

मौरठ विकास प्राणिकरण

की

22वीं बोर्ड बैठक

दिनांक 22-8-83

का

कार्यालय

मेरठ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22-8-83

समय : प्रातः 11-00 बजे

स्थान : "सभाकक्ष" विकास भवन, मेरठ विकास प्राधिकरण ।

उपस्थिति :

1- श्री वी० के० गोस्वामी	आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ ।	अध्यक्ष
2- श्री राजेन्द्र कुमार	प्रशासक, नगर महापालिका, मेरठ ।	उपाध्यक्ष
3- श्री एन० एस० जौहरी	वरिष्ठ नगर नियोजक, उ० प्र०, लखनऊ ।	सदस्य
4- श्री दर्शन सिंह	अधीक्षण अभियन्ता, जलनिगम, मेरठ ।	सदस्य
9- श्री श्री टी० जार्ज जोजफ	जिलाधिकारी, मेरठ ।	सदस्य

इस बैठक में श्री आर० पी० मित्तल भी विशेष आमन्त्रिती के रूप में उपस्थित थे ।

विचार विमर्श में सहायता के लिये प्राधिकरण के निम्नलिखित अधिकारी भी उपस्थित रहे :-

1- श्री धर्मेन्द्र देव	सचिव, मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ ।
2- श्री माधव स्वरुप श्रीवास्तव	उपसचिव, मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ ।
3- श्री ओ० पी० सिंह	अधिशासी अभियन्ता, मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ ।
4- श्री चन्द्रकिरण सिंह	वरिष्ठ वित्त एवं लेखाधिकारी, मे० वि० प्रा०, मेरठ ।
5- श्री भारत भूषण	वास्तुविद नियोजक, मे० वि० प्रा०, मेरठ ।

मद संख्या -1

गत बैठक के कार्यवृत्त की कार्यवाही की पुष्टि ।

गत बैठक दिनांक 23-4-83 का कार्यवृत्त पुष्टि के लिये प्रस्तुत किया गया । विचार विमर्श के उपरान्त इस कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी । इसके अलावा परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव दिनांक 8-8-83 की पुष्टि पर भी विचार किया गया तथा इस प्रस्ताव की भी पुष्टि की गयी ।

मद संख्या -2

गत बैठक के निर्णय पर की गयी अनुपालन कार्यवाही की समीक्षा ।

जिन मदों के सम्बन्ध में अनपुलन की कार्यवाही अपेक्षित थी, उनकी समीक्षा की गयी । भूमिया पुल आवासीय एवं व्यवसायिक योजना के प्रतिकर निर्धारण के सम्बन्ध में राजस्व परिषद को प्रार्थियों द्वारा भेजी गयी आपत्ति पर विचार करते समय ये निर्देश दिये गये कि इस मामले में अनुसरण की कार्यवाही जारी रखी जाये ।

इसी योजना के अन्तर्गत पुलिस विभाग को थाने के निर्माण के लिये भूमि हस्तान्तरण के बिषय पर विचार - विमर्श करते समय सम्बन्धित शासनादेश का भी अध्ययन किया गया । अध्ययन के आधार पर यह निष्कर्ष निकाला गया कि इस शासनादेश में रियायती दर पर भूमि हस्तान्तरण इसका निषेध नहीं करता, अतः प्राधिकरण पुलिस विभाग को यह भूमि बाजार मूल्य पर हस्तान्तरित कर सकता हैं तदनुसार यह निर्णय किया गया कि पुलिस विभाग को भूमि का मूल्य जमा करने के लिये तीन महीने का समय और दे दिया जाये ।

सूरजकुण्ड सौन्दर्यीकरण एवं विकास योजना के अन्तर्गत की गयी कार्यवाही पर विचार करते समय ये निर्देश दिये गये कि प्राधिकरण अपना ट्यूबबैल माह अक्टूबर, 1983 तक अवश्य लगा लें तथा इस ट्यूबबैल से कुण्ड को भरकर देख लिया जाये । साथ ही साथ वरिष्ठ नगर एवं ग्राम नियोजक श्री जौहरी के सुझाव पर यह भी निर्णय किया गया कि सूरजकुण्ड के भावी विकास के लिये एक महायोजना भी तैयार की जायेगी । इस योजना की तैयारी के लिये निम्नलिखित अधिकारियों की उप-समिति गठित की गयी :-

१- वास्तुविद नियोजक - संयोजक सदस्य

२- सहयुक्त, नगर एवं ग्राम नियोजक, मेरठ - सदस्य

३- अधीक्षण अभियन्ता, जल निगम, मेरठ - सदस्य

यह भी निर्देश दिया गया कि यह उपसमिति छः सप्ताह में महायोजना तैयार करेगी ।

मद संख्या - 3

कार्य-कलापों की प्रगति की समीक्षा ।

प्राधिकरण के विभिन्न कार्य कलापों की विस्तार से समीक्षा की गयी । निर्माणाधीन योजनाओं की समीक्षा करते समय यह अनुभव किया गया कि पल्लवपुरम आवासीय योजना की प्रगति संतोषजनक नहीं है जिसका मुख्य कारण यह है कि योजना से सम्बन्धित बहुत बड़ा भूभाग अभी प्राधिकरण के वास्तविक कब्जे में नहीं है, हालाँकि कागजी कब्जा एक बर्ष पहले प्राप्त हो चुका है । यह स्थिति कृषकों के प्रतिरोध के कारण उत्पन्न हुई है । इस समस्या का समाधान जिला मजिस्ट्रेट के सहयोग से ही हो सकता है । जिला मजिस्ट्रेट ने बताया कि उन्हें इस समस्या की जानकारी है और वे इसे सुलझाने के लिये प्रयत्नशील हैं । उन्होंने यह भी बताया कि दिनांक 1-9-93 को वे सम्बन्धित कृषकों को इसी उद्देश्य से बुला रहे हैं ।

प्रस्तावित योजनाओं पर विचार करते समय यह अनुभव किया गया कि सरधना रोड पर प्रस्तावित आवासीय योजना के लिये क्रमशः सीलिंग की 87 एकड़ भूमि के हस्तान्तरण की कार्यवाही बहुत धीमी है । यह निर्देश दिया गया कि जिला मजिस्ट्रेट से सम्पर्क करके इस गति को तीव्र किया जाये ।

मानचित्रों की स्वीकृति सम्बन्धी कार्य पर विचार करते समय यह अनुभव किया गया कि निस्तारण के लिये पड़े हुए मानचित्रों की संख्या बहुत अधिक है ।

यद्यपि गत वर्ष में 1854 मानचित्र निस्तारित हुए थे जबकि उससे पिछले दो वर्षों में क्रमशः 428, 804 मानचित्र निस्तारित हुए थे तथापि वर्तमान अवशेषों को लम्बे समय तक निस्तारण हेतु अवशेष रखना अनुचित है । माह जुलाई, 1983 तक उपर्युक्त अवशेषों को निपटाने के लिये एक अभियान चलाया जाये और एक महीने की अवधि में उनका निस्तारण कर दिया जाये । यह अभियान 1 सितम्बर से प्रारम्भ होगा तथा 30 सितम्बर तक पिछले अवशेषों का निस्तारण कर दिया जायेगा । भविष्य में मानचित्रों की स्वीकृति अनावश्यक रूप से बिलम्बित न हो इसके लिये यह निर्णय किया गया कि उपाध्यक्ष मानचित्र की स्वीकृति की पद्धति का स्वयं अध्ययन करें और इसमें सुधार लाने के लिये

प्रक्रिया को सरल बनायें तथा जो सुधार किया जाये उसका व्यापक प्रचार किया जाये ताकि जनता को इसका लाभ प्राप्त हो सके।

नियन्त्रणात्मक कार्यों की भी समीक्षा की गयी। बर्ष 1980-81 से जुलाई 83-84 तक 4377 अनाधिकृत निर्माणों के चालान हुए हैं जिनके आधार पर गिराने की कार्यवाही अथवा अभियोजन की कार्यवाही की गयी। इस कार्यवाही के परिणामस्वरूप केवल 623 मामले निस्तारित हुए हैं इससे स्पष्ट है कि काफी बड़ी संख्या में अभियोजन दायर करने का काम शेष हैं यह निर्देश दिया गया कि अभियोजन का काम भी अभियान चलाकर दिनांक 31-10-83 तक पूरा किया जाये। जहाँ तक अनाधिकृत निर्माणों को गिराने का प्रश्न है केवल 342 मामलों में गिराने के आदेश पारित हुए हैं जिनके विरुद्ध 153 भवन गिराये जा चुके हैं। शेष भवनों को गिराने का कार्य अभी बाकी है। सचिव ने बताया कि कई बार गिराने के अभियान चलाये गये किन्तु पुलिस बल प्राप्त न होने की वजह से कोई प्रगति नहीं हो सकी। पुलिस विभाग पुलिस बल देने के लिये व्यय जमा करने का आग्रह करता है जबकि पुलिस बल की आवश्यकता उन कर्मचारियों की सुरक्षा के लिये है जो कानून द्वारा निर्धारित कर्तव्य को पूरा करने के लिये जाते हैं। यदि यह बल प्राप्त नहीं होगा तो प्राधिकरण के कर्मचारी भवन नहीं गिरा सकते क्योंकि भवन निर्माताओं की ओर से संगठित प्रतिरोध होता है जो प्रायः हिंसात्मक भी होता है। जिला मजिस्ट्रेट ने सुझाव दिया कि प्राधिकरण के कर्मचारियों को भवन निर्माताओं से झगड़ा करने की आवश्यकता नहीं है। वे केवल वहाँ जाये और भवन निर्माता से कहें कि वे उनका अनुचित निर्माण गिराने के लिये आये हैं और यदि भवन निर्माता की ओर से किसी प्रकार का प्रतिरोध हो तो वे कर्मचारी वापस आ जाये और थाने में इस आशय की रिपोर्ट लिखा दे की भवन निर्माताओं की ओर से उनके सार्वजनिक कर्तव्य की पूर्ति में बाधा डाली गयी। इस रिपोर्ट पर पुलिस अपराधी को पकड़ेगी और इससे प्राधिकरण का काम आसानी से हो सकेगा। इस सुझाव पर विचार करने के उपरान्त निर्देश दिये गये कि भवन गिराने के सम्बन्ध में भविष्य में इसी ढंग से कार्य किया जाये।

मद संख्या - 4

अपराधों के शमन पर विचार ।

शमन के लिये प्रस्तावित निम्न तीन प्रकरण पर विचार किया गया तथा निर्णय लिया गया :-

1- श्री रियासत अली पुत्र श्री अफजल अली, मौ० सराय लाल दास -
इनके विरुद्ध अनाधिकृत निर्माण की रिपोर्ट दिनाँक 1-7-82 को प्राप्त हुई ।
दिनाँक 9-8-82 को न्यायालय में अभियोग दायर किया गया । दिनाँक 2-7-82
को कार्य रोको आदेश भी जारी किये गये । जिस समय कार्य रोको आदेश दिये
गये थे, प्रथम तल पर दो कमरों का निर्माण चल रहा था । निर्माता ने इस आदेश
का पालन नहीं किया और न केवल प्रथम तल पर निर्माण कर लिया बल्कि
द्वितीय तल पर भी निर्माण पूरा कर लिया । इसके बाद दिनाँक 11-7-83 को
निर्माता ने सम्पूर्ण निर्माण के अपराध को शमित करने का प्रार्थना-पत्र दिया ।
उनका मानचित्र भी दिनाँक 11-5-83 को प्राप्त हो गया जिसमें प्रश्नगत निर्माण
को अनाधिकृत निर्माण के रूपमें प्रदर्शित किया गया । भवन आवासीय है ।
साधारण परिस्थिति में रु० 1000/- शमन शुल्क देय होता किन्तु शासनादेश
संख्या-8586/37-2-डी० ए०/82 दिनाँक 24 जनवरी, 1983 में दिये गये निर्देशों
के अनुसार शुमन शुल्क की साधारण दर कार्य रोको आदेश का पालन करने
वाले व्यक्ति पर लागू होगी जबकि कार्य रोको आदेश का उल्लंघन करने वाले
व्यक्ति पर निर्धारित दर का गुणांक जैसे दो गुना, तीन गुना, चार गुना आरोपित
हो सकता है । इसके अलावा 362-30 विकास व्यय तथा रु० 100/- कानूनी
व्यय भी देय होगा ताकि मानचित्र स्वीकृत किया जा सके और अभियोग वापस
लियाजा सके ।

विचार-विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि प्रश्नगत निर्माण
क्षेत्रफल की दृष्टि से 75.76 वर्गमीटर है । अतः इस मामले में मृदुल दृष्टिकोण
अपनाया जाये और मात्र 1000/- रु० शमन शुल्क, 362.30 रु० विकास व्यय
तथा 100/- कानूनी व्यय लेकर अपराध शमित कर दिया जाये, मानचित्र स्वीकृत
कर दिया जाये और अभियोग वापस ले लिया जाये ।

2- श्रीमती विद्यावती - इनके विरुद्ध अनाधिकृत निर्माण की रिपोर्ट
दिनाँक 4-5-81 को प्राप्त हुई जिसके आधार पर दिनाँक 10-3-83 को न्यायालय

में अभियोग दायर कर दिया गया। दिनांक 1-9-82 को उनके द्वारा अपराध शमित करने का अनुरोध किया गया तथा दिनांक 26-3-83 को मानचित्र भी प्रस्तुत कर दिया। इनके विरुद्ध कार्य रोको आदेश दिनांक 5-5-81 को जारी किया गया था। इन्होंने कार्य रोको आदेश का पालन नहीं किया और निर्माण पूरा कर लिया। जिस भवन का निर्माण किया गया है वह व्यवसायिक स्वरूप का है। इन्होंने आधार तल पर दो दूकानें बनायी हैं, जिनका क्षेत्रफल 29.71 वर्गमीटर है। यदि निर्माता ने कार्य रोको आदेश का पालन किया होता तो शासनादेश संख्या-8586/37-2-डी०ए०/82 दिनांक 24 जनवरी, 1983 के अनुसार ऐसे मामले में शमन शुल्क की उक्त दर गुणांक में भी लिया जा सकता है। शमन शुल्क के अलावा निर्माण को रु० 475/- विकास व्यय तथा रु० 100/- कानूनी व्यय भी जमा करना होगा ताकि मानचित्र स्वीकृत किया जा सके और अभियोग वापस लिया जा सके।

विचार विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि क्योंकि प्रश्नगत निर्माण व्यवसायिक है इसलिए निर्माता से रु० 1750/- का तीन गुना अर्थात् रु० 5250/- शमन शुल्क रु० 475/- विकास व्यय तथा रु० 100/- कानूनी व्यय लेकर अपराध शमित कर दिया जाये तथा मानचित्र स्वीकृत कर दिया जाये और अभियोग वापस ले लिया जाये।

3- जमीला बेगम - इनके विरुद्ध अनाधिकृत निर्माण की रिपोर्ट दिनांक 19-2-82 को प्राप्त हुई थी। दिनांक 19-7-82 को कार्य रोको आदेश जारी किये गये। आदेश की तामीली के उपरान्त अबर अभियन्ता ने दिनांक 24-7-82 को सूचित किया कि निर्माता ने निर्माण नहीं रोका है। तब दिनांक 9-8-82 को इनके विरुद्ध न्यायालय में अभियोग दायर किया गया जो विचाराधीन है। इस बीच निर्माता ने दिनांक 28-8-82 को शमन की प्रार्थना की तथा दिनांक 5-1-83 को मानचित्र जमा किया। साधारण अवस्था में रु० 4,240/- शमन शुल्क देय था किन्तु शासनादेश संख्या-8586/37-2-डी०ए०/82 दिनांक 24 जनवरी, 1983 के अनुसार कार्य रोको आदेश का पालन का उल्लंघन करने वाले व्यक्ति के विरुद्ध उक्त शमन शुल्क का कोई गुणांक भी लिया जा सकता है। इसके अलावा प्राधिकरण के नियमों के अनुसार रु० 381/- रुपये विकास व्यय एवं

रु० 100/- कानूनी व्यय भी देय होगा ताकि इनका मानचित्र स्वीकृत किया जा सके और अभियोग वापस लिया जा सके । भवन का स्वरूप आवासीय है ।

विचार-विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि निर्माता से पाँच गुना शमन शुल्क तथा 381/- विकास व्यय एवं रु० 100/- कानूनी व्यय लेकर अपराध शमित कर दिया जाये और मानचित्र स्वीकृत कर दिया जाये और अभियोग वापस लिया जाये ।

मद संख्या - 5

मेरठ - रुडकी मार्ग पर कैन्ट क्षेत्र के बाद नाला तथा पल्लवपुरम योजना स्थल की मध्यवर्ती भूमि का उपयोग हरित पट्टी से आवासिक आदि में परिवर्तन करने पर विचार ।

इस प्रस्ताव पर विस्तारपूर्वक चर्चा की गयी । प्राधिकरण की पल्लवपुरम आवासीय योजना मोदीपुरम के सामने 432 एकड़ भूमि पर कार्यान्वित हो रही है । इस भूमि का उपयोग महायोजना में आवासीय है किन्तु इस योजना स्थल तथा कैन्ट क्षेत्र के मध्यम में काफी बड़ा क्षेत्रफल है जिसका भूउपयोग महायोजना में कृषि हरित पट्टी निर्धारित है । पिछले बर्ष राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र विकास कार्यक्रम के अन्तर्गत प्राधिकरण के ऋण प्रस्तावों पर विचार करने के लिये भारत सरकार के नगर विकास विभाग के निदेशक श्री पी० एस० ए० सुन्दरम, टी० सी० पी० ओ० के नगर नियोजक श्री पी० जी० बालाशंकर, उत्तर प्रदेश के मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक श्री जे० पी० दुबे तथा उत्तर प्रदेश शासन के आवास विभाग के सचिव श्री ए० के० रस्तोगी ने योजना स्थल का निरीक्षण करने के उपरान्त यह मत व्यक्त किया था कि पल्लवपुरम आवासीय योजना के बन जाने पर इस मध्यमवर्ती भूभाग का कृषिक हरित पट्टी के रूप में बना रहना असम्भव होगा और इस भाग पर अनियोजित विकास हो जायेगा । इसे रोकने के लिये यह डिचत होगा कि इस भूभाग का उपयोग आवासीय तथा अन्य संबद्ध उपयोगों में परिवर्तित कराया जाये तथा प्राधिकरण द्वारा इसका नियोजित विकास किया जाये । तदनुसार यह प्रस्ताव किया गया है कि कैन्ट क्षेत्र के बाद नाला तथा पल्लवपुरम आवासीय योजना की मध्यवर्ती भूभाग का कृषिक हरित पट्टी के रूप में बना रहना असंभव

होगा और इस भाग पर अनियोजित विकास हो जायेगा। इसे रोकने के लिये यह उचित होगा कि भूभाग का उपयोग आवासीय तथा अन्य सम्बद्ध उपयोगों में परिवर्तित कराया जाये तथा प्राधिकरण द्वारा इसका नियोजित विकास किया जाये। तदनुसार यह प्रस्ताव किया गया है कि कैन्ट क्षेत्र के बाद नाला तथा पल्लवपुरम आवासीय योजना की मध्यवर्ती भूमि का उपयोग परिवर्तित किया जाये।

विचार - विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि इस भूभाग का उपयोग आवासीय तथा अन्य सम्बद्ध उपयोगों में परिवर्तित किया जाये। यह भी निर्देश दिया गया कि विस्तृत प्रस्ताव तैयार करने से पूर्व सैनिक अधिकारियों से इस बात की जानकारी प्राप्त कर ली जाये कि फाइरिंग रेंज के लिये किस सीमा तक असुरक्षित क्षेत्र है। उस सीमा को ध्यान में रखते हुए शेष भूमि को इस प्रस्ताव में सम्मिलित किया जाये। यह भी निर्देश दिया गया कि क्योंकि इस भूभाग का क्षेत्रफल 500 एकड़ से अधिक होगा, अतः इस प्रस्ताव के साथ ही साथ इस भूमि के सम्यक उपयोग के लिये एक परिक्षेत्रीय योजना सहयुक्त नगर एवं ग्राम नियोजक, मेरठ के सहयोग से तैयार की जाये। इसमें विभिन्न उपयोगों के लिये प्रस्तावित भूमि को स्पष्ट रूप से प्रदर्शित किया जायेगा। यह भी अनुभव किया गया कि यदि परिवर्तित भूउपयोग के अनुसार भूमि के अर्जन की कार्यवाही तत्काल प्रारम्भ नहीं की गयी तो अनियोजित विकास को रोकना सम्भव नहीं होगा। अतः यह निर्णय भी किया गया कि उपयोग परिवर्तन के बिषय में शासन की स्वीकृति की प्रत्याशा में साथ-साथ इस भूमि के अर्जन की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी जाये।

मद संख्या - 6

विकसित क्षेत्रों में लागू विकास शुल्क से उत्पन्न विसंगति को दूर करने पर विचार।

सचिव ने स्पष्ट किया कि प्राधिकरण की बैठक दिनांक 27-12-79 में पारित प्रस्ताव संख्या-4 तथा बैठक दिनांक 14-12-79 में पारित प्रस्ताव संख्या-2 के अनुसार प्राधिकरण मानचित्र स्वीकृत करते समय अविकसित क्षेत्र में विभिन्न सुविधाओं के लिये रु० 40/- प्रति वर्गमीटर की दर पर भूखण्ड क्षेत्रफल पर

तथा विकसित क्षेत्र में ₹० 10.76 प्रति वर्गमीटर की दर पर आच्छादित क्षेत्रफल पर विकास व्यय ले रहा है। विकसित क्षेत्र का अभिप्राय उस क्षेत्र से है जिसमें नागरिक सुविधायें पहले से ही उपलब्ध हैं और उनके प्रबन्ध के लिये प्राधिकरण को कुछ नहीं करना है। बैठक दिनांक 18-8-81 के प्रस्ताव संख्या-3 के अन्तर्गत यह निर्णय किया गया कि नगर के सामान्य सौन्दर्यकरण के लिये एक विकास निधि की आवश्यकता है तथा विकसित क्षेत्र से वसूल की गयी उपर्युक्त धनराशि इसी निधि का अंग रहेगी। इसी निधि से नगर के प्राचीन ऐतिहासिक सूरजकुण्ड का विकास प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है। किन्तु विकसित क्षेत्र पर लागू इस विकास व्यय के कारण दो विसंगतियाँ उत्पन्न हो गयी हैं - एक यह कि प्राधिकरण द्वारा विकसित मोहनपुरी आवासीय योजना के अन्तर्गत मध्यम आय वर्ग के लोगों को आवासीय भूखण्ड आबंटित किये गये हैं और उनसे भूमि का जो मूल्य लिया जा रहा है उसमें विकास सम्बन्धी व्यय सम्मिलित है। शीघ्र ही ये लोग अपने मानचित्र स्वीकृति के लिये प्रस्तुत करेंगे, तब इस बस्ती को विकसित मानते हुए क्या उनसे पुनः विकास व्यय लेना उचित होगा। दूसरी विसंगति यह है कि नगर के सामान्य सौन्दर्यकरण के लिये बनायी गयी इस निधि में केवल उन्हीं व्यक्तियों का योगदान है जो विकसित क्षेत्र में निर्माण कर रहे हैं, क्योंकि अविकसित क्षेत्र में नागरिक सुविधाओं का निर्माण करके प्राधिकरण उनके द्वारा दी गयी विकास व्यय की धनराशि एक प्रकार से उन्हीं को वापस कर देता है। ऐसी स्थिति में क्या उचित है कि विकास निधि का दायित्व मात्र विकसित क्षेत्र के व्यक्तियों पर निर्धारित किया जाये और अविकसित क्षेत्र में रहने वाले व्यक्तियों को इस दायित्व से मुक्त रखा जाये।

विचार-विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि जिस प्रकार अन्य विकसित क्षेत्र के व्यक्तियों से रुपये 10.76 प्रति वर्गमीटर की दर पर आच्छादित क्षेत्रफल पर विकास व्यय लिया जा रहा है उसी प्रकार प्राधिकरण द्वारा विकसित बस्ती में भी विकास व्यय लिया जायेगा। यह भी निर्णय किया गया कि अविकसित क्षेत्र में ऐसे क्षेत्र के लिये निर्धारित दर के अतिरिक्त सौन्दर्यकरण निधि के लिये विकसित क्षेत्र के लिये निर्धारित धनराशि भी प्राप्त की जायेगी।

मद संख्या - 7

अविकसित क्षेत्र के लिये निर्धारित विकास शुल्क की दरों
को अध्यावधिक करने पर विचार ।

प्राधिकरण की बैठक दिनांक 16-10-80 में अविकसित क्षेत्रों से वसूल
की जाने वाली विकास व्यय की निम्नलिखित दरें निर्धारित हुई थीं :-

सड़कें	:	रु० 15-00 प्रति वर्गमीटर
ड्रेनेज	:	रु० 6-00 प्रति वर्गमीटर
बिजली	:	रु० 3-00 प्रति वर्गमीटर
वाटर सप्लाई	:	रु० 6-00 प्रति वर्गमीटर
सीवरेज	:	रु० 8-00 प्रति वर्गमीटर
पार्क	:	रु० 2-00 प्रति वर्गमीटर
योग	:	रु० 40-00 प्रति वर्गमीटर

कीमतों में वृद्धि हो जाने के कारण यह दरें निर्धारित हो गयी है । अतः
यह प्रस्ताव दिया गया है कि इन दरों को निम्न प्रकार संशोधित कर दिया
जाये :-

सड़कें	:	रु० 20-00 प्रति वर्गमीटर
ड्रेनेज	:	रु० 8-50 प्रति वर्गमीटर
बिजली	:	रु० 6-00 प्रति वर्गमीटर
वाटर सप्लाई	:	रु० 10-00 प्रति वर्गमीटर
सीवरेज	:	रु० 12-50 प्रति वर्गमीटर
पार्क	:	रु० 3-00 प्रति वर्गमीटर
योग	:	रु० 60-00 प्रति वर्गमीटर

विचार विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि इस वृद्धि के
औचित्य पर एक उप-समिति विचार करेगी जिसके सदस्य जिला मजिस्ट्रेट
तथा उपाध्यक्ष होंगे । यह उप-समिति जो सुझाव देगी उस पर अगली बैठक
में विचार किया जायेगा ।

मद संख्या - 8

नियमित की गयी कालोनियों में लिये जाने वाले शमन शुल्क की दरों में संशोधन पर विचार।

इस बिषय पर विस्तार के साथ विचार किया गया। प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनांक 27-12-79 के प्रस्ताव संख्या - 5 के द्वारा नियमित की गयी कालोनियों में अपराध के लिये शमन शुल्क की निम्नलिखित दरें निर्धारित की थी:-

1- उप-नियमों के विरुद्ध अनाधिकृत निर्माण करने पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर रु० ५/- प्रति वर्गफुट, अधिकतम १५००/- रुपये।

2- उप-नियमों के अनुसार अनाधिकृत निर्माण करने पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर रु० ३/- प्रति वर्गफुट, अधिकतम १०००/- रुपये।

3- महायोजना में प्राविधानित भूउपयोग के विरुद्ध निर्माण करने पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर रु० १/- प्रति वर्गफुट, अधिकतम रु० ५००/-

4- व्यवसायिक तथा औद्योगिक उपयोग के निर्माण पर उपर्युक्त दर दुगुनी होगी।

इन दरों को लागू करने पर यह अनुभव हुआ कि बड़े-बड़े भू-खण्डधारियों को अपने अनाधिकृत निर्माण के अपराध को शमित कराने के लिये काफी प्रोत्साहन निहित है। किन्तु छोटे भूखण्डधारियों के लिये कोई प्रोत्साहन नहीं है। बड़े भूखण्डधारियों को सामान्य दर पर आगणन करने पर जो शमन शुल्क निर्धारित होता है वह उपर्युक्त दरों में अधिकतम सीमा की वजह से काफी कम हो जाती है जबकि छोटे भूखण्डधारियों का शमन शुल्क अधिकतम सीमा से नीचे रह जाता है अतः अधिकतम सीमा का लाभ प्राप्त होने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता। इस विसंगति के परिणामस्वरूप छोटे भूखण्डधारी अपने-अपने निर्माण के अपराध को शमित कराने में रुचि नहीं ले रहे हैं इस विसंगति को दूर करने के लिये जो नई दरों प्रस्तावित की गई है, वे इस प्रकार हैं:-

1- उप-नियमों का ध्यान रखते हुए किये गये अनाधिकृत निर्माण पर रु० २/- प्रति वर्गफुट आच्छादित क्षेत्रफल अधिकतम रु० १५००/-

2- उप - नियमों के विरुद्ध किये गये अनाधिकृत निर्माण पर रु० ४/-
प्रति वर्गफुट आच्छादित क्षेत्रफल पर अधिकतम रु० ३०००/-

3- महायोजना के भूउपयोग के विरुद्ध विकास रु० १/- प्रति वर्गफुट
आच्छादित क्षेत्रफल पर अधिकतम रु० ७५०/-

4- व्यवसायिक तथा औद्योगिक उपयोग के निर्माण पर यह दर दुगुनी
रहेगी ।

इन दरों पर सूक्ष्मतापूर्वक विचार करने के उपरान्त यह अनुरोध किया
गया कि छोटे भूखण्डधारियों को प्रोत्साहित करने के लिये दरों में कमी करने
तथा अधिकतम सीमा बढ़ाने के बजाय यह ज्यादा उचित रहेगा कि दरें पुरानी
रखी जायें किन्तु अधिकतम सीमा हटा दी जाये । तदनुसार यह निर्णय लिया
गया कि अधिकतम सीमा समाप्त की जाये और दरें पूर्ववत रखी जायें ।

मद संख्या -९

पल्लवपुरम आवासीय योजना के अन्तर्गत जलपूर्ति, मल
प्रवाह प्रणाली तथा जल निकासी प्रणाली के विकास के सम्बन्ध में
विचार ।

पल्लवपुरम आवासीय योजना के अन्तर्गत बीस सूनीय कार्यक्रम का
अंग होने के कारण दुर्बल आय वर्ग के २०० भवन शीघ्र ही तैयार होने वाले हैं
तथा १४४ भवनों का निर्माण प्रारम्भ होने वाला है । इसी प्रकार १०४ मध्यम आय
वर्ग के भवनों का निर्माण भी प्रारम्भ कर दिया गया है । यदि भवनों के निर्माण
के साथ-साथ नागरिक सुविधाओं का विकास नहीं किया गया तो न इन भवनों
का उपयोग सम्भव हो सकेगा और न ही रिक्त भूखण्ड आबंटित हो सकेंगे ।
अतः नागरिक सुविधायें जैसे - जलपूर्ति, मल प्रवाह प्रणाली, जल निकासी
प्रणाली तथा विद्युतीकरण का विकास परम आवश्यक हैं इस कार्य के लिये दो
विकल्प सुझाये गये हैं - एक यह कि प्रकल्प तथा आगणन का कार्य निजी
विशेषज्ञों से करा लिया जाये और विकास कार्य स्वयं प्राधिकरण द्वारा करायें
जायें । दूसरा विकल्प यह है कि सम्पूर्ण योजना (प्रकल्प की अवस्था से लेकर
कार्यान्वयन तक) जल निगम तथा उत्तर प्रदेश राज्य विद्युत परिषद को सौंप
दिये जायें । जल निगम के अधीक्षण अभियन्ता ने बताया कि जल निगम

वर्तमान नीति के अनुसार 4 प्रतिशत प्रकल्प एवं आगणन व्यय तथा 15 प्रतिशत कार्यान्वयन व्यय लेकर यह कार्य डिपाजिट कार्य की तरह कर सकता है जबकि अनुबन्ध के आधार पर इस प्रकार के कार्य करने का प्रस्ताव जलनिगम के विचाराधीन है। तदनुसार विचार विमर्श के उपरान्त सर्वसम्मति से यह निश्चय किया गया कि जिन सुविधाओं की व्यवस्था जल निगम से करानी है उनके सम्बन्धमें जलनिगम को कुल लागत की 10 प्रतिशत धनराशि जिसमें प्रकल्प व आगणन का व्यय भी सम्मिलित होगा, दे दी जाये और जल निगम से यह अनुरोध किया जाये कि वह इस शर्त पर निश्चित समय में इस कार्य को पूरा करने के लिये प्राधिकरण के साथ अनुबन्ध निष्पादित करें। जहाँ तक विद्युतीकरण का सम्बन्ध है यह निर्णय किया गया कि उत्तर प्रदेश राज्य विद्युत परिषद किन शर्तों पर यह कार्य कर सकती है इसकी जानकारी प्राप्त कर ली जाये और उसके बाद ठोस प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या - 10

सम्पत्ति अनुभाग तथा भूमि अर्जन अनुभाग के लिये लिपिकों के पाँच पदों की स्वीकृति पर विचार।

यह प्रस्ताव किया गयाकि सम्पत्ति अनुभाग तथा भूमि अर्जन अनुभाग के कार्यों के लिये वर्तमान समय में केवल एक ही लिपिक नियुक्त है जबकि केवल सम्पत्ति अनुभाग के काय्र के लिये पाँच लिपिकों की तुरन्त आवश्यकता है, क्योंकि विभिन्न आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत 5669 व्यक्तियों का पंजीकरण हो चुका है जबकि एक लिपिक 1000 से अधिक प्रकरणों को नहीं सँभाल सकता। इस प्रस्ताव पर विस्तारपूर्वक विचार-विमर्श करने के उपरान्त लिपिक के दो पद तत्काल स्वीकृत किये गये तथा यह निर्णय किया गया कि शेष लिपिकों के औचित्य के साम्बन्ध में उपाध्यक्ष स्वयं परीक्षा कर लें और अपने निष्कर्षों से अगली बैठक में अवगत करायें।

मद संख्या -11

पल्लवपुरम आवासीय योजना में महायोजना मार्ग के आरेखण में पड़ने वाले भवनों की भूमि के बदले अविकसित भूमि तथा विस्थापितों को पनर्वास व्यय देने पर विचार ।

(अध्यक्ष की अनुमति से)

पल्लवपुरम आवासीय योजना में 120 फुट चौड़ा मार्ग महायोजना में प्राविधानित है । इस मार्ग का आरेखण किया जा चुका हैं मार्ग का कुछ भाग आबादी के भीतर पड़ रहा है जो अर्जित नहीं किया गया है । खसरा नंम्बर 304, 407 व 408 में 37 भवन बने हुए हैं जबकि खसरा नम्बर 406 में 4 भवन बने हुए हैं उपर्युक्त 37 भवन ऐसे लोंगों ने बनाये हैं जिनका सम्बन्ध कमजोर वर्ग के लोंगों से है और जिन्हें आवास स्थल शासन की योजना के अन्तर्गत आबंटित किये गये हैं शेष 4 भवनों का सम्बन्ध कमजोर वर्ग के लोंगों से है लेकिन इन्होंने यह भूमि स्वयं खरीदी है । इस प्रकार इस मार्ग को महायोजना के अनुसार पूरा करने के लिये इन 41 व्यक्तियों को दूसरे स्थान पर बसाना होगा । इन विस्थापितों को दूसरे स्थान पर बसाने के लिये निम्न तीन विकल्प सुझाये गये हैं:-

1- प्रभावित व्यक्तियों को निर्माणाधीन दुर्बल आय वर्ग के मकान आबंटित कर दिये जायें तथा यदि दुर्बल आय वर्ग के भवन मूल्य उनके भवन की अपेक्षा अधिक हो तो सुगम किश्तों में वसूला जाये ।

2- ऐसे व्यक्तियों को मकान गिराने व पुनः बनाने के व्यय के साथ ग्राम के समीप विकसित भूमि दे दी जाये और विकास व्यय धीरे-धीरे वसूल किया जाये ।

3- विस्थापित होने वाले व्यक्तियों को मुकर्बपुर पल्हेडा ग्राम की आबादी के समीप की अविकसित भूमि दे दी जाये और उन्हें वर्तमान भवन को गिराने का व नये भवन बनाने में होने वाला व्यय दे दिया जाये ताकि वे अपनी सुविधानुसार वैसा ही मकान बना सकें ।

यह भी बताया गया कि आर्थिक दुर्बलता के कारण प्रभावित व्यक्ति प्रथम दो विकल्पों को अपनाने के लिये तैयार नहीं हैं किन्तु तीसरे विकल्प को मानने के लिये तैयार है और उन्होंने इसके लिये लिखित सहमति प्राधिकरण को दे

दी है। यह भी अनुमान लगाया गया है कि इन भवनों को गिराने एवं फिर से उसी रूप में तैयार करने में लगभग ₹ 23,000/- व्यय होंगे तथा तलपट मानचित्र के अनुसार खसरा नम्बर 301, 303 में कुल मिलाकर 6,133.88 वर्गमीटर भूमि विस्थापितों को बसाने के लिये निर्धारित की जा सकती है जिसमें से 4008.13 वर्गमीटर पर भवन निर्माण हो सकते हैं और 1098.75 वर्गमीटर पर सड़कें शेष 1007 वर्गमीटर पार्क के काम में आयेगी। इस प्रकार प्राधिकरण को इनके पुनर्वासान के लिये 2105.75 वर्गमीटर भूमि उस भूमि के अतिरिक्त छोड़नी होगी जो वर्तमान भूमि के बदले विस्थापितों को दी जायेगी।

अच्छी तरह विचार करने के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि तीसरे विकल्प के अनुसार विस्थापितों को पुनर्वासित किया जाये और महायोजना मार्ग की भूमि प्राप्त की जाये।

मद संख्या -12

प्रापर्टी डीलर्स के कार्य को नियन्त्रित करने के लिये विनियम/उपनियम बनाने का प्रस्ताव।

(आध्यक्ष की अनुमति से)

जिला मजिस्ट्रेट की ओर से यह कहा गया कि नगर के अनियोजित विकास में प्रापर्टी डीलर्स का बहुत बड़ा हाथ है जबकि वर्तमान नियमों के अन्तर्गत इन पर कोई नियन्त्रण नहीं हैं अतः उन्होंने सुझाव दिया कि इनके नियन्त्रण के लिये प्राधिकरण द्वारा उप-नियम /विनियम बनाये जायें और उन्हें लागू किया जाये।

विचार - विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि इस प्रकार की विधिक परीक्षा कर ली जाये और यदि इस प्रकार के उपनियम/विनियम लागू करना प्राधिकरण के लिये सम्भव हो तो प्रारूप तैयार करके प्राधिकरण की अगली बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या - 13

डेरी नगर की स्थापना का प्रस्ताव ।

(अध्यक्ष की अनुमति से)

जिला मजिस्ट्रेट ने बताया कि नगर में दूध के जानवरों के इधर-उधर आने-जाने से यातायात में बड़ी बाधा होती है, अतः यह उचित होगा कि प्राधिकरण एक डेरी नगर बनाये जिसमें सभी डेरी वालों को बसा दिया जाये । उन्होंने यह भी सुझाव दिया कि मलियाना में स्थित ग्रामीण सीलिंग की भूमि का उपयोग इसके लिये किया जा सकता है । सचिव ने स्पष्ट किया कि ग्रामीण सीलिंग की उपर्युक्त भूमि के सम्बन्ध में प्राधिकरण पहले यह निर्णय ले चुका है कि इस भूमि पर अल्प आय वर्ग के लोगों की बस्ती बनायी जायेगी । उन्होंने यह भी बताया कि डेरी नगर हरित पट्टी में भी स्थापित किया जा सकता है और उसके लिये आवासीय उपयोग की भूमि होना आवश्यक नहीं है ।

तदनुसार विचार-विमर्श के उपरान्त यह निर्णय किया गया कि डेरी नगर के लिये उपर्युक्त स्थल का चयन कर लिया जाये, देहली में कार्यान्वित डेरी नगर योजना का निरीक्षण कर लिया जाये तथा उसी आधार पर मेरठ के लिये विस्तृत योजना तैयार की जाये ।

इसके पश्चात अध्यक्ष ने सदस्यों को धन्यवाद देते हुए बैठक समाप्त की ।

हो/-

सचिव पुष्टि की गयी ।

हो/-

अध्यक्ष

मेरठ विकास प्राधिकरण

मेरठ ।

परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा 56 (उपधारा-2 के खण्ड च) के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण भूखण्ड तथा भवन (पंजीकरण एवं प्रदेशन) विनियमावली का प्रारूप ग्रहण करने के लिये शासन से प्राप्त हुआ है।

यह विनियमावली प्राधिकरण के दायित्व को भली-भाँति पूरा करने के लिये आवश्यक है। आवास विभाग के उपसचिव श्री बी० के० सिंह यादव के हस्ताक्षर से प्राप्त इशासनादेश संख्या 381/37-2-107डी० ए०/८० आवास अनुभाग-2 दिनांक 26-8-83 में यह निर्देश दिया गया है कि इस विनियमावली को प्राधिकरण की बैठक की प्रतीक्षा किये बिना परिचालन विधि से ग्रहण कर लिया जाये ताकि शासन द्वारा इसका अनुमोदन प्रदान करने में बिलम्ब न हो। तदनुसार यह प्रस्ताव सभी सदस्यों के पास विचार के लिये भेजा गया। सात में से निम्न चार सदस्यों ने इस प्रस्ताव के पक्ष में अपना अभिमत व्यक्त किया जबकि अन्य सदस्यों की स्वीकृति अभी प्रतीक्षित है:-

- | | |
|-------------------------------|----------|
| 1- अध्यक्ष | 28-11-83 |
| 2- उपाध्यक्ष | 2-2-84 |
| 3- जिला मजिस्ट्रेट | 23-11-83 |
| 4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक | 28-11-83 |

उपर्युक्त चार सदस्यों की सहमति के आधार पर इस विनियमावली को ग्रहण करने का निर्णय बहुमत से हो गया है।

पूष्टि की गयी ।

ह०/-

अध्यक्ष

मेरठ विकास प्राधिकरण

मेरठ ।