**उत्तर प्रदेश शासन**
**औद्योगिक विकास अनुभाग–4**
**संख्या– 4638 / 77–4–22–02 एन / 22**
**लखनऊ : दिनांक 07 अगस्त, 2023**

**मैसर्स न्यूटेक इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0** पुनरीक्षणकर्ता

**बनाम**

**नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण** विपक्षीगण

मैसर्स न्यूटेक इन्फ्राबिल्ड प्रा0 लि0 द्वारा नौएडा प्राधिकरण द्वारा ग्राम सोहरखा, जाहिदाबाद, परगना व तहसील–दादरी के खसरा संख्या–18, क्षेत्रफल 14.1010 हे0 में से 0.5000 हे0 भूमि के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 03.12.2021 के विरूद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा–12 के अन्तर्गत दिनांक 27.01.2022 को पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गयी थी एवं निम्नवत् कार्यवाही किये जाने का अनुरोध किया गया था :–

(A) Allow the present revision petition and set aside the demolition notice No. नोएडा / व0नि0 / (व0स0–6)2109 dated 03-012-2021 i.e New Okhla Industrial Development Otherwise the revisionist herein shall suffer irreparable loss and injury .

(B) Any other further orders which this Hon'ble Authority may deem fit and proper in the facts and circumstances of the present case may also be passed in favour of the revisionist and against the Respondent, in the interests of justice.

2– नौएडा प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.12.2021 को याची संस्था को पत्र प्रेषित करते हुए अवगत कराया गया कि खसरा संख्या–18, क्षेत्रफल–14.1010 हे0 में से 0.5000 हे0 भूमि पर संस्था द्वारा अवैध एवं अनधिकृत निर्माण किया गया/ जा रहा है। उपरोक्त भूमि पर अनधिकृत निर्माण करके प्रश्नगत भूमि की प्रकृति/स्टेटस में परिवर्तन किया जा रहा है, जिसका नौएडा के समुचित नियोजन/अवस्थापना सुविधाओं के विकास एवं जन सामान्य के हितो पर विपरीत प्रभाव पड़ेगा। नौएडा के प्रचलित नियमों/प्रावधानों एवं अन्य सुसंगत दिशा–निर्देशों के अनुसार नौएडा प्राधिकरण के अधिसूचित क्षेत्र में नौएडा प्राधिकरण की अनुमति के बिना किसी भी प्रकार का निर्माण किया जाना अनुमन्य नहीं है।

3– मे0 न्यूटेक इन्फ्राबिल्ड प्रा0 लि0 द्वारा दिनांक 27.01.2022 को प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के क्रम में नौएडा प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.03.2022 द्वारा बिन्दुवार आख्या उपलब्ध करायी गयी है जो निम्नवत् है:–

- पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूमि खसरा संख्या 18 स्थित ग्राम सोहरखा जाहिदाबाद नौएडा के अधिसूचित क्षेत्र में है।
- अवगत कराया गया है कि याची द्वारा तथ्यो को छुपाते हुए उप जिलाधिकारी न्यायालय में धारा 143 UPZALR Act का आदेश पारित करा लिया गया था। प्राधिकरण का पक्ष न्यायालय द्वारा सुने बगैर ही आदेश पारित किया गया। प्रश्नगत भूमि मौके पर खाली है। याची का कथन न्यायिक प्रक्रिया का विवेचन है।
- अवगत कराया गया है कि मा० उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका 49104 / 17 में पारित आदेश में भी उ०प्र० औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 8, 9, 10 के अन्तर्गत प्राधिकरण की अनुमति बगैर निर्माण आदि को रिट याचिका संख्या 49104 / 17

में पारित आदेश धारा 143 UPZALR Act से संबंधित है। अपने आदेश में मा० न्यायालय द्वारा उ०प्र० औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 8, 9 के संबंध में कहा है कि " Where Act 1976 operates in different field which mainly deals with development and constructions over land which comes within the domain of Noida Authority."

- औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 8, 9, 10 के प्राविधान निम्नवत् है:–

8. "(1) For the purposes of proper planning and development of the industrial development area, the authority may issue such direction as it may consider necessary, regarding.

(a) architectural features of the elevation or frontage of any building;
(b) the alignment of buildings on any site;
(c) the restrictions and conditions in regard to open spaces to be maintained in and around buildings and height and character of buildings;
(d) the number of residential buildings that may be erected on any site;
(e) Regulations of erections of shops, workshops, warehouses, factories or buildings;
(f) maintenance of height and position of walls, fences, hedges or any other structure or architecture constructions;
(g) maintenance of amenities;
(h) restrictions of use of any site for a purpose other than that for which it has been allocated;
(i) the means to be provided for proper :-
  (i) drainage of waste water
  (ii) disposal of industrial waste, and
  (iii) disposal of town refuse.

(2) Every transferee shall comply with the directions issued under sub section (1) and shall as expeditiously as possible erect and building or take such other steps as may be necessary to comply with such directions.

9. (1) No person shall erect or occupy any building in the industrial development area in contravention of any building regulation made under sub-section (2)

(2) The Authority may by notification and with prior approval of the State Government make regulations to regulate the erection of buildings and such regulations may provide for all or any of the following matters, namely-

(a) The materials to be used for external and partition walls, roofs, floors and other parts of a buildings and their position or location or the method of construction; (b) Lay out plan of the building whether industrial, commercial or residential;
(c) the height and slope of the roofs and floors of any building which is
intended to be used for residential or cooking purposes;
(d) the ventilation in, or the space to be left about any building or part
there of to secure circulation of air or for the prevention of fire;
(e) the number and height of the storeys of any building;

(f) the means to be provided for the ingress and egress to and form any building; (g) the minimum dimensions of rooms intended for use as living rooms or sleeping rooms and the provisions of ventilation; (h) any other matter in furtherance of the proper regulation of erection, completion and occupation of buildings and
(i) the certificates necessary and incidental to the submission of plans amended plans and completion reports.

10. If it appears to the Authority that the condition or use of any site or building is prejudicially affecting or is likely to affect the proper planning of, or the amenities in any part of the industrial development area of the interests of the general public there, it may serve on the transferee or occupier of that site of building notice requiring him to take such steps and within such period as may be specified in the notice and thereafter to maintain in it in such manner as may be specified therein and in case such transferee of occupier fails to take such steps or to maintain it thereafter the Authority man itself take such steps or aintain it, and realize the cost incurred on it from such transferee or occupier. "

4– याची द्वारा विक्रेता चमन आदि से खसरा संख्या 18 में कुछ अंश क्रय कर उ०प्र० औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 8, 9 10 का उल्लंघन करते हुए अवैध निर्माण का प्रयास किया जा रहा था। पूर्व में मौके पर भूमि खाली पड़ी थी। याची द्वारा औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 के सुसंगत प्रावधानो का उल्लंघन कर अवैध निर्माण का प्रयास किया जा रहा था। याची द्वारा प्रश्नगत खसरा संख्या 18, जो कि खाली पड़ा था, पर शेड लगाकर व निर्माण सामाग्री जमा कर नौएडा प्राधिकरण के अधिसूचित क्षेत्र के अन्तर्गत प्राधिकरण की अनुमति के बिना निर्माण प्रारम्भ करने पर क्षेत्रीय लेखपाल व सहा0 प्रबंधक वर्क सर्किल–6 द्वारा मौखिक रूप से रोका गया परन्तु याची द्वारा गुपचुप तरीके से रात बेरात कार्य जारी रखा गया। अवैध अतिक्रमण होने पर दिनांक 03.12.2021 को नियमानुसार नोटिस जारी किया गया।

- याची द्वारा नौएडा अधिसूचित क्षेत्र में उ०प्र० औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 के प्रावधानो का उल्लंघन करते हुए खसरा संख्या 18 स्थित ग्राम सोहरखा जाहिदाबाद में अवैध निर्माण का प्रयास किया जा रहा था। नैसर्गिक न्याय व अधिनियम के प्रावधानो के अन्तर्गत याची को अवैध निर्माण रोकते हुए अपना पक्ष रखने हेतु नोटिस दिनांक 03.12.2021 दिया गया।

5– उपरोक्त से स्पष्ट है कि याची द्वारा किया जा रहा अवैध अतिक्रमण उ०प्र० औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 के प्रावधानों का उल्लंघन है व बगैर प्राधिकरण की अनुमति प्राधिकरण के अधिसूचित क्षेत्र में निर्माण करने का प्रयास किया जा रहा है। नौएडा अधिसूचित क्षेत्र में याची के अवैध निर्माण को रुकवाने हेतु प्रश्नगत नोटिस दिनांक 3.12.2021 दिया गया, जो कि विधिक है। याची की पुनरीक्षण याचिका निरस्त होने योग्य है। अतः उपरोक्त तथ्यों व विवेचना के आधार पर याची की पुनरीक्षण याचिका निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

मनोज कुमार सिंह
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्याः–4638(1)/77–4–2022 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. निदेशक, मैसर्स न्यूटेक इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0, 133, जटवारा निकट कुतुब रोड निकट महेश सेल लॉक ऑयल, दिल्ली–110006
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव।