संख्या 049/8-3-15-103 विविध/13

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
वाराणसी विकास प्राधिकरण,
वाराणसी।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग--3 लखनऊ : दिनाँक: // मार्च, 2015

विषय:-- वाराणसी विकास प्राधिकरण क्षेत्र में गंगा के किनारे से 200 मीटर के अन्दर स्थित भवनों के मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में संशोधन के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक प्राधिकरण के पत्र संख्या--475/वि0प्रा0/न0नि0/13--14 दिनांक 17.06.2013, पत्र संख्या--600/वि0प्रा0/न0नि0/13--14 दिनांक 29.06.2013 एवं पत्र संख्या--226/वि0प्रा0/न0नि0/13--14 दिनांक 11.07.2013 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें, जिसके माध्यम से पी0आई0एल0 संख्या--31229/2005 में पारित मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद के आदेश दिनांक 14.03.2013 द्वारा नीति तैयार करने के सम्बन्ध में प्राप्त निर्देशों के अनुपालन में गंगा नदी के किनारे 200 मीटर के अन्दर स्थित भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा--56 में किए गये प्राविधान के अन्तर्गत शासन के विचारार्थ सहमति/कार्यवाही हेतु संदर्भित किया गया है।

2-- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराये गये संशोधन प्रस्ताव पर सम्यक विचारोपरान्त वाराणसी विकास प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत गंगा के किनारे से 200 मीटर के अन्दर स्थित भवनों के मरम्मत/पुनर्निर्माण अनुज्ञा के संबंध में वाराणसी विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर--3.1.10 में निम्नवत संशोधन किए जाने का निर्णय लिया गया है:--

<u>प्रस्तर--3.1.10 : गंगा नदी के किनारे 200 मीटर के क्षेत्र में निर्माण अनुज्ञा</u>

(I) यह उपविधि गंगा नदी के किनारे बसे नगरों में नदी तट से 200 मीटर क्षेत्र में 'दि एनसिएन्ट मान्यूमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट, 1958' तथा 'उ.प्र. पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग द्वारा 'दि उत्तर प्रदेश एनसिएन्ट एण्ड हिस्टोरिकल मान्यूमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स प्रिजर्वेशन एक्ट, 1956' के अधीन घोषित संरक्षित स्मारकों पर लागू नहीं होगी।

स्पष्टीकरण--नदी तट का आशय सम्बन्धित विभागों (राजस्व/सिंचाई) के अभिलेखों में अंकित नदी तट से है;

(II) उक्त दोनों अधिनियमों से आच्छादित भवनों के अतिरिक्त अन्य चिन्हित हैरिटेज स्थलों/भवनों में किसी भी प्रकार के मरम्मत/पुनर्निर्माण की अनुमति यथास्थिति सम्बन्धित

M.J. GO-14

विभागों (भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग/उ.प्र. राज्य पुरातत्व विभाग) से अनापत्ति प्राप्त करने के उपरान्त 'इन्टैक' (INTACH) के परामर्श से देय होगी।

(III) गंगा नदी के किनारे नदी तट से 200 मीटर क्षेत्र में स्थित निजी भवनों (हैरिटेज स्थलों/भवनों को छोड़कर) के मरम्मत/पुनर्निर्माण की अनुमति निम्नलिखित शर्तों के अधीन देय होगी:-

(क) आवेदक द्वारा भवन की मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु आवेदन-पत्र के साथ विद्यमान भवन का मानचित्र, स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख, भवन की लोकेशन का 'की-प्लान', साइट प्लान, भवन की वर्तमान स्थिति के सभी उपलब्ध दिशाओं से फोटोग्राफ्स (फोटोग्राफ लेने की तिथि अंकित करते हुए), स्थल पर मौजूद भवन का वर्तमान भू-आच्छादन, विद्यमान सेट-बैक, सभी तलों के प्लान, सेक्शन, ऐलीवेशन, आदि अन्य वांछित अभिलेखों के साथ प्राधिकरण में जमा किए जाएंगे।

(ख) आवेदन-पत्र के साथ आवेदक द्वारा निम्न शपथ-पत्र भी प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाएगा:-

(I) भवन के वर्तमान उपयोग में परिवर्तन नहीं किया जाएगा।

(II) सीवरेज एवं ड्रेनेज का निस्तारण सीधे गंगा नदी में नहीं किया जाएगा।

(ग) आवेदक द्वारा उपरोक्त (क) एवं (ख) के अनुसार विकास प्राधिकरण को केवल दस्तावेज/सूचनाएं प्रस्तुत की जाएंगी, मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य नहीं होगा। परन्तु प्राधिकरण द्वारा स्थलीय पुष्टि के उपरान्त यदि प्रस्तुत मानचित्र एवं अन्य दस्तावेजों में कोई विसंगति पाई जाती है अथवा स्थल पर प्रस्तुत मानचित्र के विपरीत उल्लंघन पाया जाता है, तो ऐसे निर्माण के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।

(घ) भवन की मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व आवेदक द्वारा प्राधिकरण को इस आशय की लिखित सूचना दी जाएगी।

(ङ.) आवेदक द्वारा भवन के मरम्मत/पुनर्निर्माण के विभिन्न चरणों (प्लिन्थ लेवल, प्रथम तल का स्लैब, द्वितीय तल का स्लैब, तृतीय तल का स्लैब, आदि) के फोटोग्राफ्स भी यथा-समय प्राधिकरण में जमा किए जाएंगे, जिनके आधार पर प्राधिकरण द्वारा मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्यों की समय-समय पर स्थलीय पुष्टि की जाएगी।

(च) भवन की मरम्मत/पुनर्निर्माण का कार्य पूर्ण होने के उपरान्त आवेदक द्वारा उसकी सूचना प्राधिकरण को अनिवार्य रूप से दी जाएगी एवं निर्मित भवन के फोटोग्राफ्स (सभी उपलब्ध दिशाओं से) भी जमा किए जाएंगे।

(छ) पूर्व निर्मित भवन के बाह्य स्वरूप में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि विद्यमान स्वरूप में ही मरम्मत/पुनर्निर्माण की अनुमति दी जाएगी तथा भवन का फ्रन्ट एलीवेशन पूर्व निर्मित भवन के अनुसार ही रखा जाएगा। इसके अतिरिक्त विद्यमान भवन के 'फुट-प्रिन्ट', भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. तथा भवन की ऊंचाई में कोई वृद्धि/अनुमन्य नहीं होगा। बल्कि पूर्व निर्मित भवन की सीमान्तर्गत ही अनुमन्य होंगे।

(ज) भवन के आन्तरिक ले-आउट में परिवर्तन (स्ट्रक्चरल परिवर्तन को छोड़कर) अनुमन्य होगा। उदाहरणस्वरूप, पुराने भवनों में सीमित तल क्षेत्रफल के बेहतर उपयोग अथवा वास्तुदोष के निराकरण हेतु आन्तरिक परिवर्तन अनुमन्य होंगे।

(झ) भवन के वर्तमान उपयोग में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। भवन जिस उपयोग में लाया जा रहा है, वही उपयोग अनुमन्य होगा। यदि किसी भवन का उपयोग प्राधिकरण को प्रस्तुत मानचित्र के विपरीत अन्य उपयोग यथा–होटल/लॉज/रेस्टोरेन्ट/दुकान अथवा किसी अन्य व्यवसायिक उपयोग के लिए किया जाता है, तो उसके विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।

(ञ) गंगा नदी के किनारे नदी की ओर स्थित भवनों की वास्तुकला एवं सौन्दर्य (Aesthetics) का संरक्षण सुनिश्चित किया जाएगा।

(ट) भवन की मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु प्रस्तुत आवेदन–पत्रों का निम्न समिति द्वारा परीक्षण कर उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को संस्तुति प्रस्तुत की जाएगी:–

• सचिव, विकास प्राधिकरण	अध्यक्ष
• नियोजन प्रभारी, विकास प्राधिकरण	सदस्य--संयोजक
• प्रभारी अभियन्ता भवन, विकास प्राधिकरण	सदस्य

नोट:--(I) अध्यक्ष की अनुमति से आवश्यकतानुसार नगर निगम, जल निगम अथवा अन्य विभागों के अधिकारियों को उक्त समिति की बैठकों में आमन्त्रित किया जा सकेगा।

(II) विकास प्राधिकरण के सम्बन्धित तकनीकी कार्मिकों/अभियन्ताओं द्वारा स्थलीय सत्यापन, स्थल पर हो रहे मरम्मत/पुनर्निर्माण का विभिन्न चरणों में निरीक्षण तथा कार्य पूर्ण होने के उपरान्त मानचित्र के अनुरूप/विपरीत निर्माण पूर्ण होने की रिपोर्ट उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत की जाएगी।

(ठ) उपरोक्तानुसार अनुमन्य मरम्मत/पुनर्निर्माण सम्बन्धी कार्यों के अतिरिक्त इस क्षेत्र में अन्य विकास एवं निर्माण कार्य निषिद्ध होंगे।

(ड) गंगा नदी के किनारे नदी तट से 200 मीटर क्षेत्र में किए गए अनाधिकृत निर्माणों का शमन अनुमन्य नहीं होगा।

(ढ) महायोजना/जोनिंग रेगुलेशन्स/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के विद्यमान प्राविधान उपरोक्त सीमा तक संशोधित समझे जाएंगे।

3--- अतएव अनुरोध है कि उक्त संशोधन वाराणसी विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में अंगीकृत/अनुमोदित कराते हुए अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

11/3/15

(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

219(H14)7/2015
9/9/15

संख्या 1421 /8—3—15—103 विविध/13

प्रभारी अधिकारी (मु०नि०/भवन)
कृपया नियमानुसार कार्यवाही करें आख्या .... दिन में उपलब्ध करायें।

एम० पी० सिंह
सचिव 7/9/15
वि०प्रा०

प्रेषक,

पनधारी यादव,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
वाराणसी विकास प्राधिकरण,
वाराणसी।

16/11/15
9.9.15

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग—3 लखनऊ : दिनॉकः 17 अगस्त, 2015

विषयः— वाराणसी विकास प्राधिकरण क्षेत्र में गंगा के किनारे से 200 मीटर के अन्दर स्थित भवनों के मरम्मत/पुर्ननिर्माण हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में संशोधन के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक प्राधिकरण के पत्र संख्या—78/वि0प्रा0/न0नि0/15—16 दिनांक 22.04.2015 का कृपया संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2— वाराणसी विकास प्राधिकरण क्षेत्र में गंगा के किनारे से 200 मीटर के अन्दर स्थित भवनों के मरम्मत/पुर्ननिर्माण हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में संशोधन के संबंध में निर्गत शासनादेश संख्या—049/8—3—15—103विविध/13 दिनांक 11.03.2015 के अनुपालन में प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.03.2015 में लिये गये निर्णय के कम में प्राधिकरण के उपरिसंदर्भित पत्र द्वारा प्रकरण में 06 बिन्दुओं पर शासन से दिशा—निर्देश दिये जाने सम्बन्धी किये गये अनुरोध के दृष्टिगत शासन का अभिमत बिन्दुवार निम्नवत् हैः—

क्र.सं.	प्राधिकरण द्वारा उठाये गये बिन्दु	शासन का अभिमत/दिशा—निर्देश
1.	वाराणसी विकास प्राधिकरण क्षेत्र में गंगा नदी के किनारे से 200 मी. के अन्दर स्थित भवनों के मरम्मत/पुर्ननिर्माण के सम्बन्ध में प्राप्त शासनादेश दि. 11.03.2015 में जन सुविधाओं यथा—घाट के किनारे चेजिंग रूम, शौचालय, सीढ़ियों के निर्माण/मरम्मत, आदि का समावेश किया जाना होगा।	इस सम्बन्ध में शासनादेश स्वतः स्पष्ट है। उल्लेखनीय है कि शासनादेश में गंगा नदी के किनारे नदी तट से 200मी. क्षेत्र में स्थित निजी भवनों (हेरिटेज़ स्थलों/भवनों को छोड़कर) के मरम्मत/पुर्ननिर्माण कतिपय शर्तो के साथ अनुमन्य किया गया है। स्पष्ट है कि नये निर्माण प्रतिबन्धित हैं।
2.	शासनादेश में भवनों के मरम्मत/पुर्ननिर्माण के सम्बन्ध में कालबाधित होने की कोई समय सीमा का उल्लेख नहीं किया गया है। इसका होना आवश्यक है।	शासनादेश में मात्र वर्तमान निर्मित भवनों हेतु ही मरम्मत/पुर्ननिर्माण के प्राविधान हैं। अतएव कालबाधित होने की समय सीमा का उल्लेख अप्रासंगिक है। तथापि प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में निर्णय लिया जा सकता है।
3.	हेरिटेज़ बिल्डिंग के सम्बन्ध में निर्देश दिये गये कि उक्त को परिभाषित कर उनका चिन्हिकरण किया जाना आवश्यक होगा ताकि संशय की	Directorate General, Central Public Works Department द्वारा जारी Handbook of Conservation of Heritage Buildings में हेरिटेज़ बिल्डिंग को निम्नवत् परिभाषित किया गया हैः—

M.J. GO-14

PA
9/9/15

	कोई गुन्जाइश न रहे।	"Heritage building" means and includes any building of one or more premises or any part thereof and/or structure and/or artefact which requires conservatgion and/or preservation for historical and/or architectural and/or artisanary and/or aesthetic and/or cultural and/or environmental and/or ecological purpose and includes such portion of land adjoining such building or part thereof as may be required for fencing or covering or in any manner preserving the historical and/or architectural and/or aesthetic and/or cultural value of such building. हेरिटेज बिल्डिंग्स को चिन्हित किये जाने की कार्यवाही विकास प्राधिकरण स्तर से किया जाना अपेक्षित है।
4.	गंगा नदी के किनारे से 200 मी. के अन्दर स्थित भवनों के भू–उपयोग यदि परिवर्तित करना अपरिहार्य हो जाता है तो भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में क्या नीति होगी, यह स्पष्ट किया जाना होगा।	शासनादेश स्वतः स्पष्ट है। उल्लेखनीय है कि शासनादेश के प्रस्तर III(झ) में स्पष्ट प्राविधान है कि भवन के वर्तमान उपयोग में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा तथा भवन जिस उपयोग में लाया जा रहा है, वही उपयोग अनुमन्य होगा। अतएव भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता।
5.	भवन की मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्रों के सम्बन्ध में जो समिति गठित की गयी है, उसमें कोरम क्या होगा स्पष्ट किया जाना होगा।	समिति में मात्र तीन सदस्य हैं अतएव आवेदन पत्रों के परीक्षण हेतु सभी सदस्यों का उपस्थित रहना आवश्यक है। यदि आवश्यकतानुसार अन्य विभागों के प्रतिनिधियों को आमंत्रित किया जाता है तो उनका उपस्थित रहना भी अनिवार्य है।
6.	गंगा नदी के किनारे से 200 मी. के अन्दर मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्यो के अतिरिक्त इस क्षेत्र में अन्य विकास एवं निर्माण निषिद्ध होने का उल्लेख है, जबकि पूर्व में गंगा नदी के किनारे से 200 मी. के अन्दर मठ, मन्दिर, आश्रम, आदि को अनुमन्य किया गया है। इसे स्पष्ट किया जाना होगा।	शासनादेश के प्राविधान स्वतः स्पष्ट है। शासनादेश में गंगा नदी के किनारे से 200 मी. के अन्दर मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्यो के अतिरिक्त इस क्षेत्र में अन्य विकास एवं निर्माण कार्य निषिद्ध किया गया है, अर्थात् मठ, मन्दिर, आश्रम, आदि के नये निर्माण अनुमन्य नहीं हैं।

3– इस संबंध मे मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में प्रश्नगत प्रकरण को अनुमोदित कराते हुए उपरोक्तानुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

14.8.2015

भवदीय,

(पनधारी यादव)
सचिव