

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-3
संख्या-1452/77-3-2026-ई-2058538
लखनऊ : दिनांक 12 अक्टूबर, 2026

श्री रामबीर ...

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा प्राधिकरण ...

प्रतिवादी

आदेश

प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका नोएडा प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 06.06.2023 विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन व विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-12 के अधीन योजित की गयी है। प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 23.06.2026 को सुनवायी की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री शरतचन्द राय, अधिवक्ता एवं प्राधिकरण की ओर से श्री आर.पी. सिंह, महाप्रबन्धक ऑन-लाइन उपस्थित हुए।

2- प्रकरण संक्षेप में यह है कि पुनरीक्षणकर्ता श्री रामबीर के पिता श्री बालू के नाम दर्ज ग्राम नयाबांस, परगना व तहसील दादरी, जिला गौतमबुद्धनगर स्थित भूमि गाटा संख्या-732, 733 एवं 737 (कुल क्षेत्रफल 8 बीघा एवं 15 बिस्वा), जिस पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कृषि कार्य किया जा रहा है एवं उक्त भूमि के कुछ हिस्से पर कतिपय विज्ञापनों हेतु यूनोपोल होर्डिंग्स लगाये जाने हेतु नोएडा प्राधिकरण से अनुमति प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया, जिसे नोएडा के आदेश दिनांक 06.06.2023 द्वारा निरस्त कर दिया गया है।

3- पुनरीक्षणकर्ता का कथन संक्षेप में निम्नवत है -

1. ग्राम नयाबांस, परगना व तहसील दादरी, जिला गौतमबुद्धनगर स्थित भूमि गाटा संख्या-732, 733 एवं 737 (कुल क्षेत्रफल 8 बीघा एवं 15 बिस्वा) पुनरीक्षणकर्ता की कब्जा प्राप्त भूमि है, जिस पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कृषि कार्य किया जा रहा है। पुनरीक्षणकर्ता की उक्त भूमि के सम्बन्ध में उत्पन्न विवाद में मा० उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका (सिविल मिस.) संख्या-14324/2011 बालू व अन्य बनाम

राजस्व परिषद व अन्य में मा० न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 10.03.2011 द्वारा यथास्थिति हेतु आदेश पारित किया गया, जो अभी तक प्रभावी है।

2. उक्त भूमि पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कुछ भाग में कृषि कार्य किया जा रहा है एवं कुछ भाग पर विज्ञापन हेतु यूनियोपल होर्डिंग्स लगाये गये हैं, जिसे प्रदर्शित करने हेतु नोएडा प्राधिकरण द्वारा अनुमति प्रदान नहीं की जा रही है।
3. पुनरीक्षणकर्ता होर्डिंग्स के प्रदर्शन हेतु नोएडा प्राधिकरण की आउटडोर एडवर्टीजमेंट नीति-2016 के नियमों एवं प्राविधानों के अनुसार निर्धारित कर व शुल्क का भुगतान करने हेतु तैयार है। उक्त नीति में विज्ञापन प्रदर्शन के सम्बन्ध में निम्न शर्तें प्राविधानित हैं -

- I. विज्ञापन उपकरणों के प्रदर्शन के लिए अनुमति मानदंड का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि सड़क उपयोगकर्ताओं के लिए उच्च स्तर की सुरक्षा बनी रहे और यातायात दक्षता सुनिश्चित हो।
- II. विज्ञापन उपकरण को यातायात के लिए खतरा माना जा सकता है।
- III. यदि इससे सड़क सुरक्षा या यातायात दक्षता में बाधा उत्पन्न होती है
- IV. यदि यह किसी यातायात नियंत्रण उपकरण (जैसे, ट्रैफिक लाइट, स्टॉप ऑन गिव वे साइन) की प्रभावशीलता में बाधा डालता है।
- V. यह किसी महत्वपूर्ण समय पर चालक का ध्यान भटकाता है (उदाहरण के लिए, चौराहे पर निर्णय लेते समय)।
- VI. यह वाहन चालक को सड़क पर मौजूद किसी खतरे (जैसे कि मोड़ या घुमाव) को देखने से रोकता है। यह यातायात को "रुकने", "ठहरने" या अन्य निर्देश देता है (जैसे कि रास्ता देना या मार्ग में प्रवेश करना)।
- VII. यह यातायात नियंत्रण उपकरण की नकल करता है।
- VIII. यह सड़क या अन्य बुनियादी ढांचे, यातायात, पैदल यात्रियों, साइकिल चालकों या अन्य सड़क उपयोगकर्ताओं के लिए एक खतरनाक बाधा है। यह ऐसे क्षेत्र में स्थित है जहां कई उपकरण मौजूद हैं और उन उपकरणों का संयुक्त प्रभाव है। संभावित रूप से खतरनाक हो सकता है।
- IX. यदि यह उन स्थानों पर स्थित है जहां सड़क की स्थितियों के कारण चालकों की एकाग्रता पर अधिक दबाव होता है, जैसे कि प्रमुख चौराहों या लेन के विलय और अपघटन के स्थानों पर।
- X. किसी विज्ञापन उपकरण से यातायात को होने वाले खतरे की संभावना उसके आकार, स्थान, चमक और पृष्ठभूमि पर निर्भर करती है। आमतौर पर उपकरण सड़क से जितना दूर होता है, खतरा उतना ही कम होता जाता है।

4- नोएडा द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में निम्न आधारों पर पुनरीक्षणकर्ता का प्रत्यावेदन निरस्त किया गया है -

1. भूमि स्वामित्व के सम्बन्ध में मा० उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका (सिविल मिस.) संख्या-14324/2011 बालू व अन्य बनाम राजस्व परिषद व अन्य योजित है, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा यथास्थिति (Status quo) को आदेश पारित किया गया है। उक्त भूमि पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कृषि कार्य सतत रूप से किया जा रहा है तथा डिस्प्ले होर्डिंग्स पोल उक्त भूमि पर पहले से स्थापित है।
2. नोएडा की आउटडोर एडवर्टीजमेंट नीति-2015 के अनुसार प्राधिकरण परिक्षेत्र में आवासीय भवनों, मिक्स लैंड यूज इत्यादि पर यूनिपोल के माध्यम विज्ञापन की अनुमति प्रदान नहीं की जाती है। पुनरीक्षणकर्ता के अनुसार उसकी भूमि पूर्णतया कृषि भूमि है, जिस पर उसके द्वारा नियमित रूप से कृषि कार्य किया जा रहा है। उक्त भूमि पर पुनरीक्षणकर्ता का न तो आवास है और न ही उक्त भूमि मिक्स लैंड यूज में है। अतः उक्त भूमि होर्डिंग्स डिस्प्ले हेतु उपयुक्त है।
3. प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश नियमों के आलोक में सही नहीं है।
4. प्राधिकरण द्वारा पक्षपातपूर्ण व्यवहार किया जा रहा है। एक तरफ तो स्वयं प्राधिकरण का होर्डिंग्स प्रदर्शित है, जबकि पुनरीक्षणकर्ता को अनुमति प्रदान नहीं की जा रही है, जो प्रकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन है।
5. पुनरीक्षणकर्ता की होर्डिंग्स ईको-फ्रेंडली है तथा किसी भी रूप में पर्यावरण में कोई प्रदूषण उत्पन्न नहीं करेगा।

5- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्नवत अनुरोध किया गया है -

1. नोएडा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 06.06.2023 को निरस्त किया जाये।
2. नोएडा प्राधिकरण को पुनरीक्षणकर्ता को यूनीपोल होर्डिंग्स प्रदर्शित करने के लिए अधिकृत करने हेतु निर्देशित किया जाये।
3. न्याय के उद्देश्यों की पूर्ति के लिए उचित समझे जाने वाले किसी भी अन्य आदेश या निर्देश दिया जाये।
4. पुनरीक्षणकर्ता को इस पुनरीक्षण याचिका में आने वाले व्यय का भुगतान किया जाये।

6- प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या निम्नवत है -

1. भूमि स्वामित्व के सम्बन्ध में मा० उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका (सिविल मिस.) संख्या-14324/2011 बालू व अन्य बनाम राजस्व परिषद व अन्य योजित है,

जिसमें मा० न्यायालय द्वारा यथास्थिति (Status quo) को आदेश पारित किया गया है।

2. नोएडा की आउटडोर एडवर्टीजमेंट नीति-2015 के अनुसार प्राधिकरण परिक्षेत्र में आवासीय भवनों, मिक्स लैंड यूज इत्यादि पर यूनियोपल के माध्यम विज्ञापन की अनुमति प्रदान नहीं की जाती है। भूमि पूर्णतया कृषि भूमि है, जिस पर नियमित रूप से कृषि कार्य किया जा रहा है। उक्त भूमि पर पुनरीक्षणकर्ता का न तो आवास है और न ही उक्त भूमि मिक्स लैंड यूज में है। अतः उक्त भूमि होर्डिंग्स डिस्प्ले हेतु उपयुक्त है।
3. नोएडा क्षेत्र में यूनियोपल पर विज्ञापन का अधिकार ई-निविदा के माध्यम से निविदा में सम्मिलित निविदाकारों में से H-1 निविदाकार को टेण्डर अवार्ड किया जाता है एवं बाह्य विज्ञापन पॉलिसी-2015 के अनुसार नोएडा प्राधिकरण परिक्षेत्र में आवासीय भवनों, mixed land use इत्यादि पर यूनियोपल के माध्यम से विज्ञापन के अधिकार की अनुमति प्रदान नहीं की जाती है।

7- प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में दिनांक 23.06.2026 को सुनवाई की गयी। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या एवं निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.06.2023 का अवलोकन किया गया। प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 06.06.2023 स्वतः स्पष्ट एवं मुखरित नहीं है। अतः प्राधिकरण के उक्त आदेश को एतद्वारा निरस्त किया जाता है। प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन/पुनरीक्षण याचिका में उल्लिखित कथनों के सम्बन्ध में पुनः विचार कर नियमों के आधार पर स्वतः स्पष्ट एवं मुखरित आदेश एक माह के अन्दर पारित किया जाना सुनिश्चित करें।

उपरोक्तानुसार प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

दीपक कुमार

अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित -

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।

2. श्री रामबीर, पुत्र श्री बाल किशन, ईस्ट दिल्ली।
3. निदेशक, आई.टी. सेल, इन्वेस्ट यू०पी० को इस आशय से प्रेषित कि कृपया आदेश की प्रति इन्वेस्ट यू०पी० की वेबसाइट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(निर्मेश कुमार शुक्ल)

संयुक्त सचिव।