भूमि का विकास करने का कार्य नहीं कर सकता है। यह उपबन्ध अधिनियम की धारा 14 में किया गया है।

अधिनियम की धारा 14 निम्न है—

1. जब किसी क्षेत्र की घोषणा विकास क्षेत्र के रूप में हो जाय तो घोषणा के बाद किसी व्यक्ति या निकाय (सरकार के विभाग को शामिल करके) द्वारा

भूमि को कोई विकास बिना उपाध्यक्ष की लिखित अनुमति के नहीं किया जायेगा।

2. किसी विकसित किये जाने वाले क्षेत्र की घोषणा के बाद विकास का कोई दायित्व ग्रहण नहीं किया जायेगा। या जारी नहीं रखा जायेगा यदि ऐसा विकास योजना के अनुसार नहीं है।

3. उपरोक्त उपबन्धों के होते हुए निम्नलिखित बातें किसी राज्य सरकार या केन्द्र सरकार के किसी विभाग या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा भूमि के विकास के सम्बन्ध में लागू होंगी।

➤ जब कोई विभाग या स्थानीय प्राधिकरण भूमि का विकास करने के कम से कम 30 दिन पूर्व अपने योजना के विशिष्टियों को शामिल करते हुए दस्तावेज सहित लिखित सूचना उपाध्यक्ष को देगा।

➤ किसी केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार के मामलों में यदि उपाध्यक्ष हो कोई आपत्ति नहीं है तो विकास के आशय की सूचना प्राप्त होने की तारीख से तीन सप्ताह भीतर अनापत्ति की सूचना देनी चाहिए। यदि उपाध्यक्ष ऐसा नहीं करता है तथा अक्षेप भी नहीं करता तो विभाग प्रस्तावित विकास करने के लिए स्वतंत्र होगा।

➤ यदि उपाध्यक्ष आदेश करता है तो वहां विभाग या स्थानीय प्राधिकरण यथा स्थिति—

(क) उपाध्यक्ष द्वारा उठाये गये आक्षेप को निवारित करने के लिए प्रस्ताव में संशोधन करेगा या

(ख) उपाध्यक्ष द्वारा उठाये गये आक्षेप के साथ, प्रस्ताव को राज्य सरकार के समक्ष प्रस्तुत करेगा।

➤ राज्य सरकार, उपाध्यक्ष के आक्षेप के साथ, विकास के लिए प्रस्ताव प्राप्त करने पर संशोधन सहित या रहित अनुमोदित कर सकती है या

विभाग या स्थानीय प्राधिकरण को यथास्थिति संशोधन करने का निर्देश दे सकेगी। इस पर राज्य सरकार का विनिश्चय अन्तिम होगा।

अनुमति लेने के लिए आवेदन (**Application for permission**) (धारा 15)– जब विकास कार्य करने के लिये कोई व्यक्ति या निकाय धारा 14 के अधीन अनुमति प्राप्त करना चाहता है तो उसे धारा 15 के अधीन उपाध्यक्ष के समक्ष आवेदन करना होगा।

धारा 15 के अनुसार–

1. धारा 14 में विनिर्दिष्ट अनुमति को प्राप्त करने वाली प्रत्येक व्यक्ति या निकाय (सरकार के किसी विभाग या स्थानीय प्राधिकरण के अतिरिक्त) उपाध्यक्ष के समक्ष विकास के सम्बन्ध में आवेदन करेगा।
2. प्रत्येक आवेदन ऐसी फीस के साथ होगा जैसी विहित की जाय।
(2–क) प्राधिकरण विकास फीस, नामान्तरण प्रभार, ढेर फीस और जल फीस वसूलने का हकदाह होगा।

परन्तु जिस क्षेत्र का विकास प्राधिकरण द्वारा नहीं किया जास रहा है ढेर फीस का अन्तरण प्राधिकरण उस स्थानीय प्राधिकरण को कर देगा जिसके द्वारा उस क्षेत्र का विकास किया जा रहा है। श्रीमती निशा कुमारी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य, 2014 के वाद में कहा गया है कि विकास शुल्क और कुछ परिस्थितियों में सब डिविजनल चार्ज को छोड़ शेष चार्ज/कर अवैध होने के कारण निरस्त, अतिरिक्त जमा धनराशि वापर करने का निर्देश।

3. उपाध्यक्ष आवेदन की प्राप्ति कर ऐसी जाँच करने के बाद जैसा आवश्यक समझे ऐसी शर्तों के अधीन लिखित अनुमति देगा या इंकार करेगा। (धारा 15(3))
4. अनुमति नहीं देगा तो, न देने के कारणे को आवेदक को संसूचित करेगा।
5. उपाध्यक्ष के आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति आदेश के 30 दिन भीतर अध्यक्ष को अपील कर सकेगा।
6. यदि अनुमति मंजूर किये जाने के बाद उपाध्यक्ष को समाधान हो जाये कि अनुमति तात्विक दुर्व्यपदेशन या कपटपूर्ण सूचना के आधार पर प्राप्त की गई है तो अनुमति को रद्द कर सकेगा। परन्तु अनुमति सम्बद्ध व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर दिये बिना रद्द नहीं की जायेगी।

ओमेक्स हेलाइटस आनर्स एसोसियशन डुले बनाम लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ और एक अन्य, 2016, प्रस्तुत वाद नगर नियोजन अधिनियम की धारा 19(9) में कहा गया है हमक विकास प्राधिकरण का उपाध्यक्ष निर्माण सम्बन्धि दावों-विवादों का निस्तारण करने के लिए कर्तव्यबद्ध है।

पूर्णता का प्रमाण पत्र (Completion certificate) (धारा 15-क) पूर्णता का प्रमाण पत्र प्राधिकरण द्वारा किसी व्यक्ति या निकाय को उस दशा में प्रदान किया जाता है ज वह व्यक्ति या निकाय अनुमोदित योजना के अनुसार विकास कार्य को पूरा कर देता है।

इस सम्बन्ध में उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम 1973 की धारा 15-क के अधीन उपबन्ध किया गया है, धारा 15-क इस प्रकार है-

1. प्रत्येक व्यक्ति या निकाय जिसको धारा 15(3) के अन्तर्गत अनुमोदित योजना के अनुसार विकास कार्य पूरा करने की मंजूरी दी गई है अनुमोदित योजना के अनुसार विकास कार्य पूरा होने की लिखित सूचना प्राधिकरण को भेजेगा और प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र करेगा।

परन्तु यदि प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र नमंजूर नहीं किया जाता तथा नामंजूरी की सूचना पूर्णता की सूचना प्राप्ति की तिथि से तीन माह के अन्दर व्यक्ति या निकाय को नहीं दी जाती है तो यह मान लिया जायेगा कि पूर्णता प्रमाण पत्र मंजूर किया गया है।

2. कोई व्यक्ति तब तक किसी व्यावसायिक भवन को न तो अधिभोग करेगा और न ही अधिभोग करने की अनुमति देगा जब तक—

- प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र न दिया गया हो या,
- प्राधिकरण पूर्णता की नोटिस प्राप्ति के बाद तीन माह तक उक्त प्रमाण पत्र की नामंजूरी की सूचना देने में असफल रहा है।

योजना के उल्लंघन में भूमि और भवन का प्रयोग (Users of land and buildings in contravention of plans) (धारा 16)- किसी परिक्षेत्र में विकास योजना के लागू कर दिये जाने के बाद कोई व्यक्ति भूमि या भवन का प्रयोग योजना से अन्यायी नहीं करेगा और न ही उसे प्रयोग करने की अनुमति दी जायेगी।

प्रश्न 6: राज्य सरकार कब भूमि का अनिवार्य अर्जन कर सकती है?

उत्तर: यह विदित है कि विकास क्षेत्र के महायोजना को लागू करने हेतु प्राधिकरण के पास आवश्यक मात्रा में विकसित किये जाने वाले भूमि की उपलब्धता होनी चाहिए। इसके सन्दर्भ में धारा 17 उपबंध करती है। धारा 17 भूमि के अनिवार्य अधिग्रहण की शक्ति राज्य सरकार को प्रदान करती है।

धारा 17 (1) के अनुसार यदि राज्य सरकार की राय में कोई भूमि इस अधिनियम के अधीन विकास के प्रयोजनों के लिए या किसी अन्य प्रयोजनों के लिए अपेक्षित है तो राज्य सरकार ऐसी भूमि का भूमि अर्जन अधिनियम, 1994 के उपबन्धों के अधीन अर्जन कर सकेगी।

परन्तु यदि कोई भी व्यक्ति जिससे कोई भूमि इस प्रकार अर्जित की गई है, ऐसे अर्जन की तारीख से 5 वर्ष की अवधि के समाप्ति के पश्चात राज्य सरकार से उस भूमि को उसको वापस दिये जाने हेतु इस आधार पर आवेदन कर सकेगा कि वह भूमि उस अवधि के दौरान उस प्रयोजन हेतु प्रयुक्त नहीं की गई है जिसके लिए वह अर्जित की गई थी और यदि उस बाबत राज्य सरकार का समाधान हो जाये तो वह उन प्रभारों के जो अर्जन के सम्बन्ध में उपगत किये गये थे। 12 प्रतिशत की दर से व्याज सहित तथा जिसे विकास प्रभारों के, यदि कोई हो, जैसा अर्जन के पश्चात उपगत किए गये हो, पुनः संदस किये जाने पर उसे भूमि वापस देने का आदेश देगी।

उपधारा (2) के अनुसार, जहाँ कोई भूमि राज्य सरकार द्वारा अर्जित की गई हो तो वहाँ सरकार भूमि पर कब्जा लेने के बाद में उस भूमि को उस प्रायोजन के लिए जिस हेतु अर्जित की गई है, प्राधिकरण या स्थानीय प्राधिकरण को ऐसे प्रतिकर जो अधिनियम के अधीन दिलाया गया हो और अर्जन के सन्दर्भ उपगत खर्चों के संदाय किये जाने पर अन्तरित कर सकेगी।

प्रश्न: प्राधिकरण या स्थानीय प्राधिकारी द्वारा राज्य सरकार द्वारा दी गई भूमि का व्ययन किस प्रकार किया जायेगा?

उत्तर: अधिनियम की धारा 18 में, राज्यसरकार द्वारा धारा 17 के अधीन अधिग्रहीत भूमि को प्राधिकरण या स्थानीय प्राधिकारी को सौंपे जाने पर उस भूमि के निस्तारण या व्ययन के ढंग के बारे में बताया गया है।

धारा 18 (1) अनुसार प्राधिकरण अथवा सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकारी राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में दिये गये निर्देशों के अधीन रहते हुए—

क) राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहीत और उसे सौंपे गये किसी भूमि का उस पर कोई विकास कार्य किये बिना या कार्यान्वित किये बिना, अथवा

ख) ऐसी भूमि का विकास करने के पश्चात जैसा वह उचित समझे, व्ययन ऐसे किसी व्यक्ति को ऐसी रीति से तथा ऐसी शर्तों और निर्बन्धनों के अधीन रहते हुए कर सकेगा, जो योजना के अनुसार क्षेत्र के विकास को सुनिश्चित करने हेतु आवश्यक समझे।

परन्तु भूमि के व्ययन की जो व्यवस्था धारा 18 में दी गई है उससे भूमि को दान द्वारा व्ययन करना सम्मिलित नहीं है। परन्तु ऐसी भूमि का विक्रय विनिमय, पट्टा आदि के रूप में व्ययन किया जा सकेगा। इनता ही नहीं प्राधिकरण तथा स्थानीय प्राधिकारी इस प्रकार अर्जित भूमि को जीवन बीमा निगम अथवा बैंकिंग कम्पनी के पास बंधक भी कर सकती है।

यदि अर्जित भूमि का पट्टा किया गया है तो पट्टेदार द्वारा आवश्यक रूप से उसका विकास न करने पर पट्टे को निरस्त किया जा सकता है, किन्तु पट्टे को निरस्त करने पूर्व पट्टेदार को कारण बताओं नोटिस जारी कर उसको सुनवाई का अवसर दिया जायेगा यदि सुनवाई के पश्चात पट्टे के निरस्तीकरण

का निर्णय लिया जाता है तो पट्टेदार को ब्याज सहित उसके धन को लौटा दिया जायेगा परन्तु उसमें 5 प्रतिशत व्यय की प्रशासनिक कटौती कर ली जायेगी।

जब किसी पट्टा को निरस्त करके भूमि वापस किया जायेगा। तो पुनः विक्रय या विनिमय द्वारा उसका निस्तारण किया जायेगा।

धारा 18 की उपधारा 6 में यह उपबंध किया गया है, पट्टे के समपहरण से व्यथित व्यक्ति, ऐसी जल्ती के जानकारी के दिनांक 30 दिन के भीतर जिला न्यायधीश को अपील कर सकेगा, जिसका विनिश्चय अन्तिम होगा।

प्रश्न 7:— नजूल भूमि पर टिप्पणी लिखिए।

उत्तर:— नजूल भूमि राज्य सरकार की भूमि होती है जिसेका नियंत्रण संरक्षण पर्यवेक्षण राज्य सरकार के द्वारा किया जाता है।

उ0प्र0 शहरी योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 19 के अधीन नजूल भूमि से सम्बन्ध उपबन्ध किया गया है जिसके अनुसार—

1. राज्य सरकार शासकीय राजपत्र को अधिसूचना द्वारा और ऐसे निबन्धन और शर्तों पर, जिस पर राज्य सरकार और प्राधिकरण के मध्य सरार हो, विकास के प्रयोजनों के लिए राज्य सरकार में निहित, समस्त या किसी विकसित या अविकसित भूमियों को प्राधिकरण को सौंप सकती है ऐसी भूमियों को नजूल भूमि कहा जायेगा।
2. जब नजूल भूमि राज्य सरकार प्राधिकरण को सौंप देती है तो ऐसी भूमि पर विकास कार्य प्राधिकरण के द्वारा या उसके नियंत्रण और पर्यवेक्षण के अधीन किया जायेगा।

3. जब नजूल भूमि विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित कर दी जाती है तो ऐसी भूमि का संव्यवहार राज्य सरकार द्वारा दिये गये निर्देशों के अधीन प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा।
4. अगर कोई भूमि प्राधिकरण के अधीन निस्तारण हेतू रखी गई हो तो राज्य सरकार द्वारा किसी समय आवश्यकता व्यक्त करने पर उसका निस्तारण राज्य सरकार द्वारा किया जायेगा। एकसी निबन्धन और शर्तों पर जो प्राधिकरण और राज्य सरकार के मध्य हो इसकी अधिसूचना प्रकाशित की जायेगी।

प्राधिकरण का कोष (**fund of the Authority**)(धारा 20)– इस सम्बन्ध में उ०प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम 1973 की धारा 20 में उपबन्ध किया गया है कि–

1. विकास प्राधिकरण का अपने एक कोष होगा और यह जिसका अनुरक्षण स्वयं करेगा जिसके निम्न राशियाँ जमा की जायेगीं।
 - राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान
 - अन्य स्रोतों से उधार लिया धन ऋण या ऋण-पत्र के रूप में
 - इस अधिनियम के अधीन प्राप्त फीस, पथकर और प्रभार
 - भूमि, भवन और अन्य सम्पत्तियों के व्ययन से प्राप्त धनराशियाँ
2. इस कोष का उपयोग इस अधिनियम के प्रशासन में प्राधिकरण द्वारा उपगत व्यय को पूरा करने के लिए किया जायेगा।
3. राज्य सरकार के किसी निर्देश के अधीन प्राधिकरण किसी अनुसूचित बैंक के चालू खाता में एसी धनराशि रख सकेगा।

4. राज्य सरकार विनियोग विधेयक पारित करके ऐसी शर्तों के अधीन अनुदान या ऋण दे सकेगी जैसी आवश्यक समझे।
5. प्राधिकरण राज्य सरकार द्वारा भिन्न स्रोतों से ऋण या ऋण के रूप में उधार ले सकेगा, एसी निबन्धन और शर्तों पर जिन्हें राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किया जाय।
6. प्राधिकरण ऋण चुने के लिए शोधन निधि बनायेगा।
7. इस शोधन निधि का प्रयोग उस ऋण की अवमुक्ति के लिये किया जायेगा जिसके लिए ऐसी निधि सृजित की गई थी।

विकास प्राधिकरण की शक्तियाँ

1. प्रवेश करने की शक्ति (धारा 26)
2. ध्वस्तकरण की शक्ति (धारा 27)
3. विकास को रोकने की शक्ति (धारा 28)
4. अप्राधिकृत विकास को सील करने की शक्ति (धारा 2-क)
5. स्वामी के व्यय पर विकास करने तथा स्वामी से उपकर वसूलने की शक्ति (धारा 33)
6. स्थानीय प्राधिकारी से उत्तरदायित्व लेने की अपेक्षा करने की शक्ति (धारा 34)
7. विकास प्रभार वसूलने की शक्ति (धारा 35)
8. प्रत्यायोजन करने की शक्ति (धारा 51)
9. विनिमय बनाने की शक्ति (धारा 56)
10. उपविधियां बनाने की शक्ति (धारा 57)

सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण और अवरोध
(Encroachment of obstruction of Public Land)

धारा 26-क - उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधियम, 1973 की धारा 26-क के अधीन सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण करने या अवरोध उत्पन्न करने को दण्डनीय अपराध बनाया गया है।

धारा 26-क के अनुसार-

1. यदि कोई सार्वजनिक मार्ग पर नाली, पावदान के अतिरिक्त भूमि का अतिक्रमण करता है तो वह 20 हजार रुपये का जुर्माना एवं एक वर्ष के कारावास से दण्डनीय होगा।
2. ऐसा दण्डनीय अपराध संज्ञेय होगा।
3. यदि कोई सार्वजनिक मार्ग में, नाली, पावदान या सार्वजनिक स्थान पर मलवा शुल्क (अम्बार शुल्क) भुगतान करने के पश्चात भवन सामग्री के अतिरिक्त कोई अन्य सामग्री नहीं रखता है, जिससे बाधा उत्पन्न होती है तो वह एक माह तक के साधारण कारावास या दो हजार रुपये के जुर्माने से दण्डनीय होगा या दोनों।
4. यदि यह विश्वास करने का आधार है कि किसी व्यक्ति ने विकास क्षेत्र में कोई अतिक्रमण किया है, वह प्राधिकरण द्वारा या इस निमित्त प्राधिकृत कोई अधिकारी अतिक्रमण या बाध उत्पन्न करने वाले व्यक्ति पर कारण दर्शाने के लिए नोटिस तामीन करेगा औ 15 दिन के अन्दर ऐसी बाधा हटाने का आदेश देगा।

लेकिन कोई गरीब यदि ऐसी बाधा उत्पन्न किया है तो उसे ऐसी रीति से और ऐसी बाधा उत्पन्न किया है तो उसे ऐसी रीति से और ऐसी शर्तें और निबन्धनों में, जैसा हो, वैकल्पिक भूमि या वासस्थान या पुनर्वास के बिना नहीं हटाया जायेगा।

5. विकास प्राधिकरण के अधिकारी जो इसके लिए नियुक्त है हो सार्वजनिक भूमि से जुड़ी कोई सम्पत्ति कुर्क करने का अधिकार होगा।

6. ऐसा अधिकारी कुर्की के पश्चात इसकी सूचना प्राधिकरण को देगा।
7. प्राधिकरण द्वारा कुर्क की गई सम्पत्ति यदि तुरन्त नष्ट होने वाली है तो वह उसके विक्रय या अन्यथा व्ययनित करने का आदेश देना।
8. कुर्क सम्पत्ति के विक्रय के पश्चात यदि कुर्क करने में कोई व्यय हुआ है तो उसको निकालकर शेष विक्रय आगम उसके स्वामी को संदाय कर दिया जायेगा।
9. यदि कोई सम्पत्ति कुर्क की जाती है तो प्राधिकरण ऐसी सम्पत्ति के जप्ती का आदेश भी कर सकेगी।
10. जप्ती जिस आधार पर की जाती है उन आधारों की लिखित सूचना स्वामी को दी जायेगी और उसे सुन्ने का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात ही सम्पत्ति को जब्त किया जायेगा।
11. सम्पत्ति के कुर्की या जप्ती के आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति एक माह के अन्दर जिला न्यायधीश के समक्ष अपील कर सकता है।

धारा 26-क के अधीन हटाने के लिए प्रतिकर के लिए दावा (Claim for compensation for removal under section 26-B)

1. धारा 26-क के अधीन अवरोध यो अचिार हटाने द्वारा व्यथित ऐसे हटाने की वारीख से 30 दिन के भीतर या तो प्राधिकरण या हटाने का आदेश देने वाले अधिकारी के विरुद्ध या दोनों के विरुद्ध प्रतिकरण या पुनः सीपन के लिए दावा कर सकेगा। (अधिकारण के समक्ष)
2. क्षेत्रीय आधिकारिता धारण करने वाला जिन-न्यायधीश इस धारा के प्रयोजन के लिए अधिकरण होगा।

प्राधिकरण, अधिनियम के उल्लंघन में निर्मित या निक्षिप्त किसी चीज को नोटिस के बिना हटा सकेगा। (Authority may without notice remove

anything erected or deposited in contravention of act) (धारा 26-ग)- प्राधिकरण या इस निमित्त अधिकारी नोटि से बिना-

1. किसी दीवार, घेरा, बाड़ा, स्तम्भ, सीढ़ी, छप्पर या अन्य संचरना चाहे स्थिर हो या जंगम और चाहे स्थायी प्रकृति की हो या अस्थायी प्रकृति जो किसी सड़क पर, नहर, जल निकास, कुआँ या तालाब पर स्थापित हो, हटा सकेगा।।
2. किसी दुकान, कुर्सी, बेंच, सन्दूक, गढ़ा, तख्त, आलमारी या अन्य चीज जो इस अधिनियम के उल्लंघन में किसी स्थान पर रखा हो हटा सकेगा।

अतिचार को निवारित न करने के लिय शास्ति

(Penalty for not preventing encroachment)

(धारा 26-घ)

जे कोई जिसे विशेष रूप से इस अधिनियम के या अन्य किसी अधिनियम के अधीन अतिचार या अवरोध को निवारित करने का विशेष कर्तव्य सौंपा गया है अवरोध को निवारित करने का जानबूझकर लोप करता है। या उपेक्षा करता है तो ऐसी अवधि जो एक माह तक हो सकेगी के साधारण कारावास या जुर्माने जो 10 हजार तक हो सकेगा या दोनो से दण्डित किया जायेगा।

प्रश्न 8: किसी भवन का गिराये जाने के विषय में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं शहरी विकास अधिनियम में क्या प्रावधान किया गया है क्या इस आदेश के विरुद्ध अपील की सकती है?

उत्तर: इस विषय में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 27 में उपबन्ध किया गया है—

भवन गिराने का आदेश (Order of demolition of building) (धारा 27)

1. जहां विकास क्षेत्र के सम्बन्ध में कोई विकास कार्य महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना के उल्लघंन में किया जाता है या धारा 14 में निर्दिष्ट अनुमति, अनुमोदन या स्वीकृति के बिना या किन्हीं शर्तों जिनके अधीन ऐसी अनुमति प्रदान की गयी है, के उल्लघंन में किया जाता है। तो उपाध्यक्ष या तो उसके द्वारा इस निमित्त सशक्त प्राधिकरण का अधिकारी ऐसे निर्माण के सम्बन्ध में ऐसी अवधि के भीतर जो हटाने की आदेश प्राप्ति के दिनांक से 15 दिन से कम और 40 दिनों से अधिक न हो, संक्षिप्त विवरण सहित आदेश देगा कि ऐसे निर्माण को स्वामी द्वारा हटा लिया जाय। स्वामी को सुनवाई का अवसर भी दिया जायेगा।

- यदि स्वामी ऐसे आदेश का अनुपालन करने में विफल रहता है तो उपाध्यक्ष या इस निमित्त अधिकारी निर्माण को गिरवा या हटवा सकेगा तथा हुए व्यय की वसूली की कार्यवाही करेगा। जिसकी वसूली भू-राजस्व के बकाए की भांति की जाएगी।
- ऐसी वसूली के लिए सिविल न्यायालय में कोई वाद दाखिल नहीं किया जायेगा।

भवन गिराने के आदेश के विरुद्ध उपचार— 2. धारा 27 की उपधारा 2 में प्रावधान किया गया है कि उपधारा (2) में प्रावधान किया गया है कि उपधारा 1 के अधीन दिये गये आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति आदेश की तारीख से 30 दिन के भीतर उसके विरुद्ध प्राधिकरण के अध्यक्ष के समक्ष अपील कर सकेगा। और ऐसे अपील की सुनवाई तक अध्यक्ष आदेश के निष्पादन पर स्थगन आदेश दे सकेगा। अध्यक्ष अपील सुनने के पश्चात अपील मंजूर कर सकेगा या खारिज कर सकेगा अथवा आदेश को उलट या उसके किसी भाग को परिवर्तित कर सकेगा।

3. उपधारा (3) के अन्तर्गत अध्यक्ष ऐसे आदेश के निष्पादन को रोक सकेगा जिसके विरुद्ध धारा 2 के अधीन उसके समक्ष अपील की गई हो।

3. अपील में अध्यक्ष द्वारा किया गया विनिश्चय अंतिम होगा और इसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जायेगी।

उपरोक्त प्रावधान को और सशक्त करने के लिए यह उपबन्धित किया गया है कि किसी निर्माण को ध्वस्त करने का यह अधिकार किसी अन्य विधि में ध्वस्तीकरण के आदेश के अतिरिक्त है।

प्रश्न: 9 सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण या अवरोध करने के लिए अधिनियम के अन्तर्गत क्या दण्ड की व्यवस्था है? यदि कोई व्यक्ति एकसे आदेश से पीड़ित होता है वह क्या उपचार प्राप्त कर सकता है?

उत्तर: सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण एवं अवरोध (धारा 26—क)

1. जे कोई किसी सार्वजनिक सड़क मार्ग पर नाली पर कार्य करने के सिवाय विकास क्षेत्र में किसी भूमि पर, जो व्यक्तिगत सम्पत्ति नहीं है, चाहे ऐसी भूमि प्राधिकरण से सम्बन्धित हो या न हो या उसमें निहित हो या न हो, ऐसी अवधि, से कारावास से, जो एक वर्ष तक हो सकेगा अथवा जुर्माने से जो 20 हजार तक हो सकेगा, दण्डनीय होगा।
2. उपधारा (1) के अधीन दण्डनीय कोर्ट अपराध संज्ञेय अपराध होगा।
3. जो कोई किसी सार्वजनिक सड़क मार्ग पर नाली पर कार्य करने या सार्वजनिक सड़क या सार्वजनिक स्थान पर ढेर लगाने की शुल्क के भुगतान पर ऐसी अवधि के दौरान, जैसे अनुमति दी गयी हो, भवन सामग्री रखने के सिवाय विकास क्षेत्र में किसी सड़क या भूमि प्राधिकरण की हो या न हो अथवा प्राधिकरण में निहित हो या न हो, व ऐसी अवधि के साधारण कारवास से, जो एक माह तक हो सकेगा या ऐसे जुर्माने से, जो दो हजार रुपये तक हो सकेगा, या दोनों से दण्डनीय होगा।
4. यदि यह विश्वास करने के आधार हों कि किसी व्यक्ति ने उसे विकास क्षेत्र में, जो व्यक्तिगत सम्पत्ति नहीं है, कोई अतिक्रमण या व्यवधान उत्पन्न किया है, तो प्राधिकरण या इस निमित्त उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी अतिक्रमण या अवरोध उत्पन्न करने वाले व्यक्ति से यह कारण दर्शात करने की अपेक्षा करते हुए नोटिस तामील कर सकेगा कि उसमें 15 दिनों में अन्यून ऐसी अवधि के भीतर, जो सूचना में विनिर्दिष्ट किया जाये, अतिक्रमण या अवरोध हटानेकी अपेक्षा क्यों न की जाये और ऐसे व्यक्ति

द्वारा दर्शाये गये कारण, यदि कोई हो, हर विचार करने के पश्चात् लेखबद्ध कारणों से ऐसा अतिक्रमण या अवरोध हटाने का आदेश दे सकेगा।

परन्तु यह कि उ०प्र० नगर नियोजन और विकास (संशोधन) अधिनियम, 1977 के प्रारम्भ की तिथि को या पूर्व कमजोर वर्ग से सम्बद्ध किसी व्यक्ति द्वारा सार्वजनिक भूमि पर किया गया अतिक्रमण तब तक नहीं हटाया जाएगा जब तक उसे ऐसी रीति, और ऐसे निबंधनों एवे शर्तों पर, जो विहिप की जाये, पुनर्वास हेतु वैकल्पिक भूमि या आवास प्रदान नहीं कर दिया जाता है।

स्पष्टीकरण— इस धारा के प्रयाजनार्थ पर—

1. "कमजोर वर्ग से सम्बद्ध व्यक्ति" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है—

(क) जिसका परिवार उ०प्र० नगर नियोजन और विकास (संशोधन) अधिनियम, 1997 के प्रारम्भ की तिथि पर किसी नगर में, जैसे उ०प्र० नगर निगम अधिनियम, 1959 में परिभाषित किया गया है, स्थावर सम्पत्ति धारण नहीं करता है, और

(ख) जिसकी आजीविका का मुख्य स्रोत या तो स्वयं द्वारा या अपने परिवार के सदस्यों द्वारा या अपने परिवार के सदस्यों द्वारा शारीरिक श्रम से है, जिसमें कोई शिल्पकला की प्रथा भी है और इसमें शिक्षा चालक या सफाईकर्मी भी शामिल हैं, किन्तु इसमें ऐसा व्यक्ति शामिल आयकर अधिनियम 1961 के अधीन आयकर, उ०प्र० व्यापार कर अधिनियम, 1948 के अधीन व्यापार कर या केन्द्रीय विक्रय कर अधिनियम, 1956 के अधीन विक्रय कर के लिए अभिनिर्धारण किया गया है।

2. कमजोर वर्ग के व्यक्ति के सम्बन्ध में परिवार से, यथास्थिति, पति या पत्नि एवं अविवाहित अवयस्क बच्चे या वे दोनों अभिप्रेत हैं।
5. पूर्वगामी उपबन्धों में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी प्राधिकरण या इस निमित्त उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को उस कार्यवाही, जैसे इस धारा में उपबंधित है, के अतिरिक्त इस धारा में निर्दिष्ट भूमि पर पायी गई किसी सम्पत्ति या, यथास्थिति, ऐसी भूमि से संलग्न या ऐसी भूमि से संलग्न किसी चीज से स्थायी रूप से संलग्न सम्पत्ति को अभिगृहीत या कुर्क करने की शक्ति होगी।
6. जहाँ कोई सम्पत्ति प्राधिकरण द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अभिगृहीत या कुर्क की जाती है, वहाँ वह ऐसे अभिग्रहण या कुर्की की सूचना प्राधिकरण को तत्काल देगा।
7. प्राधिकरण समपहरण की कार्यवाही के निष्कर्ष के लम्बित रहने के दौरान अभिगृहीत या कुर्क की गई सम्पत्ति शीघ्र या स्वाभाविक रूप से क्षय के अधीन है या ऐसा करना अन्यथा समीचीन है, तो प्राधिकरण विक्रय किये जाने या अन्यथा व्ययन किये जाने का आदेश दे सकेगा।
8. जहाँ किसी सम्पत्ति का विक्रय उक्त रूप में किया जाता वहाँ विक्रय आगम का ऐसे विक्रय के खर्च, यदि कोई हो, अगर उससे सम्बन्धित अन्य आनुषंगिक खर्च की कटौती करने के पश्चात्
- क) जहाँ समपहरण का आदेश अंततः प्राधिकरण द्वारा पारित नहीं किया गया है, या
- ख) जहाँ अपील में पारित किया गया आदेश ऐसी अपेक्षा करता है, जिसका भुगतान उसके स्वामी या व्यक्ति को, जिससे उसे अभिगृहीत या कुर्क किया जाता है, किया जायेगा।

9. जहाँ किसी सम्पत्ति का समपहरण का कोई आदेश उपधारा 5 के अधीन की जाती है, वहाँ प्राधिकरण ऐसी सम्पत्ति के समपहरण का आदेश देगा।
10. किसी सम्पत्ति के समपहरण का कोई आदेश उपधारा 9 के अधीन तब तक नहीं किया जायेगा जब तक ऐसी सम्पत्ति के स्वामी या व्यक्ति को, जिससे उसे अभिगृहीत या कुर्क किया गया है—
- क) लिखित में उन आधारों की, जिन पर सम्पत्ति का समपहरण करने की प्रस्थापना की जाती है, सूचना देते हुए नोटिस,
- ख) समपहरण के आधारों के विरुद्ध ऐसा युक्तियुक्त समय, जैसे सूचना में विनिर्दिष्ट की जाये के भीरत प्रत्यावेदन करने का अवसर और,
- ग) मामले में सुने जाने का युक्तियुक्त अवसर, नहीं प्रदान किया जाता है।
11. इस धारा के अधीन समपहरण का कोई आदेश, किसी दण्ड को, जिसके लिए तद्द्वारा प्रभावित व्यक्ति अधिनियम के अधीन दायी हो सकेगा, देने से निवारित नहीं करेगा।
12. उपधारा 9 के अधीन दिये गये आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति, उसको ऐसे आदेश की सूचना की तिथि से एक माह के भीतर, उसके विरुद्ध, जिला न्यायधीश के समक्ष अपील कर सकेगा।
13. ऐसी अपील पर जिला न्यायधीश अपीलार्थी तथा प्रत्यार्थी को सुनवाई का अवसर देने पश्चात ऐसे आदेश की, जिसके विरुद्ध अपील की गई है, पुष्टि, उपान्तरण या अपास्त करते हुए ऐसा आदेश पारित कर सकेगा, जैसे वह ठीक समझे और अपील लम्बित रहने के दौरान ऐसे आदेश के प्रवर्तन को ऐसे निबंधनों पर, यदि कोई हो, स्थगित कर सकेगा, जैसा वह उचित समझे।

धारा 26—क के अधीन हटाने के लिए प्रतिकर हेतु दावा (धारा 26—ख)—

1. धारा 26क की उपधारा(4) के अधीन अवरोध या अतिक्रमण हटाये जाने से व्यथित कोई व्यक्ति ऐसे हटाए जाने की तिथि से तीस दिनों के भीतर, या तो प्राधिकरण या तो हटाने का आदेश देने वाला अधिकारी के या दोनों के विरुद्ध प्रतिकर या प्रत्यास्थापन, या दोनों के लिए और ऐसे अधिकारी को इस प्रकार हटाये जाने के कारण कारित हानि के लिए व्यक्तिगत रूप से दायी बनाने के लिए दावा कर सकेगा।
2. उस क्षेत्र पर, जहाँ से अवरोध या अतिक्रमण हटाया गया है, जैसे धारा 26—क की उपधारा 4 के उपबन्धित है, क्षेत्रीय अधिकारिता रखने वाले जिला न्यायधीश को इस धारा के प्रयोजनों के लिए अधिकरण होगा।
3. किसी प्रतिकर के भुगतान के लिये या किसी स्थावर सम्पत्ति के प्रत्यास्थापन के लिए अधिकरण का प्रत्येक आदेश सिविल न्यायालय की डिक्री होना माना जाएगा और इस प्रकार निष्पादन योग्य होगा:
परन्तु यह कि यदि अधिकरण किसी अधिकारी के विरुद्ध व्यक्तिगत रूप से प्रतिकर अधिनिर्णीत करता है, तो प्राधिकरण से सम्बद्ध अधिकारी के वेतन या अन्य श्रेणियों से धनराशि वसूलना और उसे दावेदार को संदत्त करना कर्तव्य होगा।
4. अधिकरण के समक्ष कार्यवाही भारतीय दण्ड संहिता की धारा 183 एवं 228 के अर्थ के भीतर न्यायिक कार्यवाही मानी जायेगी।
5. अधिकरण को इस धारा के अधीन दावे को विनिश्चित करने के लिए वहां शक्तियां प्राप्त होंगी, जैसे वाद का चारण करते समय निम्नलिखित मामलों की बाबत सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन सिविल न्यायालय में निहित होती है, अर्थात्—
क) किसी व्यक्ति को समन करना एवं उसकी उपस्थिती सुनिश्चित करना तथा शपथ पर उसकी परीक्षा करना,

- ख) शपथपत्र पर साक्ष्य प्राप्त करना,
ग) किसी स्थावर सम्पत्ति या उसके स्थानीय द्दे. का निरीक्षण करना, साक्षियों या दस्तावेजों की परीक्षा या स्थानीय अन्वेषण के लिए कमीशन जारी करना,
घ) दस्तावेजों को खोजने एवं प्रस्तुत करने की अपेक्षा करना,
ङ) विधिपूर्ण करार, समझौता या समाधान को अभिलिखित करना तथा उसके अनुसार आदेश देना एवं
च) कोई अन्य मामला, जो विहित किया जाये।

6. अधिकरण का विनिश्चय अन्तिम होगा।

प्राधिकरण के बकाया धन की वसूली (धारा 40)– किसी शुल्क या प्रभार की दर में या किराया, प्रीमियम, लाभ या अवक्य किश्त द्वारा भूमि, भवन का या किसी अन्य सम्पत्ति, जंगम या स्थावर, के व्ययन से प्राधिकरण को शोध्य की वसूली इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि द्वारा या उसके अधीन रहत हुए उपबधित वसूली को किसी अन्य रीति द्वारा अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना–

क) या तो प्राधिकरण द्वारा कलक्टर को भेजी गई रकम के प्रमाणपत्र पर भू-राजस्व के बकाया से रूप में; या

ख) ऐसी रीति से, जैसे उ0प्र0 नगर महापालिका अधिनियम, 1959 की धारा 504, 505, 506, 509, 510, 512, 513 एवं 514 में उपबंधित है, वसूली सम्पत्ति की कुर्की और विक्रय द्वारा की जात सकेगी और उक्त अधिनियम के ऐसे उपबन्ध यथावश्यक प्रतिबंधों सहित प्राधिकरण के बकाये की वसूली के बारे में ऐसे होंगे जैसे वे नगर महापालिका के कर के बकाये की वसूली के लिए होते हैं तथापि उक्त अधिनियम की पूर्वोक्त धाराओं में 'मुख्य नगर

अधिकारी' 'महापालिका' तथा 'कार्यपालिका' समिति के प्रति निर्देश का अर्थान्वयन क्रमशा: उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण एवं अध्यक्ष के रूप में किया जाएगा।

परन्तु यह कि वसूली को दो या अधिक रीति से प्रारम्भ नहीं किया जाएगा अथवा एक साथ जारी नहीं रखा जाएगा।

लाजपत राय चढ्ढा बनाम उ०प्र० राज्य, 2018(5)ADJ 107 के वाद में यह धारित किया गया कि वसूली के प्रमाण-पत्र जारी करने से पूर्व प्रार्थी को बकाया रकम की नोटिस देना अनिवार्य है। बिना नोटिस के वसूली प्रमाण-पत्र जारी करना अवैधानिक है एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त के विपरीत भी है। अतः वसूली का आदेश अभिखण्डित किया जाता है।

Mahendra Kumar