गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

की 90 वी बैठक

दिनांक	:	20.2.2003
समय	:	11.00 बजे पूर्वान्ह
स्थान	:	कान्फ्रेन्स हाल गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।

एक सुन्दर शहर - हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 20.2.2003 की कार्यसूची

मद सं0	विषय	पृष्ठ संख्या
1.	प्राधिकरण की बोर्ड बेठक दिनांक 30.11.2002 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	1
2.	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	2-10
3.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति का सक्षिप्त विवरण ।	11-14
4.	मूल्यांकन प्रक्रिया क परिवर्तन के कारण एक ही समय अन्तराल में आवंटित समान क्षेत्रफल एवं लोकेशन के भवनों के अन्तिम मूल्य में आ रहे अन्तर के समाधान हेतु ।	15
5.	वैशाली व कौशाम्बी योजना में रिक्त भवनों का पूर्नमूल्यांकन।	16-20
6.	गोविन्दपुरम योजना में जे0 ब्लॉक एच0आई0जी0 डुप्लेक्स भवनों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में ।	21
7.	प्राधिकरण की अमित व्ययी सम्पत्ति के निर्धारित किये गये वर्ष -2000 के मूल्य पर 31.3.2003 तक क्रय किये जाने की दशा मे विषेश आफर दिये जाने के सम्बन्ध में ।	22
8.	गोविन्दपुरम योजना में देय धनराशि प्राधिकरण कोष मे जमा कराये बिना रजिस्ट्री कराने के प्रकरणों में सब्याज/बिना ब्याज धनराशि जमा कराने के विषय में ।	23
9.	संजय नगर योजना मे रिक्त भवनों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में ।	24
10.	कौशाम्बी योजना में रजिस्ट्री मे गति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव।	25
11.	इन्दिरापुरम योजना के अभयखण्ड-3 में विभिन्न स्तरों तक अर्द्ध निर्मित एम0आई0जी0 एवं मिनी एम0आई0जी0 भवनों के निस्तारण के सम्बन्ध में।	26-30
12.	पटेलनगर योजना में निर्मित 90 एच0आई0जी0 भवनों के बढे हुए कीमत पर ब्याज पर छूट दिये जाने के सम्बन्ध में ।	31
13.	इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड में अर्द्ध निर्मित के-होम टाईप भवनों के मोड्यूल्स के निस्तरण के सम्बन्ध में ।	32-36
14.	प्रताप विहार सै0-12 एवं सै0-11 जी ब्लॉक मे रिक्त पड़ी भूमि के विक्रय के सम्बन्ध में ।	37
15.	लोनी क्षेत्र में एल0पी0जी0 लाईन के टर्मिनल हेतु हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कार्पोरेशन लि0 द्वारा स्थल पर मानचित्र स्वीकृति से पूर्व प्रारम्भ किये गये निर्माण पर लगाये गये शमन शुल्क न लिये जाने के सम्बन्ध में ।	38
16.	बारातघर/उत्सव भवन के निर्माण हेतु मानकों का निर्धारण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के रूप में अंगीकरण करने के सम्बन्ध में ।	39-40
17.	गोल्फ कोर्स विकसित करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव ।	41
18.	स्वैच्छिक शमन योजना के अर्न्तगत भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	42-54

19. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में दैनिक वेतन/वर्कचार्ज पर कार्यरत कर्मचारियों को नियमित कर्मचारियों की भॉति समान कार्य के आधार पर समान वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में। 55-56

20. गाजियाबद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारियों को जिनके वेतनमान का अधिकतम रु0 10,500.00 है, को समयमान वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में । 57-63

21. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर भेजे जाने वाले प्रशासनिक अधिकारियों को एवं अन्य उच्च अधिकारियों को शासनादेश अनुसार अनुमन्य से अधिक भवन भत्ता दिये जाने के सम्बन्ध में । 64

22. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत सहायक अभियन्ता वर्कचार्ज एवं अवर अभियन्ता वर्कचार्ज को वेतनमान का न्यूनतम वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में । 65-66

23. भूखण्ड सं0-711 शालीमार गार्डन एक्स0-2 का भू-उपयोग आवासीय से व्यवसायिक/चिकित्सा सुविधा हेतु परिवर्तन के सम्बन्ध में । 67

24. कौशाम्बी योजना में 80 फुट चौडी सड़क पर स्थित नर्सिंग होम भूखण्ड सं0-1 का भू-उपयोग व्यवसायिक सहनर्सिंग होम किये जाने के सम्बन्ध में। 68

25. संजय नगर योजना में सड़क के अधिक भाग का भू-उपयोग आवासीय किये जाने के सम्बन्ध में । 69

26. मै0 अंसल की अवन्तिका एवं चिरंजीव विहार आवासीय कालोनी में महायोजना मार्ग की चौडाई को संशोधित करने के सम्बन्ध में । 70-71

27. ग्राम प्रहलाद गढी की 24.1094 एकड़ भूमि का अर्जन प्रस्ताव लैप्स हो जाने के उपरान्त इसे पुनः अर्जन करने के सम्बन्ध में । 72-74

28. बिन्सार को-आपरेटिव सोसायटी को इन्दिरापुरम अभय खण्ड-4 में मॉडूयूल्स-1 मीडिया टाईम्स की भॉति वाद के चलने की अवधि 11.8.99 से 20.10.2000 तक अक्टूबर 99 में जारी पेमेन्ट में प्रेषित शर्तो के अनुसार भुगतान विवरण आगे बढ़ाने की स्वीकृति करने के सम्बन्ध में । 75

29. शाहदरा-साहिबाबाद-गाजियाबाद एवं तिलक ब्रिज व मिन्टो ब्रिज की दो कम्प्यूटर रेल कोरिडोर में उ0प्र0 सरकार की इक्विटी के रूप में प्रस्तावित रु0 61 करोड़ के अंशदान की व्यवस्था विषयक । 76

30. गाजियाबाद स्थित लोनी रोड के भूखण्ड सं0-95 कटोरी मिल के भू-उपयोग औद्योगिक से आवासीय किये जाने के सम्बन्ध में । 77

31. प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं में पार्क ग्रीनवर्ज, सेन्ट्रल वर्ज के विकास एवं रखरखाव हेतु विभिन्न संस्थानों को भूमि लाईसेन्स पर दिये जाने के सम्बन्ध में । 78-82

32. मै0 बाबा कन्स0प्रा0लि0 द्वारा निर्माणाधीन वैशाली योजना में गंगा टावर के कार्य में हो रही बचत के फलस्वरूप व्यवसायिक केन्द्र के ब्लॉक सं0-6 के अवशेष कार्य को इसी अनुबन्ध के अर्न्तगत पूर्ण कराने के सम्बन्ध में। 83

33. उ0प्र0 विधान सभा/विधान परिषद के सदस्यों को प्राधिकरण योजना में भूखण्ड आरक्षित करने सम्बन्धी प्रस्ताव । 84

34. श्री महेन्द्र प्रताप सिंह जनसम्पर्क अधिकारी को वेतन वृद्धि दिये जाने के सम्बन्ध में । 85-86

35. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारी/कर्मचारी को आर0जी0 स्टोनयूरोलिजिकल रिसर्च सेन्टर में ईलाज कराने पर भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में । 87

36. श्री राजचन्द दे0वे0चपरासी की पत्नी के ईलाज से सम्बन्धित मैडिकल बिलों का भुगतान के सम्बन्ध में । 88

37. श्री प्रतोष कुमार शर्मा, अवर अभियन्ता के पिता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक । 89

38. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत फेरोबाय का पदनाम फैराबाय कम ब्लू प्रिन्टर किये जाने एवं वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में । 90

39. श्री सतीश त्यागी दैनिक वेतन लिपिक की पत्नी ऑपरेशन एवं ईलाज पर यशोदा अस्पताल को दी गई राशि रु0 1,00,000.00 लाख की अनुमति प्रदान किये जाने विषयक । 91

40. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत ग्राम मकनपुर खसरा नं0-282 परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद के विकल्प में जमीन आवंटन करने की मॉग पर विचार सम्बन्धित । 92-93

41. गाविन्दपुरम आवासीय योजना में श्री तेजपाल सिंह को आवंटित भूमि का विकास व्यय कम किये जाने के सम्बन्ध में । 94-97

42. श्रीमती खालिदा शाहीन को शासन के निर्णय के अनुसार कौशाम्बी योजना में विकास शुल्क लेकर 1204 वर्गमीटर भूमि आवंटन के सम्बन्ध में निर्णय हेतु प्रस्ताव । 98

43. श्री जयप्रकाश त्यागी ग्राम मकनपुर भूमि के सम्बन्ध में प्रस्ताव। 99

44. 50 क्यूसेक पेयजल योजना के अर्न्तगत कामन डिस्ट्रीब्यूसन प्वाइंट से इन्दिरापुरम वैशाली एवं कौशाम्बी योजनाओं में पेयजल वितरण एवं सम्भारण सम्बन्धी कार्यो हेतु ऋण लिए जाने के सम्बन्ध में । 100-101

45. एफ-7 गोविन्दपुरी मोदी नगर के भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव । 102

46. वरदान सेवा संस्थान को भूमि आवंटन किये जाने के सम्बन्ध में । 103-105

47. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व ठेकेदारो के मध्य चल रहे आबीटेशन प्रकरणों में ''लास आफ प्रोफिट व ओवरर हैड'' निर्धारित करना । 106-109

48. श्री शिरडी साई दिव्य ज्योति को आवंटित भूखण्ड जो निरस्त किया गया था, को बहाली विषयक । 110

49. श्री गिरधारी लाल पाहवा पत्रकार द्वारा प्रदत्त प्रार्थना पत्र के क्रम में व्याजमाफी विषयक प्रकरण । 111-116

50. भवन सं0 9/22 एच0आई0जी0 (सिंगल स्टोरी) वैशाली पर देय ब्याज पर छूट के सम्बन्ध में । 117

51. कुवर महावीर सिंह को इन्दिरापुरम योजना में आवंटित भूखण्ड सं0 एस0के0 2/43ए के सम्बन्ध में । 118

52. श्री राजन सिंह तोमर को आवंटित भूखण्ड सं0 ए-244 के सम्बन्ध में ब्याज में छूट के सम्बन्ध में । 119

53. भूखण्ड सं0 91 नवयुग मार्किट के सम्बन्ध में । 120

54. श्री मोहन कुमार को आवंटित भवन सं0 एन0के0-3/231 एच0आई0जी0 डूप्लैक्स इन्दिरापुरम पर दण्ड ब्याज के मॉफी के सम्बन्ध में । 121

55. राजकुंज योजना के अन्तर्गत भवन सं0 आर-68 व आर-1 के साथ लगी रिक्त भूमि में सामुदायिक सुविधा के अन्तर्गत निर्माण करने की एवं ले-आउट में आशिंक संशोधन की अनुमति के सम्बन्ध में । 122

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.03 के अतिरिक्त मदों की कार्यसूची

मद सं0	विषय	पृष्ठ सं0
	– संशोधन एवं शुद्धि पत्र	123
	– अनुपालन आख्या 6 एवं 6ए का संलग्नक	124 से 129
	– पृष्ठ 109 के जगह संशोधित	130
	– मद सं0 13 का संशोधित प्रस्ताव	131 से 136
56	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर भेजे जाने वाले अधिकारियों को शासनादेशानुसार अनुमन्य से अधिक भवन भत्ता दिये जाने के सम्बन्ध में ।	137
57	अध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के आवास का डेमेज रेन्ट के भुगतान के सम्बन्ध में ।	138
58	श्री सुरेंन्द्र कुमार त्यागी, पूर्व उद्यान निरीक्षक (अनुबन्ध) को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पुनः नियुक्त किये जाने के सम्बन्ध में ।	139 से 143
59	श्रीमती किरण देवी पत्नी स्व0 श्री अरूण कुमार राणा को मृतक सेवा आश्रित के रूप में अनुबन्ध पर रखे जाने विषयक ।	144
60	ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी तहसील दादरी जिला गौतम बुद्ध नगर के अर्जन हेतु प्रेषित 248 एकड़ में से ए.एल.टी. आवास सहकारी समिति उ0प्र0 परिवहन कर्मचारी आवास समिति व ईशासन इण्टर नेशनल एजुकेशनल सोसायटी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्रों पर निर्णय हेतु प्रस्ताव	145 से 147
61	इन्दिरापुरम योजना हेतु ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों हेतु आरक्षित मूल्य निर्धारण करने के सम्बन्ध में ।	148
62	किराये पर उठी सम्पत्तियों जो स्टाफ को आवंटित है, को विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।	149 से 153
63	राष्ट्रीय राजमार्ग–58 (मेरठ रोड) एवं राष्ट्रीय राजमार्ग–24 (हापुड़ रोड) बाईपास को जोड़ने हेतु लिंक रोड के निर्माण के सम्बन्ध में	154 से 180
64	खसरा नं. 389 ग्राम औरंगाबाद गदाना मोदीनगर के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव ।	181
65	गोविन्दपुरम योजना में ई ब्लाक एल.आई.जी. भवनों के मूल्यॉकन के सम्बन्ध में ।	182
66	गाजियाबाद जनपद स्थित मोदीनगर की महायोजना के अन्तर्गत ग्राम बैगमाबाद, बुढाना, औरंगाबाद, गडना की भूमि पर भू–उपयोग परिवर्तन औद्योगिक से आवासीय/वाणिज्यिक किये जाने के सम्बन्ध मे ।	183

मद संख्या - 1

विषय : <u>बोर्ड बैठक दिनाँक 30-11-2002 के कार्यवृत्त की पुष्टि</u>

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनाँक 30-11-2002 के कार्यवृत्त की प्रति माननीय सदस्यगण को प्रेषित की गई थी । कार्यवृत्त पर किसी सदस्य से कोई टीप प्राप्त नहीं हुई है । अतः बोर्ड बैठक दिनाँक 30-11-2002 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है ।

मद सं0. 2

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 30–11–2002 की अनुपालन आख्या

क्रम सं0	मद	निर्णय	अनुपालन आख्या
1.	प्राधिकरण की बैठक दि0 7–6–2002 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 7–6–2002 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गई ।	कार्यवाही वॉछित नहीं है ।
2.	प्राधिकरण की बैठक दि0 7–6–2002 की अनुपालन आख्या।	प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 7–6–2002 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई । जहॉ तक विकास प्राधिकरणों को आयकर की परिधि में लेने के सम्बन्ध में है, इस सम्बन्ध में शासन स्तर से भी प्रयास किये गये, लेकिन उच्चत्तर स्तर पर अपेक्षित निर्णय न होने के फलस्वरूप प्राधिकरण को अपने सिस्टम में सुधार कर स्वतः प्रयास करना चाहिये कि देय न्यूनतम आयकर आवास विकास परिषद की भांति विधिक एवं वित्तीय दृष्टिकोण से हो। पूर्व में इसके लिये शासन द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद को संयुक्त रूप से अग्रेत्तर कार्यवाही हेतु निर्देशित किया गया था। वर्ष 2003–04 के प्रथम त्रैमास से सरकारी बकायों की देनदारी हेतु एक पंचवर्षीय योजना भी तैयार कर ली जाये।	बकाया देनदारी की पंचवर्षीय योजना प्रस्तुत की जा रही है ।
3. व 3ए	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति का संक्षिप्त विवरण ।	प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति अवलोकित की गई। यह भी निर्णय लिया गया कि पंचवर्षीय योजना के अन्तर्गत शासकीय ऋणों के भुगतान हेतु कार्यवाही की जाए तथा प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक के समक्ष लाया जाए ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति का संक्षिप्त विवरण प्रस्तुत किया जा रहा है ।
4.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वर्ष 1998–99 तथा वर्ष 1999–2000 की बैलेन्स शीट (तुलन पत्र) के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । बैलेंस शीट शैडयूल के अनुसार तैयार कर ली जाए तथा इसके विशिष्ट बिन्दुओं को कम्पयूटर द्वारा भी प्रदर्शित किया जाये।	वित्तीय वर्ष 2000–2001 की बैलेंस सीट तैयार करायी जा रही है जिसे आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत कर दिया जायेगा ।
5.	मै0 पी0जैन एण्ड कम्पनी द्वारा दिसम्बर 2001 एवं मार्च 2002 त्रैमासान्त की प्रस्तुत मैनेजमेन्ट आडिट रिपोर्ट ।	दिसम्बर 2001 एवं मार्च 2002 त्रैमासान्त की प्रस्तुत मैनेजमेंट आडिट रिपोर्ट का अवलोकन किया गया । आगामी बोर्ड	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है , अद्यावधिक सूचना तैयार कर आगामी बोर्ड बैठक

		बैठक में बैलेंस शीट एवं मैनेजमेंट आडिट रिपोर्ट के सम्बन्ध में कम्प्यूटर पर अद्यावधिक सूचना तैयार कर बोर्ड बैठक के समक्ष प्रदर्शित की जाए ।	में प्रस्तुत की जायेगी ।
6. व 6ए	50 क्यूसेक गंगाजल योजना के अर्न्तगत सी0डी0पी0 से आगे प्राधिकरण की योजनाओं में कराये जाने वाले कार्य सी0एण्ड एस0 यूनिट से कराये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया। कार्य की गुणवत्ता, प्रगति बारचार्ट, दरों के जस्टीफिकेशन आदि की रिपोर्ट तैयार कर ली जाये तथा अगली बोर्ड बैठक में इसका प्रजेन्टेंशन किया जाये। साथ ही कार्य की प्रगति का नियमित अनुश्रवण कर इसे उपाध्यक्ष एवं अध्यक्ष के समक्ष प्रतिमाह प्रस्तुत किया जाये। उक्त के सम्बन्ध में बोर्ड ने यह भी निर्देश दिये कि जल निगम तथा जल निगम की सी0डी0एस0 शाखा द्वारा नोएडा में जो कार्य 50 क्यूसेक योजना के अन्तर्गत कराया जा रहा है, उनकी दरों का भी अध्ययन करके वर्तमान दर से उनकी तुलना कर ली जाये तथा जल निगम शैडयूल और मार्केट रेट के आधार पर ऐसे आईटम्स जो मार्केट की दरों पर लिये जा रहे हैं, के मूल्यों का क्या आधार है, के सम्बन्ध में भी आख्या उपलब्ध करायी जाये। उपरोक्त तीनों बिन्दुओ पर आख्या बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाये।	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के निर्णयानुसार कार्य की गुणवत्ता, बार चार्ट, दरों का जैस्टीफिकेशन आदि की रिपोर्ट तैयार कर ली गयी है तथा अगली बोर्ड बैठक में इसका प्रजेन्टेंशन कर लिया जायेगा । लिये गये निर्णयानुसार दरों की तुलना नोएडा, आवास विकास परिषद एवं डी0डी0ए0 दिल्ली से कराये जा रहे इस प्रकार के कार्यों से कर ली गई है जिसका तुलनात्मक चार्ट प्राधिकरण की आगमी बैठक में किये जाने वाले प्रेजेन्टेंशन में किया जायेगा । जो आईटम्स मार्केट रेट पर हैं, उनके सम्बन्ध में अपनाई गई प्रकिया एवं आधार भी तैयार है एवं वह भी बोर्ड में प्रस्तुत कर दिया जायेगा ।
7.	कौशाम्बी योजना में बहु मंजिले भवनों में लिये जाने वाले सर्विस चार्ज के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । फायर फाईटिंग सिस्टम के सम्बन्ध में नोएडा एवं दिल्ली फायर सविसेज से उपलब्धता हेतु भी प्रस्ताव प्राप्त कर लिए जाए तथा अग्निशमन की प्रभावी व्यवस्था सुनिश्चित की जाये।	बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णयानुसार नोएडा एवं दिल्ली फायर सर्विर्सेज से जानकारी की जा रही है । इस कम में यह भी अवगत कराना है कि बोर्ड बैठक दिनॉक 30–11–2002 में रखे गये प्रस्ताव के अनुसार अवशेष सर्विस चार्ज की वसूली हेतु धोलागिरी टावर के आवंटियों को आर0सी0 जारी की गई है जिसके कारण आवंटियों में काफी रोष है, अतः इसको ध्यान मे रखते हुए बाकी टावर्स के डिफाल्टर आवंटियों की सूची समाचार

			पत्रों में प्रकाशित कराई जा रही है । इसके उपरान्त भी सर्विस चार्ज का भुगतान नहीं किया गया तो आर0सी0जारी करने की कार्यवाही की जायेगी ।
8.	इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अभय खण्ड –3 में निर्मित एम0आई0जी0 (एफ / एस) व एम0आई0जी0 (एफ / एस) भवनों के विक्रय हेतु मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया, किन्तु इस तरह की अविक्रयित सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु क्या उचित मूल्यॉकन होगा एवं क्या क्या अन्य कदम उठाए जा सकते हैं, के लिए एक एक्सपर्ट कमेटी से सर्वे करा लिया जाए । इस सम्बन्ध में उ0प्र0आवास विकास परिषद से भी सहयोग प्राप्त किया जा सकता है तथा कमेटी की फाईडिंग्स आगामी बैठक में प्रस्तुत की जाए ।	अविक्रयित सम्पत्तियों के निस्तारण एक्सपर्ट कमेटी से सर्वे कराए जाने का प्रयास किया जा रहा है ।
9.	मूल्यॉकन प्रकिया के परिवर्तन के कारण एक ही समय अन्तराल में आवंटित समान क्षेत्रफल एवं लोकेशन के भवनों के अन्तिम मूल्य में आ रहे अन्तर के समाधान हेतु प्रस्ताव ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 4....... पर प्रस्तुत है ।
10	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली अनार्जित भूमि के सम्बन्ध में नीति निर्धारण हेतु प्रस्ताव ।	प्रस्ताव के भाग "ख" काश्तकार की जमीन का अधिकतम 50 प्रतिशत ही काश्तकार को भूमि आवंटित करने के संशोधन के साथ प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अनुपालन हो रहा है ।
11.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत ग्राम मकनपुर खसरा नं0– 282 परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद के विकल्प में जमीन आवंटन करने की मॉग पर विचार सम्बन्धी ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 40....... पर प्रस्तुत है ।
12.	शास्त्रीनगर योजना में निर्मित 42 भवनों की तत्काल आवंटन योजना निकाले जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	चार भवनों का विकय हो चुका है अवशेष भवनों के विकय का प्रयास किया जा रहा है ।
13.	लाजपतनगर एपार्टमेंट योजना के अन्तर्गत रिक्त भवनों की कीमत मय गैराज के दिनॉक 31–7–2001 के मूल्य पर विकय किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । त्रुटिवश एजेन्डा की तालिका के कमॉक –1 में "भवनों का मूल्य मय गैराज दिनॉक 31–7–01 तक " में मूल्यॉकन रू0 7,97,992–00 अंकित हो गया है, जिसे	अनुपालन किया जा रहा है ।

रू0 7,07,992—00 पढा जाए ।

14.	जी0टी0रोड पर स्थित यू0पी0 एस0आई0डी0सी0 के औद्योगिक क्षेत्र में जोनिंग रेगूलेशन्स के आधार पर यू0पी0एस0आई0डी0सी0 द्वारा प्रेषित साईट प्लान / मानचित्रों पर निर्माण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र के सम्बन्ध में ।	यह निर्णय लिया गया कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में इम्पैक्ट फीस आदि तत्काल जमा करायी जाये तथा धनराशि जमा होने तक मानचित्र निलम्बित रखा जाये।	निर्णयानुसार मानचित्र निलम्बित किया गया है तथा इम्पैक्ट फीस की गणना कर पक्ष को तत्काल जमा कराने हेतु सूचित किया गया है ।
15.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उप विधि 2000 को संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	निर्णयानुसार मानचित्र स्वीकृत करते समय अनुपालन सुनिश्चित किया जाना प्रारम्भ कर दिया गया है ।
16.	शासनादेश संख्या – 3478/9—आ—2000 —97 / डी ए / 2002 दिनॉक 14—8—2002 के द्वारा प्राप्त सरल शमन योजना लागू किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अनुपालन हो रहा है ।
17 व 17 ए	गाजियाबाद नगर के विजन स्टेटमेन्ट एवं पंचवर्षीय योजना तैयार कराये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	गाजियाबाद नगर के विजन स्टेटमेंट एवं पंचवर्षीय योजना तैयार कराए जाने के सम्बन्ध में मैसर्स दलाल मोट मैक्डोनाल्ड को चयनित कर लिया गया है तथा उनके द्वारा कार्य भी प्रारम्भ कर लिया गया है ।
18.	वैशाली योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाऊसिंग हेतु भूखण्डों पर अतिरिक्त कय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमत किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आवास बन्धु, आवास विभाग, उ0प्र0 शासन को सन्दर्भित कर दिया जाए ।	निर्णयानुसार प्रकरण आवास बन्धु , आवास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ को सन्दर्भित कर दिया गया है ।
19.	बिन्सार को—आपरेटिव सोसायटी को इन्दिरापुरम में अभय खण्ड—4 में मोडयूल – 1 मीडिया टाईम्स की भॉति वाद के चलने की अवधि 11—8—99 से 20—10—2000 तक अक्टूबर —99 में जारी पेमेन्ट में प्रेषित शर्तों के अनुसार भुगतान विवरण आगे बढाने की स्वीकृति करने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 28 पर प्रस्तुत है ।
20.	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्कूल भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव वापिस लिया गया ।
21.	नेहरूनगर—2ए मार्केट में दुकान संख्या 10—के बराबर में आम जनता की	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	निर्णयानुसार मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जा रही

6

	सुविधाओं हेतु पोस्टऑफिस के निर्माण के सम्बन्ध में।		है ।
22.	संजयनगर योजना में सडक के अधिक भाग का भू उपयोग आवासीय किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 25 ..पर प्रस्तुत है ।
23.	ग्राम–कादराबाद परगना जलालाबाद मोदीनगर के खसरा नं0–642 मि0 व 632 मि0 पर हाईस्कूल भवन हेतु मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव वापिस लिया गया ।
24.	लोनी क्षेत्र में एल0पी0जी0 लाईन के टर्मिनल हेतु हिन्दुस्तान पेट्रोलियन कारपोरेशन लि0 द्वारा स्थल पर मानचित्र स्वीकृति से पूर्व प्रारम्भ किये गये निर्माण पर लगाये गये शमन शुल्क न लिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 15..पर प्रस्तुत है ।
25.	कौशाम्बी योजना में 80 फुट चौडी सडक पर स्थित नर्सिंग होम भूखण्ड संख्या –1 का भू उपयोग व्यवसायिक –सह– नर्सिंग होम किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 24 ...पर प्रस्तुत है ।
26.	भूखण्ड संख्या– 711 शालीमार गार्डन एक्स–2 का भू उपयोग आवासीय से व्यवसायिक / चिकित्सा सुविधा हेतु परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 23 पर प्रस्तुत है ।
27.	स्वैच्छिक शमन योजना अन्तर्गत भू उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 18 ....पर प्रस्तुत है ।
28.	उ0प्र0 विधान सभा / विधान परिषद के सदस्यों को प्राधिकरण योजना में भूखण्ड आरक्षित करने सम्बन्धी प्रस्ताव ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 33 पर प्रस्तुत है ।
29.	श्री शिरडी साई दिव्य ज्योति को आवंटित भूखण्ड जो निरस्त किया गया था, को बहाली विषयक ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 48 पर प्रस्तुत है ।
30.	श्री गिरधारी लाल पाहवा पत्रकार द्वारा प्रदत्त प्रार्थना पत्र के कम में ब्याज माफी विषयक प्रकरण ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 49 पर प्रस्तुत है ।

7

31.	भवन संख्या –9 / 22 एच0आई0जी0 (सिंघल स्टोरी) वैशाली पर देय ब्याज पर छूट के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 50 पर प्रस्तुत है ।
32.	किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों को विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।	इस शर्त के साथ प्रस्ताव स्वीकार किया गया कि इन भवनों का निस्तारण प्रत्येक दशा में 31–3–2003 तक हो जाए । साथ ही बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि अमितव्ययी सम्पत्तियों के विक्रय किए जाने के सम्बन्ध में मूल्यॉकन पर स्वीकृति प्रदान करने हेतु आयुक्त, मेरठ मंडल के स्थान पर अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत करने हेतु शासन को प्रकरण सन्दर्भित कर दिया जाए ।	अनुपालन हो रहा है ।
33.	प्राधिकरण की अमितव्ययी सम्पत्ति के निर्धारित किये जा रहे मूल्य में (एकमुश्त) जमा किये जाने की दशा में 20 प्रतिशत छूट दिये जाने के सम्बन्ध में ।	बोर्ड द्वारा प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान की गई ।	अनुपालन हो रहा है ।
34.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारी / कर्मचारी को आर0जी0 स्टोन यूरोलाजिकल रिसर्च सैन्टर में ईलाज कराने पर भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 35 पर प्रस्तुत है ।
35.	श्री महेन्द्र प्रताप सिंह, जन सम्पर्क अधिकारी को वेतन वृद्धि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 34 पर प्रस्तुत है ।
36.	प्राधिकरण में एक इसूज ए0सी0 अम्बेसेडर कार क्रय करने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अनुपालन हो चुका है ।
37.	श्री राजचन्द , दै0वे0 चपरासी की पत्नी के ईलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 36 पर प्रस्तुत है ।
38.	श्री प्रतोष कुमार शर्मा, अवर अभियन्ता के पिता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 37 पर प्रस्तुत है ।
39.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत फैरोबाय का पद नाम फैरोबाय कम ब्लू प्रिन्टर किये जाने एवं वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 38 पर प्रस्तुत है ।

40.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वर्तमान मुख्य कार्यालय को नेहरू विकास मीनार में स्थानान्तरण के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अनुपालन हो रहा है ।
41.	राजस्व ग्राम सदरपुर, रईसपुर, महीउददीन पुर, मैनापुर, नंगलापाट व रसूल व याकूतपुर की लगभग 1000 एकड भूमि का अर्जन हेतु प्रस्ताव ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । भू–अर्जन नई प्रकिया के अनुसार धारा –4 की कार्यवाही करते हुए काश्तकारों से समझौते के आधार पर की जाए । चूँकि काफी संख्या में अभी विभिन्न कालोनियों में भवन अनिस्तारित हैं, अतः आवासों का निर्माण न करते हुए केवल प्लाटिंग सम्बन्धी योजना पर कार्य किया जाए ।	अनुपालन हो रहा है ।
42.	गाजियाबाद स्थित लोनी रोड के भूखण्ड संख्या – 95 कटोरी मिल के भू उपयोग औद्योगिक से आवासीय किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 30 पर प्रस्तुत है ।
43.	एफ–7 गोविन्दपुरी मोदीनगर के भू उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 45 पर प्रस्तुत है ।
44.	मै0 अंसल की अवन्तिका एवं चिरंजीव विहार आवासीय कालौनी में महायोजना मार्ग की चौडाई को संशोधित करने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 26 पर प्रस्तुत है ।
45.	भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लि0 को हस्तिनापुरम योजना (टीला शहबाजपुर) में आवंटित 72 एकड भूमि की बकाया धनराशि में सम्मिलित ब्याज माफ किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बी0पी0सी0एल0 द्वारा बकाया धनराशि प्राधिकरण में जमा करा दी गई है । विक्रय विलेख निष्पादन की कार्यवाही की जा रही है ।
46.	वैशाली, कौशाम्बी के भवनों के मूल्य को तर्कसंगत बनाकर विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 5 पर प्रस्तुत है ।
47.	राष्ट्रीय राजमार्ग–58(मेरठ रोड) एवं राष्ट्रीय राजमार्ग–24 (हापुड रोड) को जोडने हेतु लिंक रोड के निर्माण के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । श्री आर0बी0मौर्य, नगर आयुक्त, नगर निगम द्वारा अवगत कराया गया कि हिन्डन नदी के बंधा के साथ स्थित सडक, जिसका सुदृढीकरण नगर निगम द्वारा किया गया है, को लिंक रोड के रूप में विकसित करने पर विचार कर लिया जाए । यह भी निर्णय लिया गया कि	राष्ट्रीय राज मार्ग 58 (मेरठ रोड) एवं राष्ट्रीय राज मार्ग 24 (हापुड रोड) को जोडने हेतु लिंक रोड का बी0ओ0टी0 पद्धति पर निर्माण के सम्बन्ध में एजेन्सी चयनित करने हेतु कार्य प्रारम्भ कर लिया गया है ।

		इस पर भी विकल्प के रूप में विचार कर लिया जाए । यह भी देख लिया जाए कि इसमें कितने वृक्ष प्रभवित होगें । आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये।	
48.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में दैनिक वेतन एवं वर्कचार्ज पर कार्यरत कर्मचारियों को नियमित कर्मचारियों की भॉति समान कार्य के आधार पर समान वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 19 पर प्रस्तुत है ।
49.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत सहायक–वर्कचार्ज एवं अवर अभियन्ता–वर्कचार्ज को वेतनमान का न्यूनतम वेतन दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित करते हुए आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।	प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया गया है । पुनः मद सं0 22 पर प्रस्तुत है।
50.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारियों को जिनके वेतनमान का अधिकतम रू0 10,500/– है, को समयमान वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 20 पर प्रस्तुत है ।
51.	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर भेजे जाने वाले प्रशासनिक अधिकारियों को एवं अन्य उच्चाधिकारियों को शासनादेशानुसार अनुमन्य से अधिक भत्ता दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 21 पर प्रस्तुत है ।
52.	गोल्फ कोर्स विकसित करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 17 पर प्रस्तुत है ।
53.	कुँवर महाबीर सिंह को इन्दिरापुरम योजना में आवंटित भूखण्ड संख्या एस0के0–2/43ए के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 51 पर प्रस्तुत है ।
54.	श्री चेतन चौहान (पूर्व संसद सदस्य, लोक सभा) को आवंटित भूखण्ड संख्या बी–76 कौशाम्बी पर देय लैवी में छूट का प्रस्ताव।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव वापिस लिया गया ।
55.	श्री राजन सिंह तोमर को आवंटित भूखण्ड संख्या ए–244 के सम्बन्ध में ब्याज में छूट हेतु ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 52 पर प्रस्तुत है ।

10

56.	मै0 बाबा कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 द्वारा निर्माणाधीन वैशाली योजना में गंगा टावर के कार्य में हो रही बचत के फलस्वरूप व्यवसायिक केन्द्र के बलाक संख्या –6 के अवशेष कार्य को इसी अनुबन्ध के अन्तर्गत पूर्ण कराने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 32 पर प्रस्तुत है ।
57.	इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अभय खण्ड में अर्द्धनिर्मित के–होम टाईप भवनों के मोडयूल्स के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अभय खण्ड में अर्द्धनिर्मित के–होम टाईप भवनों के मोडयूल्स के निस्तारण हेतु प्राधिकरण के व्यवसायिक अनुभाग द्वारा किये गये प्रयासों की सराहना की गयी। कुछ मा0 सदस्यों द्वारा मोडयूल्स के आरक्षित मूल्याकंन में भूमि दर के ऊपर पृच्छा व्यक्त की गयी। इस सम्बन्ध में अधिशासी अभियन्ता–व्यवसायिक द्वारा अवगत कराया गया कि मोडयूल्स के आरक्षित मूल्य में भूमि का मूल्य जनवरी–2002 का सैक्टर रेट लगाया गया है। बोर्ड ने यह आब्जर्व किया कि चूंकि अब सैक्टर रेट संशोधित हुआ है, अतः वर्तमान सैक्टर रेट पर भूमि के मूल्य का आंगणन कर इसकी कास्टिगं एनलाईजिज की जाये और आगामी बोर्ड बैठक के समय पुनः प्रस्तुत किया जाये।	कास्टिंग एनालाईसिज सहित प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है ।
58.	प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं में पार्क, ग्रीन वर्ज सैन्ट्रल वर्ज के विकास एवं रखरखाव हेतु विभिन्न संस्थानों को भूमि लाईसेन्स पर दिये जाने के सम्बन्ध में ।	अगली बैठक तक के लिये स्थगित।	प्रस्ताव पुनः मद संख्या 31 पर प्रस्तुत है ।

11

मद सं० 3

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति :-

वर्ष 2002-2003 के लिये प्रस्तावित बजट रुपये 20668.50 लाख की आय व रुपये 21891.30 लाख का व्यय प्राविधानित है । अधिक व्यय की प्रतिपूर्ति प्रारम्भिक अवशेष रुपये 1332.24 लाख से की जानी है । चालू वित्तीय वर्ष में प्राविधानित आय के विरुद्ध 31 जनवरी-2003 तक रुपये 18009.72 लाख की आय प्राप्त हुई तथा रुपये 19237.95 लाख का व्यय किया गया, जबकि गत वर्ष इसी अवधि में रुपये 12562.16 लाख की आय एवं रुपये 13692.78 लाख का व्यय हुआ ।

1- आय-व्यय बजट प्राविधान के सापेक्ष

(रु0 लाखों में)

	बजट प्राविधान वर्ष 2002-2003	1-4-02 से 31-1-03 तक उपलब्धि	उपलब्धि का प्रतिशत
आय	20688.50	18009.72	87.05
व्यय	21891.30	19237.95	87.88

2- गत वर्ष के सापेक्ष

	1-4-02 से 31-1-03 तक	1-4-01 से 31-1-02 तक	वृद्धि	वृद्धि का प्रतिशत
आय	18009.72	12562.16	5447.56	43.36
व्यय	19237.95	13692.78	5545.17	40.50

क्रमशः 2

ऋणों का भुगतान :-

1 अप्रैल-2002 से 31 जनवरी-2003 तक शासन एवं अन्य वित्तीय संस्थाओं को रूपये 11984.39 लाख का ऋण का भुगतान किया गया है, जबकि गत वर्ष इसी अवधि में रूपये 7062.87 लाख का भुगतान किया गया ।

		1-4-02 से 31-1-03 तक	1-4-01 से 31-1-02 तक	
1-	हडको	10588.65	4646.00	
2-	शासन	401.08	312.03	
3-	पी०एन०बी०ह०फा०लि०	336.96	336.96	
4-	एच०डी०एफ०सी०	224.65	129.96	पूर्ण भुगतान कर दिया गया ।
5-	एल०आई०सी०ह०फा०लि०	433.05	474.69	
	ब्याज मुक्त (ओटीएस)	-	458.17	पूर्ण भुगतान कर दिया गया ।
6-	यूको बैंक	-	705.06	पूर्ण भुगतान कर दिया गया ।
		11984.39	7062.87	

विकास प्राधिकरण द्वारा 31 जनवरी-03 तक शासन तथा अन्य वित्तीय संस्थाओं का निर्धारित भुगतान शैड्यूल के अनुसार भुगतान कर दिया गया है । हडको को रूपये 61.38 करोड़ का भुगतान निर्धारित भुगतान शैड्यूल से अलग एवं अधिक किया गया है ।

अवशेष ऋण की वर्तमान स्थिति :-

(रू० लाखों में)

1-	हडको	7800.00
2-	एल०आई०सी०ह०फा०	947.46
3-	पी०एन०बी०ह०फा०	486.81
4-	शासन	7124.11
		16358.38

क्रमशः 3

शासकीय ऋण की निर्धारित भुगतान शेड्यूल के अनुसार वर्षवार देय धनराशि का विवरण :-

(रू० लाखों में)

वर्ष	मूलधन	ब्याज	योग
मार्च 2003	1165.46	548.35	1713.81
2003-2004	1349.05	568.70	1917.75
2004-2005	1272.85	373.38	1646.23
2005-2006	403.46	187.92	591.38
2006-2007	280.64	127.84	408.48
2007-2008	276.58	85.21	361.79
2008-2009	273.41	42.99	316.40
2009-2010	5.72	1.08	6.80
2010-2011	2.60	0.45	3.05
2011-2012	0.70	0.16	0.86
2012-2013	0.68	0.08	0.76

शासकीय विभागों पर विकास प्राधिकरण की बकाया धनराशि :-

(रू० लाखों में)

1-	आवास विभाग	397.36	कविनगर योजना में एन०सी०आर० को विक्रय किये गये गेस्ट हाउस की कीमत ।
2-	गृह विभाग	728.72	पी०ए०सी० 43वीं बटालियन द्वारा वैशाली योजना में 9.4 एकड़ भूमि पर कब्जा की कीमत ।
3-	न्याय विभाग	221.97	गोविन्दपुरम् जे० ब्लाक में न्याय विभाग को दिये गये 13 एच०आई०जी० (डुप्लेक्स) भवनों की कीमत ।
4-	स्टाम्प आयुक्त, इलाहाबाद	224.08	दिसम्बर-2001 एवं मार्च-2002 त्रैमास के स्टाम्प ड्यूटी के बिल
		1572.13	

उपरोक्त धनराशि एवं स्टाम्प ड्यूटी से प्राप्त आय का वर्षवार समायोजन उपरान्त शासकीय ऋण की आगामी 5 वर्षों में देय धनराशि का विवरण निम्न प्रकार होगा :-

(रु० लाखों में)

वर्ष	देय धनराशि	समायोजन हेतु धनराशि	अवशेष
मार्च-2003	1713.81	1572.13 + 113.00	28.68
2003-2004	1917.75	1000.00	917.15
2004-2005	1646.23	500.00	1146.23
2005-2006	591.38	500.00	91.38
2006-2007	408.48	400.00	8.48
2007-2008	644.90	400.00	244.90

अवशेष का भुगतान विकास प्राधिकरण द्वारा नियमित रूप से किया जायेगा ।

प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है ।

15

मद संख्या 4

विषयः मूल्याँकन प्रक्रिया के परिवर्तन के कारण एक ही समय अन्तराल में आवंटित समान क्षेत्रफल एवं लोकेशन के भवनों के अन्तिम मूल्य में आ रहे अन्तर के समाधान हेतु प्रस्ताव।

वर्ष 1996 में ऐसे भवन जो बिना पारी के आवंटित थे, उनके मूल्याँकन का सिद्धान्त यह था कि पूर्व में निकाली गयी नियमित योजना के भुगतान विवरण की देय किश्तों पर देय तिथि से आवंटन तथा 15 प्रतिशत ब्याज लेते हुए देयता सूचित की जाती था। वर्ष 1997 में इस प्रक्रिया को परिवर्तित करते हुए यह निर्धारित किया गया कि अवशेष भवनों का मूल्यांकन मूल योजना के स्वीकृति मूल्य पर आरक्षण तिथि तक 18% ब्याज जोडकर भवन का मूल्य निर्धारित किया जाये।

वैशाली कल्पना श्रेणी के एम0आई0जी0 भवनों में से कतिपय भवनों का मूल्यांकन तत्समय 1996 में तत्कालीन नियमों के अनुसार किया गया तथा संलग्न सूची के अनुसार 30 भवनों का मूल्यांकन बाद में वर्ष 1997 में परिवर्तित प्रक्रिया के अनुसार किया गया है। ऐसा करने पर दोनों में काफी अन्तर आ रहा है यथा 2ई/15 बी का मूल्यांकन पुराने नियमानुसार रु0 1,57,957.00 था जबकि इसी श्रेणी के क्षेत्रफल व समान रुप में स्थित भवन (II-E-33 C) का मूल्यांकन नयी प्रक्रियानुसार रु0 1,83,306/= आ रहा है जिसमें रु0 26,000.00 का अन्तर है। एतदबाबत आवंटियों द्वारा प्रत्यावेदन दिया गया है।

अतः विवाद निपटाने की दृष्टि से यह प्रस्तावित है कि प्रचलित मूल्यांकन प्रक्रिया यथावत रखते हुए इन 31 सूचीबद्ध भवन में एकमुश्त समाधान कर इन्हें इस शर्त पर निर्णित कर लिया जाये कि यदि आवंटी अनुमानित एवं अन्तिम कीमत की अन्तर राशि को दिनांक 31-3-03 तक जमा करा कर रजिस्ट्री कराने हेतु सहमत हों तो उन्हें अन्तिम मूल्य पर 10% की दर से विशेष रियायत देय होगी। ऐसा करने पर 30 भवनों में लगभग 6 लाख राशि छूट स्वरुप देय होगी।

प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रेषित।

मद संख्या :– 5

विषय :– **वैशाली व कौशाम्बी योजना में रिक्त भवनों का पुर्नमूल्यांकन**

वैशाली व कौशाम्बी योजना में रिक्त भवनों का मूल्य बाजार मूल्य के सापेक्ष अधिक होने को दृष्टिगत रखते हुए दिनांक 25.11.2002 के मद संख्या–46 पर प्रस्ताव रखा गया जो समयाभाव के कारण स्थगित हो गया था ।

वर्तमान में वैशाली / कौशाम्बी योजना में निम्नवत् रिक्तियां हैं :–

वैशाली :–

श्रेणी	आच्छादित क्षेत्रफल	मूल्यांकन (जिस पर अंतिम विक्रय का प्रयास हुआ)	रिक्त भवन
तीन कमरे का भवन	891 वर्ग फीट	19,23,000.00	29
दो कमरे का भवन	520 वर्ग फीट	10,17,000.00	158
कौशाम्बी :–			
श्रेणी–610	300 वर्ग फीट	3,74,000.00	226
श्रेणी–620	600 वर्ग फीट	7,31,000.00	30
श्रेणी–630	1119 वर्ग फीट	14,57,000.00	9
श्रेणी–640	1432 वर्ग फीट	19,22,000.00	3
श्रेणी–650	1836 वर्ग फीट	23,84,000.00	3

इन योजनाओं में रिक्त भवनों के विक्रय हेतु वैशाली योजना के अन्तर्गत 5 सितम्बर, 2002 से 15 अक्टूबर, 2002 तक एवं कौशाम्बी अपार्टमेन्ट योजना में श्रेणी–630, 640 व 650 में 8 अगस्त, 2002 से 6 सितम्बर, 2002 तक तत्काल आवंटन विक्रय योजना निकाली गयी थी किन्तु बाजार मूल्य के सापेक्ष इनका मूल्य अधिक होने के कारण कोई भवन विक्रय नहीं हुआ । इन योजनाओं में उपरोक्त मूल्यांकन पर जो तत्काल आवंटन योजना निकाली गयी थी उसमें कौशाम्बी योजना में भवनों का मूल्यांकन अगस्त 2001 तक का ब्याज सम्मिलित करके, किया गया था तथा वैशाली योजना में 1 अक्टूबर, 2002 तक का ब्याज मूल्यांकन में समाहित था ।

वैशाली व कौशाम्बी क्षेत्र में प्राईवेट एजेन्सियों द्वारा जो भवन निमार्ण कर विक्रय किये जा रहे हैं, उनका क्षेत्रफल एवं विक्रय मूल्य निम्न प्रकार सर्वेक्षण पर पाया गया ।

वैशाली :-

बिल्डर का नाम	निर्मित कमरों की सं0	आच्छादित क्षेत्रफल (वर्ग फीट)	निर्धारित मूल्य (लाखों में)
महागुन बिला	2 बेड रूम का भवन	1030 से 1107	11.07 से 11.90
	3 बेड रूम का भवन	1357 से 1570	14.58 से 16.87
	4 बेड रूम का भवन	1730 से 1800	18.59 से 19.35
गौड़ ग्लेक्सी	2 बेड रूम का भवन	900 से 1020	10.12. से 11.50
	3 बेड रूम का भवन	1300 से 1750	14.96 से 19.57
सुपर टेक	1 बेड रूम का भवन	628 से 770	6.81 से 8.35
	2 बेड रूम का भवन	947 से 1224	10.27 से 13.28
	3 बेड रूम का भवन	1444 से 1649	15.66 से 17.89
कौशाम्बी :-			
राज रेजिडेन्सी	2 बेड रूम का भवन	1100 से 1150	12.50 से 13.00
	3 बेड रूम का भवन	1410 से 1450	16.00 से 17.00

प्राईवेट भवन निर्माता एजेन्सियों द्वारा प्रदर्शित उक्त क्षेत्रफल में सुपर एरिया क्षेत्रफल शामिल हैं जबकि प्राधिकरण द्वारा प्रदर्शित क्षेत्रफल में केवल आच्छादित क्षेत्रफल ही है । इसको दृष्टिगत रखते हुए प्राईवेट बिल्डर्स द्वारा प्रदर्शित सुपर क्षेत्रफल में 20% कटौती उपरान्त विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित क्षेत्रफल एवं निजी निर्माताओं द्वारा निर्मित क्षेत्रफल का मूल्य (रूपये में) प्रति वर्ग फीट निम्नानुसार है :-

वैशाली :-

(रूपयों में मूल्य प्रति वर्ग फीट)

निर्मित क्षेत्रफल	महागुन बिला	गौड़ ग्लेक्सी	सुपर टेक	प्राधिकरण
एक बेड रूम	–	–	1355.49	–
दो बेड रूम	1343.44	1405.55	1355.59	1955.76
तीन बेड रूम	1343.03	1438.46	1355.60	2158.24
चार बेड रूम	1343.20	–	–	–

कौशाम्बी (निजी विक्रेता)

(रूपयों में मूल्य प्रति वर्ग फीट)

निर्मित क्षेत्रफल (बेडरूम में)	निजी निर्माता राज रेजिडेन्सी	प्राधिकरण
एक बेड रूम का भवन	–	1302.05
दो बेड रूम का भवन	1420.45	1342.17
तीन बेड रूम का भवन	1418.43	1298.47

उपरोक्त तुलनात्मक स्थिति से स्पष्ट है कि वैशाली योजना में दो बेड रूम के लिए प्राईवेट बिल्डर्स द्वारा निर्मित भवन में सुपर क्षेत्रफल की 20% की दर कटौती उपरान्त प्रति वर्ग फीट मूल्य 1343 से 1400 रूपये है जबकि प्राधिकरण के भवनों का मूल्य 1955.76 रूपये है । तीन बेड रूम के भवनों का मूल्य प्राईवेट बिल्डर्स का 1343 रूपये से 1438 रूपये प्रति वर्ग फीट है । प्राधिकरण के भवनों का मूल्य 2158.24 रूपये है ।

यदि प्राधिकरण द्वारा निर्मित भवनों के मूल्यांकन में मार्केटेबिलिटी को दृष्टिगत रखते हुए मूल्य में समाहित ब्याज को इस प्रकार फ्रीजिंग करते हुए मूल्य निर्धारित किया जाय कि सम्पूर्ण मूल्यांकन में 30% की कमी आ जाये तो इनका मूल्य बाजार के सापेक्ष तुलना योग्य आ जायेगा । इसके लिए वैशाली में प्रदर्शित मूल्यांकन में 43 माह पीछे तक के ब्याज की फ्रीजिंग करनी होगी । साथ–2 अवस्थापना सुविधायें भी पूर्ण करनी आवश्यक होंगी । उपरोक्त प्रस्तावित कमी करने के लिए मूल्यांकन तथा मूल्य प्रति वर्गफुट संलग्न तालिका "अ" के अनुसार होगा।

कौशाम्बी :–

कौशाम्बी योजना में एकमात्र निजी बिल्डर राज रेजिडेन्सी का ब्रोशर उपलब्ध हो सका है । इस कारण वृह्द स्पेक्ट्रम में तुलनात्मक परीक्षण नहीं हो पा रहा है किन्तु यहाँ विचारणीय है कि प्राधिकरण के भवन 10 वर्ष पुराने हैं तथा सीवरेज इत्यादि की समस्या से ग्रस्त हैं । कामदगिरी टावर में मात्र एक ही लिफ्ट कार्य कर रही है तथा नीलकंठ एवं गंगोत्री में जल प्लावन एवं अवस्थापना सुविधाओं का अभाव से तीव्रतम रूप से ग्रसित है । तथा मार्केट में सर्वे करने पर लोंगो ने मौखिक रूप से बताया कि कौशाम्बी में तीन कमरों का सुपर क्षेत्रफल भवन लगभग 19–20 लाख रूपये में । दो कमरो का लगभग 15–16 लाख रूपये में तथा एक कमरो का भवन लगभग 10–11 लाख रूपये में उपलब्ध है । इस कारण उक्त को दृष्टिगत रखते हुए योजना संख्या–630, 640, 650 का मार्केटेबिल बनाने के लिए उपरोक्त प्रदर्शित मूल्य में 20% की छूट देने के लिए 32 माह का ब्याज फ्रीज करना होगा तब इनको मार्केटिबिल बनाया जा सकता है । उपरोक्त फ्रीजिंग के अन्तर मूल्यांकन संलग्नक "ब" अनुसार होगा। योजना संख्या–610, 620 में जल भराव की समस्या का निदान व अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण के पश्चात पुनः पूर्व प्रदर्शित मूल्यांकन पर निकालना होगा । अतः योजना कोड–610, 620 कौशाम्बी जो जल प्लावन व अवस्थापना सुविधाओं के अभाव से ग्रस्त है, उनमें उक्त समस्याओं के निदान के पश्चात तालिका में अंकित दर पर ही विक्रय की अनुमति प्रदान किये जाने का अनुरोध है ।

तालिका 'अ' (3 क)

प्रस्ताव अनुमोदन की स्थिति में भवनों का मूल्य

	मूल्यांकन जिस पर अंतिम विक्रय का प्रयास किया गया	प्रस्तावित छूट	प्रस्ताव अनुमोदन की स्थिति में भवन का मूल्य	मूल्य रूपये प्रति वर्ग फीट
शाली :-				
दो कमरे का भवन	10,17,000/-	2,94,000/-	7,23,000/-	1390/-
तीन कमरे का भवन	19,23,000/-	5,56,000/-	13,67,000/-	1534/-
कौशाम्बी :-				
श्रेणी-610	3,74,000/-	छूट प्रस्तावित नहीं है	3,74,000/-	1246/-
श्रेणी-620	7,31,000/-	" "	7,31,000/-	1218/-
श्रेणी-630	14,57,000/-	2,96,000/-	11,61,000/-	1037/-
श्रेणी-640	19,22,000/-	3,88,000/-	15,34,000/-	1071/-
श्रेणी-650	23,84,000/-	4,85,000/-	18,99,000/-	1034/-

20

वैशाली एपार्टमेन्ट योजना के रिक्त भवन व कौशाम्बी योजना कोड संख्या–630, 640 व 650 के सम्बन्ध में प्रस्ताव है कि वैशाली योजना (तालिका–1) में प्रदर्शित मूल्य अक्टूबर, 2002 के स्थान पर मार्च 1999 के स्तर पर रखने एवं कौशाम्बी योजना के श्रेणी–630, 640 व 650 में प्रदर्शित मूल्य अगस्त, 2001 के स्थान पर दिसम्बर, 1998 के स्तर पर रखने की स्वीकृति प्रदान की जाये, ताकि इन भवनों के मूल्य को अन्य बिल्डर्स की कास्टिंग के समानान्तर रखकर भवनों के विक्रय का प्रयास किया जा सके ।

मद संख्या 6

विषयः गोविन्दपुरम योजना में जे-ब्लाक एच0आई0जी0 डुप्लेक्स भवनों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में ।

गोविन्दपुरम आवासीय योजना में निर्मित जे ब्लाक एच0आई0जी0 डुप्लेक्स भवनों के तत्काल आवंटन योजना के माध्यम से विक्रय किये जाने हेतु बोर्ड बैठक दिनांक 7-6-2002 को निर्णय लिया गया है कि भवनों को दिनांक 10-2-2000 के मूल्यांकन पर ही विक्रय हेतु दिनांक 31-12-2002 तक स्वीकृति प्रदान की गयी थी जिसके अनुपालन में तत्काल योजना में भवन विक्रय हेतु रखे गये किन्तु अभी भी नौ भवन विक्रय नहीं हो सके। यदि इन भवनों के कीमत में ब्याज लगा कर इनका मूल्यांकन किया जाता है जो इनके विक्रय की सम्भावना नहीं है क्योंकि उपरोक्त मूल्य पर ही भवन नहीं बिक पा रहे हैं।

अतः दिनांक 10-2-2000 के बाद ब्याज फ्रीज करते हुए उपरोक्त मूल्यांकन पर ही दिनांक 31-3-2003 तक तत्काल आवंटन योजना की स्वीकृति बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में दी गयी है। अतः उक्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

22

मद सं0 7

विषयः प्राधिकरण की अमितव्ययी सम्पत्ति के निर्धारित किये गये वर्ष 2000 के मूल्य पर 31-3-2003 तक क्रय किये जाने की दशा में विशेष आफर दिये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की अमितव्ययी सम्पत्ति के विक्रय हेतु शासनादेश सं0-4872/9-आ-1-99/72बैठक/1998 दिनांक 4-11-99 के क्रम में उक्त सम्पत्ति का मूल्यांकन वर्ष 2000 में आयुक्त, मेरठ मण्डल से स्वीकृत कराया गया था जिसमें किरायेदारों को स्वीकृत मूल्य जमा करने की सुविधा दिनांक 30-10-2000 तक दी गयी । इसके पश्चात जिन आवंटियों द्वारा बाद में भवन क्रय करने की सहमति दी गयी, उनके लिये वर्ष 2000 के मूल्यांकन पर नवम्बर 2000 से अब तक 18% ब्याज को सम्मिलित करते हुए मूल्य निर्धारित किया जा रहा है जिससे मूल्य में बढोत्तरी होने के फलस्वरुप अधिकांश किरायेदारों द्वारा भवन क्रय नहीं किये गये। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा भवनों की विक्रय प्रक्रिया में तेजी लाने के उद्देश्य से किरायेदारी निरस्त करने का दबाव बनाया गया जिसके लिये नोटिस भेजे गये जिसकी प्रक्रियास्वरुप किरायेदारों ने माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में प्राधिकरण के विरुद्ध रिट याचिकायें योजित करके स्टे प्राप्त कर लिये गये। ऐसी याचिकाओ की संख्या 343 है। इस सन्दर्भ में एक बैठक शासन स्तर पर दिनांक 7-11-2002 को हुई तथा एक पत्र दिनांक 16-1-2003 को शासन को भेजा गया। शासन से मार्गदर्शन अपेक्षित है।

इस सम्बन्ध में किरायेदार बार-बार अनुरोध कर रहे हैं कि वर्ष 2000 के मूल्यांकन में जो 18% ब्याज जोडते हुए वर्तमान में भवन का मूल्य निर्धारित किया जा रहा है, वह किरायेदारों से न लिया जाये। यहां यह स्पष्ट करना है कि भवन मूल्य जो वर्ष 2000 में मण्डलायुक्त द्वारा निर्धारित किया गया है, उस पर भवन विक्रय करने हेतु निर्धारित मूलय पर नवम्बर-2000 से 18% ब्याज को सम्मिलित करते हुए भवन का मूल्य वर्तमान में निर्धारित किया जाता है तथा उस पर दिनांक 30-11-2002 की बोर्ड बैठक में निर्णयानुसार एकमुश्त जमा करने पर 20% छूट का प्राविधान है। प्राधिकरण की अन्य आवासीय भवन सम्पत्तियों पर भी वर्ष 2000 तक का मूल्य लिया जा रहा है।

शासन द्वारा 31-3-2003 तक अधिकतम राजस्व प्राप्त करने के उद्देश्य से पावर आफ एटार्नी के माध्यम से काबिजदारों को सीधे स्वत्व देने के क्रम में एटार्नी होल्डर के पक्ष में रजिस्ट्री कराने के आदेश दिये गये हैं। शासन द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि जो व्यक्ति काबिज है, वह 31-3-2003 तक प्रत्येक दशा में रजिस्ट्री करायें अन्यथा उनसे 1-4-2003 से भवन के वर्तमान मूल्य के बराबर रजिस्ट्री शुल्क लिया जायेगा। इस प्रकार इन किराये के आवंटियों को 31-3-2003 तक एक स्पेशल स्कीम पैकेज वर्ष 2000 के निर्धारित मूल्य पर आफर कर दिया जाये कि जो लोग 31-3-2003 तक रजिस्ट्री करायेंगे, उनसे ब्याज/वृद्धि नहीं ली जायेगी परन्तु यह छूट पुराने प्रकरणों में जहां रजिस्ट्री हो चुकी है, लागू नहीं होगी तथा भविष्य के लिये उदाहरण नहीं बनेगा।

यह सुविधा मूल किरायेदारों को ही दिनांक 31-3-2003 तक दी जाये, नामित व्यक्ति को नहीं। इस प्रक्रिया से किराये के भवनों को विक्रय किया जा सकेगा तथा प्राधिकरण कोष में भी एकमुश्त धनराशि जमा होगी। शासनादेश के क्रम में एकमुश्त जमा धनराशि पर 20% छूट दिये जाने का प्राविधान पूर्व की भांति प्रभावी रहेगा।

उक्त प्रस्ताव बोर्ड के विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं0 8

विषयः गोविन्दपुरम योजना में देय धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा कराये बिना रजिस्ट्री कराने के प्रकरणों में सब्याज/बिना ब्याज धनराशि जमा कराने के विषय में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की गोविन्दपुरम योजना में कुछ भूखण्डों के विरुद्ध देय धनराशि को बिना प्राधिकरण कोष में जमा कराये रजिस्ट्री करा दी गयी। बैंक में जमा धनराशि की फर्जी रसीद पत्रावली में लगायी गयी जिसके फलस्वरुप प्राधिकरण को आर्थिक नुकसान हुआ। प्राधिकरण द्वारा उक्त सभी प्रकरणों में थाना सिहानी गेट में प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करायी गयी है तथा सम्बन्धित कर्मचारियों के खिलाफ विभागीय जांच करा कर सेवायें समाप्त कर दी गयी हैं तथा हुई आर्थिक क्षति की वसूली की जा रही है।

जिन प्रकरणों में रजिस्ट्री हो चुकी है । उक्त क्रेता ने प्राधिकरण से फ्रीहोल्ड रजिस्ट्री कराने के बाद अन्य को रजिस्ट्री कर दी है। इस प्रकार एक भूखण्ड कई-कई बार बिक चुका है। अब जिन व्यक्तियों द्वारा भूखण्ड क्रय किये गये हैं, अब वह प्राधिकरण में मानचित्र स्वीकृत कराने हेतु सम्पर्क कर रहे हैं। इस विषय पर प्राधिकरण अधिवक्ता से विधिक राय प्राप्त की गयी। उनका मत है कि सम्बन्धित कर्मचारी व सम्बन्धित आवंटी जिसने प्राधिकरण से बिना धनराशि जमा कराये रजिस्ट्री करायी है, दोनों ही संयुक्त रुप से एकल रुप से दोषी हैं। यदि आवंटी अथवा उनके अधिकारों को क्रय करने वाला क्रेता स्वेच्छा से सब्याज/बिना ब्याज प्राधिकरण कोष में धनराशि जमा करने को तैयार हो तो वह धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा कर ली जाये और सम्बन्धित पक्ष व प्राधिकरण के मध्य रेक्टीफिकेशन डीड करा कर पूर्व में किये गये फ्रीहोल्ड रजिस्ट्री को मान्यता प्रदान की जाये तथा नियमानुसार म्यूटेशन फीस लेकर क्रेतागण के नाम दर्ज कर मानचित्र स्वीकृत कर दिये जायें। यदि रजिस्ट्री नहीं हुई है तो धनराशि जमा करा कर रजिस्ट्री करा दी जाये।

अतः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष यह प्रस्ताव प्रस्तुत है कि उक्त सभी प्रकरणों में जिनमें प्राधिकरण कोष में धनराशि जमा किये बिना फ्रीहोल्ड रजिस्ट्री करा दी गयी है अथवा रजिस्ट्री नहीं हुई है, यदि सम्बन्धित क्रेता स्वेच्छा से सब्याज/बिना ब्याज धनराशि जमा कराने का तैयार है तो सब्याज/बिना ब्याज धनराशि जमा करा ली जाये तथा रेक्टीफिकेशन डीड/फ्रीहोल्ड डीड करा दी जाये। प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या :- 9

विषय :- संजय नगर योजना में रिक्त भवनों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में ।

संजय नगर आवासीय योजना में एच.आई.जी. तीन मंजिलें, एम.आई.जी. तीन मंजिले एवं एल.आई.जी. चार मंजिले रिक्त भवनों के आवंटन हेतु समय-समय पर तत्काल आवंटन योजना चलायी गयी है परन्तु भवनों का मूल्य बाजारी मूल्य से अधिक होने के कारण भवनों का विक्रय नही हो पाता है । प्राधिकरण द्वारा जब भी इन भवनों को विक्रय करने हेतु अन्तिम मूल्य निकाला जाता है तो पूर्व स्वीकृत मूल्य में 18% ब्याज जोड दिया जाता है। अन्तिम बार तत्काल आवंटन योजना दिनांक 15.6.2002 से दिनांक 31.8.2002 तक चलायी गयी थी जिसमें भवनों का मूल्यांकन दिनांक 30.04.2002 तक ब्याज जोड कर अन्तिम मूल्य निर्धारित किया गया था । किन्तु भवन उक्त मूल्य में नहीं बिक पा रहे हैं ।

अतः प्रस्ताव है कि जो भवन वर्तमान में रिक्त हैं, या किसी भी कारण रिक्त हो रहें है, का मूल्यांकन दिनांक 30.4.2002 तक ब्याज जोडकर निर्धारित किया जाना उचित होगा और यह मूल्यांकन समस्त भवनों की बिक्री हो जाने तक लागू माना जायें। प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

25

मद संख्या 10

विषयः कौशाम्बी योजना में रजिस्ट्री में गति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव।

शासन द्वारा भवन/भूखण्डों की रजिस्ट्री मार्च,2003 तक पूर्ण कराने के निर्देश हैं। प्राधिकरण की कौशाम्बी आवासीय योजना में भवनों की रजिस्ट्री अति न्यून मात्र 12% कौशाम्बी आवासीय योजना के आवंटियों में एक वर्ग ऐसा भी है जिन्हें एकमुश्त अनुमानित कीमत की राशि जमा कराते हुए पूर्व में कब्जा दिया जा चुका है तथा अवशेष अन्तिम देयता बाद में सूचित की गयी। उन्हें पूर्व में अवशेष देयता सूचना की तिथि से 18% ब्याज की राशि के साथ (पैनल ब्याज को छोडकर) जमा करने तथा अवशेष देयता की मूल प्रीमियम जमा करने पर ब्याज की फ्रीजिंग करते हुए वर्ष की किश्तों में जमा करने का विकल्प भी दिया गया था किन्तु यह सुविधायें इन्हें अपेक्षित उत्प्रेरण नहीं प्रदान कर सकी। शासन की नीति के अनुसार रजिस्ट्री में गति प्रदान करने हेतु एवं प्राधिकरण के कैश-फ्लो में वृद्धि के द्वयक उद्‌देश्य से यह प्रस्तावित है कि ऊपर वर्णित श्रेणी के ऐसे आवंटी जो बकायेदार हैं, वे यदि 30 मार्च,2003 तक रजिस्ट्री करा लेते हैं तो कब्जे के बाद सूचित (अन्तिम व अनुमानित मूल्यान्तर) देय में 10% की छूट देते हुए यह राशि उनसे बिना ब्याज के जमा करने की सुविधा दे दी जाये।

प्रकरण बोर्ड के विचारार्थ निवेदित है।

व्यवसायिक अनुभाग

मद सं0 – 11

विषय :– इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड–3 में विभिन्न स्तरों तक अर्द्धनिर्मित एम.आई.जी. एवं मिनी एम.आई.जी. भवनों के निस्तारण के सम्बन्ध में।

1. **एम.आई.जी. व मिनी एम.आई.जी. चार मंजिले भवनों हेतु निमार्ण –**

इन्दिरापुरम योजना में अभय खण्ड –3 में चार मंजिले 808 एम.आई.जी. एवं 640 मिनी एम.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1991 में प्रारम्भ कराया गया था। कुछ समय बाद कार्य बन्द हो जाने एवं तत्पश्चात मांग के अनुसार 232 एम.आई.जी. एवं 128 मिनी एम.आई.जी. भवनों को स्थल पर पूर्ण कर दिया गया हैं। **अवशेष 576 एम.आई.जी. एवं 512 मिनी एम.आई.जी. भवन विभिन्न स्तरों पर अर्द्धनिर्मित अवस्था में पड़े हुए हैं।**

2. **बोर्ड निर्णय दिनांक 23.12.2000, 29.06.2001, 07.06.2002 एवं मूल्यांकन स्वीकृति –**

इन भवनों के निस्तारण किये जाने के उद्देश्य से बोर्ड बैठक दिनांक 23.12.2000 में भवनों के मूल्यांकन में दिनांक 31.07.98 से दिनांक 31.03.2001 तक ब्याज फ्रीज करने हेतु प्रस्ताव रखा गया था, जिस पर बोर्ड द्वारा अपनी स्वीकृति दी गयी एवं निर्देश दिये गये कि शीघ्र बल्क सेल में योजना निकाल कर निस्तारण हेतु कार्यवाही की जाये।

बोर्ड बैठक दिनांक 07.06.2002 मे पुनः ब्याज फ्रीजिंग को बढ़ाकर दिनांक 31.03.2003 तक रखने की अनुमति प्रदान की गयी। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में अनिस्तारित तीन मंजिलें तथा उससे अधिक मंजिले व्यवसायिक/ आवासीय बिल्डिगों की बिक्री हेतु बोर्ड बैठक दिनांक 29.06.2001 में मूल्यांकन में ओवर हैड्स मदों में चार्ज की जाने वाली 13 प्रतिशत धनराशि को 6 प्रतिशत तक सीमित करने तथा अगले 2 वर्ष तक लाभांश न जोड़े जाने की स्वीकृति है।

बोर्ड की उपरोक्त तीनों स्वीकृतियों के अनुपालन में उक्त भवनों को निस्तारण के उद्देश्य से 48–48 एम. आई.जी. भवनों एवं 56–56 मिनी एम.आई.जी. भवनों के स्थल अनुसार 11 मॉड्यूल्स हेतु दिनांक 17.07.2001 को मूल्यांकन स्वीकृत किया गया। स्वीकृत मूल्यांकन के अतिरिक्त फ्री होल्ड चार्ज व लीजरेन्ट भी क्रेता द्वारा अलग से देय होगा। इसके अनुसार एवं विक्रय के नियम व शर्तो को सरल करते हुए प्रयास किये जा रहे हैं।

3. **विक्रय हेतु वर्ष 1998 से किये गये निरन्तर प्रयास –**

उक्त भवनों को जैसा हैं जहां हैं के आधार पर बल्क में निस्तारण हेतु वर्ष 1998 से अब तक हिन्दी एवं अंग्रेजी के राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार–प्रसार करते हुये निरन्तर प्रयास किये गये है –

क्र.सं.	सील्ड बिड मांगे जाने की दिनांक	समाचार पत्रों में प्रचार प्रसार की दिनांक	मॉड्यूल का आरक्षित मूल्य (रू0 लाख मे)	प्राप्त बिड
1.	21.03.98	विभिन्न समाचार पत्रों में विज्ञापन कराया गया।	M1(40MIG)– 246.00 M2(48MIG)– 321.00 M3(56MMIG)– 224.00 M4(48MIG)– 248.00 M5(56MMIG)– 214.00	कोई बिड प्राप्त नही हुयी।
2.	25.06.98	हिन्दुस्तान टाइम्स–10.06.98 टाइम्स ऑफ इंण्डिया–09.06.98 दैनिक जागरण–07.06.98 राष्ट्रीय सहारा–07.06.98 अमर उजाला–08.06.98	M1(40MIG)– 257.15 M2(48MIG)– 335.82 M6(48MIG)– 215.43	कोई बिड प्राप्त नहीं हुयीं।

SR

14.08.01	दैनिक जागरण–30.07.01 हिन्दुस्तान –30.07.01 हिन्दुस्तान टाइम्स–30.07.01 पाइनियर–01.08.01 इंडि0एक्स(लखनऊ)–06.08.01 जनसत्ता एक्स(लखनऊ)–06.08.01	M1(48MIG)– 237.78 M2(48MIG)– 251.42 M4(56MMIG)– 236.32 M5(48MIG)– 141.00 M7(56MMIG)– 232.68 M8(56MMIG)– 242.81 M9(48MIG)– 270.10 M11(40MIG)– 274.39	मात्र एक मॉड्यूल–2 हेतु रू0 252.00 लाख की एकल बिड प्राप्त हुयी।
10.10.01	दैनिक जागरण–23.09.01 अमर उजाला –24.09.01 हिन्दुस्तान टाइम्स–25.09.01 पाइनियर–24.09.01 इंडि0एक्स(लखनऊ)–26.09.01 जनसत्ता एक्स(लखनऊ)–26.09.01	M1(48MIG)– 237.78 M3(48MIG)– 228.76 M4(56MMIG)– 236.32 M5(48MIG)– 141.00 M6(48MIG)– 225.59 M7(56MMIG)– 232.68 M8(56MMIG)– 242.81 M9(48MIG)– 270.10 M10(56MMIG)– 227.56 M11(40MIG)– 274.39	मात्र एक मॉड्यूल–3 हेतु रू0 228.81 लाख की एकल बिड प्राप्त हुयी।
20.12.01	राष्ट्रीय सहारा–04.12.01 अमर उजाला –04.12.01 टाइम्स ऑफ इण्डिया–04.12.01 पाइनियर–04.12.01 इंडि0एक्स(लखनऊ)–08.12.01 जनसत्ता एक्स(लखनऊ)–08.12.01	M1(48MIG)– 237.78 M4(56MMIG)– 236.32 M5(48MIG)– 141.00 M6(48MIG)– 225.59 M7(56MMIG)– 232.68 M8(56MMIG)– 242.81 M9(48MIG)– 270.10 M10(56MMIG)– 227.56 M11(40MIG)– 274.39	कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी।
20.02.02	दैनिक जागरण–03.02.02 अमर उजाला –03.02.02 टाइम्स ऑफ इण्डिया–04.02.02 पाइनियर–03.02.02 इंडि0एक्स(लखनऊ)–14.02.02 जनसत्ता एक्स(लखनऊ)–14.02.02	M1(48MIG)– 237.78 M5(48MIG)– 141.00	कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी।
12.09.02	राष्ट्रीय सहारा–29.08.02 दैनिक जागरण –29.08.02 हिन्दुस्तान टाइम्स–29.08.02 पाइनियर–29.08.02	M1(48MIG)– 237.78 M4(56MMIG)– 236.32 M5(48MIG)– 141.00 M6(48MIG)– 225.59	कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी।

		M7(56MMIG)– 232.68 M8(56MMIG)– 242.81 M9(48MIG)– 270.10 M10(56MMIG)– 227.56 M11(40MIG)– 274.39	
25.10.02	अमर उजाला–05.10.02 दा हिन्दू –05.10.02 टाइम्स ऑफ इंण्डिया–08.10.02 स्वतंत्र भारत (लखनऊ)–06.10.02 इंडि0एक्स(लखनऊ)–06.10.02 जनसत्ता एक्स(लखनऊ)–06.10.02	M1(48MIG)– 237.78 M4(56MMIG)– 236.32 M5(48MIG)– 141.00 M6(48MIG)– 225.59 M7(56MMIG)– 232.68 M8(56MMIG)– 242.81 M9(48MIG)– 270.10 M10(56MMIG)– 227.56 M11(40MIG)– 274.39	मात्र एक मॉड्यूल–5 हेतु रू0142.00 लाख की एकल बिड प्राप्त हुयी।
22.11.02	दैनिक जागरण–07.11.02 पाइनियर –07.11.02 हिन्दुस्तान टाइम्स–12.11.02 स्वतंत्र भारत (लखनऊ)–13.11.02 इंडि0एक्स(लखनऊ)–10.11.02 जनसत्ता एक्स(लखनऊ)–10.11.02	M1(48MIG)– 237.78 M4(56MMIG)– 236.32 M6(48MIG)– 225.59 M7(56MMIG)– 232.68 M8(56MMIG)– 242.81 M9(48MIG)– 270.10 M10(56MMIG)– 227.56 M11(40MIG)– 274.39	कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी।
04.02.03	दैनिक जागरण–17.01.03 पाइनियर –17.01.03 टाइम्स आफ इंडिया –18.01.03 स्वतंत्र भारत (लखनऊ)–19.01.03 अमर उजाला –18.01.03	M1(48MIG)– 237.78 M4(56MMIG)– 236.32 M6(48MIG)– 225.59 M7(56MMIG)– 232.68 M8(56MMIG)– 242.81 M9(48MIG)– 270.10 M10(56MMIG)– 227.56 M11(40MIG)– 274.39	मात्र एक मॉड्यूल – 1 हेतु रू0238.00 लाख की एकल बिड प्राप्त हुयी।

तत्काल आवंटन योजना के अन्तर्गत विक्रय के प्रयास –

अवगत कराना हैं कि उपरोक्त के अतिरिक्त अभयखण्ड–3 इन्दिरापुरम में रिक्त 95 एम.आई. जी. एवं 34 मिनी एम.आई.जी. भवनों के विक्रय हेतु फरवरी 2000 से अब तक तत्काल आवंटन योजना निकाल कर 6 बार प्रयास किये है, जिनमें मात्र 4 एम.आई.जी. एवं 3 मिनी एम.आई.जी. भवनों का ही विक्रय हो पाया है।

5. **मात्र 4मॉड्यूल्स ही अब तक निस्तारित –**

वर्ष 1998 से व्यापक प्रचार–प्रसार करते हुये 10 बार विक्रय के प्रयास किये जाने के बावजूद 11 मे से केवल 4 मॉड्यूल के लिये ही आवेदन प्राप्त हुये, यह आवेदन भी अलग– अलग मॉड्यूल के लिये मात्र 1–1 बिड के थे एवं चारों ही सोसाइटीज के थे। इनसे कुल 192 एम.आई.जी. भवनों का ही विक्रय हो सका है।

शासनदेश सं0 378/9–आ–1–सम्पत्तियां/आ0ब0/2001 आवास अनुभाग –1 दिनांक 20.06.01 द्वारा निर्मित/अर्द्धनिर्मित सम्पत्तियों की नीलामी हेतु मार्ग दर्शक सिद्धान्त के नियम –14 में उल्लेख हैं कि किसी भी बोली में कम से कम दो बोली दाता होगें, विशेष परिस्थितियों में एक बोली दाता की बिड पर विचार किया जा सकता हैं, परन्तु इसके लिये पूर्ण विवेचना जैसे प्रश्नगत सम्पत्ति कितनी बार नीलामी में लगायी गयी तथा कितनी बोली आयी थी, सम्पत्ति में क्या खराबी अथवा क्या अच्छायी है, करने के बाद ही विषय उपाध्यक्ष को अग्रसरित किया जायेगा जिस पर उपाध्यक्ष द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा। इन भवनों के विक्रय हेतु व्यापक प्रचार प्रसार एवं कई बार प्रयासों के बावजूद भी निस्तारण न होने के कारण अलग–अलग मात्र 4 मॉड्यूल्स हेतु प्राप्त सिंगल बिड प्राधिकरण अधिकारियों की नीलामी समिति की संस्तुति पर विशेष परिस्थितियों में उपाध्यक्ष द्वारा स्वीकृत की गयी हैं।

6. **निस्तारण कठिन एवं भविष्य में भवनों में और अधिक क्षति –**

वर्ष 1998 से हिन्दी व अंग्रेजी के विभिन्न राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार–प्रसार करते हुये 10 बार विक्रय के प्रयासों के पश्चात मात्र 4 मॉड्यूल्स के लिये ही आवेदन प्राप्त हुये यह आवेदन भी अलग–अलग मॉड्यूल के लिये मात्र 1–1 बिड के थे एवं चारों ही सोसाइटीज के थे जिससे कुल 192 भवनों का ही विक्रय हो सका है। इस प्रकार यह सम्पत्ति आज भी अलोकप्रिय बनी हुयी है एवं पूर्व में दिनांक 17.07.01 को स्वीकृत मूल्य पर भी प्राधिकरण द्वारा इसका निस्तारण करना कठिन हो रहा है। जो बिड प्राप्त हुई है वह भी प्राधिकरण द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य के लगभग एट पार हैं । इन भवनों के मूल्यांकन में पूर्व सेक्टर दर के स्थान पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.06.02 से संशोधित नयी सेक्टर दर लगाने पर आरक्षित मूल्य बढ़ जाने के कारण इनका विक्रय और भी कठिन हो जायेगा।बोर्ड निर्णय दिनांक 07.06.02 में पूर्व निर्णित ब्याज फीजिंग को पुनः बढाकर दिनांक 31.03.03 तक फ्रीज इसी उद्देश्य से किया गया था, ताकि पूर्व स्वीकृत मूल्यांकन स्थिर रहे।

गत प्रयास में दैनिक जागरण व पायनियर में दिनांक 17.01.03, टाईम्स ऑफ इण्डिया एव अमर उजाला में दिनांक 18.01.03, तथा स्वतंत्र भारत (लखनऊ) में दिनांक 19.01.03 में व्यापक प्रचार–प्रसार कर दिनांक 04.02.03 को सील्ड बिड मांगी गयी थी । इन भवनों के स्ट्रक्चर्ली वीक होने के कारण प्राधिकरण को इन भवनों की स्ट्रैन्थनिंग एन.बी.सी.सी. से करानी पड़ी थी। इन भवनों के अर्द्धनिर्मित होने एवं निर्मित वर्ष उपरान्त भी 10 वर्ष न होने के कारण इनके मूल्यांकन में नियमानुसार डेप्रीसियेशन नहीं लगाया जा सकता है। निस्तारण न होने एवं इन भवनों केपूर्ण फिनिशिंग न होने के कारण इनमें हुआ आर.सी.सी., ब्रिक वर्क आदि का कार्य स्थल पर काफी समय से खुला (Exposed) रहने एवं वैदर इफेक्ट (Weather Effect) आदि के कारण इन भवनों में लगातार क्षति हो रही है।

7. **शीघ्र निस्तारण किया जाना प्राधिकरण हित में अति आवश्यक –**

उक्त से स्पष्ट हैं कि वर्ष 1998 से व्यापक प्रचार–प्रसार करने एवं 10 बार विक्रय हेतु प्रयासों के बावजूद इन भवनों का पूर्व में स्वीकृत मूल्यांकन पर भी निस्तारण करना कठिन हो रहा है, जिससे अनिस्तारित 7 मॉड्यूल्स रू0 17.00 करोड़ के एवं शेष भवनों से बनने वाले मॉड्यूल्स रू0 24.00 करोड़ के अर्थात प्राधिकरण की 41.00 करोड़ रूपये से अधिक की धनराशि फंस गयी है, अतः इन भवनों को निस्तारित किया जाना प्राधिकरण हित में अति आवश्यक है।

8. **बोर्ड के अनुमोदनार्थ प्रस्ताव –**

(अ) उपरोक्त परिस्थितियों में मात्र 4 अलग–अलग मॉडयूल्स हेतु प्राप्त सिंगल बिड की स्वीकृति प्राधिकरण हित में प्रदान की गयी है, जिसमें आवन्टी मांग के अनुसार स्थल पर परिवर्द्धन/आल्ट्रेशन कर प्रचलित भवन निर्माण उपविधि के अन्तर्गत आवासीय उपयोग हेतु भवनों के टाइप आदि में परिवर्तन /पुनर्निर्माण कर सकते हैं, बोर्ड के अवलोकनार्थ प्रेषित है।

(ब) उपरोक्त अवशेष 7 मॉडयूल्स एवं इस खण्ड के अन्य अनिस्तारित भवनों का निस्तारण पूर्व में दिनांक 17–07–01 को स्वीकृति अनुसार मूल्यांकन पर ही किये जाने तथा मोड ऑफ पेयमेन्ट में प्रथम तीन छमाही किश्तों तक की अवधि ब्याज मुक्त रखने, शेष 3 छमाही किश्तें 18 प्रतिशत ब्याज सहित रखे जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

31

मद सं0 12

विषयः- **पटेलनगर योजना मे निर्मित 90 एचआईजी भवनों में बढ़े हुए कीमत पर ब्याज पर छूट दिये जाने के सम्बन्ध में ।**

पटेलनगर येजना में 90 एचआईजी भवनों की योजना वर्ष 1983 में प्रकाशित की गई थी । योजना प्रकाशन के समय भवनों का अनुमानित मूल्य 1,15,000/- निर्धारित किया गया था । अन्तिम मूल्यांकन आने पर इन भवनों के मूल्यांकन में लगभग 35,500.00 से 48000.00 तक की वृद्धि की गई थी । योजना के आवंटी बार-2 बढ़े हुए मूल्यांकन का विरोध करते रहे है इस कारण कुछ आवंटियों को बढे हुए मूल्यॉकन के सूचना पत्र नही भेजे जा सके । इस योजना के आवंटियों से बढे मूल्य पर 15 प्रतिशत ब्याज लेते हुए देय धनराशि जमा कराकर भवनों की रजिस्ट्रीयां कराई जाती रही है । इस योजना के आवंटियों द्वारा देय पेनल ब्याज में दूट दिये जाने का अनुरोध किया जा रहा है । कौशाम्बी योजना में ब्याज में छूट दी गई हैं। अतः देय ब्याज की राशि में यदि 31.3.03 तक पूर्ण राशि जमा कराकर रजिस्ट्री करा लेते है तो कौशाम्बी की भॉति देय ब्याज में 20 प्रतिशत छूट दे दी जाय यह छूट केवल ब्याज पर रहेगी । यदि गणना मे त्रुटियॉ है तो ठीक करा लिया जाय पेनल ब्याज 15 प्रतिशत लगा है जबकि किश्तों में सम्मानित ब्याज 13 प्रतिशत है । अतः बढ़े हुए मूल्य पर ब्याज की गणना 13 प्रतिशत की दर से करके उपरोक्त 20 प्रतिशत छूट दिये जाने के सम्बन्ध में विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

15.2.2003
OSD.

15/2

व्यवसायिक अनुभाग

मद सं0 13

विषय :– **इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड में अर्द्धनिर्मित के–होम टाइप भवनों के मॉड्यूल्स के निस्तारण के सम्बन्ध में।**

1. **के–होम टाइप के एम.आई.जी. व मिनी एम.आई.जी. चार मंजिले भवनों का निर्माण –**

इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड में के–होम टाइप 192 एम.आई.जी. एवं 128 मिनी एम.आई.जी. चार मंजिले भवनों का निर्माण कार्य प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1991–92 में प्रारम्भ कराया गया था। इन भवनों का बीच–बीच में कार्य बन्द होने एवं इनकी मांग न होने के कारण यह भवन पूर्ण नहीं किये गये, जो कि विभिन्न स्तरों पर अर्द्धनिर्मित अवस्था में पड़े हुये हैं।

2. **विक्रय हेतु वर्ष 1996 से किये गये निरन्तर प्रयास –**

उक्त सम्पत्ति को जैसा हैं जहां के आधार पर बल्क में निस्तारण हेतु वर्ष 1996 से अब तक हिन्दी एवं अंग्रेजी के राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार–प्रसार करते हुये निम्नानुसार प्रयास किये गये हैं –

क्र0 सं0	सील्ड बिड मांगे जाने की दिनांक	समाचार पत्रों में प्रचार–प्रसार की दिनांक	आरक्षित मूल्य	प्राप्त बिड
1.	12.09.96	समाचार पत्रों में विज्ञापन कराया गया	समस्त भवनों हेतु **रू0 980.54 लाख**	**कोई बिड प्राप्त नही हुयी।**
2.	08.06.98	हिन्दुस्तान टाइम्स इकोनोमिक्स टाइम्स दैनिक जागरण	मॉडयूल–1 हेतु **रू0 840.50 लाख**	मॉडयूल–2 हेतु आरक्षित मूल्य **रू0 489.30 लाख** के सापेक्ष मात्र **रू0 10,000/–** की एक बिड प्राप्त हुयी जिसके साथ धरोहर राशि के लिये आवश्यक बैंक ड्राफ्ट/पे आर्डर के स्थान पर चैक प्रस्तुत किया गया था, जो कि मान्य नही था।
3.	29.01.99	हिन्दुस्तान टाइम्स 04.01.99 इकोनोमिक्स टाइम्स 04.01.99 टाइम्स ऑफ इंण्डिया 04.01.99 दैनिक जागरण 03.01.99 राष्ट्रीय सहारा 03.01.99 अमर उजाला 03.01.99	समस्त भवनों हेतु **रू0 961.41 लाख**	**कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ।**

52

.	21.03.02	टाइम्स ऑफ इंण्डिया 07.03.02 पाइनियर 06.03.02 राष्ट्रीय सहारा 06.03.02 अमर उजाला 06.03.02 इण्डियन एक्स.(लखनऊ) 07.03.02 जनसत्ता एक्स.(लखनऊ) 08.03.02	बोर्ड निर्णय के अनुपालन में जनवरी 2002 में पुनः मूल्यांकन कर आरक्षित मूल्य निर्धारित किया गया। मॉड्यूल–1 हेतु **रू0 925.26 लाख।** मॉड्यूल–2 हेतु **रू0 598.77 लाख।**	**कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी।**
5.	27.04.02	हिन्दुस्तान टाइम्स 06.04.02 पाइनियर 06.04.02 दैनिक जागरण 06.04.02 हिन्दुस्तान 06.04.02 इण्डियन एक्स.(लखनऊ) 12.04.02 जनसत्ता एक्स.(लखनऊ) 12.04.02	मॉड्यूल–1 हेतु **रू0 925.26 लाख।** मॉड्यूल–2 हेतु **रू0 598.77 लाख।**	**कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी।**
6.	24.10.02	दा हिन्दू 06.10.02 पाइनियर 06.10.02 दैनिक जागरण 06.10.02 राष्ट्रीय सहारा 06.10.02 इण्डियन एक्स.(लखनऊ) 12.10.02 जनसत्ता एक्स.(लखनऊ) 13.10.02	मॉड्यूल–1 हेतु **रू0 925.26 लाख।** मॉड्यूल–2 हेतु **रू0 598.77 लाख।**	मात्र मॉड्यूल–1 के लिए केवल एक बिड **रू0 930.10 लाख** की प्राप्त हुयी जिसमें आवश्यक धरोहर राशि संलग्न की गयी। 2 माह के उपरान्त बिड दाता की मांग पर धरोहर राशि वापिस कर दी गई है ।
7.	28.11.02	टाइम्स ऑफ इंण्डिया 14.11.02 पाइनियर 13.11.02 दा हिन्दू 13.11.02 अमर उजाला 13.11.02 इण्डियन एक्स.(लखनऊ) 15.11.02 जनसत्ता एक्स.(लखनऊ) 15.11.02	मॉडयूल–2 हेतु **रू0 598.77 लाख।**	मात्र मॉड्यूल–2 के लिए केवल एक बिड **रू0 600.77 लाख** प्राप्त हुयी जिसमें आवश्यक धरोहर राशि संलग्न की गयी। 2 माह के उपरान्त बिड दाता की मांग पर धरोहर राशि वापिस कर दी गई है ।

3. **बोर्ड निर्णय दिनांक 11–03–94, 27–5–98, 26–09–98, 03–06–99, 30–11–02 एवं मूल्यांकन स्वीकृति –**

प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 11–03–94 निर्णय लिया गया कि यथास्थिति इन भवनों पर जितना व्यय हुआ है तथा भूमि का मूल्य सम्मिलिति करते हुये अन्तरिम विकास व्यय घटाते हुये आरक्षित मूल्य तय कर लिया जाय तथा उच्चतम आधार पर विक्रय की कार्यवाही की जाये। दिनांक 12–09–96 को आरक्षित मूल्य **रू0 980.54 लाख** रखा गया।

बोर्ड बैठक दिनांक 27–5–98 में इनके मूल्यांकन हेतु रिलेक्सेशन देते हुये मुल्यांकन करके निस्तारण करने की स्वीकृति दी गयी। कुल आरक्षित मूल्य रू **1175.10 लाख** की स्वीकृति दी गयी।

बोर्ड बैठक दिनांक 26–09–98 में निर्णय लिया गया कि इन भवनों की कॉस्टिंग में वर्कचार्ज कन्टेन्जेन्सी 1/2 प्रतिशत, प्रशासनिक व्यय 5 प्रतिशत, आडिट चार्ज 1 प्रतिशत (केवल

निर्माण लागत पर) लिया जाय एवं एसेन्सियल चार्जिज को मूल्यांकन में न जोड़ा जाये। इसके अतिरिक्त भूमि का मूल्य कुल क्षेत्रफल था 60 प्रतिशत विक्रय हेतु आगणित कर वर्तमान दर पर निकाला जाय, परन्तु इसके आन्तरिक विकास में आने वाली अनुमानित लागत को घटा दिया जाय। प्राधिकरण बोर्ड बैठक मई 95 के क्रम में इस प्रकरण में अब तक का ब्याज फ्रीज मानकर गणना की जाए। पुनरीक्षित रिजर्व मूल्य **रू0 1329.81 लाख** के स्थान पर कुल **रू0 1044.04 लाख** का अनुमोदन किया गया। जोइन्ट वेन्चर ऐलाव किया गया। शीघ्र निस्तारण का प्रयास करें। (विक्रय हेतु मूल्य एवं भुगतान की शर्तों को शिथिल किया गया, जिससे वास्तविक क्रेता आ सकें।

बोर्ड बैठक दिनांक 03–06–99 द्वारा एवं शासन द्वारा दिनांक 23–09–2000 को ठेकेदार के देयको से सम्बन्धित पुनरीक्षण प्रार्थना पत्र पर निर्णय दिया गया। बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिये गये कि आरक्षित मूल्य प्राधिकरण हित को ध्यान में रखते हुये परिवर्तन कर जैसा है जहां है के आधार पर समत्ति को नीलामी में निस्तारण का प्रयास किया जाय। बोर्ड बैठक दिनांक 26–09–98 व दिनांक 03–06–99 एवं शासन के निर्णय दिनांक 23–09–2000 के अनुपालन में पुनः मुल्यांकन कर जनवरी 2002 में दो मॉड्यूल बनाये गये, जिसमें मॉडयूल–1 हेतु आरक्षित मूल्य **रू0 925.26 लाख** तथा मॉड्यूल–2 (इसमें पूर्व मॉडयूल के सापेक्ष कम भूमि होने के कारण भवनों के साथ 3322 वर्ग मीटर अतिरिक्त भूमि जोड़ते हये) हेतु का **रू0 598.77 लाख** आरक्षित मूल्य रखा गया।

उपरोत मूल्यांकन के अतिरिक्त आन्तरिक विकास कार्य क्रेता को स्वयं करने होगें तथा फ्री–होल्ड चार्ज व लीज रेन्ट भी क्रेता द्वारा अलग से देय होगा।

वर्ष 1996 से विभिन्न राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार प्रसार करते हुये दिनांक 12.09.96, दिनांक 08.06.98 एवं दिनांक 29.01.99 को विक्रय के प्रयासों में कोई सफलता नहीं मिली । तत्पश्चात बोर्ड निर्णय दिनांक 26.09.98 एवं दिनांक 03.06.99 के अनुपालन में पुनः जनवरी, 2002 में मूल्यांकन निर्धारित/स्वीकृत किया गया, जिसके अनुसार मॉडयूल–1 हेतु रू. 925.26 लाख व मॉडयूल–2 हेतु रू. 598.77 लाख आरक्षित मूल्य तय की गयी । इस आरक्षित मूल्य पर विभिन्न राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार प्रसार करते हुये पुनः दिनांक 21.03.02 एवं दिनांक 27.10.02 को सील्ड बिड मांगी गयी, परन्तु जनवरी, 2002 में निर्धारित/स्वीकृत उक्त मूल्यांकन पर भी दोनों बार ही विक्रय में कोई सफलता नहीं मिली ।

निरन्तर व्यापक प्रचार–प्रसार करते हुये विक्रय हेतु प्रयासों में विफल होने पर उपरोक्त भवनों में हाउसिंग फैसिलिटी के साथ–साथ रिसर्च, सोशल डवलपमेन्ट, हैल्थ सेन्टर, योगा एवं एवं मेडिटेशन, रिक्रेयेशनल (मल्टीफलैक्स को छोडकर), एजूकेशनल–इन्फोरमेशन टैक्नोलोजी आदि के उपयोगों को अनुमन्य करते हुये, पूर्व में जनवरी 2002 में स्वीकृत मूल्यांकन (जिस पर लगातार दो बार कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी) के अनुसार ही मॉड्यूल–1 हेतु रू0 925.26 लाख, मॉड्यूल–2 हेतु रू0 598.77 लाख आरक्षित मूल्य रखते हुये दिनांक 24.10.02 को पुनः सील्ड बिड मांगी गयी, जिसमें केवल एक मॉड्यूल–1 हेतु मात्र एक बिड यू.एस.बी. ट्रस्ट की प्राप्त हुयी, जोकि आरक्षित मूल्य से रू 4.84 लाख अधिक की है, जिसके साथ आवश्यक धरोहर राशि संलग्न की गयी एवं यह बिड तकनीकी रूप से सन्तोषजनक पायी गयी ।

उपरोक्तानुसार उपयोग अनुमन्य करते हुए पुनः दिनांक 28.11.2002 को अवशेष मॉडयूल–2 के लिये सील्ड बिड मांगी गयी, जिसमें पूर्व का जनवरी, 2002 में स्वीकृत मूल्यांकन (जिस पर लगातार 3 बार कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी) के अनुसार ही आरक्षित मूल्य 598.77 लाख रखा गया था । इसमें केवल एक बिड मै0 सागर बिल्डर्स की प्राप्त हुयी, जोकि आरक्षित मूल्य से रू0 2.00 लाख

35

अधिक की है, जिसके साथ आवश्यक धरोहर राशि संलग्न की गयी एवं यह बिड तकनीकी रूप से सन्तोषजनक पायी गयी ।

दो माह के उपरान्त उपरोक्त दोनों बिड दाताओं की मांग पर धरोहर राशि वापिस कर दी गई है ।

सम्पत्ति के शीध्र निस्तारण के उद्देश्य से एवं सम्बन्धित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये प्रस्ताव गत बोर्ड द्वारा बैठक दिनांक 30.11.02 में बोर्ड के समक्ष मार्ग दर्शन हेतु रखा गया था, जिसमें बोर्ड द्वारा यह निर्देश दिये गये हैं कि मॉड्यूल्स के आरक्षित मूल्य में भूमि का मूल्य जनवरी 2002 का सेक्टर रेट लगाया गया है, अतः वर्तमान सेक्टर रेट पर भूमि के मूल्य का आगणन कर इसकी कॉस्टिंग एनलाइसिस की जाये और आगामी बोर्ड बैठक के समय पुनः प्रस्तुत किया जाये।

अवगत कराना है कि पूर्व में जनवरी 2002 में निर्धारित मूल्यांकन (जिसे दिनांक 21.03.02, 27.04.02, 24.10.02 व 28.11.02 को सील्ड बिड आमन्त्रित किये जाते समय आरक्षित मूल्य रखा गया) में यदि भूमि की नई दरें (जो कि पूर्व की रू0 2500/– के स्थान पर संशोधित कर रू0 3800/– प्रति वर्ग मीटर हो गयी है) लगाई जाती हैं, तब उक्त मॉड्यूल्स का मूल्यांकन निम्न प्रकार है –

(अ) **भूमि की नई दरें लेने एवं पूर्व स्वीकृत मूल्यांकन उपरान्त दिनांक 01.02.2002 से दिनांक 31.03.2003 तक ब्याज जोडने पर –**

मॉड्यूल–1 का मूल्यांकन = रू0 1155.95 लाख
मॉड्यूल–2 का मूल्यांकन = रू0 764.21 लाख

कुल रू0 1920.16 लाख

(ब) **बोर्ड निर्णय दिनांक 26.09.98 व 03.06.99 के अनुपालन में जनवरी 2002 में निर्धारित/स्वीकृत मूल्यांकन निम्न प्रकार है –**

मॉड्यूल–1 का मूल्यांकन = रू0 925.26 लाख
मॉड्यूल–2 का मूल्यांकन = रू0 598.77 लाख

कुल रू0 1524.03 लाख

(स) **निर्माण वर्ष (फरवरी 1994) को मूल्यांकन –**

(मॉड्यूल–2 मे अतिरिक्त भूमि 3322 वर्ग मीटर का मूल्य वर्तमान नई भूमि दरों अनुसार जोड़ते हुये)–

मॉड्यूल–1 का मूल्यांकन = रू0 684.05 लाख
मॉड्यूल–2 का मूल्यांकन = रू0 502.67 लाख

कुल रू0 1186.72 लाख

(द) **मूल निर्माण लागत + वर्तमान भूमि मूल्य अनुसार मूल्यांकन –**

मॉड्यूल–1 का मूल्यांकन = रू0 562.78 लाख
मॉड्यूल–2 का मूल्यांकन = रू0 817.52 लाख

कुल रू0 1380.30 लाख

उपरोक्त (अ) एवं (ब) मूल्यांकन की तुलना–

मॉड्यूल संख्या	भूमि की नई दर लेते हुये **(अ)** के अनुसार मूल्यांकन	पूर्व में जनवरी 2002 में निर्धारित / स्वीकृत **(ब)** के अनुसार मूल्यांकन	मूल्यांकन में हुयी कुल वृद्धि
मॉडयूल –1	**1155.95 लाख**	925.26 लाख	230.69 लाख
मॉडयूल –2	**764.21 लाख**	598.77 लाख	165.44 लाख
कुल योग	**1920.16 लाख**	1524.03 लाख	396.13 लाख

4. निस्तारण कठिन एवं भविष्य में भवनों में और अधिक क्षति –

वर्ष 1996 से हिन्दी एवं अंग्रेजी के विभिन्न राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार–प्रसार करते हुये 7 बार विक्रय के प्रयास किये गये हैं जिसमें 6 वी एवं 7 वी बार में भी मात्र 1–1 बिड ही प्राप्त हुयी है, इस प्रकार इस सम्पत्ति का पूर्व में जनवरी 2002 में स्वीकृत मूल्य पर भी विक्रय करना कठिन हो रहा है। यदि इन भवनों के मूल्यांकन में पूर्व सैक्टर दर के स्थान पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.06.2002 से संशोधित नई सैक्टर दर लगायी जाती है, तो **आरक्षित मूल्य उपरोक्त तालिका में दर्शा्ये विवरण अनुसार लगभग 3.96 करोड बढ़ जाने के कारण इनका विक्रय और भी कठिन हो जायेगा।**

इन भवनों के अर्द्धनिर्मित होने एवं निर्मित वर्ष उपरान्त 10 वर्ष भी न होने के कारण इनके मूल्यांकन में नियमानुसार डेप्रीसियेशन नहीं लगाया जा सकता है। निस्तारण न होने एवं इन भवनों के पूर्ण फिनिसिंग न होने के कारण इनमें हुआ आर.सी.सी. एवं स्टील आदि का कार्य स्थल पर काफी समय से खुला (Exposed) रहने एवं व्हैदर इफेक्ट (Weather Effect) आदि के कारण इन भवनों में लगातार क्षति हो रही है।

5. शीघ्र निस्तारण किया जाना प्राधिकरण हित में –

शासनादेश सं0 378 / 9–आ–1 / सम्पत्तियां / आ.ब. / 2001 आवास अनुभाग–1 दिनांक 20–06–01 द्वारा निर्मित / अर्द्धनिर्मित सम्पत्तियों की नीलामी हेतु मार्ग दर्शक सिद्धान्त के नियम–14 में प्राविधान है कि किसी बोली में कम से कम दो बोली दाता होगें, विशेष परिसिातियों में एक बोलीदाता की बिड पर विचार किया जा सकता हैं परन्तु इसके लिये पूर्ण विवचेना जैसे कि प्रश्नगत सम्पत्ति कितनी बार नीलामी में लगायी गयी थी तथा कितनी बोली आयी थी, सम्पत्ति में क्या खराबी अथवा क्या अच्छायी है, करने के बाद ही विषय उपाध्यक्ष को अग्रसरित किया जायेगा जिस पर उपाध्यक्ष द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।

इन भवनों के निस्तारण न होने से प्राधिकरण की **रू0 15.00 करोड** से अधिक की पूंजी फंस गयी है, अतः शीघ्र निस्तारित किया जाना अति आवश्यक है। यह सम्पत्ति नेशनल हाईवे–24 के समीप होने एवं विक्रय न होने के कारण प्राधिकरण की छवि खराब हो रही है तथा इससे योजना में रिक्त अन्य सम्पत्ति के विक्रय पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड रहा है।

6. बोर्ड के अनुमोनार्थ / निर्णयार्थ प्रस्ताव –

उपरोक्त परिस्थितियों में गत बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 में सन्दर्भित प्रस्ताव अनुसार आवासीय के साथ–साथ अन्य उपयोग (जिनके लिये बोर्ड की स्वीकृति वांछित है)– रिसर्च, सोशल डवलपमेंट, हैल्थ सेन्टर, योगा एवं मेडिटेशन, रिक्रियेशनल (मल्टीपलैक्स को छोड़कर), ऐजुकेशनल–इन्फोरमेशन टेक्नोलोजी आदि के उपयोग अनुमन्य किये जाने एवं अनिस्तारित दोनों मोडयूल्स के लिए प्राधिकरण द्वारा जनवरी 2002 को स्वीकृत मूल्यांकन को ही आरक्षित मूल्य रखकर निस्तारण किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ पुनः प्रस्तुत है।

मद सं0 :– 14

विषयः– प्रताप विहार सै0 12 एवं सै0 11 जी–ब्लाक में रिक्त पड़ी भूमि के विक्रय के सम्बन्ध में।

कृपया प्रताप विहार योजना के सै0 12 में 93839.00 वर्ग मी0 तथा सै0 11 जी–ब्लाक में 19796.00 वर्ग मी0 प्राधिकरण द्वारा अर्जित एवं कब्जा शुदा भूमि रिक्त पड़ी है। 93839.00 वर्ग मी0 भूमि का भूउपयोग ग्रुप हाउसिंग हेतु तथा सै0 11 में रिक्त 19796.00 वर्ग मी0 भूमि का भूउपयोग ओपन एयर थियेटर/क्लब/स्वीमिंग पूल आदि है। प्राधिकरण द्वारा विभिन्न संस्थाओं से लिये गये ऋणों का भुगतान करने हेतु उपरोक्त भूमि को बल्क में सील्ड बिड के माध्यम से विक्रय हेतु दिनांक 05–03–03 को सील्ड बिड आमन्त्रित की गई है। विवरण बोर्ड के अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

38

मद सं0 15

विषयः लोनी क्षेत्र में एल0पी0जी0 लाईन के टर्मिनल हेतु हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कारपोरेशन लि0 द्वारा स्थल पर मानचित्र स्वीकृति से पूर्व प्रारम्भ किये गये निर्माण पर लगाया गया शमन शुल्क न लिये जाने के सम्बन्ध में।

लोनी क्षेत्र में एल0पी0जी0 लाईन के टर्मिनल के निर्माण हेतु हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कारपोरेशन लि0 को 34.70 एकड भूमि प्राधिकरण द्वारा दी गयी थी जिस पर उनके द्वारा वर्ष 1999 में कब्जा लेने के बाद निर्माण प्रारम्भ किया गया। चूँकि यह एक केन्द्र सरकार की उपक्रम संस्थान है व देश का प्रमुख महत्वपूर्ण प्रोजेक्ट है एवं शीघ्र इसका उदघाटन मा0 प्रधानमंत्री जी द्वारा भी किया जाना था। इसलिये सम्भवतः कार्य की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए मानचित्र स्वीकृति से पूर्व ही इनके द्वारा स्थल पर नींव का कार्य प्रारम्भ कर दिया गया था जिस कारण स्थल मानचित्र स्वीकृति के समय तत्कालीन स्टाफ द्वारा स्थल पर प्रारम्भ किये जा चुके निर्माण के अनुसार शमन शुल्क रु0 1,43,550.00 प्रस्तावित किया गया था।

इस परिपेक्ष्य में प्रबन्धक, एल0पी0जी0 प्रोजेक्ट श्री राजीव खन्ना के पत्र दिनांक 26-4-2001 में यह कहा गया है कि चूँकि प्रधानमंत्री के कार्यक्रम के कारण इनको त्वरित गति से कार्य को प्रारम्भ करना था, अतः मानचित्र एवं अनापत्ति प्रमाण पत्र जमा कराने में जो देरी हुई, उसके कारण जो रु0 1,43,550.00 शमन शुल्क के रुप में प्रस्ताव दिनांक 23-1-2001 को स्वीकृत किया गया, उसको माफ कर दिया जाये।

वस्तुतः इस क्षेत्र में किसानों द्वारा भूमि का कब्जा लेने में भी परेशानी पैदा की जा रही थी, इसलिये तीनों तेल कम्पनियों को बाऊन्ड्रीवाल के निर्माण करने के लिये कह दिया गया था जिसके लिये यथासम्भव सहायता प्राधिकरण द्वारा प्रदान की गयी थी ताकि भूमि का भौतिक कब्जा हो जाये। इस प्रकार एच0पी0सी0एल0 द्वारा भी बाऊन्ड्रीवाल का निर्माण प्रारम्भ किया गया था। यह भी उल्लेखनीय है कि कुछ भूमि पर विवाद होने के कारण लगभग एक वर्ष बाद कब्जा दिया गया क्योंकि इस भूमि के बिना बाऊन्ड्रीवाल भी पूरी नहीं हो सकती थी। ऐसी स्थिति में भारत सरकार के उपक्रम द्वारा नींव का कार्य प्रारम्भ करने के कारण जो शमन शुल्क लगा दिया गया था, उसे एच0पी0सी0एल0 से विशेष परिस्थिति में नहीं लिया जाना चाहिये।

अतः उक्त शमन शुल्क विशेष परिस्थिति न लिये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं0 16

विषयः बारातघर/उत्सव भवन निर्माण हेतु मानकों को निर्धारण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के रुप में अंगीकरण करने के सम्बन्ध में।

शासन द्वारा बारातघर/उत्सव भवनों के निर्माण हेतु मानक निर्धारण कर भेजे गये हैं जो कि शासन के पत्रांक 5451/9-आ-1--29विविध/98(आ0ब0) दिनांक 28-11-2002 के द्वारा मानकों के अंगीकरण का प्रस्ताव बोर्ड बैठक में पारित कराने के उपरान्त शासन के अनुमोदनार्थ प्रेषित करने हेतु निर्देश दिये गये हैं।

अतः प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

40

संख्याः 5451/9-आ-1-29विविध/98 (आ.ब.)

प्रेषक,

श्री जे. एस. मिश्र,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1 लखनऊ : दिनांक : 28 नवम्बर, 2002

विषयः 'बारात घर'/'उत्सव भवन' के निर्माण हेतु मानकों का निर्धारण।

महोदय,

आप अवगत हैं कि 'बारात घर'/'उत्सव भवन' एक महत्वपूर्ण जन सुविधा है जिसका उपयोग वैवाहिक कार्यक्रमों तथा अन्य सामाजिक एवं सांस्कृतिक समारोहों के लिए किया जाता है। परन्तु आवासीय क्षेत्रों के नियोजन में इस जन सुविधा की लम्बे समय से उपेक्षा के कारण जनता को वैवाहिक कार्यक्रमों के आयोजन हेतु बहुधा सड़कों अथवा पार्कों का उपयोग करने पर विवश होना पड़ता है जिसके फलस्वरूप आस-पास के क्षेत्र में यातायात प्रवाह में अवरोध उत्पन्न होता है तथा जन-सामान्य को अन्य असुविधाओं का भी सामना करना पड़ता है। 'बारात घर'/'उत्सव भवन' की स्थापना हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 में प्राविधान न होने के कारण आवासीय क्षेत्रों में 'बारात घर' की अनुज्ञा प्रदान करने में विकास प्राधिकरणों को भी कठिनाई उत्पन्न हो रही है।

2. अतः मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा विचारोपरान्त नए आवासीय क्षेत्रों तथा पूर्व विकसित कालोनियों में 'बारात घर'/'उत्सव भवन' के निर्माण की अनुज्ञा निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ दिए जाने का निर्णय लिया गया है :-

2.1 अनुमन्यता :
'बारात घर'/'उत्सव भवन' का निर्माण महायोजनान्तर्गत सामान्यतः सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं उपयोग में अनुमन्य होगा जबकि 'व्यवसायिक' उपयोग में न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर तथा निर्मित क्षेत्र, आवासीय क्षेत्र, ग्रामीण आबादी, लघु एवं मध्यम उद्योग भू-उपयोगों में विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान, ले-आऊट प्लान में इस प्रयोजन हेतु चिन्हित/आरक्षित स्थलों पर भी अनुमन्य होगा। भवन का मानचित्र बारात घर/उत्सव भवन के प्रयोजनार्थ अभिकल्पित एवं स्वीकृत होना भी अनिवार्य है।

2.2 भूखण्ड का क्षेत्रफल :
(क) आवासीय क्षेत्र में : 1500 वर्ग मीटर
(ख) अन्यत्र अनुमन्य क्षेत्रों में : 2000 वर्ग मीटर

2.3 भूखण्ड का न्यूनतम फ्रंटेज : 24 मीटर

2.4 सड़क की न्यूनतम चौड़ाई : 18 मीटर

2.5 अधिकतम भू-आच्छादन : 30 प्रतिशत

2.6 अधिकतम तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) : 1.00

2.7 भवन की अधिकतम ऊँचाई : 15 मीटर

2.8 सैट बैक : 'बारात घर'/'उत्सव भवन' पृथकीकृत (detached) भवन के रूप में होगा तथा

भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैट बैक निम्नानुसार होंगे

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	न्यूनतम सैट बैक (मीटर में)			
	अग्र	पृष्ठ	साईड 1	साईड
▪ 2000 तक	12	4.5	4.5	3
▪ 2000 से अधिक	12	5	5	5

2.9 पार्किंग :

प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.25 कार पार्किंग स्थल जिसका क्षे 13.75 वर्ग मीटर होगा, की व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर करनी होगी। 'ड्राइव-वे' तथा वाहन मुड़ने हेतु अतिरिक्त स्थल का प्राविधान करना होगा।

2.10 बेसमेन्ट :

'बिल्डिंग इन्वेलप लाईन' (सैट-बैक लाईन के अन्तर्गत) के बराबर अथवा भूखण्ड के कुल क्षे का 50 प्रतिशत दोनों में जो भी कम हो, पर बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा जिसे पार्कि सर्विसेज, आदि के उपयोग में लाए जाने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

2.11 अनुज्ञा की प्रक्रिया :

नई योजनाओं/अनुमोदित होने वाले ले-आउट प्लान्स में बारात घर/'उत्सव भवन' हेतु निर्धा मानकों के अनुसार पहले ही अपेक्षित संख्या में भूखण्डों का चिन्हीकरण किया जाएगा और बा घर के निर्माण की अनुज्ञा केवल इस प्रयोजन हेतु चिन्हित/आरक्षित भूखण्डों पर ही दी जाए विद्यमान विकसित कालोनियों/क्षेत्रों में अनुज्ञा प्रदान करने हेतु प्रस्तावित स्थल के सम्बन्ध न्यूनतम एक माह की समयावधि प्रदान करते हुए जनता से आपत्ति/सुझाव उचित माध्यम आमन्त्रित किए जाएंगे एवं उनके निस्तारण के उपरान्त मानचित्र स्वीकृति/ निरस्तीकरण कार्यवाही की जाएगी तथा बारात घर/उत्सव भवन अनुमन्य किए जाने पर आवेदक से आ जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर प्रभाव शुल्क (Impact Fees) भी लिया जाएगा।

3. कृपया उपर्युक्त मानकों के अंगीकरण का प्रस्ताव बोर्ड बैठक में पारित कराने के उपरा शासन के अनुमोदनार्थ यथाशीघ्र प्रेषित करना सुनिश्चित करें।

भवदीय,

(जे. एस. मि
सचिव

संख्या: 5455 (1)/9-आ-1-29विविध/98 (आ.ब.)तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. निजी सचिव, मा. आवास एवं नगर विकास मंत्री, उ.प्र. शासन के अवलोकनार्थ।
2. निजी सचिव, मा. राज्य मंत्री आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन के अवलोकनार्थ।
3. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष, यू.पी.आर्कीटेक्ट्स एसोसिएशन।
6. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

(संजय भूसरेड्डी)
विशेष सचिव

41

मद संख्या 17

विषयः गोल्फ कोर्स विकसित करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव।

गाजियाबाद शहरी क्षेत्र में सार्वजनिक क्रीडा या इस प्रकार की गतिविधियों हेतु अभी तक ऐसा कोई स्थल विकसित नहीं हुआ है। अतः खेलों को प्रोत्साहन देने के उद्देश्य से उक्त प्रयोजन हेतु आधुनिक सुविधाओ से युक्त गोल्फ कोर्स विकसित करने का प्रस्ताव है, जिसके संचालन एवं नियन्त्रण हेतु गाजियाबाद गोल्फ सोसायटी का गठन एवं विधान का प्रारुप भी अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित राजेन्द्रनगर आवासीय योजना राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में दिल्ली-उत्तर प्रदेश सीमा पर स्थित एक वृहद प्रतिष्ठापूर्ण आवासीय योजना है। इस योजना में रीजनल पार्क के नाम से भूमि रिक्त छोडी गयी थी। वर्तमान में लगभग 35 एकड भूमि रिक्त उपलब्ध है जिसमें से 5 एकड क्षेत्र में पौधशाला संचालित की जा रही है। कुछ भूमि पर वृक्षारोपण किया गया है। इस अवशेष 25 से 30 एकड भूमि पर प्रस्तावित गोल्फ कोर्स का विकास इस क्षेत्र के उच्च तकनीकी योग्यता प्राप्त विशेषज्ञों के निर्देशन में किया जाना प्रस्तावित है।

अतः गोल्फ कोर्स विकसित करने एवं गाजियाबाद गोल्फ सोसायटी के गठन इसके वित्तीय स्रोत के प्राविधान/विधान नियम एवं शर्तों के अनुमोदन हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

RVBhogi

42

मद सं0 18

विषयः स्वैच्छिक शमन योजना अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण के सम्बन्ध में।

स्वैच्छिक शमन योजना उ0प्र0 शासन आवास अनुभाग-1 द्वारा निर्गत अधिसूचना/संशोधन सं0-4167/9-आ-1-98 दिनांक 29-10-98 द्वितीय संशोधन उपविधि-1998 परिष्कारों सहित जो दिनांक 1 मार्च,2000 से 31 मार्च,2000 तक लागू थी, के सम्बन्ध में भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों पूर्व में स्वैच्छिक शमन योजना के अवशेष प्रकरणों के निस्तारण हेतु शासनादेश सं0-4055/9-आ-1-1999-120 विविध/98 दिनांक 25 अगस्त,1999 शासनादेश सं0-4913/9-आ-1-1999-120 विविध/98 दिनांक 16 नवम्बर,1999 के क्रम में 6073/9-आ-1-1999-120 विविध/98 दिनांक 7 सितम्बर,1999 द्वारा प्रक्रिया निर्धारित की गयी है जिसके अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण में समयबद्धता सुनिश्चित करने हेतु उपसमिति का गठन किया जाना प्रस्तावित है। प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों की समीक्षा हेतु उपाध्यक्ष,गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार समिति गठित की गयी थी।

1- मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक,गा0वि0प्रा0
2- अधिशासी अभियन्ता,निर्माण खण्ड-2,लो0नि0वि0,गा0बाद
3- अध्यक्ष, आर्किटैक्ट एसोसिएशन,गाजियाबाद
4- विशेषाधिकारी/संयुक्त सचिव/अधिशासी अभियन्ता, प्रवर्तन खण्ड सम्बन्धित क्षेत्र,गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

उपरोक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर सरकारी सदस्य जिसे उपाध्यक्ष द्वारा नामित किया जायेगा, को भी सम्मिलित किया जाना प्राविधानित है परन्तु उस समय कोई गैर सरकारी सदस्य नामित नहीं था, अतः गैर सरकारी सदस्य के नामित होने तक उक्त सदस्यों की समिति ही गठित की गयी थी।

शासनादेश सं0-6063 दिनांक 6-12-99 (प्रति संलग्न) के अन्तर्गत पैरा-2 में उल्लिखित "प्रक्रियात्मक विलम्ब न हो" को दृष्टिगत रखते हुए उपरोक्तानुसार प्रस्तावित समिति को बोर्ड की ओर से भू-उपयोग परिवर्तन के विषय पर निर्णय लेने हेतु अधिकृत किये जाने का भी उल्लेख है। इस सम्बन्ध में निर्णय लिया जाना भी अपेक्षित है। अतः कार्योत्तर समिति के गठन व समिति द्वारा प्रस्तावित रिपोर्ट के विचारार्थ प्रस्तुत है। अब श्री आशीष मेहरोत्रा, सदस्य प्राधिकरण बोर्ड नामित हो गये हैं। अतः पूर्व में गठित समिति में श्री आशीष मेहरोत्रा, सदस्य प्राधिकरण बोर्ड को भी सम्मिलित करने की अनुमति प्रस्तावित है।

उक्तानुसार शासनादेश के सन्दर्भ में एक समिति के गठन एवं समिति को बोर्ड की ओर से निर्णय लिये जाने के लिये अधिकृत किये जाने हेतु तथा उपाध्यक्ष द्वारा पूर्व में गठित समिति की रिपोर्ट प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

43

(4)

प्रेषक,

संख्या 6073/9-आ-1-1999-120 विविध/98

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 07 दिसम्बर, 1999

विषयः स्वैच्छिक शमन योजनान्तर्गत भू-प्रयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण हेतु निर्धारित प्रक्रिया में स्पष्टीकरण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 4055/9-आ-1-1999-120 विविध/98 दिनांक 25.8.1999 तथा उसके अनुक्रम में शासनादेश संख्या 4913/9-आ-1-1999-120 विविध/98 दिनांक 16.11.1999 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। उक्त शासनादेशों के अन्तर्गत यह अपेक्षा की गई थी कि महायोजना अथवा जोनल प्लान में प्रस्तावित भू-उपयोग के विरुद्ध किए गए निर्माण से सम्बन्धित प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड/आवास एवं विकास परिषद के अनुमोदनोपरान्त शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किए जाएंगे।

2. इस सम्बन्ध में आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों के कार्य-कलापों की समीक्षा बैठक दिनांक 11.11.1999 में शासन के संज्ञान में यह बात लाई गई कि उपरोक्त शासनादेशों के अनुपालन में भू-प्रयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरण यदि बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किए जाएंगे, तो इन प्रकरणों के निस्तारण में प्रक्रियात्मक विलम्ब होगा जिसके कारण स्वैच्छिक शमन योजना का समयबद्ध समापन सम्भव नहीं हो सकेगा। अतः भू-प्रयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण में प्रक्रियात्मक सरलता सुनिश्चित करने हेतु निम्न व्यवस्था निर्धारित की जाती है:-

(i) महायोजना में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति के उपरान्त शासन द्वारा परिवर्तन पर निर्णय लिया जाता है। इसमें लगने वाले समय की बचत के लिए उचित होगा कि बोर्ड द्वारा एक उपसमिति गठित कर दी जाए जो विचार कर बोर्ड की ओर से संस्तुति(अथवा अन्यथा) शासन को उपलब्ध कराए। इसी प्रकार ... समिति को भू-विन्यास में भू-उपयोग परिवर्तन के विषय पर निर्णय लेने हेतु बोर्ड द्वारा अधिकृत किया जा सकता है।

-2-

[illegible] से सम्बन्धित [illegible] के अनुसार [illegible]
[illegible] परिषद द्वारा [illegible] किया जा सकता है।

(iii) [illegible] परिवर्तन से सम्बन्धित पुराने प्रकरण, जो स्वैच्छिक शमन योजना के लागू होने से [illegible] विचार करने हेतु [illegible] बोर्ड द्वारा [illegible] किए गए हैं, पर स्वैच्छिक शमन योजनान्तर्गत विचार करने हेतु [illegible] को अधिकृत किया जा सकता है।

[illegible] स्वैच्छिक शमन योजनान्तर्गत भू-प्रयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों का बोर्ड की [illegible] में उपरोक्त व्यवस्थानुसार समयबद्ध निस्तारण करना सुनिश्चित करें।

भवदीय,

(अतुल कुमार गुप्ता)
सचिव

[illegible] (1)/[illegible]-1-[illegible]/98 तद्दिनांक
[illegible] सूचनार्थ एवं [illegible] कार्यवाही हेतु प्रेषितः-
1. [illegible]
2. [illegible] निदेशक, उत्तर प्रदेश,
3. [illegible], [illegible]

आज्ञा से,

(रामकृष्ण प्रसाद)
संयुक्त सचिव

संख्या-3579/आ-1-1999-120-विविध/98

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष,

उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1 लखनऊ : दिनांक 25 अगस्त, 1999

विषय: स्वैच्छिक जमा योजनान्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण हेतु प्रक्रिया का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 2259-आ-1-1999-120विविध/98 दिनांक 12.5.99 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके द्वारा यह अपेक्षा की गई थी कि स्वैच्छिक जमा योजना के अन्तर्गत अनधिकृत निर्माण से सम्बन्धित प्रकरणों का निस्तारण जून 30, 1999 तक तथा ऐसे प्रकरण जिनमें भू-उपयोग परिवर्तन निहित हैं, का निस्तारण 30 सितम्बर, 1999 तक सुनिश्चित किया जाए।

2- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों पर विचार करने हेतु विकास प्राधिकरण स्तर पर जिस समिति का गठन किया जाता है जिसमें समस्त सदस्य उपलब्ध न होने की स्थिति में निम्न तीन सदस्यों को रखा जा सकता है:-

(iii) विकास प्राधिकरण के मुख्य नगर नियोजक/मुख्य अभियन्ता अथवा नियोजन/अभियन्त्रण अनुभाग का प्रभारी,

(iv) प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर-सरकारी सदस्य जिसे उपाध्यक्ष द्वारा नामित किया जायेगा,

(v) लोक निर्माण विभाग के प्रतिनिधि जो अधिशासी अभियन्ता के स्तर से कम न हो तथा स्थानीय इंचार्ज हो,

(vi) अध्यक्ष, स्थानीय आर्किटेक्ट एसोसिएशन।

-------2

(i) विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद की आवासीय कालोनियों/नियन्त्रित क्षेत्रों के ले-आउट प्लान के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही शासनादेश संख्या 2428/9-आ-3-93-60एल.यू.सी./96 दिनांक 13.10.98 में निर्धारित प्रक्रियानुसार विकास प्राधिकरण बोर्ड तथा आवास एवं विकास परिषद के स्तर पर ही सम्पादित की जायेगी।

(ii) महायोजना अथवा जोनल प्लान में प्रस्तावित भू-उपयोग के विरुद्ध किए गए निर्माण से सम्बन्धित प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड/आवास एवं विकास परिषद के अनुमोदनोपरान्त शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किए जायेंगे।

4- आपसे अनुरोध है कि भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों पर उपर्युक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कर स्वैच्छिक अगर योजनान्तर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निस्तारण निर्धारित अवधि के अन्दर करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(अतुल कुमार गुप्ता)
सचिव

पृष्ठांकन संख्या (1)/9-आ-1-1998-120 विविध/98 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1- आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद।
2- अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश
3- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
4- अपर निदेशक, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

(रामकृष्ण प्रसाद)
संयुक्त सचिव।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण मे स्वैच्छिक योजना के अन्तर्गत वर्ष 1998 में प्रथम योजना एवं वर्ष 2000 में द्वितीय योजना में भू उपयोग प्रकरणों के निस्तारण हेतु गठित समिति की बैठक दिनांक 06.2.2002, 18.2.2002, 3.5.02 तथा पुन: दिनांक 4.10.02 को आयोजित की गई, जिसमें मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, श्री आर.पी. अग्रवाल, अध्यक्ष, आर्किटैक्ट एसोसियेशन, गाजियाबाद, अधिशासी अभियन्ता, लोक निर्माण, खन्ड-2 लो0नि0वि0 गाजियाबाद, तथा सम्बन्धित चारों जोन के विशेष कार्याधिकारी, संयुक्त सचिव तथा पूर्व में प्रवर्तन खण्ड से सम्बन्धित अधिशासी अभियंताओं द्वारा भाग लिया गया ।

समिति के समक्ष सम्बन्धित प्रवर्तन खण्डों द्वारा संकलित भू उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त विभिन्न प्रकरणों के सम्बन्ध में विवरण प्रस्तुत किया गया । कुल 434 प्रकरण प्राप्त बताये गये । भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के निस्तारण हेतु शासन से प्राप्त गाईडलाईन्स शासनादेश संख्या 2583 दिनांक 13 जून, 2001 द्वारा प्राप्त अनुलग्नक 1, 2 व 3 की सूची भी प्रस्तुत की गई ।

1. समिति द्वारा दोनों योजनाओं के आवेदन पत्रों में इंगित शर्तो का अध्ययन भी किया गया । शासनादेश संख्या 4167 दिनांक 29.10.98 के तारतम्य में स्वैच्छिक शमन योजनाओं में आवेदन माँगते समय नर्सिंग होम, बारात घर, विभिन्न प्रकार के कार्यालय, प्रोफेशन्स से सम्बन्धित कार्यालय, बैंक, शैक्षणिक संस्थान व निजी व्यवसायों से सम्बन्धित कार्यालय आदि विभिन्न उपयोगों के लिये भी आवेदन प्राप्त किये गये है, यद्यपि शासनादेश संख्या 2583 दिनांक 13 जून, 2001 में वर्णित सूची में उपरोक्त भू उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों के सम्बन्ध में उल्लेख नहीं है, परन्तु ये उपयोग जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य अथवा विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोगों की श्रेणी में आते है । अत: यह उचित प्रतीत होता है कि उल्लिखित शासनादेश में वर्णित सूची के साथ-साथ जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत महा योजना में दर्शित विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत अनुमन्य अन्य भू उपयोगों को भी दृष्टिगत रखते हुए ही भू-उपयोग परिवर्तन प्रकरणों पर निर्णय लेते समय विचार किया जाये।

2. प्रस्तावित प्रकरणों में भू उपयोग परिवर्तन की सामान्य अनुमति निम्न प्रतिबन्धों के अन्तर्गत अनुमन्य की जानी प्रस्तावित है ।

क. भू उपयोग परिवर्तन तब ही अनुमन्य होगा जब कि पक्ष द्वारा भू उपयोग परिवर्तन हेतु इंगित भाग शमनीय होगा तथा पक्ष द्वारा अशमनीय भाग (यदि कोई है) को हटाने के उपरान्त ही भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य किया जायेगा ।

ख. भू उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित ऐसे प्रकरण जिनमें फ्रन्ट सैट बैक में सडक तक निर्माण कर लिया गया है, को भी पैरा-क में उल्लिखित शर्त के अनुसार पक्ष द्वारा स्वयं हटाये जाने के उपरान्त ही भू उपयोग अनुमन्य किया जायेगा ।

ग. सभी प्रकरणों में भू उपयोग परिवर्तन के उपरान्त वाँछित पार्किंग की व्यवस्था हेतु पक्ष द्वारा स्वयं के भू खण्ड पर यथा सम्भव स्थल उपलब्ध कराना होगा । इसके उपरान्त ही शेष वाँछित भूमि हेतु नियमानुसार पार्किंग शुल्क के आधार पर अनुमति दी जायेगी ।

घ. जिन प्रकरणों में बेसमेन्ट में भू उपयोग परिवर्तन की माँग की गई उसमें भू उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित क्षेत्रफल की गणना भी एफ.ए.आर. में की जायेगी एवं इसी आधार पर भू उपयोग परिवर्तन अनुमन्य किया जायेगा । गणना के अन्तर्गत अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. से अधिक होने पर भू उपयोग परिवर्तन की अनुमति नहीं होगी। बेसमेन्ट की छत की ऊँचाई भूतल से 1.20 मीटर से अधिक अनुमन्य नहीं है। अतः जिन बेसमेन्ट की छत की ऊँचाई भूतल में 1.20 मीटर से अधिक है, उनका समस्त क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. में की जाय । भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार वातानुकूलति व्यवस्था उपलब्ध होने पर ही बेसमेन्ट में अनुमन्य भू उपयोग अनुमन्य किया जायेगा ।

च. जिन प्रकरणों में भू उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित आवेदित क्षेत्रफल का आँशिक भाग खाली है । ऐसे भाग को भविष्य में केवल जोनिंग रेगुलेशन्स में अनुमन्य उपयोगों में ही प्रयुक्त किया जा सकेगा । यह शर्त वर्तमान में चल रहे उपयोगों पर भी

लागू रहेगी । स्वीकृत प्रकरणों में भी भविष्य में जोनिंग रेगुलेशन्स में इंगित उपयोगों से भिन्न उपयोग की अनुमति नहीं होगी । पक्ष द्वारा ऐसा करने पर भू उपयोग परिवर्तन की अनुमति स्वत: निरस्त हो जायेगी एवं नियमानुसार उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की सम्बन्धित धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही करने हेतु प्राधिकरण स्वतन्त्र होगा ।

र. प्राप्त आवेदनों के सन्दर्भ में शासनादेश संख्या 2583 दिनांक 13.06.2001 के प्राविधानों के अनुसार भू उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित स्थलों के समीप के भवनों से आपत्ति एवं सुझाव मांगे जाने के सम्बन्ध में वांछित कार्यवाही सम्बन्धित परिवर्तन खन्डों द्वारा की गई बताई गई तथा उनके द्वारा प्रस्तुत सूचनाओं के परिप्रेक्ष्य में ही विचार किया जायेगा ।

दिनांक 3.5.02 को आयोजित समिति की बैठक में कुछ सदस्यों द्वारा रानप्रस्थ योजना के सन्दर्भ में दायर पी0आई0एल0 सं0 43362/01 एन0पी0 बैनर्जी बनाम जी0डी0ए0 में माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 3.1.02 के परिपेक्ष्य में भू उपयोग परिवर्तन के अधिकार का बिन्दु उठाया गया तथा इस सम्बन्ध में उपाध्यक्ष गा.वि.प्रा. को एक रिपोर्ट इस प्रकरण को पुन: शासन को प्रेषित करने हेतु प्रस्तुत की गई जिस क्रम में यह प्रकरण शासन को सन्दभित किया गया परन्तु शासन से अभी तक कोई दिशा निर्देश प्राप्त नही हुए है इसी मध्य प्राधिकरण द्वारा अपने स्तर से इस याचिका के सन्दर्भ में विभिन्न अधिवक्ताओं से उनकी राय भी प्राप्त की गई है । (प्रति संलग्न है) अधिवक्ता श्री अजय कुमार मिश्रा के अनुसार अधिनियम के अन्तर्गत पारित उपनियमों, के अन्तर्गत कम्पाउडिंग आदि करने में माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों का उल्लंघन नही होगा । अत: इस घटनाक्रम के उपरान्त पुन: दिनांक 4.10.02 को पुन: समिति की बैठक आयोजित की गई जिसमें समिति द्वारा यह विचार किया गया कि क्योंकि समिति के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण, जोकि विभिन्न प्रकार के भू उपयोग परिवर्तन के अनुमति से सम्बन्धित है का निस्तारण अधिनियन के अन्तर्गत निर्मित शासनादेश जोनिंग रैगुलेशन्स, नियम व प्रक्रिया

के अन्तर्गत निस्तारित किये जाने है एवं इन प्रकरणों के आवेदन शासन द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अन्तर्गत प्राप्त किये गये अत: समिति के विचार से प्राप्त प्रकरणों का समिति द्वारा उल्लिखित प्रातिबन्धों के साथ निर्धारण किया जा सकता है ।

समिति के समक्ष इस योजना के सन्दर्भ में प्राप्त विभिन्न आपत्तियों को भी प्रस्तुत किया गया जिस पर समिति द्वारा यह मत व्यक्त किया गया कि कुछ व्यक्तियों द्वारा सम्पूर्ण प्रक्रिया के औचित्य एवं नियमानुसार न होने की आपति की गई है यह मानने योग्य नही है क्योंकि भू उपयोग परिवर्तन की समस्त प्रक्रिया शासन द्वारा अधिनियम में वर्णित प्राविधानों नियमों व उपबन्धों के अन्तर्गत निर्धारित की गई है प्राप्त प्रत्येक प्रकरण के सन्दर्भ में आपत्तियां आमंत्रित करने का प्राविधान भी रखा गया है विशेषकर प्रत्येक प्रकरण से सम्बन्धित पडोसियों की आपत्ति भी आमंत्रित की जाने का प्राविधान है प्राप्त प्रकरणों में इस प्रक्रिया का पूर्णत: पालन किया गया है तथा सभी प्रकरणों पर विचार करते समय किसी विशेष प्रकरण के सम्बन्ध में प्राप्त आपत्ति पर भी किया गया है । प्राप्त आपत्ति के निराकरण होने की दशा में भू उपयोग परिवर्तन की अनुमति अन्यथा आपत्ति के निराकरण न होने की दशा में भू उपयोग परिवर्तन अनुमति दिये जाने पर विचार नही किया जायेगा ।

समिति में एक नये सदस्य गैरसरकारी को सम्मिलित करने का भी प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है तथा इस प्रस्ताव पर निर्णय के उपरांत ही प्राप्त प्रकरणों पर विचार किया जाना उचित प्रतीत होता है ।

उपरोक्त टिप्पणी के क्रम में भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों पर विचार करते समय उल्लिखित प्रक्रिया के अनुमोदन हेतु बोर्ड के समक्ष आख्या प्रस्तुत।

संलग्नक उपरोक्तानुसार

[illegible]

ORDER SHEET

WP No. 46632-01 of

Vs

Date of Order	Order	Compliance Report by Office
	18.12.2001 Hon. S. K. Sen C.J. Hon. R. K. Agarwal J.	

Heard Sri S. N. Verma learned Senior counsel assisted by Sri Sharad Verma and Mr. Arnab Banerjee for petitioners and Sri Ram Vijai Singh learned Standing Counsel for State respondents No. 1, 4 and 5. Sri A. K. Misra appears on behalf of respondent No. 2 and Sri Prem Chand for respondent No. 3.

Mr. Verma learned Senior Advocate has submitted that appropriate direction be passed in the instant Public Interest Litigation so that such hazards mentioned in the petition are removed and congenial atmosphere and pollution free environment can exist.

Considering all aspect of the matter we direct the Ghaziabad Development Authority i.e. the respondent no. 2 and the Nagar Nigam Ghaziabad respondent no. 3 to see that plans are sanctioned strictly according to Master plan and no construction is made in deviation of the sanctioned plan and also contrary to lay out plan and zonal plan and bye laws and they shall also take necessary measures to see that no drainage, electricity problem and also pollution hazards is created by any form of construction activity. The writ petition stands disposed of by this order.

In the event the order is not implemented it will be open to the writ petitioners to pursue appropriate remedy. The writ petition stands disposed of by this order. As the writ petition itself stands disposed of no order is required to be passed in the application for interim relief and the same [illegible]

Sd. S. K. Sen C.J.
Sd. R. K. Agarwal J.

TRUE COPY

50

Kumar Misra
Advocate

Phone 600227, 603...
E-mail-akmisra@nde...
Chamber No ...

Date 8.2.200.

प्राप्ति सं. 893 8/2/02

To.
The Secretary
Ghaziabad Dev. Authority.
Ghaziabad

Sub: Regarding Writ Petition No. 43362/2001, S.P. Banerjee Vs State of U.P.

Dear Sir,

Kindly refer to the subject mentioned above, as well as your letter dt.28.01.02 where by my opinion has been desired in the matter.

I have gone through your aforesaid letter as well as the order of the Hon'ble High Court dt.18.12.2001.

The Hon'ble High Court has directed the Authority to "see that plans are sanctioned strictly according to master-plan and no construction is made in deviation of the sanctioned plan and also contrary to lay-out plan and zonal plan and bye laws and they shall also take necessary measures to see that no drainage, electricity problem and also pollution hazard is created by any form of Construction activity."

By your letter a querry has been made about Compounding of constructions permitted under the compounding bye-Laws. In my opinion, this aspect is also covered in the order of this Hon'ble High Court in as much as the Hon'ble Court has permitted construction according to the bye-Laws, which also includes bye-laws framed under the Act, including the compounding bye-laws as well. However, the part of offending construction which is not covered by the compounding bye-laws, the same should be demolished. The Authority is under an obligation, under the order of the Hon'ble Court to ensure that offending consruction, which is not compounded under the bye-laws, is demolished by the Authority, in accordance with law.

Kindly ensure complaince of the Hon'ble High Court, passed in the aforesaid PIL case.

My opinion in the matter is as per above. In case any clarification is required, kindly let me know.

Thanking you.

Your Sincerely

(A K MISRA)

AJAY K. AGRAWAL
ADVOCATE, SUPREME COURT
ADVOCATE-ON-RECORD / STANDING COUNSEL
FOR STATE OF U.P.

Date 4.6.2002

To,

Vice Chairman
Ghaziabad Development Authority,
Ghaziabad.

Sub: Regarding opinion in-
C.M.P No. 43362 /2001
S.P. Banarjee & Anr.
Vs. State of U.P. & Ors.

Sir,

Sri. Rajender Tyagi, Legal Assistant, Ghaziabad Development Authority has contacted me today in connection of the abovenoted matter.

I have perused the Hon'ble High Court's order and has gone through the relevant provision of Laws and the bye laws of the G.D.A.

I found that the Compounding bye-law of the G.D.A. which has been framed under Section-57 of 'The Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act. 1973' permits 10% deviation in the sanctioned Plan.

The Hon'ble High Court inter-alia passed the following order :-

> *"Considering all aspect of the matter we direct the Ghaziabad Development Authority, i.e. the respondent no. 2 and the Nagar Nigam Ghaziabad respondent no. 3 to see that plans are sanctioned strictly according to Master Plan and no construction is made in deviation of the sanctioned plan and also contrary to lay out plan and zonal plan and bylaws and they shall also take necessary measures to see that no drainage, electricity problem and also pollution hazard is created by any from of construction activity. The writ petition stands disposed of by this orders".*

The spirit of the Hon'ble High Court's order in the abovenoted matter is that there should be no construction in deviation to the existing Plans & Laws which includes – Master Plan, Zonal Plan, Layout Plan and bye laws. The bey-laws of the G.D.A. which derives authority under Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act. 1973, itself permits deviation to the extent of 10% in the sanctioned Plan of any construction, then there shall be no violation of Hon'ble High Courts order. If the deviation is more than 10% in any construction, then the Authority should take appropriate action according to the existing Laws, rules and bys-laws.

I opined accordingly

Thanking you,

Yours faithfully,

(Ajay K. Agrawal)

[illegible]OCATE-[illegible]-RECORD
[illegible]me Court of India
[illegible]AMBER :
[illegible] Lawyer's Chamber,
Supreme Court Compound
New Delhi-110 001
Ph. No. : 3070241

53

[illegible]
NCR [illegible]
Ph. No. : [illegible]
STD : [illegible]
Mobile : [illegible]
E-mail : [illegible]shup@[illegible]

Tuesday, April 16, 2002

To,

The Vice Chairman
Ghaziabad Development Authority
Ghaziabad.

Sir,

This is in reference to an opinion sought by the GDA in regard to Order dated 18/12/2001 passed by the Allahabad High Court in the matter of W.P. No. 40382 of 2001. The operative portion of said order is quoted as under :

> "Considering all aspects of the matter we direct the Ghaziabad Development Authority and Nagar Nigam, Ghaziabad to see that plans are sanctioned strictly according to master plan and no construction is made in deviation of sanctioned plan and also contrary to layout plan and zonal plan and byelaws and they shall take necessary measures to see that no drainage, electricity problem and also pollution hazard is created by any form of construction activities. The Writ Petition stands disposed of by this order" (emphasis supplied).

The spirit of said order is that the plans are to be strictly sanctioned as per master plan and no construction is allowed to be made in deviation of said sanctioned plan. In my opinion the compounding byelaws cannot supersede the master plan and zonal plan and therefore, the use of compounding byelaws shall not be made to negate the sanctioned plan passed as per master plan. The use of compounding byelaw is to be made sparingly [to compound minor deviations]. The office file sent to be [me] contains a legal notice dated 20.02.2002 sent by Sawhney Anand & Co., Advocates and in that it is mentioned that the Builder has constructed four storey building against the permitted 2½ storey and constructed 21 toilets, when only 7 toilets were approved. Apart from that no rear and front set backs have been left. The builder has covered complete 100% of area in construction whereas the permitted coverage is 65% and the builder has encroached the public land

[R]AKESH UPADHYAY
[AD]VOCATE-ON-RECORD
Supreme Court of India
[CHAMBER :]
[...] Lawyer's Chamber,
Supreme Court Compound
New Delhi-110 001
Ph. No. : 30702[...]

OFFICE-CUM-RES[IDENCE]
"Sai-Kripa" 2nd-[...]
NCR Delhi, Sahibab[ad]
Ph. No. : 01-4774[...]
STD : 0120-4774[...]
Mobile : 9810136427
E-mail : rakeshup[...]

and has merged the front drain built on public land in the plot area. If the contents of said legal notice is correct then in my opinion the compounding of such construction made by a builder clearly violates the order of Allahabad High Court dated 18.12.2001. In my opinion the true spirit of order dated 18.12.2001 passed by the Allahabad High Court that no one including builders are allowed to even make construction against the sanctioned building plan and if such construction is allowed to be made, the same will violate the order passed by the Allahabad High Court. Further, the compounding shall not be made to negate and frustrate the sanctioned building plan passed as per master and zonal plan. The Hon'ble High Court has further categorically made clear that no drainage, electricity problem and pollution hazard is created by any form of construction activity. Therefore, the GDA shall not allow anyone to construct more floors than the permissible limit of 2½ floors and also not to

Apart from that it will also create electricity problems and pollution hazards.

If any further clarification is needed, kindly inform me so that any doubts can be cleared.

Thanking you,

With regards,

Yours sincerely,

(RAKESH UPADHYAY)

मद सं0 19

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में दैनिक वेतन/वर्कचार्ज पर कार्यरत कर्मचारियों को नियमित कर्मचारियों की भांति समान कार्य के आधार पर समान वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत दैनिक वेतन/वर्कचार्ज के कर्मचारी विगत 13-14 वर्षो से कार्यरत हैं तथा शासन से स्वीकृत पद रिक्त न होने के कारण अभी तक उनका विनियमितीकरण नहीं किया जा सका है तथा प्राधिकरण के कर्मचारी समय-समय पर अपना विनियमितीकरण/वेतनमान दिये जाने का अनुरोध करते आ रहे हैं तथा इस सम्बन्ध में शासन को पत्र भी भेजे गये हैं जो शासन में लम्बित है। शासनादेश सं0- 517/9-आ-5-2001-204ई/99 दिनांक 7-3-2001 द्वारा दिनांक 29-6-91 तक नियुक्त कर्मचारियों को शासन द्वारा स्वीकृत रिक्त पदों पर नियुक्ति का आदेश भी दिया गया है जिसके फलस्वरुप ये सभी कर्मचारी जो 29-6-1991 से पूर्व के नियुक्त हैं, वे नियमितीकरण की परिधि में आते हैं। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण स्तर पर यह उचित समझा गया कि उक्त शासनादेश के परिप्रेक्ष्य में इनकी इतनी लम्बी अवधि की सेवा को दृष्टिगत रखते हुए इन्हें नियमित कर्मचारियों की भांति (वेतनमान) दे दिया जाये।

प्राधिकरण में कार्यरत दैनिक वेतन/वर्कचार्ज पर 29-6-1991 से पूर्व के कर्मचारियों को वेतनमान दिये जाने पर प्राधिकरण पर लगभग रु0 4.00 लाख प्रतिमाह अतिरिक्त व्यय भार पडेगा जिसे प्राधिकरण व्यय करने में सक्षम है तथा जैसे-जैसे शासन से स्वीकृत पद रिक्त होंगे, उसके विरुद्ध इन्हें नियमानुसार वरिष्ठता/आरक्षण आदि के सिद्धान्त के अनुरुप समायोजित किया जायेगा।

प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत ...
दिये जाने पर पड़ने वाले वित्तीय भार का विवरण ॥ केन्द्रीयत सेवा ॥

नि. वेतन कर्मचारियों पर

क्र0सं0	विवरण	कुल कर्मचारी	मूल वेतन	महगाई भत्ता 49%	वेतनमान देने पर कुल परिलब्धियां	वर्तमान परिलब्धियां	अन्तर	कुल योग
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1-	लिपिक-81, अमीन-2, वाहनचालक-19, सुपरवाईजर -14	116	3050/-	1495/-	4545/-	3660/- 424560.00	885/-	1,02,660/-
2-	उद्यान सुपरवाईजर -6	06	3200/-	1568/-	4768/-	3660/- 21960.00	1108/-	6,648/-
3-	पम्प आपरेटर -3	03	2610/-	1279/-	3889/-	3143/- 9429.00	746/-	2,238/-
4-	गनमैन-2, सुरक्षागार्ड-24	26	2750/-	1348/-	4098/-	3660/- 95160.00	438/-	11,388/-
5-	प्लम्बर-2, इलैक्ट्रिशियन -1	03	2750/-	1348/-	4098/-	3143/- 5429.00	955/-	2,865/-
6-	फोटो स्टेट आपरेटर-1	01	2650/-	1289/-	3949/-	3143/- 3143.00	806/-	806/-
7-	चौकीदार-4, सफाईकर्मी-23, स्वीपर-11, हैल्पर-1, माली-54, आया-2, सहचालक-1	101	2550/-	1250/-	3800/-	3011/- 304111.00	789/-	79,689/-
		256				8,67,792.00	योग	2,06,294

वर्कचार्ज कर्मचारी केन्द्रीयत सेवा अभिलेख

क्र0सं0	विवरण	कुल कर्मचारी	मूल वेतन	महगाई भत्ता 49%	वेतनमान देने पर कुल परिलब्धियां	वर्तमान परिलब्धियां	अन्तर	कुल योग
1-	सुपरवाईजर-129,	129	3050/-	1495/-	4545/-	3660/- 472140.00	885/-	1,14,165/-
2-	इलैक्ट्रिशियन -1	1	2750/-	1348/-	4098/-	3143/- 3143.00	955/-	955/-
3-	मेट-95, पम्पआपरेटर-9	104	2610/-	1279/-	3889/-	3143/- 326872.00	746/-	77,584/-
4-	चौकीदार-4, स्वीपर-13	17	2550/-	1250/-	3800/-	3011/- 5187.00	789/-	13,413/-
		251				807,342.00		2,06,117/-
	महायोग	507				16,75,134.00		4,12,411

56

57

मद सं0 20

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारियों को जिनके वेतनमान का अधिकतम रु0 10500/= है, को समयमान वेतनमान दिये जाने विषयक।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारी राज्य कर्मचारियों की भांति समयमान/वेतनमान दिये जाने का अनुरोध कर रहे हैं परन्तु प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारियों को अभी तक राज्य कर्मचारियों की भांति शासनादेश अनुसार समयमान वेतनमान नहीं दिया गया है। राज्य कर्मचारियों को शासनादेश सं0-वे0आ0-2-560/दस-45(एम)-99 दिनांक 2 दिसम्बर-2000 एवं शासनादेश सं0 वे0आ0-2-1658-दस-2001-45(एम)/99 दिनांक 3-12-2001 (प्रति संलग्न) द्वारा समयमान वेतनमान दिया जा रहा है। उक्त शासनादेशों के अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारियों को भी समयमान वेतनमान दिये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है। इन्हें समयमान वेतनमान दिये जाने पर प्राधिकरण पर लगभग रु0 10,14,000/= वार्षिक का व्यय भार पडेगा जो प्राधिकरण वहन करने में सक्षम है।

अतः प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदन हेतु प्रस्तुत है।

(सामन्तद)
मुख्य वित्त0 (प्रशासन)

संख्या-वे०आ०—2-560/दस-45 (एम)-99

प्रेषक,

श्री वी० के० मित्तल,
प्रमुख सचिव, वित्त,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

(1) समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
(2) समस्त विभागाध्यक्ष एवं प्रमुख कार्यालयाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।

लखनऊ : दिनांक 2 दिसम्बर, 2000

विषयः—वेतन समिति (1997-99) की संस्तुतियों पर लिये गये निर्णयानुसार राज्य कर्मचारियों के लिए समयमान वेतनमान की स्वीकृति।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि राज्यपाल महोदय, ऐसे अधिकारियों/कर्मचारियों के लिए, जिनके पद के वेतनमान का अधिकतम रु० 10500 तक है, समयमान वेतनमान की निम्न व्यवस्था लागू करने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं :–

1—(1) उपर्युक्त श्रेणी के अधिकारी/कर्मचारी, जो एक पद पर 8 वर्ष की अनवरत संतोषजनक सेवा दिनांक 1-1-1996 अथवा उसके बाद की तिथि को पूर्ण करते हैं, उन्हें समयमान वेतनमान के अन्तर्गत सेलेक्शन ग्रेड का लाभ अनुमन्य कराने हेतु पद के पुनरीक्षित वेतनमान में ही उस तिथि को एक वेतन वृद्धि स्वीकृत की जाय।

(2) उपर्युक्त श्रेणी के ऐसे अधिकारी/कर्मचारी जिन्होंने सेलेक्शन ग्रेड के लाभ की तिथि से 6 वर्ष की अनवरत सन्तोषजनक सेवा सहित कुल 14 वर्ष की अनवरत सन्तोषजनक सेवा पूर्ण कर ली हो और सम्बन्धित पद पर नियमित हो चुके हों, को प्रोन्नति का अगला वेतनमान वैयक्तिक रूप से अनुमन्य किया जाय। ऐसे संवर्ग/पद जिनके लिए प्रोन्नति का कोई पद नहीं है, उनको उस वेतनमान से अगला वेतनमान वैयक्तिक रूप से देय होगा। उपर्युक्त वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान देने के लिये सेलेक्शन ग्रेड के लाभ के अन्तर्गत देय एक वेतनवृद्धि की तिथि से 6 वर्ष की संतोषजनक सेवा अनिवार्य है, किन्तु यदि किसी कर्मचारी को सेलेक्शन ग्रेड का लाभ पूर्व में 10 वर्ष की सेवा के आधार पर मिला हो तो उक्त प्रयोजनार्थ सेलेक्शन ग्रेड के लाभ की अवधि का प्रतिबन्ध 4 वर्ष रखा जायेगा। उपर्युक्त वैयक्तिक प्रोन्नतीय/ अगले वेतनमान की अनुमन्यता हेतु अधिकारी/कर्मचारी का सम्बन्धित पद पर नियमित होना आवश्यक है। अन्य शर्तों की पूर्ति पर भी सम्बन्धित पद पर नियमित न होने की दशा में पदधारक को यह लाभ उस तिथि से ही अनुमन्य होगा, जिस तिथि से सम्बन्धित पद पर वह नियमित किया जायेगा।

(3) उपर्युक्त श्रेणी के ऐसे अधिकारी/कर्मचारी, जो उपर्युक्त प्रस्तर 1(2) के अनुसार वैयक्तिक रूप से अनुमन्य प्रथम प्रोन्नतीय/अगले वेतनमान में 5 वर्ष की निरन्तर संतोषजनक सेवा सहित कुल 19 वर्ष की सेवा पूर्ण कर लेते हैं, उन्हें ऐसे प्रथम वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगले वेतनमान में उक्त सेवा अवधि पूर्ण कर लेने पर एक वेतनवृद्धि का लाभ अनुमन्य होगा। किन्तु यदि किसी नियमित पदधारक को पूर्व व्यवस्था के अन्तर्गत 16 वर्ष की सेवा के आधार पर वैयक्तिक रूप से प्रोन्नतीय वेतनमान/ अगला वेतनमान पहले मिल चुका हो, तो उसे उपर्युक्त वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान अनुमन्य होने की तिथि से 4 वर्ष की निरन्तर संतोषजनक सेवा के उपरान्त ऐसे वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगले वेतनमान में एक वेतनवृद्धि अनुमन्य होगी।

(4) प्रत्येक नियमित कर्मचारी को वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगले वेतनमान में उपर्युक्त प्रस्तर–1(3) के अनुसार एक वेतनवृद्धि का लाभ अनुमन्य होने की तिथि से 5 वर्ष की अनवरत संतोषजनक सेवा सहित न्यूनतम 24 वर्ष की सेवा पर वैयक्तिक रूप से द्वितीय प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान अनुमन्य होगा। ऐसे कर्मचारी जिनके संवर्ग में प्रोन्नति का पद उपलब्ध नहीं है, उनको उस वेतनमान का अगला वेतनमान वैयक्तिक रूप से देय होगा।

2—(1) समयमान वेतनमान के अन्तर्गत सेलेक्शन ग्रेड के लाभ के रूप में उपर्युक्त प्रस्तर-1 (1) तथा 1(3) के अन्तर्गत वेतनवृद्धि स्वीकृत होने के फलस्वरूप सम्बन्धित अधिकारी/कर्मचारी का वेतन अनुमन्यता की तिथि को उसी वेतनमान में अगले प्रक्रम पर निर्धारित किया जायेगा।

(2) उपर्युक्तानुसार प्रथम तथा द्वितीय वेतनवृद्धि का लाभ अनुमन्य होने के फलस्वरूप सम्बन्धित अधिकारी/कर्मचारी की वेतनवृद्धि की तिथि में कोई परिवर्तन नहीं होगा अर्थात् वेतनवृद्धि की तिथि वही रहेगी जो उपर्युक्त लाभ न पाने की दशा में होती।

(3) ऐसे मामलों में जहां समयमान वेतनमान के अन्तर्गत सेलेक्शन ग्रेड के लाभ के रूप में एक वेतनवृद्धि का लाभ संवर्ग में किसी वरिष्ठ कर्मचारी को दिनांक 1-1-1996 के पूर्व तथा कनिष्ठ कर्मचारी को दिनांक 1-1-1996 अथवा उसके बाद अनुमन्य होने के फलस्वरूप वरिष्ठ कर्मचारी का वेतन कनिष्ठ कर्मचारी से कम हो जाय तो सम्बन्धित तिथि को वरिष्ठ कर्मचारी का वेतन कनिष्ठ कर्मचारी के बराबर निर्धारित कर दिया जाय।

(4) उपर्युक्त प्रस्तर-1(2) के अन्तर्गत वैयक्तिक रूप से स्वीकृत प्रथम प्रोन्नतीय/अगले वेतनमान में सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों का वेतन साधारण वेतनमान में प्राप्त वेतन स्तर से अगले उच्च प्रक्रम पर निर्धारित किया जायेगा।

(5) उपर्युक्त प्रस्तर-1(4) के अन्तर्गत वैयक्तिक रूप से स्वीकृत द्वितीय प्रोन्नतीय/अगले वेतनमान में सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों का वेतन प्रथम वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान में प्राप्त वेतन स्तर के अगले उच्च प्रक्रम पर निर्धारित किया जायेगा।

(6) प्रथम अथवा द्वितीय वैयक्तिक प्रोन्नतीय /अगले वेतनमान में यदि किसी समय बिन्दु पर किसी अधिकारी/कर्मचारी का वेतन उसे क्रमशः पद के साधारण वेतनमान अथवा प्रथम वैयक्तिक प्रोन्नतीय /अगले वेतनमान में अनुमन्य वेतन स्तर की तुलना में कम या बराबर हो जाय तो क्रमशः प्रथम प्रोन्नतीय /अगले वेतनमान अथवा दूसरे वैयक्तिक प्रोन्नतीय /अगले वेतनमान, जैसी भी स्थिति हो, में उसका वेतन ऐसे वेतन स्तर के अगले प्रक्रम पर पुनर्निर्धारित कर दिया जाय। इस प्रकार वेतन पुनर्निर्धारण के फलस्वरूप प्रथम तथा द्वितीय वैयक्तिक प्रोन्नतीय /अगले वेतनमान में अगली वेतनवृद्धि, वेतन पुनर्निर्धारण की तिथि से 12 माह की अर्हकारी सेवा के उपरान्त देय होगी।

(7) यदि किसी पदधारक को समयमान वेतनमान के अन्तर्गत वैयक्तिक प्रोन्नतीय /अगला वेतनमान दिनांक 1-1-1996 अथवा अनुवर्ती विकल्प की तिथि तक अनुमन्य हो रहा हो, तो उस दशा में पुनरीक्षित वेतनमान में उसका वेतन, पद के साधारण पुनरीक्षित वेतनमान तथा पदधारक को अनुमन्य पुनरीक्षित वैयक्तिक प्रोन्नतीय /अगले वेतनमान में अलग-अलग, निर्धारित किया जायेगा। इस प्रकार वेतन निर्धारित करने पर यदि किसी पदधारक का वैयक्तिक प्रोन्नतीय /अगले वेतनमान में निर्धारित वेतन उसके पद के साधारण वेतनमान में निर्धारित वेतन के बराबर अथवा उससे कम हो तो वैयक्तिक प्रोन्नतीय /अगले वेतनमान में उसका वेतन अगले प्रक्रम पर पुनर्निर्धारित कर दिया जाय।

(8) यदि कोई पदधारक पुनरीक्षित वेतनमान में वेतन निर्धारण की तिथि (दिनांक 1-1-1996 अथवा अनुवर्ती विकल्प की तिथि) से समयमान वेतनमान के अन्तर्गत देय लाभ के लिये अर्ह होता है, तो उसे यह लाभ वर्तमान वेतनमान अथवा पुनरीक्षित वेतनमान में प्राप्त करने का विकल्प रहेगा।

(9) ऐसे मामलों में जहां किसी कर्मचारी /अधिकारी की पदोन्नति उसी वेतनमान में होती है, जो उसे दिनांक 1-1-1996 या उसके बाद से समयमान वेतनमान के अन्तर्गत वैयक्तिक प्रोन्नतीय वेतनमान के रूप में मिल रहा था, तो ऐसे पद पर उसका वेतन वित्तीय नियम संग्रह खण्ड-2, भाग-2 से 4 के मूल नियम-22-ए(1) में निहित प्रक्रियानुसार अगले उच्च प्रक्रम पर निर्धारित होगा और इसमें मूल नियम 22-बी के प्राविधान लागू नहीं होंगे। शासनादेश संख्या-प० मा० नि०-357/दस-21(एम)-97, दिनांक 31 दिसम्बर, 1997 के प्रस्तर-8(1) तथा प्रस्तर-8(2) निरस्त समझे जायें।

3—(1) ऐसे पदधारक जिनके पद के पुनरीक्षित साधारण वेतनमान का अधिकतम रू० 10500 तक है, जब अपने वेतनमान के अधिकतम पर पहुंच जायें, तो उनके वेतनमान को उसमें अन्तिम वेतन वृद्धि के बराबर तीन वेतन वृद्धियों की धनराशि जोड़ कर बढ़ा दिया जाये। यह वेतन वृद्धियां सम्बन्धित पदधारक को वृद्धिरोध वेतनवृद्धि के रूप में पद के वेतनमान के अधिकतम पर पहुंचने के पश्चात् द्विवार्षिक आधार पर देय होगी। यह वेतनवृद्धि ऐसे पदधारकों को भी अनुमन्य होगी जिन्हें वेतनमान के अधिकतम पर पहुंचने तक सेलेक्शन ग्रेड के लाभ के रूप में एक वेतन वृद्धि अनुमन्य हो चुकी हो किन्तु सम्बन्धित पदधारक द्वारा पद के वेतनमान के अधिकतम पर पहुंचने के उपरान्त सेवा अवधि के आधार पर सेलेक्शन ग्रेड के रूप में देय वेतनवृद्धि अनुमन्य नहीं होगी।

(2) ऐसे पदधारक जिनके पद के पुनरीक्षित साधारण वेतनमान का अधिकतम रू० 10500 से अधिक है, उन्हें पद के वेतनमान के अधिकतम पर पहुंचने के उपरान्त वृद्धिरोध वेतनवृद्धि के रूप में प्रत्येक 2 वर्ष बाद एक वेतनवृद्धि दी जाय। ऐसी वेतन वृद्धियों की अधिकतम संख्या 3 होगी।

(3) वृद्धिरोध वेतनवृद्धि का लाभ केवल पद के साधारण वेतनमान में अनुमन्य होगा। यह लाभ वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगला उच्च वेतनमान तथा सेलेक्शन ग्रेड वेतनमान में अनुमन्य नहीं होगा।

(4) इस प्रकार अनुमन्य वृद्धिरोध वेतनवृद्धि को सम्बन्धित वेतनमान का भाग माना जायेगा। तथा मूल नियमों के अन्तर्गत वेतन निर्धारण के प्रयोजनार्थ उसे वेतन का अंग माना जायेगा।

4—(1) उपर्युक्त प्रस्तर-1(2) तथा 1(4) के अन्तर्गत वैयक्तिक प्रोन्नतीय वेतनमान की अनुमन्यता हेतु किसी पदधारक के लिये प्रोन्नति के पद का आशय उस पद से है जिस पर सेवा नियमावली अथवा कार्यकारी आदेशों के आधार पर सम्बन्धित पदधारक द्वारा धारित पद से वरिष्ठता के आधार पर प्रोन्नति का प्राविधान हो। यदि किसी पद हेतु वरिष्ठता के आधार पर पदोन्नति हेतु दो या अधिक वेतनमानों में पद उपलब्ध हों तो समयमान वेतनमान के अन्तर्गत प्रथम वैयक्तिक प्रोन्नतीय वेतनमान के रूप में पदोन्नति हेतु उपलब्ध निम्नतम पद का वेतनमान ही अनुमन्य होगा। किसी अधिकारी/कर्मचारी को वैयक्तिक रूप से अगला वेतनमान स्वीकृत होने की दशा में उसे, वह वेतनमान अनुमन्य होगा जो शासनादेश संख्या-प० मा० नि०-357/दस-21(एम)-97, दिनांक 31 दिसम्बर, 1997 के संलग्नक-ग पर उपलब्ध सूची के अनुसार अगला वेतनमान हो।

(2) किसी पदधारक के उच्च पद पर कार्यरत रहने की अवधि में निम्न पद पर सेवा अवधि के आधार पर सेलेक्शन ग्रेड के लाभ के रूप में एक वेतन वृद्धि अनुमन्य नहीं होगी। यह लाभ उसे निम्न पद पर प्रत्यावर्तन की तिथि से अनुमन्य होगा। यदि पदधारक द्वारा धारित उच्च पद का वेतनमान उसे निम्न पद पर वैयक्तिक रूप से सेवा अवधि के आधार पर देय प्रोन्नतीय/अगले वेतनमान के समान या उससे उच्च है तो उच्च पद पर कार्यरत रहने की अवधि में उसे निम्न पद पर समयावधि के आधार पर वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान अनुमन्य नहीं होगा और यह लाभ उसे निम्न पद पर प्रत्यावर्तन की तिथि को देय होगा।

(3) संतोषजनक सेवा के निर्धारण के सम्बन्ध में कार्मिक विभाग द्वारा मार्ग-दर्शक व्यवस्था शासनादेश संख्या 761/कार्मिक-1-93, दिनांक 30 जून, 1993 में जारी की गयी है। अतः समयमान वेतनमान के अन्तर्गत सेलेक्शन ग्रेड के लाभ के रूप में एक अतिरिक्त वेतनवृद्धि वैयक्तिक रूप से देय प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान, सेलेक्शन ग्रेड तथा उच्च वेतनमान की अनुमन्यता हेतु संतोषजनक सेवा का निर्धारण शासनादेश दिनांक 30-6-1993 को दृष्टिगत रखते हुए किया जाये।

(4) किसी अधिकारी/कर्मचारी की वास्तविक प्रोन्नति होने की दशा में यदि वह प्रोन्नति के पद पर जाने से इंकार करता है तो उसे उस तिथि तथा उसके पश्चात् की तिथि से देय सेवा अवधि के आधार पर सेलेक्शन ग्रेड के लाभ के रूप में एक वेतनवृद्धि अथवा वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान का लाभ अनुमन्य नहीं होगा। इस सम्बन्ध में यह भी स्पष्ट किया जाता है कि सेलेक्शन ग्रेड/सेलेक्शन ग्रेड के लाभ के रूप में एक अतिरिक्त वेतनवृद्धि तथा वैयक्तिक प्रोन्नतीय वेतनमान/अगला उच्च वेतनमान किसी पद/संवर्ग में प्रोन्नति के अवसर के अभाव को दृष्टिगत रखते हुए प्रदान किये गये हैं, अतः वास्तविक प्रोन्नति से इंकार करने वाले कर्मचारियों के मामले में सेवा में वृद्धिरोध नहीं माना जा सकता है।

(5) जिस कर्मचारी ने दिनांक 1-1-1996 के बाद की किसी तिथि से पुनरीक्षित वेतनमान चुना है, यदि उस कर्मचारी को सेवा अवधि के आधार पर एक वेतन वृद्धि अथवा वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान दिनांक 1-1-1996 तथा उसके विकल्प के आधार पर पुनरीक्षित वेतनमान में आने की तिथि के मध्य से देय है, तो यह लाभ उसे वर्तमान वेतनमान में ही देय होगा।

(6) समयमान वेतनमान के अन्तर्गत अनुमन्य उपर्युक्त चार लाभों में से यदि किसी पदधारक को कोई लाभ दिनांक 1-1-1996 से पूर्व मिल चुका है तो उसे दिनांक 1-1-1996 से लागू पुनरीक्षित वेतनमान में वह लाभ पुनः नहीं मिलेगा। उसे तदपश्चात् देय लाभ, यदि कोई हो, ही अनुमन्य होगा।

(7) समयमान वेतनमान के अन्तर्गत एक वेतनवृद्धि तथा वैयक्तिक प्रोन्नतीय/अगले वेतनमान का लाभ देने के लिए सम्बन्धित कर्मचारी/अधिकारी की संतोषजनक अनवरत सेवा की शर्त के परीक्षण हेतु उसकी चरित्र पंजिका देखना होगा। अतः किसी अधिकारी/कर्मचारी को यह लाभ अनुमन्य होने पर तत्सम्बन्धी आदेश जारी किये जायें। परन्तु जिनके सम्बन्ध में दिनांक 1-1-1996 के बाद आदेश जारी किये जा चुके हैं, उनके लिये पुनरीक्षित आदेश जारी करने की आवश्यकता नहीं होगी। प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान वैयक्तिक रूप से अनुमन्य कराने हेतु सम्बन्धित अधिकारी/कर्मचारी के नियुक्ति अधिकारी सक्षम प्राधिकारी माने जायेंगे।

5—ऐसे पदधारक, जिनके पद का दिनांक 1-1-1996 से लागू पुनरीक्षित वेतनमान रु० 8000—13500 या उससे अधिक है, के लिये समयमान वेतनमान की पूर्व व्यवस्था पुनरीक्षित वेतनमान में भी दिनांक 31 दिसम्बर, 2000 तक लागू रहेगी। दिनांक 1 जनवरी, 2001 या उसके पश्चात् उपर्युक्त वेतनमान के पदों पर समयमान वेतनमान की व्यवस्था सम्बन्धी आदेश बाद में जारी किये जायेंगे।

षेष के
तान की
केया

6—(1) पुनरीक्षित वेतनमान के अन्तर्गत देय लाभ स्वीकृत होने के फलस्वरूप अधिकारियों/कर्मचारियों को दिनांक 1-4-2000 से भुगतान नकद किया जायेगा। दिनांक 1-1-1996 से दिनांक 31-3-2000 तक की देय अवशेष धनराशि सम्बन्धित कर्मचारियों के भविष्य निधि खाते में जमा की जायेगी, जो दिनांक 31-3-2002 तक निकाली नहीं जा सकेगी। यदि कोई अधिकारी/कर्मचारी भविष्य निधि का सदस्य नहीं है तो उसे अवशेष धनराशि नेशनल सेविंग सर्टीफिकेट (एन० एस० सी०) के रूप में दी जायेगी परन्तु धनराशि के जिस अंश का सर्टीफिकेट उपलब्ध न हो, वह नकद दे दी जायेगी।

(2) जिन अधिकारियों/कर्मचारियों की सेवायें इस शासनादेश के जारी होने के पूर्व समाप्त हो गयी हो अथवा जो अधिकारी/कर्मचारी अधिवर्षता की आयु पर दिनांक 30 अप्रैल, 2001 तक सेवानिवृत्त होने वाले हों, उनको देय धनराशि का सम्पूर्ण भुगतान नकद किया जायेगा।

7—उक्त निर्णय के फलस्वरूप यदि कोई प्रभावित अधिकारी/कर्मचारी पुनरीक्षित वेतनमान चुनने के लिए पुनरीक्षित विकल्प प्रस्तुत करना चाहें तो उसे इस शासनादेश के जारी होने अथवा सम्बन्धित पदधारक को उपर्युक्तानुसार लाभ स्वीकृत करने सम्बन्धी कार्यकारी आदेश जारी होने की तिथि, जो भी बाद में हो, के 90 दिन के अन्दर पुनरीक्षित विकल्प प्रस्तुत करने का अधिकार होगा।

8—(1) इस शासनादेश में जारी व्यवस्था शैक्षिक पदों के सम्बन्ध में लागू नहीं होगी।

(2) शासनादेश संख्या—प०मा०नि०—356/दस-22(एम)-97, दिनांक 23 दिसम्बर, 1997 का प्रस्तर—4 एतद्द्वारा निरस्त किया जाता है।

(3) इस शासनादेश में जारी व्यवस्था लागू होने के फलस्वरूप उपर्युक्त शासनादेश दिनांक 23 दिसम्बर, 1997 तथा दिनांक 31 दिसम्बर, 1997 एवं उसके साथ पठित अन्य शासनादेश इस सीमा तक संशोधित समझे जायें।

भवदीय,

वी० के० मित्तल,

प्रमुख सचिव, वित्त।

संख्या—वे०आ०—2-560/दस-45(एम)-99, तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :—

(1) मा० राज्यपाल महोदय के प्रमुख सचिव/सचिव।

(2) रजिस्ट्रार, उच्च न्यायालय, इलाहाबाद।

(3) उत्तर प्रदेश सचिवालय के समस्त अनुभाग।

(4) इरला चेक अनुभाग/इरला चेक (वेतन पर्ची प्रकोष्ठ)।

(5) संयुक्त निदेशक, शिविर कार्यालय, कोषागार, निदेशालय, नवीन कोषागार भवन, कचहरी रोड, इलाहाबाद।

(6) समस्त कोषाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

संख्या-वे०आ-2-560/दस-45 (एम)-99, तद्दिनांक

प्रतिलिपि महालेखाकार, प्रथम (लेखा एवं हकदारी), उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

संख्या-वे०आ-2-560/दस—45 (एम)-99, तद्दिनांक

प्रतिलिपि सचिव, विधान सभा/विधान परिषद् सचिवालय को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,

आर० एस० सिंह,

विशेष सचिव, वित्त।

21/4/9

62

संख्या –वे0आ0–2–1658 / दस–2001–45(एम) / 99

प्रेषक,
श्री डी0 के0 मित्तल,
प्रमुख सचिव, वित्त,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,
(1) समस्त प्रमुख सचिव / सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
(2) समस्त विभागाध्यक्ष एवं प्रमुख कार्यालयाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।

वित्त (वेतन आयोग) अनुभाग–2 लखनऊ : दिनांक : 03 सितम्बर, 2001

विषय :– समयमान वेतनमान की स्वीकृति (संशोधन)।

महोदय,

समयमान वेतनमान की स्वीकृति सम्बन्धी वित्त (वेतन आयोग) अनुभाग–1 के शासनादेश संख्या–वे0आ0–1–84 / दस–12(एम) / 95, दिनांक 05 फरवरी, 1997, शासनादेश संख्या–वे0आ0–1–166 / दस–12(एम) / 95, दिनांक 08 मार्च, 1995 तथा इस अनुभाग के शासनादेश संख्या–वे0आ0–2–560 / दस–45(एम) / 1999, दिनांक 02 दिसम्बर, 2000 के साथ पठित शासनादेश संख्या–वे0आ0–2–604 / दस–2001–45(एम) / 1999, दिनांक 10 अप्रैल, 2001 द्वारा लागू समयमान वेतनमान की व्यवस्था के विषय में राज्य कर्मचारी संगठनों एवं प्रशासकीय विभागों से प्राप्त संदर्भों पर सम्यक् विचारोपरान्त राज्यपाल महोदय ऐसे अधिकारियों / कर्मचारियों, जिनके पद के वेतनमान का अधिकतम रू0 10500 / – तक है, के लिये उपर्युक्त शासनादेशों के अनुसार लागू समयमान वेतनमान की व्यवस्था में निम्न प्रकार संशोधन करने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं :–

(1) शासनादेश दिनांक 10 अप्रैल, 2001 के प्रस्तर–2(2) को निम्न प्रकार से प्रतिस्थापित कर दिया जाय :–

" जिन पदधारकों को वैयक्तिक प्रोन्नत / अगला वेतनमान दिनांक 1.3.1995 से पूर्व लागू व्यवस्था के अधीन 16 वर्ष की अनवरत सन्तोषजनक सेवा के आधार पर अथवा दिनांक 1.3.1995 से संशोधित व्यवस्था के अधीन 14 वर्ष से अधिक की सेवा पर अनुमन्य हुआ हो, उन्हें दिनांक 1.3.1995 से संशोधित समयमान वेतनमान की व्यवस्था के अन्तर्गत प्रथम वैयक्तिक प्रोन्नतीय वेतनमान / अगले वेतनमान में एक वेतनवृद्धि का लाभ उस वेतनमान में न्यूनतम 3 वर्ष की अनवरत सन्तोषजनक सेवा सहित कुल 19 वर्ष की सेवा पर अनुमन्य होगा।"

(2)(क) उपर्युक्त श्रेणी के पदधारक जिन्हें 24 वर्ष की सेवा पूर्ण करने की तिथि तक भर्ती के पद के सन्दर्भ में दो प्रोन्नतीय/अगला वेतनमान अथवा दो पदोन्नति अनुमन्य नहीं हुई हों, परन्तु जिन्हें एक पदोन्नति प्राप्त हो चुकी हो और वे सीधी भर्ती के पद पर नियमित हों उनकी 24 वर्ष की सन्तोषजनक सेवा पूर्ण करने की तिथि अथवा दिनांक 1.3.2000 जो भी बाद में हो, से सीधी भर्ती के पद के संदर्भ में द्वितीय प्रोन्नति/अगला वेतनमान वैयक्तिक रूप से अनुमन्य करा दिया जाय।

(2)(ख) उपर्युक्त प्रस्तर-2(क) के अनुसार संशोधित व्यवस्था से लाभान्वित होने के उपरान्त सम्बन्धित कार्मिकों को समयमान वेतनमान की व्यवस्था के अधीन आगे अन्य कोई लाभ अनुमन्य नहीं होगा।

(3) शासनादेश दिनांक 02 दिसम्बर, 2000 के प्रस्तर-4(1) में लागू व्यवस्थानुसार अगले वेतनमान की अनुमन्यता के मामलों में वेतनमान रू0 2750-4400 तथा रू0 4500-7000 के लिये अगला वेतनमान क्रमशः रू0 3200-4900 तथा रू0 5000-8000 माना जाय।

2. उपर्युक्त शासनादेश दिनांक 08 मार्च, 1995, दिनांक 05 फरवरी, 1997, दिनांक 02 दिसम्बर, 2000 तथा दिनांक 10 अप्रैल, 2001 इस सीमा तक संशोधित समझे जायें। उक्त शासनादेशों की शेष शर्तें व प्रतिबन्ध यथावत लागू रहेंगे।

भवदीय,

वी0 के0 मित्तल
प्रमुख सचिव, वित्त।

संख्या-वे0आ0-2-1658(1)/दस-45(एम)/99, तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

(1) मा0 राज्यपाल महोदय के प्रमुख सचिव/सचिव।
(2) रजिस्ट्रार, उच्च न्यायालय, इलाहाबाद।
(3) उत्तर प्रदेश सचिवालय के समस्त अनुभाग।
(4) इरला चेक अनुभाग/इरला चेक (वेतन पर्ची प्रकोष्ठ)।
(5) संयुक्त निदेशक, शिविर कार्यालय कोषागार निदेशालय नवीन भवन, कोषागार भवन कचहरी रोड, इलाहाबाद।
(6) समस्त कोषाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

आर0 एस0 सिंह
विशेष सचिव, वित्त।

संख्या-- वे0आ0-2-1658(2)/दस-45(एम)/99, तद्दिनांक

प्रतिलिपि महालेखाकार, प्रथम (लेखा एवं हकदारी) उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,

आर0 एस0 सिंह
विशेष सचिव, वित्त।

संख्या-वे0आ0-2-1658(3)/दस-45(एम)/99, तद्दिनांक

प्रतिलिपि सचिव, विधान सभा/विधान परिषद सचिवालय को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,

आर0 एस0 सिंह
विशेष सचिव, वित्त।

पी0एस0यू0पी0-ए0पी0 62 सा0 वित्त-4-9-2001-(885)-2001-8,000 (आफसेट)।

मद सं0 21

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर भेजे जाने वाले प्रशासनिक अधिकारी एवं अन्य उच्च अधिकारियों को शासनादेश अनुसार अनुमन्य से अधिक भवन भत्ता दिये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में समय-समय पर शासन द्वारा प्रतिनियुक्ति पर प्रशासनिक अधिकारीगण की तैनाती की जाती है तथा प्राधिकरण में वर्तमान में स्टाफ भवन उपलब्ध नहीं है जिसके कारण कार्यरत अधिकारीगण को मार्केट में किराये का भवन लेकर रहना पडता है जो काफी महंगा पडता है तथा शासनादेशानुसार निर्धारित भवन किराये का लगभग 4-5 गुणा पडता है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण के प्रतिनियुक्ति पर भेजे गये अधिकारीगण को शासनादेशानुसार निर्धारित किराये से अधिक की धनराशि का भुगतान भवन किराये के रुप में करना पडता है तथा इस पर आडिट आपत्तियां भी शासनादेश से अधिक भुगतान पर लगती हैं। ऐसी स्थिति में शासनादेश से अधिक भुगतान किये जाने हेतु प्राधिकरण की बोर्ड की अनुमति आवश्यक है। ऐसी स्थिति में प्रतिनियुक्ति पर भेजे जाने वाले अधिकारीगण एवं अन्य उच्चाधिकारीगण को शासनादेश से अधिक का भवन किराये का भुगतान किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

(रामचन्द्र)
मुख्य लिपिक (प्रशासन)

65

मद सं0 22

विषयः **गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत सहायक अभियन्ता वर्कचार्ज एवं अवर अभियन्ता वर्कचार्ज को वेतनमान का न्यूनतम वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्तमान में 20 सहायक अभियन्ता एवं 179 अवर अभियन्ता वर्कचार्ज पर कार्यरत हैं । अवर अभियन्ता वर्कचार्ज को वर्तमान में संयत वेतन रू0 4,365.00 प्रतिमाह दिया जा रहा है तथा सहायक अभियन्ता वर्कचार्ज को प्रतिमाह रू0 6,525.00 संयत वेतन के रूप में दिये जा रहे हैं । सहायक अभियन्ता वर्कचार्ज को रू0 125/= की वार्षिक वेतन वृद्धि भी वर्तमान में दी जा रही है । इस प्रकार वर्तमान में सहायक अभियन्ता वर्कचार्ज तथा अवर अभियन्ता वर्कचार्ज पर कुल व्यय रू0 109.42 लाख प्रतिवर्ष किया जा रहा है । इन अभियन्ताओं के द्वारा काफी समय से वेतनमान दिये जाने की मांग की जा रही है क्यों कि अन्य प्राधिकरणों में वर्कचार्ज अभियन्ताओं को वेतनमान दिया जा रहा है । अतः वर्तमान में इनकी वेतन विसंगतियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्बन्धित वेतनमान का न्यूनतम वेतन, मकान भत्ता, चिकित्सा भत्ता व सी0सी0ए0 दिया जाना प्रस्तावित है । इससे सहायक अभियन्ताओं को प्रतिमाह रू0 9,260.00 तथा अवर अभियन्ताओं को प्रतिमाह रू0 5,160.00 वेतन आहरित होगा । इस प्रकार कुल वार्षिक आहरण रू0 133.06 लाख का होगा जो कि वर्तमान में दिये जा रहे वेतन से लगभग 24 लाख रूपये प्रतिवर्ष अधिक होगा । गाजियाबाद विकास प्राधिकरण यह वेतन देने में सक्षम है तथा भविष्य में इस सम्बन्ध में शासन के निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा ।

बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 में यह प्रस्ताव रखा गया था, जिसमें यह निर्णय लिया गया कि प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित करते हुए आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये । तदनुसार प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित कर दिया गया है ।

कृपया उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष पुनः प्रस्तुत है ।

जियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत सहायक अभियन्ता(वर्कचार्ज)एंव अवर अभियन्ता(वर्कचार्ज)का वेतन संबन्धी विवरण

			वर्तमान			वेतनमान का न्यूनतम वेतन दिये जाने पर स्थिति							
क्रम सं०	पद	कार्यरत कर्मचारी सं०	आहरित वेतन प्रति माह रू०	कुल वेतन प्रति माह रू०	वर्षिक व्यय भार रू०	मूलवेतन रू०	मकान भत्ता रू०	चिकित्सा भत्ता रू०	सी.सी.ए. रू०	प्रति माह वेतन रू०	प्रति माह कुल वेतन रू०	वार्षिक व्यय भार रू०	प्रस्तावित वेतन एंव दिये जा रहे वेतन का अन्तर (वार्षिक) रू०
1	सहायक अभियन्ता	20	6525.00	130500.00	1566000.00	8000.00	1130.00	30.00	100.00	9260.00	185200.00	2222400.00	656400.00
2	अवर अभियन्ता	179	4365.00	781335.00	9376020.00	4500.00	570.00	30.00	60.00	5160.00	923640.00	11083680.00	1707660.00
												कुल	2364060.00

66

मद सं0 23

विषयः भूखण्ड सं0-711 शालीमार गार्डन, एक्स-1 का भू-उपयोग आवासीय से व्यवसायिक/चिकित्सा सुविधा हेतु परिवर्तन के सम्बन्ध में।

उपर्युक्त विषयक प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 7-11-2002 में रखा गया था। बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया था किः

"भू-उपयोग परिवर्तन के औचित्य का परीक्षण कर उपाध्यक्ष/अध्यक्ष से निर्देश प्राप्त कर अग्रेतर कार्यवाही करेंगे और तदोपरान्त आगामी बोर्ड बैठक में निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जाये।"

स्थल निरीक्षण करने पर पाया गया कि उक्त भूखण्ड कोने का है तथा इस भूखण्ड के आस-पास भूखण्ड सं0-712 व 713 में दुकानों का निर्माण करके अनाधिकृत तौर पर व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है तथा भूखण्ड के पास 60 फुट चौडी सडक पर भी व्यवसायिक निर्माण किया जा रहा है। इन निर्माणकर्ताओं द्वारा अवैध निर्माण होने के कारण स्वैच्छिक शमन योजना के अन्तर्गत आवेदन किया गया है। इस प्रकार भूखण्ड के आस-पास वर्तमान में व्यवसायिक उपयोग हो रहा है।

भू-उपयोग परिवर्तन के परिवर्तन के विषय में "दैनिक जागरण" व "टाईम्स आफ इण्डिया" नयी दिल्ली समाचार पत्रों के माध्यम से आम जनता से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिमसें कोई भी आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है।

चूँकि आस-पास अधिकतर लोग अनाधिकृत रुप से व्यवसायिक उपयोग कर रहे हैं और डा0 अजीत सिन्हा नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराने के बाद तथा परिवर्तन शुल्क देने के बाद ही निर्माण करना चाहते हैं । इससे प्राधिकरण को लगभग रु0 11.70 लाख का भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क भी प्राप्त होगा । अतः उक्त भूखण्ड का भू-उपयोग परिवर्तन करने हेतु जो ले-आऊट का परिवर्तन है तथा जिसके लिये निर्धारित प्रक्रिया पूरी की गयी है, प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं0 24

विषयः कौशाम्बी योजना में 80 फुट चौडी सडक पर स्थित नर्सिंग होम भूखण्ड संख्या-1 का भू-उपयोग व्यवसायिक सह नर्सिंग होम किये जाने के सम्बन्ध में।

कौशाम्बी योजना में नर्सिंग होम के दो भूखण्ड थे। इनमें से एक भूखण्ड डा0 ऊषा गुप्ता को ट्रान्सफर में दिया गया था। डा0 ऊषा गुप्ता को वर्ष 1991 में नेहरुनगर में एक नर्सिंग होम भूखण्ड आवंटन किया गया था लेकिन भूखण्ड ग्रीनवर्ज स्थल पर होने के कारण कौशाम्बी योजना में ट्रान्सफर कर दिया गया। डा0 गुप्ता को यह भूखण्ड भी उपलब्ध नहीं हो पाया क्योंकि सन्दर्भित भूखण्ड होटल का आवंटन हो जाने के कारण उपलब्ध नहीं था और तदोपरान्त इन्हें उपरोक्त भूखण्ड सं0-1 आंवटित किया गया।

दुर्भाग्यवश इनके पति की सडक दुर्घटना में मृत्यु होने के कारण विशेष परिस्थितियों तथा मानवीय दृष्टिकोण के सन्दर्भ में उन्होने यह अनुरोध किया कि उन्हें आवंटित भूखण्ड पर नर्सिंग होम बनाना वायबिल नहीं है। व्यवसायिक अनुभाग द्वारा बताया गया कि इस भूखण्ड के साथ लगे नर्सिंग होम भूखण्ड को कई बार नीलामी में लगाया गया लेकिन कोई नीलामीदाता आया ही नहीं और यदि एक दो बार कोई आया भी है तो सही दरें प्राप्त नहीं हो रही है।

जिस समय डा0 ऊषा गुप्ता को उक्त भूखण्ड आवंटित किया गया तो नर्सिंग होम भूखण्डों का आवंटन आवासीय दरों के दुगुने पर किया जाता था। अतः डा0 गुप्ता से भी सैक्टर रेट रु0 1800/ के स्थान पर रु0 3600/= प्रति वर्ग मीटर की दर से लिया गया।

उक्त के परिपेक्ष्य में डा0 गुप्ता द्वारा यह अनुरोध किया जा रहा है कि उनसे व्यवसायिक दर पर धनराशि की मांग की गयी है, इसलिये विशेष परिस्थितियों में उन्हें भूतल पर व्यवसायिक तथा ऊपरी तलों पर नर्सिंग होम की अनुमति दे दी जाये। इस भूखण्ड पर 40% भूतल कवरेज व 120 एफ0ए0आर0 अनुमन्य हो सकता है जिसमें से भूतल पर प्लाट क्षेत्रफल का प्लाट क्षेत्रफल का 40% व्यवसायिक किये जाने पर विचार किया जाना है।

इस सम्बन्ध में आम जनता से आपत्ति/सुझाव भी "अमर उजाला" व "दैनिक जागरण" समाचार पत्रों के माध्यम से आमंत्रित किये गये थे लेकिन कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है।

उक्त को दृष्टिगत करते हुए प्रश्नगत प्लाट तथा बराबर में प्राधिकरण के प्लाट, अर्थात दोनों को ही भूतल पर व्यवसायिक व ऊपरी तलों पर नर्सिंग होम किय जाने का प्रस्ताव है जो परिवर्तन ले-आऊट का है, अतः परिवर्तन हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या 25

विषयः संजयनगर योजना में सडक के अधिक भाग का भू-उपयोग आवासीय किये जाने के सम्बन्ध में।

श्री विधान चन्द गर्ग द्वारा अपने भूखण्ड सं0-एम-9, संजयनगर,सैक्टर-23 के सामने की भूमि जो कि लगभग 9-.93 वर्ग मीटर खाली है, को आवंटित करने की मांग की गयी है परन्तु ले-आऊट प्लान देखने पर अवगत हुआ कि उक्त भूमि सडक का भाग है। वस्तुतः मुख्य मार्ग के समानान्तर 8.00 मीटर चौडी सडक है और एक सडक जो अन्दर को जाती है, वह 30 फुट चौडी है। ट्राईएंगल पोजीशन में एक पार्क बनाया गया है। इस प्रकार 30 फुट चौडी सडक से जब 25 फुट सडक पर आते-जाते हैं तो वहां काफी जगह छोडी गयी है। तिकोना स्थल होने के कारण यहां दो सडकें अर्थात 25 फुट व 30 फुट से अधिक 40 फुट जगह पर्याप्त है। शेष का कोई उपयोग नहीं है। केवल कार्नर है जिस पर फिजिबिलिटी की दृष्टि से गोलाई की जा सकती है। शेष भूमि जो "एल" शेप की है, को प्लाट संख्या एम-9 को दिये जाने पर विचार किया जा सकता है परन्तु विन्यास मानचित्र में उक्त स्थल का उपयोग सडक होने के कारण इसका परिवर्तन बोर्ड से ही अनुमन्य है, जिसके लिये आम जनता से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने की प्रक्रिया होनी आवश्यक थी। अतः इस सम्बन्ध में दो समाचार पत्रों "दैनिक जागरण" एवं "अमर उजाला" दिनांक 26-2-2002 में विज्ञप्ति प्रकाशित कर आम जनता से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे परन्तु इस सम्बन्ध में किसी से भी कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए। अतः उक्त सम्बन्धित भूमि का भू-उपयोग सडक से आवासीय किये जाने हेतु भू-विन्यास मानचित्र में परिवर्तन हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

70

मद सं0 26

विषयः मै0 अन्सल की अवन्तिका एवं चिरंजीव विहार आवासीय कालोनियों में महायोजना मार्ग की चौडाई को संशोधित करने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा मै0 अंसल एण्ड हाऊसिंग लि0 के पत्र दिनांक 6-3-2002 तथा इनके द्वारा शासन को दिये गये प्रत्यावेदन पर शासन के निर्देश के अनुसार सेक्टर-16 एवं सै0-30 व 31 के मध्य होते हुए हापुड रोड से मिलाने वाली सडक 45 मीटर के स्थान पर 24 मीटर तथा सैक्टर-16 एवं सैक्टर-30 व 31 के मध्य हापुड रोड से होते हुए रेलवे लाइन तक 45 मीटर चौडाई के स्थान पर 18 मीटर चौडाई मौके की स्थिति को ध्यान में रखते हुए शासन को अवगत कराया गया था। शासन द्वारा उक्त प्रकरण को बोर्ड बैठक में विचारार्थ रखकर निर्णय के उपरान्त सुविचारित मत उपलब्ध कराने हेतु निर्देश दिये गये हैं।

वस्तुतः वर्तमान स्थिति यह है कि प्राधिकरण की शास्त्रीनगर योजना की 80 फुट सडक से होकर ही इस सडक पर पहुंच सकते हैं। अन्य कोई विकल्प नहीं है। शास्त्रीनगर में विद्यमान 80 फुट चौडी सडक की प्रस्तावित 45 मीटर सडक से मिलाने में भी अवरोध है जहां केवल 18 मीटर चौडी सडक ही उपलब्ध हो सकती है। यही स्थिति इस प्रस्तावित सडक के उस बिन्दु पर है जहां यह हापुड रोड से मिलती है क्योंकि यहां अनेंको अनाधिकृत निर्माण भी मौजूद हैं। यह भी उल्लेखनीय है कि अवन्तिका योजना के बाद प्रस्तावित 45 मीटर सडक की भूमि किसानों की है जिसे अर्जित नहीं किया गया है।

उक्त से स्पष्ट है कि महायोजना में प्रस्तावित 45 मीटर सडक का स्थान बनाया जाना अत्यन्त कठिन है। अतः इस सडक की चौडाई अधिकतम 24 मीटर करने पर विचार कर लिया जाये।(स्थिति संलग्न मानचित्र पर दर्शित है)

मै0 अन्सल की ही चिरंजीव विहार योजना में एक अन्य सडक जो हापुड रोड से रेलवे लाइन की ओर जाती है, यह भी महायोजना में 45 मीटर ही प्रस्तावित है लेकिन हापुड रोड पर एक ओर पुलिस लाइन तथा दूसरी ओर सिंचाई विभाग का गैस्ट हाऊस एवं प्राधिकरण की कालोनी है। यहां 45 मीटर चौडी सडक के स्थान पर केवल 14 मीटर भूमि ही उपलब्ध है जिसमें से सिंचाई की माईनर भी जा रही है। यही स्थिति आगे है, जहां लगभग 18 मीटर चौडी सडक रेलवे लाइन पर मिलती है लेकिन रेलवे लाइन पर कोई ओवर ब्रिज/अण्डरब्रिज होने के कारण इस सडक को बनाना भी अति कठिन है, इसलिये इस सडक की 18 मीटर चौडाई प्रस्तावित की जा सकती है। इसकी स्थिति भी संलग्न प्लान पर दर्शायी गयी है।

इस प्रकरण में शासन द्वारा मुख्यतः दो बिन्दुओ पर आख्या चाही गयी है:-

(1)- महायोजना में प्रस्तावित राईट आफ-वे के अन्तर्गत मौजूद अनाधिकृत निर्माण महायोजना लागू होने से पूर्व से विद्यमान है या इसके उपरान्त अस्तित्व में आये हैं।

71

(2)- महायोजना मार्ग के कितने भाग में "बोतल नेक" है। यदि केवल प्रवेश बिन्दु पर ही बोतल नेक है तो कम्पनेसेटरी एफ0ए0आर0 के माध्यम से सडक चौडी करने का प्रस्ताव किया जाना चाहिये।

1- उक्त के सन्दर्भ में यह अवगत कराना है कि सिंचाई विभाग का निरीक्षण भवन महायोजना से पूर्व के विद्यमान हैं लेकिन पुलिस लाइन में जो निर्माण हुआ है, वह बाद के हैं। इसी प्रकार अन्य अनाधिकृत निर्माण जो प्राईवेट भूमि पर हैं, अधिकांश बाद के ही हैं।

2- यह कि इस महायोजना मार्ग की भूमि का अधिग्रहण प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया है और यह भूमि प्राईवेट है। इसलिये यदि सडक की भूमि अर्जित की जाती है तभी कम्पनेसेटरी एफ0ए0आर0 के अनुसार कार्यवाही हो सकती है। चूँकि प्राधिकरण द्वारा कहीं भी सडक की भूमि अर्जित नहीं की गयी है और इस क्षेत्र में प्राधिकरण की कोई अन्य योजना भी नहीं है, इसलिये केवल महायोजना मार्ग की भूमि अर्जित किया जाना भी कठिन है।

उक्त के परिपेक्ष्य में प्राधिकरण के समक्ष वास्तविकता के आधार पर महायोजना मार्ग की चौडाई कम करने हेतु प्रस्तुत है ताकि मामला शासन को सन्दर्भित किया जा सके। शासन के निर्देश प्राप्त होने पर आम नता से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर शासन के अन्तिम निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जायेगा।

72

मद सं0 27

विषयः ग्राम प्रहलादगढी की 24.1094 एकड भूमि का अर्जन प्रस्ताव लैप्स हो जाने के उपरान्त इसे पुनः अर्जित करने के सम्बन्ध में निर्णय हेतु प्रस्ताव।

वैशाली योजना स्थित ग्राम प्रहलादगढी की 24.1094 एकड भूमि अर्जित कराने हेतु धारा 4(1) व 6/17 का प्रकाशन वर्ष 1991-92 में कराया गया था। इस हेतु विभाग द्वारा धारा-4(1) के प्रकाशन के लिये 10% धनराशि प्रेषित की गयी थी परन्तु बाद में धारा 4(1) व 6/17 के प्रकाशन के पश्चात अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा 80% धनराशि रु0 4.52 करोड की मांग की गयी जिसे गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रेषित नहीं किया गया। अपर जिलाधिकारी, (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा बार-बार धनराशि की मांग करने पर धनराशि उपलब्ध न होने के कारण उक्त प्रस्ताव निरस्त करते हुए इस विभाग को अवगत करा दिया गया। उक्त भूमि पर पूर्व में जारी अधिसूचना की सभी धारायें समाप्त हो चुकी हैं। इस सम्बन्ध में अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाद का पत्रांक 1650/अ0जि0अ0/भू0अ0/सि0/गा0 दिनांक 31-10-2001 साथ में संलग्न है। पत्र में 5% रु0 20,54,677.00 भूमि अध्याप्ति व्यय के रुप में जमा करने की मांग की गयी है।

इस बीच उक्त भूमि पर मै0 नरेन्द्र मोहन सहकारी आवास समिति जिनकी भूमि उक्त प्रस्ताव के अन्तर्गत लगभग 8 एकड भूमि आती है, द्वारा अर्जन से मुक्त करने हेतु मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका दाखिल करके इनके कब्जे में हस्तक्षेप न करने का आदेश प्राप्त कर लिया गया है। मा0 उच्च न्यायालय में याचिका अभी भी विचाराधीन है। इसके अतिरिक्त पंचशील होम्स द्वारा 16265 वर्ग मीटर पर मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है जो विचाराधीन है। उक्त 24 एकड के अन्तर्गत आने वाली भूमि में से दि0 16.7.97 को श्री बनारसी दास शर्मा के नाम से एवं 8-8-99 को श्रीमती सविता देवी के नाम से नियोजन अनुभाग द्वारा पूर्व में मानचित्र स्वीकृत किया गया था परन्तु विकास व्यय जमा न होने के कारण अब उक्त मानचित्र निरस्त हो चुके हैं।

इस बीच विभाग द्वारा उक्त भूखण्डों को पुनः अर्जित करने के सम्बन्ध में विचार करने हेतु विभाग द्वारा एक समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा समस्त बिन्दुओ पर विचार किया गया। समिति की रिपोर्ट के अनुसार उक्त भूमि का अधिग्रहण करने में विधिक रुप से कोई बाधा नहीं है। समितियों की भूमि अर्जन करके उसे समायोजित किया जा सकता है तथा मै0 पंचशील होम्स एवं अन्य कृषकों की भूमि अर्जित की जा सकती है परन्तु अर्जन प्रस्ताव के अन्तर्गत आने वाली 12.6832 एकड भूमि लिंक रोड की चौडाई एवं ग्रीन बैल्ट के अन्तर्गत होने के कारण इससे आय की बहुत कम सम्भावना है।

यदि सहकारी आवास समितियों की भूमि अर्जित न करने का निर्णय लिया जाता है तो अर्जन हेतु प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल मात्र 11.4162 एकड बचता है। इसमें भी आवासीय भूमि लगभग 8 एकड है। शेष ग्रीन बैल्ट है। 24.1094 एकड भूमि में से 12.6832 एकड भूमि ग्रीन बैल्ट व रोड की भूमि है तथा 11.4162 एकड आवासीय है। उक्त

भूमि से सम्बन्धित अन्य विवरण निम्न प्रकार हैः-

क्रम सं0	भू-उपयोग	क्षेत्रफल	खसरा नम्बर
1-	पुरानी आबादी के अन्तर्गत पडने वाली भूमि	0.8438 एकड	301
2-	एन0सी0आर0 0बी0 सहकारी आवास समिति की भूमि	4.4375 एकड	306,307,319,308M,309M
3-	मोहननगर सं0आ0समिति की भूमि	7.9344 एकड	297,290,291,292,293
4-	हाईटेंशन से प्रभावित भूमि	1.0192 एकड	304M,303M,306M,308M, 317M,332M,315M
5-	पंचशील होम्स प्रा0लि0 के स्वामित्व वाली भूमि	4.02 एकड	290,300,302
6-	गा0वि0प्रा0 द्वारा प्रयोग की गयी भूमि	0.4029 एकड	321 व 232
7-	अवशेष भूमि	5.4516 एकड	316,314,317,307M,303

इस प्रकार 5.4516 एकड भूमि अवशेष बचती है जो कि सात अलग-अलग टुकडों में है तथा इन टुकडों के बीच दूसरे टुकडे की भूमि होने के कारण आपस में जोडना सम्भव नही है। ऐसी स्थिति में इन भूखण्डों को विकसित करके सभी सुविधायें उपलब्ध नहीं करायी जा सकेगी। इन टुकडों में सबसे छोटा टुकडा 0.37 एकड का है तथा सबसे बडा टुकडा 3.50 एकड का है। इसे बडे टुकडे में ही मै0 पंचशील होम्स प्रा0लि0 की भूमि आती है। ग्रीनबैल्ट एवं आवासीय मिलाकर सबसे बडा टुकडा 6.93 एकड का है। 6.93 एकड में लगभग 3 एकड आवासीय भूमि पडती है। इसमें से 2.50 एकड आवासीय मै0 पंचशील होम्स प्रा0लि0 का है। शेष 0.50 एकड किसी अन्य की है तथा यह दोनों टुकडे भी आपस में जुडे नहीं है। बीच में ग्रीन बैल्ट की भूमि आती है। उक्त सभी बिन्दुओ पर विचारोपरान्त समिति द्वारा निर्माण नियोजन एवं अर्जन की दृष्टि से भूमि लिया जाना व्यवहारिक एवं वायबिल नहीं पाया गया है।

अतः ग्राम प्रहलादगढी की 24.10 एकड भूमि को अर्जित न करने तथा भूमि के सम्बन्ध में नियमानुसार कार्यवाही किये जाने की अनुमति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

74

प्रेषक,

अपर जिलाधिकारी (भू0अ0)
(सिंचाई) गाजियाबाद ।

सेवा में,

सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद ।

पत्रांक:- 1650 /आठ-अ0 जि0अ0 (भू0अ0)/सि0/गा0बाद दिनांक 10 अक्टूबर
विषय:- ग्राम-प्रहलाद गढ़ी की 24-1094 एकड़ भूमि के अधिग्रहण के सम्बन्ध में ।

महोदय,

कृपया अपने पत्र संख्या-278/12/भू0अ0अ0/2001 दिनांक 23-7-2001 व 390/12(185)/भू0अ0अ0/01 दिनांक 23-9-2001 का अवलोकन करने का कष्ट करें । इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि इस कार्यालय द्वारा पत्र संख्या-6400/ए0डी0एम0 (भू0अ0)/सिंचाई, गाजियाबाद दिनांक 15-3-94 के माध्यम से राजस्व ग्राम-प्रहलाद गढ़ी की समस्त भू-अर्जन कार्यवाही निरस्त होने की सूचना दी जा चुकी है । इस पत्र की प्रतिलिपि समस्त उच्च अधिकारियों को पृष्ठांकित की गयी थी ।

प्रकरण में पुनः इस कार्यालय पत्र संख्या-40/ए0डी0एम0 (भू0अ0)/सिंचाई, गाजियाबाद दिनांक 15-4-94 से यह स्पष्ट किया गया था कि प्रकरण में समस्त सम्पूर्ण कार्यवाही समाप्त हो चुकी है । अतः (5%) 20,54,677=00 रुपये की धनराशि भूमि अध्याप्ति व्यय के रूप में जमा कराई जानी थी जो अभी तक उपलब्ध नहीं कराई गयी है कृपया राशि उपलब्ध कराने का कष्ट करें कृपया तदानुसार अवगत हों ।

भवदीया,

(संध्या तोमर)
अपर जिलाधिकारी (भू0अ0)
(सिंचाई) गाजियाबाद ।

75

मद सं0 28

विषयः बिन्शार को-आपरेटिव सोसायटी को इन्दिरापुरम में अभय खण्ड-4 में मोडयूल-1 मीडिया टाइम्स की भांति वाद के चलने की अवधि 11-8-99 से 20-10-2000 तक अक्टूबर-99 में जारी पैमेन्ट में प्रेषित शर्तों के अनुसार भुगतान विवरण आगे बढ़ाने की स्वीकृति करने के सम्बन्ध में।

बिन्शार को-आपरेटिव सोसायटी को इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड-4 मोडयूल-1 निविदा के आधार पर आवंटित किया गया था। मोडयूल का कुल मूल्य रु0 3,61,11,000/= प्राप्त हुआ है जिसे बोर्ड बैठक दिनांक 26-9-98 में स्वीकृति हेतु रखा गया था जिसे बोर्ड द्वारा स्वीकार कर लिया गया एवं सोसायटी को दिनांक 28-10-98 को आवंटन पत्र जारी कर दिया गया था। पत्र द्वारा प्राधिकरण द्वारा जारी पैमेन्ट शैडयूल के विरुद्ध समय-समय पर धनराशि जमा की जाती रही है।

बिन्शार को-आपरेटिव सोसायटी द्वारा अनुरोध किया गया कि कुछ लोगों द्वारा मालिकाना हक को लेकर एम0आर0 टी0पी0 में वाद दायर करने व उक्त वाद के कारण सोसायटी के सदस्यों के मन आशंका से भर जाने के कारण आवंटी पैसा देने में झिझक रहे हैं। इसके बावजूद भी पत्र द्वारा समय-समय पर शैडयूल अनुसार धनराशि जमा की जाती रही।

पक्ष द्वारा अब अनुरोध किया गया है कि जिस अवधि में वाद एम0आर0टी0पी0 में चलता रहा है, उस अवधि को जीरो पीरियड मानते हुए इस अवधि का पैमेन्ट शैडयूल आगे बढ़ा दिया जाये। पक्ष द्वारा वर्णित परिस्थितियां उनके नियन्त्रण से बाहर थी इसलिये कदाचित वे शैडयूल के अनुसार पूर्ण धनराशि आगे जमा नहीं कर पाये।

इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड-4 के अर्द्धनिर्मित भवनों में दो मोडयूल बेचे गये थे। अभय खण्ड-4 मोडयूल-1 बिन्शार को-आपरेटिव को व अभय खण्ड-4 मोडयूल-2 मीडिया टाइम्स सहकारी आवास समिति को आवंटित किया गया है।

मीडिया टाइम्स सहकारी आवास समिति को भी उक्त वाद होने के कारण 11-8-99 से 20-10-2000 तक जुलाई-99 में जारी भुगतान विवरण में अंकित शर्तों के अनुसार उक्त तिथि को जीरो पीरियड मानने के आदेश प्राप्त कर मीडिया टाइम्स को इसकी सुविधा दी गयी है।

अतः चूँकि उपरोक्त वाद दोनों समिति में लागू था, अतः बिन्शार को-आपरेटिव सोसायटी को भी वाद होने के कारण दिनांक 11-8-99 से 20-10-2000 तक जुलाई-99 में जारी भुगतान विवरण अंकित शर्तों के अनुसार उक्त तिथि को जीरो पीरियड माने जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड बैठक में विचारार्थ रखे जाने हेतु प्रेषित है।

मद सं0 29

विषयः– शाहदरा–साहिबाबाद–गाजियाबाद एवं साहिबाबाद एवं तिलक ब्रिज व मिन्टो ब्रिज की दो कम्प्यूटर रेल कोरिडोर में उ0प्र0 सरकार की इक्विटी के रूप में प्रस्तावित रू0 61 करोड के अंशदान की व्यवस्था विषयक ।

उपर्युक्त विषयक प्रमुख सचिव, वित्त की अध्यक्षता में दिनांक 23–3–2002 को एक बैठक हुई थी जिसमें प्राधिकरण की ओर से तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा भी भाग लिया गया था । बैठक में प्रमुख सचिव ,आवास ने प्रस्ताव रखा कि या तो चारों संस्थाएं जो गाजियाबाद विकास क्षेत्र में कार्यरत हैं–यथा विकास प्राधिकरण,आवास एवं विकास परिषद,यू0पी0एस0आई0डी0सी0 तथा नगर निगम–वे अपनी डिस्पोजेबुल भूमि के क्षेत्रफल के अनुपात में यह व्यय भार वहन करें अथवा बराबर–बराबर ।

यह धनराशि लगभग 61 करोड रूपये है जिसे अगले चार वर्षो में उपलब्ध कराया जाना होगा । प्रमुख सचिव,वित्त ने विभिन्न तर्को को सुनकर अभिमत दिया कि क्योंकि इस परियोजना से गा0वि0प्रा0,नगर निगम,यू0पी0एस0आई0डी0सी0 तथा आवास विकास परिषद की वसुंधरा योजना आदि को प्रत्यक्ष अथवा परोक्ष रूप से लाभ होना है, अतः इन्हें ही यह व्यय भार बराबर–बराबर वहन करना चाहिए ।

इस सम्बन्ध में शासन से अ0शा0पत्र सं0 एम0एस0 02/9–आ–1–03–3एन0सी0आर0/01 दिनांक जनवरी–03 प्राप्त हुआ था, जिसमें यह निर्देश दिये गये थे कि चूंकि दिनांक 17 जनवरी, 03 को स्टीयरिंग कमैटी की दिल्ली में आयोजित बैठक में मुख्य सचिव महोदय को भाग लेना है, अतः मुख्य सचिव महोदय को तत्काल अवगत कराने हेतु प्राधिकरण की सहभागिता एवं व्ययभार वहन करने के सम्बन्ध में सहमति/सूचनाएं शासन को फैक्स द्वारा लौटती डाक से उपलब्ध करायें ।

समय के परिपेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 16–1–2003 को शासन को अवगत करा दिया गया था कि यदि अन्य संस्थायें अपना व्ययभार वहन करने को तैयार है तो गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को भी इन्फ्रास्टक्चर फन्ड से अपना हिस्सा लगभग रू0 15 करोड की धनराशि वहन करने में कोई आपत्ति नहीं होगी

तदनुसार प्रस्ताव औपचारिक स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

77

मद सं0 30

विषयः गाजियाबाद स्थित लोनी रोड के भूखण्ड सं0-95 कटोरी मिल के भू-उपयोग औद्योगिक से आवासीय किये जाने के सम्बन्ध में।

उपरोक्त विषयक फ्रैन्ड लैण्ड डेवलपर्स साझेदार गाजियाबाद द्वारा शासन से यह अनुरोध किया गया है कि उक्त भूखण्ड सं0-95 कटोरी मिल की लगभग 25.8 एकड़ भूमि जो उन्होंने क्रय की है, का भू-उपयोग औद्योगिक से आवासीय कर दिया जाये क्योंकि प्रश्नगत भूमि पर कई वर्षों से यह मिल बन्द है। कोई इकाई कार्यरत नहीं है। प्रश्नगत क्षेत्र के पश्चिम में आवासीय क्षेत्र है जो प्राधिकरण की लाजपतनगर कालोनी के रुप में नियोजित है। इसके पूर्व में काफी चौडी सडक है। उसके बाद औद्योगिक क्षेत्र है तथा उत्तर में मास्टर प्लान रोड है तथा उसके बाद हिण्डन एयरफोर्स का क्षेत्र है जिसमें सडक के एक ओर कार्यालय, आवासीय भवन तथा अस्पताल आदि बने हैं। इस सम्बन्ध में जो भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क शासनादेश के अन्तर्गत देय होगा, उसके लिये उनके द्वारा एक शपथ पत्र दिया गया है।

शासन द्वारा अपने पत्र सं0-3965/9-आ-3-2002-61एल0यू0सी0/2001 दिनांक अक्टूबर,2002 द्वारा इस प्रकरण पर सुविचारित आख्या एवं संस्तुति चाही गयी है। अन्य प्रकरणों की भांति इस क्षेत्र को औद्योगिक से आवासीय करने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है लेकिन पक्ष को शासनादेश के अन्तर्गत एकमुश्त भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देना होगा।

उक्त मामला प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ताकि शासन के निर्णय हेतु सन्दर्भित किया जा सके।

78

मद सं0 31

विषयः प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओ में पार्क, ग्रीन वर्ज, सेन्ट्रल वर्ज के विकास एवं रखरखाव हेतु विभिन्न संस्थानों को भूमि लाईसेन्स पर दिये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा अनेकों आवासीय योजनायें बनायी गयी हैं जिनमें पार्क, ग्रीनवर्ज, सेन्ट्रल वर्ज आदि छोडे गये हैं । कई कालोनियों में कुछ पार्क, ग्रीनवर्ज, सेन्ट्रल वर्ज का विकास किया गया है और कहीं-कहीं विकास नगण्य हैं तथा वर्तमान में शासन द्वारा ग्रीनवर्ज, पार्क, सेन्ट्रल वर्ज को विकसित करने तथा क्षेत्र को हरा-भरा बनाने प्राथमिकता/बल दिया जा रहा है। ऐसी दशा में पार्क, ग्रीनवर्ज, सेन्ट्रल वर्ज के समुचित विकास एवं रखरखाव के लिये विभिन्न संस्थाओ को, जो औद्योगिक कार्य के विशेषज्ञ हों तथा 10 वर्ष का पौधशाला संचालन का अनुभव रखते हों, से टेण्डर आमंत्रित करके लीज पर भूमि आवंटन करने पर विचार किया जा सकता है।

पार्क, ग्रीनवर्ज, सेन्ट्रल वर्ज के विकास पर लगभग रु0 20,000/= प्रति एकड एवं रखरखाव पर रु0 50,000/= प्रति एकड प्रति वर्ष व्यय की आवश्यकता होती है। किसी भी संस्था द्वारा इतना खर्च तभी वहन किया जा सकता है जब उसे खर्च निकालकर अतिरिक्त आय हो क्योंकि प्राधिकरण द्वारा इस खर्च को वहन करने में आर्थिक कठिनाई है। इसलिये उपरोक्त तथ्यों एवं आवश्यकताओ को दृष्टिगत रखते हुए विकास एवं रखरखाव करने के लिये इच्छुक संस्थाओ हेतु आय का स्रोत सुनिश्चित करने की दृष्टि से 10 वर्ष की अवधि के लिये सेक्टर रेट का 2% लाईसेन्स फीस प्रति वर्ष की दर के आधार पर भूमि लीज पर दिये जाने के सम्बन्ध में नियम एवं शर्त बनायी गयी थी, जो संलग्न हैं।

उक्त के परिपेक्ष्य में 10 वर्ष की समयावधि व सैक्टर रेट के 2% लाईसेन्स फीस पर मार्गदर्शन करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं में पार्को के विकास एवं रख–रखाव हेतु विभिन्न संस्थाओं को भूमि लाईसेंस पर दिये जाने के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण द्वारा अनेकों आवासीय योजनायें बनाई गयी हैं, जिनमें पार्क, ग्रीन वर्ज, सेन्टर वर्ज एवं खुले स्थान हैं। कई कालोनियों में कुछ पार्को व खुले स्थान का विकास किया गया है और कहीं नगण्य के बराबर है। कुछ कालोनियां नगर निगम को स्थानान्तरित की जा चुकी हैं। ऐसी योजनायें जहां पार्क व खुले क्षेत्र, ग्रीन वर्ज व सेन्टर वर्ज उपलबध हैं और उनका विकास प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया है और प्राथमिकता इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट की है, जिसके कारण तथा धनाभाव के कारण पार्को, ग्रीन वर्ज, सेन्टर वर्ज व खुले क्षेत्र का अधिक विकास व निर्माण नहीं हो पा रहा है, उसके लिए निम्न के आधार पर 10 वर्ष के लिए लाईसेंस पर विभिन्न संस्थाओं से टेन्डर आमन्त्रित कर आवंटन करने पर विचार किया जा सकता है:–

[अ]– **पार्क के विकास एवं रख–रखाव के सम्बन्ध में अनिवार्य आवश्यकतायें:–**

1:– पार्क के विकास के लिए विभिन्न प्रकार के पेड़– पौधे लगाने होंगे, जिनकी संख्या 75 से 100पेड़ प्रति एकड़ होगी तथा निम्नप्रकार के पेड़–पौधे लगाये जायेंगे:–

1 अशोक 2 नीम 3 जामुन 4 अमलताश 5 गुलमोहर 6 चम्पा 7 बोटल ब्रुश 8 सिल्वरोक 9 कचनार 10 एस्ट्रोनिया आदि प्रकार के पेड़ जो कुछ एवरग्रीन हों तथा कुछ फ्लावरिंग हों ।

2 फूलों की क्यारियां, जिनमें गुलाब की क्यारियां भी सम्मिलित हैं।

3 ग्राउन्ड कवर, घास लगाया जाना ।

4 मिट्टी के छोटे– छोटे टीले और उन पर विभिन्न प्रकार के केकटस पौधे व ग्राउन्ड कवर तथा हारडी प्लान्ट्स ।

[ब] **ऑफसनल:–**

1:– पैदल पथ पार व वाईडिंग पथ पास ।

2:– बच्चों के लिए खेल के झूले ।

3:– लाईटिंग ।

4:– बैंच आदि ।

[स] लाईसेंस की अवधि 10 वर्ष ।

[द] नर्सरी पोधशाला, पार्क के खुले क्षेत्रफल के निम्न प्रतिशत के आधार पर अनुमन्य किये जा सकेंगे:–

1 एकड़ तक के पार्क के लिए	25%
1 एकड़ से 2 एकड़ पार्क के लिए	20%
2 एकड़ से 5 एकड़ के पार्क के लिए	15%
5 एकड़ से अधिक के पार्क के लिए	10%

शासनादेश के अनुसार सेक्टर रेट के 2% की दर पर प्रति वर्ष लाईसेंस फीस के आधार पर दी जायेगी ।

[illegible] पानी की सप्लाइ, खाद, टूल्स एण्ड प्लान्ट्स संस्था को स्वयं वहन करना होगा ।

{र} बाउन्ड्रीवाल का निर्माण प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा ।

80

{ल} <u>विकास एवं रख रखाव का खर्च की प्राप्ति:</u>

प्रायः यह देखने में आया है कि किसी भी पार्क के विकास जिसमें पेड़ पौधे, घास, खाद, लेवलिंग, ड्रेसिंग, फोरमेशन, फूलों की क्यारियां इत्यादि लगाने में लगभग 20 हजार रू0 प्रति एकड़ व्यय होता है और इसके रख रखाव पर लगभग 50हजार रू0 प्रति एकड़ प्रति वर्ष आवश्यकता होती है। किसी भी संस्था द्वारा इस प्रकार का खर्च वहन तभी किया जा सकता है, जबकि उसे खर्च निकाल कर अतिरिक्त आमदनी हो। चूंकि प्राधिकरण द्वारा इस खर्च को वहन करने में आर्थिक कठिनाई है, इसलिए बेहतर यहीं है कि इच्छुक संस्थाओं को विकास एवं रखरखाव का कार्य टेन्डर आमन्त्रित कर दे सकते हैं, जिसमें उन्हें निम्न आय की जा सकती है:

1 नर्सरी से पेड़ पौधों व फूलों की बिक्री से आय ।

2 खुले मनोरंजन क्रियायें ।

3 सामाजिक व सांस्कृतिक कार्यक्रम ।

नोट: सेन्टर वर्ज व छोटे छोटे पार्क जहां नर्सरी हेतु क्षेत्रफल दिया जाना सुविधाजनक व इकोनोमिकल नहीं है वहां किसी एक पार्क में कुल क्षेत्रफल का 15% तक क्षेत्र नर्सरी हेतु दिया जा सकेगा ।

<u>नियम व शर्ते निम्न प्रकार हैः</u>

1 लाईसेंस डीड के अन्तर्गत होने वाले एग्रीमेंट में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण {लाईसेंसर कहलायेगा} तथा वह संस्था जिसको पार्क लाईसेंस पर दिया जायेगा {लाईसेंसी} कहलायेगी ।

2 इस हेतु चयनित पार्क का लेंण्ड स्केप/डवलपमेंट प्लान पर प्राधिकरण की सहमति लेनी होगी एवं यह प्लान लाईसेंस डीड के अन्तर्गत होने वाले एग्रीमेंट का अंश {पार्ट} होगा ।

3 पार्क 10 वर्ष की अवधि हेतु संस्था को लाईसेंस पर दिया जायेगा तथा इस हेतु हुआ एग्रीमेंट भी इस अवधि तक ही लागू होगा । इस अवधि के उपरान्त यदि प्राधिकरण लाईसेंसी को पार्क पुनः देने हेतु तैयार हो, तो पुनः इस हेतु अवधि निर्धारित कर उस अवधि के लिए पुनः पक्षकारों के मध्य अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा । अनुबन्ध न होने की दशा में प्राधिकरण इस पार्क का रख रखाव स्वयं करेगा ।

4 पूर्व में स्वीकृत प्लान के अनुसार पार्क के विकास एवं रख रखाव के कार्य करने हेतु एग्रीमेंट के अनुसार लाईसेंसी को पार्क की साईट लाईसेंसर द्वारा कस्टोडियन की तरह देगा, किन्तु पार्क का पूर्ण स्वामित्व प्राधिकरण का ही होगा ।

5 पार्क या ग्रीन वर्ज के विकास के लिए साईट लेवलिंग, ड्रेसिंग, ग्रैसी, फूलों की क्यारियां, घास व पेड़ पौधों का रोपड़ कार्य करना अनुबन्ध की तिथि से छः माह की अवधि में पूर्ण करना होगा, अन्यथा लाईसेंस निरस्त कर दिया जायेगा ।

प्रोजेक्ट फारमेशन, स्वीकृत लैण्ड स्केप्ड प्लान/डवलपमेंट प्लान के अनुसार होने वाले सभी कार्यो का प्रारम्भिक व्यय तथा इसके उपरान्त विकास कार्यो के रख रखाव में आने वाला सभी व्यय लाईसेंसी द्वारा वहन किया जायेगा ।

लाईसेंसी, पार्क के विकास एवं रखरखाव का कार्य लाइसेंसर की पूर्ण संस्तुष्टि के अनुरूप एवं पूरी जिम्मेदारी के साथ करेगा तथा पार्क का क्षेत्रफल क्लाज "द" के अनुरूप नर्सरी/प्लान्टेशन [illegible]

दिया जायेगा। लाईसेंसी वर्ष में अधिकतम 24 बार परिसर क्षेत्र को सामाजिक/मनोरंजन सांस्कृतिक कार्यक्रम के लिए दे सकता है, किन्तु इस शर्त के साथ कि इस तरह का उपयोग केवल खुले में हो अथवा टेन्ट आदि अस्थायी तौर पर लगाया जा सकेगा। लेकिन पार्क के रख रखाव /विकास कार्य पर इसका कोई प्रतिकूल प्रभाव न पड़े। उक्त के अलावा किसी और व्यवसायिक या किसी अन्य प्रयोजनों हेतु कदापि नहीं करेगा। यदि उक्त के अतिरिक्त लाईसेंसी पार्क का किसी अन्य प्रयोजन हेतु इस्तेमाल करता है या रख रखाव ठीक से नहीं करता है तो पार्क का लाईसेंस निरस्त कर बिना किसी शर्त के वापस लेने का पूर्ण अधिकार उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का होगा।

7 लाईसेंसर के निर्णय के अनुसार यदि अन्य कोई विकास कार्य किया जाता है, तो प्रतिबन्ध यह है कि प्राधिकरण में योजना स्वीकृत कराकर ही, विकास की कार्यवाही की जायेगी ।

8 पार्क में स्वीकृत मानचित्र के अतिरिक्त किसी भी प्रकार का स्थायी निर्माण पूर्णतः वर्जित होगा। लाईसेंसी द्वारा पार्क की भूमि पर केवल स्वीकृत मानचित्र के अनुसार विकास/ रख रखाव ही किया जायेगा। इस भूमि या भूमि के किसी अंश को किसी दूसरे को ट्रांसफर या सब लीज या किसी दूसरे व्यक्ति/डिपार्टमेंट/ संस्था को लाईसेंस पर देने की अनुमति न होगी ।

9 लाईसेंसर केवल अपना डिस्प्ले बोर्ड लगायेगा, जिसकी माप, स्थान तथा कलर स्कीम प्राधिकरण द्वारा पूर्व में अनुमोदित होगा ।

10 पार्क सार्वजनिक उपयोग के लिए उपलब्ध होगा तथा किसी भी व्यक्ति को पार्क में प्रवेश करने से नहीं रोका जायेगा ।

11 लाईसेंसी, पार्क के अन्तर्गत विद्युत एवं पानी की व्यवस्था पर होने वाला व्यय स्वयं वहन करेगा ।

12 लाईसेंसी, केवल प्राधिकरण की अनुज्ञप्ति लाईसेंस होगी एवं लाईसेंसर को इस अनुज्ञप्ति लाईसेंस को भंग करने तथा स्थल/स्थल के किसी अंश का पोजेशन वापस लेने का पूर्ण अधिकार होगा, जो कि बिना कारण बताये 24 घण्टे का नोटिस देकर भंग किया जा सकता है।

13 लाईसेंसी का कोई हित, अधिकार या स्वामित्व उस पार्क, स्थल आदि पर नहीं होगा, जिसका यह रख रखाव व देखभाल करेगा। केवल लाईसेंसी को उक्त प्रयोजन हेतु अपने कर्मचारीगण के आने जाने व रख रखाव व देखभाव सम्बन्धित क्रियाकलापों की ही अनुमति होगी ।

14 इस विलेख द्वारा प्रदान किये गये लाईसेंस को भंग कर दिये जाने की दशा में कोई लाईसेंसी को रख रखाव पर किये गये खर्च के लिए प्राधिकरण द्वारा प्रतिकर देय नहीं होगा ।

15 समयसमय पर प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश /निर्देश, लाईसेंसी को मानने होंगे तथा इनका अनुपालन सुनिश्चित करना आवश्यक होगा ।

16 लाईसेंसर को इस स्थल में लगे वृक्षों की टहनियां काटने, इसके भाग की मिट्टी का मेन्टीनेन्स कार्यों में उपयोग करने एवं इस पार्क को सुचारू रूप से चलाने का पूर्ण अधिकार निहित होंगें ।

कृ0प030 4

17 पार्क में किये जाने वाले विकास कार्यों का स्थल पर डिमार्केशन, लाईसेंसर द्वारा किया जायेगा। लाईसेंसी पेड़, पौधां, झाड़ियों आदि को रोपित करने हेतु लाईसेंसर द्वारा जारी निर्देशों– गाइड लाइन्स का परि–पालन सुनिश्चत करना आवश्यक होगा ।

18 इस अनुबन्ध की समाप्ति के उपरान्त इस स्थल (पार्क) पर लगे सभी विकास आदि की सामग्री, जिसमें लाईसेंसी द्वारा लगायी सामग्री भी शामिल है, किन्तु लाईसेंसी के द्वारा लगाये गये डिस्प्ले बोर्ड को छोड़कर लाईसेंसर की सम्पत्ति हो जायेगी ।

19 किसी विवाद की दशा में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम होगा ।

मद सं0 32

विषयः मै0 बाबा कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 द्वारा निर्माणाधीन वैशाली योजना में गंगा टावर के कार्य में हो रही बचत के फलस्वरुप व्यवसायिक केन्द्र के ब्लाक सं0-6 के अवशेष कार्य को इसी अनुबन्ध के अन्तर्गत पूरा कराने के सम्बन्ध में।

वैशाली योजना के सैक्टर-4 स्थित गंगा टावर के अवशेष कार्य को मै0 बाबा कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 द्वारा अनुबन्ध संख्या 97/ए0ओ0/ई0ई0-3/98 दिनांक 24-3-98 के अन्तर्गत कराया जा रहा है। मूलतः यह टावर 10 मंजिल तक निर्मित होनी प्रस्तावित थी किन्तु पूर्व निर्मित टावर स्ट्रक्चर की रुडकी विश्वविद्यालय द्वारा स्ट्रक्चरल स्ट्रैन्थ जांच कराये जाने के उपरान्त विशेषज्ञों द्वारा 7 मंजिल तक ही निर्माण करने की परामर्श दी गयी। इस कार्य हेतु रु0 3,74,47,489.63 की स्वीकृति प्रदान की गयी। विशेषज्ञों के परामर्श के अनुसार प्रश्नगत निर्माणाधीन टावर में मंजिलों की संख्या 10 से घटकर 7 रह जाने के कारण कार्य में लगभग 70.00 लाख की बचत हो रही है। इस सम्बन्ध में मै0 बाबा कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 द्वारा लिखित रुप से निम्न बिन्दुओ पर अपेक्षित कार्यवाही हेतु अनुरोध किया गया हैः-

1- अनुबन्ध के प्राविधानों के अन्तर्गत सी0पी0डब्लू0डी0 के 10 सी0सी क्लाज प्रारम्भ से प्रभावित करते हुए भुगतान कराने की व्यवस्था सुनिश्चित करना।
2- यदि अनुरोध संख्या-1 को लागू नहीं किया जाता है, तब आर्बिट्रैटर की नियुक्ति कराने का कष्ट करें।
3- मूल अनुबन्ध से बच रहे धनराशि का कार्य अनुबन्ध की पुरानी दर पर ही इसी योजना में अन्यत्र कहीं और कराने की कृपा करें।
4- यदि उपरोक्त में से कोई स्वीकार नहीं है तो इस पत्र को हमारी तरफ से अन्तिम वैधानिक नोटिस समझने का कष्ट करें ताकि हम अपने नुकसान हेतु दीवानी न्यायालय में शरण ले सकें।

अतः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अनावश्यक रुप से विवाद से बचने हेतु वैशाली योजना के सैक्टर-3 स्थित कामर्शियल काम्पलेक्स के अधूरे ब्लाक सं0-6 के अवशेष कार्य को वर्णित अनुबन्ध के अन्तर्गत पूर्ण कराने का प्रस्ताव दिया गया है। कामर्शियल काम्पलेक्स के कुल 6 ब्लाकों में 4 ब्लाक आयकर विभाग को तथा एक ब्लाक का कुछ भाग सामान्य आवंटियों को दुकानों इत्यादि के रुप में विक्रय किया जा चुका है। केवल ब्लाक सं0-6 अधूरा होने के कारण विक्रय नहीं हो पा रहा है। ब्लाक सं0-6 के पूर्ण होने के उपरान्त विक्रय की सम्भावनायें बढ जायेंगी। इस प्रकार इस अधूरे ब्लाक संख्या 6 को पूर्ण करने का कार्य आवासीय गंगा टावर के ठेकेदार मै0 बाबा कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 से कराया जाना प्रस्तावित है जिससे कि प्राधिकरण हित में कामर्शियल टावर को पूर्ण कराया जा सके तथा किसी प्रकार के वाद से प्राधिकरण को बचाया जा सके।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं0 28 33

विषयः उत्तर प्रदेश विधान सभा/विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण योजना में भूखण्ड आरक्षित करने सम्बन्धी प्रस्ताव।

प्राधिकरण योजनाओं में कतिपय माननीय विधायकों द्वारा भूखण्ड आवंटन हेतु प्रार्थना पत्र दिये गये हैं। ऐसे माननीय विधायकों के नाम इस प्रकार हैः– सर्व श्री अशोक कुमार कटियार, राकेश सचान, विरेन्द्र सिंह, धर्मवीर सिंह अशोक , राजेश पाण्डेय, नरेन्द्र कुमार, अनिल शर्मा, मदन चौहान आदि। इनके द्वारा यह कहा गया है कि उनके पास अपना कोई निजी आवास नहीं है तथा प्राधिकरण से विधायक के रूप में वरीयता का लाभ भी प्राप्त नहीं किया गया है। उल्लेखनीय है कि पूर्व में भी प्राधिकरण द्वारा माननीय विधायकों/सांसदों को भूखण्ड आवंटित किये गये हैं। इस प्रकार उपरोक्त सभी विधायकगणों को इन्दिरापुरम योजना में उपलब्धता के आधार पर भूखण्ड की कीमत की 10 प्रतिशत राशि की माँग आरक्षण राशि के रूप में करने सहित, भूखण्ड आरक्षित किये जाने का प्रस्ताव है। आरक्षण राशि जमा होने पर औपचारिक आवंटन पत्र भूखण्ड संख्या सहित भेजा जायेगा।

अतः प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

85

मद सं0 34

विषयः श्री महेन्द्र प्रताप सिंह,जनसम्पर्क अधिकारी को वेतन वृद्धि दिये जाने के सम्बन्ध में।

श्री महेन्द्र प्रताप सिंह,जनसम्पर्क अधिकारी की नियुक्ति गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में सर्वप्रथम केयर टेकर के पद पर वेतनमान रु0 485-860 में आदेश सं0-596/प्रशा0अनु0/84 दिनांक 9-10-84 द्वारा की गयी थी। पुनः आदेश सं0-240/प्रशा0अनु0/86 दिनांक 3-4-86 द्वारा इन्हें सहायक जनसम्पर्क अधिकारी के पद हेतु नामित किया गया तथा वेतनमान वही रखा गया। तब से इनसे सहायक जनसम्पर्क अधिकारी का कार्य लिया जाता रहा। तत्पश्चात आदेश सं0-48/प्रशा0अनु0/89 दिनांक 25-8-89 द्वारा केयर टेकर के पद से शासन के आदेशों की प्रत्याशा में बोर्ड द्वारा स्वीकृत पद पर जनसम्पर्क अधिकारी के पद पर वेतनमान रु0 770-1660 में इनके द्वारा दी गयी अण्डरटेकिंग के आधार पर पदोन्नत किया गया। इसके बाद इनको जनसम्पर्क अधिकारी का वेतनमान व उस पर देय वेतनवृद्धि दी जाती रही। इसके पश्चात जन सम्पर्क अधिकारी का पद सृजन शासन को पत्र सं0 426/90 दिनांक 9-3-90 भेजा गया परन्तु शासन से इसका कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ। पुनः पत्र सं0-148/वी0सी0 कैम्प/91 दिनांक 14-11-91 द्वारा श्री सिंह की जनसम्पर्क अधिकारी के पद पर नियुक्ति हेतु शासन को लिखा गया परन्तु शासन से स्वीकृति प्राप्तनहीं हुई अपितु शासन आदेश सं0- 8535/9-आ-91/558E/91 दिनांक 20-12-91 द्वारा जनसम्पर्क अधिकारी के पद पर की गयी नियुक्ति को समाप्त करने के निर्देश दिये गये जिसके विरुद्ध श्री एम0पी0 सिंह, उच्च न्यायालय में चले गये तथा स्थगनादेश प्राप्त कर लिया गया।

श्री एम0पी0 सिंह जन सम्पर्क को मा0 उच्च न्यायालय से स्थगनादेश प्राप्त कर लिये जाने के कारण उन्हें आज तक जन सम्पर्क अधिकारी के पद का वेतनमान दिया जा रहा है परन्तु उस वेतनमान में उन्हें स्थगनादेश प्राप्त किये जाने के पश्चात से अब तक कोई वेतन वृद्धि नहीं दी गयी है जिसके कारण श्री एम0पी0 सिंह बार-बार अपनी वेतन वृद्धि दिये जाने हेतु अनुरोध कर रहे हैं परन्तु अभी तक श्री सिंह को वेतन वृद्धियां नही दी गयी है। श्री सिंह को वर्ष 1996 से लागू पुनरीक्षित वेतनमान एवं वेतन वृद्धि दिये जाने के सम्बन्ध में पत्र सं0-58/प्रशा0अनु0/99 दिनांक 30-7-99 द्वारा शासन को लिखा गया परन्तु आज तक शासन से कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ।

श्री सिंह द्वारा मुख्य सचिव के शासनादेश सं0-50/43-2-2001-14/2/51/98 प्रशासनिक सुधार अनुभाग-2 दिनांक 4 जनवरी,2001 के अनुसार न्यायालय के आदेशों के अनुपालन में सम्बन्धित व्यक्ति के कार्य एवं दायित्वों के सम्बन्ध में नीति निर्धारित की गयी है जिसके अनुसार (यदि न्यायालय से कोई अन्तरिम आदेश किसी विशेष पद पर किसी व्यक्ति को बनाये रखने के बारे में पारित हुआ है तो आदेशों के प्रभावी रहने तक उसका अनुपालन किया जाये। न्यायालय के आदेशों के अनुपालन में उस व्यक्ति के कार्य और सुविधाओ में कोई भी ऐसा हस्तक्षेप न किया जाये जिससे न्यायालय के आदेशों का उल्लंघन होता हो या अवमानना का प्रश्न उठे और अन्तरिम आदेशों के अनुपालन में व्यक्ति के कार्यभार और पद की सुविधाओ में वस्तुस्थिति बनायी रखी जाये) के अनुसार वेतन वृद्धि व संशोधित वेतनमान दिये जाने का अनुरोध किया है।

श्री सिंह 13 वर्षों से जनसम्पर्क अधिकारी के पद पर कार्यरत हैं। अतः श्री सिंह के प्रत्यावेदन के क्रम में वर्ष 1996 से पुनरीक्षित वेतनमान एवं रुकी हुई वेतन वृद्धियां दिये जाने हेतु उनसे इस आशय का अण्डरटेकिंग प्राप्त कर कि यदि इस विषय में मा0 न्यायालय से कोई विपरीत आदेश प्राप्त होता है तो उनके द्वारा प्राप्त की गयी धनराशि वह प्राधिकरण में जमा करा देंगे।

अतः श्री सिंह को वेतन वृद्धि एवं वेतनमान दिये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(सामन्ता)

संख्या- 50/43-2-2001-14/2(51)/98

प्रेषक,

श्री भोला नाथ तिवारी,
मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त विभागाध्यक्ष एवं प्रमुख कार्यालयाध्यक्ष,
उत्तर प्रदेश।

प्रशासनिक सुधार अनुभाग-2 लखनऊ: दिनांक: 04 जनवरी, 2001

विषय : न्यायालय के आदेशों के अनुपालन में सम्बन्धित व्यक्ति के कार्य एवं दायित्वों के संबंध में नीति निर्धारण ।

महोदय,

निर्देश है कि न्यायालय के निर्देशों का सम्मान कर [illegible]
चाहिये। यदि आदेशों के विरूद्ध अपील करनी हो तो वह समय रहते ही करके उक्त
तथ्य को मा0 न्यायालय के संज्ञान में लाना चाहिये और यदि कोई निर्देश अस्पष्ट या
वस्तुस्थिति के विरूद्ध है तो उसे मा0 न्यायालय के संज्ञान में लाकर स्पष्ट निर्देश की
प्रार्थना अवमानना का [illegible] के पूर्व ही कर लेनी चाहिये जिससे यह स्पष्ट हो कि
न्यायालय के आदेशों का अनादर नहीं किया गया है।

इसके साथ ही यह सुनिश्चित करें कि यदि न्यायालय से कोई अन्तरिम आदेश
निलम्बन को स्थगित करने, स्थानान्तरण रोकने या किसी विशेष पद पर किसी व्यक्ति को
बनाये रखने के बारे में पारित हुआ है तो आदेशों के प्रभावी रहने तक उसका अनुपालन
किया जाय परन्तु उस अधिकारी/कर्मचारी से उस प्रकृति का कार्य न लिया जाय जिस पद
के आकर्षणों का [illegible] करने हेतु वह उस प्रकृति के पद पर बने रहना चाहता है।
न्यायालयों के आदेशों के अनुपालन में उस व्यक्ति के चार्ज और सुविधाओं में भी कोई
ऐसा हस्तक्षेप न किया जाय जिससे न्यायालय के आदेशों का कोई उल्लंघन होता प्रतीत
[illegible] का प्रश्न न उठे। किसी संवर्ग के किसी अधिकारी कर्मचारी से
किस प्रकृति का कार्य लिया जाय यह शासन का अधिकार है।

उक्त निर्देशों का पालन करने हेतु प्रमुख सचिव, विभागाध्यक्ष और कार्यालयाध्यक्ष व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी होंगें और यदि किसी दशा में उक्त व्यक्ति से विशिष्ट कार्य लेने का निर्णय किया जाता है तो उस हेतु उन्हें कार्मिक विभाग का पूर्वानुमोदन प्राप्त करना होगा। इस स्थिति को मा0 न्यायालय के संज्ञान में भी समयानुसार ला दिया जाय कि अन्तरिम आदेश के अनुपालन में व्यक्ति के कार्यभार और पद की सुविधाओं में वस्तुस्थिति बनाये रखी गई है। परन्तु उनसे शासकीय कार्य नहीं लिया जा रहा है। इस बिन्दु पर न्यायालय भी कदाचित कोई हस्तक्षेप नहीं करेंगे परन्तु यदि इसके विरूद्ध कोई निर्देश प्राप्त होते हैं तो उन्हें स्वीकार किया जाय और अग्रिम विधिक कार्यवाही की जाय। सुनिश्चित करें कि आदेशों का पालन तात्कालिक प्रभाव से वर्तमान और पूर्व प्राप्त अन्तरिम आदेशों के विषय में किया जाय।

भवदीय,

(भोला नाथ तिवारी)
मुख्य सचिव।

संख्या-10/43-2-2001 (1) ,तद्दिनांक

प्रतिलिपि शासन के समस्त प्रमुख सचिवों/सचिवों/विशेष सचिवों को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि कृपया अपने अधीन विभिन्न विभागों और अपने विभाग से संबंधित स्थानीय निकायों, निगमों, स्वायत्तशासी संस्थाओं, सार्वजनिक उपक्रमों एवं राज्य विश्वविद्यालयों आदि को इस शासनादेश की प्रतिलिपि भेज कर सुनिश्चित कर लें कि उनमें भी इसका कड़ाई से पालन किया जाय।

आज्ञा से,

(सुनन्दा प्रसाद)
सचिव।

मद संख्या 35

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारी/कर्मचारी को आर0जी0 स्टोन यूरोलाजिकल रिसर्च सेन्टर में ईलाज कराने पर भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 3-6-99 में प्राधिकरण के अधिकारी/कर्मचारी का ईलाज कराये जाने हेतु निम्न 6 अस्पतालों को नामित किया गया था जिनमें ईलाज कराये जाने पर उनका भुगतान प्राधिकरण द्वारा नियुक्त डाक्टर से बिल सत्यापित कराकर शासनादेशानुसार किया जाता है।

1- यशोदा अस्पताल, गाजियाबाद ।
2- नरेन्द्र मोहन अस्पताल, मोहननगर,गाजियाबाद।
3- कैलाश/नवीन उपचार केन्द्र मैट्रो/एन0एम0सी0,नोएडा ।
4- अपोलो अस्पताल, दिल्ली ।
5- एस्कार्ट हास्पिटल,दिल्ली ।
6- सन्तोष मैडिकल कालेज, गाजियाबाद ।

उपरोक्त 6 अस्पतालों के अतिरिक्त आर0जी0 स्टोन यूरोलाजिकल रिसर्च इन्स्टीटयूट, नयी दिल्ली को भी प्राधिकरण के पैनल पर रखा जाना प्रस्तावित है।

(रामचन्द्र)
मुख्य लिपिक (...)

मद सं0 36

विषयः श्री राजचन्द, दै0वे0 चपरासी की पत्नी के ईलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में।

श्री राजचन्द गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में दैनिक वेतन चपरासी के पद पर कार्यरत हैं। उनके द्वारा अपनी पत्नी के ईलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिल भुगतान हेतु प्रस्तुत किया है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत नियमित कर्मचारियों को शासनादेश के अनुसार मेडिकल बिलों को भुगतान किया जाता है, परन्तु श्री राजचन्द एक दैनिक वेतन भोगी कर्मचारी हैं तथा उनकी पत्नी हृदय रोग से पीडित थी जिसके कारण उनको अपनी पत्नी का ईलाज मेट्रो हास्पिटल, नोएडा में कराया गया जिसमें इनका कुल व्यय रु0 27,000/= का हुआ था जिसमें मुख्य चिकित्सा अधीक्षक, गाजियाबाद द्वारा रु0 21,717.00 के भुगतान की संस्तुति की गयी है परन्तु दैनिक वेतन कर्मचारी होने के कारण इनके मेडिकल बिलों का भुगतान नहीं किया गया है। पूर्व में शासन द्वारा श्री अब्दुल वहीद अंसारी, अवर अभियन्ता-वर्कचार्ज एवं श्री जयप्रकाश, दैनिक वेतन वाहन चालक को रु0 75000/= मेडिकल के विरुद्ध एक्सग्रेसिया के रुप में भुगतान दिये जाने के आदेश दिये गये थे जिसको बोर्ड में रखकर बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर भुगतान किया गया था।

अतः श्री राजचन्द के पत्नी के ईलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिल रु0 21,717.00 का भुगतान उन्हें किये जाने के सम्बन्ध में विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

(रामचन्द)
मुख्य लिपिक (प्रशासन)

मद संख्या 37

विषयः श्री प्रतोष कुमार शर्मा, अवर अभियन्ता के पिता के इलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक।

श्री प्रतोष कुमार शर्मा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अवर अभियन्ता के पद पर नियमित रुप से कार्यरत् हैं । इनके पिता श्री एम0सी0 शर्मा कैंसर रोग से पीडित हैं, जिसके कारण इनका इलाज धर्मशिला कैन्सर हास्पिटल रिसर्च सैन्टर दिल्ली में चल रहा है । इनके द्वारा उनके इलाज पर व्यय राशि का भुगतान प्राधिकरण से किये जाने का अनुरोध किया गया है । इनके द्वारा अब तक कुल 1,12,049.80 का मेडिकल बिल भुगतान हेतु प्रस्तुत किया गया था जिसको सत्यापन हेतु प्राधिकरण द्वारा नियुक्त डा0 संजीव अग्रवाल को भेजा गया था । डा0 अग्रवाल द्वारा भेजे गये बिल रु0 1,12,049.80 में से रु0 84,770.00 को भुगतान योग्यत पाया गया है । प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनाँक 7-6-02 में लिये गये निर्णय अनुसार रु0 50,000.00 तक के मेडिकल बिलों का भुगतान का अधिकार अध्यक्ष को है तथा इससे अधिक के मेडिकल बिलों का भुगतान बोर्ड द्वारा प्राप्त किया जाना है ।

अतः श्री प्रतोष कुमार शर्मा, अवर अभियन्ता के पिता के इलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिल उन्हें भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मुख्य लिपिक (...)

मद सं0 38

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत फैरोबाय का पदनाम फैरोबाय-कम-ब्लू प्रिन्टर किये जाने एवं वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में फैरोबाय के दो पद शासन द्वारा तथा दो पद प्राधिकरण बोर्ड द्वारा स्वीकृत हैं जिसके विरुद्ध 4 कर्मचार फैरोबाय के पद पर कार्यरत हैं तथा इन्हें वेतनमान रु0 750-12-870-द0रो0-14-940 दिया जा रहा है। इनके द्वारा फैरोबाय कम ब्लू प्रिन्टर का वेतनमान रु0 775-12-871-द0रो0-14-1025 दिये जाने का अनुरोध किया गया है। इस सम्बन्ध में इनको वेतनमान दिये जाने हेतु शासन को पत्र दिनांक 31-8-2001 भेजा गया था तथा शासन द्वारा अपने पत्र सं0-1901/9-आ-6-2001-45ई/2001 दिनांक 3-9-2001 द्वारा यह अवगत कराया गया कि फैरोबाय-कम-ब्लू प्रिन्टर का वेतनमान 1-1-86 से 775-1025 है परन्तु यहां यह उल्लेखनीय है कि समता समिति की संस्तुति सं0 2947ई/11-5-89-205ई/डीए/89 दिनांक 15-2-90 के बिन्दु-39 अनुसार फैरोबाय का वेतनमान रु0 750-940 का है जो ये प्राप्त कर रहे हैं तथा बिन्दु सं0-38 में वेतनमान रु0 775-1025 तथा पदनाम फैरोबाय-कम-ब्लू प्रिन्टर है जिसकी उनके द्वारा मांग की जा रही है। आगरा विकास प्राधिकरण में भी वेतनमान रु0 775-1025 ही दिया जा रहा है। वर्तमान में प्राधिकरण में फैरोबाय का कार्य नहीं रह गया है तथा कार्यरत फैरोबाय ब्लू प्रिन्टर का ही कार्य कर रहे हैं।

अतः प्राधिकरण में कार्यरत फैरोबाय को वेतनमान रु0 750-940 के स्थान पर वेतनमान रु0 775-1025 दिये जाने एवं फैरोबाय कम ब्लू प्रिन्टर पदनाम किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मुख्य लिपिक (प्रशासन)

मद संख्या 39

विषयः श्री सतीश त्यागी,दै0वे0लि0 की पत्नी के आपरेशन एवं ईलाज पर यशोदा अस्पताल को दी गयी राशि रु0 1,00,000/= की अनुमति प्रदान किये जाने विषयक।

श्री सतीश त्यागी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में दैनिक वेतन पर लिपिक के पद पर कार्यरत हैं। इनकी पत्नी का अचानक ब्रेन हैमरेज हो जाने के कारण उन्हें यशोदा अस्तपताल में भर्ती कराया गया जहां उनका तत्काल आपरेशन कराना पडा। उनके आपरेशन एवं ईलाज के सम्बन्ध में यशोदा अस्पताल द्वारा रु0 1,23,650/= की मांग की गयी। श्री त्यागी दैनिक वेतन लिपिक के पद पर कार्यरत हैं तथा इनकी इतनी आय नहीं है कि यह अपनी पत्नी का ईलाज करा पाते जिसके कारण इनके द्वारा उसका भुगतान प्राधिकरण से कराये जाने का अनुरोध किया गया। इसी मध्य इनकी पत्नी का स्वर्गवास भी हो गया। ऐसी स्थिति में श्री त्यागी की आर्थिक स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा मानवीय आधार पर यशोदा अस्पताल को रु0 1,00,000/= (रुपये एक लाख मात्र) का भुगतान किया गया जिसकी स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड से वांछित है।

अतः श्री सतीश त्यागी की पत्नी के ईलाज पर यशोदा अस्पताल को भुगतान किये गये रु0 1,00,000/= (एक लाख) की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मद सं0 40

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत ग्राम मकनपुर खसरा सं0-282 परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद के विकल्प में जमीन आवंटन करने की मांग पर विचार।

खसरा सं0 282 रकबा 1-8-0 बीघा ग्राम मकनपुर परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद का अधिग्रहण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1990 में किया गया था तथा दिनांक 16-3-90 को विधिवत कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। उक्त खसरा नम्बर की भूमि पर विकास कार्य करके विभाग द्वारा आवंटन की कार्यवाही की जा चुकी है।

खसरा सं0 282 के बदले में भूमि आवंटन करने हेतु एक आवेदन पत्र श्री संजीव ग्राम मकनपुर द्वारा शासन में प्रेषित किया गया था जिस पर शासन द्वारा इस सम्बन्ध में तत्काल कार्यवाही कराने के निर्देश दिये गये। श्री संजीव द्वारा अपने आवेदन पत्र में यह लिखा गया है कि "गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में खसरा सं0-282, 691,692 की जमीन 1990 में अधिग्रहण की गयी थी। आज तक खसरा सं0-282 की जमीन के मुआवजे का विधिवत रुप से दिय जाने का कोई आदेश नहीं दिया गया है जबकि खसरा सं0-691,692 के स्वामी की अधिग्रहण की जमीन के विकल्प में प्राधिकरण द्वारा इन भूस्वामियों को वैशाली योजना में ही जमीन दी गयी है। इसलिये उन्हें भी उसी के अनुसार भूमि उपलब्ध करायी जाये।"

अवगत कराना है कि खसरा सं0-691 व 692 की भूमि इन्दिरापुरम व वैशाली योजना को जोडने वाली 100 फुट चौडी मास्टर प्लान रोड के अन्तर्गत पडती है। खसरा नं0 691,692 के काश्तकार द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद से दिनांक 28-5-90 को स्थगनादेश प्राप्त कर लिया गया था जिस कारण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की दोनों योजनायें प्रभावित हो रही थीं। इस सन्दर्भ में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को शासन द्वारा 15-6-94 को यह निर्देश जारी किया गया कि खसरा सं0-691 व 692 की लगभग 4 एकड भूमि को अर्जन से मुक्त कराने का प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत कर उसे पारित करा लिया जाये। तदुपरान्त उक्त प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराया जाये। उक्त शासनादेश के क्रम में एक प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। बोर्ड बैठक दिनांक 4-6-94 में प्रस्ताव अस्वीकार किया गया तथा विधिक रुप से प्रभावी कार्यवाही किये जाने के निर्देश जारी किये गये।

तदुपरान्त रोड के निर्माण हेतु सम्बन्धित काश्तकार द्वारा तत्कालीन उपाध्यक्ष के समक्ष पुनः निवेदन किया गया। तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा पुनः खसरा सं0-691 व 692 की भूमि अत्यन्त आवश्यकता होने के कारण प्रार्थी को सडक हेतु आवश्यक भूमि से अवशेष भूमि आवंटन के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड बैठक के समक्ष दिनांक 29-2-96 में प्रस्तुत किया गया। बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करने के पश्चात गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा

93

शासन को सूचित कर दिया गया। उक्त प्रस्ताव पर शासन द्वारा 13-5-96 को अनापत्ति प्रदान कर दी गयी। शासन की अनापत्ति प्राप्त होने के उपरान्त प्रार्थी को 3.50 एकड भूमि आवंटित की गयी। खसरा सं0-282 की भूमि अर्जन एवं कब्जा प्राप्त होने के कारण प्राधिकरण में निहित हो चुकी है तथा इस सम्बन्ध में कोई भी कार्यवाही विधिक नही है। इसका प्रतिकर अपर जिलाधिकारी (भू0अ0)सिंचाई कार्यालय में दिनांक 16-3-90 को जमा किया जा चुका है। प्रार्थी अपना प्रतिकर अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई कार्यालय से प्राप्त कर सकते हैं।

अतः उपरोक्त परिस्थितियों से अवगत होते हुए श्री संजीव ग्राम मकनपुर की मांग के सम्बन्ध में विचारोपरान्त निर्णय हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

मद सं0 41

विषयः गोविन्दपुरम आवासीय योजना में श्री तेजपाल सिंह को आवंटित भूमि का विकास व्यय कम किये जाने के सम्बन्ध में।

श्री तेजपाल सिंह को उनकी अर्जित भूमि के बदले 540 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन विकास व्यय रु0 1738/= प्रति वर्ग मीटर की दर से आवंटन पत्र दिनांक 20-12-2000 को जारी किया गया था परन्तु श्री तेजपाल सिंह द्वारा उक्त विकास व्यय दिये गये आफर की तिथि से लिये जाने का अनुरोध किया जा रहा है। इस सम्बन्ध में उनके द्वारा राष्ट्रीय अनुसूचित जाति/जनजाति आयोग पांचवी मंजिल लोकनायक भवन, खान मार्केट, नयी दिल्ली में प्रार्थना पत्र दिया गया था। आयोग द्वारा इनका विकास व्यय कम किये जाने के लिये अनेक बार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारियों एवं सचिव, आवास के साथ विचार विमर्श किया गया एवं पत्र भी प्रेषित किया गया है।

यह प्रस्ताव माननीय राष्ट्रीय अनुसूचित जाति/जनजाति आयोग, पांचवी मंजिल लोकनायक भवन, खान मार्केट, नयी दिल्ली के पत्र दिनांक 1214/8/2000/ई0आई0/उ0प्र0 दिनांक 4-9-2002 के क्रम में विचारार्थ बोर्ड बैठक दिनांक 7-6-2002 प्रस्तुत किया गया था जिसकी प्रति साथ में संलग्न है जिसमें बोर्ड द्वारा निम्नलिखित निर्देश दिया गया थाः-

"पूर्व में आवंटन हेतु दिये गये आफर के वर्ष से प्रचलित विकास व्यय की दर को उस क्षेत्रफल तक जिसके लिये आफर दिया गया था, का परीक्षण कर लिया जाये तथा अवशेष भूखण्ड के क्षेत्रफल पर आवंटन के वर्ष से विकास व्यय का भी परीक्षण कर लिया जाये एवं अध्यक्ष के संज्ञान में लाते हुए उपाध्यक्ष के निर्णय लिये जाने एवं यदि आवश्यक हो तो पुनः बोर्ड में प्रस्तुत किये जाने हेतु अधिकृत किया गया।"

अवगत कराना है कि तेजपाल सिंह को उनकी अर्जित भूमि के बदले 200 वर्ग मीटर भूमि का एक भूखण्ड एवं एक दुकान आवंटन करने का प्रस्ताव दिनांक 26-3-90 को प्रेषित किया गया था। दुकान के बदले 100 वर्ग मीटर मानते हुए कुल 300 वर्ग मीटर में रु0 347/= प्रति वर्ग मीटर विकास व्यय आफर की तिथि से लिये जाने एवं शेष का विकास व्यय रु0 1738/= प्रति वर्ग मीटर लिये जाने के सम्बन्ध में विचार किया गया।

श्री तेजपाल सिंह द्वारा पुनः इस आशय का प्रार्थना पत्र दिया गया है कि समस्त भूखण्ड पर विकास व्यय वर्ष 1990 के दर पर ही लिया जाए। इस सम्बन्ध में अनुसूचित जाति एवं जनजाति आयोग नई दिल्ली तथा शासन से भी पत्र प्राप्त हुए हैं।

अतः श्री तेजपाल सिंह को आवंटित भूखण्ड पर विकास व्यय के लिए जाने के सम्बन्ध में निर्णय हेतु प्रस्ताव प्रेषित है।

95

मद सं0 51

विषयः श्री तेजपाल ग्राम सदरपुर (गोविन्दपुरम योजना) को आवंटित भूखण्ड पर विकास शुल्क के सम्बन्ध में।

यह प्रस्ताव माननीय राष्ट्रीय अनुसूचित जाति/ अनुसूचित जनजाति आयोग, पांचवी मंजिल, लोकनायक भवन, खान मार्केट, नयी दिल्ली के पत्रांक 12/4/8/2000/ई0आई0/उ0प्र0 दिनांक 4-9-2001 के क्रम में विचारार्थ तैयार किया गया है जिसकी प्रति साथ में संलग्न है।

गोविन्दपुरम आवासीय योजना में ग्राम सदरपुर के खसरा नं0-1652 रकबा 0-18-0 बीघा भूमि का अधिग्रहण कराकर इसका कब्जा वर्ष 1998 में प्राप्त किया गया था। अर्जित भूमि श्री तेजपाल सिंह, निवासी ग्राम सदरपुर का था। प्राधिकरण द्वारा अर्जन के पश्चात भी 0-13-0 बीघा भूमि का कब्जा स्थल पर श्री तेजपाल द्वारा द्वारा किया गया था जिसके कारण प्राधिकरण के 27 भूखण्डों का कब्जा आवंटियों को देना सम्भव नही हो पा रहा था। श्री तेजपाल द्वारा उक्त स्थल के आवंटन के सम्बन्ध में माननीय अनुसूचित जाति/ जनजाति आयोग, नयी दिल्ली एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में आवेदन पत्र दिया गया था जिसके क्रम में दिनांक 26-3-90 को इन्हें 200 वर्ग मीटर का एक भूखण्ड एवं एक दुकान आवंटन करने हेतु आफर भेजा गया था परन्तु श्री तेजपाल 200 के बजाय 560 वर्ग मीटर भूखण्ड की मांग करते रहे जिसके क्रम में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ने इन्हें 90 वर्ग मीटर के छः भूखण्ड [illegible] गोविन्दपुरम योजना में आवंटित करने का निर्णय लेते हुए दिनांक 20-12-2000 को पत्रांक 472/12/भू0अ0अ0/2000 के द्वारा सूचित कर दिया। पत्र के अनुसार इन्हें तत्समय की दर से विकास शुल्क रु0 1738/= प्रति वर्ग मीटर की दर से रु0 938,520/= एवं 10% लीज रेन्ट एवं 2% फ्रीहोल्ड चार्जेज रु0 1,49,400/= दिनांक 31-1-2001 तक जमा करने का आदेश दिया गया था परन्तु उनके द्वारा कोई धनराशि अभी तक जमा नहीं की गयी है।

श्री तेजपाल सिंह को विभाग द्वारा वर्ष 1990 में जब उन्हें 200 वर्ग मीटर का भूखण्ड आवंटित करने का आफर दिया गया था, उसी दर से बिना ब्याज के विकास शुल्क का भुगतान कराना चाहते हैं। इस सम्बन्ध में विभाग द्वारा उनको मांग स्वीकार न करने के कारण माननीय अनुसूचित जाति/जनजाति आयोग, नयी दिल्ली में आवेदन पत्र दिया गया है। दिनांक 15-5-2001 को सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण माननीय आयोग के समक्ष प्रस्तुत हुए थे। माननीय आयोग द्वारा श्री तेजपाल को देय धनराशि में कमी करने के लिये इच्छा व्यक्त की गयी तथा कहा गया कि श्री तेजपाल अनुसूचित जाति का व्यक्ति है, वह 540 वर्ग मीटर भूमि के बदले 11 लाख रुपये देने में सक्षम नहीं है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अनुसूचित जाति के व्यक्ति की भूमि अर्जित करने का कोई औचित्य नहीं था। यदि अर्जित कर लिया गया था तो उन्हें कम दर पर भूमि उपलब्ध करायी जाये। इस सम्बन्ध में विभाग द्वारा आयोग को अवगत कराया गया कि श्री तेजपाल द्वारा स्थल पर कब्जा बनाये रखा गया था जिसके कारण उक्त भूमि विकसित नहीं हो सकी क्योंकि इस भूमि पर विकास कार्य वर्तमान में किया जा रहा है इसलिये विकास व्यय भी वर्तमान दर से लिया जाना उचित है।

माननीय आयोग द्वारा फिर भी बार-बार विकास व्यय कम करने के लिये एवं भुगतान हेतु समय देने हेतु इच्छा व्यक्त की गयी। इसी क्रम में आयोग द्वारा पत्रांक 12/4/8/2000ई0आई0/उ0प्र0 दिनांक 4-9-2001 प्रेषित किया गया है जिसमें श्री तेजपाल को आवंटित भूखण्ड के विकास शुल्क कम करने हेतु इसे गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष सहानुभूतिपूर्वक पुनः विचार के लिये रखे जाने का अनुरोध किया गया है।

अतः प्रस्ताव बोर्ड के विचारार्थ/निर्णय उपरान्त आवश्यक निर्देश देने हेतु प्रस्तुत है।

के सम्बन्ध में।	तत्काल किया जाए तथा उपाध्यक्ष अध्यक्ष की सहमति से यह निर्णय लेगें कि किस किस क्रम में कम्प्यूटराईजेशन कराया जाना है ।
35- कौशाम्बी अपार्टमेन्ट योजना में आवंटियों हेतु एकमुश्त समाधान विषयक।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
36- प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओ में रिक्त स्कूलों के भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में।	नर्सरी, प्राईमरी व हाईस्कूल के लिये आवंटन प्रस्ताव पर सहमति दी गयी। डिग्री कालेज के प्रस्ताव को स्थगित रखा गया जिसे पुनः आगामी बोर्ड बैठक में रखे जाने हेतु निर्देश दिये गये। आवंटन बोर्ड प्रस्ताव 14 में प्रदत्त निर्देशों के तहत संशोधित की गयी सैक्टर रेट पर किया जायेगा।
37- खसरा नं0-320 ग्राम सीकरी कलां मोदीनगर पर बल्लामई सोसायटी द्वारा एस0आर0एम0 इन्स्टीटयूट के छात्रावास मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
38- महायोजना के अनुसार वृहत उद्योग हेतु दर्शाये गये ग्राम महरौली के खसरा नं0-1018 पर इण्डियन आयल से प्राप्त अनुमति के आधार पर पैट्रोल/डीजल के रिटेल आऊटलेट के मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
39- भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ग्रुप हाऊसिंग तथा अन्य बहुमंजिली इमारतों के निर्माण विनियमन के सम्बन्ध में।	यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण उपाध्यक्ष अपने स्तर पर और गहन परीक्षण कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।
40- विकास प्राधिकरण के द्वारा बनायी गयी सम्पत्ति के निस्तारण के लिये अर्बन कन्सलटेन्ट की नियुक्ति के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया। अर्बन कन्सलटेन्ट प्रापर्टी निस्तारण के साथ प्लानिंग आदि की सेवायें भी प्राधिकरण को उपलब्ध करायेगा।
41- श्री तेजपाल ग्राम सदरपुर (गोविन्दपुरम योजना) को आवंटित भूखण्ड पर विकास शुल्क	पूर्व में आवंटन हेतु दिए गए आफर के वर्ष में प्रचलित विकास व्यय की दर को उस क्षेत्रफल सीमा

5/7/2002

के सम्बन्ध में।	तक जिसके लिये आफर दिया गया था का परीक्षण कर लिया जाये तथा अवशेष भूखण्ड के क्षेत्रफल पर आवंटन के वर्ष के विकास व्यय का भी परीक्षण कर लिया जाये एवं अध्यक्ष के संज्ञान में लाते हुए उपाध्यक्ष को निर्णय लिये जाने एवं यदि आवश्यक हो तो पुनः बोर्ड में प्रस्तुत किए जाने हेतु अधिकृत किया गया।
४२- लाल बहादुर शास्त्री सैनिक सैकेण्डरी स्कूल को हरित पट्टी में खेल के मैदान की भूमि की लाईसेन्स फीस के अनुबन्ध की अवधि ३० वर्ष हेतु बढाने के सम्बन्ध में।	निर्णय लिया गया कि प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित कर दिया जाये।
४३- विशाल सहकारी आवास समिति को शासनादेश अनुसार विकास व्यय लेकर भूमि समायोजन के सम्बन्ध में।	अगली बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।
४४- डा० आलिया जुबैर, पूर्व सांसद को कौशाम्बी अपार्टमेन्ट में आवंटित भवन के मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में।	प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया जाये।

अन्त में उपाध्यक्ष द्वारा सभी सदस्यगण का धन्यवाद किया गया।

5/7/2002
(यू०एन० ठाकुर)
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(प्रशान्त त्रिवेदी)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

5/7/2002
(जी० गणेश)
अध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

97

मद संख्या 42

विषयः श्रीमती खालिदा शाहीन को शासन के निर्णय अनुसार कौशाम्बी योजना में विकास शुल्क लेकर 1204 वर्ग मीटर भूमि आवंटन के सम्बन्ध में निर्णय हेतु प्रस्ताव।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा श्रीमती खालिदा शाहीन की भूमि खसरा नं0 187 रकबा 0-17-0 बीघा ग्राम हसनपुर-भौवापुर जिला गाजियाबाद का अर्जन कौशाम्बी योजना के अन्तर्गत किया गया था। धारा 4(1) व 6/17 के उपरान्त भूमि का कब्जा दिनांक 12-9-96 को प्राप्त किया गया था तथा एवार्ड 20-9-96 को घोषित किया जा चुका है।

श्रीमती खालिदा शाहीन द्वारा उक्त भूमि को अर्जन से मुक्त करने के लिये मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में एक रिट याचिका दायर की गयी थी जिसे मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 11-1-2001 को निरस्त करते हुए यह आदेश पारित किया गया कि वादी सक्षम अधिकारी के यहां अपना आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं।

श्रीमती खालिदा शाहीन द्वारा अपना आवेदन पत्र मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में उत्तर प्रदेश शासन को प्रेषित किया। शासन द्वारा विचारोपरान्त पत्रांक 4891/9-आ-3-2001LA/99 आवास अनुभाग-2 दिनांक 10-9-2001 द्वारा आवेदन पत्र निरस्त कर दिया गया परन्तु आवेदिका द्वारा शासन में पुनः विचार हेतु आवेदन पत्र दिया जिसके क्रम में शासन द्वारा अपने पत्रांक 2903/9-आ-2-2002-139LA/99 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ दिनांक 30-12-2002 द्वारा यह आदेश दियाः-

"इस सम्बन्ध में पुनः सम्यक विचारोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि चूंकि पूर्व में श्री रामप्रकाश गोयल व राजश्री बिल्डर्स को उनकी कुल भूमि का 56% आवंटित किया गया था, इसलिये समानता एवं एकरूपता के आधार पर श्रीमती खालिदा शाहीन को भी उनकी कुल भूमि 0-17-0 का 56% भूमि विकास शुल्क लेकर समायोजित कर दी जाये।"

शासनादेश के अनुसार श्रीमती खालिदा शाहीन की 0-17-0 बीघा भूमि का 56% भूमि विकास शुल्क लेकर समायोजित करने का आदेश दिया गया है जिसके अनुसार उन्हें 1204 वर्ग मीटर भूमि आवंटित किया जाना है।

अतः श्रीमती खालिदा शाहीन को कौशाम्बी योजना के खसरा नं0-187 रकबा 0-17-0 बीघा का 56% 1204 वर्ग मीटर भूमि विकास शुल्क लेकर समायोजित करने के शासनादेश दिनांक 3-12-2002 के सम्बन्ध में विचारोपरान्त निर्णय लेने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

99

मद संख्या 43

विषयः श्री जय प्रकाश त्यागी ग्राम मकनपुर की भूमि के सम्बन्ध में प्रस्ताव।

राजस्व ग्राम मकनपुर की खसरा नं0-280 का रकबा 0-11-6.2/3 बीघा या 1714 वर्ग गज वैशाली योजना की अनार्जित भूमि के बदले इतनी ही भूमि इन्दिरापुरम योजना में श्री जयप्रकाश त्यागी को आवंटन करने का प्रस्ताव बोर्ड बैठक दिनांक 7-6-2002 के मद संख्या 23 पर स्वीकार किया गया जिसकी सूचना श्री जयप्रकाश त्यागी को प्रेषित की गयी थी परन्तु अभी तक कोई भूमि उन्हें देने हेतु चिन्हित नहीं की गयी है, न ही उनसे कोई धनराशि विकास व्यय आदि के मद में जमा कराया गया है।

बोर्ड बैठक दिनांक 30-11-2002 के मद सं0-10 पर सैद्धान्तिक रुप से यह निर्णय लिया गया कि अनार्जित भूमि के बदले काश्तकार की भूमि का अधिकतम 50% ही काश्तकार को आवंटित किया जाये। उपरोक्त निर्णय के कारण श्री त्यागी के प्रकरण पर पुनः विचार किया जाना आवश्यक है।

अवगत कराना है कि श्री त्यागी की भूमि वैशाली योजना में है जिसका सैक्टर दर रु0 5500/= प्रति वर्ग मीटर है जबकि इन्हें आवंटित की जाने वाली भूमि इन्दिरापुरम योजना में स्थित है जिसका सैक्टर दर रु0 3800/= प्रति वर्ग मीटर है। इसलिये क्षेत्रफल के अनुसार 50% भूमि देने पर मूल्यांकन में उक्त भूमि वैशाली योजना की तुलना में आधे से भी कम कीमत की हो जाती है इसलिये मूल्यांकन की दृष्टि से श्री त्यागी को 1/2X1714X5500/3800=1240 वर्ग गज देना उचित प्रतीत होता है।

अतः श्री त्यागी की वैशाली योजना की 1714 वर्ग गज भूमि के बदले इन्दिरापुरम योजना में 1240 वर्ग गज भूमि वर्तमान सेक्टर दर से विकास शुल्क लेकर आवंटित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष भी विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या 44

विषयः 50 क्यूसेक पेयजल योजना के अन्तर्गत कामन डिस्ट्रीब्यूशन प्वाइन्ट से इन्दिरापुरम, वैशाली तथा कौशाम्बी योजनाओ में पेयजल वितरण एवं सम्भारण सम्बन्धी कार्यो हेतु ऋण लिये जाने के सम्बन्ध में।

नोएडा, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण तथा उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद के क्षेत्रों में पेयजल की समस्या के समाधान हेतु अपर गंगा नहर से 50 क्यूसेक पेयजल लेने की योजना क्रियान्वित की जा रही है। इस योजना में से नोएडा, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को क्रमशः 40:30:30 के अनुपात में पेयजल उपलब्ध होगा और इसकी अनुपात में योजना पर आने वाला व्यय वहन किया जायेगा। अभी तक स्वीकृत आगणन के अनुसार इस योजना की लागत लगभग रु0 122 करोड है। इस योजना में से गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को 15 क्यूसेक पेयजल उपलब्ध होगा जिसके लिये लगभग 36 करोड रुपये प्राधिकरण को देना होगा। यह योजना उ0प्र0 जल निगम के द्वारा क्रियान्वित की जा रही है। इसके अन्तर्गत जल निगम इन्दिरापुरम में प्रस्तावित कामन डिस्ट्रीब्यूशन प्वाइन्ट तक पेयजल उपलब्ध करायेगा।

कामन डिस्ट्रीब्यूशन प्वाइन्ट के आगे इन्दिरापुरम वैशाली तथा कौशाम्बी योजनाओं में पेयजल ले जाने, उसके सम्भारण तथा वितरण का कार्य प्राधिकरण के द्वारा स्वयं उ0प्र0 जल निगम की सी0 एण्ड डी0एस0 यूनिट संख्या-31 के माध्यम से कराया जा रहा है। इस योजना पर 20.55 करोड रुपये व्यय होना सम्भावित है।

इस प्रकार 50 क्यूसेक योजना के अन्तर्गत प्राधिकरण को कुल (36+20.55) लगभग 56.55 करोड रुपये का व्यय वहन करना है जिसमें से अभी तक प्राधिकरण द्वारा लगभग 29 करोड रुपये अपने स्रोतो से वहन कर चुका है तथा अवशेष 27 करोड रुपये माह मार्च 2003 तक व्यय किया जाना है।

मुख्य 50 क्यूसेक पेयजल योजना हेतु पूर्व में राष्ट्रीय राजधानी योजना (एन0सी0आर0) से ऋण स्वीकृत कराया गया था जिसमें गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व आवास विकास परिषद को 19.5 करोड रुपये प्रत्येक को ऋण स्वीकृत हुआ था जिसके विरुद्ध गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में 3.75 करोड रुपये एन0सी0आर0 से ऋण की पहली किश्त के रुप में 3-4 वर्ष पूर्व अवमुक्त कराये थे। यह ऋण 12% ब्याज की दर से स्वीकृत था। ब्याज की दर बहुत अधिक होने के कारण प्राधिकरण ने अवशेष ऋण अवमुक्त नहीं कराया था। काफी प्रयासों के बाद एन0सी0आर0 के द्वारा ऋण की दर 12% से घटाकर 9% कर दी गयी थी परन्तु उनके द्वारा ऋण सीधे प्राधिकरण को अवमुक्त न करके शासन को अवमुक्त किया जाता है और वहां से प्राधिकरण को धनराशि अवमुक्त की जाती है जिसमें काफी समय लग जाता है। कार्य की समयबद्धता को देखते हुए एन0सी0आर0 से सम्पर्क करके उनसे यह अनुरोध किया गया था कि ऋण सीधे प्राधिकरण को अवमुक्त कर दिया जाय जिससे उनके द्वारा इस शर्त

के साथ स्वीकृति प्रदान की गयी कि प्राधिकरण उसके लिये बैंक गारन्टी उपलब्ध करायें। बैंको से सम्पर्क करने पर मालूम हुआ कि रिजर्व बैंक की डायरेक्शन के अनुसार बैंक गारन्टी दिया जाना सम्भव नहीं है। इन कठिनाईयों को दृष्टिगत रखते हुए एन0सी0आर0 से पूर्व स्वीकृत ऋण की अवशेष धनराशि अवमुक्त कराया जाना व्यवहारिक नहीं है।

हालांकि प्राधिकरण का यह प्रयास है कि योजना पर होने वाले अवशेष लगभग 27 करोड रुपये प्राधिकरण स्वयं अपने स्रोतों से वहन करे परन्तु योजना समाप्त करने की समयबद्धता (मार्च-2003) को दृष्टिगत रखते हुए इतनी बडी धनराशि प्राधिकरण को अपने स्रोतों से वहन करना सम्भव नहीं है। इस कारण यह प्रस्ताव है कि कामन डिस्ट्रीब्यूशन प्वाइन्ट से आगे के कार्यों की योजना जो लगभग 20.55 करोड रुपये का ऋण बैंक से ले लिया जाये।

इस सन्दर्भ में विजया बैंक से सम्पर्क किया गया । विजया बैंक यह 20 करोड रुपये का ऋण 9% से कम ब्याज दर पर देने को सैद्धान्तिक रुप से सहमत है। यहां भी प्राधिकरण द्वारा को लेटरल सिक्योरिटी (सम्पत्ति बन्धक रखना) होगा। यह ऋण 2-3 वर्षों के लिये लिया जायेगा तथा इसका भुगतान प्राधिकरण अपने स्रोतों से तथा योजना से लाभान्वित होने वाले क्षेत्रों की सम्पत्तियों पर बैटरमेन्ट चार्जेज लगाकर करेगा।

अतः प्रस्ताव निम्न बिन्दुओ के साथ स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है:-

1- कामन डिस्ट्रीब्यूशन प्वाइन्ट से आगे कार्यों हेतु 20 करोड रुपये का ऋण विजया बैंक से उनकी शर्तों पर लिये जाने की स्वीकृति।
2- इस ऋण को लेने के लिये को-लेटरल सिक्योरिटी के रुप में उसके समकक्ष लागत की प्राधिकरण की सम्पत्ति बन्धक रखे जाने की स्वीकृति।
3- ऋण लेने हेतु आवश्यक अनुबन्ध करने तथा प्रस्तावों तथा प्रपत्रों पर प्राधिकरण की कामनसील लगाने तथा प्राधिकरण की ओर से सचिव/वित्त नियन्त्रक/अधीक्षण अभियन्ता को हस्ताक्षर करने हेतु अधिकृत किये जाने की स्वीकृति।

अतः प्रस्ताव विचार एवं स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

मद सं0 45

विषयः एफ-7 गोविन्दपुरी, मोदीनगर के भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव।

भूखण्ड सं0-एफ-7, गोविन्दपुरी का भू-उपयोग मोदीनगर महायोजना के अनुसार लघु उद्योग है। प्रश्नगत भूखण्ड लगभग 40 वर्ष पूर्व पुर्नवास विभाग, मेरठ द्वारा नियोजित किये गये थे। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि रकबा 8580.33 वर्ग मीटर के भूस्वामी री आदर्श गुप्ता पुत्र श्री धर्मसिंह गुप्ता द्वारा वर्तमान भू-उपयोग लघु उद्योग से आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन की मांग की गयी है। पक्ष द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के साथ प्रश्नगत भूखण्ड के आस-पास की स्थिति को दर्शाते हुए लोकेशन प्लान भी दाखिल किया गया है जिसके अनुसार प्रश्नगत भूमि के आस-पास अनाधिकृत रुप से आवासीय/व्यवसायिक भू-उपयोग ही हो रहा है।

पक्ष द्वारा यथा समय भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा किये जाने विषयक वांछित शपथ पत्र प्रदान किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग लघु उद्योग से आवासीय किये जाने हेतु शासन को प्रस्ताव भिजवाने हेतु अनुमति विषयक प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ताकि निर्णय हेतु शासन को सन्दर्भित किया जा सके।

मद सं0 46

विषयः वरदान सेवा संस्थान को भूमि आवंटन किये जाने के सम्बन्ध में।

वरदान सेवा संस्थान को नेत्र चिकित्सालय के निर्माण हेतु राजनगर योजना के बी-ब्लाक में आडू पार्क के समीप 1200 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन बोर्ड बैठक दिनांक 3-6-99 के क्रम में किया गया है। संस्था द्वारा आवंटित भूमि पर धर्मार्थ नेत्र चिकित्सालय का निर्माण करके चिकित्सालय का संचालन किया जा रहा है।

संस्था द्वारा द्वितीय चरण में आई बैंक रेटिना तथा आंख के अन्दर के भाग के उपचार की सुविधा व आई रिसर्च सेन्टर हेतु लगभग 1000 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन अल्प मूल्य पर किये जाने हेतु अनुरोध किया गया था। द्वितीय चरण में भूमि का आवंटन हेतु प्रस्ताव बोर्ड बैठक दिनांक 29-6-2001 के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था। विचारोपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्देश दिया गया कि रियायती दर पर आवंटन हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित कर दिया जाये। बोर्ड के निर्णय की प्रति संलग्न है। बोर्ड के निर्णय अनुपालन में दिनांक 10-9-2001 को प्रकरण शासन को सन्दर्भित कर दिया गया है। शासन से अभी तक इस सम्बन्ध में कोई निर्णय/निर्देश प्राप्त नहीं हुए हैं।

संस्था द्वारा दी गयी सूचना के अनुसार अब तक 367 नेत्र शिविरों को आयोजन कर 94136 नेत्र रोगियों का उपचार तथा 9465 रोगियों की आंखो का आपरेशन निःशुल्क किया गया है।

अपने पत्र दिनांक 26-4-2002 के द्वारा संस्था ने चिकित्सालय के विस्तार हेतु संचालित चिकित्सालय के समीप रिक्त पडी भूमि जिसका क्षेत्रफल लगभग 400 वर्ग मीटर है, को आवंटित करने हेतु अनुरोध किया गया है। राजनगर सैक्टर-8 में इण्डियन मेडिकल एशोसिएशन को रु0 2500/= प्रति वर्ग मीटर की दर से लगभग 600 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन किया गया है। इण्डियन मेडिकल एशोसिएशन को आवंटित भूखण्ड के पीछे लगभग 400 वर्ग मीटर रिक्त भूमि को संस्थान के धर्मार्थ उद्धदेश्य को देखते हुए वर्तमान सैक्टर दर पर आवंटन किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

sash

व्यवसायिक अनुभाग

104

मद सं0 : 22

विषय : **वरदान सेवा संस्थान को भूमि आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में ।**

वरदान सेवा संस्थान को नेत्र चिकित्सालय के निर्माण हेतु राजनगर योजना में लगभग 1200.00 वर्ग मीटर भूमि बोर्ड बैठक दिनांक 3.6.99 के निर्णयानुसार आवंटित की गई थी । बोर्ड के उक्त निर्णय की प्रति संलग्न है। संस्था के धर्मार्थ कार्यकलापों को देखते हुये यह भूमि संस्था को राजनगर के सैक्टर दर के 25% दरों पर दी गई थी । संस्था द्वारा इस भूमि पर नेत्र चिकित्सालय का निर्माण करते हुए इसे चालू कर दिया गया है । संस्थान द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उक्त चिकित्सालय में आँख के मात्र अगले (पोस्टीरियर चैम्बर) भाग का ही उपचार सम्भव है । आँख के अन्दर के भाग (इन्टीरियर चेम्बर) की उपचार की सुविधा इस भवन में सम्भव नहीं हो पा रही है । संस्थान अपने दूसरे चरण में आई बैंक, रेटिना तथा आँख के अन्दर के भाग की उपचार की सुविधा एवं आई रिसर्च सैन्टर एक ही स्थान पर उपलब्ध कराना चाहता है । इसके लिये संस्थान द्वारा अल्प मूल्य पर और भूमि संस्थान के पक्ष में आवंटित किये जाने का अनुरोध किया गया है ।

वरदान सेवा संस्थान एक चैरिटेबल संस्था है, जिसे आयकर की धारा 80जी के अन्तर्गत वर्ष 1996 से करमुक्ति प्रमाण पत्र प्राप्त है । संस्थान वर्षों से ग्रामीण बन्धुओं को निःशुल्क नेत्र चिकित्सा प्रदान कर रहा है । परीक्षण, औषधि, ऑपरेशन, सर्जरी, भोजन आदि सभी मरीज के लिए निःशुल्क होता है । संस्थान को अपने दूसरे चरण हेतु लगभग 1000 वर्ग मीटर भूमि की और आवश्यकता है । कृपया संस्थान के धर्मार्थ उद्देश्यों को देखते हुए लगभग 1000 वर्ग मी0 भूमि किसी भी योजना में उपलब्धता के आधार पर योजना के वर्तमान सैक्टर दर के 25% दरों पर पूर्व में आवंटन के नियम तथा शर्तों के अनुसार आवंटित किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है ।

105

19- श्री कान्तीप्रसाद एवं श्री रघुवंश कुमार आदि को लैण्ड पालिसी के अन्तर्गत आवंटित भूमि हेतु विकास दर निर्धारण के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव अगली बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।
20- मानव संस्कार केन्द्र, गाजियाबाद को आवंटित भूमि के विरुद्ध देय ब्याज के माफ करने के सम्बन्ध में।	आरोपित ब्याज इस शर्त के साथ माफ किया जाता है कि संस्था द्वारा प्राधिकरण द्वारा सूचित देय तिथि तक (ब्याज को छोडकर) समस्त देय जमा करा दिया गया हो।
21- इण्डियन मेडिकल एशोसिएशन को आवंटित भूमि हेतु रियायती दर निर्धारित किये जाने एवं भूमि को आई0एम0ए0 भवन चेरिटेबिल ट्रस्ट के नाम परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।	नाम परिवर्तन का प्रस्ताव स्वीकार किया गया किन्तु रियायती दर की सुविधा अनुमन्य नहीं की गयी।
22- वरदान सेवा संस्थान को भूमि आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।	रियायती दर पर आवंटन हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित कर दिया जाये।
23- परमार्थ होम्योपैथिक एवं ऐलोपैथिक औषधालय की क्लीनिक हेतु भूमि आवंटन के सम्बन्ध में।	रियायती दर पर आवंटन हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित कर दिया जाये।
24- लाजपतनगर योजना में आवंटित अर्द्धनिर्मित क्लस्टर सी-4 में दिनांक 3-4-2000 तक का ब्याज न लिये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया। जिस ठेकेदार की वजह से विलम्ब हुआ है, उससे माफ किये गये ब्याज की राशि की वसूली की जाये।
25- श्री बाबूलाल, मुख्य लिपिक को चिकित्सा बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
26- श्री राजेन्द्र कुमार, सहायक अभियन्ता के आपरेशन एवं ईलाज पर व्यय किये गये मेडिकल बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया।

सचिव
गा0वि0प्रा0

मद संख्या 47

विषय : **गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व ठेकेदारों के मध्य चल रहे आर्बीटिशन प्रकरणों में 'लास आफ प्रोफिट व ओवर हेड' निर्धारित करना ।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व ठेकेदारों के मध्य चल रहे आर्बीटेशनो को समाप्त करने की दृष्टि से प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.05.2000 में मैसर्स बाबा कन्सट्रक्शन में एस0के0 गुप्ता के प्रकरणों में आपसी समझौते के आधार पर सहमति प्रदान करते हुए यह निर्देश दिये गये थे कि ऐसे प्रकरणों के, जिनके आर्बीटिशन के मुकदमें चल रहे है, ठेकेदार यदि आपसी सेटलमेन्ट चाहते है, तो इनका निस्तारण भी आपसी सहमति से कर लिया जाये, परन्तु इस हेतु समिति में एक बाहरी सदस्य उत्तर प्रदेश जल निगम के मुख्य अभियन्ता अथवा अधीक्षण अभियन्ता को भी रखा जाये । इस क्रम में मैसर्स यूनिक कन्सट्रक्शन के द्वारा इन्दिरापुरम आवासीय योजना में अर्द्धनिर्मित दो पन्द्रह मंजिले टावरों का आर्बीटिशन चल रहा था में आपसी सहमति के अनुसार समिति के समक्ष विचारोउपरान्त प्राधिकरण बोर्ड बैठक के निर्णय के अनुसार प्रकरण को समाप्त कर दिया जाये ।

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा गठित समिति में निम्न सदस्य है :-

1. सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
2. वित्त नियंत्रक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
3. अधीक्षण अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
4. मुख्य अभियन्ता/अधीक्षण अभियन्ता, जल निगम, गाजियाबाद
5. विधि अधिकारी, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
6. संबंधित अधिशासी अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

दिनांक 16.01.2003 को आर्बीटिशन से सम्बन्धित प्रकरणों पर अधीक्षण अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के कार्यालय में बैठक हुई जिसमें बोर्ड द्वारा गठित समिति के निम्न सदस्य उपस्थित थे ।

1. अधीक्षण अभियन्ता, जल निगम, गाजियाबाद
2. अधीक्षण अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
3. वित्त नियंत्रक-प्रथम, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
4. वित्त नियंत्रक-द्वितीय, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
5. अधिशासी अभियन्ता-2, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
6. विधि सहायक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

क्रमश 2 पर

अधिशासी अभियन्ता

बैठक में ठेकेदार द्वारा "एन्टीसिपेटेड लॉस ऑफ प्रोफिट" के सम्बन्ध में विस्तृत चर्चा हुई । ठेकेदारो द्वारा सामान्यतः कान्ट्रक्टर्स प्रोफिट की मद में 10% माँगा जाता है जबकि 10% "कान्ट्रेक्टर प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" पूरा होता है ।

समिति का स्पष्ट मत है कि ठेकेदार को प्रोफिट एण्ड ओवर हैड के मद में 10% दिया जाना है न कि सिर्फ प्रोफिट । साथ ही समिति का यह भी मत है कि प्रोफिट एण्ड ओवर हैड की अधिकतम सीमा 10% है अतः जिस ठेकेदार ने अपनी जो भी दरें कोट की है (बी.ओ.क्यू. पर % उच्च है) उसके आधार पर यदि ठेकेदार की निविदा न्यायोचित धनांक से जितने भी प्रतिशत निम्न आती है उस प्रतिशत को 10% जोकि प्रोफिट एण्ड ओवर हैड की अधिकतम सीमा है, से घटाकर जो नेट आयेगा वही ठेकेदार को देय होगा । अर्थात यदि किसी ठेकेदार द्वारा टेन्डर में दी गई दरों के आधार पर उसकी निविदा न्यायोचित धनॉक से 1% निम्न होती है तो इसका तात्पर्य यह है कि ठेकेदार ने "प्रोफिट एण्ड ओवर हैण्ड" की मद में 10% के स्थान पर 9% (10−1 = 9) पर ही कार्य करने की सहमति दी है और 9% ही "प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" की मद में एडमिसिविल होगा ।

अतः समिति की राय में प्रोफिट एण्ड ओवर हैड की मद में सीधे 10% को न मानकर ठेकेदार द्वारा कोटेड दरों के आधार पर जो कोटेड प्रोफिट एण्ड ओवर हैड प्रतिशत निकलेगा वही अनएक्सक्यूटेड की लागत पर प्रोराटा बेसिस पर दिया जायेगा अर्थात "प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" की मद पर 10% न मानकर ठेकेदार द्वारा स्वयं की कोटेड "प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" की दर मानी जायेगी (जोकि 10% माइनस न्यायोचित धनांक से निविदा का "प्रतिशत निम्न" होगा) इसे कोटेड "प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" कहा जायेगा । अनएक्सक्यूटेड कार्य की लागत पर "लॉस ऑफ प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" देने के लिये निम्न प्रक्रिया अपनायी जायेगी ।

1. ठेकेदार शत प्रतिशत कार्य करने पर अपने द्वारा कोटेड "प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" पाने का अधिकारी होता है । सम्पूर्ण कार्य (100%) समाप्त करने पर उसे अपने आप अपने कोटेड प्रोफिट एण्ड ओवर हैड का 100% प्राप्त हो जाता है । यदि वह कार्य कम करता है तो उसने जितने प्रतिशत कार्य किया है उसे उसके कोटेड प्रतिशत का उतने ही प्रतिशत का भुगतान अनएक्सक्यूटेड कार्य की लागत पर "लॉस ऑफ प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" की मद में देय होगा । इस प्रक्रिया को संलग्नक के अनुसार समझा जा सकता है ।

(डी०एस० ...) क्रमशः ... अधिशासी अभियन्ता
सहायक अभियन्ता

2\. यदि ठेकेदार को कोई बिल भुगतान हेतु लम्बित है उसका नियमानसुार भुगतान किया जायेगा तथा यदि ठेकेदार की कोई देनदारी विभाग के प्रति निकलती है उसे ठेकेदार के लम्बित बिल (यदि कोई है) और "लॉस ऑफ प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" एकाउन्ट में देय राशि से समायोजित की जायेगी ।

3\. समिति की यह भी राय है कि ठेकेदार के अन्य क्लेम गुण–दोष के आधार पर निर्णित किये जायेगे ।

4\. समिति की राय में उपरोक्तानुसार सुझाये गये बिन्दुओं की स्वीकृति प्राधिकरण बैठक से लेते हुए प्रत्येक प्रकरण पर अन्तिम निर्णय हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत करा दिया जाये ।

इस प्रकार लॉस ऑफ प्रोफिट यदि ठेकेदारों को उपरोक्त पद्वति के अनुसार दिया जाना है तो उस पर अनुमानित लागत रू0 85.68 लाख व्यय आता है । लेकिन इस धनराशि का व्यय पूर्ण न होकर यदि ठेकेदार का कोई बिल लम्बित है उसका नियमानुसार भुगतान किया जायेगा । तथा यदि ठेकेदार की कोई देनदारी विभाग के प्रति निकलती है तो उसे ठेकेदार के लम्बित बिल और "लॉस ऑफ प्रोफिट एण्ड ओवर हैड" एकाउन्ट से देय राशि से समायोजित की जायेगी ।

अतः उपरोक्तानुसार समिति का प्रस्ताव विचारार्थ बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत है ।

(डी0एस0 ...) ... अभियन्ता

... सिंह
अधिशासी अभियन्ता

S. No.	Name of contractor C. B. No.	Proposed" Loss of Profit" Payable To Contractor in Lacs
1.	M/s Shahu Construction Co. C.B. No. 636/AO/EE-2/90-91	6.62
2.	M/s Shahu Construction Co. C.B. No. 34/AO/EE-2/90-91	8.75
3.	M/s Utility Engineers C.B. No. 141/AO/EE-2/91-92	4.43
4.	M/s Utility Engineers C.B. No. 120/AO/EE-2/91-92	5.04
5.	M/s Mitra Guha Builders C.B. No. 12/AO/EE-9/91-92	30.86
6.	M/s Subodh Builders C.B. No. 61/AO/EE-9/91-92	1.60
7.	M/s Garg Builders C.B. No. 183/AO/EE-9/91-92	6.20
8.	M/s Pal Developers C.B. No. 26/AO/EE-9/91-92	10.76
9.	M/s G. S. Associates C.B. No. 14/AO/EE-9/91-92	7.16
10.	M/s Utility Engineers C.B. No. 15/AO/EE-9/91-92	4.26
		85.68

इन्दु शेखर सिंह
अधिशासी अभियन्ता

110

मद सं० 48

विषयः श्री शिरडी सांई दिव्य ज्योति को आवंटित भूखण्ड जो निरस्त किया गया था, की बहाली विषयक।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 22-2-1986 के अनुपालन में श्री शिरडी साईं दिव्य ज्योति को वर्ष 1987 में पटेलनगर, बी-ब्लाक में 499.76 वर्ग मीटर भूखण्ड का आवासीय सैक्टर दर 262.50 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर पर आवंटित किया गया था जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल मूल्य रु० 1,31,187.00 था। संस्था को आवंटित भूखण्ड ग्रीन बैल्ट में स्थित है। संस्था के द्वारा भूखण्ड की देय राशि जमा नहीं कराये जाने के कारण भूखण्ड का आवंटन दिनांक 21-5-2002 को निरस्त कर दिया गया है।

संस्था द्वारा आवंटित भूमि पर साईं मन्दिर का निर्माण अस्थाई रुप से कर लिया गया है। संस्था पर वर्तमान में रु० 5.50 लाख देय है जिसके विरुद्ध संस्था द्वारा 1.00 लाख का ड्राफ्ट प्रस्तुत करते हुए भूखण्ड की बहाली की मांग की है। संस्था के द्वारा निर्मित अस्थाई रुप से साईं मन्दिर को प्राधिकरण के द्वारा हटाने/खाली कराने से धार्मिक विवाद एवं विरोध होने की सम्भावना है।

अतः भूखण्ड का आवंटन बहाल करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत है।

मद सं0 49

विषय : श्री गिरधारी लाल पाहवा, पत्रकार द्वारा प्रदत्त प्रार्थना पत्र के क्रम में ब्याज माफी विषयक प्रकरण ।

श्री गिरधारी लाल पाहवा को उनके प्रार्थना पत्र दिनांक 15.06.89 के क्रम में कौशाम्बी योजना 620 में भवन संख्या अरावली-104 आवंटित किया गया था । प्राधिकरण नियमों के अनुसार श्री पाहवा का दिनांक 31.01.2003 तक रू0 3,78,120/- देयता निकलती थी । एतद बावत श्री पाहवा द्वारा अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण गाजियाबाद को सम्बोधित प्रार्थना पत्र दिया गया है । (प्रार्थना पत्र संलग्न है)

श्री पाहवा द्वारा यह अंकित किया गया है कि "वर्ष 90 तक उनके द्वारा रू060,000.00 की तीन किश्तें जमा की गयी थीं, किन्तु वहां निर्माण कार्य रूक गया था, अतः दिनांक 04.11.96 से 05.11.96 व 05.02.98 को पुनः 1,65,000.00 राशि जमा की गयी है । इस भवन में अवर अभियन्ता, श्री सतेंन्द्र सिंह 5 वर्ष तक अवैध रूप से रहे हैं । अतः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा लगाए गए ब्याज से उन्हें मुक्ति दिलायी जाय । निर्माण कार्य के जहाँ तक अवरूद्ध होने व श्री सतेंन्द्र सिंह के अवैध रूप से रहने का प्रश्न है, एतद् बावत प्रभारी अधिशासी अभियन्ता सचे प्राप्त की गयी आख्या (संलग्न है) । जिसके अनुसार टावर को निर्माण कार्य 14.2.89 से 13.2.91 तक पूर्ण किया गया तथा टावर के कब्जे वर्ष 94 से आवंटियों को दिये जा रहे हैं ।

ज्ञातव्य है कि यह भवन स्व वित्त पोषित योजनान्तर्गत बने हैं, जिसमें पूर्ण राशि जमा के उपरान्त कब्जे का विधान था ।

श्री पाहवा पर भवन के विरूद्ध कुल दयता (मूल रू0 3,51,750.00 तथा ब्याज रू0 393370.00), कुल रू0 745120.00 बनती थी जिसमें आवंटी द्वारा जमा धनराशि रू0 3,67,000.00 को समायोजित करते हुए 31.01.2003 में देयता रू0 3,78,120/- बनती है ।

श्री गिरधारी लाल पाहवा द्वारा प्रदत्त प्रार्थना पत्र के क्रम में प्रकरण बोर्ड के समक्ष आदेशार्थ निर्वेदित ।

अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद ।

विषय : कौशाम्बी योजना में अरावली -- 104 का ब्याज मुक्त करने के सम्बन्ध में ।

प्रिय महोदय,

मुझे उक्त फ्लेट जुलाई 1989 मे आवंटित हुआ था । मैंने 1990 तक इसकी 3 किश्तें 60-60 हजार रू0 की जमा कर दी थी, पर इसके बाद वहाँ निर्माण कार्य रूक गया ।

1996 में 4.11.96 तथा 5.1.196 को बची दो किश्तें जमा कर दी । फिर 9.2.98 को बढ़ा हुआ 45000/- रू0 मूल्य जमा कर दिया, पर मुझे कब्जा देने के बजाय प्राधिकरण ने वहाँ अवर अभियन्ता श्री सतेन्द्र सिंह को दे दिया । वह 5 वर्ष तक वहाँ रहे ।

आपके उपाध्यक्ष को पत्र लिखने के बाद फ्लेट गत माह खाली हुआ है ।

कृपया जी0डी0ए0 द्वारा ब्याज लगायी गई है उसे मुक्त कर मुझे कब्जा दिलाने की व्यवस्था करें ।

सधन्यवाद,

भवदीय,

(गिरधारी लाल पाहवा)
पत्रकार
109/16, माडल हाऊस,
लखनऊ - 226001

दिनांक : 12.09.2002.

संलग्न :- 2 कापी । OTS । पूर्व सचिव के पत्र की प्रति ।

प्रति: सचिव आवास, उ0प्रदेश, लखनऊ ।

V.C. (GDA)

Please sort it out. If needed, this maybe put up in Board. Expedite pl.

16/9/02
(जे. एन. मिश्र)

प्रा०टि०
F8 n.c. Kindly put up factual report for decision by the board.

संख्या–73/पीएसपीएसएच/2002
लखनऊ : दिनांक : 9 मई, 2002

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

श्री गिरधारी लाल पाहवा, स्वतंत्र पत्रकार को प्राधिकरण द्वारा फ्लैट नम्बर–104 अरावली कौशाम्बी योजना में आवंटन विषयक प्रत्यावेदन शासन के सम्मुख प्रस्तुत किया गया है। जिसमें उन्होंने अवगत कराया है कि इसका मूल्य वे पूरा जमा कर चुके हैं। पैनल ब्याज आदि के सम्बन्ध में उन्होंने अवगत कराया है कि वर्ष 1990 तक उन्होंने किश्तों का नियमित भुगतान किया है परन्तु उसके बाद कार्य रूक जाने के फलस्वरूप कब्जा न मिल पाने के कारण आगे भुगतान नहीं किया जा सका और बाद में प्राधिकरण द्वारा दबाव डालने पर बिना कब्जा प्राप्त हुये ही उन्होंने पूरा भुगतान कर दिया है साथ ही यह भी अवगत कराया है कि फ्लैट रिक्त नहीं है और उसमें प्राधिकरण का कोई अवर अभियन्ता रह रहा है।

2– कृपया अवगत कराये कि क्यों श्री पाहवा को कब्जा नहीं दिया गया जबकि वे निर्धारित किश्तें समय से जमा कर रहे थे। कृपया यह भी स्पष्ट करें कि क्यों न इसी आधार पर श्री पाहवा पर लगाया गया ब्याज एवं पैनल ब्याज माफ करने पर विचार किया जाय। ब्याज व पैनल ब्याज किस आधार पर व कितना आंगणित किया गया है, का ब्यौरा भी तत्काल उपलब्ध करायें।

09.5.2002

प्रतिलिपि श्री गिरधारी लाल पाहवा, स्वतंत्र पत्रकार, उत्थान सिंडिकेट, 109/16, माडल हाउस, लखनऊ को सूचनार्थ प्रेषित।

09.5.2002
(अतुल कुमार गुप्ता)
प्रमुख सचिव
आवास विभाग
उत्तर प्रदेश शासन

-प्राथमिकता-

संख्या-2655/9-आ-1-02-08जीडीए/99

प्रेषक,

अमिताभ त्रिपाठी
अनु सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास अनुभाग-1 लखनऊ: दिनांक: 6 सितम्बर, 2002

विषय:- प्राधिकरण की अरावली कौशाम्बी योजना में आवंटित फ्लैट संख्या-104 पर आरोपित ब्याज एवं दण्ड ब्याज माफ किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक प्राधिकरण के पत्र संख्या- 64/भवन अनुभाग/02 दिनांक 19 जून, 2002 के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रश्नगत प्रकरण में शासन द्वारा निर्गत ओ०टी०एस० योजना का लाभ प्रदान करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(अमिताभ त्रिपाठी)
अनु सचिव।

संख्या-2655(1)/9-आ-1-02-तद् दिनांक

प्रतिलिपि श्री गिरधारी लाल पाहवा, पत्रकार, 109/16, माडल हाउस, लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि कृपया वर्तमान में निर्गत ओ०टी० एस० योजना के तहत अपना प्रत्यावेदन प्राधिकरण में अविलम्ब नियमानुसार प्रस्तुत करें।

आज्ञा से,

(अमिताभ त्रिपाठी)
अनु सचिव।

अधिशासी अभियन्ता / E&I

कृपया साथ में सलग्न संयुक्त सचिव के पत्र सं० प्रिमो/संयुक्त सचिव – कार्यालय/2002 दिनांक 8.10.02 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। पत्र पर बिन्दुवार आख्या निम्न प्रकार है –

1. अभिलेखों के आधार पर ज्ञात हुआ है कि अराबली टावर का निर्माण कार्य दिनांक 14.2.89 से 13.2.91 तक पूर्ण किया गया। तथा इस टावर के कब्जे वर्ष 94 से आवंटियों को दिये जा रहे हैं।

2. अभिलेखों से ऐसी कोई सूचना नहीं मिली है कि इस फ्लैट (104 अराबली) में वर्ष 96 से 2002 तक कोई सुरेन्द्र सिंह नागर अध्यासी रहा हो।

आज्ञा सूचनार्थ व उचित कार्यवाही हेतु प्रेषित।

8/10/02
J.E.

08/X/02
Asstt Engineer

1/10/02

JSLD

8-X-02
(स० क० जैन)
अधिशासी अभियन्ता

116

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

पत्रांक: 911 /संयुक्त सचिव-कार्यालय/2002 दिनांक 8/10 2002

श्री वी0के0जैन,
(अधिशासी अभियन्ता-छः)

श्री गिरधारी लाल पाहवा को कौशाम्बी एपार्टमेंट में भवन संख्या अरावली-104 आवंटित है। श्री पाहवा द्वारा शासन के समक्ष दो तथ्य प्रस्तुत किये हैं:-

1: इस एपार्टमेंट का निर्माण कार्य वर्ष 1990-1996 तक बन्द रहा।

2: वर्ष 1996 से वर्ष 2002 तक इसमें कोई सतेन्द्र सिंह, अवर अभियन्ता रहा है। उक्त दोनो तथ्य कहाँ तक सही है। कृपया इस सूचना लौटती डाक से आख्या प्रस्तुत करने का कष्ट करें।

(चन्द्र प्रकाश)
संयुक्त सचिव।

117

मद सं0 50

विषयः भवन सं0-9/22 एच0आई0जी0(सिंगल स्टोरी) वैशाली पर देय ब्याज पर छूट के सम्बन्ध में।

श्री मंगू सिंह शास्त्रीनगर योजना में असफल आवेदक थे। इनके प्रार्थना पत्र के आधार पर दिनांक 11-9-89 को वैशाली योजना के अन्तर्गत भवन संख्या 3ए/208 आवंटित किया गया। पुनः श्री मंगू सिंह के प्रार्थना पत्र जिसमें उपरोक्त भवन को स्कीम कोड संख्या 592 वैशाली में परिवर्तन करने का अनुरोध था, के क्रम में उक्त कोड के अन्तर्गत भवन सं0-9/22 आवंटित किया गया तथा दिनांक 27-2-94 को जो भुगतान विवरण प्रेषित किया गया था, उसमें रु0 3,10,000/= की राशि पूर्व में ही मांगी गयी अंकित की गयी है। आवंटी द्वारा यह राशि अभी तक जमा नहीं की गयी है। जब आवंटी ने सितम्बर-98 में रजिस्ट्री हेतु आवेदन किया तो उपरोक्त राशि की देयता का जमा न होना पाया गया। पुनः यह पाते हुए कि पत्रावली पर ऐसा कोई प्रपत्र नहीं है जिससे पूर्व में जो राशि मांगी गयी, दिनांक 27-2-94 में दर्शायी गयी है, उसका मांगा जाना उसके पूर्व विदित हो, उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक 11-9-2001 के द्वारा दिनांक 27-2-94 से पूर्व का ब्याज न लिये जाने के आदेश दिये गये। आवंटी का यह कथन है कि उनके द्वारा सितम्बर-98 से प्रकरण प्रस्तुत किया जा रहा है एवं 1994 के पूर्व का ब्याज न लेने का आदेश दिनांक 11-9-2001 में हुआ, इस अवधि (सितम्बर-98 से 11-9-2001) का सम्पूर्ण ब्याज उनसे न लिया जाये व आधा ब्याज देने के लिये वह सहमत हैं।

उपरोक्तानुसार अनुरोध स्वीकार होने पर मुबलिग रु0 50,182/= की राशि छूट के रूप में बनती है।

प्रकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रेषित है।

118

मद सं0 51

विषयः श्री कुंवर महाबीर सिंह को इन्दिरापुरम योजना में आवंटित भूखण्ड सं0-एस0के0-II/43ए के सम्बन्ध में।

कुंवर महाबीर सिंह, पूर्व विधायक द्वारा संजयनगर आवासीय योजना के अन्तर्गत एम0आई0जी0 भवन के आवंटन हेतु आवेदन पत्र सं0-046 भरकर पंजीयन राशि अंकन रु0 7,305/= जमा किये गये थे। दिनांक 17-1-92 को इनके अनुरोध पर प्रताप विहार योजना में एल0आई0जी0 भवन सं0 ई-116 आवंटित किया गया। तत्पश्चात इन्होंने भवन के स्थान पर इन्दिरापुरम योजना में 350 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का भूखण्ड आवंटित किये जाने का अनुरोध किया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27-3-92 को तत्कालीन सैक्टर दर रु0 1320/= प्रति वर्ग मीटर पर आरक्षण पत्र जारी किया व भुगतान विवरण भी दिया गया। पुनः दिनांक 11-6-93 को इन्होने अनुरोध किया गया कि प्लाट की स्थिति मेरी आवश्यकता के अनुरुप नहीं है तथा वैशाली में 200/350 वर्ग मीटर का भूखण्ड आवंटित किया जाये। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 3-8-93 को वैशाली योजना का भूखण्ड सं0-6/112 इन्हें आवंटित किया गया तथा 15-9-93 को विविधत भुगतान विवरण जारी किया गया। वैशाली में आवंटित भूखण्ड का प्राधिकरण की अर्जित भूमि पर रामप्रस्था बिल्डर्स के साथ स्वामित्व के विवाद के कारण पुनः इन्हें परिवन में इन्दिरापुरम योजना में भूखण्ड सं0 एस0के0-III/52 आवंटित कर दिनांक 30-10-98 को पत्र भेजा गया। पत्र में वैशाली में जमा राशि की प्रति मंगाने हेतु भी लिखा गया। दिनांक 12-5-98 को सचिव, आवास के पत्र के साथ इनका पत्र प्राप्त हुआ कि इन्हें आवंटित भूखण्ड सं0 SK-III/52 की स्थिति स्वीकार नहीं है तथा कोने का अथवा बीच का भूखण्ड आवंटित करने का अनुरोध किया। इस पर कार्यवाही करते हुए बिना परिवर्तन शुल्क के उस समय की प्रचलित दर रु0 2500/= प्रति वर्ग मीटर पर भूखण्ड सं0-SK-II/43A क्षेत्रफल 350.08 वर्ग मीटर आवंटित किया गया तथा 7-1-2002 को इनकी मात्र जमा राशि रु0 7305/= समायोजित करते हुए भुगतान विवरण जारी कर दिया गया।

अब दिनांक 12-9-2002 को इन्होने अनुरोध किया कि इन्हें हर बार विवादित भूखण्ड आवंटित हुआ तथा सबसे पहले 27-3-92 को लागू दर रु0 1320/= प्रति वर्ग मीटर के आधार पर प्लाट की कीमत रु0 4,62,000/= थी, उक्त धनराशि ही ले ली जाये। संजयनगर योजना का मूल रुप से सन् 1992 में पंजीयन करा कर व 7305/= रुपये जमा करा कर इनके द्वारा कभी भी जारी विभिन्न भुगतान विवरणों के विरुद्ध कोई राशि जमा नहीं की गयी। अतः प्राधिकरण द्वारा अन्तिम बार दिनांक 7-1-2002 को इन्दिरापुरम योजना में आवंटित भूखण्ड संख्या SK-II/43A क्षेत्रफल 350 वर्ग मीटर का जारी किया गया भुगतान विवरण नियमानुसार है। उल्लेखनीय है कि 17-6-2002 को प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम योजना का आवासीय सैक्टर दर 3800/= प्रति वर्ग मीटर कर दिया गया है तथा दिनांक 8-10-2002 को इसी योजना में लाटरी ड्रा द्वारा 88 भूखण्डों का आवंटन भी करते हुए आवंटन पत्र जारी किये जा चुके हैं।

अतः दर के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या 52

विषयः श्री राजन सिंह तोमर को आवंटित भूखण्ड संख्या ए-244 के सम्बन्ध में ब्याज में छूट हेतु प्रस्ताव

श्री राजन सिंह तोमर को उनके प्रार्थना पत्र दिनाँक 6-7-92 के क्रम में पत्रांक 1063/भू0अनु0/92 दिनाँक 17-10-92 के अनुसार भूखण्ड संख्या ए-37 कौशाम्बी योजना में भवन के स्थान पर किया गया था । भुगतान विवरण दिनाँक 25-1-93 को जारी हुआ । पुनः दिनाँक 23-4-93 को देय धनराशि रु0 90,304.70 दिनाँक 31-1-93 तक जमा न करने के कारण आवंटन निरस्त किया गया । पुनः श्री तोमर के आवेदन पत्र दिनाँक 19-3-97 के क्रम में दिनाँक 4-6-97 को रिक्तता के आधार पर आवंटन पुनः स्वीकृत किया गया । उस समय कौशाम्बी योजना में चूँकि कोई भूखण्ड उपलब्ध नहीं था तथा वर्ष 1999-2000 में कतिपय भूखण्डों का नियोजन सम्भव हो पाया । अतः तत्समय इन्हें भूखण्ड संख्या ए-244 कौशाम्बी आवंटित किया गया । दिनाँक 4-6-96 को सैक्टर दर रु0 2500/- प्रति वर्ग मीटर तथा वर्ष 99-2000 में रु0 8000/- प्रति वर्ग मीटर सैक्टर दर रही है । सम्पूर्ण तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए दिनाँक 4-6-97 को जो पुनः आवंटन की तिथि थी, को आवंटन तिथि मानते हुए उस समय के सैक्टर दर पर साधारण ब्याज जोडकर देयता की माँग की गयी थी । देयता के विरुद्ध श्री तोमर द्वारा दिये गये प्रत्यावेदन में वर्ष 1997 से भुगतान विवरण जारी होने की तिथि तक का ब्याज न लिये जाने का अनुरोध किया गया । आवंटी वर्ष 1997 के सैक्टर रेट के आधार पर माँगी गयी राशि में से दिनाँक 4-6-97 से भुगतान विवरण जारी होने की तिथि तक के ब्याज के समतुल्य राशि छोडकर शेष राशि जमा करा दी है ।

अतः श्री राजन सिंह तोमर के प्रत्यावेदन की अनुमन्यता की दशा में रु0 3,93,336.00 ब्याज की छूट प्रदेय होगी । आवंटी के प्रत्यावेदन के क्रम में शासन के पत्र संख्या 1594/भूखण्ड अनुभाग /2002 दिनाँक 31-5-2002 के द्वारा माँगदर्शन चाहा गया था, जो अभी प्रतिक्षित है ।

श्री राजन सिंह तोमर की इस अभ्यर्थना के क्रम में, जिसमें दिनाँक 4-6-97 से दिनाँक 6-8-2001 तक ब्याज माफी हेतु अनुरोध है, सम्पूर्ण प्रकरण पुनः बोर्ड के आदेशार्थ निवेदित है ।

मद संख्या: 53

120

विषयः भूखण्ड संख्या 91 नवयुग मार्किट, के सम्बन्ध में ।

भूखण्ड संख्या –91 नवयुग मार्किट गाजियाबाद श्री विद्यासागर को दिनांक 19.01.69 को 121/-- प्रति वर्ग मी0 की दर पर नीलामी के द्वारा आबंटित किया गया था । नीलामी की सूचना पत्र दिनांक 29.01.69 को भेजा गया था, जिसके अनुसार 25% की धनराशि बोली के समय जमा करनी थी शेष 25% धनराशि बोली स्वीकृत की दिनांक 29.01.69 से एक माह के अन्दर जमा करनी थी । शेष तीसरी व चौथी किश्त जो 25% की प्रत्येक किश्त थी एक मुश्त जमा करानी थी । नियम व शर्तों में स्पष्ट उल्लेख था कि यदि बकाया किश्त नियत समय से जमा नही की जाएगी तो आबंटन निरस्त कर दिया जाएगा । आबंटी द्वारा 25% की प्रत्येक तीसरी व चौथी किश्त नियत समय से जमा नहीं की गयी जिसके कारण इनका आबंटन दिनांक 05.12.69 को निरस्त कर दिया गया । निरस्तीकरण उपरान्त आबंटी द्वारा दिनांक 12.01.70 को रू0 4635.00 का चैक पत्र के साथ सलंग्न कर भेजा गया जो प्राधिकरण द्वारा स्वीकार न कर आबंटी को वापिस कर दिया गया । आबंटी श्री विद्या सागर द्वारा निरस्तीकरण के विरूद्ध वाद सं0 171/70 इस आशय से दायर किया गया कि वादी के साथ गम्भीर दुर्घटना हो जाने के कारण वह अस्पताल में भर्ती रहा और समय से राशि जमा न करा सका और वादी के साथ भेद–भाव किया गया क्योकि वादी के साथ नीलाम किये गये अन्य भूखण्ड जो किश्तें समय से जमा न करने के कारण निरसत हुए थे उनकी बकाया राशि स्वीकृत कर उनका आबंटन बहाल कर दिया गया जबकि आबंटी द्वारा भेजी गयी राशि स्वीकार नहीं की गयी । उक्त वाद दिनांक 25.10.85 को इस आशय से डिग्री हुआ कि वादी अवशेष राशि 9% वार्षिक ब्याज सहित एक माह में न्यायालय में जमा करा दे तथा आबंटी द्वारा ब्याज सहित राशि जमा कराये जाने पर वादी के पक्ष में बेनामा कर दिया जाए । माननीय न्यायालय के निर्णय अनुसार प्राधिकरण द्वारा पटटा विलेख न करने की दशा में न्यायालय से पटटा विलेख निष्पादित कराने का हक होगा । प्राधिकरण द्वारा उक्त आदेश के विरूद्ध सिविल अपील 81/86 दायर की गयी जो दि0 19.09.97 को खण्डित हुई जिसके क्रम में तत्कालिन उपाध्यक्ष महोदया द्वारा वाद पत्रावली की एन.एस.–8 पर दिनांक 11.3.98 को भूखण्ड बहाली के निर्देश पारित किये वाद पत्रावली एन.एस.–14 पर पुनः तत्कालिन उपाध्यक्ष महोदया द्वारा दि0 29.07.98 में यह आदेश पारित किये कि पुराने आबंटन में रेट पुराने ही होंगे व बहाली शुल्क लिया जा सकता है । न्यायालय के आदेश दि0 2.8.01 के क्रम माननीय न्यायालय ने श्री विद्या सागर के पक्ष में पटटा विलेख निष्पादित कर दिया । आबंटन बहाल के आदेशोपरान्त अपील दाखिल नही हुई । अतः वर्णित परिस्थितियों में न्यायालय के आदेश दिनांक 25.10.85 का अनुपालन ही एक मात्र विकल्प है और माननीय न्यायालय से जमा राशि प्राधिकरण के खाते में वापिस प्राप्त करते हुए तदनुसार आबंटी को कब्जा दिया जाना उचित प्रतीत होता है । अतः प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रसतुत है ।

मद संख्या:- 54

विषय:- श्री मोहन कुमार को आवंटित भवन सं0 एन0के03/231, एच0आई0जी0 डुप्लैक्स इन्दिरापुरम पर दण्ड ब्याज के माफी के सम्बन्ध मे ।

श्री मोहन कुमार द्वारायोजना सं0 675-780 आवेदन पत्र सं0 1234 द्वारा भवन आवंटन हेतु आवेदन फार्म भरा था। प्राधिकरण द्वारा इन्हे 21.4.97 को भवन सं0 एन0के03/231 एच0आई0जी0 डुप्लैक्स का आवंटन किया गया तथा भवन का अनुमानित मूल्य रू0 4,11,000=00 सूचित किया गया। श्री माहेन कुमार द्वारा सूचित अनुमानित मूल्य के विरूद्ध रू0 4,06,518=00 जमा किये गये तथा इनकी तरफ अनुमानित मूल्य की बकाया राशि रू0 4482=00 एंव उस पर दण्ड ब्याज रू0 4589=00 दिनाँक 31.1.2003 तक देय है।

श्री मोहन कुमार को भवन का अन्तिम मूल्य रू0 5,09,500=00 व लीज किराया रू0 9600=00 की सूचना 9.12.98 को भेजी गयी तथा अन्तर की राशि रू0 98,500=00 को चार किश्तो मे ब्याज सहित जमा कराने हेतु सूचित किया गया किन्तु आवंटी द्वारा अन्तर की राशि जमा नही की गयी जिस कारण इन पर रू0 79,884=00 दण्ड ब्याज हो गया।

श्री मोहन कुमार द्वारा सिविल जज न्यायालय में अन्तिम मूल्यांकन के सम्बन्ध में 3.12.99 को वाद दायर किया गया तथा इस वाद को माननीय न्यायालय द्वारा डिसमिश कर दिया गया तथा अब इसमें अपील दायर की हुयी है जिसमें सुवायी हेतु तिथि नियत है।

अब श्री मोहन कुमार पर अनुमानित मूल्य की बकाया राशि तथा अन्तर की राशि कुल रू0 103982=00 देय है तथा उस पर दण्ड ब्याज कुल रू0 84,473=00 दिनाँक 31.1.2003 तक देय हो गया है। श्री मोहन कुमार द्वारा दण्ड ब्याज रू0 84,473=00 को माफ करने का अनुरोध किया गया है।

अत: आवंटी पर दण्ड ब्याज रू0 84,473=00 माफ करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ हेतु प्रस्तुत है।

CC

विशेष कार्याधिकारी
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद सं० 55

विषयः- राजकुंज योजना के अन्तर्गत भवन सं0 आर-68 व आर-1 के साथ लगी रिक्त भूमि में सामुदायिक सुविधा के अन्तर्गत निर्माण करने की एवं ले आउट में आंशिक संशोधन की अनुमति के सम्बन्ध में।

मद संख्या

राजकुंज योजना के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा कालान्तर में आवासीय भवन निर्मित कर दिये गये वास्तव में यह पूरा क्षेत्र महायोजना 2001 के अनुसार सामुदायिक सुविधाओं हेतु अंकित था, मुख्य सड़क 80' फुट चौड़ी है, और तिरछे रूप में जाती है। इसलिए भवन संख्या 67, 68, 80,81 एवं 1, व 2, मे कुछ तिकोनी भूमि बची रह गयी, जिस पर पूर्ण भवन निर्मित नहीं हो सकते रहे होगें। इन्ही कारणों से प्रथम ले-आउट दिनांक 18..02.89 में इस ट्राईगुलर आकार की भूमि के सम्बन्ध में कुछ भी अकिंत नहीं है। लेकिन 13.03.89 में बैंकेट/पार्क अकिंत है। इस प्रकार की भूमि तत्समय ही साथ वाले भवनों को दी जानी चाहिए थी।

गा० वि० प्रा० द्वारा विभिन्न समाचार पत्रों में भवन संख्या आर-68, आर-1 राजकुंज जिनका भू-उपयोग सामुदायिक सुविधा है, में कुछ तिरछी भूमि हैं। जिसमें मुख्य मार्ग से 10 फुट का सैट बैक छोड़ते हुए कुछ भूमि निर्माण योग्य बचती है तो उस पर सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत निर्माण अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में आम जनता से आपत्ति/सुझाव प्रकाशन की तिथि से 30 दिन के अन्दर मांगे गये थे, इसमें कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुए हैं। एक आपत्ति दिनांक 3.10.02 को प्राप्त हुई है। जबकि अन्तिम तिथि 30.09.02 थी, इस प्रकार प्राप्त आपत्ति मान्य नहीं है। उनके पत्र में उल्लेख किया गया है। कि ला एण्ड आर्डर /ट्रिफिक की समस्याए है तथा यहां पर अधिकतर सीनियर सिटीजन रहते है। और सड़कों पर अनाधिकृत निर्माण हो गये है। जबकि ला एण्ड आर्डर/ट्रिफिक की कोई समस्या नहीं है। उक्त के परिपेक्ष्य में सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत बिल्डिंग लाइन को दृष्टिगत रखते हुए एवं सड़क के समान्तर 10 फुट का सैट बैक छोड़ते हुए तथा ले-आउट में आंशिक संशोधन करने एवम् निर्माण की अनुमति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत है।

नियोजन अनुभाग

14/02

विषय संशोधित एवं शुद्धि पत्र

अनुपालन आख्या पृष्ठ संख्या-3

अनुपालन आख्या 6 व 6-ए पर संलग्नक भी अवलोकित किया जाये । संलग्नक पृष्ठ सं0 124 से 129 पर अनुपूरक एजेण्डे में संलग्न है।

मद सं0-9 पृष्ठ-24

मद संख्या-9 के दूसरे पैराग्राफ की तीसरी पंक्ति में "बिक्री हो जाने" के स्थान पर "30.06.2003 तक" पढ़ा जाये ।

मद संख्0-13

"पृष्ठ 32 से 36" को निरस्त मानते हुए इस मद में संशोधित प्रस्ताव पृष्ठ 131 से 136 अनुपूरक एजेण्डा पढ़ा जाये ।

मद सं0-18 पृष्ठ-42

पृष्ठ सं0-42 पर मद सं0-18 के प्रस्ताव के संबंध में संशोधित शासनादेश निर्गत होने की प्रत्याशा में उक्त प्रस्ताव वापस लिया जाता है।

मद सं0-21 पृष्ठ-64

मद सं0-21 पृष्ठ-64 को समाप्त करके संशोधित प्रस्ताव मद सं0 56 अनुपूरक एजेण्डा में प्रस्तुत है।

मद सं0-44 पृष्ठ-100

मद सं0-44 पृष्ठ-100 वापस लिया जाता है।

मद सं0-47 मूल एजेन्डे का पृष्ठ -109

मूल एजेण्डे में पृष्ठ-109 के स्थान पर अनुपूरक एजेण्डा में पृष्ठ-130 को पढ़ा जाये ।

मद सं0-48 पृष्ठ-110

मद सं0-48 पृष्ठ-100 के अन्तिम पंक्ति में "आवंटन बहाल करने हेतु" के आगे "शासन को सन्दर्भित करने का" और पढ़ा जाये ।

50 क्यूसेक गंगा जल योजना के अन्तर्गत सी.डी.पी से आगे प्राधिकरण की योजनाओं में कराये जाने वाले कार्य सी एण्ड डी एस यूनिट से कराये जाने के संबंध में

50 क्यूसेक गंगा पेयजल योजना के अन्तर्गत कामन ड्रिस्ट्रीब्यूशन बिन्दु से आगे गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की योजनाओं से सम्बन्धित कार्य सी.एण्डडी.एस. जल निगम से कराने सम्बन्धित प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.2002 में मद सख्या 6 व 6ए पर रखा गया था । इस मद पर बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णयों के अनुसार कार्यवाही कर ली गयी है । जिसकी आख्या निम्नप्रकार है :-

1. **प्रगति बार चार्ट** -

इन कार्यो का प्रगति बार चार्ट तैयार कर लिया गया है जो संलग्न है इसमें 31.1.2003 तक की उपलब्धि पीले रंग से दर्शित है । कार्यो की प्रगति लक्ष्य के अनुरूप है ।

2. **कार्यों की गुणवत्ता :** कार्यो की गुणवत्ता बनाये रखने के लिये कार्य स्थल पर एक फिल्ड लैबोरेटरी स्थापित की गयी है । उ0प्र0 जल निगम व प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा समय-समय पर विभिन्न टेस्ट कराये जाते है जिसका सम्पूर्ण रिकार्ड स्थल पर उपलब्ध है । टेस्ट कराने पर रिजल्ट मानकों के अनुरूप पाये गये है ।

कार्यो का निरीक्षण अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा भी किया गया है । अध्यक्ष महोदय के निर्देशों के अनुसार सीमेन्ट कन्क्रीट के सैम्पल नेशलन टेस्ट हाउस भेजकर टेस्ट कराये गये है। तथा एस0सी0आर0सी0 पाईप की टेस्टींग आई0आई0टी0 रूडकी के प्रोफेसर श्री एस0के0 माथुर द्वारा करा दी गयी है । सभी रिजल्ट निर्धारित मानकों के अनुरूप पाये गये एंव पाईप प्रावधानों के अनुरूप पाया गया । उपाध्यक्ष महोदय द्वारा निरीक्षण के दौरान स्थल पर ही कन्क्रीट का हैमर टेस्ट एवं क्यूब टेस्ट कराया गया जो मानको के अनुरूप पाया गया है ।

इसके अतिरिक्त कार्यो की निरीक्षण एवं परीक्षण आई0आई0टी0 रूडकी के कन्सलटेन्ट प्रो0 माथुर द्वारा भी दो बार कर लिया गया है । कार्य में प्रयोग होने वाले पानी तथा अन्य साम्रगी की भी टेस्टिंग बराबर करायी जा रही है तथा कार्य पूरी गुणवत्ता के साथ कराया जा रहा है ।

3. **दरों का जस्टीफिकेशन :**

इस प्रोजेक्ट के आंगणन में कुछ मद जैसे पाइप लेईग, अर्थवर्क आदि उ0प्र0 जल निगम-शेडयूल पर आधारित व कुछ मदे (यू0जी0आर0 एवं ओ0एच0टी0) प्रोरेटा बेस पर है, सी0आई0पाईप रेट कान्ट्रेक्ट के आधार पर है तथा एस0सी0आर0सी0 पाईप प्रचलित बाजार दरों पर आधारित है ।

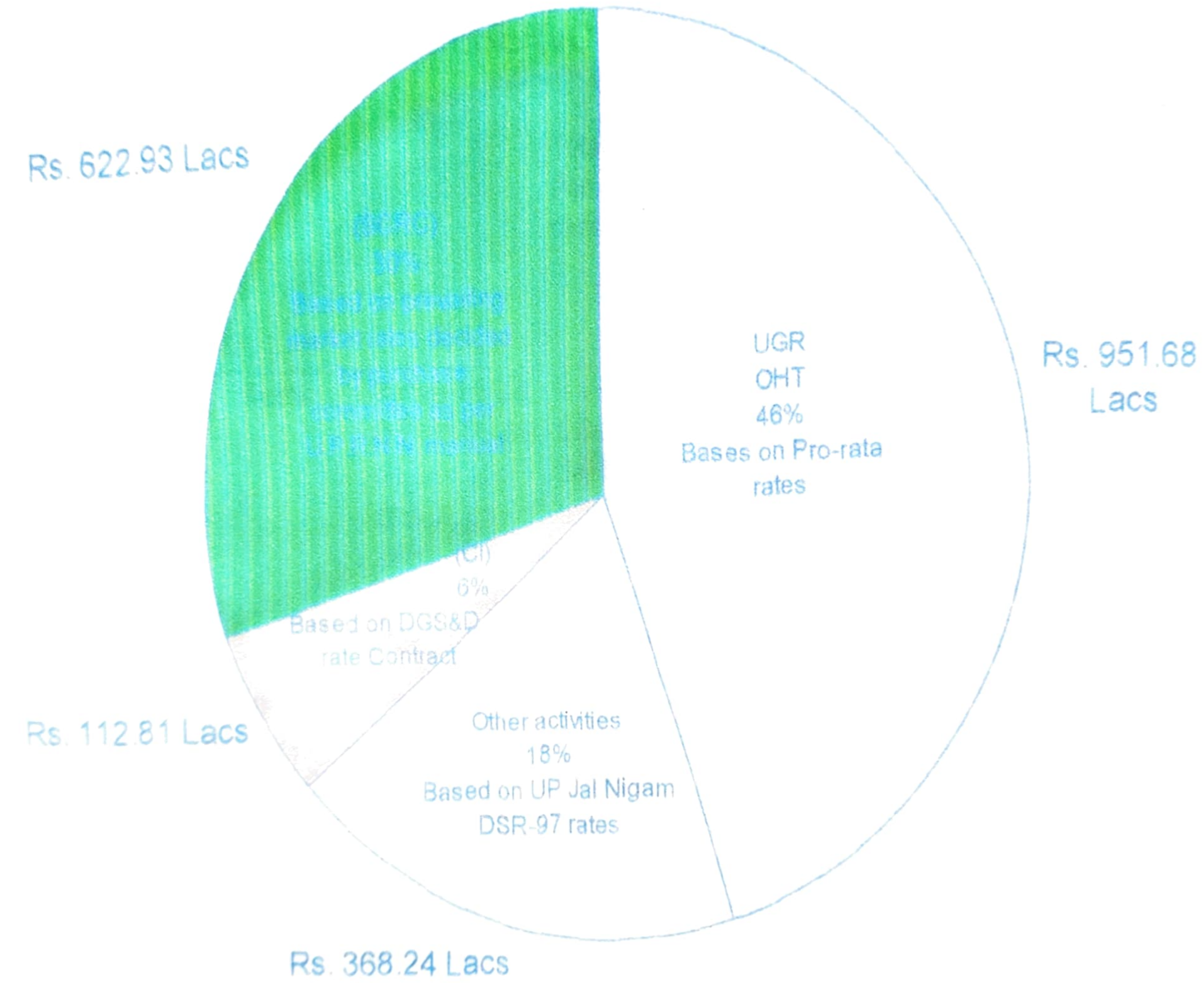
बोर्ड निर्णय के अनुसार जल निगम की सी0एण्डडी0 यूनिट द्वारा नोयडा में जो कार्य 50 क्यूसेक योजना के अन्तर्गत कराये जा रहे है एवं आस-पास अन्य संस्थानों

के द्वारा इस प्रकृति के जो कार्य कराये जा रहे है उनका तुलनात्मक अध्ययन कर लिया गया है । जिसके अनुसार प्रोजेक्ट में लगी दरे सर्वनिम्न है यह तुलनात्मक विवरण सलंग्न है ।

4. मार्किट रेट की दरों का आधार :

सी0एण्डडी0एस0 यूनिट के द्वारा वो आईटम जो जल निगम शेडयूल में सम्मिलित नही है के कार्य प्रचलित बाजार दर पर कराये जाते है इन दरों के निर्धारण हेतु उ0प्र0 राज्य निर्माण निगम के मेनुअल के चैप्टर संख्या 4 के पैरा संख्या 96 से 105 के अनुसार निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप किया जाता है । जिसके अर्न्तगत सी0एण्डडी0एस0 में एक परचेज कमेटी बनी है जिसमें यूनिट के प्रोजेक्ट मैनेजर, ए0आर0ई0 व युनिट लेखाकार तथा प्राधिकरण के अधीक्षण अभियन्ता अथवा उनके नामित अधिकारी सदस्य है । निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप यह परचेज कमेटी बाजार/फैक्ट्री में जाकर विस्तृत सर्वे के उपरान्त दरे एकत्रित करके न्यूनतम दरों पर आपूर्ति आर्डर/वर्कआर्डर निर्गत करती है ।

PIE CHART SHOWING ITEM WISE ... PERCENTAGE AND FINANCE



Gross Value of Project 2055.66 Lacs

COMPARISION OF RATES

UNDER GROUND RESERVOIR AND OVER HEAD TANKS

Total Cost 951.68 lacs
Percesntage of overall Project 46%

SL. No	Items	Rates of C& D.S. U.P. Jal Nigam for G.D.A. scheme year 2002-2003 (Rs.)	Rates of C&D.S. U.P. Jal Nigm for similar works in NOIDA (Year 2000) (Rs.)	Rates for similar work under 50 Cusec external W/S scheme year 1999-2000 (Rs.)	Rates quoted by U.P.R.N.N to G.D.A. year 2002 (Rs.)
1	UGR'S (3000 TO 10,000KL)	**2500/KL**	2500/KL	2555/KL	2800/KL
2	R.C.C., O.H.T 2000KL 1250KL	**4250/KL** **4500/KL**	Not being constructed at present	4850/KL 4850/KL	4800/KL 4800/KL

WHY SCRC PIPES USED

1 Recommended by I.I.T. Roorkee, Consultant of the Project to G.D.A.

2 Latest Technology.

3 Being used by DDA in their projects

4 Being used by DELHI METRO

5 Safe being

I) Pilferage Proof

ii) Infiltration Proof

iii) Leakage Proof

6 Maintenance Cost very low

7 Easy to Maintain

8 Long Life

9 Economical in long term.
Evaluation done as per C.P.H.E.E.O. Manual

10 If PSC pipe were used in this project total saving would have been about Rs. 2.10 crore which is 10% of total project cost

11 In the long term the PSC pipe would have been costlier by about Rs. 2.50 crores. Hence the short term saving is being ofset in the long term as the life of SCRC pipes are much more than PSC pipes.

Comparative statement of Rates of SCRC pipe

Total cost 622.93 Crore(30% of Project)

Item	Unit	Rates of C &D.S. Unit for GDA Scheme (Rs.) Year 2002-03	Rates of DDA, ED-10 Delhi (Rs.) Year 2000-01	Rates of DDA, RPD-8, Delhi, Year 1996-97	Rates of DDA, SWD-1, Delhi, Year 1995-96	Remarks
SCRC Pipe including laying 500mm 800mm	MT	30600/ MT	35170 /MT	28500/MT	33000/MT	Pipes are purchased by C &D.S, Unit Directly from manufacturers by the purchase committee as per U.P. RNN Manual para no.-104 CH-10

पृष्ठ सं०- 109 के स्थान पर संशोधित

S. No.	Name of Contractor C.B.No.	Proposed "Loss of Profit" Payable to Contractor in Lacs	Proposed loss o profit as clamed by contractor Lacs @ 10%
1	M/s Shahu Construction Co. C.B. No. 636/AO/EE-2/90-91	6.62	10.94
2	M/s Shahu Construction Co. C.B. No. 34/AO/EE-2/90-91	8.75	29.33
3	M/s. Utility Engineers C.B. No. 141/AO/EE-2/91-92	4.43	43.32
4	M/s Utility Engineers C.B. No. 120/AO/EE-2/91-92	5.04	38.70
5	M/s. Mitra Guha Builders C.B. No. 12/AO/EE-9/91-92	30.86	136.87
6	M/s. Subodh Builders C.B. No. 61/AO/EE-9/91-92	1.60	43.63
7	M/s Garg Builders C.B. No. 183/AO/EE-9/91-92	6.20	36.43
8	M/s Pal Developers C.B. No. 26/AO/EE-9/91-92	10.76	20.45
9	M/s. G.S. Associates C.B. No. 14/AO/EE-9/91-92	7.16	14.95
10	M/s. Utility Engineers C.B. No. 15/AO/EE-9/91-92	4.26	24.21
	Total	**85.68**	**398.83**

व्यवसायिक अनुभाग

मद सं0 13 A

विषय :– इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड में अर्द्धनिर्मित के–होम टाइप भवनों के मॉड्यूल्स के निस्तारण के सम्बन्ध में।

1. **के–होम टाइप के एम.आई.जी. व मिनी एम.आई.जी. चार मंजिले भवनों का निर्माण –**

इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड में के–होम टाइप 192 एम.आई.जी. एवं 128 मिनी एम.आई.जी. चार मंजिले भवनों का निर्माण कार्य प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1991–92 में प्रारम्भ कराया गया था। इन भवनों का बीच–बीच में कार्य बन्द होने एवं इनकी मांग न होने के कारण यह भवन पूर्ण नहीं किये गये, जो कि विभिन्न स्तरों पर अर्द्धनिर्मित अवस्था में पड़े हुये हैं।

2. **विक्रय हेतु वर्ष 1996 से किये गये निरन्तर प्रयास –**

उक्त सम्पत्ति को जैसा हैं जहां के आधार पर बल्क में निस्तारण हेतु वर्ष 1996 से अब तक हिन्दी एवं अंग्रेजी के राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार–प्रसार करते हुये निम्नानुसार प्रयास किये गये हैं –

क्र0 सं0	सील्ड बिड मांगे जाने की दिनांक	समाचार पत्रों में प्रचार–प्रसार की दिनांक	आरक्षित मूल्य	प्राप्त बिड
1.	12.09.96	समाचार पत्रों में विज्ञापन कराया गया	समस्त भवनों हेतु रू0 980.54 लाख	कोई बिड प्राप्त नही हुयी।
2.	08.06.98	हिन्दुस्तान टाइम्स इकोनोमिक्स टाइम्स दैनिक जागरण	मॉडयूल–1 हेतु रू0 840.50 लाख	मॉडयूल–2 हेतु आरक्षित मूल्य रू0 489.30 लाख के सापेक्ष मात्र रू0 10,000/– की एक बिड प्राप्त हुयी जिसके साथ धरोहर राशि के लिये आवश्यक बैंक ड्राफ्ट/पे आर्डर के स्थान पर चैक प्रस्तुत किया गया था, जो कि मान्य नही था।
3.	29.01.99	हिन्दुस्तान टाइम्स 04.01.99 इकोनोमिक्स टाइम्स 04.01.99 टाइम्स ऑफ इंण्डिया 04.01.99 दैनिक जागरण 03.01.99 राष्ट्रीय सहारा 03.01.99 अमर उजाला 03.01.99	समस्त भवनों हेतु रू0 961.41 लाख	कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ।

Sesh

4.	21.03.02	टाइम्स ऑफ इण्डिया 07.03.02 पाइनियर 06.03.02 राष्ट्रीय सहारा 06.03.02 अमर उजाला 06.03.02 इण्डियन एक्स.(लखनऊ) 07.03.02 जनसत्ता एक्स.(लखनऊ) 08.03.02	बोर्ड निर्णय के अनुपालन में जनवरी 2002 में पुनः मूल्यांकन कर आरक्षित मूल्य निर्धारित किया गया। मॉड्यूल–1 हेतु रू0 925.26 लाख। मॉड्यूल–2 हेतु रू0 598.77 लाख।	कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी।
5.	27.04.02	हिन्दुस्तान टाइम्स 06.04.02 पाइनियर 06.04.02 दैनिक जागरण 06.04.02 हिन्दुस्तान 06.04.02 इण्डियन एक्स.(लखनऊ) 12.04.02 जनसत्ता एक्स.(लखनऊ) 12.04.02	मॉड्यूल–1 हेतु रू0 925.26 लाख। मॉड्यूल–2 हेतु रू0 598.77 लाख।	कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी।
6.	24.10.02	दा हिन्दू 06.10.02 पाइनियर 06.10.02 दैनिक जागरण 06.10.02 राष्ट्रीय सहारा 06.10.02 इण्डियन एक्स.(लखनऊ) 12.10.02 जनसत्ता एक्स.(लखनऊ) 13.10.02	मॉड्यूल–1 हेतु रू0 925.26 लाख। मॉड्यूल–2 हेतु रू0 598.77 लाख।	मात्र मॉड्यूल–1 के लिए केवल एक बिड रू0 930.10 लाख की प्राप्त हुयी जिसमें आवश्यक धरोहर राशि संलग्न की गयी। 2 माह के उपरान्त बिड दाता की मांग पर धरोहर राशि वापिस कर दी गई है ।
7.	28.11.02	टाइम्स ऑफ इंण्डिया 14.11.02 पाइनियर 13.11.02 दा हिन्दू 13.11.02 अमर उजाला 13.11.02 इण्डियन एक्स.(लखनऊ) 15.11.02 जनसत्ता एक्स.(लखनऊ) 15.11.02	मॉडयूल–2 हेतु रू0 598.77 लाख।	मात्र मॉड्यूल–2 के लिए केवल एक बिड रू0 600.77 लाख प्राप्त हुयी जिसमें आवश्यक धरोहर राशि संलग्न की गयी। 2 माह के उपरान्त बिड दाता की मांग पर धरोहर राशि वापिस कर दी गई है ।

3. **बोर्ड निर्णय दिनांक 11–03–94, 27–5–98, 26–09–98, 03–06–99, 30–11–02 एवं मूल्यांकन स्वीकृति –**

प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 11–03–94 निर्णय लिया गया कि यथास्थिति इन भवनों पर जितना व्यय हुआ है तथा भूमि का मूल्य सम्मिलिति करते हुये अन्तरिम विकास व्यय घटाते हुये आरक्षित मूल्य तय कर लिया जाय तथा उच्चतम आधार पर विक्रय की कार्यवाही की जाये। दिनांक 12–09–96 को आरक्षित मूल्य रू0 980.54 लाख रखा गया।

बोर्ड बैठक दिनांक 27–5–98 में इनके मूल्यांकन हेतु रिलेक्सेशन देते हुये मुल्यांकन करके निस्तारण करने की स्वीकृति दी गयी। कुल आरक्षित मूल्य रू 1175.10 लाख की स्वीकृति दी गयी।

बोर्ड बैठक दिनांक 26–09–98 में निर्णय लिया गया कि इन भवनों की कॉस्टिंग में वर्कचार्ज कन्टेन्जेन्सी 1/2 प्रतिशत, प्रशासनिक व्यय 5 प्रतिशत, आडिट चार्ज 1 प्रतिशत (केवल निर्माण लागत पर) लिया जाय एवं एसेन्सियल चार्जिज को मूल्यांकन में न जोड़ा जाये। इसके

अतिरिक्त भूमि का मूल्य कुल क्षेत्रफल था 60 प्रतिशत विक्रय हेतु आगणित कर वर्तमान दर पर निकाला जाय, परन्तु इसके आन्तरिक विकास में आने वाली अनुमानित लागत को घटा दिया जाय। प्राधिकरण बोर्ड बैठक मई 95 के क्रम में इस प्रकरण में अब तक का ब्याज फ्रीज मानकर गणना की जाए। पुनरीक्षित रिजर्व मूल्य रू0 1329.81 लाख के स्थान पर कुल रू0 1044.04 लाख का अनुमोदन किया गया। जोइन्ट वेन्चर ऐलाव किया गया। शीघ्र निस्तारण का प्रयास करें। (विक्रय हेतु मूल्य एवं भुगतान की शर्तों को शिथिल किया गया, जिससे वास्तविक क्रेता आ सकें।

बोर्ड बैठक दिनांक 03–06–99 द्वारा एवं शासन द्वारा दिनांक 23–09–2000 को ठेकेदार के देयको से सम्बन्धित पुनरीक्षण प्रार्थना पत्र पर निर्णय दिया गया। बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिये गये कि आरक्षित मूल्य प्राधिकरण हित को ध्यान में रखते हुये परिवर्तन कर जैसा है जहां है के आधार पर समत्ति को नीलामी में निस्तारण का प्रयास किया जाय। बोर्ड बैठक दिनांक 26–09–98 व दिनांक 03–06–99 एवं शासन के निर्णय दिनांक 23–09–2000 के अनुपालन में पुनः मुल्यांकन कर जनवरी 2002 में दो मॉड्यूल बनाये गये, जिसमें मॉडयूल–1 हेतु आरक्षित मूल्य रू0 925.26 लाख तथा मॉड्यूल–2 (इसमें पूर्व मॉडयूल के सापेक्ष कम भूमि होने के कारण भवनों के साथ 3322 वर्ग मीटर अतिरिक्त भूमि जोड़ते हये) हेतु का रू0 598.77 लाख आरक्षित मूल्य रखा गया।

उपरोत मूल्यांकन के अतिरिक्त आन्तरिक विकास कार्य क्रेता को स्वयं करने होगें तथा फ्री–होल्ड चार्ज व लीज रेन्ट भी क्रेता द्वारा अलग से देय होगा।

वर्ष 1996 से विभिन्न राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार प्रसार करते हुये दिनांक 12.09.96, दिनांक 08.06.98 एवं दिनांक 29.01.99 को विक्रय के प्रयासों में कोई सफलता नहीं मिली । तत्पश्चात बोर्ड निर्णय दिनांक 26.09.98 एवं दिनांक 03.06.99 के अनुपालन में पुनः जनवरी, 2002 में मूल्यांकन निर्धारित / स्वीकृत किया गया, जिसके अनुसार मॉडयूल–1 हेतु रू. 925.26 लाख व मॉडयूल–2 हेतु रू. 598.77 लाख आरक्षित मूल्य तय की गयी । इस आरक्षित मूल्य पर विभिन्न राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार प्रसार करते हुये पुनः दिनांक 21.03.02 एवं दिनांक 27.10.02 को सील्ड बिड मांगी गयी, परन्तु जनवरी, 2002 में निर्धारित / स्वीकृत उक्त मूल्यांकन पर भी दोनों बार ही विक्रय में कोई सफलता नहीं मिली ।

निरन्तर व्यापक प्रचार–प्रसार करते हुये विक्रय हेतु प्रयासों में विफल होने पर उपरोक्त भवनों में हाउसिंग फैसिलिटी के साथ–साथ रिसर्च, सोशल डवलपमेन्ट, हैल्थ सेन्टर, योगा एवं एवं मेडिटेशन, रिक्रेयेशनल (मल्टीफ्लैक्स को छोडकर), एजूकेशनल–इन्फोरमेशन टैक्नोलोजी आदि के उपयोगों को अनुमन्य करते हुये, पूर्व में जनवरी 2002 में स्वीकृत मूल्यांकन (जिस पर लगातार दो बार कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी) के अनुसार ही मॉड्यूल–1 हेतु रू0 925.26 लाख, मॉड्यूल–2 हेतु रू0 598.77 लाख आरक्षित मूल्य रखते हुये दिनांक 24.10.02 को पुनः सील्ड बिड मांगी गयी, जिसमें केवल एक मॉड्यूल–1 हेतु मात्र एक बिड यू.एस.बी. ट्रस्ट की प्राप्त हुयी, जोकि आरक्षित मूल्य से रू 4.84 लाख अधिक की है, जिसके साथ आवश्यक धरोहर राशि संलग्न की गयी एवं यह बिड तकनीकी रूप से सन्तोषजनक पायी गयी ।

उपरोक्तानुसार उपयोग अनुमन्य करते हुए पुनः दिनांक 28.11.2002 को अवशेष मॉडयूल–2 के लिये सील्ड बिड मांगी गयी, जिसमें पूर्व का जनवरी, 2002 में स्वीकृत मूल्यांकन (जिस पर लगातार 3 बार कोई बिड प्राप्त नहीं हुयी) के अनुसार ही आरक्षित मूल्य 598.77 लाख रखा गया था । इसमें केवल एक बिड मै0 सागर बिल्डर्स की प्राप्त हुयी, जोकि आरक्षित मूल्य से रू0 2.00 लाख अधिक की है, जिसके साथ आवश्यक धरोहर राशि संलग्न की गयी एवं यह बिड तकनीकी रूप से सन्तोषजनक पायी गयी ।

दो माह के उपरान्त उपरोक्त दोनों बिड दाताओं की मांग पर धरोहर राषि वापिस कर दी गई है ।

134

सम्पत्ति के शीघ्र निस्तारण के उद्देश्य से एवं सम्बन्धित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये प्रस्ताव गत बोर्ड द्वारा बैठक दिनांक 30.11.02 में बोर्ड के समक्ष मार्ग दर्शन हेतु रखा गया था, जिसमें बोर्ड द्वारा यह निर्देश दिये गये हैं कि मॉड्यूल्स के आरक्षित मूल्य में भूमि का मूल्य जनवरी 2002 का सेक्टर रेट लगाया गया है, अतः वर्तमान सेक्टर रेट पर भूमि के मूल्य का आगणन कर इसकी कॉस्टिंग एनलाइसिस की जाये और आगामी बोर्ड बैठक के समय पुनः प्रस्तुत किया जाये।

अवगत कराना है कि पूर्व में जनवरी 2002 में निर्धारित मूल्यांकन (जिसे दिनांक 21.03.02, 27.04.02, 24.10.02 व 28.11.02 को सील्ड बिड आमन्त्रित किये जाते समय आरक्षित मूल्य रखा गया) में यदि भूमि की नई दरें (जो कि पूर्व की रू0 2500/– के स्थान पर संशोधित कर रू0 3800/– प्रति वर्ग मीटर हो गयी है) लगाई जाती हैं, तब उक्त मॉड्यूल्स का मूल्यांकन निम्न प्रकार है –

(अ) बोर्ड निर्णय दिनांक 26–09–98 व 03–06–99 के अनुपालन में जनवरी 2002 में निर्धारित/स्वीकृत मूल्यांकन (जिसमें तत्समय भूमि दर रू0 2500/– प्रति वर्ग मी0 ली गयी है) निम्न प्रकार है :–

मॉड्यूल–1 का मूल्यांकन	= रू0 925.26 लाख
मॉड्यूल–2 का मूल्यांकन	= रू0 598.77 लाख
कुल	रू0 1524.03 लाख
12 प्रतिशत फ्री–होल्ड चार्ज	रू0 56.68 लाख
कुल योग	रू0 1580.71 लाख

(ब) जनवरी 2002 में पूर्व स्वीकृत मूल्यांकन में गत बोर्ड बैठक के निर्देशों के अनुपालन में पूर्व में ली गयी भूमि दर रू0 2500/– प्रति वर्ग मी0 के स्थान पर वर्तमान सैक्टर दर रू0 3800/–प्रति वर्ग मी0 लेने तथा पूर्व स्वीकृत मूल्यांकन उपरान्त की अवधि दि0 1–2–02 से 31–03–03 तक का ब्याज जोड़ने पर –

मॉड्यूल–1 का मूल्यांकन	= रू0 1155.95 लाख
मॉड्यूल–2 का मूल्यांकन	= रू0 764.21 लाख
कुल	रू0 1920.16 लाख
12 प्रतिशत फ्री–होल्ड चार्ज	रू0 86.16 लाख
कुल योग	रू0 2006.32 लाख

(स) इन्दिरापुरम योजना में रिक्त कुछ ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की नीलामी में कोई बोली प्राप्त न होने पर उन ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए फ्री होल्ड चार्ज सहित आरक्षित मूल्य रू0 5400/– प्रतिवर्ग मी0 रखा जाना प्रस्तावित है।

अतः ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों हेतु प्रस्तावित की जा रही दर रू0 5400/– प्रतिवर्ग मी0 के अनुसार उक्त मॉड्यूल्स में केवल भूखण्ड क्षेत्रफल का मूल्यांकन निम्न प्रकार है।–

Srsh

135

मॉड्यूल–1 के भूखण्ड का मूल्य = रू0 946.88 लाख

मॉड्यूल–2 के भूखण्ड का मूल्य = रू0 633.94 लाख

कुल रू0 1580.82 लाख

(द) इन्दिरापुरम योजना में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों हेतु प्रस्तावित किये जा रहे मूल्य रू 5400/– प्रतिवर्ग मी0 की दर से भूमि मूल्य लेने तथा गत बोर्ड निर्णयों अनुसार वर्तमान निर्माण लागत लेने पर मूल्यांकन निम्न प्रकार है :–

मॉड्यूल–1 का मूल्यांकन = रू0 1813.43 लाख

मॉड्यूल–2 का मूल्यांकन = रू0 1113.12 लाख

कुल रू0 2926.55 लाख

(य) इन्दिरापुरम योजना में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों हेतु प्रस्तावित किये जा रहे मूल्य रू 5400/– प्रतिवर्ग मी0 की दर से भूमि मूल्य लेने तथा मूल निर्माण लागत जोड़ने पर मूल्यांकन निम्न प्रकार है :–

मॉड्यूल–1 का मूल्यांकन = रू0 1448.97 लाख

मॉड्यूल–2 का मूल्यांकन = रू0 932.39 लाख

कुल रू0 2381.36 लाख

4. निस्तारण कठिन एवं भविष्य में भवनों में और अधिक क्षति –

इन भवनों के अर्द्धनिर्मित होने एवं निर्मित वर्ष उपरान्त 10 वर्ष भी न होने के कारण इनके मूल्यांकन में नियमानुसार डेप्रीसियेशन नहीं लगाया जा सकता है। निस्तारण न होने एवं इन भवनों के पूर्ण फिनिसिंग न होने के कारण इनमें हुआ आर.सी.सी. एवं स्टील आदि का कार्य स्थल पर काफी समय से खुला (Exposed) रहने एवं व्हैदर इफेक्ट (Weather Effect) आदि के कारण इन भवनों में लगातार क्षति हो रही है।

इन भूवनों के निस्तारण न होने से प्राधिकरण की रू0 15.00 करोड़ से अधिक की पूंजी फंस गयी है। इस सम्पत्ति के विक्रय न होने के कारण प्राधिकरण की छवि खराब हो रही है और इस योजना में रिक्त अन्य सम्पत्ति के विक्रय पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा हैं। वर्ष 1996 से विभिन्न राष्ट्रीय समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार प्रसार करते हुए 7 बार विक्रय के प्रयास किये गये हैं। जनवरी 2002 मे स्वीकृत मूल्य माड्यूल–1 के लिए रू0 925.26 लाख एवं माड्यूल–2 के लिये रू0 598.77 लाख अर्थात् कूल रू0 1524.03 लाख आरक्षित दर पर दि0 21–03–02 एवं दि0 27–04–02 को मांगी गयी सील्ड बिड के समय कोई बिड प्राप्त नहीं हुई थी। तत्पश्चात् इन भवनों में हाउसिंग फेसिलिटीज के साथ–साथ कुछ अन्य उपयोग भी अनुमन्य करते हुए व पूर्व स्वीकृत अनुसार ही आरक्षित मूल्य पुनः रखकर दि0 24–10–02 को दोनों माड्यूल्स के लिए मांगी गयी सील्ड बिड के समय मात्र माड्यूल–1 के लिए बिड प्राप्त हुई। उपरोक्त प्रावधानों के साथ पुनः दि0 28–11–02 को सील्ड बिड मांगे जाने पर माड्यूल–2 के लिए सील्ड बिड प्राप्त हुई थी। यहां यह उल्लेखनीय है कि दोनों ही बार मात्र सिंगल बिड

प्राप्त हुई थी एवं यह प्राप्त बिडे आरक्षित मूल्य रू0 925.25 लाख एवं रू0 598.77 लाख के सापेक्ष क्रमशः मात्र 930.10 लाख एवं 600.77 लाख अर्थात् लगभग एटपार ही प्राप्त हुई थी।

5\. बोर्ड के अनुमोनार्थ/निर्णयार्थ प्रस्ताव –

(क) उपरोक्त परिस्थितियों में गत बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 में सन्दर्भित प्रस्ताव अनुसार आवासीय के साथ–साथ अन्य उपयोग (जिनके लिये बोर्ड की स्वीकृति वांछित है)– रिसर्च, सोशल डवलपमेंट, हैल्थ सेन्टर, योगा एवं मेडिटेशन, रिक्रियेशनल (मल्टीपलैक्स को छोड़कर), ऐजुकेशनल–इन्फोरमेशन टेक्नोलोजी आदि के उपयोग अनुमन्य किये जाने प्रस्तावित है। आवंटी मांग के अनुसार स्थल पर परिवर्द्धन/ऑल्ट्रेशन, भवनों के टाईप आदि में परिवर्तन कर सकता हैं परन्तु पूर्व में निर्धारित आच्छादन व एफ.ए.आर. से अधिक पुर्ननिर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(ख) उपरोक्त परिस्थितियों में सील्ड बिड मांगे जाने हेतु किये गये 6 वें एव 7 वें प्रयास में केवल एक–एक बिड प्राप्त हुई एवं यह प्राप्त बिडें भी उपरोक्त बिन्दु 3(अ) के अनुसार रखे गये आरक्षित मूल्य से लगभग एटपार ही प्राप्त हुई थी। ऐसी स्थिति में गत बोर्ड बैठक के निर्देशों के क्रम में उपरोक्त सभी मूल्यांकन बार्ड के अवलोकनार्थ एवं मार्गदर्शन हेतु प्रेषित है।

Srsh

137

मद सं0 56

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर भेजे जाने वाले अधिकारियों को शासनादेश अनुसार अनुमन्य से अधिक भवन भत्ता दिये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में समय-समय पर शासन द्वारा प्रतिनियुक्ति पर अधिकारीगण की तैनाती की जाती है तथा प्राधिकरण में वर्तमान में स्टाफ भवन उपलब्ध नहीं है जिसके कारण कार्यरत अधिकारीगण को मार्केट में किराये का भवन लेकर रहना पडता है जो काफी मंहगा पडता है तथा शासनादेशानुसार निर्धारित भवन किराये का लगभग 4-5 गुणा पडता है। ऐसी स्थिति में विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर आये अधिकारियों को किराये के भवन लेने हेतु अधिकतम सीमा निर्धारित सीमा निर्धारित की जानी है। इस सम्बन्ध में प्रस्ताव है कि अधिकारियों के मूल वेतन के अनुसार श्रेणी-ए, बी-1 तथा बी-2 के नगरों में शासन द्वारा जो मकान किराया भत्ता अनुमन्य हो, उसका डेढ गुणा विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कर दिया जाये। मकान किराया निर्धारित सीमा से अधिक होने की दशा में सीमा से अधिक धनराशि सम्बन्धित अधिकारी को स्वयं वहन करनी होगी। यदि किराया अनुमन्य सीमा से कम है तो आवास का वास्तविक किराया ही प्राधिकरण द्वारा दिया जायेगा।

प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

19/2/03

मद सं0 57

विषयः अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के आवास का डेमेज रेन्ट के भुगतान के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में नियुक्त अध्यक्ष के लिये प्राधिकरण से कोई कैम्प कार्यालय/आवास की व्यवस्था न हो पाने के कारण पूर्व में प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 7-6-2002 में मद संख्या 30 पर लिये गये निर्णयानुसार अध्यक्ष के कैम्प कार्यालय/आवास के किराये की प्रतिपूर्ति प्राधिकरण से की जानी थी। तदानुसार प्राधिकरण द्वारा नियमित रुप से अध्यक्ष महोदय के नयी दिल्ली स्थित आवास का किराये का भुगतान किया जा रहा है। डायरेटकर आफ इस्टेट, नयी दिल्ली के पत्र दिनांक 27-12-2002 के क्रम में 2-12-2002 से 2-2-2003 तक का डेमेज रेन्ट रु0 73,894/= तथा 3-2-2003 से 31-3-2003 तक रु0 71,431/= कुल रु0 1,45,325/= का भुगतान प्राधिकरण द्वारा कर दिया गया है।

अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

विशाख
19/2
ह

मद संख्या : 58

विषय : श्री सुरेन्द्र कुमार त्यागी पूर्व उद्यान निरीक्षक (अनुबन्ध) को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पुनः नियुक्त किये जाने के सम्बन्ध में ।

श्री सुरेन्द्र कुमार त्यागी पूर्व में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अनुबन्ध पर उद्यान निरीक्षक के पद पर कार्यरत थे । इनकी यह नियुक्ति दिनॉक 20–3–91 से एक वर्ष हेतु की गयी थी तथा वे प्राधिकरण में दिनॉक 6–12–93 तक कार्यरत रहे, उसके उपरान्त श्री त्यागी की सेवा प्राधिकरण से समाप्त कर दी गयी थी, जिसके विरूद्व श्री त्यागी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की गयी और न्यायालय द्वारा दिनॉक 23–2–95 को सेवामुक्ति के आदेश को निरस्त करते हुए याची के प्रत्यावेदन पर पुनः विचार हेतु निर्देश दिये गये । किन्तु तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा दिनॉक 3–7–95 को याची का प्रत्यावेदन इस आधार पर निरस्त कर दिया गया कि प्राधिकरण में कोई पद उद्यान निरीक्षक का शासन द्वारा स्वीकृत रिक्त नहीं है । इस सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 2–5–97 में रखा गया था । प्रस्ताव एवं निर्णय की प्रति अवलोकनार्थ संलग्न है, जिसमें बोर्ड द्वारा यह निर्देश दिये गये कि पद केन्द्रीयित सेवा का है । भविष्य में क्षेत्र के विस्तार के कारण आवश्यकता पडने पर शासन को सन्दर्भित किया जाये तथा प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया गया । शासन द्वारा यह अवगत कराया गया कि पद केन्द्रीयित सेवा का नहीं है तथा माननीय न्यायालय के आदेश दिनॉक 3–3–97 के अनुपालन के कम में उपर्युक्त आदेश निर्गत करने के निर्देश दिये गये, जबकि प्राधिकरण में उद्यान निरीक्षक का शासन द्वारा स्वीकृत कोई पद रिक्त नहीं है । इस सम्बन्ध में मा0 न्यायालय का निर्णय दिनॉक 3–3–97 की प्रति भी अवलोकनार्थ संलग्न है ।

श्री सुरेन्द्र कुमार त्यागी बार–बार प्राधिकरण में उद्यान निरीक्षक के पद पर नियुक्ति हेतु प्रत्यावेदन प्रस्तुत करते आ रहे हैं तथा अभी कहीं सेवायोजित भी नहीं हैं एवं शासन द्वारा भी बार – बार इस सम्बन्ध में अनुस्मारक प्राप्त हो रहे हैं । ऐसी स्थिति में मानवीय आधार पर यह उचित प्रतीत होता है कि प्रकरण को समाप्त करने हेतु श्री त्यागी को पूर्व की भॉति प्राधिकरण में अनुबन्ध पर रख लिया जाये ।

प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ / निर्णयार्थ प्रस्तुत है ।

140

151

मद सं०- 20

विषय: उद्यान विभाग में उद्यान निरीक्षक के पद हेतु श्री सुरेन्द्र कुमार त्यागी के प्रत्यावेदन पर उच्च न्यायालय के निर्णय के सन्दर्भ में नियुक्ति पर विचार।

श्री सुरेन्द्र कुमार त्यागी को प्राधिकरण में दिनांक 20-3-91 से उद्यान निरीक्षक के पद पर कान्ट्रेक्ट बेसिस पर नियुक्त किया गया था किन्तु दिनांक 31-12-93 को इन्हें सेवामुक्त कर दिया गया जिसके विरुद्ध श्री सुरेन्द्र कुमार त्यागी ने उच्च न्यायालय में याचिका दायर की और न्यायालय द्वारा दिनांक 23-2-95 को सेवामुक्ति के आदेश को निरस्त करते हुए याची के प्रत्यावेदन पर पुनः विचार हेतु निर्देश दिये गये किन्तु तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 3-7-95 को याची का प्रत्यावेदन इस आधार पर निरस्त कर दिया गया कि प्राधिकरण में कोई पद रिक्त नहीं है क्योंकि उस समय उपलब्ध पदों में श्री ब्रजपाल सिंह कार्यरत थे। उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 3-7-95 को याची द्वारा पुनः न्यायालय में चुनौती दी गयी और न्यायालय ने दिनांक 3-3-97 को यह आदेश पारित किये हैं कि यदि उद्यान निरीक्षक के पद नियुक्ति आवश्यक समझी जाये तो शासन के पूर्व अनुमति उपरान्त अथवा शासन के अनुमोदन की प्रत्याशा में प्रार्थी के प्रत्यावेदन पर पुनः विचार किया जाये।

उल्लेखनीय है कि दिनांक 24-1-94 को शासन द्वारा दो अस्थायी पदों के सृजन की समयबद्ध स्वीकृति दिनांक 28-2-94 तक दी गयी थी किन्तु इस पत्र के आधार पर किसी की नियुक्ति नहीं हो सकी। बाद में इस स्वीकृति को शासन द्वारा बढ़ाया भी नहीं गया। इसी बीच श्री ब्रजपाल सिंह जो उद्यान निरीक्षक के रूप में कार्यरत थे, उनका भी आकस्मिक निधन हो गया किन्तु उसके बावजूद भी शासन द्वारा समय-समय शासन द्वारा नियुक्ति पर लगाये गये प्रतिबन्धों के कारण किसी भी प्रकार की नियुक्ति करना सम्भव नहीं रह गया। श्री ब्रजपाल सिंह के आकस्मिक निधन तथा दिनांक 24-1-94 को शासनादेश द्वारा स्वीकृत दो अस्थायी पदों की भी अवधि समाप्त हो जाने एवं उन पर नियुक्ति न किये जाने के कारण उद्यान विभाग में समुचित स्टाफ उपलब्ध नहीं रह गया और उद्यान अधीक्षक श्री भार्गव भी पदोन्नति होकर स्थानान्तरित हो गये। मा० उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में श्री गोविन्द कुमार सिंह व श्री तरनि कुमार सिंह जो शासन की स्वीकृति की प्रत्याशा में कार्यरत हैं, के समान पूर्व की भाँति श्री सुरेन्द्र कुमार की नियुक्ति पर विचारोपरान्त निर्णयार्थ प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत है।

	जिसका निर्माण धारक द्वारा किया गया है, का मूल्यांकन करते हुए, जो पूर्व लाईसेंसी को देय होगा, नये तौर पर टेण्डर किया जायेगा।
इन्दिरापुरम योजना में लगभग 120 एकड़ भूमि पर गोल्फ कोर्स क्लब, स्पोर्टस क्लब होटल व व्यवसायिक केन्द्र हेतु टेण्डर आमंत्रित कर विक्रय करने हेतु नियम एवं शर्तो के सम्बन्ध में।	गोल्फ कोर्स व स्पोर्ट काम्पलेक्स बनाया जाये। इस प्रकार की सुविधा अति आवश्यक है, लेकिन इसके लिए ग्रेटर नोएडा द्वारा की गयी प्रक्रिया को अपनाया जाये। काम्पलेक्स के स्वरूप तथा परियोजना की शर्तो आदि के विषय पर भावी इच्छुक पार्टियों के साथ प्री कान्फ्रेन्स कर ली जाये, तत्पश्चात इन्हें फाइनेलाइज करने हेतु पुनः बोर्ड के समक्ष लाया जाये।
उद्यान अनुभाग में उद्यान निरीक्षक के पद पर श्री सुरेन्द्र कुमार त्यागी की नियुक्ति पर विचार।	पद केन्द्रीयत सेवा का है। भविष्य में क्षेत्र के विस्तार के कारण आवश्यकता पड़ने पर शासन को संदर्भित किया जाय।

तिरिक्त मद संख्या

ग्राम मिर्जापुर परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद के अन्तर्गत खसरा नं. 201/3/1 के विवादित रकबा 29.55 एकड़ भूमि को आदान प्रदान के आधार पर विवाद हल करने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त वर्णित परिस्थितियों में अन्य कोई विकल्प न उपलब्ध होने पर भूमि के (एक्सचेंज) आदान प्रदान पर कोई अन्य व्यय प्राधिकरण पर न होने के कारण प्रस्ताव पर कार्योत्तर सहमति व्यक्त की गई।
. लैण्ड पालिसी के अन्तर्गत भू-स्वामियों को विकसित भूमि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव अंगीकृत किया गया।
3. कौशाम्बी योजना में श्री दिव्य ज्योति संस्था को आवंटित भूमि के सम्बन्ध में	शासन के आदेशानुसार कार्यवाही की जाये।
4. गाजियाबाद के जिला मुख्यालय पर राजकीय इन्टर कालिज को भूमि आवंटन के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया

क्रमशः....

142

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT ALLAHABAD.

CIVIL SIDE

ORIGINAL JURISDICTION

DATED ALLD.THE, 3rd March, 1997.

PRESENT:

THE HON'BLE I.M. QUDDUSI . . . . .JUDGE.

CIVIL MISC. WRIT PETITION NO.35996 of 1995.

order on the petition of Surendra Kumar Tyagi....Petitioner.

Inre

Surendra Kumar Tyagi, s/o Sri Shiv Charan Singh Tyagi, r/o Vill. Atarra, Tehsil Meerut, Distt. Meerut.-------Petitioner.

Vs.

1. Ghaziabad Development Authority, Ghaziabad, through its Vice Chairman.

---Respondents.

BY THE COURT

The present writ petition has been filed with a prayer for quashing the order dated 10.11.1995 passed by the Vice Chairman, Ghaziabad Development Authority, disposing of the representation of the petitioner in compliance of the direction contained in the order dated 23.2.1995 passed in writ petition No.1911 of 1994.

The brief facts of the case are that the petitioner joined the post of Horticulature Inspector in the Ghaziabad Development Authority on 20th March, 1991 on contract basis for a period of one year on a fixed consolidated salary of Rs.1394/-. The petitioner continued to serve even the expiry of one year but his salary was not paid. Similarly a large number of employees were also not getting salary and a report was put up for consideration of the Vice-Chairman on 24.6.1992. The Vice Chairman directed that all the employees should be allowed to continue and be paid their salary and thereafter the arrears of salary were paid to the petitioner. Vide order dated 6.9.1993 the petitioner's service were terminated and the petitioner filed a writ petition in this Court being Civil Misc. Writ Petition No.32735 of 1993 which was

...

...posed of vide judgment and order dated 11.11.1993 by means of which the respondent was directed to consider the case of the petitioner sympathetically and allow him to continue in service till 31st December, 1993. On 31st December, 1993 the services of the petitioner were terminated by the Vice Chairman recording that there was no vacancy in the appropriate post and, as such, the petitioner's continuance in service could not be directed. Thereafter the petitioner filed another writ petition no. 1811 of 1994 which was disposed of vide order dated 23.2.1995 and the Vice-Chairman Ghaziabad Development Authority was directed to consider and decide the claim of the petitioner afresh giving reasons therefore in accordance with law within a period of four weeks from the date of production of a certified copy of the order before him.

It has been averred in the writ petition that two permanent posts of Horticulture Inspector had already been created but no appointment has yet been made and in view of the work done by the petitioner his services should be regularised against one of the aforesaid post. It has been contended that the services of the petitioner are really required since the Indrapuram Scheme is still continuing and there is post of Horticulture Inspector vacant in the Department. On the other hand the opposite parties in their counter affidavit have stated that there is no vacancy on the post of Horticulture Inspector nor there is any sanctioned post lying vacant. It has further been stated that one Hoticuluture Inspector Mahesh Pal Singh had been promoted to the post of Horticulture Superintendent without following the due process of law. But the State Government objected thereto and he was again reverted to the post of Horticulture Inspector, which post he originally held and, therefore,

due to the interference of the Government no vacancy remained in existence. Though a supplementary counter affidavit the promotion order and the reversion order of aforesaid Mahesh Pal Singh dated 13.7.1990 and 23.9.1993 respectively has been filed.

(However, in the order dated 3.7.1995 the Vice Chairman has indicated that there is no sanctioned ~~xxxx~~ post of Horticulture Inspector and one post was there on which one Brij Pal Singh Tomar was given appointment in anticipation of the approval of the State Government but the State Government has not given its approval although the proposal for creation of two posts of Horticulture Inspector was sent to the State Government but only one post was approved on which Sri Mahesh Pal Singh is working.) In view of this remains open for the Vice-Chairman, Ghaziabad Development Authority to consider the case of the petitioner as soon as they consider it necessary to make an appointment on the post of Horticuluture Inspector in anticipation of the approval of the Government or in case the Government ~~xx~~ sanctions a post. No other relief can be granted to the petitioner at this stage. The writ petitioner stands disposed of finally.

Sd./-I.M.QUDDUSI.

Dt./- 03.3.1997.

TRUE COPY

ASSTT.REGR.COPYING (D) SECTION

HIGH COURT ALLAHABAD.

J.T.

3.3.97

मद सं० 59

विषय: श्रीमती किरण देवी पत्नी स्व०श्री अरूण कुमार राणा को मृतक सेवा आश्रित के रूप में अनुबन्ध पर रखे जाने विषयक

श्री अरूण कुमार राणा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पी०डब्ल्यू०डी० परिपाटी पर पी०डब्ल्यू०डी० वेतनमान में वर्कसुपरवाईजर के पद पर कार्यरत थे तथा दिनांक 28-11-2002 को इनका स्वर्गवास हो गया, जिसके कारण इनकी पत्नी श्रीमती किरण देवी द्वारा अपने पति की मृत्यु के पश्चात उनके स्थान पर मृतक सेवा आश्रित के रूप में लिपिक के पद पर नियुक्ति हेतु आवेदन किया गया है।

उ०प्र० सेवाकाल में मृत सरकारी सेवकों के आश्रित की भर्ती नियमावली 1974 अनुसार मृतक सेवा आश्रित के रूप में कुटुम्ब के पति या पत्नी पुत्र अथवा अविवाहित पुत्रियां तथा विधवा पुत्रियों के सेवा में रखे जाने का प्राविधान है, परन्तु आश्रित सेवा नियमावली में यह उल्लेख नहीं किया गया है कि यह प्रकिया दैनिक वेतन अथवा वर्कचार्ज अथवा पी०डब्ल्यू० डी वेतनमान पर कार्यरत कर्मचारियों पर लागू नहीं नहीं होगा। वर्तमान में प्राधिकरण में मृतक सेवा आश्रित के रूप में मानवीय आधार पर दैनिक वेतन वर्कचार्ज तथा संविदा पर कर्मचारी नई नियुक्ति पर प्रतिबन्ध होनें के कारण रखे गये हैं। अतः श्रीमती किरण देवी पत्नी स्व०श्री अरूण कुमार राणा को भी अन्य कर्मचारियों की भांति बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में लिपिक पद पर अनुबन्ध पर रखा गया है। जिसपर बोर्ड की स्वीकृति वांछित है।

अतः प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

07/1/03

7-1-03

मद संख्या :- 60

विषयः ग्राम महीउद्दीपुर कनावनी तहसील दादरी जिला गौतमबूद्धनगर के अर्जन हेतु प्रेषित 248 एकड में से ए0एल0टी0 आवास सहकारी समिति, उ0प्र0 परिवहन कर्मचारी आवास समिति व ईशान इंटर नेशनल एजुकेशनल सोसाईटी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्रों पर निर्णय हेतु प्रस्ताव :-

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम योजना के विस्तार हेतु ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी की 248 एकड भूमि का अर्जन प्रस्ताव दिनांक 4.10.2002 को प्रेषित किया गया था । उक्त प्रस्ताव के संबंध में धारा-4(1) के प्रकाशन की कार्यवाही अभी तक नही हुई है ।

प्रस्ताव तैयार करते समय बोर्ड बैठक दिनांक 7.6.2002 में लिये गये निर्णय के अनुसार उन समितियों की भूमि को अर्जन प्रस्ताव में सम्मिलित नही किया गया था जिनके नाम उस समय राजस्व अभिलेखों में दर्ज था परन्तु अब तक तीन समितियों द्वारा जिनकी भूमि अर्जन प्रस्ताव में सम्मिलित है, विभिन्न खसरा नम्बरों पर अपना स्वामित्व बताते हुए अर्जन न करने की माँग की जा रही है ।

क0सं0	समिति का नाम	खसरा सं0	कुल रकवा (बीघा में)	बैनामें का दिनांक	खतौनी में समिति के नाम अमलदरामंद (बीघा में)
1	2	3	4	5	6
1.	ईशान इंटर नेशनल एजुकेशनल सोसईटी	314	0-10-12	24.09.02	0-10-12
		329	2-8-8	-	2-8-8
		332	0-18-0	-	0-18-0
		333	1-17-0	-	1-17-0
		334	0-6-0	-	0-6-0
		335	0-9-0	-	0-9-0
		330	0-17-0	-	-----
		331	0-14-0	-	-----
	कुल योग		**8-0-0**	-	**6-9-0**
2.	ए0एल0टी स0 आवास समिति	317	1-1-0	14.06.01	1-1-0
		294	0-04-10	उपरोक्त	-----
		297	0-19-0		

146

1	2	3	4	5	6
		327	0–8–0	19.06.01	0–8–0
		317	1–1–0	उपरोक्त	0–10–0
		323/705	0–12–0	20.06.01	0–12–0
		323	0–7–0	20.06.01	0–15–17
		324	0–19–0		
		318 एम.	0–15–0	24.03.01	0–15–0
		318 एम.	0–15–0	24.03.01	0–15–0
		310	1–10–0	02.08.01	0–15–0
		326	0–5–0	01.03.02	0–5–0
		309	1–10–0	08.01.02	1–10–0
		312	0–10–0	09.02.02	----
		309	0–7–0	09.01.02	0–7–0
		310	0–6–0	08.01.02	0–6–0
		308	0–4–0	09.01.02	0–4–0
		311	0–17–0	08.01.02	0–10–0
		योगः	**12–10–4**		**8–9–1**
3.	उ0प्र0 परिवहन कर्मचारी आवास समिति	332	0–18–0	20.11.02	------
		336	0–10–12		
		343	0–5–0	28.08.02	------
		340	0–9–0		
		332	0–10–12	28.08.02	------
		338	0–7–0		
		331	0–17–0	30.07.01	0–17–0
		341	0–12–0	30.07.01	0–12–0
		योग	4–9–12		1–9–0

AE(LA)

उपरोक्त सूची से स्पष्ट है कि ईशान इंटर नेशनल एजुकेशनल सोसाईटी द्वारा दिनांक 24.9.2002 को 8-0-0 बीघा, ए0एल0टी0 सहकारी आवास समिति द्वारा दिनांक 14.6.2001 से दिनांक 9.1.2002 के बीच 12.10.14 बीघा भूमि व उत्तर प्रदेश परिवहन कर्मचारी सहकारी आवास समिति द्वारा दिनांक 30.7.02 से 20.11.02 के बीच 4-9-12 बीघा भूमि क्रया किया गया है जिसे उक्त तीनों समितियां अर्जन न करने का अनुरोध कर रही हैं तथा ए0एल0टी0 सहकारी आवास समिति एवं उत्तर प्रदेश कर्मचारी सहकारी आवास समिति द्वारा भू-उपयोग परिर्वतन कराने के लिए अनुमति देने एवं मानचित्र स्वीकृत करने की माँग की जा रही है ।

अवगत कराना है कि शासन के आदेश सं0-4128/9-आ-3-2000-20/92 (आ0ब0) आवास अनुभाग-3 लखनऊ दिनांक 22 अक्टूबर 2002 के अनुसार समितियों की अर्जित भूमि को समायोजन के लिये दिशा निर्देश जारी किया गया है इसलिए अर्जन के उपरान्त शासनादेश अनुसार समायोजन की कार्यवाही किया जाना उचित होगा । अर्जन प्रस्ताव अवर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिचाई(ख) शासन को प्रेषित किया जा चुका है । इसलिए अर्जन प्रस्ताव निरस्त करना उचित नही होगा ।

अतः उपरोक्त समितियों की भूमि अर्जन न करने के संबंध में प्राप्त आवेदन पत्रों पर विचारोपरान्त निर्णय हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

व्यवसायिक अनुभाग

मदसंख्या : 61

विषय : इन्दिरापुरम योजना हेतु ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों हेतु आरक्षित मूल्य निर्धारण करने के सम्बन्ध में।

दिनांक 05–02–03 को इन्दिरापुरम वैभव खण्ड स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0 6ए, 6बी व 6सी तथा अहिंसाखण्ड–।। स्थित सं0 3 की नीलामी प्राधिकरण परिसर में की गयी। उक्त भूखण्डों की नीलामी हेतु व्यापक प्रचार प्रसार किया गया जिसके फलस्वरूप केवल 3 ब्रोसर विक्रय हुए थे परन्तु नीलामी में कोई भी बिडर नहीं आया। उपरोक्त ग्रुपहाउसिंग भूखण्डों की नीलामी पूर्व में दिनांक 16.01.03 को भी की गयी थी। उसमें भी कोई बिडर नहीं आया था। ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0 3 अहिंसा खण्ड–2 को पूर्व में भी नीलामी में रिजर्व प्राइस रू0 4200/– प्रतिवर्ग मी0 पर दिनांक 26–12–01 तथा 05–09–01 को लगाई गयी थी जिसमें दिनांक 05–09–01 को मात्र एक बोली रिजर्व प्राइस पर रू0 4200/– प्रति वर्ग प्राप्त हुई थी, वह निरस्त कर दी गयी तथा अहिंसा खण्ड के अन्य ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड भी पूर्व रिजर्व प्राइस रू0 4200/– के विरूद्ध क्रमशः रू0 4820/–, 4825/–, 5370/– प्रति वर्गमी0 की नीलामी पर विक्रय किये गये हैं। इन ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की दर में 12 प्रतिशत फ्री–होल्ड चार्ज सम्मिलित था। परन्तु अब वर्तमान सैक्टर दर के आधार पर रिजर्व प्राइस रू0 5700/– प्रतिवर्ग मी0 (लोकेशन चार्ज जोड़े नहीं गये हैं)पर नीलामी लगाई गई है, जिसमें फ्री–होल्ड चार्ज सम्मिलित नहीं है, उल्लेखनीय है कि पूर्व में भी नीलामी में ग्रुपहाउसिंग भूखण्डों के क्षेत्रफल बड़े होने के कारण इनके आरक्षित मूल्य में लोकेशन चार्ज नहीं जोड़े गये हैं। फ्री–होल्ड चार्ज सम्मिलित करने पर उक्त दर रू0 6384/– प्रतिवर्ग मी0 होती है, जोकि पूर्व में नीलामी में विक्रय किये गये ग्रुप हाउसिंह भूखण्डों से काफी अधिक है। जिस कारण से इन्दिरापुरम के ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का विक्रय नई सैक्टर दर अनुसार रू0 6,384/– प्रतिवर्ग मी0 पर सम्भव प्रतीत नहीं होता है। अगर लोकेशन चार्ज भी जोड़े तो यह दर रू0 7761/– प्रतिवर्ग मी0 होती है।

पूर्व में वैशाली/कौशाम्बी के ग्रुप हाउसिंग/व्यवसायिक भूखण्डों को भी बोर्ड निर्णय दिनांक 27–11–99, 23–11–2000, 29–6–2001 व 07–06–02 के क्रम में पूर्व सैक्टर दर को आधार पर रिजर्व प्राइस रखते हुए नीलामी की गयी थी। इन्दिरापुरम ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आरक्षित मूल्य पूर्व की आवासीय सैक्टर दर रू0 2500/– प्रतिवर्ग मीटर को आधार मानकर रू0 4200/– प्रतिवर्ग मी0 होता है परन्तु पूर्व में अहिंसा खण्ड–द्वितीय स्थित गुप हाउसिंग भूखण्डों की नीलामी में आरक्षित मूल्य रू0 4200/– प्रतिवर्गमीटर के विपरीत उच्चतम 5370/– प्रति वर्ग मीटर प्राप्त हुई है। इसी के आधार पर गुप हाउसिंग भूखण्डों की नीलामी आरक्षित दर रू0 5400/– प्रति वर्गमीटर फ्रीहोल्ड चार्ज सहित रखी जानी उचित प्रतीत होती है। इन भूखण्डों को एफ.ए.आर. 1.5 रखते हुए एवं ग्राउण्ड कवरेज, मन्जिलें यूनिट्स, सैटबैक शासनादेश एवं भवन उपविधि के अनुसार रखते हुए तथा आरक्षित मूल्य पूर्व की आवासीय सैक्टर दर के अनुसार नीलामी में प्राप्त उच्चतम दर रू0 5370/– को आधार मानते हुए आरक्षित मूल्य रू0 5400/– प्रतिवर्ग मी0 (फ्री–होल्ड चार्ज सहित) पर नीलामी में विक्रय किया जाना उचित रहेगा। ताकि नीलामी में प्रतिस्पर्धा हो सके एवं उचित बाजार दर प्राप्त हो सके। यह भी अवलोकनीय है कि नोयडा एवं ग्रेटर नोएडा द्वारा काफी ग्रुप हाऊसिंग प्लॉटस का विक्रय किया जा रहा है।

उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए इन्दिरापुरम की ग्रुप हाउसिंग सम्पत्तियों के लिए आरक्षित मूल्य रू0 5400/– प्रतिवर्गमीटर को रखते हुए भविष्य में नीलामी की जानी प्रस्तावित है। उक्त प्रस्ताव बोर्ड के

मद संख्या-62

विषय **किराये पर उठी सम्पत्तियों जो स्टाफ को आवंटित है को विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।**

{1} शासनादेश संख्या-27898 आ-9-9-95-8-86 आवास अनुभाग दिनांक 10.06.93 के द्वारा किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों को विक्रय के निर्देश दिये गये थे । शासनादेश के अनुपालन में दिनांक 02.11.1996 में मद संख्या-20 पर किराये पर उठी 746 सम्पत्तियों के विक्रय हेतु प्रस्ताव गया था जिसमें नियमानुसार निर्णय हुआ :-

अनुमोदित 10 वर्ष की समान किश्तों में ब्याज सहित धनराशि ली जाये इसके अतिरिक्त अन्य भवन जो किराये पर अधिकारियों/कर्मचारियों को दिये गये है लेकिन स्टाफ हाऊसिंग नही है इसी शर्त पर उन्हे भी विक्रय कर दिये जाये । दिनांक 18.02.96 को तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा इस मद में स्पष्टीकरण सम्मिलित करते हुए स्पष्ट किया गया कि स्टाफ हाऊसिंग के अन्तर्गत उपाध्यक्ष, सचिव निवास एवं पटेलनगर में बने तीन मंजिले भवनों को ही रखा गया है । अन्य पर यह निर्णय लागू नही होगा । बोर्ड बैठक व निणर्य की प्रति संलग्न है ।

इन 746 में से 271 भवन विक्रय किये जा चुके है । अवशेष भवनो हेतु इन शासन स्तर पर कार्यवाही विचाराधीन है । वस्तुतः किराये पर तद्दिनांक को 746 भवन न होकर 862 भवन आवंटित थे । इस प्रकार कुल प्रस्ताव में सम्मिलित उपरोक्त 746 भवनों में घोषित भवनों के अतिरिक्त दिनांक 29.11.2002 की बोंर्ड बैठक में प्रस्ताव मद संख्या-32 में 94 अन्य भवनों को भी अमितव्ययी सम्पत्ति के संदर्भ में विक्रय करने हेतु सम्मिलित किये गये है । अतः उपरोक्तानुसार कुल अमितव्ययी सम्पत्ति के अन्तर्गत भवनों की संख्या - 747 + 94 = 840 हो जाती है किन्तु स्टाफ के किराये के शेष 22 भवन पूर्व प्रस्ताव में सम्मिलित न किये जा सके । जो निम्न है =

1. अतिरिक्त सिहानी गेट पुराने बस अड्डे के पीछे 22 भवन । यह भवन अत्यन्त पुराने है तथा इम्प्रेवेन्ट ट्रस्ट के समय के है तथा प्राध्किरण में किराये पर आवंटित है ।

चूंकि यह भवन भी अमितव्यी की श्रेणी में ही है किन्तु बोर्ड की एतदर्थ घोषणा के अभाव में अमिव्ययी मानकार इन्हे विक्रय नही किया जा सका है । अतः प्रस्ताव है कि इन्हे अमितव्ययी घोषित करते हुए शासनादेश संख्या- 4872-9-आ-1-99-72 बैठक-1998 दिनांक 04.11.1999 के द्वारा विक्रय करने की अनुमति दी जाये ।

एतदर्थ अनमति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के विचाराधीन है ।

क्रमश 2 पर

उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 04.02.2001 के अनुसार किराये की सम्पत्ति का वर्तमान मूल्यांकन करते हुए बोर्ड बैठक में अमितव्ययी घोषित रखने हेतु प्रस्तावित भवन :-

1- अतिरिक्त सिहानी गेट पुराने बस अड्डे के पिछे भवन

भवन संख्या :- सी-1, सी-2, सी-3, सी-4, सी-5, सी-6, सी-7, सी-8, सी-9, सी-10, सी-11, सी-12

भवन संख्याः एस.क्यू.-1, एस.क्यू.-2, एस.क्यू.-3, एस.क्यू.-4, एस.क्यू.-5, एस.क्यू.-6, एस.क्यू.7, एस.क्यू.8, एस.वयू.9, एस.क्यू.10

29/11/02 29/11/2002

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

(टिप्पणियाँ एवं आदेश)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 02-11-96 की कार्यवृत्ति के मद संख्या - 20 में लिये गये निर्णय में यह स्पष्टीकरण सम्मिलित कर लिया जाए "में स्टाफ हाउसिंग के अन्तर्गत उपाध्यक्ष, सचिव निवास एवं पटेलनगर में बने तीन मंजिले भवनों को ही रखा गया है । अन्य पर यह निर्णय लागू नहीं होगा"।

12.12.96
OSD

(आर पी त्यागी),
उपाध्यक्ष ।
18/12/96

संयुक्त सचिव

मद सं० 20

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी हुई अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में।

शासनादेश सं०-2798/आ-9-5-95-8/86 आवास अनुभाग-5, दिनांक 16 जून, 1993 के द्वारा यह निर्देश दिये गये थे कि किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण कर दिया जाय। इसी शासनादेश में यह प्राविधान है कि इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा बनवायी गयी और किराये पर उठायी गयी अमितव्यय सम्पत्तियाँ जो बाद में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के गठन पर प्राधिकरण को हस्तान्तरित हैं तथा प्राधिकरण द्वारा बनवायी गयी और किराये पर उठायी सम्पत्तियों को शासनादेश में उल्लेखित शर्तों के अधीन निस्तारित कर दिया जाये।

इसी शासनादेश के अनुसार भवनों का मूल्यांकन करते समय भूमि की एप्रिसियेटिड कीमत (वर्तमान दर) तथा निर्माण की डैप्रिसिएशन कीमत लगा कर कास्टिंग की गयी है। इसी कास्टिंग के आधार पर प्राधिकरण के 746 भवन वर्तमान में किराये पर उठे हुए हैं, को हायर-परचेज पद्धति के आधार पर शासनादेश के नियमों एवं शर्तों पर विक्रय कर दिया जाय तो प्राधिकरण को रु० 33.45 करोड़ की आय होगी एवं रखरखाव पर प्रत्येक वर्ष होने वाले व्यय की बचत होगी।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

2-11-96

153

किया जाये और यह देखा जाये कि किसी प्राधिकरण या संस्था द्वारा [illegible] न हो या कोई बड़ा विवाद न हो। इस हेतु शपथ-पत्र लिया जाये।

[illegible]

स्थानीय स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए उपाध्यक्ष मेरठ विकास प्राधिकरण व उपाध्यक्ष [illegible] विकास प्राधिकरण को शुल्क के अलावा अन्य शर्तें रखे जाने हेतु अधिकृत किया गया।

19- गंगा नहर से 50 क्यूसेक जलापूर्ति की योजना कार्यान्वित करने के लिये जल निगम के दो डिवीजन प्रतिनियुक्ति पर लेने के सम्बन्ध में।

प्रस्ताव सिद्धान्ततः अनुमोदित किया गया। किसी एक कन्सल्टेन्ट का नाम न रखा जाये बल्कि नम्बर क्रम में उनसे सम्पर्क कर लिया जाये तथा परामर्श शुल्क उससे अधिक न हो जो उन्हें विभाग से मिल रहा था।

2-11-96

20- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को किराये पर उठी हुई अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में।

~~अनुमोदित। 10 वर्ष को [illegible] किराये के ब्याज सहित [illegible] जाये। इसके अतिरिक्त [illegible] भवन जो किराये पर [illegible] [illegible]~~

[illegible]

21- [illegible] के अन्तर्गत औद्योगिक इकाइयों से सम्बन्धित मानचित्र स्वीकृति एवं पूर्व में निर्मित निर्माणों का शमन किये जाने से सम्बन्धित प्रस्ताव पर विचार कर निर्णय लेना।

22- उर्वशी सहकारी समिति के अन्तर्गत भूखण्ड सं० [illegible] के आवंटी को वैशाली योजना में आवंटित भूखण्ड पर [illegible]

[illegible]

154

मद सं0 63

विषयः राष्ट्रीय राजमार्ग-58(मेरठ रोड) एवं राष्ट्रीय राजमार्ग-24 (हापुड रोड) बाईपास को जोडने हेतु लिंक रोड के निर्माण के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की बैठक दिनांक 30-11-02 में राष्ट्रीय राजमार्ग-58 (मेरठ रोड) एवं राष्ट्रीय राजमार्ग-24 (हापुड रोड) बाईपास को जोडने हेतु लिंक रोड का निर्माण बिल्ट आपरेट एवं ट्रान्सफर (बी0ओ0टी0) पद्धति पर करवाने हेतु स्वीकृति प्रदान की गयी थी। बैठक में नगर निगम द्वारा सुझाव दिया गया था कि लिंक रोड का निर्माण हिन्डन नदी के बंध के साथ-साथ करने पर भी विचार कर लिया जाये क्योंकि बंध रोड का निर्माण नगर निगम द्वारा कराया गया है तथा लिंक रोड जहां पर प्रस्तावित की गयी है, वहां पर कुछ भाग में नगर निगम द्वारा पेड लगाये गये हैं।

मै0 फीडबैक इन्फ्रास्टक्चर प्रा0लि0 नयी दिल्ली को लिंक रोड के निर्माण हेतु फिजिबिलिटी रिपोर्ट तैयार करने, प्रीक्वालिफिकेशन (तकनीकी) तैयार करने, बिड डाक्यूमेन्ट तैयार करने, बिड आमंत्रित करने, जांच कर अपनी संस्तुति देने, कन्सेशन एग्रीमेन्ट आदि तैयार करने हेतु प्रोजेक्ट डेवलपमेन्ट कन्सलटेन्ट के रुप में नियुक्त किया गया है। मै0 फीडबैक इन्फ्रास्टक्चर प्रा0लि0 द्वारा नगर निगम द्वारा दिये गये सुझाव की जांच कर उपरोक्त एलाइनमेन्ट को तकनीकी रुप से उचित नहीं पाया गया क्योंकि बंध रोड का निर्माण वर्तमान ग्राउन्ड लेवल से ऊँचा है जिससे मिट्टी भराई में काफी लागत आयेगी। इसके अतिरिक्त मेरठ रोड एवं बंध रोड एक सीधी लाइन में न होने के कारण दो टी जंक्शन बन जायेंगे जो कि सुगम यातायात हेतु उचित नहीं रहेंगे एवं उक्त एलाइनमेन्ट को रेलवे लाईन के पास हापुड रोड बाईपास पर मिलाने पर काफी शार्प कर्व आयेगा।

लिंक रोड के निर्माण हेतु राष्ट्रीय समाचार पत्रों में दिनांक 17-2-2003 को विज्ञापन जारी किया जा चुका है। बिड प्राप्त करने की अन्तिम तिथि दिनांक 10-3-2003 है।

मै0 फीडबैक इन्फ्रास्टक्चर प्रा0लि0 द्वारा तैयार किये गये विवरण के अनुसार लगभग 4 कि0मी0 लम्बाई एवं 60 मीटर चौडी लिंक रोड पर लगभग रु0 21.54 करोड का व्यय होने का अनुमान है जिसमें से रु0 11.04 करोड चयनित बी0ओ0टी0 आपरेटर द्वारा व्यय किया जायेगा एवं शेष रु0 10.50 करोड उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, नगर निगम एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा क्रमशः रु0 6.825 करोड (65%) रु0 2.625 करोड (25%) एवं रु0 1.05 करोड (10%) ग्रान्ट के रुप में दिया जायेगा। उपरोक्त मार्ग पर 20 वर्षों की अवधि के लिये टोल लिये जाने का अधिकार बी0ओ0टी0 आपरेटर को होगा।

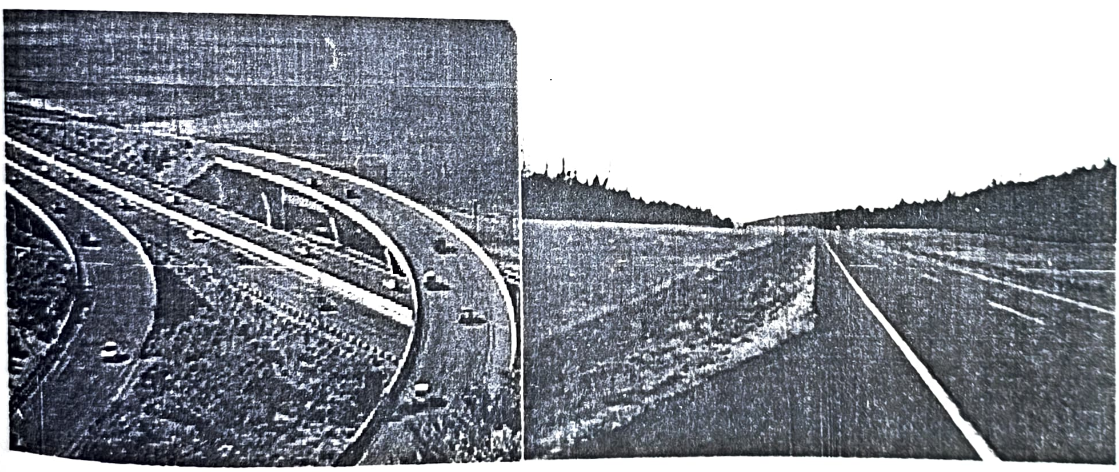
प्रोजेक्ट स्ट्रक्चर,एम0ओ0यू0 एवं विज्ञापन की प्रति संलग्न है।

अनुमोदनार्थ ।

haziabad Development Authority

ROJECT STRUCTURING AND PREFEASBILITY REPORT

Construction of Link Road between NH-24 and NH-58 on BOT Basis.



Submitted by

FEEDBACK VENTURES

Making Infrastructure Happen

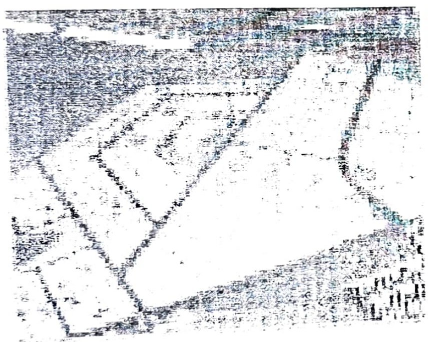
FEBRUARY 2003

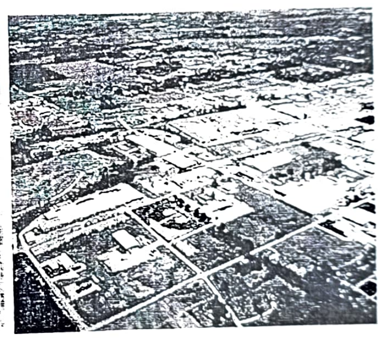
156

Ghaziabad Development Authority

PROJECT STRUCTURING AND PREFEASIBILITY REPORT

Construction of Link Road between NH-24 and NH-58 on BOT Basis





Submitted by

FEEDBACK VENTURES

Making ... Happen

FEBRUARY, 2003

TABLE OF CONTENTS

SECTION	PARTICULARS	PAGE NOS.
1.	**PROJECT BACKGROUND**	1
2.	**NEED OF THE PROJECT**	1
3.	**KEY BENEFIT (S) OF CONSTRUCTING THE LINK ROAD**	2
4.	**PROBABLE DEVELOPMENT OPTIONS**	6
	a)Only Toll Based Approach	6
	b) Toll supported by Grant in Cash	7
	c) Toll supported by Grant in the form of development right	7
5	**SUGGESTED PROJECT STRUCTURING**	8
6	**CONCLUSIONS AND STEPS AHEAD**	14
	ANNEXURES (PROJECT FEASIBILITY)	
	a) Possible shareholding pattern	
	b) Stakeholders in Land	
	c) PCU Projections	
	d) Operation and Maintenance Cost	
	e) Key Financial Indicators	
	f) Key Sensitivities	
	g) Cash water fall	
	h) Long Term Debt Schedule	

Project Structuring Note and Pre Feasibility Study (Link Road NH-24 and and NH-58)

1.0 Project Background

Ghaziabad Development Authority, engaged Feedback Ventures Pvt. Ltd. as Project Development Consultant (PDC), to Structure the Link road project on Build, Operate and Transfer (BOT) basis and identify the BOT Operator for the project.

2.0 Need of the project......

The present road NH network crisscrossing Ghaziabad city comprises NH-24 with its bypass and NH-58. The most critical junction in terms of maximum traffic volume generation is at "Merrut Mode" or "Y" junction, where GT road meets NH-58. This junction witnesses the average daily traffic (ADT) volume of more than 72000 PCU (passenger car units). The traffic volume has shot over the designed capacity of the roads meeting at this junction by 75%. The probable reasons to attribute to this congestion are:

- Capacity limitation of GT road to handle the traffic
- Missing link of GT road with NH24; presently the arterial / city road provides this link
- No link between NH-58 and NH24, which could relieve the pressure on GT road

This necessitates a link to be established between NH-58 and NH-24 bypass, two alignment options were considered for preliminary evaluation, the proposed alignment along the existing road Pratap Vihar and completing the link with Merrut Mode. Alternative alignment originates from Shiv Murti along the bund of Hindon river.

Assessment of Alternative Alignment to the proposed route:

PDC has evaluated the option of alternative alignment to the proposed route; following are our observation(s) w.r.t bund road alignment (along Hindon)

- Proximity to Hindon, will increase the cost of road and embankment (flood protection, all along the length)
- One T junction exists, it is advisable not to have another T junction at a distance of 150-200 meter(s), will lead to further chaos and congestion on GT road
- Existing Bund should be treated as flood protection measure only

- It is advisable to have one rotary at Merrut more and control the traffic scientifically with minimum number of puncture on this road
- Cost of new road from Merrut junction would be low compared to bund road (embankment along bund will have to be loaded on project cost)
- Moreover, it is advisable to segregate traffic from Merrut T junction as opposed to allowing that to travel further and congesting the corridor

Proposed Alignment: The proposed alignment starts from the Y Junction of NH-58 and ends at NH-24 bypass. The length of road is 4 km and the alignment starts immediately next to Stadium, through Pratap Vihar and proposed Housing Board Residential Developments. The alignment crosses the main Howrah railway line (4 track), at the crossing level of track is more than 6 metres from the existing ground level, thus a Road under Bridge (RuB) would have to be constructed. This road would not only be the panacea to heavy traffic on GT road but also generate the potential of real estate development all along the corridor.

It is suggested that this alignment should be opted to establish the link between NH-58 and NH-24.

The tentative project cost for link road is tabulated in table below:

COST VARIABLES	Project Cost in Rs Lakhs
Land Cost	45.00
Construction Cost excluding the land acquisition cost	1659.00
Total Pre-operatives	316.0
Contingency	83.00
IDC	50.00
Total	**2153**

The construction cost is for a four lane divided carriageway with service roads, RuB and other allied components.

3.0 Key Benefit(s) of Constructing the Link Road (NH-24 and NH-58)

Key beneficiaries from this project would be Ghaziabad Development Authority (GDA), Ghaziabad Nagar Nigam (GNN) and UP Housing Board. These three agencies will jointly form the Concessioning Authority (CA) for the project. These beneficiaries will be able to unlock the tremendous real estate development option all along the road, which will be possible only after this link road is constructed. Effect of good link road unlocking real estate value has already been demonstrated else where viz. Greater Noida Express Way, This express way has released acre(s) of land all along the alignment and recently three plots have been awarded to three

developers for Group Housing (Eldeco, ATS Green..). Auction price has varied from Rs. 5,500 to Rs 6,500 per sqm. Therefore, there is no doubt that the going rate of Pratap Vihar (Rs 2500 per sqm) is likely to go up. Greater Noida has allotted commercial land to Ansal, and is planning an upmarket housing colony for NRIs. Also Noida authority has announced, Bio Tech park, IT city, Web city, all this was possible after construction of expressway. Moreover, this project will not only unlock Real Estate potential but also simultaneously enhance the value of entire corridor.

Indicative Land Owner ship Pattern along the road alignment is as follows:

Stakeholders in Land	**Potential – Land Use**	**Available area in acres**	**Area under Road**
UP Housing Development Board (UPHDB)	Residential and Commercial	561	18
Ghaziabad Nagar Nigam (GNN)	Residential and Commercial	132	10
Ghaziabad Development Authority (GDA)	Residential and Commercial	88	28
Total		**781**	**56**

Initial value realisation estimates for GDA, GNN and UP Housing boards, ***post construction of link road are as follows:***

Project Beneficiaries	**Saleable Area**		**Unit Rate**	**Value**
	Land Use	**in acres**	**In Rs per sqm**	**in Rs. Lacs**
UP Housing Board				
Saleable Area		**561**		
Residential – Plotted (60% saleable area)	70%	236	3000	28596
Residential - GH	25%	140	2200	12482
Commercial	5%	28	4000	4539
Sub Total				**45617**
GNN				
Saleable Area		**132**		
Residential (GH)	70%	92.5	2200	8232
Commercial	30%	39.6	5000	8018
Sub Total				**16250**
GDA				
Saleable Area		**87.7**		
Residential (GH)	40%	35.1	2200	3123

161

Project Beneficiaries	Saleable Area		Unit Rate	Value
	Land Use	in acres	In Rs per sqm	in Rs. Lacs
Commercial (50% saleable, as part of area would be left for green belt)	60%	26.3	4000	4258
Sub Total				**7381**
Total				**69248**

Total Value Realisation, post construction of road would be approx. Rs 700 crores (unit rates assumed are conservative, given the pricing pattern in Ghaziabad).

The value of land under road is estimated @ Rs. 350 per sqm and its approx. Rs. 800 Lacs. However, it is suggested to subsidize the land at fixed license value of Rs 20 per sqm, and charge BOT operator as 5% of toll collection from the project. Net present value of 5% toll collection for 20 years and 100% toll collection for next ten years discounted @ 10% gives the land value recovered from road alone is Rs. 1164 Lacs and Rs 45.00 lacs towards license fee (which also gives an yield of ~20% in the form of dividend). Therefore this approach is win - win proposition for developer as well as Concessioning Authority.

Indicative, Pricing Pattern in Ghaziabad is given in table below:

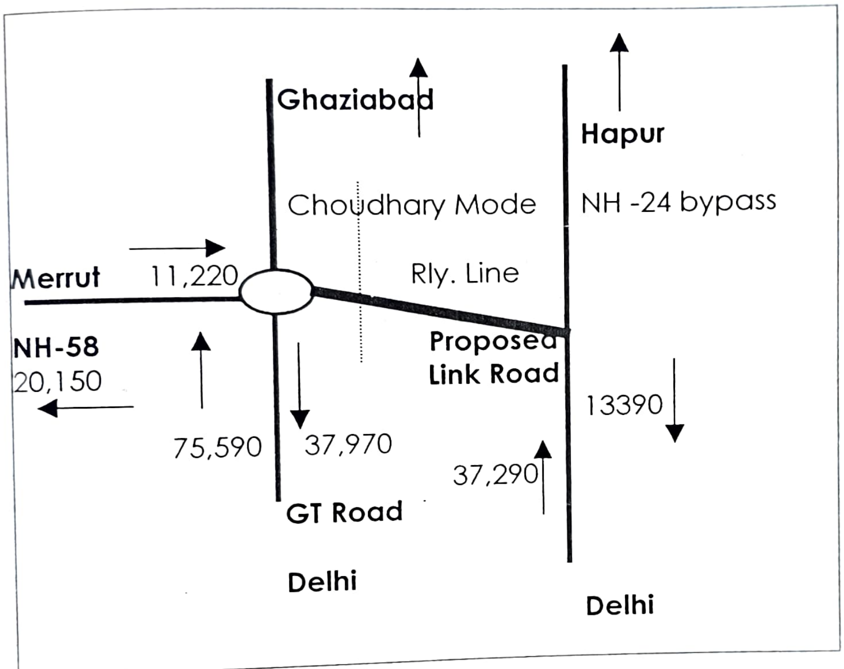
Road Corridor	Location	Locality	Rate (sqyds)	
			Residential	Commercial
Anand Vihar Bus Terminal – Dabur				
	Right	Kaushambi	8000	15000
Dabur -Mohan Mekins Road				
	Right	Vaishali	6000	10000
	Right	Vasundhara	4500	8000
	Left	Parsavanth	4500	
GT Road	towards Delhi			
	Right	Lajpat Nagar	4000	2500
	Towards Ghaziabad	Mahindra Tower area		10000
NH-24 bypass	Left (along NH)	Indirapuram	3500	6500
	Interior(s)		2500	
		Pratap Vihar	2500	5000
Shipra in 1998			~ 1900 per sqm	

162

Other benefits of constructing Link road:

- Project will decongest the GT road corridor and traffic leading to Delhi via Mohan Meakin and existing two lane RoB leading to Dabur Chowk. New project will establish faster and decongested route to South and South West Delhi, as well, will provide better connectivity with NOIDA
- CA would enjoy the complete benefit and revenues after concession period

Indicative PCUs on T Junction (Merrut Junction)



* *All figures are in PCUs*

As per JBIC (Japan Bank of International Corporation) study report; key statistics on traffic pattern at the two junctions is as follows:

As per JBIC Study	1998	2001
GT Road		
Peak Traffic		
Towards Ghaziabad	6432	7559
Towards Delhi	3391	3797
Av Daily Traffic		
Towards Ghaziabad	64320	75590
Towards Delhi	33910	37970

As per JBIC Study	1998	2001
NH-24 Bypass		
Peak Traffic		
Towards Hapur	2647	3729
Towards Delhi	1095	1339
Av Daily Traffic		
Towards Hapur	26470	37290
Towards Delhi	10950	13390
NH-58		
Peak Traffic		
Towards Meerut	1431	2015
Towards Junction	1012	1122
Av Daily Traffic		
Towards Meerut	14310	20150
Towards Junction	10120	11220

4.0 Probable Development options

The most obvious route for such inevitable project to happen should have been pure public funding route i.e either of city authorities (GDA or GNN) takes up this project. But due to paucity of funds with both these agencies and non-availability of grant from State or Union Government, the other alternative funding routes needs to be explored.

The Public Private Partnership (PPP) is the only way out to seek the logical conclusion to the conceived project. One of the most tried and tested PPP format in road development is concession or Built Operate and Transfer (BOT) scheme. The Government apart from private financing for the project also gets the benefit of private sector operational efficiency. The private sector entity in return takes charge of revenue from the road by virtue of tolling it. The link road with its statistics has been evaluated against various variants of BOT format to zero down to final project structure and the process of selection of potential BOT operator.

a) Only Toll based approach

The tolling rights for the link may not fetch enough returns to the BOT operator because the traffic diversion to this tolled stretch would take time to stabilize to envisaged level. Moreover, levying higher toll charge would any way be a constraint on this connecting road. A quick look at the key financial indicators in this scenario reflects a unhealthy project from the private sector point of view.

164

P-IRR	E IRR	Div- IRR	DSCR (Yr-2)	DSCR (Yr-4)	DSCR (Yr-6)
9.1%	6.3%	8.7%	1.21	1.05	1.28

The project could only be made viable for private sector participation by offering incentives. One way of bridging the revenue shortfall would be to provide for the grant to the potential developer by CA .

b) Toll supported by Grant in Cash

Financially, a viable route protecting the interest of private sector player without GDA being exposed to total cash exposure of the tune of Rs 22 Crores. Concessioning Authority would contribute partially to the project in the form of grant component, in cash. This option is relatively better as the link road would tremendously spur up the real estate prices and which would ultimately benefit GDA, GNN and Housing board.

Grant in Rs. Lacs	P-IRR	E-IRR	D-IRR	DSCR (Yr-2)	DSCR (Yr-4)	DSCR (Yr-6)
1052	19.1%	21.8%	20.3%	1.89	1.56	2.01

c) Toll supported by Grant in the form of Development Right

Incase the aforementioned option fails then the third and last option left with GDA is to provide a patch of land for Group Housing or Commercial development, which in other words is a notional grant to make for the shortfall. Although CA has to forego with a piece of land, the present opportunity cost of land to GDA is insignificant vis-à-vis the land capital value scenario after the construction of road. For valuation purpose average land price has been assumed as Rs 1700 per sqm.

Area in acres	P-IRR	E-IRR	D-IRR	DSCR (Yr-2)	DSCR (Yr-4)	DSCR (Yr-6)
15.29	19.1%	21.8%	20.3%	1.89	1.56	2.01

Though bidder will make his own assessment (on land price) and quote for the area requirement, in case land valuation changes, given in the table below is the likely area that CA will give to developer in the form of concession.

Land Price Variation Rs/sqm	Area in acres
1000	25.99
1200	21.66
1400	18.56
1600	16.24
1700	15.29
1800	14.44
2000	13.00
2200	11.81
2400	**10.83**
2600	10.00
2800	9.28
3000	8.66
3200	8.12
3400	7.64
3600	7.22
3800	6.84

Though, this option will be favoured by the developer and this option is likely to attract different set of developer(s) viz. real estate developer as opposed to pure road contracting firms. The only disadvantage of this option w.r.t to CA is how these three beneficiaries will allot one contiguous piece of land to developer.

Alternatively, mix of grant in cash and development right can also be adopted, but this will make the understanding between two parties more complicated and the sheer size of project does not warrant this.

5.0 Suggested Project Structuring

Having evaluated the development options that CA has it is suggested to follow the toll supported by Grant in cash option.

The Principal Parties Involved

1. Concessioning Authority (CA) : UP Housing Board, GDA and GNN will constitute the CA as these three agencies are key beneficiaries
2. Concessionaire: Concessionaire will be the selected BOT operator for the project
3. The Concession for the Project will be granted by CA to the Concessionaire
4. Concessionaire in turn is free to form JV with relevant parties for construction, O&M, toll collection, FIs and identify other equity partners in the project

5. CA will take equity stake in the project to the tune of Rs. 45 Lacs (subsidized land acquisition rate @ Rs. 20 per sqm, balance cost of acquisition would be recovered from the sale of land along the road by respective beneficiaries), this equity value is likely to translate in 8-12% of equity stake in the project

Obligations of Concessioning Authority

1. Hand over the physical possession of the Project Site and enable access to the Site, free from Encumbrances
2. Concessioning Authority will offer land at subsidized rate @Rs 20 per sqm as one time license fee to the concessionaire
3. To make project viable purely on toll basis CA will offer grant to the potential bidder(s), therefore bid variable for this project will be grant sought by the operator, who so ever quotes lowest grant, will we declared as the successful bidder and CA will enter into concession agreement with the bidder
4. CA will give exclusive right to collect toll at prefixed toll rates to the potential developer
5. Concession period for the project is 20 years after 20 years road will be transferred back to CA
6. Assist and provide all reasonable support to the Concessionaire in obtaining Applicable Permits;
7. Upon written request from the Concessionaire, assist the Concessionaire in obtaining access to all necessary infrastructure facilities and utilities, including water, electricity and telecommunication facilities at rates and on terms no less favourable to the Concessionaire than those generally available to commercial customers receiving substantially equivalent services;
8. Assist that no barriers are erected or placed by GoUP or any Governmental Agency on the Project Highway except on account of any temporary law and order situation or upon national security considerations
9. Assist the Concessionaire in obtaining necessary assistance to regulate traffic on the Project Highway subject to and in accordance with the Applicable Laws;
10. Assist the Concessionaire in obtaining Police assistance from GoUP against payment of prescribed costs and charges, if any, for traffic regulation, patrolling and provision of security on the Project Highway
11. Make such installment of the grant available for disbursement as accepted in the Bid, within 30 days of it's becoming due for payment to credit of "Project Construction Escrow Account".

Key Obligations of Concessionaire

1. Build operate and maintain the road during concession period
2. 5% of toll collection will be transferred to the CA on monthly basis
3. undertake Debt Service Payments in accordance with the Financing Documents
4. levy and collect Fees from users of the road at the rates set forth in the Fee Notification and regulate the traffic on the road in accordance with the Applicable Laws

Traffic Forecasts

Since no detailed studies have been carried out for this specific project, requires detailed O&D study at the junction and on NH 24, study output of JBIC study has been looked out for feasibility purpose and conservative estimates have been taken for Link Road. In any case ultimately it is the developer(s) projections that matters as he is taking the business risk. In the first year of operation(s) 7000 PCUs have been assumed. Potential bidders will be carrying out all the detailed studies. Extract of JBIC study is covered in section 3 of this report, also detailed in the Annexure (Feasibility Report)

Toll Rate(s)

Since this project will not only be establishing the link between NH-24 and NH-58, it will provide access to the residential development along this corridor. Therefore, strategy suggested for this project is to attract more volume and provide this as convenience link to the commuters, keeping this in mind toll rates have been kept very low i.e. Rs. 6.0 per trip per PCU. Toll rate for other vehicles would be as follows:

Category of Vehicles	in Rupees*
Car / Jeeps / Vans / Taxis	6.00
LCVs, Mini van and Mini Truck	9.00
Trucks	18.00
Buses	18.00
Multi Axle	27.00
2-Wheelers	3.00

* at Today's Price, 2003

Nominal growth rate has been assumed in toll rate viz. 5%.

Project Cost

Construction cost for Project has been assumed on the basis of N.H. DN.PWD Ghaziabad's estimates, estimate has been corrected for today's

cost. Given in the table below are the cost estimate for Link road and time frames for construction of road has been assumed as one year.

COST VARIABLES	Project Cost in Rs. Lacs
Land Acquisition	45.6
Construction Cost	**1659**
Construction of road	1062
Construction of Bridge and Culvert	53
Railway Under Passage	504
Construction of Junctions	25
Toll Plaza + Admn. building	6
Software and Instrumentation for tolling	5
Drainage and Protection Works	5
Total Construction Cost	**1659**
Establishment / Pre-operative	33.18
Insurance Legal & Mortgage	24.89
PMC and Technical Fees, DPR, IE and other Studies	99.55
Agency Cost for RUB	50.35
Project Development Cost	25.00
Mobilisation charges / Financial Charges	82.96
Total Pre-operatives	**315.9**
Contingency (@ 5%)	83
Contingency	**83.0**
Sub Total Project Cost	**2104**
Interest During Construction	50
IDC	**50**
Total in Rs. Lacs	**2154**

Project Financing

The key factors in ensuring the success of the BOT Project, essentially relate to the availability and sustainability of projected cash flows over the tenure of the concession period. The cash flows, in turn, depend on the realisation of traffic projections, as well as the ability of the concessionaire

to levy and collect the project toll revenues. These two factors are extremely critical and have served to provide the framework for the proposed financing structure

Leverage

In the Indian context, infrastructure projects have hitherto been largely developed and financed by the Government, and there is little private sector experience in funding such projects. To achieve high levels of gearing, it is also necessary to have access to debt, which is of a maturity comparable to that of the project payback. However, such long term debt is typically not accessible in India.

Since this project because of low traffic volume is not sustainable primarily on traffic has been structured in way that CA gives some grant (grant will be the bid variable for project) and balance would be subjected to debt and equity structuring.

Keeping in view the above factors and based on the cash flows generated by the Project, a debt equity ratio of 65:35 has been selected for project financing. This translates into a grant, debt and equity component as follows:

Suggested Funding Pattern	Amount in Rs. Lacs
DEBT	717
EQUITY	385
GRANT (Bid variable could be low or high)	1052
TOTAL FUNDING	**2154**

Possible Shareholding Pattern	% Share	Rs. Lacs
GDA / Other Govt. body (in the form of land) (Could vary from 8-12%, depending on the final structure adopted by concessionaire)	10%	38.53
BOT Operator	50%	192.65
O&M Agency	10%	38.53
Any Other	30%	115.59
Total		**385.30**

Debt

The concessionaire will structure the debt instruments. All debt would be serviced entirely out of toll revenues, after meeting the operation, maintenance and other administrative expenses of the SPV. Lenders would be secured by a recourse to the project assets and revenues. In the event of inadequate revenue streams from the project, the concessionaire's right to levy tolls would be assigned to the lenders. Average cost of debt assumed for feasibility is 14%, and we leave the flexibility of bargaining further with the developer and this aspect will get clarified further once the project reaches the financial closure.

Fiscal Benefit to the Concessionaire

Any enterprise carrying on the business of developing, maintaining and operating any infrastructure facility gets the tax holiday of 100% of the profits and gains derived from such business for initial period of 10 years. This benefit is available for any 10 consecutive assessment years falling within a period of 15 assessment years in which the Company begins operating and maintaining the infrastructure facility.

Key Financial Indicators

Key Assumptions:

Variable	Assumption
PCUs in first year of operation	7,000
Concession Period	20 years
Toll rate per PCU	Rs 6.0 / trip
Growth Rate in traffic	3.5%
Inflation in toll rate	linked to CPI, (assumed as 5%)
Debt Equity Ratio	1.86
Cost of Debt	14%
Moratorium Period	3 years
Repayment Period	8 years
Grant assumed, to make project viable	Rs 10.50 crores

Key output of Financial Feasibility (Detailed separately in Annexure to this report)

171

Variation of returns to project, equity and dividend with respect to concession period are as follows:

Concession Period	Project-IRR	Equity-IRR	Dividend-IRR
30 years	20.4%	23.4%	22.1%
25 years	19.9%	22.8%	21.5%
20 years	**19.1%**	**21.8%**	**20.3%**
15 years	17.2%	19.0%	17.9%
12 years	14.5%	13.9%	12.4%

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

	Yr-2	Yr-4	Yr-6	Yr-8	Yr-10
DSCR	1.9	1.6	2.0	2.5	3.5

6.0 Conclusion and Steps Ahead

Given the above elaboration on need of the project, options available and constraints, our recommendation is to take forward the project on BOT basis with grant as bid variable. In this option concession period will be fixed as 20 years. Whosoever bids the lowest grant gets the project. The preliminary financial analysis indicates, Concessioning Authority may have to give approx. Rs. 10.5 crores as grant to the bidders to make project viable for them.

Though it has been indicated to us that land under road should be made part of project cost, means increase the project cost by Rs. 28 crores as per GNN's estimate, if this land is loaded on project cost grant component in the form of cash will be as high as Rs. 38 crores or give mix of land and grant. As such it is not advisable to load this land on project cost and should be transferred to developer at nominal license fee (Rs 20 per sqm)., which will be converted into equity component in the SPV formed by concessionaire.

Key beneficiaries of this link road would be GNN, Housing Board and GDA, once this road is constructed entire corridor all along would be available for property development, today this site does not have access, therefore it is in the interest of all beneficiaries to contribute land at subsidized cost and give grant in the proportion of the benefits that each beneficiary will have from property development. Land cost of area under road should be loaded on the property development along the road and recovered from the end user(s), indirectly (Like it is done in the development of any city, calling it EDC).

Looking at the value realisation from the project, road development will unleash approx Rs. 700 crores to beneficiaries from this project. Grant

committed by Concessioning Authority to concessionaire would be as follows:

UP Housing Board	:	65%
Ghaziabad Nagar Nigam	:	25%
Ghaziabad Development Authority	:	10%

Since Grant will be the absolute value quoted by bidder, it would be paid to concessionaire by the respective beneficiaries.

Ghaziabad Development Authority
Vikas Path, Ghaziabad

INVITES PROPOSALS FOR DEVELOPMENT OF LINK ROAD BETWEEN NH-24 BYPASS & NH-58 ON BOT BASIS

The Project...

Ghaziabad Development Authority (GDA) invites bids from reputed Construction Firms and Project Developers for undertaking the *Development of a Link Road between NH-24 Bypass and NH-58* on Build, Operate & Transfer (BOT) basis by giving to the selected Bidder. The Preliminary Project Information Report (PPIR) prepared by GDA's Project Development Consultant (PDC), Feedback Ventures Pvt. Ltd. would be made available to the bidders as part of the bid document.

Name of Project & Brief Description	Construction Cost	Period of Construction	Bid Document Date of Issue	Last date & time of Receipt of Bid
Development of 4-lane divided link road between NH-24 bypass and NH-58	Rs.20 crores (approx.)	12 months	17th Feb. 2003	10th March 2003, 1500 hrs in the office of Chief Architect & Town Planner, GDA

SCOPE OF WORK: • Design, Finance, Build, Operate and Maintain the road and Road under Bridge (RuB)
• Collection of Toll.

BID DOCUMENT: The Bid Document consists of the following:

Parts	Contents
Part I	• Invitation for Bid. Instruction to Bidders and Evaluation Criteria
Part II	• Draft Concession Agreement and Schedules to the Concession Agreement
Part III	• Preliminary Project Information Report (PPIR). However, the bidders are advised to carry out their own due diligence, as may be necessary for the formulation of their proposals.

PROCUREMENT OF THE BID DOCUMENT: The Bid Documents could be obtained from 17th February, 2003 onwards from the addresses mentioned below, by submitting a Rs.5,500/- (Rs. 5000/- for document + Rs. 500/- Trade Tax) in the form of a single crossed demand draft (non-refundable) drawn in favour of "Secretary, Ghaziabad Development Authority" payable at Ghaziabad.

For any further enquiry, please contact :

Mr. Bharat Bhushan
Chief Architect Town Planner,
Ghaziabad Development Authority,
Vikas Path, Ghaziabad.
Phone : 0120-2793073
Fax : 0120-2791078

Mr. Kapil Singhal
Feedback Ventures Pvt. Ltd.
7, Local Shopping Centre, Panchsheel Park,
New Delhi-110017.
Phone No. : 011-26495766 to 768 Ext. 505
09810500144, Fax: 011-26495765

The Bid Documents could also be obtained by post/courier upon a written request accompanied by the cost of the document and an additional amount of Rs. 1,000/- towards packaging and postal charges. GDA or PDC will not be responsible for any delay, loss or non-receipt of Bid Document sent by post/courier.

PRE-BID CONFERENCE : A pre-bid conference for the project will be held on 25th February 2003 at 1500 hours in the Conference Room (1st Floor) of Ghaziabad Development Authority.

Mr. U.N. Thakur
Secretary

Mr. Prashant Trivedi
Vice Chairman

A Beautiful City, Our Commitment

1740

This Memorandum of Understanding (MoU) is being executed on the 12th day of February 2003,

Between

Ghaziabad Development Authority, whose office is at Vikas Path Ghaziabad **(hereafter referred to as "GDA")**,

And

M/s. Feedback Ventures Pvt. Ltd., : Project Development Consultant (PDC) whose office is at Feedback House, 7, Local Shopping Complex, Panchsheel Park, New Delhi 110017 **(hereafter referred to as "Feedback")**, for the

"Selection of developer for the development of Link road (NH-24 and NH-58), on Built, Operate and Transfer (BOT) basis."

1. Scope of Work

Feedback, in its role as the Project Development Consultant (PDC) to GDA, proposes to provide the following services:

A) First Set of Activities

- ❑ Project Structuring.
- ❑ Decide on bid variable and concessions.
- ❑ Preparation of pre-feasibility, to understand the viability of this project.

B) Second set of activities

- ❑ Develop the pre-qualification criteria (Technical); prepare RFP and Draft Concession agreement.
- ❑ Invite technical and financial bids on behalf of the authority.
- ❑ Carry out marketing of the project, approaching the key developers and convincing them to participate in the bid.
- ❑ Organise Pre-bid conference.

C) Third set of Activity

- ❑ Bid evaluation and present / submit recommendation(s) to GDA.
- ❑ Issue of LOI to successful bidder.

D) Assist GDA in negotiation and signing of Joint venture agreement, lease agreement and concession agreement with selected BOT operator

- ❑ Signing of Concession agreement.

2. Fee Structure

In consideration of the services to be performed by Feedback under this MOU, GDA shall make to Feedback such payments and in such manner as provided below.

2.1. Payment Schedule

In consideration of the services outlined above, GDA shall pay fee Rs. 5.00 lacs (Rs. Five lacs only) (Lump sum), inclusive of all taxes and charges as per schedule given below:

Key Milestones for disbursement of payment	Amount *
A) On completion of first set of activities as indicated above.	Rs. 2.5 Lakhs (Two lakh and fifty thousand)
B) On completion of second set of activities as indicated above.	Rs. 1.5 Lakhs (One lakh and fifty thousand)
C) On completion of third set of activities as indicated above.	Rs. 1.0 Lakh (One lakh)
D) Success Fee: on signing of concession agreement	1% of Project cost

* service tax shall be paid extra

All payments by GDA to Feedback would be made within seven days of submission of the documentation (as mentioned in table above). The fee mentioned above is inclusive of all the taxes (other than Service tax) and any tax liabilities that are applicable as on the date of signing of this MOU. If any new taxes are imposed (as a result of changes in legislation / Government notifications, etc.) with specific reference to this assignment, they would be paid by GDA in addition to the above-mentioned fees.

All payments shall be made by way of cheque or demand draft, payable in Delhi, in favour of "**Feedback Ventures Pvt. Ltd**".

At any stage of study, if insisted by Developer, for any detailed engineering works like design of road, RUB, alignment survey, soil investigation. etc. GDA will make payment(s) as per actual to the outsourced agency.

Feedback would not be responsible for any delay caused in issuance of LOI or signing of concession agreement etc. or any other activity not attributable to Feedback. Moreover, on account of this no payment will be withheld by GDA.

However, if under any circumstances if the event of signing concession agreement takes more time, Feedback will claim the success fee when ever the signing of concession agreement takes place, irrespective of any time limit.

2.2. **Success Fee**

A success fee would be charged extra for the successful completion of the selection and signing of the concession agreement. ***The success fee would be 1.00%*** (One percent) of project cost. The project cost for the purpose of this calculation would be with following exclusions:

- Land acquisition cost

- Project Development cost (Fee of Feedback)
- Any real estate development carried out by developer, under development right. (if provided)

The Project development fee and Success fee shall be payable to Feedback by GDA, who in turn will collect it from BOT operator to GDA as may be detailed out in the concession agreements, to be signed between GDA and BOT Operator.

The success fee would be payable immediately on the signing of the joint venture agreement / lease agreement / concession agreement (or any other documents) between GDA or any Department / Officer of GDA and Private sector promoter / Developer / Licensee. This success fee shall not be adjustable against the retainer ship fee or any other fee payable to Feedback under this agreement.

2.3. **Out of Pocket Expenses (OPEs)**

The out-of-pocket expenses quoted above would be inclusive of the fees to be paid to the third party advisers such as consultants for any primary and field investigation (traffic, soil investigation, alignment survey...), lawyers, insurance advisers and independent engineers, etc., if appropriate and if required to be paid after obtaining Vice Chairman's (GDA) prior approval. These expenses, if any, shall be payable directly by GDA to these third party advisers.

In this particular case out of pocket expenses would be production of document(s), release of an advertisement to invite bid, organizing pre bid conference meet in Ghaziabad, expenses (Boarding, lodging and local conveyance. traveling etc) for any outstation visit other than Ghaziabad and Delhi will fall in this category (OPE) etc. These OPEs will be reimbursed to Feedback within seven days of submission of bills.

3. **Operating Relationships**

3.1. The entity to act on behalf of Feedback to exercise all its rights and obligations towards GDA under this MOU would be the designated official of, Feedback Ventures Pvt. Ltd. and the entity on behalf of GDA shall be the designated officer of Ghaziabad Development Authority.

3.2. The coordinating official to act on behalf of GDA through whom all interactions between Feedback and GDA shall be routed would be the designated officer of Ghaziabad Development Authority, and on behalf of Feedback the co-coordinating official would be designated official of, Feedback Ventures Pvt. Ltd.

3.3. Feedback would make a presentation to GDA on bid evaluation and recommendations.

3.4. Notices: Any notices, request or consent required or permitted to be given or made pursuant to this MOU shall be in writing. Any such notice request or consent shall be deemed to have been given or made and delivered in person to an authorised representative of GDA or Feedback to whomsoever the communication is addressed or when sent by registered mail, courier, facsimile to such party at the address specified below:

GDA : Ghaziabad Development Authority,
Vikas Path,
Ghaziabad (UP)

Feedback : Feedback Ventures Pvt. Ltd.
Feedback House,
7, Local Shopping Complex, Panchsheel Park
New Delhi 110017

4. Confidentiality Agreement

Feedback shall not disclose, except as required by law, order of the court or by any regulatory authority, any confidential information relating to GDA which they receive during the engagement. If Feedback is required by law, order of the court or by any regulatory authority to disclose information, GDA shall authorise in writing Feedback to disclose the information and to deliver the relevant documentation to GDA.

GDA would have the right of usage in any form and manner for all work already paid for by GDA.

5. Indemnity Clause

5.1. Each party shall, defend and hold the other, its agents and employees harmless from and against any and all proceedings, actions, damages suffered and third party claims arising out of breach by the other party of any of its obligations and statutory duties under this MOU.

5.2. Each party shall also indemnify the other against all actions by its officers, servants and agents that are detrimental for the other party.

6. Other Terms and Conditions

6.1. GDA shall co-operate fully with Feedback and will provide all the available information & data to fulfill the scope as outlined above. GDA will keep Feedback fully informed of all the material developments, strategies and discussions relevant to the Project.

6.2. Feedback would not be restricted from bidding and undertaking any assignments in the State of Uttar Pradesh falling outside the purview and scope of GDA and which have not been specifically prohibited by the terms of this MOU.

7. Termination Clause

7.1. Vice Chairman, GDA may terminate the engagement with one-month notice after payment of works and submissions made by Feedback, without serving any reason, by serving written notice on the other. A notice of termination may take effect immediately or on later date as it may specify. The parties shall be relieved from future performance of their rights and obligations under this MOU, other than those rights or obligations, which have accrued at the date of termination. The provisions of this MOU relating to confidentiality obligations, indemnification and Feedback's retainership fee' will survive any termination as set out in this section of the MOU.

7.2. In the event the engagement is abandoned by GDA / Government of Uttar Pradesh or the Government of India or any change of law were to prohibit any further activity of GDA, the payments already made to Feedback under this MOU shall not be refundable and shall be treated as Drop Dead Fee. GDA will however pay to Feedback all amounts of bills raised / to be raised subsequent to the occurrence of the above event for the work already done by Feedback, the amount of which shall be mutually agreed between the Feedback and GDA at a meeting held within 15 days of happening of the above event.

8. **Dispute resolution**

Any dispute, controversy or claim arising out of or relating to this memorandum of understanding (MOU), or breach or termination thereof, shall be amicably resolved through discussions between the GDA and Feedback. Failing which, the dispute may be settled under the Rules of Indian Arbitration & Reconciliation Act 1996. The said arbitrator/s shall have full power to open up, review and revise any decision, opinion, instruction, determination, certificate or valuation of the Feedback & GDA related to the dispute.

9. **Operation of the MOU**

GDA and Feedback recognize that it is impractical in this MOU to provide for every contingency, which may arise during the life of the MOU, and GDA & Feedback hereby agree that it is their intention that this MOU shall operate fairly between them and without detriment to the interest of either of them.

180

The Vice Chairman GDA shall have the powers to modify revise or change any of the clauses. The decision of the Vice Chairman GDA shall be final and binding on both the parties.

For Ghaziabad Development Authority

Bharat Bhushan
(Authorised Signatory)
Ghaziabad Development Authority
Date: 12th February 2003

Place- Ghaziabad

For Feedback Ventures Pvt. Ltd.

Kapil Singhal
Authorised Signatory
Feedback Ventures Pvt. Ltd.
Date: 12th February 2003

Place-Ghaziabad

Witnesses:

1)
SACHIN PANT
……………………………………
……………………………………

2)
V.K. Gupta
VINOD KUMAR GUPTA
……………………………………

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

मद सं0 64

खसरा नं0 389 ग्राम औरंगाबाद गदाना मोदीनगर के भू उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव:

खसरा नं0 389 ग्राम औरंगाबाद गदाना परगना जलालाबाद मोदीनगर का भू उपयोग मोदीनगर महायोजना के अनुसार कार्यालय उपयोग है। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि रकबा 5-3-13 बीघा के भू स्वामी श्रीमती ममता गोयल पत्नी श्री अजय कुमार गोयल द्वारा वर्तमान भू उपयोग कार्यालय से आवासीय भू उपयोग परिवर्तन की मांग की गई है। पक्ष द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के साथ प्रश्नगत भूखण्ड के आस पास की स्थिति दर्शाते हुए ले आउट प्लान भी दाखिल किया गया है जिसके अनुसार प्रश्नगत भूमि के आस पास अनाधिकृत रूप से आवासीय भू उपयोग ही हो रहा है।

पक्ष द्वारा यथा समय भू उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा किये जाने विषयक वांछित शपथ पत्र प्रदान किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग कार्यालय से आवासीय किये जाने हेतु शासन को प्रस्ताव भिजवाने हेतु अनुमति विषयक प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

JE 7.1.03

7.1.03
एम० के० मिश्रा
सहायक अभियन्ता

मद सं० 65

182

विषय : गोविन्दपुरम योजना में ई-ब्लाक एल0आई0जी0 भवनों के मूल्यांकन के सम्बंध में ।

गोविन्दपुरम आवासीय योजना में निर्मित ई-ब्लाक एल0आई0जी0 भवनों के तत्काल आवंटन योजना के माध्यम से विक्रय किये जाने हेतु बोर्ड बैठक दिनांक 07.06.2002 को निर्णय लिया गया है कि दिनांक 10.02.2000 के मूल्यांकन पर ही विक्रय हेतु दिनांक 31.12.2002 तक स्वीकृति प्रदान की गयी थी जिसके अनुपालन में तत्काल योजना में भवन विक्रय हेतु रखे गये तथा 35 भवनों का विक्रय किया गया परन्तु अभी भी 25 भवन विक्रय नहीं हो सके हैं । यदि इन भवनों की कीमत में ब्याज लगाकर इनका मूल्यांकन किया जाता है तो इनके विक्रय की सम्भावना नहीं है । क्योंकि उपरोक्त मूल्य पर ही भवन नहीं बिक पा रहे हैं ।

अतः दिनंक 10.02.2002 के बाद ब्याज फ्रीज करते हुए उपरोक्त मूल्यांकन पर ही दिनंक 31.03.2003 तक तत्काल आवंटन योजना की स्वीकृति बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में दी गयी है। अतः उक्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है । यह प्रस्ताव मद संख्या-6 गोविन्दपुरम एच0आई0जी0 डुप्लैक्स के अनुरूप है । कृपया प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत है ।

क्र0 सं0. 66

183

विषयः– गाजियाबाद जनपद स्थित मोदीनगर की महायोजना के अन्तर्गत ग्राम बेगमाबाद,बुढाना,औरंगाबाद,गडना की भूमि पर भू–उपयोग परिवर्तन औद्धोगिक से आवासीय / वाणिज्यिक में किये जाने के सम्बन्ध में ।

कृपया उपर्युक्त विषयक शासन के पत्र दिनांक 17 जुलाई, 2002, 18 अक्तूबर,2002 व 18 फरवरी–2003 के द्वारा यह निर्देश दिये गये थे कि प्रश्नगत प्रकरण निधारित प्रारूप पर भू–उपयोग औद्धोगिक से आवासीय / वाणिजिक पर अपनी स्पष्ट आख्या / संस्तुति प्रेषित करें । इस सम्बन्ध में शासनको अवगत करा दिया गया था । शासन द्वारा निर्देश दिये गये हैं कि उक्त प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड में रखकर शासन को निर्णय से अवगत कराया जाये ।

मोदी स्पिनिंग एण्ड विविंग मिल्स कं0 प्रा0 लि0 मादीपोन फाईवर फैक्ट्री के बराबर में खाली भूमि के रूप में है । जिसका भू–उपयोग महायोजना में लघु उद्धाग है । कम्पनी का यह कहना है कि औद्धोगिक विकास अनुभाग के पत्र संख्या 3627 / 77–3–2001–23मा0 /82 दिनांक 2 अगस्त 2001 के द्वारा उक्त भूमि को विक्रय हेतु शासन द्वारा अनुमति इस शर्त के साथ प्रदान की गयी है कि विक्रय से प्राप्त धनराशि इकाई दायित्वों के भुगतान या पुर्नव्यवस्था में में ही लगायी जायेगी । मोदीपोनी द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि मोदीपोनी फैक्ट्री प्रोफिट में होते हुए भी लोस में जा रही है क्योंकि उन्हें ब्याज के रूप में ऋण की बडी धनराशि वित्तीय संस्थाओं को ब्याज के रूप में दी जा रही है तथा आई0एफ0सी0आई0 द्वारा रिकवरी की कार्यवाही शुरू करदी गयी है । इस कारण पक्ष उक्त सरप्लस भूमि को विक्रय करके वित्तीय संस्थाओं से लिये गये कर्ज का भुगतान करना चाहता है । चूंकि मोदीनगर में औद्धोगिक इाकईयां लगने की सम्भावनाएं बहुत कम है, इसलिए पक्ष उक्त भूमि का भू–उपयोग लघु उद्धाग से आवासीय / वाणिज्यिक कराना चाहता है, जिससे कि उक्त भूमि को विक्रय कर कर्ज की अदायगी की जा सके । इस सम्बन्ध में पक्ष द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराने हेतु शपथ–पत्र भी दिया गया है ।

उक्त भूमि का क्षेत्रफल 85 बीघा, 2 बिस्वा, 10 बिसमांसी है जिसमें से 38 बीघा, 17 बिस्वा, 18 बिसमांसी भूमि आवासीय प्रयोग हेतु तथा 6 बीघा,4 बिसा,11 बिसमांसी भूमि वाणिज्कि के रूप में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित है । जिसकी स्थिति निम्नप्रकार है । उक्त स्थल के उत्तर में मोदीपोन फाईवर फैक्ट्री, दक्षिण में ग्रीन पटटी ,राजवाहा एवं वाणिज्य भू–उपयोग है । पूर्व में हापुड रोड तथा दक्षिण में आवासीय भू–उपयोग है ।

चूंकि मोदीनगर में धीरे–2 औद्धोगिक इाकईयां बन्द हो गयी हैं तथा भविष्य में भी औद्धोगिक इकाईयां लगने की सम्भावना कम प्रतीत हो रही है , अतः ऐसी स्थिति में प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय / वाणिज्यिक किये जाने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है । भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में प्राधिकरण को लगभग 75 लाख रूपये की धनराशि प्राप्त होगी । इस धनराशि से इन्फ्रास्ट्रक्चर के कार्य कराये जा सकेंगे

अतः भू–उपयोगसय परिवर्तन का प्रस्ताव बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ / अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

19.2.03

नियोजन अनुभाग

184

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष महोदय / Chm

कृपया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–02–2003 का कार्यवृत्त तैयार कर अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

21.02.03

(यू0एन0ठाकुर)
सचिव

21/2/03

21/2/03

OSD(A) / Hc / cc (प्रशा.)

21.2.03

183

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–02–2003 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 90वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 20–02–2003 को सम्पन्न हुई, जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों एवं सदस्यों द्वारा भाग लिया गया : –

1– श्री जी0गणेश, अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,गाजियाबाद ।
2– श्री जयशंकर मिश्र, सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0शासन,लखनऊ।
3– श्री प्रशान्त त्रिवेदी, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।
4– श्रीमती स्मिता चौधरी, विशेष सचिव, सचिव, वित्त विभाग, उ0प्र0शासन, लखनऊ के प्रतिनिधि ।
5– श्री एस0एल0 गोयल,अधीक्षण मुख्य अभियन्ता, जल निगम, गाजियाबाद (प्रबन्ध निदेशक, जल निगम के प्रतिनिधि) ।
6– श्री आशीष कुमार मेहरोत्रा, सदस्य नामित, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
7– श्री राजेन्द्र त्यागी, सदस्य (गैर सरकारी)(नगर निगम, गाजियाबाद), गा0वि0प्रा0 ।
8– श्री चन्द्र प्रकाश अरोडा सदस्य (गैर सरकारी) (नगर निगम, गाजियाबाद),गा0वि0प्रा0।
9– श्री शील गोस्वामी, सदस्य (गैर सरकारी)(नगर निगम, गाजियाबाद), गा0वि0प्रा0 ।
10– श्री यशपाल धामा, सदस्य(गैर सरकारी) (नगर निगम, गाजियाबाद), गा0वि0प्रा0 ।

बैठक प्रारम्भ से पूर्व नए सदस्यों का परिचय एवं सभी उपस्थित सदस्यगणों का स्वागत करते हुए बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ हुई एवं विचार विमर्श उपरान्त निम्नवत् निर्णय लिये गये : –

क्रम सं0	मद	निर्णय
1	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 30–11–2002 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	बोर्ड बैठक दिनॉक 30–11–2002 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गई ।
2	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 30–11–2002 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	बोर्ड बैठक दिनॉक 30–11–2002 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी । अनुपालन आख्या दिनॉक 30–11–2002 के मद संख्या –5 के क्रम में बोर्ड द्वारा पुनः निर्देश दिए गए कि आगामी बोर्ड बैठक में बैलेंस शीट एवं मैनेजमेंट आडिट रिपोर्ट अद्यावधिक सूचना तैयार करते हुए प्रदर्शित की जाए । अतिरिक्त मदों की कार्यसूची –विषय संशोधित एवं शुद्धि पत्र के पृष्ठ संख्या–123 को संज्ञान में लेते हुए मद संख्या '6 एवं 6ए की अनुपालन आख्या के संलग्नक का भी अवलोकन किया गया । 50 क्यूसेक गंगाजल के अन्तर्गत जल निगम की सी0डी0पी0 शाखा द्वारा जो पाईप्स लगाये जा रहे हैं,, उनकी गुणवत्ता की जॉच श्रीराम टैस्ट हाऊस

186

		, दिल्ली से भी करा ली जाए तथा निर्माता कम्पनी से भी पाईप्स के मार्का व गुणवत्ता के बारे में प्रमाणीकरण पत्र प्राप्त कर लिया जाए ।बोर्ड को कार्य की 70 प्रतिशत तक पूर्ण हो जाने के बारे में अवगत कराया गया । निर्देश दिए गए कि जलापूर्ति माह मई,2003 के प्रथम सप्ताह तक प्रारम्भ हो जाए । अधीक्षण अभियन्ता, जल निगम द्वारा अवगत कराया गया कि 50 क्यूसेक गंगाजल योजना के अन्तर्गत मुख्य योजना का निर्माण कार्य अप्रैल, 2003 तक पूर्ण कर लिया जायेगा । इस हेतु जो धनराशि जल निगम को प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी है, उसके उपयोगिता का प्रमाण पत्र गा0वि0प्रा0 को जल निगम द्वारा उपलब्ध कराया जायेगा ।बैठक में यह भी निर्देश दिए गए कि 50 क्यूसेक गंगाजल योजना के सम्बन्ध में उपरोक्त संस्थाओं का तीन मिनट का कम्प्यूटर प्रदर्शन आगामी बोर्ड बैठक में किया जाए ।
3	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति का संक्षिप्त विवरण ।	बोर्ड द्वारा प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति अवलोकित करते हुए इस सम्बन्ध में अधिकारियों द्वारा किए गए प्रयासों की सराहन की गयी ।शासकीय ऋण की देयता व शासकीय विभागों पर प्राधिकरण की बकाया राशि के समायोजन के सम्बन्ध में भी प्रभावी रूप से कार्यवाही सुनिश्चित की जाए ।
4	मूल्यॉकन प्रकिया के परिवर्तन के कारण एक ही समय अन्तराल में आवंटित समान क्षेत्रफल एवं लोकेशन के भवनों के अन्तिम मूल्य में आ रहे अन्तर के समाधान हेतु ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
5	वैशाली एवं कौशाम्बी योजना में रिक्त भवनों का पुर्नमूल्यॉकन ।	वैशाली एपार्टमेंट योजना के सन्दर्भित रिक्त दो व तीन कमरे के भवनों के प्रदर्शित मूल्य में 30 प्रतिशत की छूट व प्रस्तावनुसार ब्याज फ्रीज करते हुए प्रस्ताव स्वीकार किया गया । इसी प्रकार कौशाम्बी योजना के स्कीम कोड 630,640,650 श्रेणी के सन्दर्भित रिक्त भवनों के प्रदर्शित मूल्य में भी 30 प्रतिशत की छूट

187

		व प्रस्तावनुसार ब्याज फ्रीज करते हुए प्रस्ताव स्वीकार किया गया । इस योजना के कोड 610 व 620 के सम्बन्ध में चूँकि बोर्ड के समक्ष कोई छूट आदि प्रस्तावित नही है, किन्तु चर्चा के दौरान यह निर्देश दिए गए कि इन रिक्त भवनों के मूल्यॉकन में भी उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जाए ।रिक्त भवनों के निस्तारण का प्रयास पारदर्शिता के साथ खुली निविदा व बल्क के आधार पर कर लिया जाए ।
6	गोविन्दपुरम योजना में जे0ब्लाक एच0आई0जी0 डूप्लैक्स भवनों के मूल्यॉकन के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
7	प्राधिकरण की अमितव्ययी सम्पत्ति के निर्धारित किये गये वर्ष 2000 के मूल्य पर 31–3–2003 तक क्रय किये जाने की दशा में विशेष आफर दिये जाने के सम्बन्ध में ।	इस शर्त के साथ प्रस्ताव स्वीकार किया गया कि मूल व नामित दोनों किरायेदारों को प्रस्तावनुसार सुविधा प्राप्त होगी ।
8	गोविन्दपुरम योजना में देय धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा कराये बिना रजिस्ट्री कराने के प्रकरणों में सब्याज/बिना ब्याज धनराशि जमा कराने के विषय में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । प्रस्ताव में उल्लिखित सभी प्रकरणों में जिनमें प्राधिकरण में धनराशि जमा किये बिना ही फर्जी रसीद के माध्यम से धनराशि जमा दिखाकर फ्री होल्ड रजिस्ट्री करा दी गयी है अथवा रजिस्ट्री नहीं हुई हैं, सम्बन्धित क्रेता से बिना ब्याज धनराशि जमा करा ली जाये तथा रेक्टीफिकेशन डीड/ फ्री होल्ड डीड करा दी जाए । आर्थिक क्षति पूर्ति के सम्बन्ध में दोषियों से वसूली के सम्बन्ध में आर0सी0 भी जारी की जाए ।
9	संजयनगर योजना में रिक्त भवनों के मूल्यॉकन के सम्बन्ध में ।	अतिरिक्त मदों की कार्य सूची –विषय संशोधित एवं शुद्धि पत्र –पुष्ठ संख्या 123 को भी संज्ञान में लेते हुए प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
10	कौशाम्बी योजना में रजिस्ट्री में गति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
11	इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड–3 में विभिन्न स्तरों तक अर्द्ध निर्मित एम0आई0जी0 एवं मिनी एम0आई0जी0	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । मोड आफ पेमेंट में 2 छःमाही किश्तों तक की अवधि को ब्याज मुक्त रखा जाए व शेष छःमाही किश्तें 15

	भवनों के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	प्रतिशत ब्याज सहित रखी जाए ।
12	पटेलनगर योजना में निर्मित 90 एच0आई0जी0 भवनों के बढे हुए कीमत पर ब्याज पर छूट दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । आवंटियों को किस स्तर पर बढे मूल्य की सूचना भेजे जाने में विलम्ब हुआ, की जॉच कर रिपोर्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत की जाए ।
13/13	इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड में अर्द्ध निर्मित के–होम टाईप भवनों के मोड्यूल्स के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	अतिरक्त मदों की कार्य सूची – विषय संशोधित एवं शुद्धि पत्र के पृष्ठ संख्या 123 को संज्ञान में लेते हुए इन्दिरापुरम योजना में ग्रुप हाऊसिंग भूखण्डों हेतु प्रस्तावित रू0 5400 /– प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि मूल्य लगाते हुए तथा मूल निर्माण लागत जोडने पर मूल्यांकन करते हुए सील्ड बिड के आधार पर इन अर्द्धनिर्मित के–होम टाईप भवनों के माड्यूल्स का निस्तारण किया जाए । पैकेज के रूप में मोड आफ पेमेन्ट में दो साल के अन्दर छःमाही भुगतान करने पर 9.5 प्रतिशत की दर से ब्याज लगाया जाए तथा यदि 6 महिने के अन्दर सम्पूर्ण धनराशि का भुगतान कर दिया जाए तो उस दशा में 20 प्रतिशत की छूट दे दी जाए । आवासीय के साथ साथ अन्य भू उपयोग की अनुमन्यता इस शर्त के साथ प्रदान की जाती है कि जोनिंग रेगूलेशंस में प्राविधानित नियमों के अन्तर्गत यह उपयोग हों ।
14	प्रताप विहार सैक्टर –12 एवं सैक्टर–11 जी ब्लाक में रिक्त पडी भूमि के विक्रय के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया तथा बोर्ड अवगत हुआ ।
15	लोनी क्षेत्र में एल0पी0जी0 लाईन के टर्मिनल हेतु हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लि0 द्वारा स्थल पर मानचित्र स्वीकृति से पूर्व प्रारम्भ किये गये निर्माण पर लगाये गये शमन शुल्क न लिये जाने के सम्बन्ध में ।	चर्चा के दौरान उपाध्यक्ष के स्टेटमेंट को संज्ञान में लेते प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
16	बारात घर / उत्सव भवन के निर्माण हेतु मानकों का निर्धारण भवन निर्माण एवं विकास उप विधि के रूप में अंगीकरण करने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । जो बारात घर /उत्सव भवन वर्तमान में चल रहे हैं , के सम्बन्ध में अध्ययन कर लिया जाए तथा अध्ययन रिपोर्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत

189

		की जाए ।
17	गोल्फ कोर्स विकसित करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । प्रथम फेज में गा0वि0प्रा0 इन्फ्रास्ट्रक्चर फण्ड से कार्य करते हुए छः माह के अन्दर पूर्ण करायेगा तथा आगामी बोर्ड बैठक में सोसायटी के गठन, वित्तीय स्रोत के प्राविधान / विधान नियम एवं शर्तों को अनुमोदित करा लिया जाए ।
18	स्वैच्छिक शमन योजना के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	अतिरिक्त मदों की कार्य सूची –विषय संशोधित एवं शुद्धि पत्र के पृष्ठ संख्या 123 के क्रम में प्रस्ताव वापिस लिया गया ।
19	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में दैनिक वेतन / वर्कचार्ज पर कार्यरत कर्मचारियों को नियमित कर्मचारियों की भॉति समान कार्य के आधार पर समान वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में ।	बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए शासन को सन्दर्भित किए जाने के निर्देश दिए गए ।
20	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारियों को जिनके वेतनमान का अधिकतम रू0 10,500.00 है, को समयमान वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में ।	बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए शासन को सन्दर्भित किए जाने के निर्देश दिए गए ।
21	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर भेजे जाने वाले प्रशासनिक अधिकारियों को एवं अन्य उच्च अधिकारियों को शासनादेश अनुसार अनुमन्य से अधिक भवन भत्ता दिये जाने के सम्बन्ध में ।	अतिरिक्त मदों की कार्य सूची –विषय संशोधित एवं शुद्धि पत्र के पृष्ठ संख्या –123 को संज्ञान में लेते हुए प्रस्ताव मद संख्या –56 पर प्रस्तुत है ।
22	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत सहायक अभियन्ता वर्कचार्ज एवं अवर अभियन्ता वर्कचार्ज को वेतनमान का न्यूनतम वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाए ।
23	भूखण्ड संख्या –711 शालीमार गार्डन एक्स0–2 का भू– उपयोग आवासीय से व्यवसायिक / चिकित्सा सुविधा हेतु परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

24	कौशाम्बी योजना में 80 फुट चौडी सडक पर स्थित नर्सिंग होम भूखण्ड संख्या –1 का भू– उपयोग व्यवसायिक सह नर्सिंग होम किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
25	संजयनगर योजना में सडक के अधिक भाग का भू–उपयोग आवासीय किये जाने के सम्बन्ध में	भू– उपयोग परिवर्तित क्षेत्र के आस–पडोस के व्यक्तियों से भी अनापत्ति प्राप्त कर ली जाए एवं तदोपरान्त अगली बोर्ड बैठक में पुनः प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए ।
26	मै0 अंसल की अवन्तिका एवं चिरंजीव विहार आवासीय कालौनी में महायोजना मार्ग की चौडाई को संशोधित करने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाए ।
27	ग्राम प्रहलाद गढी को 24.1094 एकड भूमि का अर्जन प्रस्ताव लैप्स हो जाने के उपरान्त इसे पुनः अर्जन करने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी को कोई चार्जेज न दिए जाएँ तथा जितनी धनराशि का भुगतान भूमि अर्जित हेतु किया गया है, उसकी वसूली भी सुनिश्चित की जाए ।
28	बिन्सार को–आपरेटिव सोसायटी को इन्दिरापुरम अभय खण्ड –4 में मॉड्यूल्स –1 मीडिया टाईम्स की भॉति वाद के चलने की अवधि 11–8–99 से 20–10–2000 तक अक्टूबर–99 में जारी पेमेन्ट में प्रेषित शर्तों के अनुसार भुगतान विवरण आगे बढाने की स्वीकृति करने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
29	शाहदरा– साहिबाबाद – गाजियाबाद एवं तिलक ब्रिज व मिन्टो ब्रिज की दो कम्प्यूटर रेल कोरिडोर में उ0प्र0 सरकार की इक्विटी के रूप में प्रस्तावित रू0 61 करोड के अंशदान की व्यवस्था विषयक ।	प्रस्ताव पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इन्फ्रास्ट्रक्चर फण्ड से अपना हिस्सा रू0 15 करोड की धनराशि वहन करने हेतु बोर्ड द्वारा अनुमोदन किया गया ।
30	गाजियाबाद स्थित लोनी रोड के भूखण्ड संख्या – 95 कटोरी मिल के भू– उपयोग औद्योगिक से आवासीय किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव पर कुछ माननीय सदस्यगण को यह आपत्ति है कि यदि मास्टर प्लान में इस प्रकार औद्योगिक भूखण्डों से आवासीय भूखण्डों को परिवर्तित किए जाते रहेगें तो गाजियाबाद में उद्योग कुप्रभावित होगा । मा0

191

		सदस्यों ने शासन में भी अपनी आपत्ति भेजने को कहा । चर्चा के दौरान यह निष्कर्ष निकाला गया कि शासन की उद्योग नीति में बीमार ईकाईयों की समस्या के निराकरण के तौर पर यह निदान सम्भव है कि इनके भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय किया जाए । किन्तु इसके अलावा भी सार्वजनिक आपत्ति आमंत्रित कर आम जनता को सुनने का पूर्ण अवसर दिया जाए, वह भी परिवर्तन प्रकिया के अन्तर्गत । इस सभी आब्जर्वेशन के साथ प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किये जाने के निर्देश दिये गये ।
31	प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं में पार्क, ग्रीनवर्ज, सैन्ट्रल वर्ज के विकास एवं रखरखाव हेतु विभिन्न संस्थाओं को भूमि लाईसेंस पर दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाए ।
32	मै0 बाबा कन्स0प्रा0लि0 द्वारा निर्माणाधीन वैशाली योजना में गंगा टावर के कार्य में हो रही बचत के फलस्वरूप व्यवसायिक केन्द्र के ब्लाक –6 के अवशेष कार्य को इसी अनुबन्ध के अन्तर्गत पूर्ण कराने के सम्बन्ध में ।	आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित ।
33	उ0प्र0 विधान सभा / विधान परिषद के सदस्यों को प्राधिकरण योजना में भूखण्ड आरक्षित करने सम्बन्धी प्रस्ताव ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया आवंटन शासनादेशों के अनुरूप किया जाये ।
34	श्री महेन्द्र प्रताप सिंह , जन सम्पर्क अधिकारी को वेतन वृद्धि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
35	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारी / कर्मचारी को आर0जी0 स्टोनयूरोलिजिकल रिसर्च सैन्टर में ईलाज कराने पर भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
36	श्री राजचन्द, दै0वे0 चपरासी की पत्नी के ईलाज से सम्बन्धित मैडिकल बिलों का भुगतान के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

192

37	श्री प्रतोष कुमार शर्मा, अवर अभियन्ता के पिता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किए जाने विषयक ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
38	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत फैरोबाय का पदनाम फैरोबाय कम ब्लू प्रिन्टर किये जाने एवं वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
39	श्री सतीश त्यागी, दैनिक वेतन लिपिक की पत्नी के आपरेशन एवं ईलाज पर यशोदा अस्पताल को दी गई राशि रू0 1,00,000.00(एक लाख रूपए) की अनुमति प्रदान किये जाने विषयक ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
40	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत ग्राम मकनपुर खसरा नं0–282 परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद के विकल्प में जमीन आवंटन करने की मॉग पर विचार सम्बन्धित ।	आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित ।
41	गोविन्दपुरम आवासीय योजना में श्री तेजपाल सिंह को आवंटित भूमि का विकास व्यय कम किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
42	श्रीमती खालिदा शाहीन को शासन के निर्णय के अनुसार कौशाम्बी योजना में विकास शुल्क लेकर 1204 वर्ग मीटर भूमि आवंटन के सम्बन्ध में निर्णय हेतु प्रस्ताव ।	अवलोकित किया गया ।
43	श्री जय प्रकाश त्यागी ग्राम मकनपुर भूमि के सम्बन्ध में प्रस्ताव ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
44	50 क्यूसेक पेयजल योजना के अन्तर्गत कामन डिस्ट्रीब्यूशन प्वाइंट से इन्दिरापुरम , वैशाली एवं कौशाम्बी योजनाओं में पेयजल वितरण एवं सम्भारण सम्बन्धी कार्यों हेतु ऋण लिये जाने के सम्बन्ध में ।	अतिरिक्त मदों की कार्य सूची –विषय संशोधित एवं शुद्धि पत्र के पृष्ठ संख्या 123 को संज्ञान में लेते हुए प्रस्ताव वापिस लिया गया ।

193

45	एफ–7 गोविन्दपुरी, मोदीनगर के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव ।	आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित ।
46	वरदान सेवा संस्थान को भूमि आवंटन किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
47	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व ठेकेदारों के मध्य चल रहे आबीट्रेशन प्रकरणों में “ लास आफ प्रोफिट व ओवर हैड” निर्धारित करना ।	अतिरिक्त मदों की कार्य सूची –विषय संशोधित एवं शुद्धि पत्र के पृष्ठ संख्या –123 को संज्ञान में लेते हुए प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
48	श्री शिरडी सांई दिव्य ज्योति को आवंटित भूखण्ड जो निरस्त किया गया था, को बहाली विषयक ।	अतिरिक्त मदों की कार्य सूची–विषय संशोधित एवं शेद्धि पत्र के पृष्ठ संख्या 123 को संज्ञान में लेते हुए आगामी बोर्ड बैठक हेतु प्रस्ताव स्थगित किया गया ।
49	श्री गिरधारी लाल पाहवा, पत्रकार द्वारा प्रदत्त प्राथना पत्र के क्रम में ब्याज माफी विषयक प्रकरण ।	जितनी अवधि तक भवन में अवैध कब्जा रहा, उस अवधि तक के ब्याज पर छूट प्रदान करते हुए प्रस्ताव स्वीकार किया गया । तद क्रम में शासन को भी अवगत करा दिया जाए । इसी क्रम में यह भी निर्देश दिए गए कि खाली मकानों में अवैध रूप से रह रहे लोगों का सर्वे करा लिया जाए तथा खाली कराया जाये । प्राधिकरण के कर्मचारी यदि इस कुकृत्य में लिप्त हों तो उनके विरूद्ध कठोर कार्यवाही की जाए ।
50	भवन संख्या 9 / 22 एच0आई0जी0(सिंघल स्टोरी) वैशाली पर देय ब्याज पर छूट के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
51	कुंवर महावीर सिंह को इन्दिरापुरम योजना में आवंटित भूखण्ड संख्या एस0के0–2 /43ए0 के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । रू0 2500/ – प्रति वर्ग मीटर सैक्टर दर पर जो आवंटन है, वह नियमानुसार है ।
52	श्री राजन सिंह तोमर को आवंटित भूखण्ड संख्या ए–244 के सम्बन्ध में ब्याज में छूट के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
53	भूखण्ड संख्या–91 नवयुग मार्किट के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।

54	श्री मोहन कुमार को आवंटित भवन संख्या एन0के0–3/ 231 एच0आई0जी0(डूप्लैक्स)पर दण्ड ब्याज के माफी के सम्बन्ध में ।	केवल दण्ड ब्याज माफी का प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
55	राजकुँज योजना के अन्तर्गत भवन संख्या आर– 68 व आर–1 के साथ लगी रिक्त भूमि में सामुदायिक सुविधा के अन्तर्गत निर्माण करने की एवं ले आऊट में आंशिक संशोधन की अनुमति के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
56	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर भेजे जाने वाले अधिकारियों को शासनादेशानुसार अनुमन्य से अधिक भवन भत्ता दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाए ।
57	अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के आवास का डेमेज रेन्ट के भुगतान के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
58	श्री सुरेन्द्र कुमार त्यागी, पूर्व उद्यान निरीक्षक (अनुबन्ध) को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पुनः नियुक्त किये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
59	श्रीमती किरण देवी पत्नी स्व0 श्री अरूण कुमार राणा को मृतक सेवा आश्रित के रूप में अनुबन्ध पर रखे जाने विषयक।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
60	ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी तहसील दादरी जिला गौतमबुद्धनगर के अर्जन हेतु प्रेषित 248 एकड में से ए0एल0टी0 आवास सहकारी समिति उ0प्र0 परिवहन कर्मचारी आवास समिति व ईशासन इण्टरनेशनल एजूकेशनल सोसायटी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्रों पर निर्णय हेतु प्रस्ताव।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
61	इन्दिरापुरम योजना हेतु ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों हेतु आरक्षित मूल्य निर्धारण करने के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

62	किराये पर उठी सम्पत्तियों जो स्टाफ को आवंटित है, को विक्रय किय जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
63	राष्ट्रीय राजमार्ग–58 एवं राष्ट्रीय राजमार्ग–24 (हापुड रोड) बाईपास को जोडने हेतु लिंक रोड के निर्माण के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।
64	खसरा नं0 389 ग्राम औरंगाबाद गदाना मोदीनगर के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव।	आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित ।
65	गोविन्दपुरम योजना में ई ब्लाक एल0आई0जी0 भवनों के मूल्याकंन के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
66	गाजियाबाद जनपद स्थित मोदीनगर की महायोजना के अन्तर्गत ग्राम बेगमाबाद, बुढाना, औरंगाबाद, गडना की भूमि पर भू–उपयोग परिवर्तन औद्योगिक से आवासीय/ वाणिज्यिक किये जाने के सम्बन्ध में ।	आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थतगित ।

अन्त में अध्यक्ष महोदय द्वारा सभी सदस्यगण का आभार व्यक्त करते हुए धन्यवाद ज्ञापन के उपरान्त बैठक समाप्त हुई ।

(यू0एन0ठाकुर)
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

(प्रशान्त त्रिवेदी)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

अनुमोदित

(जी0गणेश)
अध्यक्ष