



(Reg. No. AG-3278 Dt. 21.1.2003)

आगरा शहर भू-सम्पदा विकास संस्था
AGRA CITY REAL ESTATE DEVELOPMENT ORGANISATION
(AGRA REDCO – An Organisation of Leading Builders & Developers of Agra)

K.C. JAIN
PRESIDENT
M. 9412236072

SUSHIL CHAND GUPTA
VICE PRESIDENT
M. 9319129994

DEEPENDRA SHANKER AGARWAL
SECRETARY
M. 9837097847

SUSHIL AGARWAL
TREASURER

दिनांक: 8.11.2012

प्रतिष्ठा में,
उपाध्यक्ष,
आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा।

विषय: प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत विन्यास मानचित्रों के बाह्य विकास के भुगतान के संबंध में।

श्रीमन्,

सविनय निम्नवत् निवेदन है:—

- 1- प्राधिकरण द्वारा बाह्य विकास शुल्क की अवशेष किश्तों एवं विलम्ब हेतु पैनल ब्याज हेतु माँग-पत्र निर्गत किये गये हैं, जिसके संबंध में निम्न उल्लेखनीय है:—
- 2- **सहयोग के लिए तत्पर—**
मान्यवर, हमारा संगठन व उसके सदस्यगण आपको सहयोग देने के लिए सदैव तत्पर रहते हैं और हम पूर्ण विश्वास दिलाना चाहता है कि हम आपका सहयोग करते रहेंगे।
- 3- **मा0 उच्च न्यायालय के बाध्यकारी निर्णयों के अनुसार नियमावली (Rules) के अभाव में बाह्य विकास शुल्क (Development Fee) की देयता नहीं—**
उल्लेखनीय है कि मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा प्रकीर्ण रिट याचिका सं0 4815/2007 के निर्णय दि0 4.2.2010 एवं प्रकीर्ण रिट याचिका सं0 35372/1998 के निर्णय दि0 27.4.2010 के अनुसार विकास शुल्क की देयता नियमावली (Rules) न बनाये जाने के कारण विधि में नहीं है। (संलग्नक- 1 व 2) निर्णय दि0 4.2.2010 में अवधारित विधिक बिन्दु निम्नवत् है:—
“..... Therefore, if we strictly go by sub-section (2-A) of Section 15 of Act, 1973, the levy of fees can only be levied in such manner and at such rate, as may be permitted by rules not otherwise and **in absence of such rule, no power is vested with the authorities concerned to impose external development charges** or may give direction for filing bank guarantee towards the internal development charges and making the distinction between internal and external development charges.”
- 4- **बाह्य विकास मद में प्राप्त राशि का उपयोग उसी कॉलोनी के उपयोगार्थ ही है—**
अन्यथा भी, अधिनियम की धारा-41 के अंतर्गत उत्तर प्रदेश शासन, आवास अनुभाग-1 द्वारा निर्गत
☞ शासनादेश सं० 152/9- आ-1-1998 दिनांक 15.1.1998,
☞ शासनादेश सं० 3157/9-आ -1-1998 दि० 19.8.1998 एवं

☞ पत्रांक संख्या: 2136/आठ-1-2011-09 जी0डी0ए0 /11 दि0 8.8.2011
के अनुसार मानचित्रों हेतु प्राप्त विकास शुल्क को आवासीय इन्फ्रास्ट्रक्चर हेतु अलग से बैंक में जमा किया जायेगा एवं उसे तत्संबंधी कॉलोनी के लिए ही उपलब्ध करायी जाने वाली सेवाओं जैसे कि ड्रेनेज, रोड, सीवर, मार्ग व प्रकाश आदि की व्यवस्था पर व्यय किया जायेगा। (सुलभ संदर्भ हेतु छायाप्रतियाँ संलग्नक 3, 4 व 5)

5- बाह्य विकास शुल्क की धनराशि को 'कार्य की प्रगति के आधार पर—

- (क) अन्य शासनादेश सं० 6184/9-आ-96-126 विविध /96 दि० 30.12.1996 भी संदर्भ के योग्य है, जिसमें यह निदेशित किया गया था कि बाह्य विकास की धनराशि को 'कार्य की प्रगति के आधार पर बिना ब्याज किश्तों में दिया जायेगा, जिससे विशिष्ट बाह्य विकास कार्यों में ही इसका उपयोग सुनिश्चित रहे।' (सुलभ संदर्भ हेतु छायाप्रति संलग्नक '6')
- (ख) उक्त शासनादेश दिनांक 15.1.1998, 19.8.1998, 8.8.2011, 30.12.1996 एवं 18.6.1996 (संलग्नक '7') से शासन का यह मन्तव्य व निदेश सुस्पष्ट है कि बाह्य विकास शुल्क की राशि को तत्संबंधित कॉलोनी के लिए उपलब्ध करायी जाने वाली सेवाओं पर ही व्यय किया जायेगा तथा 'कार्य की प्रगति के आधार पर' शुल्क किश्तों में दिया जायेगा।
- (ग) प्रायः समस्त स्वीकृत विन्यास मानचित्रों की कॉलोनियों में प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित बाह्य विकास से संबंधित कार्य निष्पादित नहीं हुए हैं। अतः प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता से विकास शुल्क की मांग उक्त शासनादेशों एवं उनमें निहित भावना के अनुरूप नहीं है।
- (घ) शासनादेशों की भावना के अनुरूप बाह्य विकास शुल्क यदि जिस कॉलोनी से लिया गया है, वहीं व्यय किया जाय तो विकासकर्ता को प्राधिकरण द्वारा किये गये विकास कार्यों का लाभ प्राप्त हो सकेगा।
- (ङ) उक्त तथ्यों की पृष्ठभूमि में यह सर्वथा उचित होगा कि बाह्य विकास शुल्क की वसूली हेतु अग्रिम कार्यवाही करने के पूर्व प्राधिकरण कोष में जमा की गई बाह्य विकास शुल्क की राशि का उपयोग तत्संबंधित कॉलोनी में शासनादेश के अनुरूप सुनिश्चित कराया जाये।

6- प्राधिकरण द्वारा संबंधित क्षेत्रों में विकास न कराये जाने के कारण उनकी बिक्री प्रभावित—
प्राधिकरण द्वारा संबंधित क्षेत्रों में विकास के अभाव में बिक्री प्रभावित है और विकासकर्ता विकास शुल्क देने की आर्थिक स्थिति में नहीं हैं।

- 7- **जिन विकासकर्ताओं द्वारा पूर्ण राशि भुगतान कर दी गई है, उनके लिए भी बाह्य विकास सुविधाएँ सृजित नहीं की गई हैं—** अनेकों विकासकर्ताओं ने बाह्य विकास शुल्क की पूर्ण राशि भुगतान कर दी है तथापि उनके लिए बाह्य विकास की सुविधा बार-बार ध्यान दिलाये जाने के उपरान्त भी नहीं दी गई है। प्राधिकरण द्वारा एकत्रित धनराशि का उपयोग अन्य स्थानों पर किया गया है, जिनका सम्बन्ध संबंधित कॉलोनियों से नहीं है। एकत्रित धनराशि को कॉमन पूल में डाला गया। निम्न कॉलोनियों में पूर्ण भुगतान भी कार्य नहीं कराया गया:—

उदाहरणार्थ—

- (i) ग्राम नौपुरा, बसई मुस्तकिल, तहसील आगरा स्थित “वनपार्क कॉलोनी” (पत्रावली सं० 1170/बी.एफ.टी./07/05-07) में विकासकर्ता (छवि ट्रेडिंग कम्पनी प्रा० लि०) द्वारा बाह्य विकास शुल्क के रूप में ₹० 1,08,32,326/- जमा किये किन्तु कोई विकास कार्य स्थल पर नहीं हुआ।
 - (ii) रुद्रकुन्ज (पूर्ण भुगतान)
 - (iii) मारूति सिटी, मारूति सिटी एक्सटेंशन व मारूति धाम (पूर्ण भुगतान)
 - (iv) सिल्वर टाउन, सिल्वर गोल्ड, सिल्वर वैली, ग्वालियर रोड, आगरा (पूर्ण भुगतान)
 - (iv) फ्रेंड्स गार्डन, गुरु का ताल, बाईपास रोड, आगरा (पूर्ण भुगतान)
 - (v) मारूति प्रवेशन (फेस-1 व फेस-2) (पूर्ण भुगतान)
 - (iii) अनुपम ओमेरियन इनकार्नेशन (80% धनराशि का भुगतान)
- 8- **विकासकर्ताओं एवं प्राधिकरण के मध्य निष्पादित अनुबन्ध (agreement) के अनुसार दण्ड ब्याज (penal interest) देय नहीं—**

अन्यथा भी प्राधिकरण एवं विकासकर्ताओं के मध्य जो अनुबन्ध (agreement) स्टाम्प पेपर पर निष्पादित हुए हैं, उनके अनुसार विकास शुल्क की किश्त के भुगतान के विलम्ब की स्थिति में दण्ड ब्याज (penal interest) का प्राविधान नहीं है। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उस संबंध में निर्णय नये मानचित्रों के संबंध में विगत एक-दो वर्ष पूर्व ही लिया गया है। जहाँ प्राधिकरण द्वारा बाह्य विकास राशि के विरुद्ध कार्य ही नहीं किया गया है, दण्ड ब्याज का लिया जाना न्यायोचित व विधिसम्मत नहीं है।

- 9- **स्वीकृत मानचित्र शहर के बाहरी भाग के—**

भूमि विकासकर्ताओं द्वारा विगत कुछ वर्षों में जो विन्यास मानचित्र पारित कराये गये हैं, उनकी भूमियाँ शहर के बाहरी भाग में हैं, जहाँ पर कोई बसावट नहीं है और बिक्री भी नहीं है। अतः ऐसी स्थिति में ऐसे भूमि विकासकर्ताओं की आर्थिक स्थिति कठिन दौर से गुजर रही है।

10- आवास बन्धु के माध्यम से समाधान—

प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु की बैठक आहूत कर इस विषय में विचार कर लिया जाय। शासन द्वारा प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु का गठन 28 जून, 2003 को किया गया व इसकी नियमित बैठक किये जाने के संबंध में पुनः शासनादेश दि० 31.3.2010 को निर्गत किया गया। (संलग्नक- 8 व 9)

अतः मान्यवर, हमारा आपसे सविनय अनुरोध है कि:—

- (अ) मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण के बाध्यकारी निर्णयों दि० 4.2.2010 (संलग्नक-1) एवं 27.4.2010 (संलग्नक-2) के दृष्टिगत बाह्य विकास शुल्क (development fee) की माँग विधिसम्मत नहीं है।
- (ब) अन्यथा भी 30प्र० शासन द्वारा अधिनियम की धारा-41 के अंतर्गत निर्गत उपर्युक्त शासनादेशों दिनांकित 15.1.1998, 19.8.1998, 8.8.2011, 30.12.1996 एवं 18.6.1996 (संलग्नक-3 से 7) के दृष्टिगत ही बाह्य विकास शुल्क के संबंध में सम्बन्धित क्षेत्र में धनराशि व्यय न होने के कारण प्राधिकरण द्वारा अग्रिम कार्यवाही किया जाना युक्तिसंगत एवं प्रासंगिक नहीं होगा।
- (स) प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत विन्यास मानचित्र के सम्बन्ध में स्टाम्प पर निष्पादित अनुबन्ध में बाह्य विकास की किरत के विलम्ब की स्थिति में दण्ड ब्याज (panel interest) का कोई प्राविधान नहीं है, अतः प्राधिकरण द्वारा दण्ड ब्याज की माँग युक्तियुक्त व विधिसम्मत नहीं है।

हमारा संगठन व हमारे समस्त सदस्यगण प्राधिकरण का पूर्ण सहयोग देने के लिए सदैव तत्पर रहेंगे।

सादर।

भवनिष्ठ

कृते आगरा शहर भू-सम्पदा विकास संस्था

(दीपेन्द्र शंकर अग्रवाल)
सचिव

(सुशील गुप्ता)
उपाध्यक्ष

(के.सी. जैन)
अध्यक्ष

High Court of Judicature of Allahabad

AFR

Court No.3

Civil Misc. Writ Petition No. 48415 of 2007

Pradeep Kumar Garg Petitioner

Versus

State of U.P. and others Respondents

Present:

(Hon'ble Mr. Justice Amitava Lala and Hon'ble Mr. Justice S.N.H.Zaidi)

Appearance:

Counsel for the petitioner : Sri Anoop Trivedi

Counsel for the respondents : Sri Ved Byas Misra and Standing Counsel

Amitava Lala,J.: This writ petition has been filed praying inter alia :

- “(i) issue an appropriate writ, order or direction quashing the order dt. 26.6.2007 passed by the Assistant Engineer, GDA to the extent the same has required the petitioners to deposit a sum of Rs. 54,57,946/0 towards the external development charge, Rs. 38,312/- towards the inspection charges and bank guarantee of Rs. 18,50,603/- towards the internal development charges.
- (ii) issue an appropriate writ, order or direction commanding the respondent development authority to charge the external development fee in strict consonance with the Government order dt. 29.12.2005 i.e. at the rate of Rs. 400/- per squire meter.
- (iii) issue any other and further, writ order a direction which this Hon'ble Court may issue fit and proper in this circumstances of the cases.
- (iv) Award the cost of the petition to the petitioner.”

Mr. Anoop Trivedi, learned Counsel appearing for the petitioner, has contended before us that the petitioner's case is that the concerned Chairman or Vice-

Chairman of the Ghaziabad Development Authority (hereinafter called as the GDA) has no jurisdiction to impose or levy the development charges in the manner as it has been done. Secondly, there can not be any distinction between internal and external charges. Thirdly, the amount of charges are exorbitant in nature.

Lastly, the principle of *quid pro quo* is applicable in this case. For an example, he has shown before us a tariff schedule made by the State Government for the city of Lucknow. However, Mr. Ved Byas Misra joined the issue by saying that the exceptional clause does not speak that the same is made for the entire State based on tariff data of Lucknow city. He says that as per the exceptional clause other development authority can charge differently. In effect, the plinth of argument of Mr. Trivedi is based on the Constitution. Bench Judgment of the Supreme Court reported in **(2006) 7 SCC 241 (Jindal Stainless Ltd. (2) And Another Vs. State of Haryana And Others)**. He has drawn our attention to various paragraphs of the judgment to establish before us that the concept of compensatory tax is not there in the Constitution but is judicially evolved in the case of **Automobile Transport (Rajasthan) Ltd. Vs. State of Rajasthan** reported in **(1963) 1 SCR 491: AIR 1962 SC 1406** as a part of regulatory charge. Therefore, there is difference between payment of tax and fee or charge leviable on the basis of the service. The fee or charge is based on the “principle of equivalence”. The main basis of the fee or charge is quantifiable and measurable benefit, which is based on quantifiable data. It has to be paid for the value.

Every benefit is measured in terms of cost, which has to be reimbursed in the form of compensatory tax. In other words, compensatory tax is a recompense / reimbursement. It is not for revenue but as reimbursement/recompense to the service/facility provider. It is more closer to fees than to tax.

Mr. Misra has contended before us that the authority is not powerless in imposing development fee, be it external or internal. He has drawn our attention to Section 59 (1) (c) of the Uttar Pradesh Urban Planning And Development Act, 1973 (hereinafter called as Act, 1973) which provides that without prejudice to the generality of the provisions of clauses (a) and

(b), any bye-laws, directions or regulations under the Uttar Pradesh Municipalities Act, 1916 or the Uttar Pradesh (Regulation of Building Operations) Act, 1958 (hereinafter called as the Act, 1958) or the Uttar Pradesh Municipal Corporations Act, 1959, as the case may be and in force on the date immediately before the date of commencement of this Act, shall, in so far as they are **not inconsistent** with the provisions of this Act, continue in force until altered, repealed or amended by any Competent Authority under this Act. He has also drawn our attention to the U.P. (Regulation of Building Operations) Regulations, 1960 framed under the Act, 1958 to show us what is the import and meaning of internal development.

Regulation 5 (2) (i) speaks for external and internal development, therefore, the same is set out hereunder:

“(2) An application for permission to develop an area of land as a colony may be granted subject, as may be, to the following conditions—

(i) he enters into an agreement with the local body concerned for such internal development of the land and external development in connection therewith to the satisfaction of the Prescribed Authority as the Controlling Authority may require.

Explanation 1.—The internal development of the land includes—

- (a) levelling of land,
- (b) roads,
- (c) stream water drains,
- (d) street lighting,
- (e) water supply,
- (f) provision of open spaces for parks, playgrounds and the like,
- (g) sewerage;
- (h) earmarking and leaving out open site for schools dispensaries, community centres and other public utility services.

Explanation II.—The external development means the works, within or beyond the limits of the colony, required to be done for the satisfactory completion and functioning of any of the items of internal development of the colony.”

According to him, if the Act, 1973 is silent on that score, the authority concerned can impose fees or charges under such regulation irrespective of the factum that the same is product of the Act, 1958.

However, we have gone through the definition of the “development fee” as defined under Section 2(ggg) of the Act, 1973, which has been inserted by Section 2 of the U.P. Act 3 of 1997. The definition is as follows:

“2(ggg) “development fee” means the fee levied upon a person or body under Section 15 for construction of road, drain, sewer line, electric supply and water-supply lines in the development area by the Development Authority.”

Therefore, we find that the nature of the development fee inserted therein is more or less similar to the internal development as made under the Regulation in the Act, 1958. Hence, it is crystal clear that the form of development fee has been consolidated making it one under the definition of Section 2(ggg) of the Act, 1973.

We also find from Section 24 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 that where any enactment is repealed and re-enacted by an Uttar Pradesh Act, with or without modification, then, unless it is otherwise expressly provided, any appointment, or statutory instrument or form made or issued under the repealed enactment, shall, so far as it is **not inconsistent** with the provisions re-enacted, continue in force, and be deemed to have been made or issued under the provisions so re-enacted, unless and until it is superseded by any appointment or statutory instrument or form made or issued under the provisions so re-enacted.

Mr. Trivedi upon joining the issue has contended that the word inconsistent itself is damaging to the respondents because the definition of internal development as given in Regulation 5 (2) (1) of the Uttar Pradesh (Regulation

of Building Operations) Regulations, 1960 is inconsistent with the Act, 1973. Apart from this issue, the other important feature, which we have found out from Section 15, specially sub-section (2-A) of Act, 1973, which has been inserted by Section 3 of U.P. Act 3 of 1997, it appears to us that the Authority can levy development fee in such manner and at such rate as prescribed by rules. Part of the Section 15 subsection (2-A) is inserted hereunder:

“(2-A) The Authority shall be entitled to levy development fees, mutation charges, stacking fees and water fees in such manner and **at such rates as may be prescribed.**”

Since under clause (33-A) of Section 4 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 “prescribed” means prescribed by rules made under the Act in which the word occurs, therefore, we have called upon Mr. Misra to give answer whether or not any such rule has been framed by the State under Act, 1973 because in the absence of such rules, it will be the domain of the administration to put their thumb in respect of any claim against any of the people which will create a lot of discrimination in respect of anybody and it will be floodgate of litigation before the Court. We cannot encourage the same. Therefore, when there is no such rule, the authorities concerned are not debarred from insisting the State to make the rules and in case the same has not been made out, the tariff schedule which has been forwarded by the State may be followed as far as practicable. Therefore, if we strictly go by sub-section (2-A) of Section 15 of Act, 1973, the levy of fees can only be levied in such manner and at such rate, as may be permitted by rules not otherwise and in absence of such rule, no power is vested with the authorities concerned to impose external development charges or may give direction for filing Bank guarantee towards the internal development charges and making the distinction between internal and external development charges. Having so, we can not justifiably allow the impugned order dated 26th June, 2007 passed by the Assistant Engineer of the G.D.A. to go on, which is quashed and the consequences will be followed. We send the matter to the Principal Secretary, Urban Planning and Development Department, Civil Secretariat, Lucknow for the purpose of due consideration of the cause within a period of

(6)

two months from the date of communication of this order.

Accordingly, the writ petition is disposed of.

No order is passed as to costs.

(Justice Amitava Lala)

I agree.

(Justice S.N.H.Zaidi)

Dt./- 04.02.2010

MAA/-

Hon'ble Amitava Lala,J.

Hon'ble S.N.H.Zaidi,J.

The writ petition is disposed of without imposing any cost.

Dt. 04.02.2010

MAA/-

For orders, see order of date passed on separate sheets (five pages).

Dt. 04.02.2010

MAA/-

High Court of Judicature of Allahabad

AFR

Reserved

Civil Misc. Writ Petition No. 35372 of 1998

Dr. Umesh Chandra Maheshwari *Petitioner*

Versus

Mathura/Vrindavan Development Authority & anr. *Respondents*

Present:

(Hon. Mr. Justice Amitava Lala, ACJ. and Hon. Mr. Justice S.N.H. Zaidi)

Appearance:

Counsel for the petitioner : Sri M.K.Gupta and Sri Amit Daga.

Counsel for the respondents : Smt. Sunita Agarwal,

Sri R.N. Pandey and Standing Counsel.

Amitava Lala, ACJ.— The petitioner has filed this writ petition with the following prayers to issue:

“(i) a writ, order or direction, including a writ in the nature of certiorari, quashing the impugned order dated 8.9.1998 passed by the respondent no. 1 (annexure -4) and the order dated 23.9.1998 passed by the respondent No. 1 (annexure-7);

(ii) a writ, order or direction in the nature of mandamus, restraining the respondents from demanding from the petitioner an amount of Rs. 4,71,995/- as development charge and the amount of Rs. 2,35,997.50 as interest on the said amount, in any manner, whatsoever;

(iii) any other writ, order or direction as this Hon’ble Court may deem fit and proper in the circumstances of the case; and

(iv) award costs of the petition to the petitioner.”

The fact remains that the petitioner made an application in the prescribed proforma to the respondent Authority for sanction of a building plan for proposed nursing home at Mathura which the petitioner aspired to establish, being a medical doctor of eminence in his field. The petitioner, for the proposed nursing home, for which he applied on 15th October, 1994 under the scheme name and style of Maheshwari Hospital, held a site located at Delhi Bypass Road at village Jaisindhpora Dangar, Mathura and the land at the site consisted of agricultural land originally belonging to the petitioner. Although the area fell within the development area of the respondent authority, no development of any kind as per plan etc. has been undertaken in the area which lies outside the city limits. The petitioner's application for sanction of building plan was registered as application no. 172-N under Section 15(1) of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (hereinafter referred to as the 'Act') and a demand was raised against the petitioner for levy of betterment charge to the tune of Rs. 1,36,609/- plus stacking charge to the tune of Rs. 16,916/-, thus totalling to an amount of Rs.1,53,525/-. In response to the aforesaid demand of betterment charges plus stacking charges as conditions precedent to sanction of petitioner's building plan, the petitioner deposited an amount of Rs. 1,53,525/- with the respondent-Development Authority. After deposit of the necessary betterment charges plus stacking charges as demanded, the respondent authority vide its memo dated 10th May, 1995 granted sanction to the petitioner's building plan and a memo to that effect was issued by the secretary of the respondent Development Authority approving the building plan submitted by the petitioner.

After obtaining the sanction from the respondent Authority, the petitioner proceeded to construct the proposed nursing home at the proposed site strictly in accordance with the building plan sanctioned by the Development Authority and the construction was completed in the month of April, 1997.

Thereafter the hospital was inaugurated on 6th September, 1997. It has been specifically stated that the hospital in question is situated on the petitioner's ancestral agricultural land, which is now banjar land and that in the dire vicinity of the hospital, no development work or provisions of any facilities for improvement

of the surrounding areas has been carried out by the respondent Development Authority in any manner, whatsoever. However, the petitioner received a memo dated 8th September, 1998, exactly one year after the inauguration, in which it was mentioned that the respondent Authority has found upon scrutiny of the said application that the petitioner had not paid betterment charge to the tune of Rs. 4,71,995/- and that on the said unpaid amount, he was further held liable to pay an interest of Rs. 2,35,997.50, thus, totalling to an amount of Rs. 7,07,992.50.

The petitioner has further stated that the impugned memo dated 08th September, 1998 has been issued by the Development Authority unilaterally without affording any opportunity of hearing under show cause against the proposed levy or assessment.

Against this background, the petitioner filed various representations inclusive of the representation dated 23rd September, 1998 and 26th September, 1998 addressed to the Vice-Chairman, Mathura/Vrindavan Development Authority raising various objections about the levy. The petitioner received a cryptic reply on 23rd September, 1998 with reference to an earlier representation dated 17th September, 1998 filed by the petitioner on the same ground, reiterating the demand raised by means of the impugned memo dated 08th September, 1998. The petitioner sought allusion at this juncture to the provisions of Sections 35 and 36 of the Act, which refer to the levy and assessment of betterment charge. Such sections are quoted hereunder:

“35. Power of Authority to levy betterment charges.—(1) Where in the opinion of the Authority, as a consequence of any development scheme having been executed by the Authority in any development area, the value of any property in that area which has benefited by the development, has increased or will increase, the Authority shall be entitled to levy upon the owner of the property or any person having an interest therein a betterment charge in respect of the increase in value of the property resulting from the execution of the development;

Provided that no betterment charge shall be levied in respect of lands owned by Government:

Provided further that where any land belonging to Government has been granted by way of lease or licence by Government to any person, then that land and any building situate thereon shall be subject to a betterment charge under this section.

(2) Such betterment charge shall be an amount—

(i) in respect of any property situate in the township or colony, if any, developed or in other area developed or redeveloped equal to one-third of the amount; and

(ii) in respect of property situated outside such township, colony or other areas, as aforesaid, not exceeding one-third of the amount, by which the value of the property on the completion of the execution of the development scheme, estimated as if the property were clear of buildings, exceeds the value of the property prior to such execution, estimated in like manner.

36. Assessment of betterment charge by Authority.—(1) When it appears to the [Vice-Chairman] that any particular development scheme is sufficiently advanced to enable the amount of the betterment charge to be determined, the [Vice-Chairman] may, by an order made in that behalf, declare that for the purpose of determining the betterment charge the execution of the scheme shall be deemed to have been completed and shall thereupon give notice in writing to the owner of the property or any person having an interest therein that the [Vice-Chairman] proposes to assess the amount of the betterment charge in respect of the property under Section 34.

(2) The [Vice-Chairman] shall then assess the amount of betterment charge payable by the person concerned after giving such person an opportunity to be heard and such person shall, within three months from the date of receipt of the notice in writing of such assessment from the [Vice-Chairman] inform the [Vice-Chairman] by a declaration in writing that he accepts the assessment or dissents from it.

(3) When the assessment proposed by the [Vice-Chairman] is accepted by the person concerned within the period specified in sub-section (2) such assessment shall be final.

(4) If the person concerned dissents from the assessment or fails to give the [Vice-Chairman] the information required by subsection (2) within the period specified therein the matter shall be determined by the [Chairman] [and such determination shall not be questioned in any Court].”

The petitioner has submitted that a perusal of the aforesaid provisions indicates that a betterment charge can only be levied by the Development Authority as a consequence of any development having been executed by the Authority in an area, as a result of which any property in the area is benefited by the development, and has been increased or will increase in value. It is further submitted by the petitioner that the assessment of betterment charge by the Authority is a *sine quo non* with the scheme which has sufficiently advanced and assessed the amount of charges from the persons concerned after giving them opportunity of hearing within a period of three months from the receipt of such notice, which is required to be served mandatorily. It is further provided vide sub-section 4 of Section 36 of the Act that if the assessee dissents from the proposed assessment, the matter shall be finally determined by the Chairman of the Development Authority. According to the petitioner, a bare perusal of the statutory scheme of Sections 35 and 36 of the Act patently reveals that the respondent Authority has violated the terms of the above provisions and has levied the charges in complete violation of the provisions and the period stipulated by the aforesaid statutory provisions.

Moreover, the respondent Authority once demanded and accepted the betterment charges from the petitioner is not entitled to raise fresh demand for the betterment charges once again with higher value and the interest upon the said charge without ever demanding the said charges in the past.

To resolve the dispute, we have firstly gone through the appropriate Act in this respect i.e. the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973. From the preface of the Act, we find that the Act is made to provide for the development of certain areas of Uttar Pradesh according to plan and for matters ancillary thereto. Section 2(ggg) of the Act, as introduced by 1997 amendment, prescribes development fee, which is as follows:

“**2 (ggg)** “development fee” means the fee levied upon a person or body under Section 15 for construction of road, drain, sewer line, electric supply and water-supply lines in the development area by the Development Authority.”

Section 2 (ii) of the Act has been inserted by way of 1997 amendment which speaks for mutation charges, as follows:

“**2(ii)** “mutation charges” means the charges levied under Section 15 upon the person seeking mutation in his name of a property allotted by the Authority to another person.”

Section 2 (kk) of the Act was also included by amendment of 1997, which speaks about stacking fees, as follows:

“**2(kk)** “stacking fees” means the fees levied under Section 15 upon the person or body who keeps building materials on the land of the Authority or on a public street or public place.”

Section 2(II) of the Act speaks for water fees. This Section was also inserted by way of amendment in the year 1997, which is as follows:

“**2(II)** “water fees” means the fees levied under Section 15 upon a person or body for using water supplied by the Authority for building operation or construction of building.”

Therefore, all the clauses were inserted by 1997 amendment for the purpose of recovery of appropriate fees or charges as per Section 15 of the Act. Section 15 of the Act is quoted hereunder:

“**15. Application for permission**—(1) Every person or body (other than any department of Government or any local authority) desiring to obtain the permission referred to in Section 14 shall make an application in writing to the Vice Chairman in such form and containing such particulars in respect of the development to which the application relates as may be prescribed by bye-laws.

(2) Every application under sub-section (1) shall be accompanied by such fees as may be prescribed by rules.

(2-A) The Authority shall be entitled to levy development fees, mutation charges, stacking fees and water fees in such manner and at such rates as may be prescribed:

Provided that the amount of stacking fees levied in respect of an area which is not being developed or has not been developed, by the Authority, shall be transferred to the local authority within whose local limits such area is situated.

(3) On the receipt of an application for permission under subsection (1), the Vice-Chairman after making such inquiry as it considers necessary in relation to any matter specified in clause (d) of sub-section (2) of Section 9 or in relation to any other matter, shall, by order in writing either grant the permission, subject to such conditions, if any, as may be specified in the order or refuse to grant such permission:

Provided that before making an order refusing such permission, the applicant shall be given a reasonable opportunity to show cause why the permission should not be refused:

Provided further that the Vice-Chairman may before passing any order of such application give an opportunity to the applicant to make any correction therein or to supply any further particulars of documents or to make good any deficiency in the requisite fee with a view to bringing it in conformity with the relevant rules or regulations:

Provided also that before granting permission, referred to in Section 14, the Vice-Chairman may get the fees and the charges levied under sub-section (2-A) deposited;

(4) Where permission is refused, the grounds of such refusal shall be recorded in writing and communicated to the applicant.

(5) Any person aggrieved by an order under sub-section (4) may appeal to the Chairman against that order within thirty days from the communication thereof and may after giving an opportunity of hearing to the appellant, and if necessary

also to the representative of the Vice-Chairman either dismiss the appeal or direct the Chairman to grant the permission applied for with such modifications, or subject to such conditions, if any, as may be specified.

(6) The Vice-Chairman shall keep in such form as may be prescribed by regulations a register of applications for permission under this section.

(7) The said register shall contain such particulars, including information as to the manner in which applications for permission have been dealt with, as may be prescribed by regulations, and shall be available for inspection by any member of the public at all reasonable hours on payment of such fee not exceeding rupees five as may be prescribed by regulations.

(8) Where permission is refused under this section, the applicant or any person claiming through him shall not be entitled to get refund of the fee paid on the application for permission but the Vice-Chairman may, on an application for refund being made within three months of the communication of the grounds of the refusal under sub-section (4) direct refund of such portion of the fee as it may deem proper in the circumstances of the case.

(9) If at any time after the permission has been granted under sub-section (3), the Vice-Chairman is satisfied that such permission was granted in consequence of any material misrepresentation made or any fraudulent statement or information furnished, he may cancel such permission, for reasons to be recorded in writing and any work done thereunder shall be deemed to have been done without such permission:

Provided that a permission shall not be cancelled without affording to the person or body concerned a reasonable opportunity of being heard.”

We also find from such section that sub-section **(2-A)** has also been inserted by selfsame amendment of the year 1997. It has provided only the aforesaid four charges.

From the paragraph 13 of the counter affidavit, we find that the respondent-development authority has relied upon a judgment reported in **(1996) 10 SCC 425 (State of U.P. and others Vs. Malti Kaul (Smt.) & Another)**, which has also been referred by the petitioner. The said judgment requires a discussion with the facts of the present case. The specific case of the respondent authority is as follows:

“In this connection it may be pertinent to state here that under the provisions of the Act and the Regulations the petitioner was in law required to deposit the external development charges prior to the sanction of the plan and even though the Development Authority vide its letter dated 22nd October, 1994 had intimated he petitioner about this fact, yet at the time of sanction of the plan this fact escaped attention of the Development Authority as a result of which the external development charges were not demanded from the petitioner at the time of sanction of the plan. This mistake could always be rectified and when it came to the knowledge of the Development Authority that the petitioner had not deposited the external development charges, it immediately called upon the petitioner by means of the notice dated 8th September, 1998 to deposit the same. The Development Authority, as stated above, had clearly resolved in its meeting held on 3rd September, 1993 to levy the external development charges at the rate of Rs. 90/- per square metre and, as such, the petitioner was required to deposit a sum of $6762 \times 90 =$ Rs. 608598.00 towards external development charges. It may be mentioned that 6762.20 sq. metres is the total area of the plot of the petitioner. However, as the petitioner had already deposited an amount of Rs. 1,36,603/- towards betterment charges at the time of sanction of the plan, this amount was deducted from the amount of Rs. 608598.00. Thus, the petitioner was required to deposit only an amount of Rs. 4,71,995.00 plus interest.”

In support of the respondents' contention, a supplementary counter affidavit has been filed showing the resolution of the Board of development authority in this regard being dated 03rd September, 1993.

According to us, the development fees under Section 15 (2-A) of the Act, as inserted by U.P. Act 3 of 1997, is different from betterment charges as under Section 35 and/or Section 36 of the Act. Both belong to different chapters. When development belongs to Chapter V of the Act, betterment charges under Sections 35 and 36 belong to Chapter VIII. Hence, when the charges were levied by the respondent authority for giving sanction of plan of development of the building in question within the developed area, it is obviously called as development fees but not the betterment charge, which is a mistaken approach on the part of the authority. In other words, betterment charge as indicated by the authority in the real sense is the development fees. On acceptance of such development fees amongst others, the plan for development of the building was sanctioned and following the same the construction was made by the petitioner. So far as betterment charges are concerned, that can be assessed by the authority, provided the State Government by notification in the gazette makes rule for carrying out the purposes of the Act. Section 55 of the Act gives such rule making power to the State Government. Section 55 of the Act is quoted hereunder:

“55. Power to make rules.—(1) The State Government may by notification in the Gazette, make rules for carrying out the purposes of this Act.

(2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing power, such rules may provide for all or any of the following matters, namely—

- (a) the levy of fee on a memorandum of appeal under subsection (5) of Section 15 or under sub-section (3) of Section 27;
- (b) the procedure to be followed by the Chairman in the determination of betterment charge, and the powers that it shall have for that purpose;
- (c) any other matter which has to be or may be, prescribed by rules.

(3) All rules made under this Act shall, as soon as may be after they are made, be laid before each House of the State Legislature, while it is in session for a total period of not less than thirty days, extending in its one session or more than one

successive session, and shall, unless some later date is appointed, take effect from the date of their publication in the Gazette subject to such modifications or annulments as the two Houses of the Legislature may, during the said period, agree to make, so however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done thereunder.”

So far as power to make regulations under Section 56 of the Act is concerned, under its sub-section 2 (g), as added by U.P. Act 13 of 1975, the authority can make the regulations for the fee to be paid on an application for permission under sub-section (1) of Section 15. Section 15 (1) of the Act relates to development of the land in the development area, thereby development fees can be charged for the purpose of construction of the building and sanction of the plan. Section 56 of the Act being relevant is also quoted hereunder:

“56. Power to make regulations.—(1) An Authority may, with the previous approval of the State Government, make regulations, not inconsistent with this Act and the rules made thereunder, for the administration of the affairs of the Authority.

(2) In particular, and without prejudice to the generality of the foregoing power, such regulations may provide for all or any of the following matters, namely—

- (a) the summoning and holding of meetings of the Authority, the time and place where such meetings are to be held, the conduct of business at such meetings and the number of members necessary to form a quorum thereat;
- (b) the powers and duties of the Secretary and Chief Accounts Officer of the Authority;
- (c) the salaries, allowance and conditions of service of the Secretary, Chief Accounts Officer and other officers and employees;
- (d) the procedure for carrying out the functions of the Authority under Chapters III and IV;

- (e) the form of register of application for permission and the particulars to be contained in such register;
- (f) the management of the properties of the Authority;
- (g) the fee to be paid on an application for permission under sub-section (1) of Section 15;
- (h) the fee to be paid for inspection or obtaining copies of documents and maps;
- (i) any other matter which has to be or may be prescribed by regulations.

(3) Until an Authority is established for an area under this Act any regulation which may be made under sub-section (1) may be made by the State Government and any regulation so made may be altered or rescinded by the Authority concerned in exercise of its powers under sub-section (1).”

Even under Section 57 of the Act the authority has power to make byelaws. Therefore, it is crystal clear that either in the case of development fees or in the case of betterment charges the rules, regulations and bye-laws have to be framed to attract the same. A decision by the Board without sanction of the authority to claim the external development charge is without any sanction of law. More particularly, there are no words available in the Act by the name of “external development charges”. The words “external development charges” are either synonyms or as far as closer to ‘betterment fees’ since it relates to the area external to the building concerned, which has been developed on the basis of the sanctioned plan upon payment of charges, being development charges amongst others. If such betterment charge is being claimed then the authority has to satisfy that there is a betterment of the locality in compliance with Sections 35 and 36 of the Act. But if no such development is done to claim the betterment charges and no rules, no regulations and no bye-laws are framed to that extent, obviously the claim in the name of external development happens to be external to the law and a claim to enrich the authority unjustly, therefore, such claim can not be held to be

sustainable. Hence, the notices/orders impugned in this writ petition are liable to be quashed and are quashed. Thus, the writ petition is allowed, however, without imposing any cost.

In any event, passing of this order will not affect the right of the respondent authority from claiming betterment charges if the area is really improved to attract so and appropriate rules and/or regulations and/or byelaws are framed in connection thereto.

(Justice Amitava Lala, ACJ)

I agree.

(Justice S.N.H. Zaidi)

Dt./- 27th April, 2010.

MAA/SKT/-

Hon'ble Amitava Lala, ACJ.

Hon'ble S.N.H. Zaidi, J.

The writ petition is allowed, however, without imposing any cost.

Dt./- 27.04.2010.

MAA/SKT/-

For judgement and order, see order of the date passed on the separate sheets

(ten pages).

Dt./- 27.04.2010.

MAA/SKT/-

Government Order published by UP Government in "Collection of Important Government Orders of Housing Department – March 1998" at p. 77

उत्तर प्रदेश शासन

आवास अनुभाग - 9

संख्या - 152/9-आ-1-1998

लखनऊ: दिनांक: जनवरी 15, 1998

//कार्यालय ज्ञाप//

विकास प्राधिकरणों द्वारा नगर के इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास के प्रति योगदान सुनिश्चित करने के उद्देश्य से विकास प्राधिकरणों की कुछ श्रोतों से आय के निर्धारित अंश को इस प्रयोजन हेतु निर्दिष्ट करने का निर्णय लिया गया है। तदनुसार श्री राज्यपाल ने सहर्ष निदेशित किया है कि:-

1. नीचे प्रस्तर-5 में उल्लिखित आय को विकास प्राधिकरण के सामान्य पूल में न डालकर एक अलग बैंक खाते में, जो आवासीय इन्फ्रास्ट्रक्चर हेतु निहित होगा, में जमा की जाय।
2. यह खाता विकास प्राधिकरण के स्तर पर होगा, परन्तु इस खाते की धनराशि से व्यय, मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में गठित एक समिति के अनुमोदन से किया जायेगा जिसके सदस्य जिलाधिकारी, उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, मुख्य नगर अधिकारी, नगर निगम/अधिशासी अधिकारी, नगरपालिका परिषद व जलनिगम के प्रतिनिधि होंगे।
3. उक्त खाते से किये जाने वाले व्यय शासन द्वारा समय-समय पर जारी शासनादेश में निहित रीति से किये जायेंगे।
4. इस खाते से प्रत्येक वर्ष न्यूनतम 80 प्रतिशत पूंजीगत व्यय किया जायेगा तथा अधिकतम 20 प्रतिशत राजस्व व्यय किया जा सकेगा।
5. इस खाते में निम्नलिखित प्राप्तियाँ जमा की जायेगी:-
 - (क) निम्न स्तरीय भू-उपयोग को उच्च स्तरीय भू-उपयोग में परिवर्तन करते समय परिवर्तन शुल्क का 90 प्रतिशत तथा शेष 10 प्रतिशत विकास प्राधिकरण अंश।
 - (ख) विकास प्राधिकरण की योजना के बाहर के शहरी क्षेत्र के मानचित्र स्वीकृति करने हेतु विकास शुल्क तथा सुदृढीकरण शुल्क का 90 प्रतिशत तथा शेष 10 प्रतिशत विकास प्राधिकरण अंश।
 - (ग) शहर की ऐसी अनाधिकृत कॉलोनिर्वाँ, जो महायोजना के अनुसार आवासीय क्षेत्र में स्थापित है, में विकास शुल्क लेकर मानचित्र स्वीकृति किये जायेंगे। यह धनराशि इस व्यवस्था के अन्तर्गत ली जायेगी कि उस क्षेत्र के न्यूनतम 80 प्रतिशत भू-भाग द्वारा विकास शुल्क लगा कर लिये जाने पर ही उस क्षेत्र विशेष का विकास कार्य किया जायेगा। ऐसे किये जाने एवं विकास कार्य का स्तर भी स्पष्ट किया जायेगा-प्राप्त विकास शुल्क का 90 प्रतिशत अंश तथा शेष 10 प्रतिशत विकास प्राधिकरण अंश।

- (घ) अनाधिकृत निर्माण के सम्बन्ध में प्राप्त होने वाले शमन शुल्क का 50 प्रतिशत अंश तथा शेष 50 प्रतिशत विकास प्राधिकरण अंश।
- (च) विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी सम्पत्तियों को फ्री होल्ड किये जाने से प्राप्त होने वाली आय का 90 प्रतिशत अंश तथा शेष 10 प्रतिशत विकास प्राधिकरण अंश।
- (छ) विकास प्राधिकरणों द्वारा बेचे जा रहे भूखण्डों के मूल्य पर 10 प्रतिशत अधिभार लगाते हुये प्राप्त होने वाली अतिरिक्त आय का शत-प्रतिशत अंश।
- (ज) विक्रय विलेख के निबन्धन से प्राप्त आय का 90 प्रतिशत अंश तथा शेष 10 प्रतिशत विकास प्राधिकरण अंश।

आज्ञा से
ह.
(अतुल कुमार गुप्ता)
सचिव

संख्या: 152 (1)/9-आ-1-1998 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. सम्बन्धित मण्डलायुक्त/अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. सम्बन्धित जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त मुख्य नगर अधिकारी, नगर निगम, उत्तर प्रदेश।
5. सम्बन्धित अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका परिषद, उत्तर प्रदेश।
6. प्रबन्ध निदेशक, उत्तर प्रदेश जलनिगम, लखनऊ।
7. आवास विभाग के समस्त अनुभाग।
8. उत्तर प्रदेश आवास बन्धु।

आज्ञा से,
ह.
(अतुल कुमार गुप्ता)
सचिव

(सत्य प्रतिलिपि)

Government Order published by UP Government in "Collection of Important Government Orders of Housing Department – March 1998 - 1999" at p. 66

उत्तर प्रदेश सरकार

आवास अनुभाग - 9

लखनऊ: दिनांक: अगस्त 19, 1998

संख्या - 3157/9-आ-1-1998

//कार्यालय ज्ञाप//

विकास प्राधिकरणों द्वारा नगर के इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास के प्रति योगदान सुनिश्चित करने विषयक कार्यालय ज्ञाप संख्या: 152/9-आ-1-1998 दिनांक 15.1.1998 के प्रस्तर 5(ख) के आंशिक संशोधन में श्री राज्यपाल उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 41 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्ति के अधीन यह निदेश देते हैं कि विकास प्राधिकरण की योजना के बाहर के शहरी क्षेत्र के मानचित्र हेतु प्राप्त विकास शुल्क तथा सुदृढ़ीकरण शुल्क की धनराशि, तत्सम्बन्धी कॉलोनी के लिये उपलब्ध करायी जाने वाली सेवाओं जैसे कि ड्रेनेज, रोड़, सीवर, मार्ग प्रकाश व जलापूर्ति की व्यवस्था पर ही व्यय की जायेगी।

ह.

(अतुल कुमार गुप्ता)

सचिव

संख्या: 3157 (1)/9-आ-1-1998 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. सम्बन्धित मण्डलायुक्त/अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. सम्बन्धित जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त मुख्य नगर अधिकारी, नगर निगम, उत्तर प्रदेश।
5. सम्बन्धित अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका परिषद, उत्तर प्रदेश।
6. प्रबन्ध निदेशक, उत्तर प्रदेश जलनिगम, लखनऊ।
7. आवास विभाग के समस्त अनुभाग।
8. उत्तर प्रदेश आवास बन्धु।

आज्ञा से,

ह.

(अतुल कुमार गुप्ता)

सचिव

(सत्य प्रतिलिपि)

प्रेषक,

आलोक कुमार
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ।
- 2- उपाध्यक्ष
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 08 अगस्त, 2011

विषय: भवन निर्माण /विकास अनुज्ञा प्रदान करते समय लिये जाने वाले विकास शुल्क की धनराशि अवस्थापना निधि से अलग रखे जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र सं0-431/4/सी0ई0/ 2010-11, दिनांक 15.01.2011 के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त पत्र द्वारा प्रकरण में शासन को यह प्रस्ताव उपलब्ध कराया गया है कि विकास प्राधिकरण की योजनाओं के बाहर के क्षेत्र में मानचित्र स्वीकृत करते समय प्राप्त की गयी विकास शुल्क तथा सुदृढ़ीकरण शुल्क की धनराशि को सम्बन्धित क्षेत्रों में विकास कार्यों पर व्यय करने हेतु अवस्थापना निधि में जमा न कराया जाय और इसका उपयोग तत्सम्बन्धी क्षेत्र के लिए उपलब्ध करायी जाने वाली सेवाओं हेतु उपाध्यक्ष स्तर से स्वीकृति प्राप्त कर किया जाय।

2- उक्त प्रस्ताव पर सम्यक् विचारोपरान्त यह उपयुक्त पाया गया है कि प्रश्नगत धनराशि को अवस्थापना निधि के खाते में ही जमा किया जाय परन्तु उसका लेखा-जोखा अलग से रखा जाय और उससे उपाध्यक्ष स्तर पर सम्बन्धित क्षेत्र में विकास कार्य स्वीकृत कर कराया जाय तथा समय-समय पर ऐसी धनराशि के उपयोग से अवस्थापना निधि के संचालन हेतु मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में गठित समिति को भी अवगत कराया जाय।

भवदीय

Sd/-

(आलोक कुमार)

सचिव

(सत्य प्रतिलिपि)

प्रेषक,

श्री अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव, आवास विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

विषय: विकास कार्यों में शहरी आवास नीति के अनुरूप निजी निर्माताओं की सहभागिता तथा उनके पूँजी निवेश को बढ़ावा देने के सम्बन्ध में।

आवास अनुभाग-5

लखनऊ: दिनांक 18 जून, 1996

महोदय,

मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शहरी आवास नीति के अनुरूप विकास कार्यों में निजी क्षेत्र की सहभागिता सुनिश्चित करने तथा उनके पूँजी निवेश को बढ़ावा दिये जाने में विकास प्राधिकरणों की भूमिका प्रोत्साहक के रूप में होगी। निजी क्षेत्र में नियोजित विकास को बढ़ावा देने हेतु विकास प्राधिकरणों से अपेक्षा है कि वे आवश्यकतानुसार भूमि उपलब्ध कराने में सक्रिय हों। इस संबंध में विभिन्न विकास प्राधिकरणों की कार्य प्रणाली में एकरूपता लाने के उद्देश्य से शासन ने विचारोपरान्त निम्न निर्णय लिए हैं:—

- (1) यह सुनिश्चित किया जाये कि निजी क्षेत्र के डेवलपर्स ख्यातिप्राप्त और अनुभवी हों, जिससे प्लॉट खरीदने वाले सामान्य नागरिकों को कॉलोनी का अधूरा होने या विकास कार्यों को छोड़कर भाग जाने वाले डेवलपर्स से अनावश्यक न उलझना पड़े। इसलिए जारी किये जाने वाले विज्ञापनों में फर्स्ट स्क्रीनिंग की व्यवस्था होनी चाहिए और इस हेतु डेवलपर्स से कम से कम 50 एकड़ क्षेत्र के कॉलोनी के विकास के अनुभव का प्रतिबन्ध रखा जाए अथवा यदि वह किसी अन्य बड़े व्यापार का अंग हैं तो उनकी पूर्व बैलेन्स-शीट में 50 करोड़ रुपये के टर्नओवर की अपेक्षा रखी जानी चाहिए।
- (2) उसके साथ ही भूमि आवंटन के संबंध में जितनी भी शर्तें हैं तथा बिक्री योग्य क्षेत्रफल, पार्कों की व्यवस्था, स्कूल की व्यवस्था तथा अन्य सुविधाओं की व्यवस्था आदि उनके अतिरिक्त प्राधिकरण की कोई अन्य शर्तें भी हों तो उनमें सम्मिलित करते हुए सहमति तथा वचनबद्धता भी डेवलपर्स

से प्राप्त कर ली जाए। जो डेवलपर उपरोक्तानुसार उपयुक्त पाये जायें तथा जिनसे शर्त के संबंध में स्पष्ट सहमति प्राप्त हो जाए उन्हीं की निविदा खोलना उचित होगा। यदि शर्तों के संबंध में कोई संशोधन या नैगोसिएशन किया जाना है तो दूसरी मोहरबन्द निविदा खोलने के पूर्व सबको समान अवसर देते हुए किया जाए। तत्पश्चात् उपयुक्त पाये गये डेवलपर्स की मोहरबन्द निविदा खोली जाए तथा जिसकी अधिकतम निविदा पायी जाये उसे स्वीकार किया जाए। इस प्रक्रिया में पूर्ण पारदर्शित रखी जायेगी ताकि किसी प्रकार की आलोचना /आरोप का अवसर न रहे।

- (3) भूमि का कब्जा 25 प्रतिशत धनराशि देने पर दिया जाना चाहिए तथा शेष धनराशि किशतों में 21 प्रतिशत ब्याज सहित, जिसमें नियत समय पर भुगतान करने पर 3.5 प्रतिशत की छूट अनुमन्य होगी, वसूल किया जाए।
- (4) विकसित प्लॉटों को बेचने से पूर्व निजी निर्माताओं से भूमि के मूल्य का 20 प्रतिशत की सीमा तक बैंक गारण्टी ली जाये अथवा उतनी ही भूमि को गिरवी रखा जाए जिससे यदि विकास कार्यों में कुछ कमी होती है तो उस धनराशि या बिक्री से प्राप्त धनराशि से उनकी प्रतिपूर्ति की जा सके।
- (5) आंतरिक विकास के कार्य निजी निर्माताओं द्वारा स्वयं कराये जायेंगे। इन विकास कार्यों का सुपरवीज़न करने के प्राधिकरण द्वारा अनुमानित आन्तरिक विकास कार्यों के मूल्य की 1 प्रतिशत धनराशि सुपरवीज़न चार्जेज़ के रूप में लिया जाना चाहिए।
- (6) बाह्य विकास कार्य ले-आउट पास करते समय वास्तविक व्यय के आधार पर लिए जायेंगे। इस हेतु जो भी धनराशि ली जाए उसका लेखा-जोखा रखा जायेगा तथा प्राधिकरण को उसी मद में उपयोग करना होगा।
- (7) प्राधिकरण निजी निर्माताओं को स्वयं भूमि खरीदने की सुविधा दे सकते हैं। अधिग्रहण के जिन मामलों में धारा-4 के विज्ञापन भी जारी हो गये हैं वहाँ भी यह सुविधा दी जा सकती है और उनके अनुरोध पर जमीन का अधिग्रहण ले-आउट के अनुसार कर सकते हैं। इस हेतु प्राधिकरण क्षेत्र की समृद्धि व विकास के लिए तथा अधिग्रहण की कार्यवाही के लिए बाह्य विकास के वास्तविक व्यय के अतिरिक्त निर्धारित दर से सर्विसेज़ चार्जेज़ भी ले सकते हैं। इस संबंध में ग्रेटर नोएडा द्वारा निजी निर्माताओं से सर्विसेज़ चार्जेज़ लेकर भूमि को स्वयं खरीदने की अनुमति देने का प्रयोग पूर्व में किया गया है, जिसके अच्छे परिणाम प्राप्त हुए हैं।
- (8) जिन प्राधिकरणों द्वारा अपने स्वामित्व में लायी गयी भूमि को निकालकर निजी निर्माताओं को उक्त प्रक्रियानुसार आवण्टित की जाती है, वहाँ पर उनसे अनुमोदित ले-आउट के कुल बिक्री योग्य उपलब्ध क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत निम्न आय वर्ग के लोगों के लिए आवास एवं भूखण्डों आदि के रूप में विकसित करने के लिए आरक्षित रखी जायेगी।

सहकारी समितियों को उपरोक्तानुसार भूमि के आवंटन के लिए वार्षिक टर्नओवर की तथा अन्य शर्तों से छूट देने का अधिकार प्राधिकरण को रहेगा।

यदि कोई निर्माता छोटे भूखण्ड पर भी नियोजित विकास हेतु भूमि अपने स्रोतों से खरीदकर ले-आउट प्लान प्रस्तुत करता है तथा विकास कार्यों की पूर्ति के लिए भूमि के मूल्य की 20 प्रतिशत की सीमा तक बैंक गारण्टी या उतनी ही भूमि को गिरवी रखता है तो इसी प्रक्रिया के अनुसार स्वीकृति दी जायेगी।

इसी तरह की प्रक्रिया फार्म हाउस के लिए भी अपनायी जायेगी। फार्म हाउसेज के लिए भूमि हरित पट्टी से उपलब्ध करायी जायेगी। इसके लिए उपयुक्तता व स्क्रीनिंग के मापदण्ड प्राधिकरण अपने स्तर पर निर्धारित करने के लिए सक्षम हैं।

उपरोक्त सामान्य नीति के संबंध में लिए गये निर्णय के अतिरिक्त विस्तृत शर्तों आदि का निर्णय करने का अधिकार प्राधिकरण का होगा। इस संबंध में प्राधिकरण अपने बोर्ड द्वारा निर्णय ले सकता है।

कृपया उपरोक्त निर्णय के पृष्ठभूमि में प्रभावी कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय

अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव

संख्या: 2805 (1) 9/-आ-2-96 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि: मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को सूचनार्थ प्रेषित।

आज्ञा से

शिशिर कुमार यादव
अनु सचिव

संख्या 6184/9-आ-1-96-126विविध/96

प्रेषक,

श्री अखण्ड प्रताप सिंह

प्रमुख सचिव, आवास विभाग,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष

समस्त विकास प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश।

आवास अनभाग-1

लखनऊ : दिनांक 30 दिसम्बर, 96

विषय: विकास कार्यों में शहरी आवास नीति के अनुरूप निजी निर्माताओं की सहभागिता तथा उनके पूँजी निवेश को बढ़ावा देने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषय से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 12805/9-आ-1-96, दिनांक 18 जून, 1996 के द्वारा विकास कार्यों में शहरी आवास नीति के अनुरूप निजी निर्माताओं की सहभागिता तथा उनके पूँजी निवेश को बढ़ावा देने के उद्देश्य से विस्तृत दिशा-निर्देश निर्गत किए गए हैं। राज्य के नगरीय क्षेत्रों में ग्रुप हाउसिंग पैटर्न पर आवासीय निर्माण तथा विनियमित नगरीय विकास योजना के अन्तर्गत निजी निर्माताओं को सम्बद्ध किये जाने के विषय में शासनादेश संख्या 8599/9-आ-5-91-18 एस. बी./90 दिनांक 19 नवम्बर, 1991 भी निर्गत किया गया था। इस सम्बन्ध में किसी प्रकार का भ्रम उत्पन्न न हो, स्पष्ट किया जाता है कि शासनादेश संख्या 2805/9-आ-1-96 दिनांक 18 जून, 1996 की व्यवस्थाएँ उपरोक्त शासनादेश दिनांक 19 नवम्बर, 1991 को अवक्रमित करते हुए लागू होगी।

- विकास कार्यों में शहरी आवास नीति के अनुरूप निजी निर्माताओं की सहभागिता तथा उनके पूँजी निवेश को बढ़ावा देने के उद्देश्य को और अधिक व्यवहारिक और स्पष्ट किए जाने के उद्देश्य से शासनादेश संख्या 2805/9-आ-1-96, दिनांक 18 जून, 1996 के प्रस्तर-6 में अंकित व्यवस्था के साथ यह भी निर्णय लिया गया है कि बाह्य विकास कार्यों के लिए वास्तविक व्यय के आधार पर ली जाने वाली धनराशि छमाही किश्तों में ली जा सकती है, किन्तु आवण्टी को यह स्पष्ट कर दिया जाए कि विकास प्राधिकरण द्वारा इस कार्य के लिए

(2)

आंकलित धनराशि अनुमानित है तथा इसमें बढ़ोत्तरी हो सकती है। इस धनराशि को कार्य की प्रगति के आधार पर बिना ब्याज किश्तों में लिया जाएगा, जिससे विशिष्ट बाह्य विकास कार्यों में ही इसका उपयोग सुनिश्चित रहे तथा उसके अन्यत्र उपयोग करने या व्यय करने की सम्भावना न हो। इसका भुगतान शासनादेश के अनुसार आबण्टी को बैंक गारण्टी या 20 प्रतिशत भूमि को बन्धक रखकर सुनिश्चित किया जाएगा।

3. शासनादेश संख्या 2805/9-आ-1-96 दिनांक 18 जून, 1996 को उपर्युक्त सीमा तक संशोधित समझा व पढ़ा जाए। कृपया तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

भवदीय,

अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव

संख्या-6184(1)/9-आ-1-96 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि: मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ. प्र. लखनऊ को सूचनार्थ प्रेषित।

आज्ञा से,

रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव

(सत्य प्रतिलिपि)

प्रेषक,

श्री जे.एस. मिश्र,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त मण्डलायुक्त,

उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 28 जून, 2003

विषय: आवास निर्माण में निजी पूंजी निवेश निदेश को प्रोत्साहन देने तथा आवास सेक्टर की समस्याओं के समाधान हेतु प्राधिकरण क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु समिति का गठन।

महोदय,

मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि प्रदेश के शहरी क्षेत्रों के नियोजित विकास एवं आवास निर्माण से सम्बन्धित विभिन्न समस्याओं के प्रभावी समाधान, आवास सेक्टर में निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहित करने तथा विकास प्राधिकरणों व उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद् की “सुविधा प्रदायक” भूमिको को सुदृढ़ बनाने हेतु शासनादेश संख्या 2713/9-आ-1-11-विविध/97 दिनांक 7.6.1997 द्वारा आवास विभाग के अधीन प्रदेश स्तर पर “आवास बन्धु” का गठन किया गया है। आवास बन्धु के कार्य-प्रबन्धन एवं कार्य-कलापों के पर्यवेक्षण हेतु माननीय आवास मंत्री, उत्तर प्रदेश की अध्यक्षता में “हाई पावर कमेटी” गठित की गई तथा निजी क्षेत्र की अन्तर्विभागीय समस्याओं के समाधान हेतु मुख्य सचिव की अध्यक्षता में “उपसमिति” भी गठित की गई है।

2. आवास बन्धु द्वारा विगत पाँच वर्षों में आवास सेक्टर से सम्बन्धित महत्वपूर्ण नीतियों के निर्धारण तथा निजी क्षेत्रों के निवेशकों को मार्गदर्शन प्रदान करने एवं उनकी समस्याओं का समाधान सुनिश्चित करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई जा रही है फलस्वरूप आवास सेक्टर में निजी क्षेत्र के योगदान में वृद्धि हुई है।

शासन द्वारा यह अनुभव किया गया है कि विभिन्न प्राधिकरण क्षेत्र में कार्यरत निजी क्षेत्र के निदेशकों / उद्यमकर्ताओं तथा उद्योगपतियों के समक्ष कई समस्याएं आती हैं, जिनका समाधान प्राधिकरण क्षेत्र स्तर पर सम्भव है। अतः प्रत्येक विकास प्राधिकरण क्षेत्र के लिए स्थानीय स्तर पर “आवास बन्धु” के गठन से निजी निवेशकर्ताओं की समस्याओं का समाधान स्थानीय स्तर पर उपलब्ध हो जाएगा। इस व्यवस्था से ऐसी समस्त समस्याओं का समाधान सम्भव हो जाएगा जो अन्तर्विभागीय इण्टरफेस एवं समन्वय के अभाव में उत्पन्न होती है तथा राज्य स्तरीय आवास बन्धु में केवल वही समस्याएँ प्रस्तुत होंगी जिनका समाधान प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु स्तर पर सम्भव नहीं होगा या जिनमें नीति विषयक निर्णय/ मार्गदर्शन अपेक्षित है।

अतः श्री राज्यपाल महोदय उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 41 (1) के अधीन निम्न निर्देश देते हैं :-

(क) प्रदेश के सभी विकास प्राधिकरण वाले नगरों में “प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु” समिति का गठन किया जाता है।

(ख) प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु समिति के सदस्य निम्न होंगे :

(i)	मण्डलायुक्त (मण्डल मुख्यालय नगरों में)	अध्यक्ष
(ii)	जिलाधिकारी	सदस्य
(iii)	उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण	सदस्य
(iv)	मुख्य नगर अधिकारी	सदस्य
(v)	जिला पुलिस अधीक्षक	सदस्य
(vi)	परियोजनाधिकारी, डूडा	सदस्य
(vii)	अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका परिषद	सदस्य
(viii)	अतिरिक्त जिलाधिकारी अथवा विशेष भूमि अध्यापित अधिकारी	सदस्य
(ix)	राज्य विद्युत निगम के नोडल अधिशाषी अभियंता	सदस्य
(x)	जलसंस्थान / जल निगम के नोडल अधिशाषी अभियंता	सदस्य
(xi)	लोक निर्माण विभाग के नोडल अधिशाषी अभियंता	सदस्य
(xii)	स्थानीय बिल्डर्स एसोसिएशन के अध्यक्ष या उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि	सदस्य
(xiii)	स्थानीय आर्कीटेक्ट एसोसिएशन के अध्यक्ष	सदस्य
(xiv)	सहकारी आवास समिति / ग्रुप हाऊसिंग कालोनी एसोसिएशन के अध्यक्ष	सदस्य
(xv)	सीनियर सिटीजन फोरम अथवा विकलांग एसोसिएशन के अध्यक्ष	सदस्य
(xvi)	राज्य महिला संगठन की अध्यक्ष / प्रतिनिधि	सदस्य
(xvii)	विकास प्राधिकरण के सचिव	सदस्य सचिव
(xviii)	यदि कोई विषय किसी अन्य संस्था / विभाग से सम्बन्धित हो, तो सके प्रतिनिधि को आवश्यकतानुसार अध्यक्ष की अनुमति से विशेष आमन्त्री के रूप में आमन्त्रित किया जा सकता है; उदाहरणार्थ: मुख्य विकास अधिकारी, सामान्य प्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र, उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड के प्रतिनिधि, अध्यक्ष, जिला पी.एच.डी.सी. सी. आदि।	

नोट: मंडल मुख्यालय नगरों के लिए क्रम सं. (ii) (iii) तथा (iv) में वरिष्ठतम अधिकारी समिति के उपाध्यक्ष होंगे तथा शेष नगरों के लिए उक्त तीनों में वरिष्ठतम अधिकारी समिति का अध्यक्ष होगा।

- (ग) प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु के कार्य-कलाप एवं दायित्व निम्न होंगे :-
- (1) निजी क्षेत्र के निवेशकर्ताओं को आवासीय विकास / निर्माण में आ रही समस्याओं के निराकरण हेतु बैठक आयोजित कर निर्णय लेना।
 - (2) आवासकीय से सम्बन्धित स्थानीय स्तर की लोक शिकायतों का समाधान।
 - (3) न्यू-टाउनशिप डेवलपमेंट, आवासीय उपनिवेश, औद्योगिक इकाईयों की स्थापना के सम्बन्ध में शासन की नीति के अनुरूप आवास विभाग (राज्य स्तरीय आवास बन्धु) को संस्तुति उपलब्ध कराना,
 - (4) प्राधिकरण क्षेत्रों में स्थापित होने वाले महत्वपूर्ण औद्योगिक इकाईयों, आवासीय उपनिवेशों की प्रगति समीक्षा करना तथा राज्य स्तरीय आवास बन्धु को उनकी समस्याओं से अवगत कराना,
 - (5) आवास विभाग द्वारा निर्धारित नीतियों एवं नियामक सुधारों के स्थानीय स्तर पर प्रचार-प्रसार एवं अनुपालन सुनिश्चित कराने एवं अनुश्रवण में राज्य स्तरीय आवास बन्धु को सहयोग प्रदान करना,
 - (6) समझौते के आधार पर भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया को प्रोत्साहित करना।
 - (7) सिटीजन चार्टर का क्रियान्वयन सुनिश्चित करना,
 - (8) आवास क्षेत्र से सम्बन्धित समस्याओं एवं शिकायतों के प्रभावी समाधान हेतु कैम्पस आयोजित कराना,
- (घ) प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु समिति की बैठक दो माह में एक बार आयोजित की जायेगी तथा तिथि का निर्धारण अध्यक्ष द्वारा किया जाएगा।
- (ङ) बैठक का एजेण्डा तैयार करने हेतु समिति द्वारा पहले से ही निजी निवेशकों, उद्यमियों, निजी निर्माताओं से समस्याओं / शिकायतों का विवरण प्राप्त कर लिया जाएगा। बैठक की सूचना तथा एजेण्डा सभी सदस्यों को आवश्यक कार्यवाही हेतु कम से कम एक सप्ताह पूर्व भेज दिया जाएगा जिससे समस्त प्रतिनिधियों द्वारा बैठक में भाग लेना सम्भव हो सके।
- (च) समिति की बैठक का कार्यवृत्त एवं उसमें लिये गये निर्णयों के अनुपालन की सूचना अधिशाषी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, प्रथम तल, जनपथ मार्केट, लखनऊ को नियमित रूप से प्रेषित की जाएगी।
- (छ) ऐसे प्रकरण जिन पर विनियमित क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु की बैठक में निर्णय सम्भव न हो पाए, को पूर्ण विवरण समित अधिशाषी निदेशक, उ.प्र. आवास बन्धु, को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित किये जायेंगे।

- (ज) उत्तर प्रदेश शासन के आवास अनुभाग-1 के कार्यालय ज्ञाप संख्या 6153 / 9-आ-1/ प्रोसेसिंग शुल्क / 2001 दिनांक 24.11.2001 के द्वारा की गयी व्यवस्था नगर स्तरीय आवास बन्धु पर भी लागू मानी जायेगी तथा प्रोसेसिंग शुल्क से होने वाली आय सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के खाते में जमा कराई जायेगी।
- (झ) “प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु” पर आने वाला व्यय सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के द्वारा वहन किया जायेगा।

भवदीय

(जे.एस. मिश्र)

सचिव

संख्या: 3896(1) / 9-आ-1 / 2003 तद् दिनांक
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. निजी सचिव, मा. आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ।
2. निजी सचिव, मुख्य सचिव के अवलोकनार्थ।
3. प्रमुख सचिव / सचिव, औद्योगिक विकास / नगर विकास / ऊर्जा / गृह / लोक निर्माण / विकलांग कल्याण / पर्यावरण / ग्राम्य विकास / सहकारिता / राजस्व / नगरीय रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन विभाग / महिला कल्याण एवं बाल विकास विभाग उत्तर प्रदेश शासन।
4. अध्यक्ष, जल निगम उत्तर प्रदेश शासन।
5. समस्त विनियमित क्षेत्रों के नियंत्रक प्राधिकारी।
6. समस्त जिलाधिकारी क्षेत्रों के नियंत्रक प्राधिकारी।
7. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद।
8. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण।
9. अधिशाषी निदेशक उद्योग बन्धु।
10. अधिशाषी निदेशक, आवास बन्धु,
11. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
12. प्रबन्धक निदेशक, उ.प्र. सहकारी आवास संघ, लि. लखनऊ।
13. अध्यक्ष, आर्किटेक्ट एसोसिएशन, उत्तर प्रदेश।
14. अध्यक्ष, इस्टेट बिल्डर्स एसोसिएशन, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

(संजय भूसरेड्डी)

विशेष सचिव

प्रेषक,

अरुण कुमार सिन्हा,
प्रमुख सचिव,
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

- | | |
|--|--|
| 1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद्,
उत्तर प्रदेश। | 2. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| 3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। | 4. नियन्त्रक प्राधिकारी,
विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 31 मार्च, 2010

विषय: आवास निर्माण में निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहन देने तथा आवास सैक्टर की समस्याओं के समाधान हेतु प्राधिकरण क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु को सक्रिय बनाये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-3896/9-आ-1-2003, दिनांक 28 जून, 2003 तथा अधिसूचना संख्या-3895/9-आ-1-1997, दिनांक 28 जून, 2003 के अनुसार व्यवस्था की गयी थी कि प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों तथा समस्त विनियमित क्षेत्र में क्रमशः “प्राधिकरण स्तरीय आवास बन्धु” तथा “विनियमित क्षेत्र स्तरीय आवास बन्धु” का गठन किया जाय, जिससे आवास निर्माण में निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहन देने के साथ आवास सैक्टर के अंतर्गत जन सामान्य की समस्याओं का समाधान हो सके।

शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि उक्त शासनादेश / अधिसूचना का प्रभावी अनुपालन प्राधिकरण स्तर पर अथवा विनियमित क्षेत्र स्तर पर नहीं हो रहा है, फलस्वरूप स्थानीय स्तर की समस्याएँ पूर्ववत् बनी हुई हैं तथा सामान्य जन को अपनी समस्याओं के निदान हेतु अनावश्यक लखनऊ आना पड़ता है।

2- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्राधिकरण स्तर / विनियमित क्षेत्र स्तर पर तत्काल “आवास बन्धु” का गठन कराया जाना सुनिश्चित किया जाये तथा इस सम्बन्ध में शासनादेश की व्यवस्थानुसार बैठक आहूत की जाय तथा बैठक का कार्यवृत्त / अनुपालन आख्या नियमित तौर पर प्रदेश

स्तरीय "आवास बन्धु" कार्यालय, उ०प्र०, लखनऊ को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित किया जाय।

उक्त शासनादेश /अधिसूचना तथा प्रोसेसिंग फीस सम्बन्धी पूर्व निर्गत शासनादेश की प्रति पुनः सुलभ संदर्भ हेतु प्रेषित की जा रही है।

संलग्नक: यथोपरि।

भवदीय

अरुण कुमार सिन्हा
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:—

- 1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 2- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 3- अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
- 4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
- 5- प्रबन्ध निदेशक, उ०प्र० सहकारी आवास संघ लि०, लखनऊ।
- 6- अध्यक्ष, आर्कीटेक्ट एसोसिएशन, उत्तर प्रदेश।
- 7- अध्यक्ष, स्टेट बिल्डर्स एसोसिएशन, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से
हस्ताक्षर
(जे०पी० सिंह)
विशेष सचिव