

आज दिनांक 28-1-86 को मसूरी-देहरादून विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष / आयुक्त गढ़वाल मण्डल, महोदय ने प्राधिकरण के उपाध्यक्ष व सचिव के साथ बिना स्वीकृत ले-आउट वाले क्षेत्रों में भवन निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृति की असाधारण रूब अर्जेंट समस्या पर विचार विमर्श किया। इस समस्या पर सचिव द्वारा प्रस्तुत किये गये, विस्तृत नोट दिनांक 25-1-86 का अवलोकन किया गया और निर्णय किया गया :-

1- सचिव के नोट दिनांक 25-1-86 के साथ संलग्न देहरादून के मानचित्र पर अन्य निर्मित क्षेत्र 1 ओ.बी.1 के बाहर स्थित नईली रेखा से दिखाये गये क्षेत्रों का प्लेन टैबिल सर्वे करा लिया जाये और इन क्षेत्रों का निकटता *Proximity* व कांभौक्टनेस के अनुसार विभिन्न जोनो में बाँटकर अलग-अलग जोन का जोनल डवलपमेंट प्लान इस तरह बनाया जाये कि उसमें यथु सम्भव मौके के निर्माणों व शेष भू-खण्डों के ले-आउट का समायोजन कर लिया जाये, यथा सम्भव सड़कों को नियोजित कर दिया जाये और रेशी रिक्त भूमि व बाग की भूमि जिसमें कि सव-डि विजन किया जाना विदित न हो रहा हो में से नियोजन की दृष्टि से उपयुक्त पाये जाने वाली भूमि व बाग को जोनल डवलपमेंट प्लान में पार्क/रिक्त स्थान व अन्य जनसुविधाओं हेतु आरक्षित कर दिया जाये। जोनल प्लान क्षेत्र में स्थल सर्वेक्षण या अन्य सूत्रों से यथासंभव ले-आउट प्लान प्राप्त करके समायोजित किया जाये। जिस भूमि का ले-आउट उपलब्ध न हो और जिसे जोनल प्लान में आवासीय रखना ही उचित प्रतीत हो उसमें 9 मीटर चौड़ी सर्विस रोड स्तर तक नियोजन कर दिया जाये। और कलस्टर बनाकर भू-खण्ड क्षेत्रफल व चौड़ाई निर्धारित कर दिये जाये ताकि रेशे कलस्टर के भू-स्वामी तदनुसार कलस्टर का सव-डि विजन कर सकें और इन क्षेत्रों में ले-आउट प्लान स्वीकृत कराने की आवश्यकता न रह जाये, बशर्ते रेशे कलस्टर का क्षेत्रफल 5, एकड़ से अधिक न हो। इस बात पर विशेष बल दिया गया कि जोनल डवलपमेंट प्लान में इस स्तर तक की विस्तृत प्लानिंग कर दी जाये, कि तत्पश्चात जोनल प्लान के अनुकूल भवन निर्माण के स्वीकृति हेतु ले-आउट प्लान की पूर्ण स्वीकृति की अनिवार्यता समाप्त हो जाये। इस प्रकार तैयार किये गये जोनल डवलपमेंट प्लान में वर्णित जन सुविधाओं उपलब्ध कराने के लिये भूमि अर्जन पार्क तथा सड़कों तथा सीवर, ड्रेनेजल आदि की व्यवस्था हेतु आवश्यक व्यय का आगमन तैयार करके आवासीय उपयोग की भूमि पर अनुपातिक दर से विकास व्यय की गणना की जाये और जिन भू-खण्डों पर, मानचित्र स्वीकृत किया जाये, उसमें तदनुसार विकास व्यय व क्षेत्र के निर्मित भवनों के नियमानुसार वेटरमेंट चार्ज वसूल किया जावे। यह स्पष्ट किया गया कि उर्पायुक्तपुकार जोनल डवलपमेंट प्लान के मानचित्र व रिपोर्ट का प्राख्य तैयार करके प्राधिकरण के अनुमोदन के पश्चात विधि प्राविधानों के अनुसार जोनल डवलपमेंट प्लान लागू किये जाने की प्रतीक्षा न की जाये और प्राख्य जोनल प्लान के अनुकूल भवन मानचित्र विकास शुल्क लेकर-

तथा आवश्यक मामलों में सड़क की जमीन भू-खण्ड स्वामी द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में समर्पित करने पर स्वीकृत कर दिये जायें। यदि किसी भू-खण्ड के 20 प्रतिशत से अधिक भूण को सार्वजनिक उपयोग हेतु आवश्यकता हो तो औचित्यानुसार आतिरिक्त क्षेत्र के लिये प्रतिकर अदा किये जाने की कार्यवाही की जाये।

2- यदि उपरोक्त क्षेत्रों में कोई कालोनी स्थल पर कांचिले शिनाख्त *idle & fixable* है और उसका ठीक-ठीक ले-आउट प्लान स्थल सर्वेक्षण या भू-खण्ड स्वामियों या अन्य सूरजों से उपलब्ध हो जाता है तो उसमें सड़कों को यथा नियम जोड़ी दिखाते हुये यथा सम्भव नियोजन की अन्य आवश्यकताओं को पूर्ण करते हुये उपाध्यक्ष द्वारा स्वीकृत कर लिया जाये। यदि जनसुविधाओं सम्बन्धी सभी मानक पूर्ण न हो रहे हों तो आवश्यकता-नुसार नियोजन के मानकों का शिथलीकरण भी किया जा सकता है। इस प्रकार स्वीकृत कालोनियों में उपयुक्तता 1। के अनुसार विकास व्यय व वेटरमेंट चार्ज आरोपित किये जायें और विकास व्यय व सड़क की जमीन भू-खण्ड स्वामी द्वारा समर्पित किये जाने पर भवन मानचित्र स्वीकृत कर दिये जायें। इन कालोनियों को क्षेत्र के जीनल डवलपमेंट प्लान में समायोजित किया जाये।

3- यह अनुभव किया गया कि श्री जे०सी० गुप्ता, नगर नियोजक द्वारा प्राधिकरण को दिया जाने वाला समय अल्प होने के कारण नियोजन का उपयुक्त कार्य षी घटा से सम्पन्न नहीं हो सकता। जन असंतोष, भारी संख्या में हो चुके हैं अनाधिकृत निर्माण को ध्वस्त करना दुर्लभ सम्पत्ति जाने के कारण व अन्य व्यवहारिक कठिनाइयों को दृष्टिगत रखते हुये उपयुक्त कार्यवाही शीघ्रातिशीघ्र सम्पन्न करना जरूरी समझा गया है और उपाध्यक्ष/सचिव को अधिकृत किया गया कि वे यथा आवश्यकता प्रश्नगत नियोजन के कार्य हेतु निजी वास्तुविद नियजकों की सहायता भी प्राप्त करें।

4- उपरोक्त प्रस्तावों का प्राधिकरण की आगामी बैठक में अनुमोदन प्राप्त कर लिया जाये और प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन की प्रत्याशा में इन निर्णयों के अनुसार कार्यवाही सम्पन्न की जाये।

- |                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| दो                              | दो                              |
| । देवी दयाल।                    | । अशोक खुराना ।                 |
| आई.स.एस. 8-2-86                 | आई.स.एस. 29-1-86                |
| अध्यक्ष,                        | उपाध्यक्ष,                      |
| मसूरी-देहरादून विकास प्राधिकरण, | मसूरी-देहरादून विकास प्राधिकरण, |
| देहरादून।                       | देहरादून।                       |

प्रशासनिक कार्य सुनिश्चित

सुनिश्चित

वेटरमेंट चार्ज, विकास शुल्क एवं देहरादून महानगर में आवासीय भू-उपयोग वाली किन्तु अनुसूचित क्षेत्र के अंतर्गत प्लान वाली कालोनियों के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 17-12-84 द्वारा गठित उपसमिति की रिपोर्ट 1

1- विकास प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनांक 17-12-84 में यह निर्णय लिया था कि <sup>2</sup> निर्मित क्षेत्र के नक्शों पर वेटरमेंट चार्ज व अर्द्धकसित क्षेत्रों के लिये विकास शुल्क तय करने की प्रक्रिया पर कौड़ी चिन्तार करे और अन्य प्राधिकरणों से जानकारी प्राप्त करके कमेटी अपनी संस्तुति के साथ आगामी बैठक में प्रस्तुत करे।

2- वेटरमेंट चार्ज के लिये राज्य सरकार ने उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 55(2) (ख) के अन्तर्गत नियमावली बना रखी है जो कि असाधारण गजट संख्या 2361/3752-1983 दिनांक 21, जनवरी 1983 में प्रकाशित है। इस प्रकार वेटरमेंट चार्ज आरोपित करने के लिये अधिनियम की धारा 35 से 38 एवं उक्त नियमावली के अन्तर्गत स्पष्ट प्रावधान के किये गये हैं और तदनुसार ही कार्यवाही की जानी चाहिये।

3- विकास शुल्क आरोपित करने के लिये अधिनियम की धारा 33 में यह प्रावधानित है कि यदि किसी भूमि के सम्बन्ध में यदि आवश्यक सुविधायें प्रदान नहीं की गई हैं तो सुविधायें प्रदान करने के लिये जिम्मेदार व्यक्ति को कारण बताओ नोटिस एवं सुनवाई का भौका देकर विकास प्राधिकरण स्वयं आवश्यक सुविधायें प्रदान कर सकता है और तय की क्षमता सुविधायें प्रदान करने के लिये जिम्मेदार व्यक्ति से कर सकता है। इसके अतिरिक्त पर भी आवश्यक सुविधायें प्रदान करके भूखण्ड स्वामियों से कर वसूली करके तय को प्रति पूर्ति कर सकता है। इस प्रकार उक्त प्रावधान के अन्तर्गत व्यक्तिगत भूखण्ड स्वामियों से विकास शुल्क वसूल करने की कोई व्यवस्था नहीं की गई है। किन्तु व्यवहारित दृष्टि से अनाधिकृत कानोनियों विकसित करने एवं अतिकसित क्षेत्रों में भूखण्ड खरीदने की प्रवृत्ति पर अंका लगाने के लिये तथा विकास क्षेत्र में जरूरी जन सुविधाओं की स्थापति एवं पर्यावरण सुधारने के लिये यह अनिवार्य है कि विकसित एवं अतिकसित क्षेत्रों में विकास शुल्क की दरें निर्धारित की जाये एवं तदनुसार विकास शुल्क की वसूली के उपरान्त ही भवन मानचित्र स्वीकृत किये जायें। ऐसा करने के लिये उपरोक्त धारा 57 डी विकास अधिनियम 1973 की धारा 91(2)(डि. 1) (ii) सहायित धारा 57 डी के अनुसार प्राधिकरण जोनल प्लान स्वीकृत होने के पूर्व यह विनियम बना सकता है कि किसी क्षेत्र अथवा क्षेत्र में स्थित भवनों के लिये कौन-कौन सी सुविधायें किसके तय पर प्रदान की जायेंगी। चूंकि अभी मसूरी-देहरादून विकास क्षेत्र में कोई भी जोनल प्लान तैयार नहीं हुआ है। अतः उक्त प्रावधान के अन्तर्गत निम्नानुसार विकास तय भूखण्ड स्वामियों द्वारा अदा किये जाने के लिये विनियम बनाया जा सकता है:-

- 1- निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में रु0 2.50/- प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल की दर से।
- 2- अनिर्मित एवं अतिकसित क्षेत्र में रु0 5.00/- प्रति वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल की दर से।

3- ऐसे अधिकतम या अंशतः विकसित क्षेत्र में निम्नका ले-आउट प्लान स्वीकृत नही है किन्तु 60% से अधिक भूमि निर्मित हो चुके हैं।

₹0 10/- प्रति वर्ग मी०  
भूखण्ड क्षेत्रफल की दर से।

4- किसी बड़े भूखण्ड को बाँटकर सब-डिवीजन फिर नये क्षेत्र में जहाँ सब-डिवीजनल ले-आउट प्लान स्वीकृत नहीं है और सड़क, नाली तथा अन्य आवश्यक सुविधाएँ संतोषजनक ढंग से प्राप्त नहीं है।

₹0 10/- प्रति वर्ग मी०  
भूखण्ड क्षेत्रफल की दर से।

5- अधिकतम या अंशतः विकसित ऐसे क्षेत्र में जहाँ कि ले-आउट प्लान स्वीकृत नहीं है और 60% से कम संख्या में भवन निर्मित हैं।

₹0 10/- प्रति वर्ग मी०  
भूखण्ड क्षेत्रफल की दर से।

। यह सुविधा सभी जगहों में उपलब्ध होगी जबकि संबंधित क्षेत्र एवं भूखण्ड का 20% से अधिक क्षेत्रफल वृक्षाच्छादित न हो, भूखण्ड दिनांक 31-3-83 से पूर्व क्रय किया गया हो तथा ऐसे क्षेत्र में कुछ मानचित्र स्वीकृत किए गए हों और सड़क, बिजली, पानी की कमाख्याक सुविधा उपलब्ध हों।

अपरीक्षितानुसार प्राप्त विकास शुल्क की धरराशि से विकास प्राधिकरण संबंधित क्षेत्र में आवश्यक विकास कार्य एवं सम्पूर्ण विकास क्षेत्र में उपलब्ध सुविधाओं *Penalties* के सुधार का कार्य कर सकता है। किन्तु संबंधित क्षेत्र में किए जाने वाले विकास कार्य के वास्तविक व्यय में से पहले वसूली की गयी विकास शुल्क की धरराशि के अतिरिक्त अवशेष धरराशि एवं 15% पर्यवेक्षण व्यय की वसूली विकास प्राधिकरण की धररा-33 उ० प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम के अन्तर्गत भी सभी निर्मित एवं अनिर्मित भूखण्डों से अनुप्राप्तिक अंश में वसूल करेगा।

4- विकास व्यय के संबंध में भेरेठ विकास प्राधिकरण से की जानकारी प्राप्त की गयी। यह बात हुआ है कि जहाँ भी इसी प्रकार निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में ₹0 1/- वर्ग फीट निर्मित क्षेत्रफल की दर से एवं अधिकतम क्षेत्र में वास्तविक विकास व्यय को गणना करके अनुप्राप्तिक अंश में विकास शुल्क वसूल किया जाता है।

5-

विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 17.12.84 की कार्यवाही के प्रसार-6 के अनुसार शर्तों का बंधन नहीं है, जिनके अन्तर्गत स्वीकृत नहीं है, के संबंध में भी कर्मचारी द्वारा लेआउट प्लान लेकर विकास शुल्क की दर निर्धारित करने का प्रस्ताव दिया गया था। प्राधिकरण की अगली बैठक में रिपोर्ट प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया था। देहरादून नगर क्षेत्र में सर्वे संपीठवर्ती क्षेत्र में अनेकों कालोनियों बना ले-आउट स्वीकृत कराये जन गरी है जिनमें कालोनाइजर का कोई पता नहीं मिल पा रहा है और शर्तों कालोनियों के भूखण्ड स्वामियों द्वारा प्रस्तुत किये गये भवन मानचित्र (संख्या लम्पण 1350) लम्बित है। प्रायः सभी कालोनियों में विकास के नाम पर केवल कुछ सड़कें ही बनीं हुयीं हैं जो कि संतोषजनक दशा में नहीं हैं तथा उधान, सड़क के किनारे वृक्षारोपण, बच्चों के लिए पार्क एवं खेल स्थान का सर्वथा अभाव है। जिन कालोनियों का सम्पत्ति निरीक्षण कर सगी है उनकी स्थिति का विवरण संलग्न अनुसूचिका में दर्शाया गया है। इनके अतिरिक्त अभी लम्पण सूचक कालोनियों के ले-आउट प्लान प्रस्तुत हो चुके हैं जिनका स्थल निरीक्षण किया जाना है और लम्पण 34 स्थलों के लम्पण 845 मानचित्रों के संबंध में ले-आउट प्लान प्रस्तुत नहीं हो सके हैं। ऐसे स्थलों की सूची ग्राम/मौहल्ला बाहर संलग्न है। इनका भी स्थल निरीक्षण किया जाना है।

6- कर्मचारी की यह राय है कि चूंकि लम्पण सभी अनाधिकृत कालोनियों में उपलब्ध विकास लम्पण नगण्य है अतः वास्तविक विकास व्यय की दर लम्पण ₹060/- प्रति वर्ग मीटर की दर से चालू करना होगा और शेषी कालोनियों में जहां कि आधे से अधिक भूखण्ड निर्मित हो चुके हैं वास्तविक विकास व्यय लम्पण ₹0 100/- प्रति वर्ग मीटर की दर से चालू करना पड़ेगा। सन्दर्भ: जलनी अधिक दर पर कोई भी भूखण्ड स्वामी विकास शुल्क अदा करने के लिए तैयार नहीं हो सकता है। पुनः चूंकि पहले नियत प्राधिकारी द्वारा बिना लेआउट स्वीकृत हुए कालोनियों के मानचित्र स्वीकृत कर दिये जाते थे और इस प्रकार की स्वीकृति पर नियंत्रण प्राधिकारी द्वारा दिनांक 31-3-83 से प्रतिबंध लगाया गया है, अतः दिनांक 31-3-83 से पूर्व हुए किये गये भूखण्डों एवं शेषी कालोनियों के संबंध में जहां कि कुछ भवन मानचित्र नियत प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किये गये हैं, यथा संभव आवश्यक सुविधाओं की व्यवस्था तथा भावी अनियोजित विकास का नियंत्रण सुनिश्चित करते हुए उपयुक्त प्रसार-3 के अनुसार विकास शुल्क लेकर भवन मानचित्र स्वीकृत कर दिया जाना उचित प्रतीत होता है। तदनुसार शेषी कालोनियों में जहां कि 60% से अधिक निर्माण हो चुका है ₹0 100/- प्रति वर्ग मीटर भूखण्ड क्षेत्रफल की दर से विकास शुल्क लेकर भवन मानचित्र स्वीकृत किये जाने की संस्तुति की जाती है। जिन अनाधिकृत कालोनियों में 60% से कम निर्माण हुआ है और 20% से अधिक क्षेत्रफल वृष्टाच्छादित नहीं है तथा विद्युतीकरण जलापूर्ति एवं सड़क की काम चलाऊ सुविधा उपलब्ध है जहां शेष अनिर्मित क्षेत्रफल के लिए यदि लेआउट प्लान विनियमों के अनुकूल है तो यथा स्थिति और यदि विनियमों के अनुकूल नहीं है तो उसमें आवश्यक संशोधन करते हुए ₹0 100/- प्रति वर्ग मीटर की दर से विकास शुल्क लेकर भवन मानचित्र स्वीकृत करने की संस्तुति की जाती है। यह सुविधा उन्हीं भूखण्डों के लिए उपलब्ध होगी जो दिनांक 31-3-83 के पूर्व तक हुए किये गये हैं। प्रत्येक कालोनी के संबंध में स्थल निरीक्षण करके कर्मचारी द्वारा पृथक-पृथक निर्णय लिया जाना उपयुक्त होगा।

(4)

अग्रजान्  
जन्य अनुसंधान के आउट वाले भूकम्पी में भवन मानचित्र अस्वीकृत कर दिये जाने की संज्ञा की जाती है।

ह०

। शेर सिंह ।  
अध्यापक अभियन्ता  
आवास एवं विकास विभाग,  
देहरादून ।

ह०

। राकेश ।  
सचिव,  
भारतीय-देहरादून विकास प्राधिकरण,  
देहरादून ।

प्रमाणित २०२५ २०/०५/२५

Very  
श्रीनिधि 11-6-82  
२००५ २०/०५/२५  
देहरादून

(15)