

प्राधिकरण बोर्ड की 187वीं बैठक हेतु विचारणीय विषयों की कार्य-सूची



- तिथि :- 20 मार्च, 2026
समय :- अपराह्न 05.00 बजे
स्थान :- द्वितीय तल स्थित पारिजात सभागार,
प्राधिकरण भवन, विपिन खण्ड,
गोमती नगर, लखनऊ।



लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 187वीं बैठक दिनांक 20.03.2026
में विचारणीय प्रस्तावों की विषय सूची

क्र.	विषय	पृष्ठ संख्या
1.	लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05.12.2025 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।	1-13
2.	लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05.12.2025 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	14-34
3.	वित्तीय वर्ष 2025-26 स्वीकृत आय-व्ययक के सापेक्ष माह फरवरी 2026 तक वास्तविक आय एवं व्यय तथा वित्तीय वर्ष 2026-27 के आय-व्ययक की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	35
4.	आई.टी. सिटी योजना में लैण्ड पूलिंग के माध्यम से प्राप्त भूमि के भू-धारकों/भू-स्वामियों/किसानों को विकसित भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में मानक संचालन प्रक्रिया (SOP) निर्धारण के सम्बन्ध में।	36-39
5.	मोहान रोड आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत स्थित ग्राम-कलियाखेड़ा व प्यारेपुर में अर्जित पर अनाधिकृत रूप से बनाये गये मकान/निर्माणों के ध्वस्तीकरण उपरान्त उत्पन्न समस्याओं के दृष्टिगत सहानुभूतिपूर्वक विचार करते हुए अटल आवासीय योजना, देवपुर पारा में फ्लैट दिये जाने के सम्बन्ध में।	40-55
6.	गोमती नगर योजना, विनम्र खण्ड स्थित लोकल शॉप हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या-LS-5 को आवासीय उपयोग में परिवर्तित करते हुए तलपट मानचित्र में संशोधन के संबंध में।	56-58
7.	गोमती नगर विस्तार योजना में गुप हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित सरस्वती अपार्टमेन्ट के निकट उपलब्ध अतिरिक्त गुप हाउसिंग भूमि को सामुदायिक केन्द्र में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।	59-61
8.	गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 के भूखण्ड संख्या-7/10-बी के दक्षिण दिशा में स्थित भूमि को तलपट मानचित्र में पुनर्नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में।	62-64
9.	गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 अन्तर्गत भूखण्ड संख्या-7/33 के पश्चिम दिशा में स्थित भूमि को तलपट मानचित्र में पुनर्नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में।	65-68
10.	गोमती नगर विस्तार सेक्टर-6 में नियोजित भूखण्ड संख्या-6/C-964, 6/N-148 & 6/C-980 से C/985 के उत्तर दिशा में सम्मुख नियोजित 45.0मी0 मार्ग को 09.0 मी0 करते हुए शेष भूमि को व्यवसायिक एवं आवासीय उपयोग हेतु नियोजित किये जाने के सम्बन्ध में।	69-71

11.	सी0जी0 सिटी योजना के तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में।	72-79
12.	ऐशबाग स्थित इण्डिस्ट्रियल एरिया योजना, लखनऊ के भूखण्ड संख्या-3/2 एवं 3/3 के तलपट मानचित्र में भू-उपयोग परिवर्तन एवं पुनर्नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में। (चित्ताखेड़ा ले-आउट)	80-93
13.	रिफाह-ए-आम योजना के तलपट मानचित्र का पुनर्नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में।	94-97
14.	मे0 अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत एफ.एस.आई. के रूप में विक्रय किये गये भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।	98-103
15.	ऑनलाईन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम पर मानचित्र स्वीकृति में लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों का आयकर विभाग की लागत मुद्रा स्वीकृति सूचकांक के आधार पर वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु दरों के पुनरीक्षण के सम्बन्ध में।	104-108
16.	प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 के पत्र संख्या-1512/आठ-1-25/ई 1820585 दिनांक 25.12.2025 द्वारा जारी विकास प्राधिकरण एवं आवास एवं विकास परिषद की सम्पत्तियों की आदर्श कास्टिंग गाइडलाइन्स (मूलभूत सिद्धान्त-2025) को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।	109-126
17.	जानकीपुरम विस्तार योजना के सेक्टर-4 में न्यू वे सीनियर सेकेण्ड्री स्कूल को प्राइमरी स्तर का आवंटित/निबन्धित स्कूल भूखण्ड क्षेत्रफल 3488.01 वर्गमीटर को सी0बी0एस0सी0 बोर्ड की सम्बद्धता हेतु कक्षा 12 तक संचालन हेतु वर्तमान में एल0डी0ए0 उपविधि नियम-2025 के अनुसार अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।	127-131
18.	गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स में निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उ0प्र0 सिविल कार्यालय हेतु आवंटित द्वितीय तल में फिनिशिंग आइटम हेतु प्राधिकरण के अभियंत्रण विभाग द्वारा आगणित मूल्य रू0 40,00,000/- में से अवशेष रू0-30,44,829/- को ब्याज सहित जमा किये जाने के सम्बन्ध में।	132-134
19.	कानपुर रोड योजना विस्तार भाग-iv रायबरेली रोड, लखनऊ (शारदा नगर योजना) के विकास हेतु 252.29 एकड़ भूमि मैसर्स यूनीटेक लि0 के लाईसेंस अनुबन्ध निरस्तीकरण के बहाली के सम्बन्ध में।	135-181
20.	उ0प्र0 शहरी पुनर्विकास नीति-2026 लागू किये जाने के सम्बन्ध में।	182-192

21.	लखनऊ विकास प्राधिकरण के गोमती नगर योजना में स्थित पारिजात एवं पंचशील अपार्टमेन्ट के फ्लैटों के मूल्य को पुनः 01 वर्ष के लिये फ्रीज किये जाने के सम्बन्ध में।	193
22.	इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट/ल0वि0प्रा0 द्वारा आवंटित सम्पत्तियों पर लागू नियमों के अन्तर्गत प्रभावी भवन उपविधि, 2025 के अनुसार भवन मानचित्र स्वीकृत किये जाने के विषयक पर पूरक विलेख निष्पादित किये जाने की कार्यवाही पृथक से किये जाने एवं अनापत्ति –प्रमाण–पत्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।	194-195
23.	स्व0 ओम प्रकाश सिंह, मेट की सेवाकाल के दौरान चिकित्सा पर व्यय धनराशि इनकी पत्नी श्रीमती गायत्री सिंह को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में।	196-197

विषय : लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05 दिसम्बर, 2025 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।



लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05.12.2025 का कार्यवृत्त दिनांक 11.12.2025 को समस्त मा0 सदस्यों को अवलोकनार्थ प्रेषित किया गया। किसी भी सदस्य द्वारा कोई आपत्ति/सुझाव उपलब्ध नहीं कराये गये है। अस्तु बैठक दिनांक 05.12.2025 का कार्यवृत्त पुष्टि हेतु प्रस्तुत है।

(186)

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05 दिसम्बर, 2025 का कार्यवृत्त

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक, बोर्ड अध्यक्ष श्री विजय विश्वास पन्त, आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई, जिसमें निम्नलिखित सदस्य/अधिकारी उपस्थित हुए:-

उपस्थिति:-

- | | |
|---------------------------|--|
| 01. श्री प्रथमेश कुमार | उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ। |
| 02. श्री कमलेश कुमार गोयल | अपर जिलाधिकारी (भू0अ0-प्रथम), प्रतिनिधि-जिलाधिकारी, लखनऊ। |
| 03. श्री पंकज श्रीवास्तव | अपर नगर आयुक्त, नगर निगम, प्रतिनिधि-नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ। |
| 04. श्री विवेक कुमार सिंह | अपर निदेशक, कोषागार एवं पेंशन, लखनऊ मण्डल, प्रतिनिधि-अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, उ0प्र0 शासन। |
| 05. श्री कृष्ण मोहन | मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग। |
| 06. श्री प्रमोद कुमार | अधीक्षण अभियन्ता, प्रतिनिधि-आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ। |
| 07. श्री एस.पी. सरोज | प्रोजेक्ट मैनेजर, उ0प्र0 जल निगम (रूरल) प्रतिनिधि-प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ। |
| 08. डा0 कल्याण सिंह | उपनिदेशक (पर्यटन) प्रतिनिधि-महानिदेशक, पर्यटन, लखनऊ। |
| 09. श्रीमती कीर्ति साहू | अपर सांख्यिकीय अधिकारी, प्रतिनिधि-संयुक्त आयुक्त-उद्योग, लखनऊ मण्डल, लखनऊ। |
| 10. श्री पुष्कर शुक्ला | सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 11. श्री पी0एन0 सिंह | सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |

विशिष्ट आमंत्रणी:-

- | | |
|----------------------|---|
| 12. श्री सुशील कुमार | प्रबन्ध निदेशक, मेट्रो रेल कार्पोरेशन लि0, उ0प्र0 लखनऊ। |
|----------------------|---|

अन्य उपस्थिति:-

- | | |
|---------------------------------|---|
| 13. श्री विवेक श्रीवास्तव | सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 14. श्री ज्ञानेन्द्र वर्मा | अपर सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 15. श्री सी0पी0 त्रिपाठी | अपर सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 16. श्री दीपक सिंह | वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 17. श्री एस0पी0 सिंह | संयुक्त सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 18. श्री के0के0 गौतम | मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 19. श्री सोम कमल सीताराम | संयुक्त सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 20. श्री विपिन कुमार शिवहरे | विहित प्राधिकारी, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 21. श्री अजीत कुमार | अधिशाली अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 22. श्री विनोद कुमार श्रीवास्तव | सहायक लेखाधिकारी, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |

सर्वप्रथम् उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ द्वारा अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड/आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ का औपचारिक स्वागत किया गया। तदुपरान्त बोर्ड बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ की गई। बोर्ड बैठक की विषय सूची में सम्मिलित विभिन्न विषयों/मदों पर निम्नवत् निर्णय लिया गया:-

मद सं0	विषय	निर्णय
186/1	लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 185वीं बैठक दिनांक 05.08.2025 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।	प्राधिकरण की 185वीं बैठक में प्रतिभाग करने वाले समस्त सदस्यों को कार्यवृत्त प्रेषित किया गया था, कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुयी। अतः सर्वसम्मति से कार्यवृत्त की पुष्टि की गई।

186/2	लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 185वीं बैठक दिनांक 05.08.2025 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	प्रस्तुत की गई अनुपालन आख्या का बोर्ड द्वारा अवलोकन किया गया। इस बोर्ड बैठक के बिन्दु संख्या-49 एवं 51 के सम्बन्ध में बोर्ड के सदस्य श्री पुष्कर शुक्ला द्वारा अनुरोध किया गया कि प्राधिकरण द्वारा पुनः दिखवा लिया जाय। अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देश दिये गये कि दोनो विषयक प्रकरणों को पुनः परीक्षण करते हुए आगामी बोर्ड बैठक में अनुपालन की सही स्थिति प्रस्तुत की जाय।
186/3	परिचालन के माध्यम से पारित 02 प्रस्ताव दिनांक 18.09.2025 का पुष्टिकरण- 3.1 लखनऊ विकास प्राधिकरण का गठन शासकीय अधिसूचना संख्या-3923/XXXVII-2-DA-7 तददिनांक-19.02.1974 द्वारा किया गया था। नवरात्रि, दशहरा एवं दिवाली त्यौहारों के उपलक्ष्य में विभिन्न योजनाओं में निर्मित प्लेटों का "पहले आओ पहले पाओ" योजना के अन्तर्गत दिनांक 22 सितम्बर, 2025 से 22 अक्टूबर, 2025 तक पंजीकरण/आवंटन कराये जाने पर विशेष छूट दिये जाने के सम्बन्ध में। 3.2 मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नई शहरी प्रोत्साहन योजना के अन्तर्गत नैमिष नगर आवासीय योजना के अन्तर्गत छूटे हुए खसरा संख्याओं की भूमि को आपसी सहमति से क्रय किये जाने के सम्बन्ध में।	परिचालन के माध्यम से पारित प्रस्ताव की प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से पुष्टि की गई।
186/4	लखनऊ विकास क्षेत्र में लखनऊ मेट्रो परियोजनाओं को विशेष सुख-सुविधा परियोजना में अधिसूचित कराये जाने के सम्बन्ध में।	प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 मेट्रो रेल कार्पोरेशन लि0 के अनुरोध के क्रम में लखनऊ विकास क्षेत्र में लखनऊ मेट्रो परियोजनाओं को विशेष सुख-सुविधा परियोजना के रूप में अधिसूचित कराये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित करते हुए शासन को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।
186/5	सेक्टर-जे, बसंतकुंज योजना के तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में।	बसंतकुंज योजना सेक्टर-जे के अन्तर्गत तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/6	गोमती नगर विस्तार, सेक्टर-7 नियर पुलिस मुख्यालय, लखनऊ में लखनऊ विकास प्राधिकरण की अर्जित भूमि का नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में।	गोमती नगर विस्तार, सेक्टर-7 नियर पुलिस मुख्यालय, लखनऊ में लखनऊ विकास प्राधिकरण की अर्जित भूमि का नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/7	बसन्तकुंज योजना के अन्तर्गत गरुघाट योजना के तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में।	बसन्तकुंज योजना के अन्तर्गत गरुघाट योजना के तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

186/8	मे0 एडमायर इन्फ्राबेन्चर्स प्रा0लि0 (मिग्सन गुप) के ग्राम-हसनपुर खेवली, तहसील-सरोजनीनगर, लखनऊ के खसरा संख्या-327स, 332, 339, 334स एवं 350/725स 13,330 वर्गमी0 ग्राम समाज भूमि को पुनर्ग्रहण की अनुमति दिये जाने के सम्बन्ध में।	मे0 एडमायर इन्फ्राबेन्चर्स प्रा0लि0 (मिग्सन गुप) के ग्राम-हसनपुर खेवली, तहसील-सरोजनीनगर, लखनऊ के खसरा संख्या-327स, 332, 339, 334स एवं 350/725स कुल क्षेत्रफल 13,330 वर्गमी0 ग्राम समाज भूमि को आवेदक के पक्ष में पुनर्ग्रहण करने तथा प्रस्तावित मानचित्र पर अनुमोदन प्रदान करने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त उच्च स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु शासन को सन्दर्भित करने का निर्णय लिया गया।
186/9	हाईटेक टाउनशिप परियोजना अंसल गोल्फ सिटी के अन्तर्गत ग्रामीण आबादी की भूमि पर मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।	हाईटेक टाउनशिप परियोजना अंसल गोल्फ सिटी के अन्तर्गत ग्रामीण आबादी की भूमि पर मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त प्रकरण उच्च स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु शासन को सन्दर्भित करने का निर्णय लिया गया।
186/10	उ0प्र0 टाउनशिप नीति 2023 के अन्तर्गत लाइसेंस प्राप्त विकासकर्ताओं की विभिन्न परियोजनाओं के डी.पी.आर. की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	उ0प्र0 टाउनशिप नीति 2023 के अन्तर्गत लाइसेंस प्राप्त विकासकर्ताओं की विभिन्न परियोजनाओं के डी.पी.आर. की स्वीकृति के सम्बन्ध में मे0 दुर्गा ग्रीन्स इन्फ्राटेक प्रा0लि0, मे0 बाबा इन्फ्रा डेवलपर्स एलएलपी, मे. अविचल इन्फ्रा बिल्ड प्रा0लि0, मे0 एसमैप बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0लि0, मे0 ओमेक्स लि0 एवं मे0 नीलेन्द्राज कन्सट्रक्शन द्वारा प्रस्तुत कुल 07 परियोजनाओं के डी0पी0आर0 की स्वीकृति विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त बोर्ड द्वारा इस प्रतिबन्ध के साथ प्रदान की गयी कि परियोजनाओं के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के समय आवश्यक जनसुविधाएं विशेष रूप से बिजली कनेक्शन व सीवरेज, यथा-विद्युत सबस्टेशन, एस0टी0पी0, ओ0एच0टी0, पेयजल व्यवस्था एवं ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों के प्राविधान विकासकर्ताओं के स्वामित्व वाली भूमि पर ही प्रस्तावित किये जाय।
186/11	ग्रीन कारीडोर परियोजना हेतु टी.डी.आर. उपविधि-2022 के प्रस्तर-5 उप प्रस्तर-3 के अनुसार सैंडिंग एवं रिसीविंग जोन्स के चिन्हीकरण के सम्बन्ध में।	ग्रीन कारीडोर परियोजना हेतु टी.डी.आर. उपविधि-2022 के प्रस्तर-5 उप प्रस्तर-3 के अनुसार सैंडिंग एवं रिसीविंग जोन्स के चिन्हीकरण के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया। ग्रीन कोरिडोर परियोजना हेतु टी.डी.आर. उपविधि-2022 के प्रस्तर-5 उप प्रस्तर-3 के अनुसार आई.आई.एम. रोड से किसान पथ तक ग्रीन कॉरीडोर से प्रभावित भूमि को सैंडिंग जोन

		के रूप में तथा ग्रीन कॉरीडोर के समानान्तर 02 किमी० क्षेत्र को रिस्वींग जोन के रूप में चिन्हीकरण कराये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से इस शर्त के अधीन स्वीकृत किया गया कि टी.डी.आर. जारी करते समय उसके रिकार्ड का रख-रखाव समुचित ढंग से किया जाय।
186/12	शारदा नगर विस्तार योजना, रायबरेली रोड, लखनऊ के तलपट मानचित्र को संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में।	शारदा नगर विस्तार योजना, रायबरेली रोड, लखनऊ के तलपट मानचित्र को संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया। शारदा नगर विस्तार योजना के तलपट मानचित्र में आरक्षित एस०टी०पी० भूखण्ड में से स्थल पर निर्मित एस.टी.पी. सहित जल निगम ग्रामीण को आवंटित कुल 3.6 हे० भूमि को पृथक करते हुए अवशेष भूमि पर गरीबों के लिए लगभग 1100 इकाइयों के EWS/LIG आवासीय उपयोग में परिवर्तित करते हुए तलपट मानचित्र को संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में बैठक में उपस्थित प्रोजेक्ट मैनेजर, उ०प्र० जल निगम (रूरल), लखनऊ द्वारा उक्त प्रस्ताव पर सहमति व्यक्त की गयी। तदोपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/13	गोमती नगर योजना के अन्तर्गत विराज खण्ड-1 के स्वीकृत/नियोजित पार्ट तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में।	गोमती नगर योजना के अन्तर्गत विराज खण्ड-1 के स्वीकृत/नियोजित पार्ट तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव विचार-विमर्श के उपरान्त बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/14	उ०प्र० विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ-2025 में किये गये संशोधन को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।	उ०प्र० विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ-2025 में किये गये संशोधन को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उ०प्र० विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ-2025 में किये गये संशोधनों को अंगीकृत किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया। साथ यह भी निर्देश दिये गये कि जनहित में इसका पर्याप्त प्रचार-प्रसार किया जाय।
186/15	नैमिष नगर आवासीय योजना को विकसित करने हेतु तैयार करायी गयी योजना के ले-आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में।	नैमिष नगर आवासीय योजना को विकसित करने हेतु तैयार करायी गयी योजना के ले-आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया तथा तलपट मानचित्र में आवश्यकतानुसार स्वीकृति एवं संशोधन हेतु उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।

186/16	आगरा एक्सप्रेस-वे एवं मोहान रोड के मध्य स्थित भूमि पर प्रस्तावित वरुण विहार आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	आगरा एक्सप्रेस-वे एवं मोहान रोड के मध्य स्थित भूमि पर प्रस्तावित वरुण विहार आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया तथा तलपट मानचित्र में आवश्यकतानुसार स्वीकृति एवं संशोधन हेतु उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।
186/17	किसान पथ एवं जेल रोड पर प्रस्तावित आई.टी. सिटी आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	किसान पथ एवं जेल रोड पर प्रस्तावित आई.टी. सिटी आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया तथा तलपट मानचित्र में आवश्यकतानुसार स्वीकृति एवं संशोधन हेतु उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।
186/18	सुल्तानपुर रोड एवं किसान पथ के समीप प्रस्तावित वेलनेस सिटी योजना के तलपट मानचित्र की सैद्धान्तिक स्वीकृति के सम्बन्ध में।	सुल्तानपुर रोड एवं किसान पथ के समीप प्रस्तावित वेलनेस सिटी योजना के तलपट मानचित्र की सैद्धान्तिक स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया तथा तलपट मानचित्र में आवश्यकतानुसार स्वीकृति एवं संशोधन हेतु उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।
186/19	सी0जी0 सिटी योजना में सी0एस0आई0 टावर्स तृतीय के हस्तांतरण के सम्बन्ध में।	सी0जी0 सिटी योजना में सी0एस0आई0 टावर्स तृतीय के हस्तांतरण के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया। सी.जी. सिटी योजना में सी.एस.आई. टावर्स 'तृतीय' को भी सी.एस.आई. टावर्स, वेलफेयर कमेटी (पंजीकरण प्रमाण-पत्र सं0-2394/2014-2015) विपिन खण्ड गोमती नगर को हस्तान्तरण किये जाने हेतु तैयार किये गये ड्राफ्ट अनुबन्ध का अवलोकनोपरान्त सैद्धान्तिक स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/20	लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कराये जा रहे निर्माण/विकास कार्यों के सम्पादन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में क्षेत्रीय नगर एवं पर्यावरण अध्ययन केन्द्र (RCUES) लखनऊ द्वारा आउटसोर्सिंग के आधार पर आपूर्ति प्राप्त किये जा रहे अवर अभियन्ता (सिविल) की समयावधि विस्तार व 10 अवर अभियन्ता (सिविल) की आपूर्ति जैम पोर्टल के माध्यम से प्राप्त किये जाने के सम्बन्ध में।	लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कराये जा रहे निर्माण/विकास कार्यों के सम्पादन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में क्षेत्रीय नगर एवं पर्यावरण अध्ययन केन्द्र (RCUES) लखनऊ द्वारा आउटसोर्सिंग के आधार पर आपूर्ति प्राप्त किये जा रहे अवर अभियन्ता (सिविल) की समयावधि विस्तार उनकी सत्यनिष्ठा एवं कार्य की आवश्यकता के दृष्टिगत किये जाने व 10 अवर अभियन्ता (सिविल) की आपूर्ति जैम पोर्टल के माध्यम से प्राप्त किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/21	आर0डी0एस0ओ0 लखनऊ परिसर में अनाधिकृत रूप से निवास कर रहे निवासियों के विस्थापन के सम्बन्ध में।	आर0डी0एस0ओ0 लखनऊ परिसर में अनाधिकृत रूप से निवास कर रहे निवासियों के विस्थापन के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

		<p>आर.डी.एस.ओ. परिसर एवं नंदाखेड़ा तुलसी कॉम्प्लेक्स लखनऊ पर काबिज 113 एवं नंदाखेड़ा कॉम्प्लेक्स के अवशेष 01 परिवार एवं रफाहे आम-क्लब के 24 विस्तारित परिवारों को प्रधानमंत्री आवास योजना बसंत कुंज में विस्थापित किये जाने हेतु भवन आवंटन सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।</p>
186/22	<p>लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित विकसित योजनाएं यथा कानपुर रोड, मानसरोवर, शारदा नगर, जानकीपुरम, जानकीपुरम विस्तार, सीतापुर रोड, गोमती नगर योजना इत्यादि योजनाओं में प्राधिकरण के ई.डब्ल्यू.एस. टाइप (एस.एस. प्रकार) के भूखण्डों में अवैध रूप से अध्यासित व्यक्तियों को वर्तमान मूल्य के आधार पर धनराशि लेकर नियमित किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित विकसित योजनाएं यथा कानपुर रोड, मानसरोवर, शारदा नगर, जानकीपुरम, जानकीपुरम विस्तार, सीतापुर रोड, गोमती नगर योजना इत्यादि योजनाओं में प्राधिकरण के ई. डब्ल्यू.एस. टाइप (एस.एस. प्रकार) के भूखण्डों में अवैध रूप से अध्यासित व्यक्तियों को वर्तमान मूल्य के आधार पर धनराशि लेकर नियमित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया।</p> <p>इस सम्बन्ध में उपाध्यक्ष द्वारा गठित समिति की संस्तुति के क्रम में ई.डब्ल्यू.एस. भवनों की भांति ई.डब्ल्यू.एस. (एस.एस. प्रकार) टाइप के भूखण्डों पर काबिजदार/हकदार के पक्ष में भूखण्डों की नियमितीकरण किये जाने/रजिस्ट्री किये जाने से सम्बन्धित प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।</p>
186/23	<p>परमवीर चक्र, महावीर चक्र, वीर चक्र, अशोक चक्र, कीर्ति चक्र एवं शौर्य चक्र प्राप्त सैनिकों/अधिकारियों को लखनऊ विकास प्राधिकरण के विभिन्न अपार्टमेंट में निर्मित फ्लैटों आवंटन मूल्य/जमा मूल धनराशि पर छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>परमवीर चक्र, महावीर चक्र, वीर चक्र, अशोक चक्र, कीर्ति चक्र एवं शौर्य चक्र प्राप्त सैनिकों/अधिकारियों को लखनऊ विकास प्राधिकरण के विभिन्न अपार्टमेंट में निर्मित फ्लैटों आवंटन मूल्य/जमा मूल धनराशि पर छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित करते हुए शासन को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।</p>
186/24	<p>लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित विभिन्न अपार्टमेंट में अनुरक्षण शुल्क के सम्बन्ध में प्राप्त प्रार्थना-पत्रों एवं शिकायतों के दृष्टिगत फ्लैट के सापेक्ष अनुरक्षण शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में।</p>	<p>लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित विभिन्न अपार्टमेंट में अनुरक्षण शुल्क के सम्बन्ध में प्राप्त प्रार्थना-पत्रों एवं शिकायतों के दृष्टिगत फ्लैट के सापेक्ष अनुरक्षण शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि वर्तमान में प्रभावी योजनाओं एवं वर्तमान में रिक्त फ्लैटों पर अपार्टमेंट के कम्प्लीशन दिनांक से पांच वर्ष का अनुरक्षण शुल्क फ्लैट के मूल्य में सम्मिलित करते हुए फ्लैट के निबन्धन तिथि से अग्रिम तीन वर्ष का अनुरक्षण शुल्क जमा करा लिया जाय तथा निबन्धन के समय आवंटियों से 03 वर्ष का अनुरक्षण के रूप में शुल्क अग्रिम जमा कराया जाय। निबन्धन के 03 वर्ष के उपरान्त ही अनुरक्षण शुल्क आवंटियों द्वारा देय होगा।</p>

186/25	लखनऊ विकास प्राधिकरण के विभिन्न योजनाओं में रिक्त प्लेटों के फ्रीज मूल्यों की समयावधि एक वर्ष बढ़ाए जाने के सम्बन्ध में।	कानपुर रोड योजना, शारदा नगर योजना, सीतापुर रोड योजना, समाजवादी लोहिया इन्क्लेव देवपुर पारा, ऐशबाग हाईट्स के दामों को पूर्व की भांति माह दिसम्बर 2026 तक पुनः फ्रीज किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।																																										
186/26	बसन्तकुन्ज हरदोई रोड योजना में वर्ष 2005-06 में आवंटित भूखण्डों के स्थान पर वर्ष 2019 में स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार नवीन भूखण्ड उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।	बसन्तकुन्ज हरदोई रोड योजना में वर्ष 2005-06 में आवंटित भूखण्डों के स्थान पर वर्ष 2019 में स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार नवीन भूखण्ड उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में निम्न सूची के क्रमांक 01 से 06 तक के प्रस्तावित/नवीन भूखण्डों में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में अनुमोदन प्रदान किया गया:- <table border="1" data-bbox="890 734 1369 1048"> <thead> <tr> <th>क्र. सं.</th> <th>प्लेट का नाम</th> <th>पूर्व आवंटित भूखण्ड संख्या</th> <th>क्षेत्रफल वर्गमी</th> <th>नवीन लेआउट प्लान के अनुसार परिवर्तित / प्रस्तावित भूखण्ड संख्या</th> <th>क्षेत्रफल वर्गमी</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>प्रीती सिंह</td> <td>1/119 सेक्टर एन</td> <td>200</td> <td>177 सेक्टर एन</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>किशन कालरा एवं इंदीरा कालरा</td> <td>606 सेक्टर ओ</td> <td>112.50</td> <td>692 सेक्टर ओ</td> <td>112.50</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>भूपेन्द्र मुद्गल</td> <td>174 सेक्टर ओ</td> <td>112.50</td> <td>631-ए सेक्टर ओ</td> <td>112.50</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>जयपाल सिंह</td> <td>162 सेक्टर ओ</td> <td>112.50</td> <td>231 सेक्टर ओ</td> <td>112.50</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>रमेश चन्द अग्रवाल</td> <td>525 सेक्टर ओ</td> <td>112.50</td> <td>453 सेक्टर ओ</td> <td>112.50</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>चन्द भानु</td> <td>308 सेक्टर ओ</td> <td>72.00</td> <td>380 सेक्टर ओ</td> <td>72.00</td> </tr> </tbody> </table>	क्र. सं.	प्लेट का नाम	पूर्व आवंटित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल वर्गमी	नवीन लेआउट प्लान के अनुसार परिवर्तित / प्रस्तावित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल वर्गमी	1	प्रीती सिंह	1/119 सेक्टर एन	200	177 सेक्टर एन	200	2	किशन कालरा एवं इंदीरा कालरा	606 सेक्टर ओ	112.50	692 सेक्टर ओ	112.50	3	भूपेन्द्र मुद्गल	174 सेक्टर ओ	112.50	631-ए सेक्टर ओ	112.50	4	जयपाल सिंह	162 सेक्टर ओ	112.50	231 सेक्टर ओ	112.50	5	रमेश चन्द अग्रवाल	525 सेक्टर ओ	112.50	453 सेक्टर ओ	112.50	6	चन्द भानु	308 सेक्टर ओ	72.00	380 सेक्टर ओ	72.00
क्र. सं.	प्लेट का नाम	पूर्व आवंटित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल वर्गमी	नवीन लेआउट प्लान के अनुसार परिवर्तित / प्रस्तावित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल वर्गमी																																							
1	प्रीती सिंह	1/119 सेक्टर एन	200	177 सेक्टर एन	200																																							
2	किशन कालरा एवं इंदीरा कालरा	606 सेक्टर ओ	112.50	692 सेक्टर ओ	112.50																																							
3	भूपेन्द्र मुद्गल	174 सेक्टर ओ	112.50	631-ए सेक्टर ओ	112.50																																							
4	जयपाल सिंह	162 सेक्टर ओ	112.50	231 सेक्टर ओ	112.50																																							
5	रमेश चन्द अग्रवाल	525 सेक्टर ओ	112.50	453 सेक्टर ओ	112.50																																							
6	चन्द भानु	308 सेक्टर ओ	72.00	380 सेक्टर ओ	72.00																																							
186/27	व्यवसायिक सम्पत्तियों (ई.डब्ल्यू.एस., एल.आई. जी. व प्लैट को छोड़कर) के पुनर्जीवन एवं समय विस्तार पर लगे रोक हटाये जाने के सम्बन्ध में।	लखनऊ विकास प्राधिकरण 179वीं बोर्ड बैठक के विषय संख्या-179/13 में संशोधन करते हुए व्यवसायिक सम्पत्तियों के पुनर्जीवन के सम्बन्ध में गुणदोष के आधार पर परीक्षण कर अंतिम निर्णय लिये जाने के सम्बन्ध में पुनर्जीवन का अधिकार पुनः उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण में निहित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।																																										
186/28	विभूति खण्ड, गोमती नगर योजना में पॉलीटेक्निक चौराहे के निकट व्यवसायिक भूखण्ड की मेसर्स सहारा इण्डिया कामर्शियल कार्पोरेशन लि० के पक्ष में की गयी लीज डीड को निरस्त कर आवंटित दुकानों के दुकानदारों को विनय खण्ड, गोमती नगर योजना स्थित व्यवसायिक काम्पलेक्स में प्रथम तल पर स्थित दुकानें आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।	विभूति खण्ड, गोमती नगर योजना में पॉलीटेक्निक चौराहे के निकट व्यवसायिक भूखण्ड को मेसर्स सहारा इण्डिया कामर्शियल कार्पोरेशन लि० के पक्ष में की गयी लीज डीड को निरस्त कर आवंटित दुकानों के दुकानदारों को विनय खण्ड, गोमती नगर योजना स्थित व्यवसायिक काम्पलेक्स में प्रथम तल पर स्थित दुकानें आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया। यह भी निर्णय लिया गया कि यदि कोई दुकानदार छूटे हों तो उन्हें यथावश्यकता गुणदोष के आधार पर उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित किया जा सकेगा साथ ही यह भी निर्देश दिये गये कि इन दुकानों को प्रथम आओ, प्रथम पाओ योजना से पृथक कर दिया जाय।																																										

186/29	लखनऊ विकास प्राधिकरण की व्यवसायिक एवं अन्य सम्पत्तियों के आरक्षित दरों में मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में।	प्राधिकरण बोर्ड की 178वीं बैठक के विषय संख्या -178/16 में आंशिक संशोधन करते हुए प्राप्त उच्चतम बोली को आधार न मानते हुए शासनादेश सं0-4049/9-आ-1-99/16समिति /1998 दिनांक 20.11.1999 द्वारा निर्गत कास्टिंग गाइडलाइन्स के आधार पर योजना के सेक्टर रेट या जिलाधिकारी द्वारा निर्गत मूल्यांकन सूची (सर्किल रेट) के आधार पर गणना किये जाने हेतु अनुमति हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/30	अमर शहीद पथ गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत ग्राम-मखदूमपुर, लखनऊ की खसरा संख्या-242 से आच्छादित भूमि के सम्बन्ध में।	अमर शहीद पथ गोमतीनगर विस्तार योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत ग्राम-मखदूमपुर, लखनऊ की खसरा संख्या-242 से आच्छादित भूमि के सम्बन्ध में मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या-9021/2018 में पारित स्थगन आदेश दिनांक 20.08.2018, मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित सिविल अपील संख्या-8571/2018 में पारित आदेश दिनांक 09.05.2025 एवं उत्तर प्रदेश विधान परिषद् की "विकास प्राधिकरणों, आवास विकास परिषद, जिला पंचायतों एवं नगर निगमों में व्याप्त अनियमितियों पर अंकुश लगाने/जाँच किये जाने के सम्बन्ध समिति" की दिनांक 29 अक्टूबर, 2025 को आहूत बैठक में दिये गये निर्देश के क्रम में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श के दौरान बोर्ड बैठक में जिलाधिकारी के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थित अपर जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा बताया गया कि इस सन्दर्भ में जनहित याचिका संख्या-1223/2025 राजकुमार बनाम उ0प्र0 सरकार व अन्य मा0 उच्च न्यायालय में योजित की गयी है। बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि उक्त जनहित याचिका की अद्यतन स्थिति ज्ञात कर ली जाय एवं इस प्रकार के प्रकरणों के लिए विशेषज्ञों की उच्च स्तरीय समिति, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय के रिटायर्ड जज एवं अर्जनीय कार्यो तथा वित्त विशेषज्ञ भी सम्मिलित हों, का गठन करते हुए विस्तृत नीति तैयार की जाय तथा उसके उपरान्त तैयार नीति को आगामी बोर्ड बैठक में अग्रतर निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जाय।
186/31	ग्राम-उजरियांव, लखनऊ की अर्जित भूमि खसरा संख्या-708, 709, 2459, 2460 एवं 2461 के नियमितीकरण के सम्बन्ध में।	ग्राम-उजरियांव, लखनऊ की अर्जित भूमि खसरा संख्या-708, 709, 2459, 2460 एवं 2461 के नियमितीकरण के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श के दौरान बोर्ड बैठक में जिलाधिकारी के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थित अपर जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा बताया गया कि इस सन्दर्भ में जनहित याचिका संख्या-1223/2025 राजकुमार बनाम

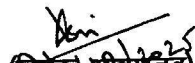
		<p>उ०प्र० सरकार व अन्य मा० उच्च न्यायालय में योजित की गयी है। बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि उक्त जनहित याचिका की अद्यतन स्थिति ज्ञात कर ली जाय एवं इस प्रकार के प्रकरणों के लिए विशेषज्ञों की उच्च स्तरीय समिति, जिसमें मा० उच्च न्यायालय के रिटायर्ड जज एवं अर्जनीय कार्यो तथा वित्त विशेषज्ञ भी सम्मिलित हों, का गठन करते हुए विस्तृत नीति तैयार की जाय तथा उसके उपरान्त तैयार नीति को आगामी बोर्ड बैठक में अग्रतर निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जाय।</p>
186/32	<p>ग्राम भदरूख, तहसील-सरोजनी नगर, लखनऊ की खसरा सं०-325 व 327 के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 23.05.2015 में लिये गये निर्णय के सापेक्ष क्षे०-3890 वर्गमीटर समायोजित भूमि के सम्बन्ध में।</p>	<p>ग्राम भदरूख, तहसील-सरोजनी नगर, लखनऊ की खसरा सं०-325 व 327 के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 23.05.2015 में लिये गये निर्णय के सापेक्ष क्षे०-3890 वर्गमीटर समायोजित भूमि के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श के दौरान बोर्ड बैठक में जिलाधिकारी के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थित अपर जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा बताया गया कि इस सन्दर्भ में जनहित याचिका संख्या-1223/2025 राजकुमार बनाम उ०प्र० सरकार व अन्य मा० उच्च न्यायालय में योजित की गयी है। बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि उक्त जनहित याचिका की अद्यतन स्थिति ज्ञात कर ली जाय एवं इस प्रकार के प्रकरणों के लिए विशेषज्ञों की उच्च स्तरीय समिति, जिसमें मा० उच्च न्यायालय के रिटायर्ड जज एवं अर्जनीय कार्यो तथा वित्त विशेषज्ञ भी सम्मिलित हों, का गठन करते हुए विस्तृत नीति तैयार की जाय तथा उसके उपरान्त तैयार नीति को आगामी बोर्ड बैठक में अग्रतर निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जाय।</p>
186/33	<p>ग्राम-मलेसेमऊ खसरा संख्या-673क क्षेत्रफल 6070 वर्गमीटर को जिलाधिकारी सर्किल रेट के आधार पर विनियमित/आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>ग्राम-मलेसेमऊ खसरा संख्या-673क क्षेत्रफल 6070 वर्गमीटर को जिलाधिकारी सर्किल रेट के आधार पर विनियमित/आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा 6070 वर्गमी० को मा० अंकुश समिति, शासन द्वारा दिये गये निर्देश, अपर महाधिवक्ता द्वारा दिये गये विधिक अभिमत दिनांक 03.12.2025, प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति को फ्री-होल्ड कर देने तथा मानचित्र आदि स्वीकृत कर देने संबंधी विधिक बाध्यताओं के दृष्टिगत आवेदक के प्रार्थना-पत्र के क्रम में प्रार्थना-पत्र के समय लागू जिलाधिकारी सर्किल रेट के आधार पर पूर्व पारित आदेशों को पुनर्स्थापित/विनियमित किये जाने का निर्णय लिया गया।</p>

186/34	लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा योजित रिट याचिका संख्या-3939/1999 ल0वि0प्रा0 बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.09.2023 के समादर में मा0 उच्चतम न्यायालय में एस.एल.पी. योजित किये जाने के सम्बन्ध में।	लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा योजित रिट याचिका संख्या-3939/1999 ल0वि0प्रा0 बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.09.2023 के समादर में मा0 उच्चतम न्यायालय में एस.एल.पी. योजित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।
186/35	नैमिष नगर आवासीय योजना की कनेक्टिविटी रोड व एस.टी.पी. हेतु (1) ग्राम-कोडरी भौली, तहसील-बी0के0टी0, लखनऊ में क्षेत्रफल 5.394 हे0 भूमि पर सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (एस.टी.पी.) स्थापित करने, (2) मुबारकपुर चौराहे से विद्यमान पी.डब्ल्यू.डी. रोड से ग्राम-पल्हरी में 24मी0 कनेक्टिंग रोड के लिए क्षेत्रफल 0.604 हे0 भूमि एवं (3) ग्राम-सैदापुर से ग्राम-सरौरा, अलीनगर व घैला से होते हुए आई.आई.एम. रोड से कनेक्टिंग रोड के लिए क्षेत्रफल 24.0290 हे0 भूमि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 द्वारा निर्गत शासनादेश दिनांक 08 अगस्त 2024 के अनुक्रम में निर्धारित मानक संचालन प्रक्रिया (एस.ओ.पी.) का अनुपालन करते हुए आपसी सहमति से क्रय करने/भूमि अर्जन एवं पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत अधिग्रहण करने के सम्बन्ध में।	नैमिष नगर आवासीय योजना की कनेक्टिविटी रोड व एस.टी.पी. हेतु (1) ग्राम-कोडरी भौली, तहसील-बी0के0टी0, लखनऊ में क्षेत्रफल 5.394 हे0 भूमि पर सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (एस.टी.पी.) स्थापित करने, (2) मुबारकपुर चौराहे से विद्यमान पी.डब्ल्यू.डी. रोड से ग्राम-पल्हरी में 24मी0 कनेक्टिंग रोड के लिए क्षेत्रफल 0.604 हे0 भूमि एवं (3) ग्राम-सैदापुर से ग्राम-सरौरा, अलीनगर व घैला से होते हुए आई.आई.एम. रोड से कनेक्टिंग रोड के लिए क्षेत्रफल 24.0290 हे0 भूमि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 द्वारा निर्गत शासनादेश दिनांक 08 अगस्त 2024 के अनुक्रम में निर्धारित मानक संचालन प्रक्रिया (एस.ओ.पी.) का अनुपालन करते हुए आपसी सहमति से क्रय करने/भूमि अर्जन एवं पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत अधिग्रहण करने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/36	गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स में निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश शिविर कार्यालय हेतु आवंटित द्वितीय तल में फार्निशिंग आइटम हेतु प्राधिकरण के अभियंत्रण विभाग द्वारा आगणित मूल्य रू0 40,00,000/- में से अवशेष रू0-30,44,829/- को ब्याज सहित जमा किये जाने एवं महानिरीक्षक निबन्धन, उ0प्र0 के पक्ष में विक्रय विलेख पंजीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।	गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स में निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश शिविर कार्यालय हेतु आवंटित के द्वितीय तल की कीमत रूपये -96,84,000.00 जमा कर दिया गया है, परन्तु फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि रूपये-40,00,000/- के सापेक्ष अपने कार्यालय से मेसर्स ए0 राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्यांकन कराकर मात्र रू0-9,55,171/- जमा किया है। प्रकरण के निस्तारण के दृष्टिगत 25 वर्षों पूर्व किये गये साज सज्जा के व्यय की वर्तमान में सत्यापन न होने तथा शासकीय विभाग होने के फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा निबन्धन विभाग से फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि को अपने कार्यालय से मेसर्स ए0 राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्यांकन कराकर जमा करायी धनराशि रू0-9,55,171/-को मानकर निबन्धन किये जाने के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया कि एक बार पुनः प्राधिकरण एवं स्टाम्प विभाग मूल्यांकन कर ले कि इतना अन्तर क्यों आ रहा है उसके बाद प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाय।

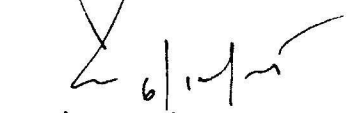
186/37	नगर महापालिका एवं अन्य द्वारा पूर्व में किराये पर उठायी गयी किराये की वो सम्पत्तियाँ जो प्राधिकरण को हस्तान्तरित की गयी है के सूचित विक्रय मूल्य की धनराशि/किश्तें विलम्ब से जमा किये जाने की स्थिति में अधिरोपित ब्याज/दंड ब्याज की दरों में संशोधन के सम्बन्ध में।	नगर महापालिका एवं अन्य द्वारा पूर्व में किराये पर उठायी गयी किराये की वो सम्पत्तियाँ जो प्राधिकरण को हस्तान्तरित की गयी है के सूचित विक्रय मूल्य की धनराशि/किश्तें विलम्ब से जमा किये जाने की स्थिति में अधिरोपित ब्याज/दंड ब्याज की दरों में संशोधन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/38	सी.एस.आई. एजुकेशनल सोसाइटी (द संस्कृति स्कूल) के पत्र दिनांक 02.12.2025 के क्रम में संस्कृति स्कूल के राजस्व व्ययों एवं अन्य कार्यों हेतु व्ययों का वहन किये जाने के सम्बन्ध में।	सी.एस.आई. एजुकेशनल सोसाइटी (द संस्कृति स्कूल) के पत्र दिनांक 02.12.2025 के क्रम में संस्कृति स्कूल के राजस्व व्ययों एवं अन्य कार्यों हेतु व्ययों का वहन किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/39	प्राधिकरण में राजस्व सेवा के सेवानिवृत्त कर्मचारी/अधिकारियों को आउटसोर्सिंग पर रखे जाने के सम्बन्ध में।	प्राधिकरण की 04 नवीन योजनाओं के कार्यों को सुचारु रूप से कराये जाने हेतु सेवानिवृत्त तहसीलदार/चकबन्दी अधिकारी/ नायब तहसीलदार/सहायक चकबन्दी अधिकारी/ राजस्व निरीक्षक/लेखपाल आदि को आउटसोर्सिंग पर रखे जाने की अनुमति हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया एवं निर्देश दिये गये कि कार्य की आवश्यकता के दृष्टिगत उक्त सेवानिवृत्त कार्मिकों को रखा जाय।
186/40	स्व0 श्री विवेक कुमार श्रीवास्तव, कनिष्ठ लिपिक की चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	स्व0 श्री विवेक कुमार श्रीवास्तव, कनिष्ठ लिपिक की चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति की स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/41	श्री रामकुमार, सुपरवाइजर द्वारा चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में।	श्री रामकुमार, सुपरवाइजर द्वारा चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/42	स्व0 सुभाष चन्द्र, चैनमैन की सेवाकाल के दौरान चिकित्सा पर व्यय धनराशि इनकी पत्नी श्रीमती उमा देवी को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में।	स्व0 सुभाष चन्द्र, चैनमैन की सेवाकाल के दौरान चिकित्सा पर व्यय धनराशि इनकी पत्नी श्रीमती उमा देवी को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
186/43	लखनऊ विकास प्राधिकरण में अवैध निर्माण/ध्वस्तीकरण/सीलिंग हेतु पूर्व में तैनात सेवानिवृत्त सैनिक 27 सुरक्षाकर्मियों (सुपरवाइजर सहित) के अतिरिक्त सुपरवाइजर-03 तथा सुरक्षा गार्ड-12 सहित कुल 15 सुरक्षाकर्मी को सम्बद्ध किये जाने के सम्बन्ध में।	लखनऊ विकास प्राधिकरण में अवैध निर्माण/ध्वस्तीकरण/सीलिंग हेतु पूर्व में तैनात सेवानिवृत्त सैनिक 27 सुरक्षाकर्मियों (सुपरवाइजर सहित) के अतिरिक्त सुपरवाइजर-03 तथा सुरक्षा गार्ड-12 सहित कुल 15 सुरक्षाकर्मी को सम्बद्ध किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

186/44	लखनऊ विकास प्राधिकरण में गठित प्रवर्तन दल में तैनात सेवानिवृत्त उ०प्र० पूर्व सैनिक कल्याण निगम लि० के कार्मिकों की आयु 60 वर्ष से बढ़ाकर 65 वर्ष किये जाने के सम्बन्ध में।	लखनऊ विकास प्राधिकरण में गठित प्रवर्तन दल में तैनात सेवानिवृत्त उ०प्र० पूर्व सैनिक कल्याण निगम लि० के कार्मिकों की आयु 60 वर्ष से बढ़ाकर 65 वर्ष किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा मेडिकल फिटनेस को आधार मानते हुए सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अनुपूरक विषय		
अनु०वि० 186/1	गोमती नदी के दायें किनारे प्रस्तावित इकाना स्टेडियम की ओर से अमर शहीद पथ से किसान पथ तक ग्री कॉरिडोर के तहत तटबन्ध के निर्माण हेतु आने वाले ग्राम अरदौनामऊ, बक्कास, मस्तेमऊ, चौरहिया, चौरासी, नूरपुरबेहटा की भूमि के अर्जन, आपसी सहमति से क्रय एवं लैण्ड पूलिंग के माध्यम से भूमि जुटाव के सम्बन्ध में।	गोमती नदी के दायें किनारे पर प्रस्तावित ग्रीन कॉरिडोर के तहत तटबन्ध निर्माण हेतु अमर शहीद पथ से किसान पथ तक आने वाले ग्राम अरदौनामऊ, बक्कास, मस्तेमऊ, चौरहिया, चौरासी, नूरपुरबेहटा के अन्तर्गत आने वाली भूमि के अर्जन, आपसी सहमति से क्रय करने एवं लैण्ड पूलिंग के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
अनु०वि० 186/2	प्राधिकरण द्वारा निर्मित राष्ट्र प्रेरणा स्थल, बसन्तकुंज के लोकार्पण पर आने वाले व्यय भार के सम्बन्ध में।	प्राधिकरण द्वारा बसन्तकुंज योजना में राष्ट्र प्रेरणा स्थल का निर्माण कराया गया है, जिसका लोकार्पण शीघ्र मा० प्रधानमंत्री जी, भारत सरकार के कर-कमलों से कराया जाना प्रस्तावित है। लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कराये गये कार्य की प्राधिकरण बोर्ड द्वारा मुक्त कण्ठ से सराहना करते हुए लोकार्पण पर आने वाले व्यय भार को प्राधिकरण निधि से वहन करने के लिए उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।

प्राधिकरण बोर्ड के मा० सदस्य श्री पी.एन. सिंह एवं श्री पुष्कर शुक्ला द्वारा बोर्ड बैठक के दौरान उ०प्र० भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2025 के व्यापक प्रचार-प्रसार, समता मूलक चौराहे के ऊपर पलाई ओवर का निर्माण, अवैध निर्माणों की रोकथाम, नई आवासीय योजनाओं में शिक्षा से सम्बन्धित मध्यम आकार के भूखण्डों का सृजन आदि महत्वपूर्ण सुझाव दिये गये, जिनका बोर्ड बैठक के दौरान स्वागत किया गया। अन्त में उपाध्यक्ष, ल०वि०प्रा० द्वारा धन्यवाद ज्ञापन के उपरान्त बैठक समाप्ति की घोषणा की गयी।


(विप्रेक्षित श्रीवास्तव)

सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।


(प्रथमेश कुमार)

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

अनुमोदित


(विजय विश्वास पन्त)

अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण
एवं आयुक्त, लखनऊ मण्डल,
लखनऊ।

विषय संख्या : 02

पृष्ठ सं० : 14

विषय:— लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05 दिसम्बर, 2025 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।

विषय संख्या : 1

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 185वीं बैठक दिनांक 05.08.2025 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।

निर्णय :

प्राधिकरण की 185वीं बैठक में प्रतिभाग करने वाले समस्त सदस्यों को कार्यवृत्त प्रेषित किया गया था, कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुयी। अतः सर्वसम्मति से कार्यवृत्त की पुष्टि की गई।

अनुपालन

कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं है।

विषय संख्या : 2

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 185वीं बैठक दिनांक 05.08.2025 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।

निर्णय :

प्रस्तुत की गई अनुपालन आख्या का बोर्ड द्वारा अवलोकन किया गया। इस बोर्ड बैठक के बिन्दु संख्या-49 एवं 51 के सम्बन्ध में बोर्ड के सदस्य श्री पुष्कर शुक्ला द्वारा अनुरोध किया गया कि प्राधिकरण द्वारा पुनः दिखवा लिया जाय। अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देश दिये गये कि दोनो विषयक प्रकरणों को पुनः परीक्षण करते हुए आगामी बोर्ड बैठक में अनुपालन की सही स्थिति प्रस्तुत की जाय।

अनुपालन

185/49— प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में अवगत कराना है कि उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दि० 02.09.2025 को 05 सदस्यीय समिति का गठन किया गया, जिसमें समिति को पुनः परीक्षण कर रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। उपाध्यक्ष महोदय द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 04.02.2026 को आहूत की गयी। गठित समिति द्वारा उक्त के सम्बन्ध में यह मत स्थित किया गया कि आदर्श कास्टिंग गाइड लाइन में दी गयी व्यवस्था की 50 प्रतिशत से कम जमा धनराशि के आवंटी ही यदि पुनर्जीवन हेतु आवेदन करते हैं तो उन पर भी विचार किया जाना समीचीन होगा। नवीन कास्टिंग गाइड लाइन में पुनर्जीवन हेतु शेष शर्तें यथावत रहेंगी। अंगीकृत कास्टिंग गाइड लाइन में भवनो के निरस्तीकरण के पश्चात पुनर्जीवन हेतु दी गयी व्यवस्था को शिथिल किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर विचार किया जा सकता है।

185/51— प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में अवगत कराना है कि प्राधिकरण की 185वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.08.2025 में यह निर्णय लिया गया है कि तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा श्री प्रदीप कुमार बत्रा को पूर्व

में पेट्रोल पम्प हेतु आवंटित/निबन्धित भूमि को फायर स्टेशन की भूमि पर किया गया समायोजन विधि सम्मत् नहीं होने के कारण समायोजन निरस्त कर दिया गया है एवं बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि "प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 21 मई, 2023 में लिये गये निर्णय के अनुसार आवंटी को भूखण्ड के स्थान पर पहले आओ पहले पाओ योजना में रिक्त प्लैटों का ऑफर दिया जाय। यदि प्लैट लेने पर सहमत न हो तो उन्हें MCLR+1% की दर से धनराशि वापस कर दी जाय एवं सरेंडर डीड कराई जाय।" यह भी अवगत कराना है कि ट्रांसपोर्ट नगर योजना में रिक्त पड़ी फायर स्टेशन की भूमि को प्राधिकरण द्वारा ले-आउट में भूमि को कामर्शियल भूखण्ड में संशोधित कर भूखण्ड को ई-आक्शन के माध्यम से दिनांक 03.11.2025 को विक्रय की कार्यवाही निष्पादित की जा चुकी है।

प्राधिकरण बोर्ड के उक्त निर्णय पर मा० सदस्य श्री पुष्कर शुक्ला द्वारा आपत्ति किये जाने पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 25.02.2026 को 03.00 बजे अपने कार्यालय कक्ष में आवंटी श्री प्रदीप कुमार बत्रा को सुनवाई हेतु बुलाया गया था। उक्त सुनवाई में आवंटी द्वारा यह अनुरोध किया गया कि उनको पेट्रोल पम्प हेतु आवंटित/निबन्धित भूखण्ड का कब्जा प्रदान कर दिया जाय। उक्त के कम में अभियन्त्रण खण्ड जोन-2 द्वारा सम्बन्धित भूखण्ड पर आवंटी को कब्जा दिये की कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 3

परिचालन के माध्यम से पारित 02 प्रस्ताव दिनांक 18.09.2025 का पुष्टिकरण—

3.1 लखनऊ विकास प्राधिकरण का गठन शासकीय अधिसूचना संख्या-3923/XXXVII-2-DA-7 तद्दिनांक-19.02.1974 द्वारा किया गया था। नवरात्रि, दशहरा एवं दिवाली त्यौहारों के उपलक्ष्य में विभिन्न योजनाओं में निर्मित प्लैटों का "पहले आओ पहले पाओ" योजना के अन्तर्गत दिनांक 22 सितम्बर, 2025 से 22 अक्टूबर, 2025 तक पंजीकरण/आवंटन कराये जाने पर विशेष छूट दिये जाने के सम्बन्ध में।

3.2 मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नई शहरी प्रोत्साहन योजना के अन्तर्गत नैमिष नगर आवासीय योजना के अन्तर्गत छूटे हुए खसरा संख्याओं की भूमि को आपसी सहमति से क्रय किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

परिचालन के माध्यम से पारित प्रस्ताव की प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से पुष्टि की गई।

अनुपालन

3.1 प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05 दिसम्बर, 2025 में

बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय का अनुपालन किया जा रहा है।

3.2 अनुमोदित प्रस्ताव के क्रम में दैनिक समाचार पत्रों में दिनांक 30.09.2025 को प्रकाशन किया जा चुका है, जिसके क्रम में उक्त योजना की भूमि क्रय करने की कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 4

लखनऊ विकास क्षेत्र में लखनऊ मेट्रो परियोजनाओं को विशेष सुख-सुविधा परियोजना में अधिसूचित कराये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

प्रबन्ध निदेशक, उ०प्र० मेट्रो रेल कार्पोरेशन लि० के अनुरोध के क्रम में लखनऊ विकास क्षेत्र में लखनऊ मेट्रो परियोजनाओं को विशेष सुख-सुविधा परियोजना के रूप में अधिसूचित कराये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित करते हुए शासन को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण के पत्र संख्या-1337/सचिव/मु०न०नि०/2025, दिनांक 12.12.2025 के माध्यम से ल०वि०प्रा० क्षेत्र में लखनऊ मेट्रो परियोजनाओं को विशेष सुख-सुविधा परियोजना में अधिसूचित कराये जाने के सम्बन्ध में शासन को पत्र प्रेषित है।

विषय संख्या : 5

सेक्टर-जे, बसंतकुंज योजना के तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में।

निर्णय :

बसंतकुंज योजना सेक्टर-जे के अन्तर्गत तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार सेक्टर-जे, बसंतकुंज योजना के तलपट मानचित्र का अनुमोदन प्रदान किया जा चुका है।

विषय संख्या : 6

गोमती नगर विस्तार, सेक्टर-7 नियर पुलिस मुख्यालय, लखनऊ में लखनऊ विकास प्राधिकरण की अर्जित भूमि का नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

गोमती नगर विस्तार, सेक्टर-7 नियर पुलिस मुख्यालय, लखनऊ में लखनऊ विकास प्राधिकरण की अर्जित भूमि का नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार गोमती नगर विस्तार, सेक्टर-7 नियर पुलिस मुख्यालय लखनऊ में ल०वि०प्रा० की अर्जित भूमि के नियोजन का तलपट मानचित्र का अनुमोदन प्रदान किया जा चुका है।

विषय संख्या : 7

बसन्तकुंज योजना के अन्तर्गत गरुघाट योजना के तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में।

- निर्णय :** बसन्तकुंज योजना के अन्तर्गत गरुघाट योजना के तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
- अनुपालन** प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार बसंतकुंज योजना के अन्तर्गत गरुघाट योजना के तलपट मानचि. का अनुमोदन प्रदान किया जा चुका है।
- विषय संख्या : 8** मे0 एडमायर इन्फ्राबेन्चर्स प्रा0लि0 (मिग्सन ग्रुप) के ग्राम-हसनपुर खेवली, तहसील- सरोजनीनगर, लखनऊ के खसरा संख्या-327स, 332, 339, 334स एवं 350/725स 13,330 वर्गमी0 ग्राम समाज भूमि को पुनर्ग्रहण की अनुमति दिये जाने के सम्बन्ध में।
- निर्णय :** मे0 एडमायर इन्फ्राबेन्चर्स प्रा0लि0 (मिग्सन ग्रुप) के ग्राम-हसनपुर खेवली, तहसील-सरोजनीनगर, लखनऊ के खसरा संख्या-327स, 332, 339, 334स एवं 350/725स कुल क्षेत्रफल 13,330 वर्गमी0 ग्राम समाज भूमि को आवेदक के पक्ष में पुनर्ग्रहण करने तथा प्रस्तावित मानचित्र पर अनुमोदन प्रदान करने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त उच्च स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु शासन को सन्दर्भित करने का निर्णय लिया गया।
- अनुपालन** प्राधिकरण के पत्र संख्या-409/सेक/सीटीपी/एचटीआईजी/25, दिनांक 12.12.2025 के माध्यम से मे0 एडमायर इन्फ्राबेन्चर्स प्रा0लि0 (मिग्सन ग्रुप) के ग्राम-हसनपुर खेवली, तहसील-सरोजनीनगर, लखनऊ के खसरा सं-327स, 332, 339, 334स एवं 350/725स एवं 350/725स 13.330 वर्गमीटर ग्राम-समाज भूमि को पुनर्ग्रहण की अनुमति हेतु शासन को पत्र प्रेषित किया जा चुका है।
- विषय संख्या : 9** हाईटेक टाउनशिप परियोजना अंसल गोल्फ सिटी के अन्तर्गत ग्रामीण आबादी की भूमि पर मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।
- निर्णय :** हाईटेक टाउनशिप परियोजना अंसल गोल्फ सिटी के अन्तर्गत ग्रामीण आबादी की भूमि पर मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त प्रकरण उच्च स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु शासन को सन्दर्भित करने का निर्णय लिया गया।
- अनुपालन** प्राधिकरण के पत्र संख्या-408/सेक/सीटीपी/एचटीआईजी/25, दिनांक 12.12.2025 के माध्यम से हाईटेक टाउनशिप परियोजना अंसल गोल्फ सिटी के अन्तर्गत ग्रामीण आबादी की भूमि पर मानचित्र स्वीकृति हेतु शासन को पत्र प्रेषित किया जा चुका है।
- विषय संख्या : 10** उ0प्र0 टाउनशिप नीति 2023 के अन्तर्गत लाइसेंस प्राप्त विकासकर्ताओं की विभिन्न परियोजनाओं के डी.पी.आर. की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

- निर्णय :** उ0प्र0 टाउनशिप नीति 2023 के अन्तर्गत लाइसेंस प्राप्त विकासकर्ताओं की विभिन्न परियोजनाओं के डी.पी.आर. की स्वीकृति के सम्बन्ध में मे0 दुर्गा ग्रीन्स इन्फ्राटेक प्रा0लि0, मे0 बाबा इन्फ्रा डेवलपर्स एलएलपी, मे. अविचल इन्फ्रा बिल्ड प्रा0लि0, मे0 एसमैप बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0लि0, मे0 ओमेक्स लि0 एवं मे0 नीलेन्द्राज कन्सट्रक्शन द्वारा प्रस्तुत कुल 07 परियोजनाओं के डी0पी0आर0 की स्वीकृति विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त बोर्ड द्वारा इस प्रतिबन्ध के साथ प्रदान की गयी कि परियोजनाओं के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के समय आवश्यक जनसुविधाएं विशेष रूप से बिजली कनेक्शन व सीवरेज, यथा-विद्युत सबस्टेशन, एस0टी0पी0, ओ0एच0टी0, पेयजल व्यवस्था एवं ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों के प्राविधान विकासकर्ताओं के स्वामित्व वाली भूमि पर ही प्रस्तावित किये जाय।
- अनुपालन** प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशानुसार डी0पी0आर0 अनुमोदन के क्रम में अग्रेतर कार्यवाही की जा रही है।
- विषय संख्या : 11** ग्रीन कारीडोर परियोजना हेतु टी.डी.आर. उपविधि-2022 के प्रस्तर-5 उप प्रस्तर -3 के अनुसार सैंडिंग एवं रिसीविंग जोन्स के चिन्हीकरण के सम्बन्ध में।
- निर्णय :** ग्रीन कारीडोर परियोजना हेतु टी.डी.आर. उपविधि-2022 के प्रस्तर-5 उप प्रस्तर-3 के अनुसार सैंडिंग एवं रिसीविंग जोन्स के चिन्हीकरण के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया।
- ग्रीन कोरिडोर परियोजना हेतु टी.डी.आर. उपविधि-2022 के प्रस्तर-5 उप प्रस्तर-3 के अनुसार आई.आई.एम. रोड से किसान पथ तक ग्रीन कॉरीडोर से प्रभावित भूमि को सैंडिंग जोन के रूप में तथा ग्रीन कॉरीडोर के समानान्तर 02 किमी0 क्षेत्र को रिसीविंग जोन के रूप में चिन्हीकरण कराये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से इस शर्त के अधीन स्वीकृत किया गया कि टी. डी.आर. जारी करते समय उसके रिकार्ड का रख-रखाव समुचित ढंग से किया जाय।
- अनुपालन** ग्रीन कॉरीडोर परियोजना हेतु टी0डी0आर0 उपविधि-2022 के प्रस्तर-5 उप प्रस्तर-3 के अनुसार सैंडिंग एवं रिसीविंग जोन्स के अन्तर्गत टी0डी0आर0 के अनुसार प्रस्ताव प्राप्त होने पर बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जायेगी।
- विषय संख्या : 12** शारदा नगर विस्तार योजना, रायबरेली रोड, लखनऊ के तलपट मानचित्र को संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में।
- निर्णय :** शारदा नगर विस्तार योजना, रायबरेली रोड, लखनऊ के तलपट मानचित्र को संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया।
- शारदा नगर विस्तार योजना के तलपट मानचित्र में आरक्षित

एस0टी0पी0 भूखण्ड में से स्थल पर निर्मित एस.टी.पी. सहित जल निगम ग्रामीण को आवंटित कुल 3.6 हे0 भूमि को पृथक करते हुए अवशेष भूमि पर गरीबों के लिए लगभग 1100 इकाइयों के EWS/LIG आवासीय उपयोग में परिवर्तित करते हुए तलपट मानचित्र को संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में बैठक में उपस्थित प्रोजेक्ट मैनेजर, उ0प्र0 जल निगम (रूरल), लखनऊ द्वारा उक्त प्रस्ताव पर सहमति व्यक्त की गयी। तदोपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के क्रम में गरीबों हेतु आवास बनाये जाने के लिए निर्मित एस0टी0पी0 की 3.6हे0 भूमि को पृथक करते हुए शेष भाग 12494 वर्गमी0 भूमि अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग के नियोजन हेतु तलपट मानचित्र का अनुमोदन प्रदान किया जा चुका है।

विषय संख्या : 13

गोमती नगर योजना के अन्तर्गत विराज खण्ड-1 के स्वीकृत /नियोजित पार्ट तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में।

निर्णय :

गोमती नगर योजना के अन्तर्गत विराज खण्ड-1 के स्वीकृत /नियोजित पार्ट तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव विचार-विमर्श के उपरान्त बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार विराज खण्ड-1 स्वीकृत/नियोजित पार्ट तलपट मानचित्र अनुमोदन की प्रक्रिया में है।

विषय संख्या : 14

उ0प्र0 विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ -2025 में किये गये संशोधन को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

उ0प्र0 विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ -2025 में किये गये संशोधन को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

उ0प्र0 विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ-2025 में किये गये संशोधनों को अंगीकृत किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया। साथ यह भी निर्देश दिये गये कि जनहित में इसका पर्याप्त प्रचार-प्रसार किया जाय।

अनुपालन

पत्र संख्या-410/Sec/सीटीपी/2025, दिनांक 12.12.2025 के माध्यम से उ0प्र0 विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ-2025 में किये गये संशोधन को अंगीकरण उपरान्त अक्षरशः अनुपालन कराया जा रहा है तथा जोनल अधिकारियों द्वारा अपने-अपने जोन में कैम्प लगाकर अनुपालन कराया जा रहा है।

विषय संख्या : 15

नैमिष नगर आवासीय योजना को विकसित करने हेतु तैयार करायी गयी योजना के ले-आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निर्णय : नैमिष नगर आवासीय योजना को विकसित करने हेतु तैयार करायी गयी योजना के ले-आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया तथा तलपट मानचित्र में आवश्यकतानुसार स्वीकृति एवं संशोधन हेतु उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।

अनुपालन नैमिष नगर आवासीय योजना फेज-1 का ले-आउट में 0 स्काईलाइन इन्फ्रावर्ल्ड प्रा0लि0 द्वारा तैयार किया गया है, जिसका क्षेत्रफल 1127.98 एकड़ है। उक्त योजना के ले-आउट प्लान में एकल भूखण्ड 36.50 प्रतिशत, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड 3.30 प्रतिशत, व्यवसायिक भूखण्ड 3.90 प्रतिशत, संस्थागत/सामुदायिक सुविधा 5.00 प्रतिशत, ग्रीन एरिया 15.50 प्रतिशत तथा रोड एवं अवस्थापना सुविधाओं हेतु 25.50 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की गयी है। भवन उपविधि के अन्तर्गत नियोजन/मानचित्र सेल से सम्पर्क कर अभियंत्रण खण्ड द्वारा कार्यवाही प्रचलित है।

विषय संख्या : 16

आगरा एक्सप्रेस-वे एवं मोहान रोड के मध्य स्थित भूमि पर प्रस्तावित वरुण विहार आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निर्णय : आगरा एक्सप्रेस-वे एवं मोहान रोड के मध्य स्थित भूमि पर प्रस्तावित वरुण विहार आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया तथा तलपट मानचित्र में आवश्यकतानुसार स्वीकृति एवं संशोधन हेतु उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में आगरा एक्सप्रेस-वे एवं मोहान रोड के मध्य स्थित भूमि पर प्रस्तावित वरुण विहार योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति हेतु नियोजन अनुभाग को प्रेषित कर दिया गया है, जो प्रक्रियाधीन है। तदनुसार स्थल पर विकास कार्य किये जाने हेतु आगणन तैयार किये जाने का कार्य, योजना के कंसलटेन्ट के माध्यम से कराया जा रहा है।

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में समुचित कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 17

किसान पथ एवं जेल रोड पर प्रस्तावित आई.टी. सिटी आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निर्णय : किसान पथ एवं जेल रोड पर प्रस्तावित आई.टी. सिटी आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया तथा तलपट मानचित्र में आवश्यकतानुसार स्वीकृति एवं संशोधन हेतु उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।

अनुपालन

आई.टी. सिटी योजना का ले-आउट में ए.एन.बी. कन्सल्टेन्ट्स द्वारा तैयार किया गया है जिसका क्षेत्रफल 3490 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित किया गया है, उक्त योजना के ले-आउट प्लान में एकल भूखण्ड एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड 34 प्रतिशत, व्यवसायिक भूखण्ड 05 प्रतिशत संस्थागत/ समुदायिक सुविधा 7.50 प्रतिशत ग्रीन एरिया 15 प्रतिशत सड़क एवं नालियां 20 प्रतिशत, औद्योगिक भूखण्ड 14 प्रतिशत, मनोरंजक सुविधाएं 2.50 प्रतिशत एवं वाटर बाडी के भूखण्ड 02 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की गयी है। भवन उपविधि के अन्तर्गत नियमानुसार परीक्षण किये जाने हेतु नियोजन/मानचित्र सेल से सम्पर्क कर अभियन्त्रण खण्ड द्वारा कार्यवाही प्रचलित है।

विषय संख्या : 18

सुल्तानपुर रोड एवं किसान पथ के समीप प्रस्तावित वेलनेस सिटी योजना के तलपट मानचित्र की सैद्धान्तिक स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सुल्तानपुर रोड एवं किसान पथ के समीप प्रस्तावित वेलनेस सिटी योजना के तलपट मानचित्र की सैद्धान्तिक स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया तथा तलपट मानचित्र में आवश्यकतानुसार स्वीकृति एवं संशोधन हेतु उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।

अनुपालन

बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में सुल्तानपुर रोड व किसान पथ के मध्य स्थित भूमि पर प्रस्तावित वेलनेस सिटी योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति हेतु नियोजन अनुभाग को प्रेषित कर दिया गया है, जो प्रक्रियाधीन है। मानचित्र की सैद्धान्तिक स्वीकृति के क्रम में स्थल पर जोनल सड़क निर्माण हेतु निविदाएं आमंत्रित कर ली गयी है तथा विकास कार्य किये जाने हेतु आगणन तैयार किये जाने का कार्य, योजना के कन्सल्टेंट के माध्यम से कराया जा रहा है। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में समुचित कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 19

सी0जी0 सिटी योजना में सी0एस0आई0 टावर्स तृतीय के हस्तांतरण के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सी0जी0 सिटी योजना में सी0एस0आई0 टावर्स तृतीय के हस्तांतरण के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

सी.जी. सिटी योजना में सी.एस.आई. टावर्स 'तृतीय' को भी सी.एस.आई. टावर्स, वेलफेयर कमेटी (पंजीकरण प्रमाण-पत्र सं0-2394/2014-2015) विपिन खण्ड गोमती नगर को हस्तान्तरण किये जाने हेतु तैयार किये गये ड्राफ्ट अनुबन्ध का अवलोकनोपरान्त सैद्धान्तिक स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में सी.जी. सिटी योजना में सी.एस.आई. टावर्स तृतीय को हस्तांतरण की कार्यवाही प्रक्रियाधीन

है। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में समुचित कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 20

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कराये जा रहे निर्माण/विकास कार्यों के सम्पादन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में क्षेत्रीय नगर एवं पर्यावरण अध्ययन केन्द्र (RCUES) लखनऊ द्वारा आउटसोर्सिंग के आधार पर आपूर्ति प्राप्त किये जा रहे अवर अभियन्ता (सिविल) की समयावधि विस्तार व 10 अवर अभियन्ता (सिविल) की आपूर्ति जैम पोर्टल के माध्यम से प्राप्त किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कराये जा रहे निर्माण/विकास कार्यों के सम्पादन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में क्षेत्रीय नगर एवं पर्यावरण अध्ययन केन्द्र (RCUES) लखनऊ द्वारा आउटसोर्सिंग के आधार पर आपूर्ति प्राप्त किये जा रहे अवर अभियन्ता (सिविल) की समयावधि विस्तार उनकी सत्यनिष्ठा एवं कार्य की आवश्यकता के दृष्टिगत किये जाने व 10 अवर अभियन्ता (सिविल) की आपूर्ति जैम पोर्टल के माध्यम से प्राप्त किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

बोर्ड द्वारा प्राप्त अनुमोदन के क्रम में 10 अवर अभियन्ता (सिविल) की आपूर्ति जैम पोर्टल से प्राप्त कर ली गयी है व अभियंत्रण जोन में तैनात कर दिया गया है।

विषय संख्या : 21

आर0डी0एस0ओ0 लखनऊ परिसर में अनाधिकृत रूप से निवास कर रहे निवासियों के विस्थापन के सम्बन्ध में।

निर्णय :

आर0डी0एस0ओ0 लखनऊ परिसर में अनाधिकृत रूप से निवास कर रहे निवासियों के विस्थापन के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

आर.डी.एस.ओ. परिसर एवं नंदाखेड़ा तुलसी कॉम्प्लेक्स लखनऊ पर काबिज 113 एवं नंदाखेड़ा कॉम्प्लेक्स के अवशेष 01 परिवार एवं रिफा-ए-आम क्लब के 24 विस्थापित परिवारों को प्रधानमंत्री आवास योजना बसंत कुंज में विस्थापित किये जाने हेतु भवन आवंटन सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

ल0वि0प्रा0 की 186वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.12.2025 के बिन्दु संख्या-186/21 पर लिये गये निर्णय के सम्बन्ध में अवगत कराना है, कि आर0डी0एस0ओ0 परिसर लखनऊ के 113 विस्थापितों एवं नजूल भूमि संख्या-147, मोहल्ला-गोलागंज, स्टेशन-वजीरगंज (रिफा-ए-आम क्लब), लखनऊ के 24 विस्थापितों एवं नंदाखेड़ा तुलसी कॉम्प्लेक्स के 01 विस्थापित की पात्रता की जांच हेतु पत्र जिलाधिकारी महोदय को एवं प्रतिलिपि परियोजना अधिकारी-डूडा को दिनांक 07.01.2026 को विभागीय पत्र संख्या-1571/PMAY/

2026 प्रेषित किया गया है।

विषय संख्या : 22

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित विकसित योजनाएं यथा कानपुर रोड, मानसरोवर, शारदा नगर, जानकीपुरम, जानकीपुरम विस्तार, सीतापुर रोड, गोमती नगर योजना इत्यादि योजनाओं में प्राधिकरण के ई.डब्ल्यू.एस. टाइप (एस.एस. प्रकार) के भूखण्डों में अवैध रूप से अध्यासित व्यक्तियों को वर्तमान मूल्य के आधार पर धनराशि लेकर नियमित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित विकसित योजनाएं यथा कानपुर रोड, मानसरोवर, शारदा नगर, जानकीपुरम, जानकीपुरम विस्तार, सीतापुर रोड, गोमती नगर योजना इत्यादि योजनाओं में प्राधिकरण के ई.डब्ल्यू.एस. टाइप (एस.एस. प्रकार) के भूखण्डों में अवैध रूप से अध्यासित व्यक्तियों को वर्तमान मूल्य के आधार पर धनराशि लेकर नियमित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

इस सम्बन्ध में उपाध्यक्ष द्वारा गठित समिति की संस्तुति के क्रम में ई.डब्ल्यू.एस. भवनों की भांति ई.डब्ल्यू.एस. (एस.एस. प्रकार) टाइप के भूखण्डों पर काबिजदार/हकदार के पक्ष में भूखण्डों की नियमितीकरण किये जाने/रजिस्ट्री किये जाने से सम्बन्धित प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण के ई.डब्ल्यू.एस. टाइप (एस.एस. प्रकार) के भूखण्डों में अवैध रूप से अध्यासित व्यक्तियों को वर्तमान मूल्य के आधार पर धनराशि लेकर नियमित किये जाने के सम्बन्ध में प्राप्त आवेदनों पर नियमानुसार औपचारिकताएँ पूर्ण कराकर कार्यवाही सम्पादित की जा रही है।

विषय संख्या : 23

परमवीर चक्र, महावीर चक्र, वीर चक्र, अशोक चक्र, कीर्ति चक्र एवं शौर्य चक्र प्राप्त सैनिकों/अधिकारियों को लखनऊ विकास प्राधिकरण के विभिन्न अपार्टमेन्ट में निर्मित फ्लैटों आवंटन मूल्य/जमा मूल धनराशि पर छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

परमवीर चक्र, महावीर चक्र, वीर चक्र, अशोक चक्र, कीर्ति चक्र एवं शौर्य चक्र प्राप्त सैनिकों/अधिकारियों को लखनऊ विकास प्राधिकरण के विभिन्न अपार्टमेन्ट में निर्मित फ्लैटों आवंटन मूल्य/जमा मूल धनराशि पर छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित करते हुए शासन को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड की 188वीं बैठक दिनांक 05 दिसम्बर, 2025 में बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में शासन को पत्र प्रेषित किया गया है।

विषय संख्या : 24

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित विभिन्न अपार्टमेन्ट में अनुरक्षण शुल्क के सम्बन्ध में प्राप्त प्रार्थना-पत्रों एवं शिकायतों के

दृष्टिगत फ्लैट के सापेक्ष अनुरक्षण शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में।

निर्णय :

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित विभिन्न अपार्टमेन्ट में अनुरक्षण शुल्क के सम्बन्ध में प्राप्त प्रार्थना-पत्रों एवं शिकायतों के दृष्टिगत फ्लैट के सापेक्ष अनुरक्षण शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि वर्तमान में प्रभावी योजनाओं एवं वर्तमान में रिक्त फ्लैटों पर अपार्टमेंट के कम्प्लीशन दिनांक से पांच वर्ष का अनुरक्षण शुल्क फ्लैट के मूल्य में सम्मिलित करते हुए फ्लैट के निबन्धन तिथि से अग्रिम तीन वर्ष का अनुरक्षण शुल्क जमा करा लिया जाय तथा निबन्धन के समय आवंटियों से 03 वर्ष का अनुरक्षण के रूप में शुल्क अग्रिम जमा कराया जाय। निबन्धन के 03 वर्ष के उपरान्त ही अनुरक्षण शुल्क आवंटियों द्वारा देय होगा।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05 दिसम्बर, 2025 में बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में कार्यालय ओदश संख्या-1005/सचिव/बहुमंजिला/2025-26 दिनांक 02 फरवरी, 2026 निर्गत जारी किया गया है।

विषय संख्या : 25

लखनऊ विकास प्राधिकरण के विभिन्न योजनाओं में रिक्त फ्लैटों के फ्रीज मूल्यों की समयावधि एक वर्ष बढ़ाए जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

कानपुर रोड योजना, शारदा नगर योजना, सीतापुर रोड योजना, समाजवादी लोहिया इन्क्लेव देवपुर पारा, ऐशबाग हाईट्स के दामों को पूर्व की भांति माह दिसम्बर 2026 तक पुनः फ्रीज किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05 दिसम्बर, 2025 में बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय का अनुपालन किया जा रहा है।

विषय संख्या : 26

बसन्तकुन्ज हरदोई रोड योजना में वर्ष 2005-06 में आवंटित भूखण्डों के स्थान पर वर्ष 2019 में स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार नवीन भूखण्ड उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

बसन्तकुन्ज हरदोई रोड योजना में वर्ष 2005-06 में आवंटित भूखण्डों के स्थान पर वर्ष 2019 में स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार नवीन भूखण्ड उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में निम्न सूची के क्रमांक 01 से 06 तक के प्रस्तावित/नवीन भूखण्डों में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में अनुमोदन प्रदान किया गया:-

क्र. सं.	आवंटी का नाम	पूर्व आवंटित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल वर्गमी	नवीन लेआउट प्लान के अनुसार परिवर्तित/प्रस्तावित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल वर्गमी
1	प्रीती सिंह	1/119 सेक्टर -एन	200	177 सेक्टर एन	200

2	किरण कालरा एवं हरीश कालरा	608 सेक्टर ओ	112.50	692. सेक्टर ओ	112.50
3	भूपेन्द्र मुदगल	174 सेक्टर ओ	112.50	631-ए. सेक्टर ओ	112.50
4	जयपाल सिंह	162 सेक्टर ओ	112.50	231 . सेक्टर ओ	112.50
5	रमेश चन्द्र अग्रवाल	525 सेक्टर ओ	112.50	453. सेक्टर ओ	112.50
6	चन्द्र भानु	308 सेक्टर ओ	72.00	380 सेक्टर ओ	72.00

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में उक्त भूखण्डों के वर्तमान ई0आर0पी0 माड्यूल के अन्तर्गत (कम्प्यूटर) पर ENROLLMENT कराकर रजिस्ट्री इत्यादि की प्रक्रिया की कार्यवाही नियमानुसार पूर्ण करायी जा रही है।

विषय संख्या : 27

व्यवसायिक सम्पत्तियों (ई.डब्लू.एस., एल.आई.जी. व फ्लैट को छोड़कर) के पुनर्जीवन एवं समय विस्तार पर लगे रोक हटाये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

लखनऊ विकास प्राधिकरण 179वीं बोर्ड बैठक के विषय संख्या-179/13 में संशोधन करते हुए व्यवसायिक सम्पत्तियों के पुनर्जीवन के सम्बन्ध में गुणदोष के आधार पर परीक्षण कर अंतिम निर्णय लिये जाने के सम्बन्ध में पुनर्जीवन का अधिकार पुनः उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण में निहित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णय के अनुपालन में निरस्त कयी गयी सम्पत्तियां पुनर्जीवन पर निर्णय हेतु उपाध्यक्ष महोदय को प्रेषित।

विषय संख्या : 28

विभूति खण्ड, गोमती नगर योजना में पॉलीटेक्निक चौराहे के निकट व्यवसायिक भूखण्ड की मेसर्स सहारा इण्डिया कामर्शियल कार्पोरेशन लि0 के पक्ष में की गयी लीज डीड को निरस्त कर आवंटित दुकानों के दुकानदारों को विनय खण्ड, गोमती नगर योजना स्थित व्यवसायिक काम्पलेक्स में प्रथम तल पर स्थित दुकानें आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

विभूति खण्ड, गोमती नगर योजना में पॉलीटेक्निक चौराहे के निकट व्यवसायिक भूखण्ड को मेसर्स सहारा इण्डिया कामर्शियल कार्पोरेशन लि0 के पक्ष में की गयी लीज डीड को निरस्त कर आवंटित दुकानों के दुकानदारों को विनय खण्ड, गोमती नगर योजना स्थित व्यवसायिक काम्पलेक्स में प्रथम तल पर स्थित दुकानें आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया।

यह भी निर्णय लिया गया कि यदि कोई दुकानदार छूटे हों तो उन्हें यथावश्यकता गुणदोष के आधार पर उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित किया जा सकेगा साथ ही यह भी

निर्देश दिये गये कि इन दुकानों को प्रथम आओ, प्रथम पाओ योजना से पृथक कर दिया जाय।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णय के अनुपालन में दुकानदारों को विनय खण्ड स्थित काम्पलेक्स में दुकानें आवंटित किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियामान है।

विषय संख्या : 29

लखनऊ विकास प्राधिकरण की व्यवसायिक एवं अन्य सम्पत्तियों के आरक्षित दरों में मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में।

निर्णय :

प्राधिकरण बोर्ड की 178वीं बैठक के विषय संख्या-178/16 में आंशिक संशोधन करते हुए प्राप्त उच्चतम बोली को आधार न मानते हुए शासनादेश सं0-4049/9-आ-1-99/16समिति/1998 दिनांक 20.11.1999 द्वारा निर्गत कास्टिंग गाइडलाइन्स के आधार पर योजना के सेक्टर रेट या जिलाधिकारी द्वारा निर्गत मूल्यांकन सूची (सर्किल रेट) के आधार पर गणना किये जाने हेतु अनुमति हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णय के अनुपालन में व्यवसायिक एवं अन्य सम्पत्तियों के आरक्षित दरों में मूल्य निर्धारण के संबंध में आगामी नीलामी में प्रस्तावित समस्त सम्पत्तियों की गणना का परीक्षण गणना अनुभाग से कराते हुए नीलामी में प्रस्तावित कर दिया गया है।

विषय संख्या : 30

अमर शहीद पथ गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत ग्राम-मखदूमपुर, लखनऊ की खसरा संख्या-242 से आच्छादित भूमि के सम्बन्ध में।

निर्णय :

अमर शहीद पथ गोमतीनगर विस्तार योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत ग्राम-मखदूमपुर, लखनऊ की खसरा संख्या-242 से आच्छादित भूमि के सम्बन्ध में मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या-9021/2018 में पारित स्थगन आदेश दिनांक 20.08.2018, मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित सिविल अपील संख्या-8571/2018 में पारित आदेश दिनांक 09.05.2025 एवं उत्तर प्रदेश विधान परिषद् की "विकास प्राधिकरणों, आवास विकास परिषद, जिला पंचायतों एवं नगर निगमों में व्याप्त अनियमितियों पर अंकुश लगाने/जाँच किये जाने के सम्बन्ध समिति" की दिनांक 29 अक्टूबर, 2025 को आहूत बैठक में दिये गये निर्देश के क्रम में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श के दौरान बोर्ड बैठक में जिलाधिकारी के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थित अपर जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा बताया गया कि इस सन्दर्भ में जनहित याचिका संख्या-1223/2025 राजकुमार बनाम उ0प्र0 सरकार व अन्य मा0 उच्च न्यायालय में योजित की गयी है। बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि उक्त जनहित याचिका की अद्यतन स्थिति ज्ञात कर ली जाय एवं इस प्रकार के प्रकरणों के लिए विशेषज्ञों की उच्च स्तरीय समिति, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय के रिटायर्ड जज एवं अर्जनीय कार्यो तथा वित्त विशेषज्ञ भी सम्मिलित हों, का गठन

करते हुए विस्तृत नीति तैयार की जाय तथा उसके उपरान्त तैयार नीति को आगामी बोर्ड बैठक में अग्रेतर निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जाय।

अनुपालन

प्रकरण विचाराधीन है। आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाना है।

विषय संख्या : 31

ग्राम—उजरियांव, लखनऊ की अर्जित भूमि खसरा संख्या—708, 709, 2459, 2460 एवं 2461 के नियमितीकरण के सम्बन्ध में।

निर्णय :

ग्राम—उजरियांव, लखनऊ की अर्जित भूमि खसरा संख्या—708, 709, 2459, 2460 एवं 2461 के नियमितीकरण के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार—विमर्श के दौरान बोर्ड बैठक में जिलाधिकारी के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थित अपर जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा बताया गया कि इस सन्दर्भ में जनहित याचिका संख्या—1223/2025 राजकुमार बनाम उ०प्र० सरकार व अन्य मा० उच्च न्यायालय में योजित की गयी है। बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि उक्त जनहित याचिका की अद्यतन स्थिति ज्ञात कर ली जाय एवं इस प्रकार के प्रकरणों के लिए विशेषज्ञों की उच्च स्तरीय समिति, जिसमें मा० उच्च न्यायालय के रिटायर्ड जज एवं अर्जनीय कार्यों तथा वित्त विशेषज्ञ भी सम्मिलित हों, का गठन करते हुए विस्तृत नीति तैयार की जाय तथा उसके उपरान्त तैयार नीति को आगामी बोर्ड बैठक में अग्रेतर निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जाय।

अनुपालन

प्रकरण विचाराधीन है। आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाना है।

विषय संख्या : 32

ग्राम भदरूख, तहसील—सरोजनी नगर, लखनऊ की खसरा सं०—325 व 327 के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 23.05.2015 में लिये गये निर्णय के सापेक्ष क्षे०—3890 वर्गमीटर समायोजित भूमि के सम्बन्ध में।

निर्णय :

ग्राम भदरूख, तहसील—सरोजनी नगर, लखनऊ की खसरा सं०—325 व 327 के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 23.05.2015 में लिये गये निर्णय के सापेक्ष क्षे०—3890 वर्गमीटर समायोजित भूमि के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार—विमर्श के दौरान बोर्ड बैठक में जिलाधिकारी के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थित अपर जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा बताया गया कि इस सन्दर्भ में जनहित याचिका संख्या—1223/2025 राजकुमार बनाम उ०प्र० सरकार व अन्य मा० उच्च न्यायालय में योजित की गयी है। बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि उक्त जनहित याचिका की अद्यतन स्थिति ज्ञात कर ली जाय एवं इस प्रकार के प्रकरणों के लिए विशेषज्ञों की उच्च स्तरीय समिति, जिसमें मा० उच्च न्यायालय के रिटायर्ड जज एवं अर्जनीय कार्यों तथा वित्त विशेषज्ञ भी सम्मिलित हों, का गठन करते हुए विस्तृत नीति तैयार की जाय तथा उसके उपरान्त तैयार नीति को आगामी बोर्ड बैठक में अग्रेतर

निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जाय।

अनुपालन

उ0प्र0 शासन द्वारा प्रदत्त निर्देशानुसार मा0 उच्च न्यायालय में रिब्यू योजित किये जाने संबंधी कार्यवाही प्रचलित है। तदनुसार प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत किया जायेगा।

विषय संख्या : 33

ग्राम-मलेसेमऊ खसरा संख्या-673क क्षेत्रफल 6070 वर्गमीटर को जिलाधिकारी सर्किल रेट के आधार पर विनियमित/ आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

ग्राम-मलेसेमऊ खसरा संख्या-673क क्षेत्रफल 6070 वर्गमीटर को जिलाधिकारी सर्किल रेट के आधार पर विनियमित/आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा 6070 वर्गमी0 को मा0 अंकुश समिति, शासन द्वारा दिये गये निर्देश, अपर महाधिवक्ता द्वारा दिये गये विधिक अभिमत दिनांक 03.12.2025, प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति को फ्री-होल्ड कर देने तथा मानचित्र आदि स्वीकृत कर देने संबंधी विधिक बाध्यताओं के दृष्टिगत आवेदक के प्रार्थना-पत्र के क्रम में प्रार्थना-पत्र के समय लागू जिलाधिकारी सर्किल रेट के आधार पर पूर्व पारित आदेशों को पुर्नस्थापित /विनियमित किये जाने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन

गणना विभाग को गणना हेतु पत्रावली प्रेषित की गयी है।

विषय संख्या : 34

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा योजित रिट याचिका संख्या-3939/1999 ल0वि0प्रा0 बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.09.2023 के समादर में मा0 उच्चतम न्यायालय में एस.एल.पी. योजित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा योजित रिट याचिका संख्या-3939/1999 ल0वि0प्रा0 बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.09.2023 के समादर में मा0 उच्चतम न्यायालय में एस.एल.पी. योजित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

मा0 उच्चतम न्यायालय में एस.एल.पी. योजित किये जाने सम्बन्धी कार्यवाही प्रचलित है।

विषय संख्या : 35

नैमिष नगर आवासीय योजना की कनेक्टिविटी रोड व एस.टी.पी. हेतु (1) ग्राम-कोडरी भौली, तहसील-बी0के0टी0, लखनऊ में क्षेत्रफल 5.394 हे0 भूमि पर सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (एस.टी.पी.) स्थापित करने, (2) मुबारकपुर चौराहे से विद्यमान पी.डब्ल्यू.डी. रोड से ग्राम-पल्हरी में 24मी0 कनेक्टिंग रोड के लिए क्षेत्रफल 0.604 हे0 भूमि एवं (3) ग्राम-सैदापुर से ग्राम-सरौरा, अलीनगर व घैला से होते हुए आई.आई.एम. रोड से कनेक्टिंग रोड के लिए क्षेत्रफल 24.0290 हे0 भूमि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 द्वारा निर्गत

शासनादेश दिनांक 08 अगस्त 2024 के अनुक्रम में निर्धारित मानक संचालन प्रक्रिया (एस.ओ.पी.) का अनुपालन करते हुए आपसी सहमति से क्रय करने/भूमि अर्जन एवं पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत अधिग्रहण करने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

नैमिष नगर आवासीय योजना की कनेक्टिविटी रोड व एस.टी.पी. हेतु (1) ग्राम-कोडरी भौली, तहसील-बी०के०टी०, लखनऊ में क्षेत्रफल 5.394 हे० भूमि पर सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (एस.टी.पी.) स्थापित करने, (2) मुबारकपुर चौराहे से विद्यमान पी.डब्ल्यू.डी. रोड से ग्राम-पल्हरी में 24मी० कनेक्टिंग रोड के लिए क्षेत्रफल 0.604 हे० भूमि एवं (3) ग्राम-सैदापुर से ग्राम-सरौरा, अलीनगर व घैला से होते हुए आई.आई.एम. रोड से कनेक्टिंग रोड के लिए क्षेत्रफल 24.0290 हे० भूमि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 द्वारा निर्गत शासनादेश दिनांक 08 अगस्त 2024 के अनुक्रम में निर्धारित मानक संचालन प्रक्रिया (एस.ओ.पी.) का अनुपालन करते हुए आपसी सहमति से क्रय करने/भूमि अर्जन एवं पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत अधिग्रहण करने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में आपसी सहमति से क्रय किये जाने हेतु दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन कराये जाने हेतु जनसम्पर्क अधिकारी को प्रेषित किया जा चुका है।

विषय संख्या : 36

गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स में निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश शिविर कार्यालय हेतु आवंटित द्वितीय तल में फार्निशिंग आइटम हेतु प्राधिकरण के अभियंत्रण विभाग द्वारा आगणित मूल्य रू० 40,00,000/- में से अवशेष रू०-30,44,829/- को ब्याज सहित जमा किये जाने एवं महानिरीक्षक निबन्धन, उ०प्र० के पक्ष में विक्रय विलेख पंजीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स में निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश शिविर कार्यालय हेतु आवंटित के द्वितीय तल की कीमत रूपये -96,84,000.00 जमा कर दिया गया है, परन्तु फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि रूपये- 40,00,000/- के सापेक्ष अपने कार्यालय से मेसर्स ए० राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्यांकन कराकर मात्र रू०-9,55,171/- जमा किया है। प्रकरण के निस्तारण के दृष्टिगत 25 वर्षों पूर्व किये गये साज सज्जा के व्यय की वर्तमान में सत्यापन न होने तथा शासकीय विभाग होने के फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा निबन्धन विभाग से फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि को अपने कार्यालय से मेसर्स ए० राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्यांकन कराकर जमा करायी धनराशि रू०-9,55,171/-को मानकर निबन्धन किये

जाने के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया कि एक बार पुनः प्राधिकरण एवं स्टाम्प विभाग मूल्यांकन कर लें कि इतना अन्तर क्यों आ रहा है उसके बाद प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाय।

अनुपालन

गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स के द्वितीय तल निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उ0प्र0 सिविल कार्यालय हेतु आवंटित तल का निबन्धन किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा पुनः प्राधिकरण एवं स्टाम्प विभाग मूल्यांकन कर ले कि इतना अन्तर क्यों आ रहा है, उसके बाद प्रस्ताव आगामी बोर्ड में प्रस्तुत किया जाय। तदक्रम में परीक्षण उपरान्त पुनः मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।

विषय संख्या : 37

नगर महापालिका एवं अन्य द्वारा पूर्व में किराये पर उठायी गयी किराये की वो सम्पत्तियाँ जो प्राधिकरण को हस्तान्तरित की गयी है के सूचित विक्रय मूल्य की धनराशि/किश्तें विलम्ब से जमा किये जाने की स्थिति में अधिरोपित ब्याज/दंड ब्याज की दरों में संशोधन के सम्बन्ध में।

निर्णय :

नगर महापालिका एवं अन्य द्वारा पूर्व में किराये पर उठायी गयी किराये की वो सम्पत्तियाँ जो प्राधिकरण को हस्तान्तरित की गयी है के सूचित विक्रय मूल्य की धनराशि/किश्तें विलम्ब से जमा किये जाने की स्थिति में अधिरोपित ब्याज/दंड ब्याज की दरों में संशोधन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णय के अनुपालन में नगर महापालिका एवं अन्य द्वारा पूर्व में किराये पर उठायी गयी किराये की वो सम्पत्तियाँ जो प्राधिकरण को हस्तांतरित की गयी हैं के सूचित विक्रय मूल्य की धनराशि/किश्तें विलम्ब ब्याज/दण्ड ब्याज की दरों में संशोधन के सम्बन्ध में कार्यालय ज्ञाप जारी कर दिया गया है एवं उक्त के क्रम में अनुपालन सुनिश्चित किया जा रहा है।

विषय संख्या : 38

सी.एस.आई. एजुकेशनल सोसाइटी (द संस्कृति स्कूल) के पत्र दिनांक 02.12.2025 के क्रम में संस्कृति स्कूल के राजस्व व्ययों एवं अन्य कार्यों हेतु व्ययों का वहन किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सी.एस.आई. एजुकेशनल सोसाइटी (द संस्कृति स्कूल) के पत्र दिनांक 02.12.2025 के क्रम में संस्कृति स्कूल के राजस्व व्ययों एवं अन्य कार्यों हेतु व्ययों का वहन किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णय के अनुपालन में संस्कृति स्कूल के राजस्व व्ययों एवं अन्य कार्यों हेतु व्ययों का वहन किये जाने के सम्बन्ध में अनुपालन किया जा रहा है।

- विषय संख्या : 39** प्राधिकरण में राजस्व सेवा के सेवानिवृत्त कर्मचारी/अधिकारियों को आउटसोर्सिंग पर रखे जाने के सम्बन्ध में।
- निर्णय :** प्राधिकरण की 04 नवीन योजनाओं के कार्यों को सुचारू रूप से कराये जाने हेतु सेवानिवृत्त तहसीलदार/चकबन्दी अधिकारी/नायब तहसीलदार/सहायक चकबन्दी अधिकारी/राजस्व निरीक्षक/लेखपाल आदि को आउटसोर्सिंग पर रखे जाने की अनुमति हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया एवं निर्देश दिये गये कि कार्य की आवश्यकता के दृष्टिगत उक्त सेवानिवृत्त कार्मिकों को रखा जाय।
- अनुपालन** प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णयानुसार अनुपालन किया जा चुका है।
- विषय संख्या : 40** स्व० श्री विवेक कुमार श्रीवास्तव, कनिष्ठ लिपिक की चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति की स्वीकृति के सम्बन्ध में।
- निर्णय :** स्व० श्री विवेक कुमार श्रीवास्तव, कनिष्ठ लिपिक की चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति की स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
- अनुपालन** प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णयानुसार अनुपालन किया जा चुका है।
- विषय संख्या : 41** श्री रामकुमार, सुपरवाइजर द्वारा चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में।
- निर्णय :** श्री रामकुमार, सुपरवाइजर द्वारा चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
- अनुपालन** प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णयानुसार अनुपालन किया जा चुका है।
- विषय संख्या : 42** स्व० सुभाष चन्द्र, चैनमैन की सेवाकाल के दौरान चिकित्सा पर व्यय धनराशि इनकी पत्नी श्रीमती उमा देवी को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में।
- निर्णय :** स्व० सुभाष चन्द्र, चैनमैन की सेवाकाल के दौरान चिकित्सा पर व्यय धनराशि इनकी पत्नी श्रीमती उमा देवी को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
- अनुपालन** प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णयानुसार अनुपालन किया जा चुका है।
- विषय संख्या : 43** लखनऊ विकास प्राधिकरण में अवैध निर्माण/ध्वस्तीकरण/सीलिंग हेतु पूर्व में तैनात सेवानिवृत्त सैनिक 27 सुरक्षाकर्मियों (सुपरवाइजर

सहित) के अतिरिक्त सुपरवाइजर-03 तथा सुरक्षा गार्ड-12 सहित कुल 15 सुरक्षाकर्मी को सम्बद्ध किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

लखनऊ विकास प्राधिकरण में अवैध निर्माण/ ध्वस्तीकरण/ सीलिंग हेतु पूर्व में तैनात सेवानिवृत्त सैनिक 27 सुरक्षाकर्मियों (सुपरवाइजर सहित) के अतिरिक्त सुपरवाइजर-03 तथा सुरक्षा गार्ड-12 सहित कुल 15 सुरक्षाकर्मी को सम्बद्ध किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

लखनऊ विकास प्राधिकरण में आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए अवैध निर्माण/ध्वस्तीकरण/सीलिंग हेतु पूर्व में तैनात सेवानिवृत्त सैनिक 27 सुरक्षाकर्मियों (सुपरवाइजर सहित) के अतिरिक्त सुपरवाइजर-03 तथा सुरक्षा गार्ड-12 सहित कुल 15 सुरक्षाकर्मी की बढ़ोत्तरी की गयी है।

विषय संख्या : 44

लखनऊ विकास प्राधिकरण में गठित प्रवर्तन दल में तैनात सेवानिवृत्त उ0प्र0 पूर्व सैनिक कल्याण निगम लि0 के कार्मिकों की आयु 60 वर्ष से बढ़ाकर 65 वर्ष किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

लखनऊ विकास प्राधिकरण में गठित प्रवर्तन दल में तैनात सेवानिवृत्त उ0प्र0 पूर्व सैनिक कल्याण निगम लि0 के कार्मिकों की आयु 60 वर्ष से बढ़ाकर 65 वर्ष किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा मेडिकल फिटनेस को आधार मानते हुए सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

लखनऊ विकास प्राधिकरण में गठित प्रवर्तन दल में तैनात सेवानिवृत्त पूर्व सैनिकों की आयु, 60 वर्ष से बढ़ाकर 65 वर्ष किये जाने का निर्णय लिया गया है।

अनु0वि0सं0. : 01

गोमती नदी के दायें किनारे प्रस्तावित इकाना स्टेडियम की ओर से अमर शहीद पथ से किसान पथ तक ग्री कॉरिडोर के तहत तटबन्ध के निर्माण हेतु आने वाले ग्राम अरदौनामऊ, बक्कास, मस्तेमऊ, चौरहिया, चौरासी, नूरपुरबेहटा की भूमि के अर्जन, आपसी सहमति से क्रय एवं लैण्ड पूलिंग के माध्यम से भूमि जुटाव के सम्बन्ध में।

निर्णय :

गोमती नदी के दायें किनारे पर प्रस्तावित ग्रीन कॉरिडोर के तहत तटबन्ध निर्माण हेतु अमर शहीद पथ से किसान पथ तक आने वाले ग्राम अरदौनामऊ, बक्कास, मस्तेमऊ, चौरहिया, चौरासी, नूरपुरबेहटा के अन्तर्गत आने वाली भूमि के अर्जन, आपसी सहमति से क्रय करने एवं लैण्ड पूलिंग के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में लैण्ड पूलिंग एवं भूमि अर्जन सम्बन्धी प्रस्ताव तैयार कर दिया गया है।

अनु0वि0सं0. : 02

प्राधिकरण द्वारा निर्मित राष्ट्र प्रेरणा स्थल, बसन्तकुंज के लोकार्पण पर आने वाले व्यय भार के सम्बन्ध में।

निर्णय :

प्राधिकरण द्वारा बसन्तकुंज योजना में राष्ट्र प्रेरणा स्थल का निर्माण कराया गया है, जिसका लोकार्पण शीघ्र मा० प्रधानमंत्री जी, भारत सरकार के कर-कमलों से कराया जाना प्रस्तावित है। लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कराये गये कार्य की प्राधिकरण बोर्ड द्वारा मुक्त कण्ठ से सराहना करते हुए लोकार्पण पर आने वाले व्यय भार को प्राधिकरण निधि से वहन करने के लिए उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।

अनुपालन

प्राधिकरण बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा निर्मित राष्ट्र प्रेरणा स्थल बसन्तकुंज में लोकार्पण पर आने वाले व्यय भार के सम्बन्ध में अनुपालन किया जा रहा है।

मा० सदस्य श्री पी.एन. सिंह एवं श्री पुष्कर शुक्ला द्वारा दौरान दिये गये सुझाव विषयक आख्या

क्र.	सुझाव	अनुपालन आख्या
01.	उ०प्र० भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2025 के व्यापक प्रचार-प्रसार	उ०प्र० विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ-2025 में किये गये संशोधन को अंगीकरण उपरान्त अक्षरशः अनुपालन कराया जा रहा है तथा जोनल अधिकारियों द्वारा अपने-अपने जोन में कैम्प लगाकर प्रचार-प्रसार किया गया है।
02.	समता मूलक चौराहे के ऊपर फ्लाई ओवर का निर्माण	ग्रीन कॉरीडोर परियोजना की डी०पी०आर० मेसर्स टाटा कन्सलटिंग इंजीनियर्स द्वारा तैयार की गयी है। ग्रीन कॉरीडोर परियोजना के अन्तर्गत समता मूलक चौराहे के ऊपर तकनीकी कारणों से फ्लाई ओवर के निर्माण का प्राविधान नहीं किया गया है। गोमती नदी के दाएं बैंक पर बैराज से लॉमाटीनियर कालेज सीमा के बारह-बाहर जी-20 रोड तक फ्लाई ओवर-कम-आर०ओ०बी० का निर्माण कराया जाना प्रस्तावित है। यातायात की सुगमता हेतु बैकुण्ठ धाम के निकट गोमती नदी के बायें बैंक से ट्रैफिक को दायें बैंक पर जाने हेतु पुल का निर्माण कार्य प्रगति में है।
03.	अवैध निर्माणों की रोकथाम,	प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में अवगत कराना है कि समस्त प्रवर्तन स्टाफ द्वारा अपने प्रवर्तन जोनों के अन्तर्गत क्षेत्रों का सतत् सर्वे किया जाता है तथा अवैध/अनाधिकृत निर्माण, भू-उपयोग से इतर उपयोग एवं अवैध प्लाटिंग पाये जाने पर उसके विरुद्ध ससमय उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही की जाती है। अवैध निर्माणकर्ता द्वारा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्र के अनुसार न किये जाने पर विहित प्राधिकारी न्यायालयों में योजित वाद में पर्याप्त सुनवाई उपरान्त सीलिंग एवं ध्वस्तीकरण की कार्यवाही जाती है तथा यह सुनिश्चित किया जाता है कि किसी भी दशा में अवैध निर्माण/अनाधिकृत उपयोग न होने पाये। इसके अतिरिक्त सचिव एवं उपाध्यक्ष महोदय द्वारा समय-समय पर प्रवर्तन जोनों की समीक्षा अपने स्तर पर की जाती है तथा उनके द्वारा प्रदत्त निर्देशों के क्रम में

		<p>अवैध निर्माणों/अनाधिकृत निर्माणों के विरुद्ध प्रभावी कार्यवाही कर अंकुश लगाया जाता है तथा अवैध निर्माणों की रोकथाम के लिए शत-प्रतिशत प्रयास किया जाता है और सामान्य जनता को सुझाव दिया जाता है कि अवैध निर्माण के विरुद्ध कार्यवाहियों से बचने के लिए शासन द्वारा निर्गत नई शमन उपविधि-2025 का लाभ लेते हुए प्राधिकरण से मानचित्र/शमन मानचित्र स्वीकृत कराकर ही प्राधिकरण की सीमान्तर्गत कोई भी निर्माण कराया जाय।</p>
04.	<p>नई आवासीय योजनाओं में शिक्षा से सम्बन्धित मध्यम आकार के भूखण्डों का सृजन</p>	<p>लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा नई आवासीय योजनाओं में शिक्षा से सम्बन्धित मध्यम आकार के भूखण्डों का सृजन कर विकसित किया जा रहा है।</p>

प्रस्ताव :- वित्तीय वर्ष 2025-26 स्वीकृत आय व्ययक के सापेक्ष माह फरवरी 2026 तक वास्तविक आय एवं व्यय तथा वित्तीय वर्ष 2026-27 के आय व्ययक की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

विषय वस्तु:- वित्तीय वर्ष 2024-25 में कुल प्राप्ति ₹0 2355.05 तथा कुल व्यय ₹0 1350.21 मात्र किया गया है। 2025-26 में प्रस्तावित आय ₹0 2023.40 करोड़ प्राप्ति का लक्ष्य रखा गया था जिसके सापेक्ष माह फरवरी 2026 तक ₹0 4688.21 करोड़ की वास्तविक प्राप्ति हुई है, इसी प्रकार व्यय पक्ष में कुल ₹0 4430.85 करोड़ स्वीकृत प्रस्तावित व्यय के सापेक्ष ₹0 3573.87 करोड़ का व्यय किया जा चुका है। अतः वित्तीय वर्ष 2024-25 के वास्तविक आय व्यय सहित वित्तीय वर्ष 2026-27 के प्रस्तावित आय-व्ययक अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

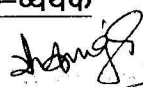
वित्तीय वर्ष 2025-26 की प्राप्तियों में मुख्य रूप से मानचित्रों की स्वीकृति से ₹0 401.05 करोड़, स्टैम्प ड्यूटी के मद में ₹0 99.99 करोड़ आवासीय भूखण्डों की किशतों एवं बिक्री से ₹0 476.56 करोड़, व्यवसायिक भूखण्ड की बिक्री ₹0 814.17 करोड़ एवं फ्लैट की बिक्री से ₹0 592.62 करोड़ की प्राप्ति हुई है। मा0 मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण योजना अन्तर्गत माह फरवरी 2026 तक वरुण विहार योजना हेतु ₹0 500.00 करोड़ तथा नैमिषनगर योजना हेतु ₹0 250.00 करोड़ तथा अन्य डिपॉजिट कार्यों हेतु 466.83 करोड़ अवमुक्त किया गया है।

व्यय पक्ष के अन्तर्गत राजस्व व्ययों में कुल ₹0 354.55 करोड़ एवं भूमि की क्रय एवं अर्जन के मद में ₹0 1314.43 करोड़ का भुगतान कर भूमि का क्रय/ अर्जन किया गया है। विकास, विद्युतीकरण एवं उद्यान कार्यों में व्यय ₹0 363.75 करोड़ व निर्माण कार्यों में ₹0 145.10 करोड़ का व्यय हुआ है। अवस्थापना निधि से स्वीकृत कार्यों के अन्तर्गत ₹0 128.15 करोड़ का व्यय किया गया एवं ग्रीन कारिडोर (सुख सुविधा शुल्क) के अन्तर्गत ₹0 112.81 करोड़ का व्यय किया गया।

वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु कुल ₹0 3702.15 करोड़ अनुमानित प्राप्ति तथा अनुमानित व्यय ₹0 5147.79 करोड़ का लक्ष्य रखा गया है जिसके अन्तर्गत अनन्त नगर आवासीय योजना, आई0टी0 सिटी, वेलनेस सिटी, नैमिष नगर एवं वरुण विहार का विकास करते हुये सम्पत्तियों का विक्रय किया जाना प्रस्तावित है। ग्रुप हाउसिंग योजना के अन्तर्गत गोमती नगर योजना में लेकव्यू अपार्टमेंट, बसन्तकुंज योजना में पार्कव्यू अपार्टमेंट तथा गोमती नगर विस्तार योजना में नर्मदा अपार्टमेंट के साथ ही ऐशबाग में ऐशबाग स्क्वायर, देवपुर पारा एवं शारदा नगर विस्तार में अपार्टमेंट का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। उक्त मल्टीस्टोरी ग्रुप हाउसिंग के मद में ₹0 435.00 करोड़ व्यय किये जाने का लक्ष्य रखा गया है। मा0 मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण योजना अन्तर्गत आई0टी0 सिटी, वेलनेस सिटी, नैमिष नगर एवं वरुण विहार योजना में भूमि क्रय/ अर्जन हेतु ₹0 1800.00 करोड़ व्यय किये जाने का प्राविधान रखा गया है। अनन्त नगर योजना के विकास एवं विद्युतीकरण कार्य हेतु ₹0 275.00 करोड़ का व्यय प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार वित्तीय वर्ष 2025-26 के प्रस्तावित आय व्ययक के सापेक्ष माह फरवरी 2026 तक के वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 की अनुमानित आय व्ययक प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ।

संलग्नक : आय-व्ययक



विषय: आई0टी0 सिटी योजना में लैंड पूलिंग के माध्यम से प्राप्त भूमि के भू-धारकों/भू-स्वामियों/किसानों को विकसित भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में मानक संचालन प्रक्रिया (SOP) निर्धारण।

आई0टी0 सिटी योजनान्तर्गत स्थित ग्राम-सोनई कंजेहरा, सिकन्दरपुर अमोलिया, सिद्धपुरा, परेहटा, पहाड़नगर टिकरिया, रकीबाबाद, बक्कास, मोहारी खुर्द, खुजौली, मोहारी कला व भटवारा के हितबद्ध काश्तकारों द्वारा उपलब्ध करायी गयी भूमि के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा आई0टी0 सिटी योजना में पृथक-पृथक श्रेणी के सृजित भूखण्डों को लैंड पूलिंग नीति के तहत नियमानुसार भूखण्डों का मूल्यांकन/आवंटन किये जाने, प्रक्रिया, नियम, शर्तें आदि तैयार कराने के लिए दिनांक 02.01.2026 को समिति का गठन किया गया था। इसके साथ ही साथ आदेश सं0-100/उपा0का0/2025-26 दिनांक 07 फरवरी, 2026 के द्वारा यह भी निर्देशित किया गया था कि काश्तकारों को 50 प्रतिशत दिये जाने वाले भूखण्डों में विकास शुल्क लिया जाना है, की दर का भी निर्धारण किया जाए।

उपरोक्त के सम्बन्ध में समिति की बैठक दिनांक 24.02.2026 अपराह्न 4:00 बजे सम्पन्न हुई। समिति द्वारा विचारोपरांत निम्नवत नीति प्रस्तावित की गयी है-

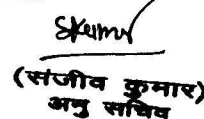
1. भू-स्वामियों/भू-धारकों/किसानों के 25% भूमि के बदले दिये जाने वाले भूखण्डों के चिन्हांकन/वितरण की प्रक्रिया-

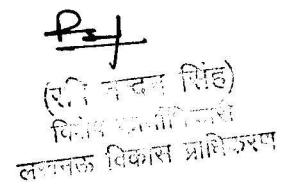
- 1.1 वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा संचालित की जाने वाली अन्य योजनाओं की तरह इस योजना में भी आवंटित किये जाने वाले भूखण्डों का आकार 35, 72, 128, 162, 200 एवं 288 वर्गमीटर का होगा।
- 1.2 आई0टी0 सिटी प्लॉट की लॉटरी के अन्तर्गत किसी आवेदक को प्रदान किये जाने वाले भूखण्डों का चयन दो चरणों में किया जायेगा। पहले चरण में आवेदक को दिये जाने वाले कुल क्षेत्रफल के अनुसार उपलब्ध सबसे बड़े भूखण्ड (288 वर्गमीटर) को अधिकतम संख्या तक आवंटित किया जायेगा।
- 1.3 दूसरे चरण में 288 वर्गमीटर से कम शेष बचे क्षेत्रफल के लिये उस क्षेत्रफल से अगला बड़ा भूखण्ड आकार आवंटित किया जायेगा। इस आवंटन का विवरण नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगा-

क्रमांक	शेष क्षेत्रफल	आवंटित भूखण्ड
1	35 वर्गमीटर या उससे कम	35 वर्गमीटर
2	35 वर्गमीटर से अधिक लेकिन 72 वर्गमीटर तक	72 वर्गमीटर
3	72 वर्गमीटर से अधिक लेकिन 128 वर्गमीटर तक	128 वर्गमीटर
4	128 वर्गमीटर से अधिक लेकिन 162 वर्गमीटर तक	162 वर्गमीटर
5	162 वर्गमीटर से अधिक लेकिन 200 वर्गमीटर तक	200 वर्गमीटर
6	200 वर्गमीटर से अधिक लेकिन 288 वर्गमीटर तक	288 वर्गमीटर






(संजीव कुमार)
अनु सचिव


(रवि चन्द्र सिंह)
विभागाध्यक्ष
सामाजिक विकास प्राधिकरण

गया हो एवं विनिमय विलेख (एक्सचेंज डीड) होगा। ऐसे कृषक/भू-स्वामी/भू-धारक आवंटित भूखण्ड से बड़े भूखण्ड के लिये आवेदन कर सकेंगे एवं उन्हें प्राथमिकता पर भूखण्ड आवंटित किये जायेंगे। अर्थात् सर्वप्रथम लैण्ड पूलिंग के भू-धारकों/भू-स्वामियों/कृषकों को भूखण्ड आवंटित किये जायेंगे, उसके पश्चात् अन्य आवेदकों के मध्य आवंटन की कार्यवाही लॉटरी पद्धति से की जायेगी। पूलिंग में प्राप्त भूखण्ड से बड़ा भूखण्ड आवंटित होने पर छोटे भूखण्ड का मूल्य बड़े भूखण्ड में समायोजित कर लिया जायेगा। अर्थात् बड़े भूखण्ड एवं छोटे भूखण्ड के अन्तर का मूल्य भू-धारक/भू-स्वामियों/कृषकों को देय होगा एवं तत्समय रजिस्ट्री पर आने वाला व्यय भार सम्बन्धित भू-धारक/भू-स्वामियों/कृषकों को वहन करना होगा।

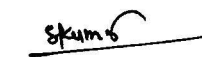
3. भुगतान की व्यवस्था—

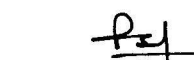
- 3.1 भू-स्वामियों को मानक भूखण्ड आवंटित करने पर उनके द्वारा लैण्ड पूल के अन्तर्गत योजनान्तर्गत दी गयी भूमि के सापेक्ष देय 25 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल की भूमि के विरुद्ध निर्धारित भूमि दर के आधार पर धनराशि प्राधिकरण को देनी होगी। उक्त धनराशि भू-स्वामी द्वारा 12 माह में बिना ब्याज के जमा करनी होगी एवं एक मुश्त जमा करने पर निम्नानुसार छूट भी प्रदान की जायेगी। विलम्ब की स्थिति में तत्समय आवासीय सम्पत्तियों पर प्रभावी ब्याज दर के आधार पर देय धनराशि पर ब्याज देना होगा।
- (क) 45 दिवस में जमा करने पर 6 प्रतिशत की छूट।
 (ख) 60 दिवस में जमा करने पर 5 प्रतिशत की छूट।
 (ग) 90 दिवस में जमा करने पर 4 प्रतिशत की छूट।
- 3.2 प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्डों पर कोई लोकेशन चार्ज नहीं लिया जायेगा, लेकिन 25% से अधिक बढ़े हुए भूमि पर 3.1 के अनुसार भूमि का मूल्य लेते हुए फ्री-होल्ड चार्ज आदि देय होंगे।

4. भू-स्वामी के अधिकार

- 4.1 भू-स्वामियों को आवासीय उपयोग हेतु भूखण्ड आवंटित किये जायेंगे। आवंटित भूखण्डों पर निर्माण से पूर्व भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण से नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कराना होगा, जिसके लिये विकास शुल्क को छोड़कर मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी अन्य समस्त शुल्क देय होंगे। स्वीकृत मानचित्र के उपरान्त स्वीकृत मानचित्र के अनुसार प्राधिकरण सुविधा का उपभोग करने हेतु आवंटी को पूर्ण स्वतंत्रता प्राप्त होगी।
- 4.2 अनुबन्ध/विनिमय विलेख की सभी शर्तों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा।
- 4.3 भू-स्वामियों द्वारा प्रस्तावित भूमि पर स्वामित्व सम्बन्धी होने वाले किसी भी विधिक विवाद की जिम्मेदारी भू-स्वामियों की ही होगी।
- 4.4 विकास अनुबन्ध के अनुक्रम में भू-स्वामियों को आवंटित किये गये विकसित भूखण्ड, भविष्य में किसी अन्य को विक्रय करने तथा विक्रय विलेख के समय आवश्यक स्टैम्प व





 (संजीव कुमार)
 अनु सचिव


 (संजीव कुमार सिंह)
 विभागाध्यक्ष
 लखनऊ विभागाध्यक्ष प्राधिकरण
 लखनऊ



11/11/11

निबन्धन की धनराशि नियमानुसार विक्रेता को भुगतान करना होगा। इस प्रकार के हस्तांतरण हेतु शासनादेश में इंगित स्टैम्प की छूट प्रभावी नहीं होगी।

5. भूखण्ड का क्षेत्रफल ज्यादा होने पर लिये जाने वाली दरों का निर्धारण—

भूखण्ड का क्षेत्रफल ज्यादा होने पर भू-स्वामियों से लिये जाने वाली दरों का निर्धारण रुपये 40,200.00 प्रति वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः भू-स्वामियों को दी जाने वाली अतिरिक्त भूमि का मूल्य रुपये 40,200.00 प्रति वर्गमीटर ली जायेगी तथा उक्त धनराशि के अतिरिक्त स्टैम्प, कर एवं निबन्धन अथवा सरकार द्वारा वांछित अन्य किसी भी टैक्स आदि की देय धनराशि भी नियमानुसार भू-स्वामियों द्वारा ही वहन की जायेगी। वांछित धनराशि जमा होने पर ही विनिमय विलेख (एक्सचेंज डीड) सम्पादित की जायेगी।

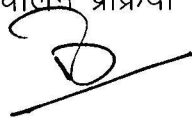
6. कुल भूमि का 50 प्रतिशत भूमि दिये जाने पर विकास शुल्क का निर्धारण—

वर्तमान में रू0 2462 प्रति वर्गमीटर की दर से वाह्य विकास शुल्क लिया जा रहा है। चूंकि कृषकों की आधी भूमि प्राधिकरण द्वारा ली जा रही है एवं आधी भूमि कृषकों को दी जा रही है, अतः समिति द्वारा विचार-विमर्श कर यह संस्तुति की गयी है कि किसानों का मानचित्र स्वीकृत करते समय वाह्य विकास शुल्क निर्धारित विकास शुल्क रू0 2462 का आधा रू0 1231 प्रति वर्गमीटर लिया जाय।

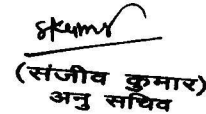
7. विवाद समाधान—

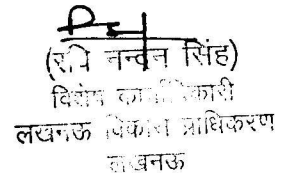
- 7.1 विवादों के समाधान का पूर्ण अधिकार उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण में निहित होगा।
- 7.2 उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण का निर्णय अंतिम व दोनों पक्षों पर बाध्यकारी होगा।

उपरोक्तानुसार संचालन प्रक्रिया प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।






(संजीव कुमार)
अनु सचिव


(राजेंद्र सिंह)
विशेष कार्यकारी
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

विषय:—मोहान रोड आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत स्थित ग्राम-कलियाखेड़ा व प्यारेपुर में अर्जित भूमि पर अनाधिकृत रूप से बनाये गये मकान/निर्माणों के ध्वस्तीकरण उपरान्त उत्पन्न समस्याओं के दृष्टिगत सहानुभूतिपूर्वक विचार करते हुए अटल आवासीय योजना, देवपुर पारा में फ्लैट दिये जाने के संबंध में।

ग्राम-कलियाखेड़ा व प्यारेपुर की भूमि का अधिग्रहण मोहान रोड आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत वर्ष 2012 में किया जा चुका है, जिसकी धारा-4/16 व 6/16 की विज्ञप्तियों का प्रकाशन क्रमशः दिनांक 25.07.2012 व 02.09.2013 को शासन द्वारा जारी किया जा चुका है तथा उक्त भूमि का कब्जा प्राधिकरण को हस्तांतरित करते हुए भूमि का अभिनिर्णय अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा दिनांक 08.09.2015 को घोषित किया जा चुका है। अर्जित भूमि के प्रतिकर की समस्त धनराशि प्राधिकरण द्वारा अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) लखनऊ के कार्यालय में उपलब्ध करायी जा चुकी है। इस प्रकार अर्जन की समस्त कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त भूमि का स्वामित्व राज्य सरकार/ल0वि0प्रा0 में निहित हो चुका है।

उल्लेखनीय है कि ग्राम-कलियाखेड़ा व प्यारेपुर की भूमि का अधिग्रहण मोहान रोड आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत अर्जित भूमि पर विधि विरुद्ध विक्रय-विलेख कराते हुए कतिपय व्यक्तियों द्वारा अनाधिकृत रूप से बनाये गये मकान/निर्माणों के ध्वस्तीकरण की कार्यवाही पूर्ण की जा चुकी है।

मोहान रोड आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत अर्जित भूमि पर विधि विरुद्ध किये गये निर्माणों के ध्वस्तीकरण के विरुद्ध श्रीमती रीना शर्मा व अन्य द्वारा मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट संख्या-सी 1977/2025 रीना शर्मा व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य योजित किया गया है, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा ओदश दिनांक 24.11.2025 (प्रति संलग्न) को आदेश पारित किया गया है।

मोहान रोड आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत अर्जित भूमि पर अनाधिकृत रूप से बनाये गये मकान/निर्माणों के ध्वस्तीकरण उपरान्त अध्यासितों को अर्जित भूमि से बेदखल करने के उपरान्त उत्पन्न हो रही समस्याओं के दृष्टिगत प्राथमिकता के आधार पर अटल आवासीय योजना, देवपुर पारा में फ्लैट लिये जाने पर सहमति प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर सहानुभूतिपूर्वक विचार करते हुए नियमानुसार फ्लैट दिये जाने संबंधी अनुमोदन प्रदान किया जाना समीचीन है।

प्रस्ताव :-

मोहान रोड आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत स्थित ग्राम-कलियाखेड़ा व प्यारेपुर में अर्जित भूमि पर अनाधिकृत रूप से बनाये गये मकान/निर्माणों के ध्वस्तीकरण उपरान्त उत्पन्न समस्याओं के दृष्टिगत सहानुभूतिपूर्वक विचार करते हुए अटल आवासीय योजना, देवपुर पारा में फ्लैट दिये जाने संबंधी प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।


(संजीव कुमार)
जिलाधिकारी
ल0वि0प्रा0




उप जिलाधिकारी
ल0वि0प्रा0

कार्यालय: उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ।

पत्रांक 2023/एसी./प्र./2026

दिनांक 07.03.2026

आदेश

श्रीमती रीना शर्मा व अन्य 42 प्रार्थीगणों द्वारा उपाध्यक्ष को संबोधित पत्र दिनांक 13.12.2025 के साथ संलग्न सूची में वर्णित निर्माण/मकानों के सापेक्ष ल0वि0प्रा0 के अनंत नगर योजना में उचित शुल्क लेकर समायोजित कराये जाने सम्बन्धित यथोचित कार्यवाही की अपेक्षा की गयी है।

इस संबंध में अवगत कराना है कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट संख्या-सी 1977/2025 रीना शर्मा व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में पारित ओदश दिनांक 24.11.2025 का कार्यकारी अंश निम्न है:-

38. *Finally, learned counsel for the petitioners contention that since most of the petitioners have constructed residential houses, and the scheme launched by the Lucknow Development Authority is also for the purpose of construction of residential houses for the planned development of the city, the plots of the petitioners may be adjusted in the scheme after charging the prescribed development fees.*

39. *This Court is of the considered view that it is for the Lucknow Development Authority to consider the request of the petitioners. The petitioners are always at liberty to make a representation to the Lucknow Development Authority for adjustment of their plots under the scheme. If such a representation is made, it is always open to the Lucknow Development Authority to consider and take an appropriate decision thereon in accordance with law and the applicable Government Orders on the subject matter.*

40. *In view of above discussions, the writ petition is dismissed.*

41. *No order as to costs.*

उल्लेखनीय है कि ग्राम कलियाखेड़ा की भूमियों का अर्जन ल0वि0प्रा0 की मोहान रोड आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत किया जा चुका है। जिसके अर्जन हेतु धारा 4/16 व 6/16 की विज्ञप्ति क्रमशः दिनांक 28.07.2012 व 02.09.2013 को प्रकाशित की गयी है। अभिनिर्णय दिनांक 08.09.2015 को घोषित किया गया है। अभिनिर्णय के पश्चात भूमि का कब्जा अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) द्वारा प्राधिकरण को प्रदान किया जा चुका है। अर्जित भूमि के प्रतिकर की समस्त धनराशि प्राधिकरण द्वारा अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) लखनऊ के कार्यालय में उपलब्ध करायी जा चुकी है।

ग्राम कलियाखेड़ा में स्थित प्रार्थीगण द्वारा उल्लिखित खसरा नम्बरों की भूमि पर अवस्थित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन की धनराशि/प्रतिकर का निर्धारण कर अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) न0म0पा0 प्रथम लखनऊ द्वारा परिसम्पत्तियों का अभिनिर्णय दिनांक 03.02.2025 को घोषित किया जा चुका है। उक्त अभिनिर्णय में अभिनिर्णीत प्रतिकर की समस्त धनराशि भी अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) न0म0पा0 प्रथम लखनऊ के कार्यालय में उपलब्ध करायी जा चुकी है। उपरोक्त भूमि पर

विद्यमान परिसम्पत्तियों का कब्जा अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) न0म0पा0 प्रथम लखनऊ द्वारा लखनऊ विकास प्राधिकरण को दिनांक 06.02.2025 को प्राप्त कराया जा चुका है।

मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के अनुपालन में श्रीमती रीना शर्मा व अन्य द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन के निस्तारण के लिए अधोहस्ताक्षरी द्वारा सुनवाई की तिथि दिनांक 09.02.2026 को नियत की गयी, जिसकी सूचना कार्यालय पत्र संख्या-1912/ए.सी./प्र./2026 दिनांक 04.02.2026 द्वारा दे दी गयी। नियत तिथि पर श्रीमती रीना शर्मा के पति श्री सुरेश शर्मा के अतिरिक्त अन्य 39 व्यक्ति उपस्थित हुए। सभी उपस्थित व्यक्तियों को विस्तार से सुना गया एवं प्राधिकरण में उपलब्ध अभिलेखों का अवलोकन भी किया गया।

पत्रावली पर उपलब्ध टिप्पणियों, आख्याओं एवं अभिलेखों से यह स्पष्ट हो जाता है कि प्रश्नगत भूमि का अर्जन विधिवत प्राधिकरण द्वारा किया जा चुका है एवं प्रश्नगत भूमि प्राधिकरण में निहित हो चुकी है तथा स्थल पर विकास कार्य भी प्रारम्भ किया जा चुका है। अतएव ऐसी स्थिति में याचीगण एवं अन्य की भूमि को छोड़े जाने, या योजना में सम्मिलित किये जाने का कोई औचित्य एवं न ही कोई प्राविधान है। अतः श्रीमती रीना शर्मा एवं अन्य व्यक्तियों द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 13.12.2025 को इस निर्देश के साथ निस्तारित किया जाता है कि हितबद्ध व्यक्ति नियमानुसार प्रपत्र प्रस्तुत कर जिलाधिकारी कार्यालय से सम्पर्क कर प्रतिकर का भुगतान प्राप्त कर सकते हैं। चूंकि याचीगण प्रश्नगत स्थल से बेदखल किये जा रहे हैं। अतः सहानुभूतिपूर्वक विचार करते हुए यदि इनके द्वारा अटल विहारी आवासीय योजना देवपुर पारा में प्लैट लेने पर सहमति दी जाती है, तो उन्हें प्राथमिकता के आधार पर नियमानुसार प्लैट आवंटित किये जाने पर निर्णय हेतु आगामी प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत किया जायेगा।

7/3/20
(प्रथमेश कुमार)
उपाध्यक्ष

प्रतिलिपि:—श्रीमती रीना शर्मा व 42 अन्य ग्राम-कलियाखेड़ा, निरालानगर, लखनऊ के पत्र दिनांक 13.12.2025 के क्रम में सूचनार्थ।

(प्रथमेश कुमार)
उपाध्यक्ष



2025AHC-LKO/76603-D8

43

Reserved on 13.10.2025
Delivered on 24.11.2025

**HIGH COURT OF JUDICATURE AT ALLAHABAD
LUCKNOW**

WRIT – C No. - 1977 of 2025

Reena Sharma And 42 OthersPetitioners(s)

Versus

State Of U.P. Thru. Addl.Respondents(s)
Chief Secy. Housing And
Urban Planning Lko. And 3
Others

Counsel for Petitioners(s) : Brijesh Kumar Singh, Raghvendra
Singh
Counsel for Respondent(s) : C.S.C., Ratnesh Chandra

Court No. -2

**HON'BLE MRS. SANGEETA CHANDRA, J.
HON'BLE AMITABH KUMAR RAI, J.**

(Delivered by Hon'ble Amitabh Kumar Rai, J.)

1. Heard Shri Brijesh Kumar Singh, learned counsel for the petitioners and Sri Ratnesh Chandra, learned counsel for Lucknow Development Authority as well as learned Standing Counsel appearing for respondent nos.1 to 3.
2. The instant writ petition has been filed seeking relief for quashing notification dated 25.07.2012 issued under Section 4(1) of the Land Acquisition Act, 1894 (hereinafter referred to as "the Act, 1894") as well as notification dated 02.09.2013 issued under Section 6(1) of the Act, 1894 with respect to land comprising 127.18 hectares in Village Kaliya Kheda and 143.14 hectares in Village Pyarepur acquired for the Scheme of Lucknow Development Authority known as Mohan Road Housing Scheme, Part-I. Further relief has been sought for issuing a direction commanding the respondents to exempt the petitioners' houses/plots from the land acquisition proceedings and not to demolish the petitioners' houses/ boundary walls/ tin sheds.

3. The facts as indicated in the memo of writ petition reveal that the petitioners, who are 43 in number, purchased plots of different land areas from the erstwhile owners between the period 30.07.2011 and 23.07.2015 by way of registered sale deeds. Some of the petitioners constructed residential houses on the plots purchased by them and obtained electricity connections, whereas others encircled their plots by boundary walls and made temporary constructions. In paragraph no. 53 of the writ petition, it has been indicated the different dates on which the plots were purchased, the names mutated in the revenue records as well as the electricity connections obtained by some of the petitioners.

4. From the short counter affidavit filed by the Lucknow Development Authority, it transpires that the award in respect of the acquired land including the lands of the petitioners was declared on 08.09.2015.

5. The petitioners have challenged the acquisition proceedings on various grounds, which are as follows:

(i) The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 (hereinafter referred to as 'Act, 2013') came into force w.e.f. 01.01.2014. Hence, the acquisition proceedings vide notification under Section 4 (1) of the Act, 1894 issued on 25.07.2012 and notification dated 02.09.2013 under Section 6 (1) of the Act, 1894, stood lapsed as the award was declared on 08.09.2015, i.e., after the coming into force of the Act, 2013. Reliance has been placed upon the judgment of the Hon'ble Supreme Court in the case of **Indore Development Authority vs. Manoharlal and Others**, reported in (2020) 8 SCC 129.

(ii) The procedure prescribed under the Act, 2013 has not been followed, inasmuch as the authority failed to conduct the Social Impact Assessment as required under the said Act.

(iii) The petitioners had already constructed their houses between 2011 and 2015, hence, as per the provisions of the Act, 2013, they

cannot be dispossessed from the plots in question and the houses constructed by them cannot be demolished.

(iv) The Environmental Impact Study, which is required under the relevant provisions of the Act, 2013, was also not undertaken prior to acquiring the land in question.

6. The Lucknow Development Authority in short counter affidavit has indicated after the declaration of the award on 08.09.2015, a subsequent award was made on 03.02.2025 in respect of the assets (*Parisampattis*) existing on the acquired land, i.e., trees, boundary walls, temporary as well as pucca constructions etc.

7. It has further been stated in the counter affidavit that the possession of the land in question was taken on different dates between 06.06.2016 and 30.01.2019 and the possession certificates have been collectively annexed as Annexure No. SCA-2 to the counter affidavit.

8. It has also been stated in the counter affidavit that at the time of the survey conducted on 12.05.2013, no construction was found in some areas of the acquired land, whereas constructions were found on some parts of the acquired land. The survey report dated 12.05.2013 indicating the aforesaid fact has been annexed as Annexure No. SCA-3 to the counter affidavit.

9. Shri Ratnesh Chandra, learned counsel appearing for Lucknow Development Authority while opposing the writ petition submits that Section 24 (2) of the Act, 2013 will not apply in the facts and circumstances of the present case. According to him, rather Section 24 (1) (a) of the Act, 2013 will apply and determination of the payment of compensation have to be made as per provisions of the Act, 2013 for the land acquired.

10. It has been contended by Shri Ratnesh Chandra, learned counsel for the L.D.A. that the challenge to the acquisition proceedings after inordinate delay of 12 years from the date of notification under section 4 (1) of the Act 1894 is untenable in the eyes of law and on that ground alone the writ petition is liable to be dismissed. It has been further

argued that many of the petitioners purchased land after notification dated 25.7.2012 issued under section 4 (1) of the Act, 1894 and as such the writ petition on their behalf challenging the acquisition proceedings is not maintainable, being subsequent purchasers.

11. The learned counsel for the Lucknow Development Authority further informed that necessary environmental clearance has already been issued for the project, i.e., "Township and Area Development under Mohan Road Scheme-I, Village Pyarepur & Kaliya Khera, District Lucknow." As such, the claim of the petitioners that no environmental clearance has been obtained for the project is incorrect and without any basis.

12. Learned counsel for the Lucknow Development Authority has further contended that most of the lands were purchased by the petitioners after notification under Section 4 of the Act of 1894 either from the original tenure holders or from the vendors who had purchased the land from the original tenure holders on resale prior to the notification dated 25.07.2012 issued under Section 4(1) of the Act, 1894, and even in some cases, the lands were purchased by the petitioners after notification dated 02.09.2013 issued under section 6(1) of the Act, 1894.

13. After hearing the parties, the following issues arise for consideration:-

(i) Whether the writ petition challenging the notification dated 25.07.2012 issued under Section 4(1) of the Act, 1894 and notification dated 02.09.2013 issued under Section 6(1) of the Act, 1894 after delay of 12 years is maintainable.

(ii) Whether the writ petition filed on behalf of a subsequent purchasers is tenable in the eyes of law.

(iii) Whether the land acquisition proceedings initiated vide notification under Section 4 (1) of the Act, 1894 issued on 25.07.2012 and notification under Section 6 (1) of the Act, 1894, issued on 02.09.2013, stood lapsed in view of Section 24 (2) of the Act, 2013, as the award was declared on 08.09.2015 after the coming into force of the

Act, 2013, in the light of judgment of Hon'ble Supreme Court in the case of **Indore Development Authority (supra)**.

(iv) Whether the failure to conduct a Social Impact Assessment as well as an Environmental Impact Study as required under the Act, 2013 renders the acquisition proceedings under the Old Act i.e. the Act, 1894, stood vitiated.

14. In the present case, notification dated 25.07.2012 issued under Section 4 (1) of the Act, 1894 and notification dated 02.09.2013 issued under Section 6 (1) of the Act, 1894 were issued long ago and the award for the acquired land was also declared on 08.09.2015. However, the petitioners did not challenge the acquisition proceedings and now after a lapse of more than 12 years from the issuance of the notification under Section 4 (1) of the Act, 1894, petitioners have filed the present writ petition. The law in this regard is well settled by the Hon'ble Supreme Court in catena of judgments and it has been held that when a person intends to challenge a notification issued under Section 4 (1) of the Act, 1894, such challenge must be made within a reasonable time.

15. In the case of **Hari Singh v. State of Uttar Pradesh, (1984) 2 SCC 624**, the Apex Court held that where a large area of land is acquired and the plots, which are subject to acquisition, belong to large number of persons, even if other persons have not challenged the acquisition proceedings, it is difficult to believe that appellant was not aware of the initiation of the acquisition proceedings as the acquisition of the said land would be the talk of the town in a short time and if the person interested failed to approach the writ Court within reasonable period, the petition should fail only on the ground of delay.

16. A Constitution Bench of the Supreme Court, in the case of **Aflatoon v. Lt. Governor of Delhi, AIR 1974 SC 2077**, has observed as under :

"...to have sat on the fence and allowed the government to complete the acquisition on the basis that notification under Section 4 and the declaration under Section 6 were valid and then to attack the notification on the grounds which

were available to them at the time when the notification was published, would be putting a premium on dilatory tactics. The writ petitions are liable to be dismissed on the ground of laches and delay on the part of the petitioner."

17. The same view has been taken by Hon'ble Supreme Court in the case of **State of Mysore vs. V. K. Kangan, (1976) 2 SCC 895.**
18. In the case of **State of Tamil Nadu vs. L. Krishnan, (1996) 1 SCC 250**, Hon'ble Apex Court held that *"the delay in challenging the notification was fatal and the writ petitions were liable to be dismissed on the ground of laches only"* and exercise of power under Article 226, after the award had been made, was held to be unjustified.
19. Similarly, in the case of **State of Maharashtra vs. Digambar, AIR 1995 SC 1991** and **State of Orissa vs. Dhobei Sethi, (1995) 5 SCC 583**, Hon'ble apex Court held that if the land acquisition proceedings stood finalised, interference by the writ Court, quashing notification and declaration under sections 4 and 6 of the Act, 1894, was unwarranted and uncalled for. Exercise of jurisdiction in such a case cannot be said to be judicious and reasonable.
20. In the case of **Ganpatibai v. State of Madhya Pradesh, (2006) 7 SCC 508**, Hon'ble Apex Court examined a case where the land owner filed a suit challenging the acquisition proceedings and it was dismissed as not maintainable and then he challenged the proceedings by filing a writ petition. The petition was dismissed on the ground of delay and laches. The Apex Court upheld the judgment observing that since long years ago the Apex Court had held that a suit challenging land acquisition notifications was not maintainable and pendency of such suit could not be basis for explanation of the delay.
21. Acquisition cannot be challenged at a belated stage as held by Hon'ble the Apex Court in **Parag Construction vs. State of Maharashtra, AIR 2009 SC (Supp) 47**; **Tika Ram v. State of Uttar Pradesh, (2009) 10 SCC 689**; **Sawaran Lata v. State of Haryana, AIR 2010 SC 1664**; **May George v. Special Tahsildar, (2010) 13 SCC 98**

and **NOIDA v. Harkishan (Dead) Through Legal Representatives and others, 2017 SCC OnLine SC 77.**

22. Thus, challenge to the acquisition proceedings by the petitioners after long delay of 12 years is fatal and since petitioners have not approached the Court within reasonable time and allowed the completion of the acquisition proceedings, the present writ petition is liable to be rejected only on the ground of delay.

23. With regard to second issue, we find that uncontroverted facts emerging from the pleadings of the present writ petition as well as in the counter affidavit and rejoinder affidavit, indicate that apart from petitioner nos. 2, 4, 5, 8, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 29, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, and 43, all other petitioners purchased their plots after issuance of notification dated 25.07.2012 under Section 4(1) of the Act, 1894. Hence, this Court is of the considered view that the challenge by those petitioners who have purchased the land after issuance of the said notification is not maintainable, as they are subsequent purchasers.

24. In the case of **Pt. Lila Ram vs. Union of India, AIR 1975 SC 2112**, Hon'ble Apex Court has held that any one who deals with the land subsequent to Section 4 notification issued under Act, 1894, would do so at his own peril.

25. In the case of **Sneh Prabha vs. State of Uttar Pradesh, (1996) 7 SCC 426**, Hon'ble Apex Court has also held that Section 4 notification gives a notice to the public that the land is needed for public purpose and it further points out "*an impediment to any one to encumber the land acquired thereunder.*" The alienation thereafter does not bind the State or the beneficiary under the acquisition. The purchaser is entitled only to receive compensation. While deciding the said case, reliance had been placed on the earlier judgment in **Union of India v. Shiv Kumar Bhargava, AIR 1995 SC 812.**

26. Similarly, in **U.P. Jal Nigam, Lucknow v. Kalra Properties (P) Ltd., Lucknow, AIR 1996 SC 1170**, the Hon'ble Apex Court has held

that purchase after publication of Section 4 notification is void against the State and at the most the purchaser may step into the shoes of the original tenure holder and claim compensation.

27. In the case of **Meera Sahni v. Lieutenant Governor of Delhi and others**, (2008) 9 SCC 177, Hon'ble Apex Court held that a purchase subsequent to section 4 notification does not confer a right to challenge the acquisition proceedings.

28. In the case of **Bangalore Development Authority vs. N. Jayamma**, 2016 SCC OnLine SC 229, Hon'ble Apex Court held that purchases made after issue of preliminary notification are non est in the eyes of law.

29. Thus, this Court is of the considered view that the writ petition filed by the petitioners, who are subsequent purchasers i.e. those who purchased the land in question after issuance of the notification dated 25.07.2012 under Section 4 (1) of the Act, 1894 is not tenable in the eyes of law and the writ petition on their behalf is liable to be dismissed for this reason alone.

30. The third issue with regard to contention of counsel for the petitioners that the acquisition proceedings initiated in the present case under the Act, 1894 stood lapsed, as the award was declared on 08.09.2015 i.e. after the coming into force of the Act, 2013, by relying upon Section 24 (2) of the Act, 2013, is also misconceived.

31. Section 24 (2) of the Act, 2013 reads as under :

“(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), in case of land acquisition proceedings initiated under the Land Acquisition Act, 1894 (1 of 1894), where an award under the said section 11 has been made five years or more prior to the commencement of this Act but the physical possession of the land has not been taken or the compensation has not been paid the said proceedings shall be deemed to have lapsed and the appropriate Government, if it so chooses, shall initiate the proceedings of such land acquisition afresh in accordance with the provisions of this Act:

Provided that where an award has been made and compensation in respect of a majority of land holdings has not been deposited in the account of the beneficiaries. Then, all beneficiaries specified in the notification for acquisition under section 4 of the said Land Acquisition Act, shall be entitled to compensation in accordance with the provisions of this Act."

32. A bare perusal of Section 24 (2) of the Act, 2013 reveals that the condition precedent for the applicability of sub-section (2) is that the award should have been made under Section 11 of the Act, 1894, five years or more prior to the commencement of the Act. Admittedly, in the present case, the award was declared on 08.09.2015, i.e., after coming into force of the Act, 2013. In such situation, section 24 (2) would not apply, rather Section 24 (1) (a) of the Act, 2013 comes into play and the determination and payment of compensation have to be made as per the provisions of the Act, 2013.

33. It has been not disputed that the award dated 08.09.2015 has been prepared in accordance with the provisions contained in the Act, 2013 and there is no procedural defect in the award dated 08.09.2015.

34. The reliance placed by the petitioners on the case of **Indore Development Authority (supra)** is also misconceived and the said judgment is of no help to the petitioners. Hon'ble the Supreme Court in the case of **Indore Development Authority (supra)** has concluded the issues in paragraph nos.365 to 366.9, which are reproduced herein below:

"365. Resultantly, the decision rendered in Pune Municipal Corpn. is hereby overruled and all other decisions in which Pune Municipal Corpn. vs. Harakchand Misirimal Solanki, (2014) 3 SCC 183 has been followed, are also overruled. The decision in Sree Balaji Nagar Residential Assn. vs. State of T. N. (2015) 3 SCC 353 cannot be said to be laying down good law, is overruled and other decisions following the same are also overruled. In Indore Development Authority v. Shailendra, the aspect with respect to the proviso to Section 24(2) and whether "or" has to be read as "nor" or as "and" was not placed for consideration. Therefore, that decision too cannot prevail, in the light of the discussion in the present judgment.

366. In view of the aforesaid discussion, we answer the questions as under:

366.1. Under the provisions of Section 24(1)(a) in case the award is not made as on 1-1-2014, the date of commencement of the 2013 Act, there is no lapse of proceedings. Compensation has to be determined under the provisions of the 2013 Act.

366.2. In case the award has been passed within the window period of five years excluding the period covered by an interim order of the court, then proceedings shall continue as provided under Section 24(1)(b) of the 2013 Act, under the 1894 Act as if it has not been repealed.

366.3. The word "or" used in Section 24(2) between possession and compensation has to be read as "nor" or as "and". The deemed lapse of land acquisition proceedings under Section 24(2) of the 2013 Act takes place where due to inaction of authorities for five years or more prior to commencement of the said Act, the possession of land has not been taken nor compensation has been paid. In other words, in case possession has been taken, compensation has not been paid then there is no lapse. Similarly, if compensation has been paid, possession has not been taken then there is no lapse.

366.4. The expression "paid" in the main part of Section 24(2) of the 2013 Act does not include a deposit of compensation in court. The consequence of non-deposit is provided in the proviso to Section 24(2) in case it has not been deposited with respect to majority of landholdings then all beneficiaries (landowners) as on the date of notification for land acquisition under Section 4 of the 1894 Act shall be entitled to compensation in accordance with the provisions of the 2013 Act. In case the obligation under Section 31 of the Land Acquisition Act, 1894 has not been fulfilled, interest under Section 34 of the said Act can be granted. Non-deposit of compensation (in court) does not result in the lapse of land acquisition proceedings. In case of non-deposit with respect to the majority of holdings for five years or more, compensation under the 2013 Act has to be paid to the "landowners" as on the date of notification for land acquisition under Section 4 of the 1894 Act.

366.5. In case a person has been tendered the compensation as provided under Section 31(1) of the 1894 Act, it is not open to him to claim that acquisition has lapsed under Section 24(2) due to non-payment or non-deposit of compensation in court. The obligation

to pay is complete by tendering the amount under Section 31(1). The landowners who had refused to accept compensation or who sought reference for higher compensation, cannot claim that the acquisition proceedings had lapsed under Section 24(2) of the 2013 Act.

366.6. The proviso to Section 24(2) of the 2013 Act is to be treated as part of Section 24(2), not part of Section 24(1)(b).

366.7. The mode of taking possession under the 1894 Act and as contemplated under Section 24(2) is by drawing of inquest report/memorandum. Once award has been passed on taking possession under Section 16 of the 1894 Act, the land vests in State there is no divesting provided under Section 24(2) of the 2013 Act, as once possession has been taken there is no lapse under Section 24(2).

366.8. The provisions of Section 24(2) providing for a deemed lapse of proceedings are applicable in case authorities have failed due to their inaction to take possession and pay compensation for five years or more before the Act 2013 Act came into force, in a proceeding for land acquisition pending with the authority concerned as on 1-1-2014. The period of subsistence of interim orders passed by court has to be excluded in the computation of five years.

366.9. Section 24(2) of the 2013 Act does not give rise to new cause of action to question the legality of concluded proceedings of land acquisition. Section 24 applies to a proceeding pending on the date of enforcement of the 2013 Act i.e. 1-1-2014. It does not revive stale and time-barred claims and does not reopen concluded proceedings nor allows landowners to question the legality of mode of taking possession to reopen proceedings or mode of deposit of compensation in the treasury instead of court to invalidate acquisition."

35. Hon'ble the Supreme Court in the case of **Indore Development Authority (supra)** has held in paragraph no.366.1 that when an award under the old Act, 1894 has been made after 1st January 2014, which is the date of commencement of the Act, 2013, there is no lapse of the earlier proceedings. However, the compensation has to be determined in accordance with the provisions of Act, 2013. Hence, it cannot be said that the acquisition proceedings initiated vide notification under Section 4(1) of the Act, 1894 issued on 25.07.2012 and notification under

Section 6(1) of the Act, 1894, issued on 02.09.2013, stood lapsed in view of Section 24 (2) of the Act, 2013. Therefore, the argument advanced by counsel for the petitioners, to that extent, is misconceived and liable to be rejected.

36. Once it has been held as indicated hereinabove that the acquisition proceedings under the old Act, 1894 continued even after the coming into force of the Act, 2013, the argument advanced by counsel for the petitioners that the Social Impact Assessment and Environmental Impact Study were not conducted prior to the Act, 2013 is misconceived, inasmuch as the land acquisition proceedings continued under the old Act, 1894 and the provisions of old Act, 1894 shall apply in the present case except with respect to the provisions relating to determination of compensation. Thus, the argument of the counsel of the petitioners with respect to fourth issue is also misconceived.

37. Learned counsel for the petitioners further contended that even otherwise, there is a requirement of obtaining a No Objection Certificate from the Department of Environment in light of the judgment rendered by Hon'ble the Apex Court in **Karnataka Industrial Areas Development Board vs. C. Kenchappa and Others**, reported in (2006) 6 SCC 371. In this regard, learned counsel for the Lucknow Development Authority submits that necessary environmental clearance has already been issued for the project, i.e., "Township and Area Development under Mohan Road Scheme-I, Village Pyarepur & Kaliya Khera, District Lucknow" vide order dated 29.02.2024 issued by the State Environment Impact Assessment Authority, Uttar Pradesh. As such, the claim of the petitioners that no environmental clearance has been obtained for the project is factually incorrect and without any basis.

38. Finally, learned counsel for the petitioners contention that since most of the petitioners have constructed residential houses, and the scheme launched by the Lucknow Development Authority is also for the purpose of construction of residential houses for the planned

development of the city, the plots of the petitioners may be adjusted in the scheme after charging the prescribed development fees.

39. This Court is of the considered view that it is for the Lucknow Development Authority to consider the request of the petitioners. The petitioners are always at liberty to make a representation to the Lucknow Development Authority for adjustment of their plots under the scheme. If such a representation is made, it is always open to the Lucknow Development Authority to consider and take an appropriate decision thereon in accordance with law and the applicable Government Orders on the subject matter.

40. In view of above discussions, the writ petition is **dismissed**.

41. No order as to costs.

November 24, 2025

Mahesh

(Amitabh Kumar Rai,J.) (Mrs. Sangeeta Chandra,J.)

विषय-गोमती नगर योजना, विनम्र खण्ड स्थित लोकल शॉप हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या-LS-5 को आवासीय उपयोग में परिवर्तित करते हुए तलपट मानचित्र में संशोधन के संबंध में।

आख्या-

प्राधिकरण द्वारा नियोजित विभिन्न योजनाओं में सुविधाओं व अन्य उपयोगों हेतु आरक्षित कतिपय भूखण्डों का भू-उपयोग कई वर्षों से नहीं किया जा सका है। इनकी उपयोगिता के दृष्टिगत विभिन्न उपयोगों में पुनर्नियोजन किया जाना है, जिसके दृष्टिगत लैण्ड ऑडिट की बैठक में उच्च अधिकारियों द्वारा गोमती नगर योजना, विनम्र खण्ड स्थित लोकल शॉप हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या LS-5 को आवासीय उपयोग में परिवर्तित करते हुए तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

अवगत कराना है कि कथित भूखण्ड गोमती नगर योजना, विनम्र खण्ड के अनुमोदित तलपट मानचित्र में लोकल शॉप हेतु आरक्षित है। सम्पत्ति अनुभाग की आख्या अनुसार प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड आवंटन नहीं किया गया है।

उक्त निर्देशों के क्रम में गोमती नगर योजना, विनम्र खण्ड स्थित लोकल शॉप हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या-LS-5 को आवासीय उपयोग में परिवर्तित किये जाने के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु अभियन्त्रण खण्ड जोन-1 द्वारा प्रश्नगत स्थल का सर्वे कराते हुए सर्वे शीट उपलब्ध करायी गयी। उपलब्ध सर्वे शीट एवं मापों के आधार पर गोमती नगर योजना, विनम्र खण्ड के अनुमोदित तलपट मानचित्र में लोकल शॉप हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या-LS-5 को आवासीय भूखण्ड का नियोजन करते हुए तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव तैयार किया गया है। तलपट मानचित्र में संशोधन से पूर्व शासनादेश दिनांक 13.10.1998 में वर्णित प्राविधान के अन्तर्गत जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कराया जाना आवश्यक है।

अतः उपरोक्तानुसार उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अन्तर्गत प्रकाशन उपरान्त निर्धारित अवधि में यदि जन सामान्य से कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त होता है तो प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर नियमानुसार निस्तारण करने के उपरान्त ही गोमती नगर योजना, विनम्र खण्ड स्थित लोकल शॉप हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या-LS-5 को आवासीय उपयोग में परिवर्तित करते हुए तलपट मानचित्र में संशोधित तलपट मानचित्र तैयार किया गया है जो मानको के अनुरूप है। तदनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ/विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्रस्ताव-

उपर्युक्त के परिपेक्ष्य में गोमती नगर योजना, विनम्र खण्ड स्थित लोकल शॉप हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या-LS-5 को आवासीय उपयोग में परिवर्तित करने हेतु जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करते हुए तलपट मानचित्र में संशोधन के संबंध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।



आर्थिक कर्म प्लानिंग आसिस्टेंट
नियोजन अनुभाग



सहायक
लखनऊ

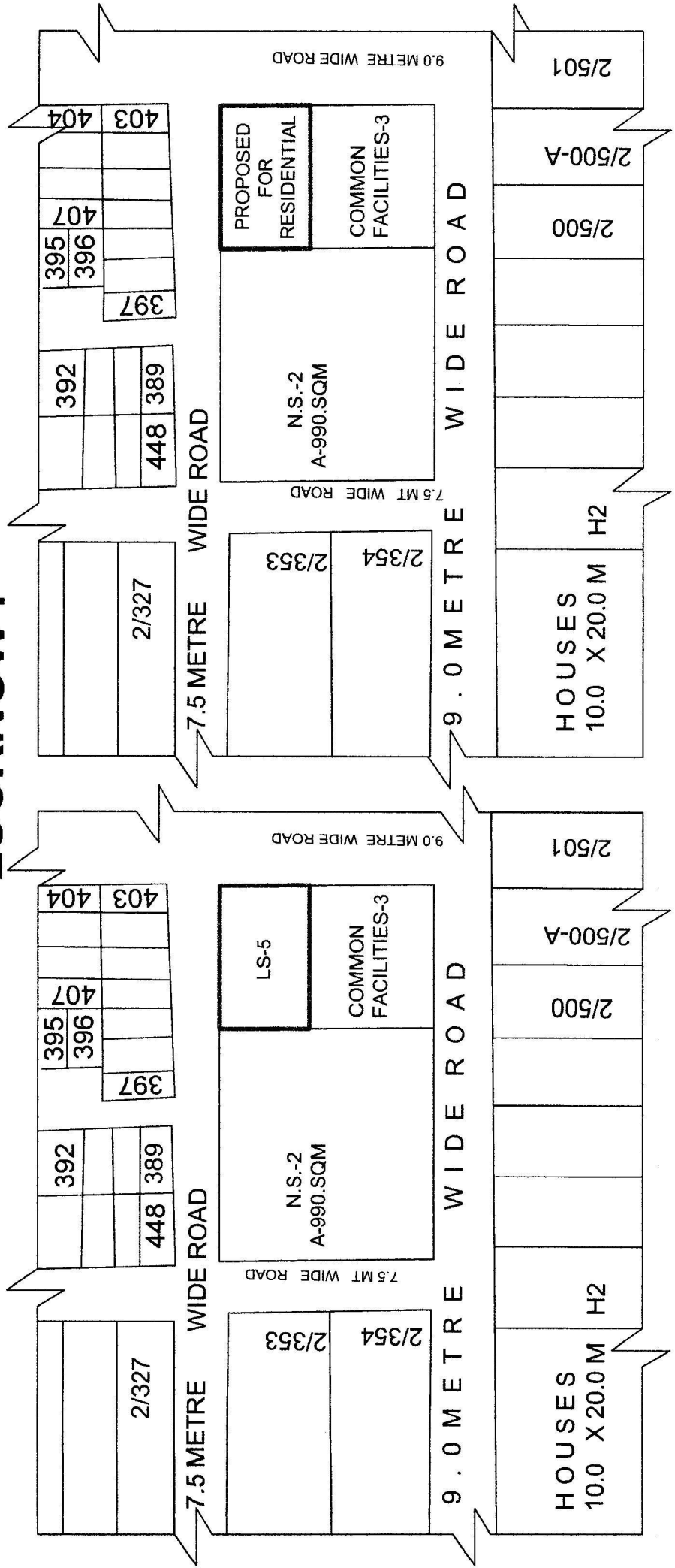


नगर नियोजक
विकास प्राधिकरण
लखनऊ



मुख्य नगर नियोजक
विकास प्राधिकरण
लखनऊ

VINAMRA KHAND, GOMTI NAGAR LUCKNOW .



PREVIOUS PART LAYOUT

PROPOSED PART LAYOUT

प्रेषक श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, 1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 13 अक्टूबर, 1998

विषय : विकास क्षेत्रों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की आवासीय कालोनियाँ/ नियंत्रित क्षेत्रों के ले-आउट प्लान संशोधित किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-4900/9-आ-3-96-60 एल.यू.सी./96 दिनांक 26.12.96 के अन्तिम प्रस्तर में यह निर्देश दिये गये हैं कि ले-आउट प्लान संशोधित कर भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भी सम्पूर्ण प्रक्रिया उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अनुसार जनता से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त शासन द्वारा गजट अधिसूचना जारी की पूर्ण की जाएगी। उल्लेखनीय है कि उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 व 15 के अर्न्तगत ले-आउट प्लान स्वीकृत करने व संशोधित करने का अधिकार विकासप्राधिकरण स्तर पर ही है। अतः ले-आउट प्लान के संशोधन हेतु शासन स्तर से गजट अधिसूचना जारी करने की आवश्यकता पर पुर्नविचार किया गया।

2. अतएव इस सम्बन्ध में यह कहने का निर्देश हुआ है कि यदि महायोजना अथवा जोनल योजना में बिना कोई संशोधन किये हुए विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजना के तलपट मानचित्रों में संशोधन कर भवन/भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जानी हो तो तद्विषयक कार्यवाही प्राधिकरण व उ.प्र. आवास विकास परिषद के स्तर पर ही सम्पादित की जाए परन्तु इस संशोधन की कार्यवाही उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के समान ही की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञापित प्रकाशित की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञापित प्रकाशित की जाए तथा आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव की स्वीकृति उपरान्त अन्तिम विज्ञापित भी समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाए। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त संशोधन भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भू-स्वामियों से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित दरों पर वसूल किया जाए। अन्तिम विज्ञापित समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के पूर्व विकास प्राधिकरण व उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाएगा। उपरोक्त शासनादेश दिनांक 26.12.96 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या-2438(1)/9-आ-3-98 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ
2. आवास विभाग के समस्त अनुभाग
3. गार्ड फाइल
4. उ0प्र0, आवास बन्धु

आज्ञा से,
एच. पी. सिंह
अनुसचिव

विषय:—गोमती नगर विस्तार योजना में ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित सरस्वती अपार्टमेन्ट के निकट उपलब्ध अतिरिक्त ग्रुप हाउसिंग भूमि को सामुदायिक केन्द्र में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

आख्या:

मा० रक्षामंत्री के साथ मीटिंग में अवगत कराया गया कि गोमती नगर विस्तार योजना में सरस्वती अपार्टमेंट के साथ-साथ उस क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा कई बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया गया था, परन्तु उस क्षेत्र में कोई कम्यूनिटी सेन्टर नहीं है, जिस कारण से क्षेत्रवासियों को कठिनाईयों का सामना करना पड़ता है। अतः इस क्षेत्र में कम्यूनिटी सेन्टर का निर्माण कराया जाय। तदकम में उपाध्यक्ष महोदय के पत्र संख्या-773/मेमो/पी.ए./25-26 दिनांक 20.01.2026 द्वारा गोमती नगर विस्तार योजना में सरस्वती अपार्टमेन्ट के निकट प्राधिकरण की उपलब्ध अनियोजित भूमि पर सामुदायिक केन्द्र के निर्माण किये जाने हेतु तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

उक्त निर्देशों के क्रम में सरस्वती अपार्टमेन्ट के निकट स्थित अतिरिक्त भूमि क्षेत्रफल-3041.840 वर्गमी० को सामुदायिक केन्द्र कराये जाने के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु अभियन्त्रण खण्ड जोन-1 द्वारा प्रश्नगत स्थल का सर्वे कराते हुए सर्वे शीट उपलब्ध करायी गयी। उपलब्ध सर्वे शीट एवं मापों के आधार पर गोमती नगर विस्तार योजना के अनुमोदित तलपट मानचित्र में सरस्वती अपार्टमेन्ट के निकट प्राधिकरण की अर्जित भूमि पर सामुदायिक केन्द्र के भूखण्ड का नियोजन करते हुए तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव तैयार किया गया है। तलपट मानचित्र में संशोधन से पूर्व शासनादेश दिनांक 13.10.1998 में वर्णित प्राविधान के अन्तर्गत जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कराया जाना आवश्यक है।

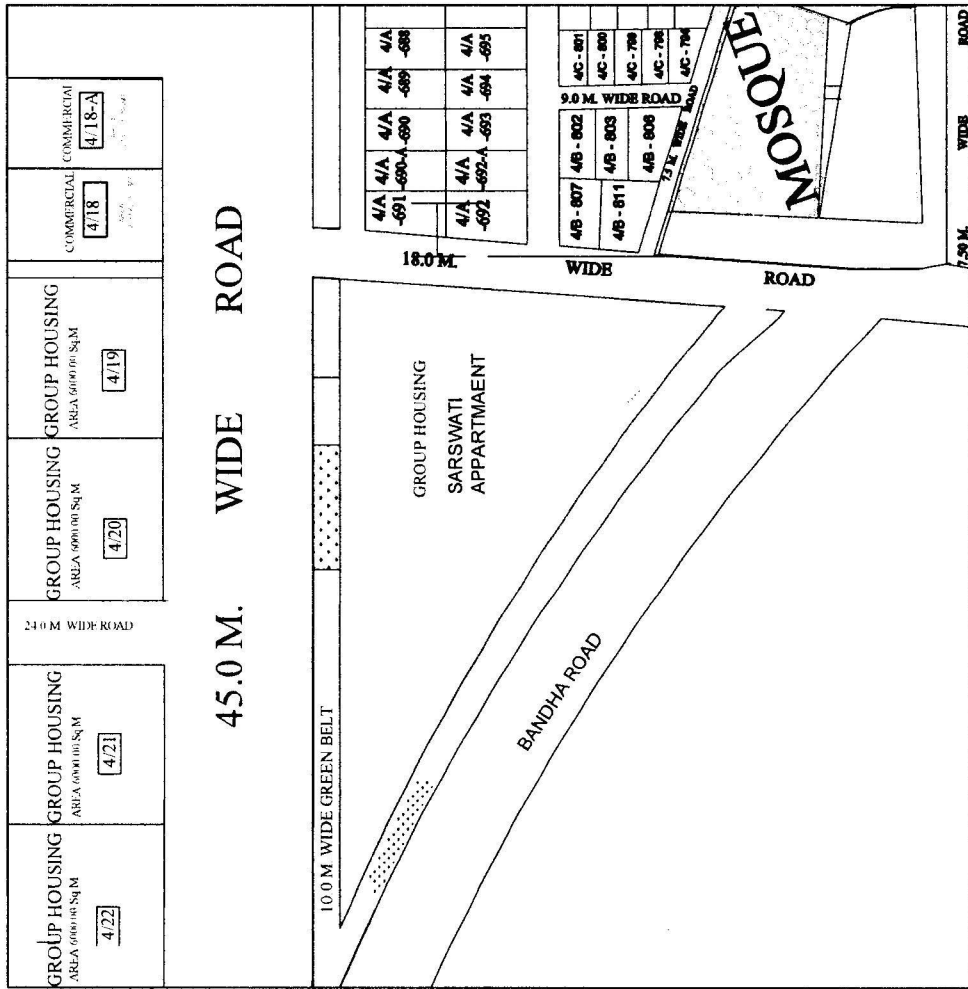
अतः उपरोक्तानुसार उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अन्तर्गत प्रकाशन उपरान्त निर्धारित अवधि में यदि जन सामान्य से कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त होता है तो प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर नियमानुसार निस्तारण करने के उपरान्त ही गोमती नगर विस्तार योजना में ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित सरस्वती अपार्टमेन्ट के निकट उपलब्ध अतिरिक्त भूमि क्षेत्रफल-3041.840 वर्गमी० को सामुदायिक केन्द्र में नियमानुसार परिवर्तित करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र तैयार किया गया है, जो मानकों के अनुरूप है। तदानुसार तलपट मानचित्र के संशोधन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ/ विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्रस्ताव-

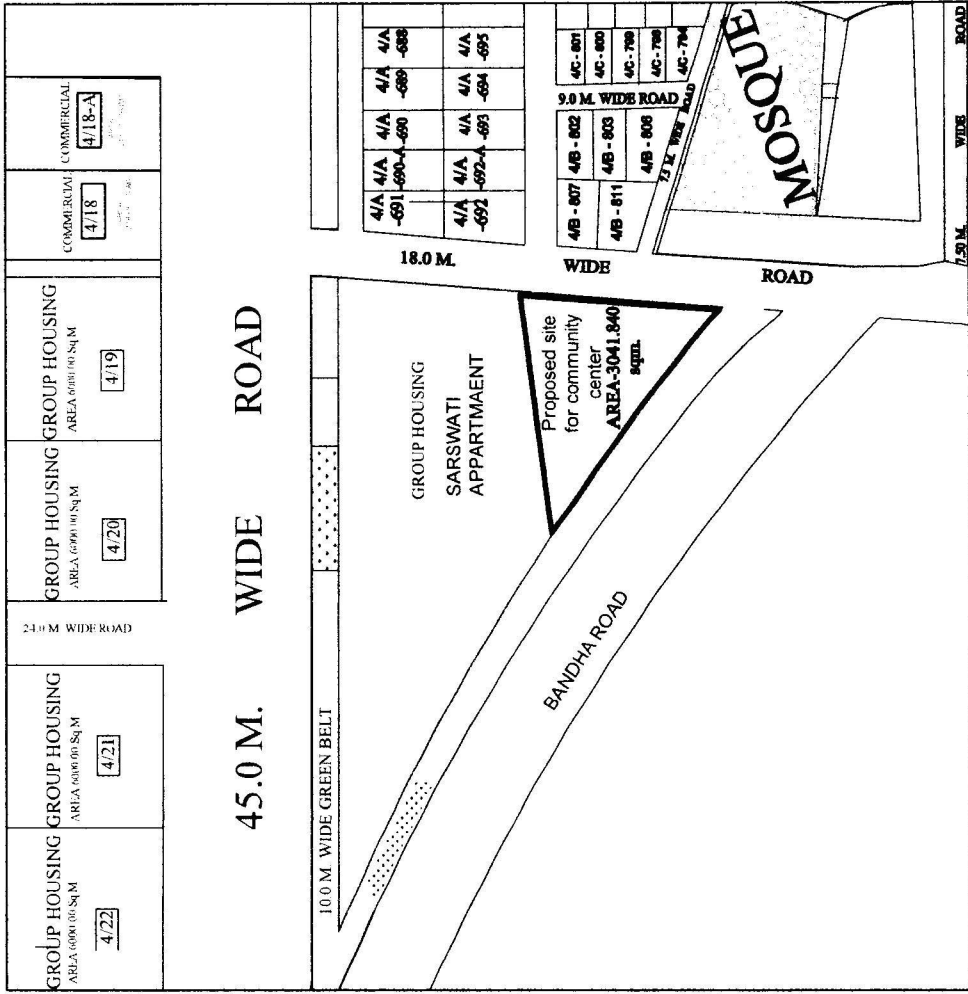
उपर्युक्त के परिपेक्ष्य में गोमती नगर विस्तार योजना में ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित सरस्वती अपार्टमेन्ट के निकट उपलब्ध अतिरिक्त भूमि क्षेत्रफल-3041.840 वर्गमी० को सामुदायिक केन्द्र में परिवर्तित करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र के अनुमोदन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

आर्च कम प्लानिंग असिस्टेंट सहायक नगर नियोजक मुख्य नगर नियोजक
नियोजन अनुभाग विकास प्राधिकरण विकास प्राधिकरण
लखनऊ लखनऊ लखनऊ

SECTOR -4, GOMTI NAGAR EXTENSION, LUCKNOW



PREVIOUS PART LAYOUT OF GOMTI NAGAR EXTENSION LUCKNOW



REVISED PART LAYOUT OF GOMTI NAGAR EXTENSION LUCKNOW

प्रेषक श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, 1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 13 अक्टूबर, 1998

विषय : विकास क्षेत्रों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की आवासीय कालोनियाँ/ नियंत्रित क्षेत्रों के ले-आउट प्लान संशोधित किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-4900/9-आ-3-96-60 एल.यू.सी./96 दिनांक 26.12.96 के अन्तिम प्रस्तर में यह निर्देश दिये गये हैं कि ले-आउट प्लान संशोधित कर भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भी सम्पूर्ण प्रक्रिया उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अनुसार जनता से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त शासन द्वारा गजट अधिसूचना जारी की पूर्ण की जाएगी। उल्लेखनीय है कि उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 व 15 के अन्तर्गत ले-आउट प्लान स्वीकृत करने व संशोधित करने का अधिकार विकासप्राधिकरण स्तर पर ही है। अतः ले-आउट प्लान के संशोधन हेतु शासन स्तर से गजट अधिसूचना जारी करने की आवश्यकता पर पुनर्विचार किया गया।

2. अतएव इस सम्बन्ध में यह कहने का निर्देश हुआ है कि यदि महायोजना अथवा जोनल योजना में बिना कोई संशोधन किये हुए विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजना के तलपट मानचित्रों में संशोधन कर भवन/भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जानी हो तो तद्विषयक कार्यवाही प्राधिकरण व उ.प्र. आवास विकास परिषद के स्तर पर ही सम्पादित की जाए परन्तु इस संशोधन की कार्यवाही उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के समान ही की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए तथा आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव की स्वीकृति उपरान्त अन्तिम विज्ञप्ति भी समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाए। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त संशोधन भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भू-स्वामियों से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित दरों पर वसूल किया जाए। अन्तिम विज्ञप्ति समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के पूर्व विकास प्राधिकरण व उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाएगा। उपरोक्त शासनादेश दिनांक 26.12.96 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या-2438(1)/9-आ-3-98 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ
2. आवास विभाग के समस्त अनुभाग
3. गार्ड फाइल
4. उ०प्र०, आवास बन्धु

आज्ञा से,
एच. पी. सिंह
अनुसचिव

विषय:-गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 के भूखण्ड संख्या-7/10-बी के दक्षिण दिशा में स्थित भूमि को तलपट मानचित्र में पुनर्नियोजन किये जाने के संबंध में।

आख्या:

लैण्ड ऑडिट के बैठक में उच्च अधिकारियों द्वारा विचार विमर्श के उपरान्त यह मत स्थिर हुआ कि सेक्टर-7 में होटल का भूखण्ड नियोजित नहीं है। वर्तमान में सेक्टर-7 के होटल भूखण्ड की अत्यधिक मांग होने के कारण प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक उपयोग के अन्तर्गत होटल प्रयोजन हेतु नियोजित किया जाय। बैठक में दिये गये निर्देशों के क्रम में अभियन्त्रण खण्ड जोन-1 द्वारा दिनांक 09.12.2025 में गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 के भूखण्ड संख्या-7/10-बी के दक्षिण दिशा में स्थित उपलब्ध रिक्त भूमि का सर्वे कराकर पुनर्नियोजन कराये जाने हेतु उपलब्ध कराया गया। तदक्रम में अभियन्त्रण खण्ड जोन-1 द्वारा उपलब्ध कराये गये सर्वे के आधार पर भूखण्ड संख्या-7/11 (क्षेत्रफल-11258.10 वर्गमी०) को होटल प्रयोजन हेतु नियोजित करते हुए संशोधित ले-आउट प्लान तैयार किया गया है (छायाप्रति संलग्न),

उल्लेखनीय है कि प्रभावी लखनऊ महायोजना-2031 (संशोधित कन्वर्जन) में प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग सुविधायें के अन्तर्गत प्रस्तावित सामाजिक/संस्कृतिक/शोध संस्थाएँ एवं सेवाएँ अंकित है। लखनऊ महायोजना-2031 (संशोधित कन्वर्जन) के प्राविधानों तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि जोनिंग रेगुलेशन-2025 के अध्याय 15 के प्रस्तर 15.3 मैट्रिक्स अनुमन्यता के 2.5 एवं 2.6 के अन्तर्गत होटल क्रिया (प्रस्तावित सामाजिक/सांस्कृतिक/शोध संस्थाएँ एवं सेवाएँ) भू-उपयोग में अनुमन्य है तथा नियमानुसार होटल हेतु भूखण्ड का सृजन/नियोजन किया जा सकता है। तलपट मानचित्र में होटल का भूखण्ड सृजन करने से पूर्व जोनिंग रेगुलेशन-2025 एवं शासनादेश दिनांक 13.10.1998 के प्राविधानों के अनुसार जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना आवश्यक है।

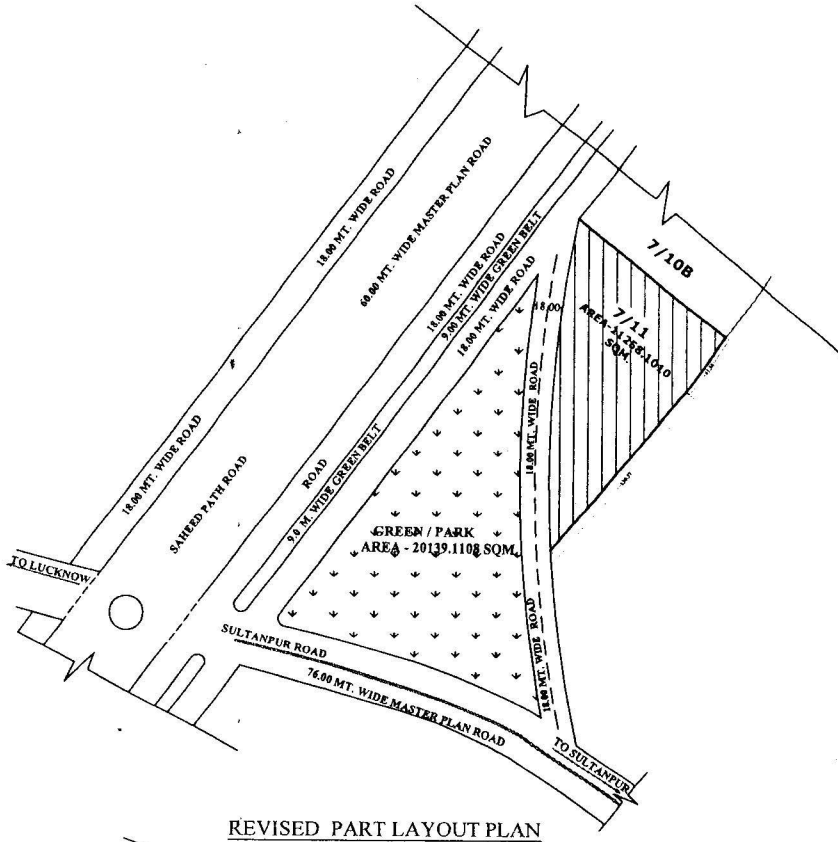
अतः उपरोक्तानुसार उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अन्तर्गत प्रकाशन उपरान्त निर्धारित अवधि में यदि जन सामान्य से कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त होता है तो प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर नियमानुसार निस्तारण करने के उपरान्त ही गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 में भूखण्ड संख्या-7/10-बी के दक्षिण दिशा में स्थित भूमि को होटल उपयोग में पुनर्नियोजित करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र तैयार किया गया है जो मानको के अनुरूप है। तदनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ/विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्रस्ताव-

उपर्युक्त के परिपेक्ष्य में गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 के तलपट मानचित्र में भूखण्ड संख्या-7/10-बी के दक्षिण दिशा में स्थित भूमि को होटल उपयोग में पुनर्नियोजित तलपट मानचित्र के अनुमोदन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

अर्च कम प्लानिंग अधिकारी, नगर नियोजक
नियोजन अनुभाग, विकास प्राधिकरण
लखनऊ लखनऊ

**REVISED PART LAYOUT PLAN
OF SECTOR-7 GOMTI NAGAR
EXTENTION, LUCKNOW**



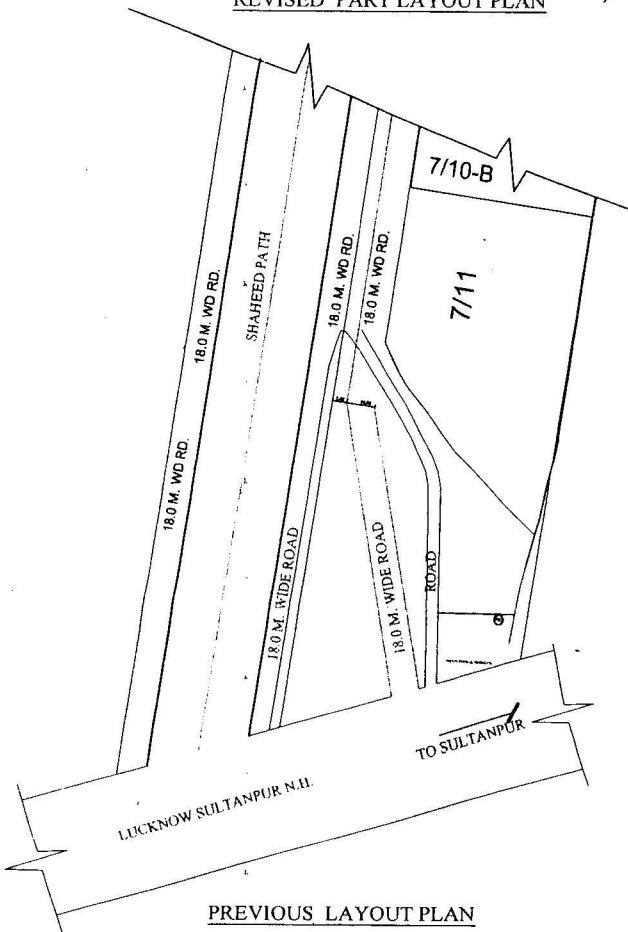
REVISED PART LAYOUT PLAN

AREA STATEMENT :

S.NO.	PLOT NO.	AREA OF (IN SQ.MT.)	USE
1.	7/11	11258.10 SQM.	HOTEL.

NOTES:-

1. THIS REVISED PART LAYOUT PLAN HAS BEEN PREPARED SURVEY GIVEN BY ZONE-7 ON DATED 09-12-2025.
2. THIS REVISED PART LAY OUT PLAN HAS BEEN PREPARED SITE VERIFICATION ONLY.



PREVIOUS LAYOUT PLAN

REVISIONS

DRG. NO. -
DATE - 08/01/2026
SHEET NO. -
DEALT BY -
CHECKED BY -



(J.E.)

(A.T.P.)

(A.E.)

(C.T.P.)

(E.E.)

(SECY.)

(V.C.)

प्रेषक श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, 1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 13 अक्टूबर, 1998

विषय : विकास क्षेत्रों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की आवासीय कालोनियाँ/ नियंत्रित क्षेत्रों के ले-आउट प्लान संशोधित किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-4900/9-आ-3-96-60 एल.यू.सी./96 दिनांक 26.12.96 के अन्तिम प्रस्तर में यह निर्देश दिये गये हैं कि ले-आउट प्लान संशोधित कर भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भी सम्पूर्ण प्रक्रिया उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अनुसार जनता से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त शासन द्वारा गजट अधिसूचना जारी की पूर्ण की जाएगी। उल्लेखनीय है कि उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 व 15 के अर्न्तगत ले-आउट प्लान स्वीकृत करने व संशोधित करने का अधिकार विकासप्राधिकरण स्तर पर ही है। अतः ले-आउट प्लान के संशोधन हेतु शासन स्तर से गजट अधिसूचना जारी करने की आवश्यकता पर पुनर्विचार किया गया।

2. अतएव इस सम्बन्ध में यह कहने का निर्देश हुआ है कि यदि महायोजना अथवा जोनल योजना में बिना कोई संशोधन किये हुए विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजना के तलपट मानचित्रों में संशोधन कर भवन/भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जानी हो तो तद्विषयक कार्यवाही प्राधिकरण व उ.प्र. आवास विकास परिषद के स्तर पर ही सम्पादित की जाए परन्तु इस संशोधन की कार्यवाही उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के समान ही की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए तथा आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव की स्वीकृति उपरान्त अन्तिम विज्ञप्ति भी समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाए। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त संशोधन भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भू-स्वामियों से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित दरों पर वसूल किया जाए। अन्तिम विज्ञप्ति समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के पूर्व विकास प्राधिकरण व उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाएगा। उपरोक्त शासनादेश दिनांक 26.12.96 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या-2438(1)/9-आ-3-98 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ
2. आवास विभाग के समस्त अनुभाग
3. गार्ड फाइल
4. उ0प्र0, आवास बन्धु

आज्ञा से,
एच. पी. सिंह
अनुसचिव

विषय:-गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 अन्तर्गत भूखण्ड संख्या-7/33 के पश्चिम दिशा में स्थित भूमि को तलपट मानचित्र में पुनर्नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में।

आख्या:

लैण्ड ऑडिट के बैठक में उच्च अधिकारियों द्वारा विचार विमर्श के उपरान्त यह मत स्थिर हुआ कि सेक्टर-7 में समूह आवास का भूखण्ड नियोजित नहीं है। वर्तमान में सेक्टर-7 के समूह आवास भूखण्ड की अत्यधिक मांग होने के कारण प्रश्नगत भूमि को आवासीय उपयोग के अन्तर्गत समूह आवास हेतु नियोजित किया जाय। बैठक में दिये गये निर्देशों के क्रम में अभियन्त्रण खण्ड जोन-1 द्वारा दिनांक 10.12.2025 में एन0डी0आर0एफ भूखण्ड संख्या-7/33 के पश्चिम दिशा एवं पूर्व दिशा में स्थित रिक्त भूमि को सम्मिलित करते हुए सर्वे कराकर पुनर्नियोजन हेतु उपलब्ध कराया गया है।

उल्लेखनीय है कि प्रभावी लखनऊ महायोजना-2031 (संशोधित कन्वर्जन) में प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग आवासीय अंकित है। गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 के पूर्व नियोजित तलपट मानचित्र में एन0डी0आर0एफ भूखण्ड संख्या-7/33 के उत्तर दिशा में ग्रीन कॉरिडोर के निर्माण प्रगति पर है, जिसके दृष्टिगत पूर्व नियोजित भूखण्डों का पुनर्नियोजन किया जाना है तथा लैण्ड ऑडिट के बैठक में दिये गये निर्देशों के क्रम में एनडीआरएफ भूखण्ड के पश्चिम दिशा में नियोजित ग्रीन को प्रभावी महायोजना में निर्दिष्ट आवासीय उपयोग के अनुसार समूह आवास उपयोग में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है।

अभियन्त्रण खण्ड जोन-1 से प्राप्त सर्वे के आधार पर एन0डी0आर0एफ0 भूखण्ड के पश्चिम दिशा में उपलब्ध भूमि पर समूह आवास एवं ग्रीन कारिडोर के निर्माण दृष्टिगत एन0डी0आर0एफ0 भूखण्ड को पुनर्नियोजित करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र तैयार किया गया। प्रस्तावित संशोधित तलपट मानचित्र के सापेक्ष शासनादेश सं०-2438/9-आ-3/98-60एल.यू.सी./96 दिनांक 13.10.1998 में वर्णित प्राविधान के अन्तर्गत तलपट मानचित्र में संशोधित किये जाने हेतु उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अन्तर्गत जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है। तदनुसार गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 अन्तर्गत एन0डी0आर0एफ0 भूखण्ड के पश्चिम दिशा में उपलब्ध भूमि पर समूह आवास एवं ग्रीन कारिडोर के निर्माण दृष्टिगत एन0डी0आर0एफ0 भूखण्ड को पुनर्नियोजित करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र तैयार किया गया है, जो मानको के अनुरूप है। तदनुसार



आर्च कम् प्लानिंग अधिकारी लखनऊ विकास प्राधिकरण मुख्य नगर नियोजक
नियोजन अन्वेषक विकास प्राधिकरण लखनऊ विकास प्राधिकरण

तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ/विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्रस्ताव

उपर्युक्त के परिपेक्ष्य में गोमती नगर विस्तार योजना स्थित सेक्टर-7 अन्तर्गत एन0डी0आर0एफ0 भूखण्ड संख्या-7/33 के पश्चिम दिशा में उपलब्ध भूमि पर समूह आवास एवं ग्रीन कारिडोर के निर्माण दृष्टिगत एन0डी0आर0एफ0 भूखण्ड के संशोधित तलपट मानचित्र के अनुमोदन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

आर्च कम प्लानिंग अधिकारी
नियोजन अनुभाग
लखनऊ

नगर नियोजक

विकास प्राधिकरण

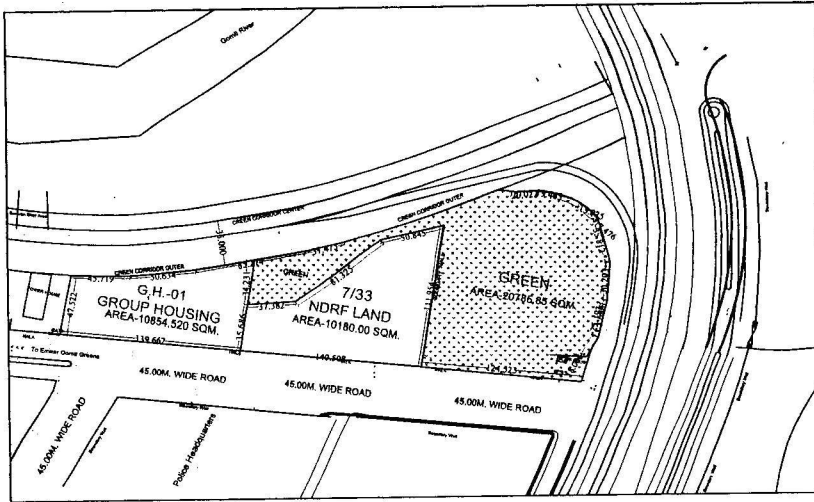
लखनऊ

मुख्य नगर नियोजक

विकास प्राधिकरण
लखनऊ

G.N.EXT./SEC.-7/REV. PLOP/P.N.-NDRF/FEB.-2026/13

REVISED PART LAYOUT PLAN OF NDRF, SECTOR - 7, GOMTI NAGAR EXTENTION, LUCKNOW.



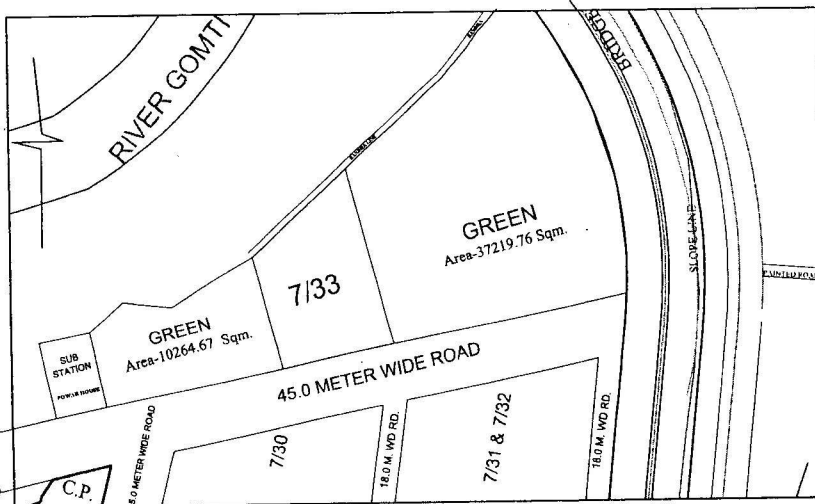
REVISED PART LAYOUT

DETAIL OF PLOTS:-

S.N.	NO. OF PLOTS	SIZE OF PLOTS	AREA (IN SQM.)	NO.
1.	TOTAL AEA		41820.37 SQ. MT.	
2.	7/33	AS SHOWN	10180.00 SQ. MT.	
2.	G.H.-01	AS SHOWN	10854.52 SQ. MT.	
3.	GREEN	AS SHOWN	20785.85 SQ. MT.	

NOTES:-

1. THIS PART LAYOUT PLAN HAS BEEN PREPARED SURVEY GIVEN BY ZONE-1 ON DATED 10-12-2025.
2. THIS REVISED PART LAY OUT PLAN HAS BEEN PREPARED SITE VERIFICATION ONLY.



PREVIOUS PART LAYOUT

DRG. NO. :-		
DATE :-	06 FEB. 2026	
DEALT BY :-		
CHECKED :-		

J.E. AMEEN (ARZAN) A.T.P.

A.E. S.D.M. (ARZAN) C.T.P.

E.E. J.S. (ARZAN) SECY.

V.C.

प्रेषक श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, 1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 13 अक्टूबर, 1998

विषय : विकास क्षेत्रों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की आवासीय कालोनियाँ/ नियंत्रित क्षेत्रों के ले-आउट प्लान संशोधित किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-4900/9-आ-3-96-60 एल.यू.सी./96 दिनांक 26.12.96 के अन्तिम प्रस्तर में यह निर्देश दिये गये हैं कि ले-आउट प्लान संशोधित कर भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भी सम्पूर्ण प्रक्रिया उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अनुसार जनता से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त शासन द्वारा गजट अधिसूचना जारी की पूर्ण की जाएगी। उल्लेखनीय है कि उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 व 15 के अन्तर्गत ले-आउट प्लान स्वीकृत करने व संशोधित करने का अधिकार विकासप्राधिकरण स्तर पर ही है। अतः ले-आउट प्लान के संशोधन हेतु शासन स्तर से गजट अधिसूचना जारी करने की आवश्यकता पर पुनर्विचार किया गया।

2. अतएव इस सम्बन्ध में यह कहने का निर्देश हुआ है कि यदि महायोजना अथवा जोनल योजना में बिना कोई संशोधन किये हुए विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजना के तलपट मानचित्रों में संशोधन कर भवन/भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जानी हो तो तद्विषयक कार्यवाही प्राधिकरण व उ.प्र. आवास विकास परिषद के स्तर पर ही सम्पादित की जाए परन्तु इस संशोधन की कार्यवाही उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के समान ही की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए तथा आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव की स्वीकृति उपरान्त अन्तिम विज्ञप्ति भी समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाए। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त संशोधन भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भू-स्वामियों से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित दरों पर वसूल किया जाए। अन्तिम विज्ञप्ति समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के पूर्व विकास प्राधिकरण व उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाएगा। उपरोक्त शासनादेश दिनांक 26.12.96 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या-2438(1)/9-आ-3-98 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ
2. आवास विभाग के समस्त अनुभाग
3. गार्ड फाइल
4. उ0प्र0, आवास बन्धु

आज्ञा से,
एच. पी. सिंह
अनुसचिव

विषय-गोमती नगर विस्तार सेक्टर-6 में नियोजित भूखण्ड संख्या-6/C-964, 6/V-148 & 6/C-980 से 6/C-985 के उत्तर दिशा में सम्मुख नियोजित 45.0मी० मार्ग को 09.0 मी० करते हुए शेष भूमि को व्यवसायिक एवं आवासीय उपयोग हेतु नियोजित किये जाने के संबंध में।

आख्या-

लैण्ड आडिट की बैठक में उच्च अधिकारियों द्वारा गोमती नगर विस्तार सेक्टर-6 में नियोजित भूखण्ड संख्या-6/C-964, 6/V-148 & 6/C-980 से 6/C-985 के उत्तर दिशा में सम्मुख नियोजित 45.0मी० मार्ग, जो कि प्राधिकरण की निष्प्रयोज्य भूमि के रूप में उपलब्ध है, को पुनर्नियोजन किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

तदक्रम में अधिशासी अभियन्ता जोन-01 द्वारा पत्र संख्या-2068/ अधि०अभि०-1/26 दिनांक 12.02.2024 में कथित स्थल हेतु उपलब्ध सर्वे में भूखण्ड संख्या-6/C-964, 6/V-148 & 6/C-980 से 6/C-985 के सम्मुख उत्तर दिशा में 9.0मी० चौड़ी रोड निर्मित दर्शाया गया है शेष बची मार्ग की भूमि (60.55 मी० × 35.60 मी० क्षेत्रफल-2153.73 वर्गमी० लगभग) का पुनर्नियोजन किया जाना प्रस्तावित है। अभियन्त्रण खण्ड-1 द्वारा उपलब्ध कराये गये सर्वे प्लान के अनुसार स्थल पर निर्मित 9.00मी० रोड को यथावत रखते हुए शेष भूमि का पुनः नियोजन करते हुए तलपट मानचित्र संशोधन किया गया है।

उल्लेखनीय है कि गोमती नगर विस्तार, सेक्टर-6 में स्थित भूखण्ड संख्या-6/C-964, 6/V-148 & 6/C-980 से 6/C-985 के सम्मुख पूर्व नियोजित 45.0मी० चौड़े मार्ग को स्थल पर विद्यमान 09.0मी० चौड़ा मार्ग प्रस्तावित करते हुए पुनर्नियोजन करने पर उक्त रोड पर स्थित आवंटित तथा निबन्धित भूखण्डों की चौहददी इत्यादि में संशोधन की कार्यवाही सम्पत्ति अनुभाग द्वारा की जानी होगी।

उक्त निर्देशों के क्रम में गोमती नगर विस्तार, सेक्टर-6 में स्थित भूखण्ड संख्या-6/C-964, 6/V-148 & 6/C-980 से 6/C-985 के सम्मुख नियोजित 45.0मी० चौड़े मार्ग के स्थान पर स्थलीय सर्वे अनुसार निर्मित 09.0मी० मार्ग को यथावत रखते हुए शेष भूमि को व्यवसायिक एवं आवासीय में नियोजन करते हुए तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव तैयार किया गया है। तलपट मानचित्र में संशोधन से पूर्व शासनादेश दिनांक 13.10.1998 में वर्णित प्राविधान के अन्तर्गत जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कराया जाना आवश्यक है।

अतः उपरोक्तानुसार उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अन्तर्गत प्रकाशन उपरान्त निर्धारित अवधि में यदि जन सामान्य से कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त होता है तो प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर नियमानुसार निस्तारण करने के उपरान्त ही गोमती नगर विस्तार सेक्टर-6 में नियोजित भूखण्ड संख्या-6/C-964, 6/V-148 & 6/C-980 से 6/C-985 के उत्तर दिशा में सम्मुख नियोजित 45.0मी० मार्ग को 09.0 मी० करते हुए शेष भूमि को व्यवसायिक एवं आवासीय उपयोग हेतु नियोजित करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र तैयार किया गया है जो मानको के अनुरूप है। तदनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ/विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्रस्ताव-

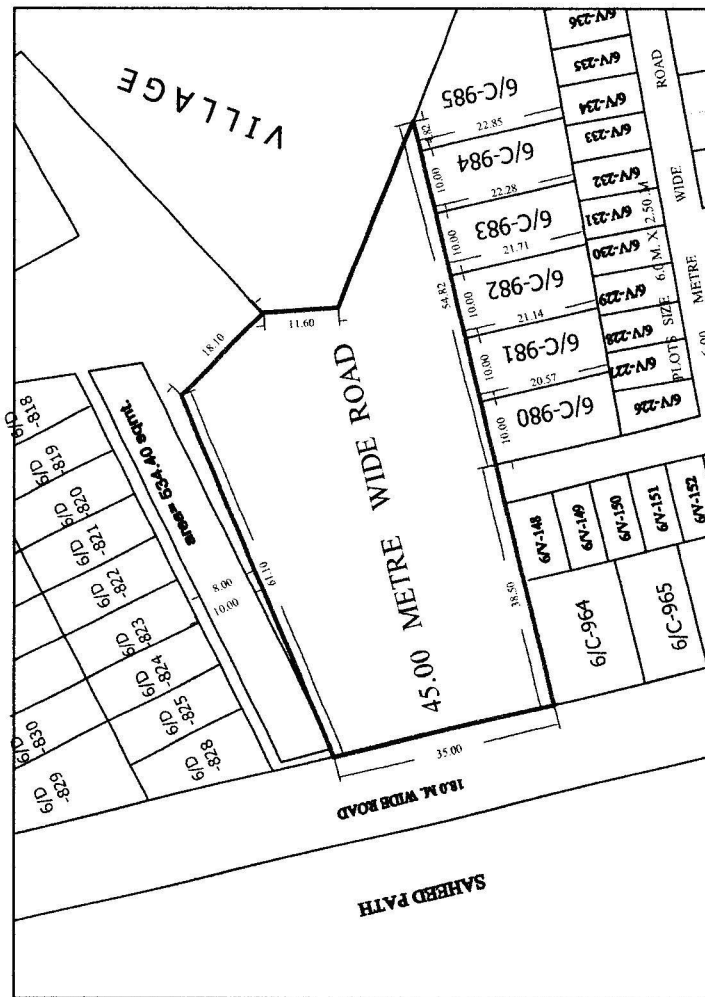
उपर्युक्त के परिपेक्ष्य में गोमती नगर विस्तार सेक्टर-6 में नियोजित भूखण्ड संख्या-6/C-964, 6/V-148 & 6/C-980 से 6/C-985 के उत्तर दिशा में सम्मुख नियोजित 45.0मी० मार्ग को 09.0 मी० करते हुए शेष भूमि को व्यवसायिक एवं आवासीय उपयोग हेतु नियोजित किये जाने के संबंध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

(Handwritten Signature)

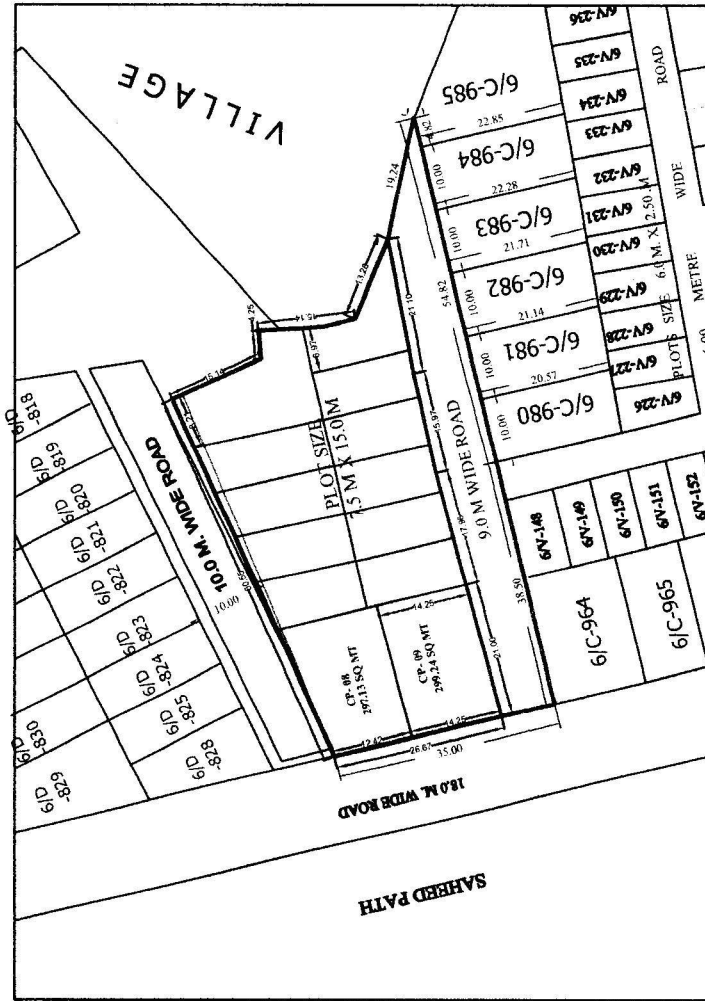
आर्च कम्प्लानिंग असिस्टेंट
नियोजन अनुभाग
लखनऊ

गोमती नगर नियोजक
मुख्य नगर नियोजक
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

REVISED PART LAYOUT PLAN OF GOMTI NAGAR EXTENSION, SECTOR-6 ,LUCKNOW



PREVIOUS PART LAYOUT PLAN



REVISED PART LAYOUT PLAN

DETAILS OF PLOT:

S.NO.	PLOT NO.	SIZE	AREA	NOS
1.	CP-8	AS PER SITE	297.13 SQMT	1
2.	CP-9	AS PER SITE	299.24 SQMT	1
3.	RESIDENTIAL	7.5 M X 15.0 M	112.50 SQMT	11

प्रेषक श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, 1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 13 अक्टूबर, 1998

विषय : विकास क्षेत्रों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की आवासीय कालोनियाँ/ नियंत्रित क्षेत्रों के ले-आउट प्लान संशोधित किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-4900/9-आ-3-96-60 एल.यू.सी./96 दिनांक 26.12.96 के अन्तिम प्रस्तर में यह निर्देश दिये गये हैं कि ले-आउट प्लान संशोधित कर भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भी सम्पूर्ण प्रक्रिया उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अनुसार जनता से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त शासन द्वारा गजट अधिसूचना जारी की पूर्ण की जाएगी। उल्लेखनीय है कि उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 व 15 के अन्तर्गत ले-आउट प्लान स्वीकृत करने व संशोधित करने का अधिकार विकासप्राधिकरण स्तर पर ही है। अतः ले-आउट प्लान के संशोधन हेतु शासन स्तर से गजट अधिसूचना जारी करने की आवश्यकता पर पुनर्विचार किया गया।

2. अतएव इस सम्बन्ध में यह कहने का निर्देश हुआ है कि यदि महायोजना अथवा जोनल योजना में बिना कोई संशोधन किये हुए विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजना के तलपट मानचित्रों में संशोधन कर भवन/भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जानी हो तो तद्विषयक कार्यवाही प्राधिकरण व उ.प्र. आवास विकास परिषद के स्तर पर ही सम्पादित की जाए परन्तु इस संशोधन की कार्यवाही उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के समान ही की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए तथा आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव की स्वीकृति उपरान्त अन्तिम विज्ञप्ति भी समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाए। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त संशोधन भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भू-स्वामियों से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित दरों पर वसूल किया जाए। अन्तिम विज्ञप्ति समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के पूर्व विकास प्राधिकरण व उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाएगा। उपरोक्त शासनादेश दिनांक 26.12.96 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या-2438(1)/9-आ-3-98 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ
2. आवास विभाग के समस्त अनुभाग
3. गार्ड फाइल
4. उ0प्र0, आवास बन्धु

आज्ञा से,
एच. पी. सिंह
अनुसचिव

विषय:-सी0जी0 सिटी योजना के तलपट मानचित्र के संशोधन के सम्बन्ध में।

आख्या:


अवगत कराना है कि सी0जी0 सिटी योजना का तलपट मानचित्र मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति के कार्यवृत्त दिनांक 24.02.2020 से अनुमोदित है। अभियन्त्रण खण्ड जोन-1 द्वारा प्रश्नगत योजना के तलपट मानचित्र में उपलब्ध भूखण्डों के अंकित भू-उपयोग की वर्तमान एवं भविष्य की आवश्यकताओं के दृष्टिगत उक्त भूखण्डों के भू-उपयोगों में कतिपय संशोधनों का औचित्य सहित उपलब्ध करायी गयी आख्या अनुसार तालिका निम्नवत् है-


क्र०सं०	स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार भूखण्ड संख्या	स्वीकृत तलपट मानचित्र (आर-16) के अनुसार भूखण्ड उपयोग	प्रस्तावित भू-उपयोग	औचित्य
1	भूखण्ड संख्या एफ-11/ई 8 (2.75 एकड़)	एफ-11 गैस गोडाउन ई-8 मिश्रित	45.0 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के निर्माण के दृष्टिगत भूखण्ड संख्या एफ-11 को समाप्त किये जाने तथा ई-8 का क्षेत्रफल 2.41 एकड़ होगा।	गोल चौराहे से आ रहे 45.0 मी० चौड़े महायोजना मार्ग (भूखण्ड संख्या- एफ-11, ई-8 के पूरब) तरफ वेटलैण्ड विकसित है। ऐसी दशा में महायोजना मार्ग के संरक्षण में परिवर्तन किया जाना आवश्यक है, के दृष्टिगत भूखण्ड संख्या- एफ-11 को समाप्त करते हुये ई-8 के उत्तर तरफ महायोजना मार्ग का निर्माण कराया जाना प्रस्तावित है।
2	योजना के उत्तरी भाग में भूखण्ड संख्या- ई 7 व ई-6, इनके निकट का ग्रीन एरिया (2.132 एकड़ एवं 1.79 एकड़)	ई 6 व ई-7 मिश्रित एवं ग्रीन एरिया	Recreational (Museum)	नौ-सेना शौर्य संग्राहलय के निर्माण पर्यटन विभाग द्वारा कराया जा रहा है उक्त नौ सेना शौर्य संग्राहलय का शिलान्यास मा० मुख्यमंत्री उ०प्र० सरकार द्वारा दिनांक 21.10.2023 को किया गया है।
3	भूखण्ड संख्या-ई 9	एडवांस टेक्निकल एजुकेशन (14.31 एकड़ का पार्ट) (आंशिक)	मिश्रित	ATI (Advance Technical Insitute) हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या-ई-9 कुल क्षेत्रफल 14.31 एकड़ में चोंच के आकार में दर्शित ग्रीन क्षेत्रफल से संलग्न 2.44 एकड़ को मूल भूखण्ड के साथ समेकित करते हुए भूखण्ड के क्षेत्रफल (14.31 एकड़) को यथावत रखते हुए भूखण्ड को पुनर्नियोजित के साथ ही भू-उपयोग institutional (ATI) से मिश्रित (Mixed Land Use) में परिवर्तित किया जाना है।
4	भूखण्ड	सिटी क्लब	व्यवसायिक	उक्त भूखण्ड के सम्मुख 45.0 मी०

आर्च कम प्लानिंग असिस्टेंट लखनऊ विकास प्राधिकरण
नियोजन अनुभाग लखनऊ

मुख्य नगर नियोजक लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

	संख्या-एफ-6 (5.82 एकड़)			रोड स्थित है तथा भूखण्ड के तीनों तरफ 18.0 मीटर रोड निर्मित है। निवेशको द्वारा उक्त भूखण्ड हेतु आमंत्रित ई-नीलामी में सिटी क्लब के भू-खण्ड का क्षेत्रफल काफी अधिक होने के कारण नीलामी में रुचि नहीं दिखायी जा रही है। उक्त के दृष्टिगत उक्त भूखण्ड के क्षेत्रफल को चार भागों में विभाजित किये जाने के साथ ही उक्त चारों भूखण्ड के भू-उपयोग को व्यवसायिक में परिवर्तित किये जाने से भूखण्डों की नीलामी में निवेशको द्वारा अधिक रुचि दिखाये जाने की सम्भावना है।
5	भूखण्ड संख्या-एफ-3 (4.71 एकड़)	स्कूल	सामुदायिक सुविधा	नर्सरी सी-17, हॉयर सेकेन्डरी स्कूल ए-30 एवं संस्कृति स्कूल डी-13 होने के कारण स्कूल भूखण्ड की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है, के दृष्टिगत उक्त भूखण्ड को दो भागों में विभाजित करते हुये उक्त दोनों भूखण्डों का भू-उपयोग स्कूल से सामुदायिक केन्द्र में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है।
6	भूखण्ड संख्या- सी 9, 10, 17, 18, 19, 20	व्यवसायिक	मिश्रित	पूर्व में उक्त भूखण्डों का भूमि उपयोग व्यवसायिक (Commercial) निर्धारित किया गया था, जिसमें Advanced Health Facilities, शॉप-कम-ऑफिस, उच्च शिक्षा संस्थान, क्लब हाउस आदि विशिष्ट गतिविधियाँ ही अनुमन्य थीं। परिणाम स्वरूप भूमि उपयोग की प्रकृति सीमित होने से संभावित निवेशकों द्वारा भूखण्ड के बहुआयामी एवं व्यावहारिक उपयोग में प्रतिबंध उत्पन्न हो रहा था। वर्तमान परिप्रेक्ष्य में क्षेत्र की विकासात्मक आवश्यकताओं, निवेश आकर्षण एवं भूमि के अधिकतम एवं प्रभावी उपयोग को दृष्टिगत रखते हुए उक्त भूखण्डों का भूमि उपयोग व्यवसायिक से परिवर्तित कर मिश्रित (Mixed Use) किए जाने का प्रस्ताव उपयुक्त प्रतीत होता है।
7	भूखण्ड संख्या-डी 10 (4.27 एकड़)	मिश्रित	ग्रीन एरिया	प्रमुख सचिव, कार्मिक के पत्र दिनांक 27.01.2026 के माध्यम से (संलग्नक-1) उक्त स्थल पर स्थित प्लॉट संख्या- डी-10 को पार्क के रूप में विकसित किये जाने की मांग की जा रही है। उल्लेखनीय है कि सी0जी0 सिटी योजना के मध्य भाग


 आर्जुन कुमार
 आयुक्त, नगर निवेशक
 नगर विकास प्राधिकरण
 नियोजन अनुभाग


 अर्जुन कुमार
 नगर निवेशक
 नगर विकास प्राधिकरण
 नियोजन अनुभाग

				<p>में कोई बड़ा पार्क स्थित नहीं है। जबकि डी-10 के आस-पास लगभग 13 भूखण्ड मिश्रित व व्यवसायिक भू-उपयोग के हैं।</p> <p>उक्त मांग के दृष्टिगत योजना में ग्रीन भू उपयोग को समतुल्य रखे जाने के दृष्टिगत भूखण्ड संख्या डी-10 के क्षेत्रफल 4.27 एकड़ को मिश्रित से ग्रीन तथा योजना के दक्षिण भाग स्थित 20.62 एकड़ पार्क में 4.27 एकड़ समतुल्य क्षेत्रफल को ग्रीन से मिश्रित भू-उपयोग में विनियमित (Exchange) किया जाना प्रस्तावित है।</p>
8	भूखण्ड संख्या बी-5 व बी-6	बी-5 टेलीफोन एक्सचेंज बी-6 पोस्ट ऑफिस	व्यवसायिक	<p>भूखण्ड संख्या बी-5 एवं बी-6 वर्तमान में अभिलेखों के अनुसार व्यवसायिक (Commercial) भूमि उपयोग में दर्ज हैं। तथापि, उक्त भूखण्डों पर अनुमन्य गतिविधि के रूप में विशेषतः टेलीफोन एक्सचेंज एवं डाकघर अंकित होने के कारण अन्य किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि अनुमन्य नहीं है, जबकि भूमि उपयोग व्यवसायिक है।</p> <p>वर्तमान परिप्रेक्ष्य में डाकघर एवं टेलीफोन एक्सचेंज हेतु पृथक् स्थल की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। अतः निवेशकों को आकर्षित करने तथा भू-उपयोग की व्यवहार्यता सुनिश्चित करने के उद्देश्य से भूखण्ड संख्या बी-5 एवं बी-6 को एकीकृत कर लगभग 1.34 एकड़ क्षेत्रफल का एकल व्यवसायिक भूखण्ड विकसित किया जाना प्रस्तावित है।</p>
9	भूखण्ड संख्या बी-4	व्यवसायिक (फायर स्टेशन)	व्यवसायिक	<p>भूखण्ड संख्या बी-4 वर्तमान अभिलेखों में व्यवसायिक (Commercial) भूमि उपयोग में दर्ज है। तथापि, उक्त भूखण्ड पर अनुमन्य गतिविधि के रूप में फायर स्टेशन अंकित होने के कारण अन्य किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि अनुमन्य नहीं है।</p> <p>वर्तमान परिस्थितियों में यदि उक्त स्थल पर फायर स्टेशन की स्थापना आवश्यक न हो, तो भूमि उपयोग के अनुरूप व्यापक व्यवसायिक गतिविधियों की अनुमति प्रदान किए जाने हेतु आवश्यक संशोधन किया जाना विचारणीय है, जिससे भूखण्ड</p>

आर्च कम्प्लानिंग असिस्टेंट
नियोजन अनुभाग

मुख्य नगर नियोजक
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ



				का समुचित उपयोग सुनिश्चित किया जा सके।
10	भूखण्ड ए-22	व्यवसायिक टैक्सी स्टैण्ड	व्यवसायिक पार्किंग	भूखण्ड संख्या ए-22 वर्तमान अभिलेखों में व्यवसायिक (टैक्सी स्टैण्ड) भूमि उपयोग में दर्ज है। तथापि, उक्त भूखण्ड पर अनुमन्य गतिविधि के रूप में टैक्सी स्टैण्ड अंकित होने के कारण अन्य किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि अनुमन्य नहीं है। वर्तमान परिस्थितियों में यदि उक्त स्थल पर टैक्सी स्टैण्ड की स्थापना आवश्यक न हो, तो भूमि उपयोग के अनुरूप व्यापक पार्किंग की अनुमति प्रदान किए जाने से उक्त भूखण्ड के पास स्थित कैसर संस्थान व अटल बिहारी बाजपेयी चिकित्सा विश्वविद्यालय में आने वाले आगतुको हेतु पार्किंग की पर्याप्त सुविधा मिल सकेगी, जिससे भूखण्ड का समुचित उपयोग सुनिश्चित किया जा सके।
11	कई भूखण्ड संख्याओं के समक्ष विशिष्ट गतिविधि (Specific Activity) का उल्लेख किया गया है, जिसके कारण संबंधित भूखण्डों का उपयोग सीमित हो गया है तथा वृहद् व्यवसायिक अनुमन्य गतिविधियों का संचालन संभव नहीं हो पा रहा है। उक्त परिस्थितियों में योजनागत लचीलापन प्रदान करने, निवेश को प्रोत्साहित करने तथा भूमि के समुचित उपयोग को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से सुझावित है कि जिन भूखण्डों के समक्ष विशिष्ट गतिविधि का उल्लेख किया गया है, उन्हें विलोपित करते हुए केवल भूमि उपयोग (Land Use) का सामान्य प्रावधान प्रभावी रखा जाए।			

उल्लेखनीय है कि शासनादेश सं०-2438/9-आ-3-98-60 एल० यू०सी०/96, दिनांक 13.10.1998 के अन्तर्गत उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अनुसार जनमानस से लोक महत्व के दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कराते हुए आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना होगा। सी०जी० योजना के तलपट मानचित्र में तालिका में वर्णित संशोधन करने से पूर्व नियमानुसार उच्च स्तरीय समिति से संशोधित तलपट मानचित्र का अनुमोदन प्राप्त करना आवश्यक है (संशोधित तलपट मानचित्र की प्रति अनुलग्नक-2 पर संलग्न)।

प्रस्ताव-

उपर्युक्त के परिप्रेक्ष्य में सी०जी० सिटी योजना के तलपट मानचित्र में संशोधन करने से पूर्व नियमानुसार शासन द्वारा गठित उच्च स्तरीय समिति से अनुमोदन हेतु शासन को सन्दर्भित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।


आरुण कुमार
नियोजन अनुभाग
लखनऊ



नगर नियोजक
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

शीर्ष प्राथमिकता/समयबद्ध
संख्या-44/47-क-3-2026

प्रेषक,
अन्नपूर्णा गर्ग,
विशेष सचिव,
उ०प्र० शासन।

सेवा में,
उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

लखनऊ: दिनांक 27 जनवरी, 2026

कार्मिक अनुभाग-3
विषय- सी०एस०आई० टॉवर की तरफ वेट लैण्ड एरिया के सौन्दर्यीकरण के संबंध में।

महोदय,
उपर्युक्त विषयक कार्मिक अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन के पत्र संख्या-718/47-क-3-2025 दिनांक 13.11.2025 (छयाप्रति संलग्न) का कृपया ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा उत्तर प्रदेश प्रशासन एवं प्रबन्धन अकादमी, लखनऊ के नवीन परिसर डॉ० राम मनोहर लोहिया राज्य प्रशासन एवं प्रबन्धन अकादमी, चकगंजरिया सिटी, सुल्तानपुर रोड, लखनऊ के निर्माणाधीन भवन को क्रियाशील किये जाने के संबंध में दिनांक 11.11.2025 को मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में आयोजित समीक्षा बैठक में विचारोपरान्त यह मत स्थिर हुआ कि सी०एस०आई० टॉवर की तरफ वेट लैण्ड एरिया के सौन्दर्यीकरण हेतु प्रस्ताव वन विभाग/लखनऊ विकास प्राधिकरण के विचारार्थ भेजा जाय।

2- उक्त के संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया सी०एस०आई० टॉवर की तरफ वेट लैण्ड एरिया के सौन्दर्यीकरण का कार्य कब तक प्रारम्भ हो जाएगा? के संबंध में स्थिति स्पष्ट करते हुए आख्या/सूचना से शासन को अविलम्ब अवगत कराने का कष्ट करें।
संलग्नक: यथोपरि।

भवदीया
Digitally signed by
ANNAPURNA GARG
Date: 27-01-2026
(अन्नपूर्णा गर्ग)
विशेष सचिव।

संख्या-44(1)/47-क-3-2026 एवं तद्विलोकित

निजी सचिव, प्रमुख सचिव, वन विभाग, उ०प्र० शासन को प्रमुख सचिव महोदय के सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
आज्ञा से,

(अन्नपूर्णा गर्ग)
विशेष सचिव।

उत्तर
13/11/2025

उत्तर प्रदेश प्रशासन एवं प्रबंधन अकादमी, लखनऊ के नवीन परिसर डॉ० राम मनोहर लोहिया राज्य प्रशासन एवं प्रबंधन अकादमी, चक गंजरिया सिटी, सुल्तानपुर रोड, लखनऊ के निर्माणाधीन भवन को ससमय क्रियाशील किये जाने के संबंध में दिनांक 11.11.2025 को मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन की अध्यक्षता में आयोजित बैठक का कार्यवृत्त :-

बैठक में निम्नलिखित अधिकारियों द्वारा प्रतिभाग किया गया-

1. श्री एल० वेंकटेश्वर लू, महानिदेशक, उ०प्र० प्रशासन एवं प्रबंधन अकादमी, लखनऊ।
2. श्रीमती नीना शर्मा, निदेशक, उ०प्र० प्रशासन एवं प्रबंधन अकादमी, लखनऊ।
3. श्री एस०के० चौधरी, अपर निदेशक, उ०प्र० प्रशासन एवं प्रबंधन अकादमी, लखनऊ।
4. श्री अमित आसेरी, विशेष सचिव, लोक निर्माण विभाग, उ०प्र० शासन।
5. श्री आर०एन० सिंह, प्रबंध निदेशक, उ०प्र० राजकीय निर्माण निगम लि०।
6. श्री पी० अनुराग, महाप्रबंधक, उ०प्र० राजकीय निर्माण निगम, लि०।
7. श्री अनुराग यादव, अपर परियोजना प्रबंधक (वि०), उ०प्र० राजकीय निर्माण निगम, लि०।
8. श्री समीर गुप्ता, अतिरिक्त महाप्रबंधक, उ०प्र० राजकीय निर्माण निगम, लि०।
9. श्री संजय वर्मा, अपर परियोजना प्रबंधक, उ०प्र० राजकीय निर्माण निगम, लि०।

2- बैठक में निर्माणाधीन परियोजना-डॉ० राम मनोहर लोहिया राज्य प्रशासन एवं प्रबंधन अकादमी, चक गंजरिया सिटी सुल्तानपुर रोड, लखनऊ को निर्धारित टाईम लाइन के अनुसार उ०प्र० राजकीय निर्माण निगम द्वारा पूर्ण किये जाने एवं उक्त अकादमी हेतु प्राविधानित फर्नीचर/उपकरण का वर्क आर्डर उक्त निर्माण एजेंसी द्वारा मैनुफैक्चरिंग कम्पनी को अभी तक निर्गत न किये जाने, संबंधित फर्म द्वारा आरम्भिक व्ययों, मुख्य मार्ग से परिसर के मुख्य द्वार तक सड़क निर्माण का कार्य लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कराये जाने, सी०एस०आई० टावर की तरफ वेट लैण्ड एरिया होने आदि से संबंधित एजेण्डा बिन्दुओं पर उ०प्र० प्रशासन एवं प्रबंधन अकादमी, लोक निर्माण विभाग एवं उ०प्र० राजकीय निर्माण निगम के अधिकारियों के साथ चर्चा की गई। चर्चा के दौरान मुख्य मार्ग से परिसर के मुख्य द्वार तक सड़क निर्माण का कार्य लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कराये जाने के संबंध में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त कार्य हेतु निविदा आमंत्रित किया गया है, का तथ्य संज्ञान में आया।

3- बैठक में बिचारोपरान्त यह यह मत स्थिर हुआ कि परियोजना हेतु प्राविधानित फर्नीचर/उपकरण आदि में से जिनके मॉडल का उत्पादन वर्तमान में बंद हो गया है, उनके स्थान पर पूर्व निर्धारित विशिष्टियों को ध्यान में रखते हुए वर्तमान में उपलब्ध मॉडल का चयन महानिदेशक, उ०प्र० प्रशासन एवं प्रबंधन अकादमी, लखनऊ एवं प्रमुख सचिव, कार्मिक विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के सूत्र पर करते हुए अनुमन्य धनराशि पर ही समस्त फर्नीचर/उपकरण उपलब्ध कराये जाने हेतु 07 दिवस के अनंदर वर्क आर्डर जारी कर लिया जाए एवं तदोपरान्त समयबद्ध रूप से आपूर्ति सुनिश्चित की जाए। यह स्पष्ट किया गया कि प्रश्नगत परियोजना एवं फर्नीचर/उपकरण आदि हेतु प्राविधानित धनराशि के अतिरिक्त धनराशि स्वीकृत किया जाना सम्भव नहीं होगा।
(कार्यवाही-उ०प्र० राजकीय निर्माण निगम लि०)

4- उक्त के अतिरिक्त, सी०एस०आई० टावर की तरफ घेत लैण्ड एरिया के सौन्दर्यीकरण हेतु प्रस्ताव वन विभाग/लखनऊ विकास प्राधिकरण के विचारार्थ भेजा जाए।

(कार्यवाही-वन विभाग/लखनऊ विकास प्राधिकरण)

बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

Digitally signed by

(अन्नपूर्णा गार्ग)

दिनांक: 13-11-2025

14:39:25

उत्तर प्रदेश शासन
कार्मिक अनुभाग-3
संख्या-718/47-का-3-2025
लखनऊ: दिनांक: 13 नवम्बर, 2025

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. महानिदेशक, उ०प्र० प्रशासन एवं प्रबन्धन अकादमी, लखनऊ।
2. प्रमुख सचिव, लोक निर्माण विभाग, उ०प्र० शासन।
3. प्रमुख सचिव, वन विभाग, उ०प्र० शासन।
4. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।
5. प्रबन्ध निदेशक, उ०प्र० राजकीय निर्माण निगम लि०।
6. निजी सचिव, प्रमुख सचिव, नियुक्ति एवं कार्मिक विभाग, उ०प्र० शासन।
7. गार्ड फाइल।

आज्ञा से, Digitally signed by

ANNAPURNA GARG

(अन्नपूर्णा गार्ग) दिनांक: 13-11-2025

विशेष सचिव: 5:50:04

विषय सं०: 12

पृष्ठ सं०- 80

विषय:-ऐशबाग स्थित इण्डिस्ट्रीयल एरिया योजना, लखनऊ के भूखण्ड संख्या-3/2 एवं 3/3 के तलपट मानचित्र में भू-उपयोग परिवर्तन एवं पुनर्नियोजन किये जाने के संबंध में।

आख्या:


अधिशाली अभियन्ता जोन-6 (प्र०) के पत्रांक-660/एए-6/25 दिनांक 24.10.25 के माध्यम से उपाध्यक्ष महोदय के कार्यवृत्त पत्रांक-2013/वी०सी०/एस०ओ०(टी०)/25 दिनांक 01.07.2025 के माध्यम से बिन्दु संख्या-2 पर इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की ऐशबाग इण्डिस्ट्रीयल एरिया योजना स्थित भूखण्ड संख्या-3/2 एवं 3/3 कुल क्षेत्रफल-1,73,100.00 वर्गफिट में से लगभग 64,000.00 वर्गफिट भूमि रिक्त अवस्था में है, का सर्वे उपलब्ध कराते हुए नियोजन किये जाने की अपेक्षा की गयी (अनुलग्नक-1)।

ऐशबाग स्थित इण्डिस्ट्रीयल एरिया योजना लखनऊ के तलपट मानचित्र में आरक्षित औद्योगिक भूखण्ड संख्या-3/2 तथा भूखण्ड संख्या-3/3 के पुनर्नियोजन हेतु प्रभावी लखनऊ महायोजना-2031 (संशोधित कन्वर्जन) में आवासीय उपयोग के दृष्टिगत आवासीय उपयोग में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है। शासनादेश सं०-2438/ 9-आ-3/98-60एल.यू.सी./96 दिनांक 13.10.1998 में वर्णित प्राविधान के अन्तर्गत तलपट मानचित्र में संशोधित किये जाने हेतु उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अन्तर्गत जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव दिनांक 17.12.2025 में लोक महत्व के दो समाचार पत्रों में आमंत्रित किये गये (अनुलग्नक-2)। निर्धारित अवधि में एक आपत्ति प्राधिकरण में प्राप्त हुयी है। प्राप्त आपत्ति का नियमानुसार गठित सुनवाई समिति द्वारा सुनवाई की गयी, जिस पर सुनवाई समिति की संस्तुति निम्नवत् है-

"समिति द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त यह मत स्थिर किया गया कि प्राधिकरण के कब्जे में प्राप्त भूमि का प्रभावी लखनऊ महायोजना-2031 (संशोधित कन्वर्जन) में निर्दिष्ट भू-उपयोग आवासीय के अनुसार तलपट मानचित्र के पुनर्नियोजन की कार्यवाही इस शर्त के अधीन की जाय कि यदि भविष्य में प्रश्नगत प्रकरण में मा० न्यायालय के समक्ष प्राधिकरण द्वारा योजित पट्टा निरस्तीकरण संबंधी वाद संख्या-289/2023, जो विचाराधीन है, में कोई आदेश पारित किये जाते हैं तो सभी पक्षों को मान्य होंगे।"




गठित सुनवाई समिति की संस्तुति के क्रम में प्राधिकरण द्वारा रिक्त करायी गयी भूमि क्षेत्रफल लगभग 64000 वर्गफुट भूमि प्रभावी लखनऊ महायोजना एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2025 के प्राविधानों के अनुसार दो समूह आवास के भूखण्ड नियोजित करते हुए तलपट मानचित्र तैयार किया गया है (अनुलग्नक-3)।

उपरोक्तानुसार ऐशबाग स्थित इण्डिस्ट्रीयल एरिया योजना लखनऊ के तलपट मानचित्र में आरक्षित औद्योगिक भूखण्ड संख्या-3/2 तथा भूखण्ड संख्या-3/3 को प्रभावी लखनऊ महायोजना में आवासीय उपयोग के दृष्टिगत प्रश्नगत भूखण्डों को आवासीय उपयोग में परिवर्तन एवं पुनर्नियोजन करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र तैयार किया गया है, जो मानकों के अनुरूप है। तदनुसार तलपट मानचित्र के संशोधन का प्रस्ताव मा० बोर्ड


आर्च कम प्लानिंग असिस्टेंट
नियोजन अनुभाग
मुख्य नगर निर्माण अधिकारी
मुख्य नगर नियोजक
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ विकास प्राधिकरण

के समक्ष इस शर्त के साथ विचारार्थ प्रस्तुत है कि मा0 न्यायालय में प्राधिकरण द्वारा योजित पट्टा निरस्तीकरण संबंधी वाद संख्या-289/2023 में अन्तिम निर्णयोपरान्त ही तलपट मानचित्र में प्रस्तावित भूखण्डों के विक्रय संबंधी कार्यवाही प्रस्तावित की जा सकेगी।

प्रस्ताव-उपर्युक्त के परिपेक्ष्य में ऐशबाग स्थित इण्डस्ट्रीयल एरिया योजना लखनऊ के तलपट मानचित्र में आरक्षित औद्योगिक भूखण्ड संख्या-3/2 तथा भूखण्ड संख्या-3/3 को प्रभावी लखनऊ महायोजना में आवासीय उपयोग के दृष्टिगत प्रश्नगत भूखण्डों को आवासीय उपयोग में परिवर्तन एवं पुनर्नियोजन करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र के अनुमोदन का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष इस शर्त के साथ विचारार्थ प्रस्तुत है कि मा0 न्यायालय में प्राधिकरण द्वारा योजित पट्टा निरस्तीकरण संबंधी वाद संख्या-289/2023 में अन्तिम निर्णयोपरान्त ही तलपट मानचित्र में प्रस्तावित भूखण्डों के विक्रय संबंधी कार्यवाही प्रस्तावित की जा सकेगी।

 आर्च कम् प्लानिंग असिस्टेंट नगर नियोजक
 नियोजन अनुभाष्यक विकास प्राधिकरण लखनऊ
 लखनऊ विकास प्राधिकरण लखनऊ
 मुख्य नगर नियोजक
 लखनऊ विकास प्राधिकरण लखनऊ

INDUS.A.S/RE.P.L.O.P/P.NO:-3/2, 3/3, TO GH/2025/06
**REVISED PART LAY OUT PLAN OF
 PLOT NO:- 3/2, 3/3 INDUSTRIAL AREA,
 SCHEME LUCKNOW**

DETAIL OF INDUSTRIAL PLOT OF CHANGE LAND USE RESIDENTIAL

INDUSTRIAL (old land use)		group housing (revised land use)	
S.NO.	PREVIOUS PLOTS NO. (in sqft)	AREA NO. (in sqft)	REVISED PLOT NO. (in sqft)
1.	3/2 10160	01 71200	GH-1 2041.57
2.	3/3 71200	01 71200	GH-2 2041.57

NOTE:-

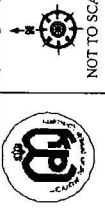
1. THIS LAYOUT PLAN HAS BEEN PREPARED ON THE BASIS OF SURVEY REPORT PROVIDED BY ZONE-06 ON LETTER NO:- 669AA/6283 DATED 24.10.2025

R E V I S I O N

DATE:- 09.12.2025

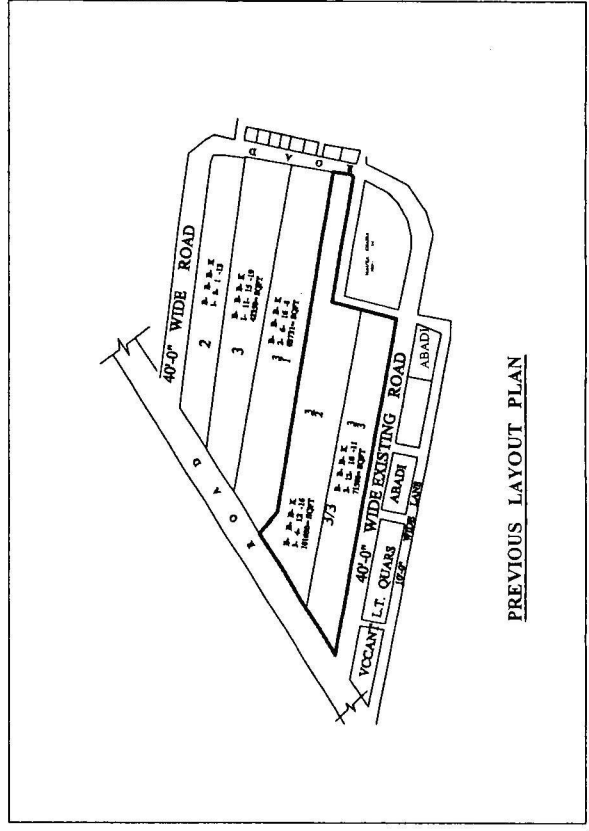
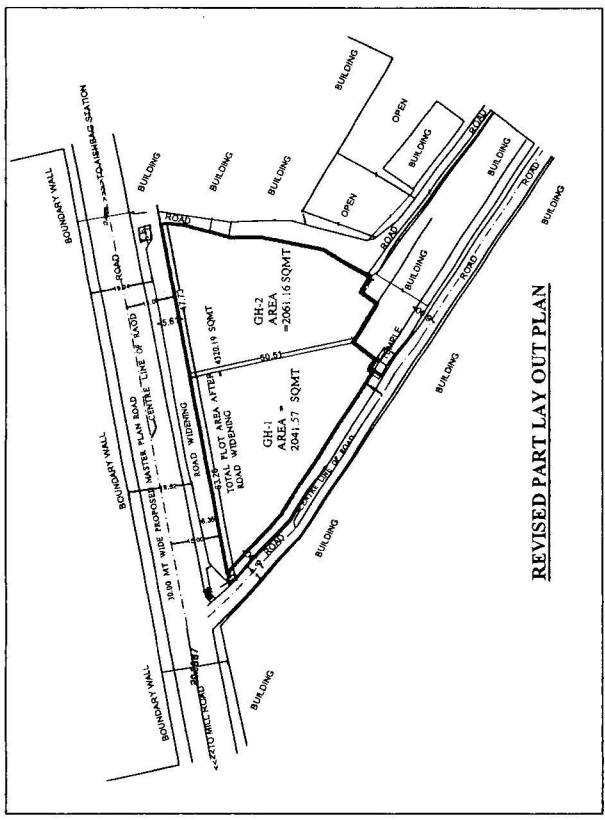
DEALT BY:-

CHECKED BY:-

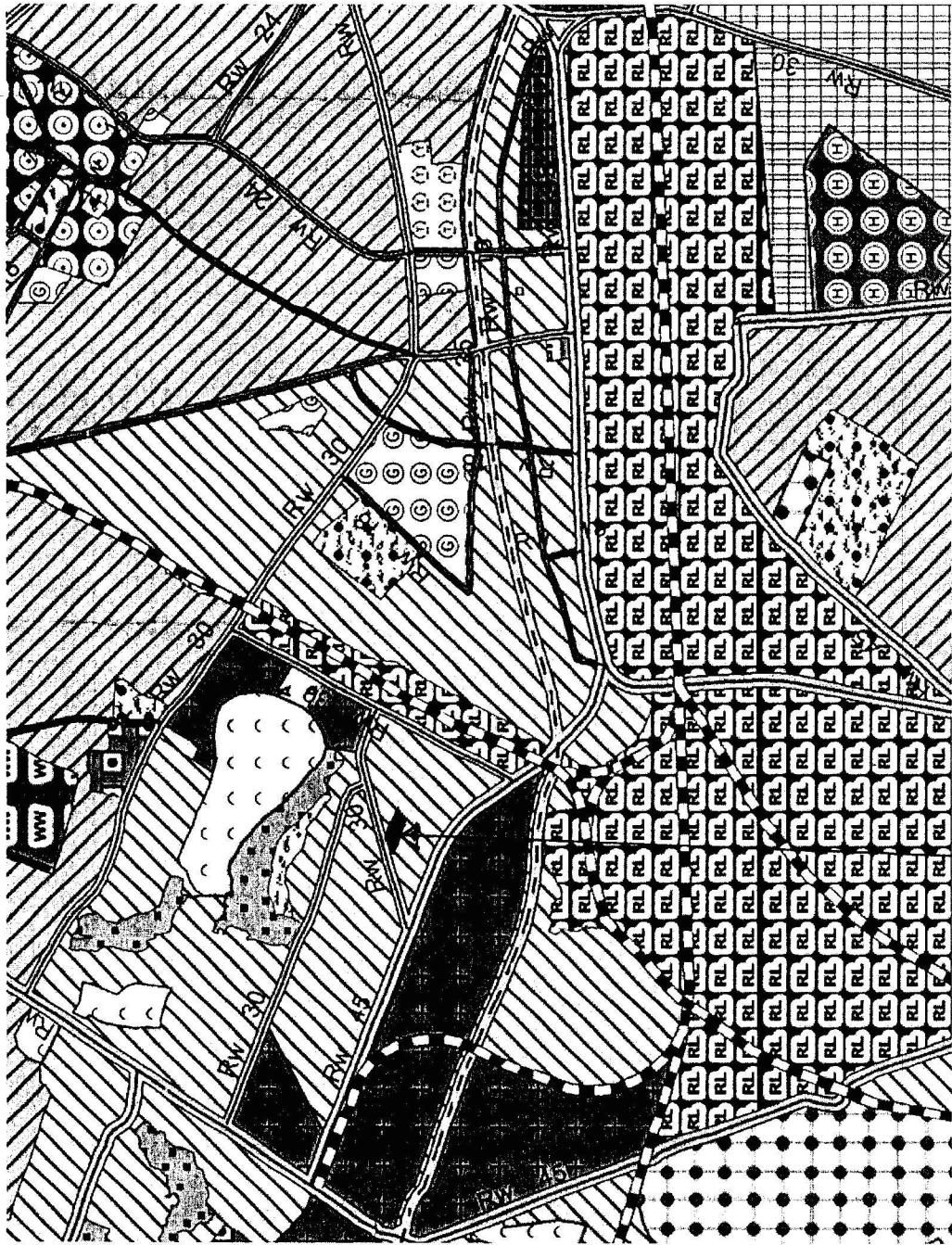


LUCKNOW DEVELOPMENT AUTHORITY

J.E.	AMEEN ARJAN	A.T.P.
A.E.	TEHSILDAR ARJAN	C.T.P.
E.E.	S.D.M ARJAN	J.S ARJAN
SECY.		V.C.



लखनऊ महामोहना-2031 पार्ट प्रोत


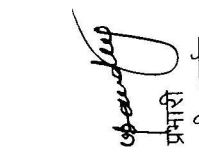
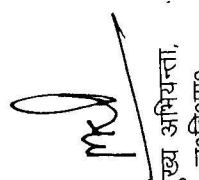
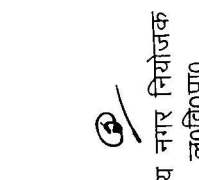
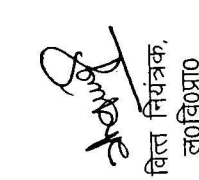
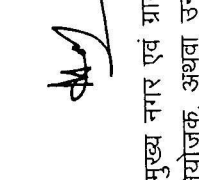
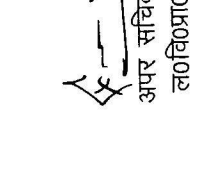
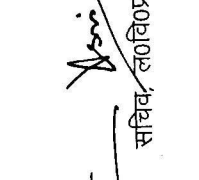
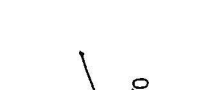


प्रस्ताव स्थल

अ. वि. प्र. प्र.

ऐशबाग स्थित इण्डिस्ट्रीयल एरिया योजना लखनऊ के भूखण्ड संख्या-3/2 एवं 3/3 के भू-उपयोग औद्योगिक से आवासीय में परिवर्तन के संबंध में।

क्रमांक	आपत्ति कर्ता/ सुझाव कर्ता का नाम व पता	आपत्ति/सुझाव	समिति की संस्तुति
1	श्री परमजीत सिंह, निवासी-बी-21, मालवीय नगर, ऐशबाग, बाजार खाला, लखनऊ।	<p>प्राथी परमजीत सिंह निवासी म०न०-बी-21 मालवीय नगर, ऐशबाग, बाजार खाला, लखनऊ का है।</p> <p>यह कि प्राथी के पूर्वजों ने आबादी ग्राम चित्ता खेड़ा, शहर लखनऊ के भूखण्ड संख्या 3/2, 3/3 स्थित उपरोक्त के जुज भाग पर उ०प्र० जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम के पूर्व से उक्त भूखण्ड के जुज भाग पर लकड़ी की ठेकी स्थापित करके वर्षों से संचालित करते रहे, जिस पर प्राथी ने अपने पूर्वजों के जीवन काल, मृत्यु उपरान्त उक्त भूखण्ड के जुज भाग पर मैसर्स हिन्द प्लाईवुड इण्डस्ट्रीज व मैसर्स राजू प्लाईवुड इण्डस्ट्रीज (जो वर्तमान समय में बन्द व अन्य स्थान पर स्थानान्तरित की जा चुकी है) को उ०प्र० सरकार के सरकारी विभागों में दर्ज/पंजीकृत/रजिस्ट्रेशन उपरान्त स्थापित कर संचालित करते रहे है।</p> <p>यह कि वर्ष 2010 में जब कौशल कुमार अग्रवाल निवासी 68/3-4 मिल रोड ऐशबाग लखनऊ ने प्राथी को कैंविट की प्रति प्रेषित की। तत्पश्चात प्राथी को यह सर्वप्रथम ज्ञात व संज्ञान में आया कि कौशल कुमार अग्रवाल की माता श्रीमती सुमित्रा देवी अग्रवाल ने भूखण्ड संख्या 3/2, 3/3 के जुज भाग पर निर्मित इण्डिया कोल्ड स्टोरेज एण्ड आइस कम्पनी को बन्धक रखी गयी इमारत बिल्डिंग को आक्शन में क्रय किया गया था और आक्शन में क्रय की गयी चल सम्पत्ति का कब्जा भी सुमित्रा देवी अग्रवाल ने जरिये अदालत प्राप्त किया जा चुका था। जैसा कि सुमित्रा देवी अग्रवाल ने माननीय उच्च न्यायालय में उनके द्वारा जरिए शपथ पत्र दाखिल कर स्वीकार किया है। इसके अतिरिक्त उक्त स्वीकृत तथ्य को कौशल कुमार अग्रवाल ने अस्वीकार</p>	<p>आपत्तिकर्ता द्वारा प्राधिकरण के पुनर्वाई हेतु निर्गत पत्र संख्या-1466/अ०सचिव/मु०न०नि०/26 दिनांक 03.02.2026 के क्रम में पुनः आपत्ति पत्र दिनांक 09.02.2026 के माध्यम से मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.03.2017 एवं मा० याचिकाओं में पारित आदेश दिनांक 27.02.2025 व मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.12.2023 के समादर में प्रस्तावित भू-उपयोग परिवर्तन के सापेक्ष पुनः प्रस्तुत आपत्ति में उल्लेख किया गया है कि जबतक पंजीकृत पट्टा विलेख दिनांक 03.06.2016 सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं हो जाता तथा पक्षकारों के मध्य स्वामित्व का निर्धारण हो जाने तक भूखण्ड पर यथास्थिति बनाये रखे जाय व भौतिक परिवर्तन, भू-आकृति परिवर्तन, भूखण्ड की</p>

	अभिषेक, जोन-6 सदस्य		प्रमारी अधिकारी-ड्रस्ट सदस्य		मुख्य अभियन्ता, ल०वि०प्रा० सदस्य		मुख्य नगर नियोजक, ल०वि०प्रा० सदस्य/संयोजक		वित्त नियंत्रक, ल०वि०प्रा० सदस्य		मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अथवा उनके प्रतिनिधि सदस्य		अपर सचिव, ल०वि०प्रा० सदस्य		अपर सचिव, ल०वि०प्रा० सदस्य		अध्यक्ष सदस्य
---	---------------------------	---	---------------------------------	---	--	---	---	---	--	---	--	---	----------------------------------	---	----------------------------------	--	------------------

करके न्यायालय श्रीमान सिविल जज (सी०डि०) मोहनलालगंज, लखनऊ के समक्ष स्वयं की माता द्वारा भूखण्ड संख्या 3/2, 3/3 स्थित इण्डस्ट्रियल एरिया, ऐशबाग, लखनऊ की भूमि व इण्डिया कोल्ड स्टोरेज की बिल्डिंग/इमारत को बन्धक सम्पत्ति दर्शाते हुए आवकान में क्रय किया जाना व आवकान सम्पत्ति का कब्जा न प्राप्त होना अभिकथित करते हुए इजरा वाद संख्या 1/2010 उ०प्र० सरकार द्वारा कौशल कुमार बनाम इण्डिया कोल्ड स्टोरेज द्वारा शेर होल्डर योजित किया, जिसमें इण्डिया कोल्ड स्टोरेज के शेर होल्डर/निर्णीत ऋणियों से दुरभि सन्धि करके जरिये अदालत कब्जा प्राप्त करने का एकपक्षीय आदेश भी प्राप्त कर लिया। उक्त तथ्य संज्ञान में आने के उपरान्त व वादकालीन घटनाक्रम के अनुक्रम में प्रार्थी ने माननीय न्यायालय के समक्ष इजरा वाद संख्या 1/2010 के निरस्तीकरण हेतु प्रकीर्ण वाद संख्या 54 सी/2010 गैसस हिन्द प्लाईवुड व अन्य बनाम कौशल कुमार अग्रवाल व अन्य योजित किया, जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा अन्तरिम अनुतोष पारित करते हुए इजरा वाद 1/2010 की कार्यवाही स्थगित कर दी गयी। दोनों वाद लम्बित रहने के दौरान वाद विचारण निर्णीत ऋणियों व कौशल कुमार अग्रवाल ने प्रार्थी को उक्त भूखण्ड के जुज भाग से बेदखल करने हेतु आपस में सुलहनामा दाखिल कर दिया, जिसका पेपर नं० बी-32 है। चूंकि इजरा वाद संख्या 1/2010 की कार्यवाही स्थगित चल रही थी, इस कारण निर्णीत ऋणी व कौशल कुमार अग्रवाल द्वारा दाखिल सुलहनामा (पेपर नं० बी-32) पर कोई भी आदेश माननीय न्यायालय द्वारा कौशल कुमार अग्रवाल के पक्ष में पारित नहीं किया गया।

यह कि प्रार्थी व कौशल कुमार अग्रवाल दिनेश्वर दयाल सेठ, उमेश्वर दयाल सेठ एवं निर्णीत ऋणियों के वारिसानों के मध्य माननीय न्यायालय के समक्ष न्यायिक कार्यवाहियों लम्बित विचाराधीन व अन्तरिम आदेश प्रभावी रहने के दौरान कौशल कुमार अग्रवाल व दिनेश्वर दयाल सेठ, उमेश्वर दयाल सेठ व अन्य ने लखनऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष अपनी-अपनी अनापत्तियों/स्वीकृतियों निर्गत करके भूखण्ड संख्या 3/2, 3/3 इण्डस्ट्रियल एरिया ऐशबाग बाजार खाला, लखनऊ की

भौगोलिक स्थिति में किसी भी प्रकार का परिवर्तन न किया जाय।

समिति द्वारा आपत्तिकर्ता की आपत्ति एवं विभागीय अभिलेखों व मा० न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों का अवलोकन किया गया। अवलोकनोंपरान्त यह पाया गया कि भूखण्ड संख्या-3/2 एवं 3/3 कुल क्षेत्रफल-173100 वर्गफिट का आवंटन वर्ष 1947 में औद्योगिक इकाई संचालित किये जाने हेतु इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा किया गया था। कालान्तर में लीज/पट्टे की शर्तों के उल्लंघन के कारण प्राधिकरण द्वारा पक्ष को प्रदत्त लीज निरस्त की गयी।

मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.03.2017 के क्रम में श्री कौशल कुमार द्वारा योजित अवमानना वाद एवं अवमानना वाद-2233/2018 में पारित आदेश के समादर में प्राधिकरण द्वारा कुल क्षेत्रफल 173100 वर्गफिट में से 64000 वर्गफिट भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया तथा अवशेष भूमि का कब्जा प्राप्त किये जाने हेतु प्राधिकरण कई बार अथक प्रयास किया गया, किन्तु कतिपय कारणों से

प्रभासी अधिकारी-ड्रस्ट
अभियन्ता,
जोन-6
सदस्य

प्रभासी अधिकारी-ड्रस्ट
सदस्य

प्रभासी अधिकारी-अर्जन
सदस्य

प्रभासी अधिकारी-अर्जन
सदस्य

मुख्य अभियन्ता,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

मुख्य नगर नियोजक
ल०वि०प्रा०
सदस्य/संयोजक

वित्त नियंत्रक,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, अथवा उनके
प्रतिनिधि
सदस्य

अपर सचिव,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

अपर सचिव,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

अध्यक्ष


भूमि व इण्डिया कोल्ड स्टोरेज की बिल्डिंग/इमारत आदि दोनों को बन्धक सम्पत्ति जाली व कूटरचित सूट शिड्यूल प्रिमिसेस की कूटरचना करके बन्धक सम्पत्तियों जाली कागजातों के आधार पर एवं न्यायालय में लम्बित स्वामित्व कार्यवाहियों को अपने पक्ष में निर्णीत होना दिखाते हुए, अन्तरिम अनुतोष को छिपाकर एवं सुलहनामा पेपर नं० बी-32 पर आदेश अपने पक्ष में पारित होना दर्शाते हुए जबकि एल०डी०ए० ने अनेकों पत्रों के माध्यम से पेपर नं० बी-32 सुलहनामा पर न्यायालय द्वारा पारित आदेश की प्रतिलिपि मांगी गयी जिसको कौशल कुमार अग्रवाल, लखनऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष दाखिल करने में विफल रहे। उक्त के उपरान्त भी इन सबके विपरीत जाकर एल०डी०ए० ने कौशल कुमार अग्रवाल के पक्ष में दिनांक 03.06.2016 को भूखण्ड संख्या 3/2 व 3/3 को खाली दिखाते हुए पंजीकृत पट्टा विलेख निष्पादित कर दिया, जबकि प्रार्थी उक्त दोनों भूखण्डों के जुज भाग पर अपनी प्लाइवुड इण्डस्ट्रीज संचालित कर रहा था। उक्त के उपरान्त भूमि व इण्डिया कोल्ड स्टोरेज की बिल्डिंग व मशीनरी दोनों को बन्धक सम्पत्ति व आक्शन सम्पत्तियाँ कथित रूप से दर्शाते हुए पट्टा निष्पादित कराकर प्रार्थी को बेदखल करने की कार्यवाही योजित कर संचालित कर दी गयी। एल०डी०ए० द्वारा प्रार्थी के विरुद्ध योजित बेदखली कार्यवाही मात्र पट्टाग्रस्त सम्पत्ति को पट्टाधारक कौशल कुमार अग्रवाल के पक्ष में निम्नित कर कब्जा प्रदान करने के लिये संचालित की गयी।


यह कि प्रार्थी ने लखनऊ विकास प्राधिकरण व माननीय न्यायालयों के समक्ष सदैव यह तर्क, तथ्य व अभिलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत करके सिद्ध किया कि न ही माननीय न्यायालय ने भूखण्ड संख्या 3/2, 3/3 न बन्धक सम्पत्ति है और न उक्त भूखण्ड सूट शिड्यूल प्रिमिसेस का भाग है और न ही उक्त भूखण्डों को सुमित्रा देवी अग्रवाल, कौशल कुमार अग्रवाल के पक्ष में आक्शन ही किया गया। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त तथ्य, तर्क व अभिलेखीय साक्ष्य को दरकिनार करके प्रार्थी के विरुद्ध भूखण्ड, भूमि व इण्डिया कोल्ड स्टोरेज की बिल्डिंग व मशीनरी दोनों को बन्धक सम्पत्ति मानकर प्रार्थी के विरुद्ध लखनऊ विकास प्राधिकरण ने दिनांक 19.11.2016 को

अवशेष भूमि खाली नहीं करायी जा सकी। रिक्त करायी गयी भूमि पर अतिक्रमण न हो जिसके लिए प्रश्नगत भूमि का प्रभावी लखनऊ महायोजना एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2025 के प्राविधानों के अनुसार नियोजित किया जाना भी अत्यन्त आवश्यक है। मा० न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के क्रम में आपत्तिकर्ता को कोई अनुतोष प्राप्त नहीं हुआ है, जिसके दृष्टिगत प्रस्तुत आपत्ति निक्षेपित किये जाने योग्य है।


समिति द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त यह मत स्थिर किया गया कि प्राधिकरण के कब्जे में प्राप्त भूमि का प्रभावी लखनऊ महायोजना-2031 (संशोधित कन्वर्जन) में निर्दिष्ट भू-उपयोग आवासीय के अनुसार तलपट मानचित्र के पुनर्नियोजन की कार्यवाही इस शर्त के अधीन की जाय कि यदि भविष्य में प्रश्नगत प्रकरण में मा० न्यायालय के समक्ष प्राधिकरण द्वारा योजित पट्टा निरस्तीकरण संबंधी वाद संख्या-289/2023, जो विचाराधीन है, में कोई आदेश पारित किये जाते हैं तो सभी पक्षों को मान्य होंगे।

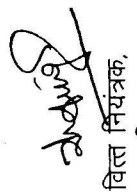

अधीनस्थ
अभियन्ता,
जोन-6
सदस्य

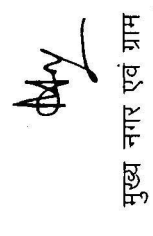

प्रमारी अधिकारी-ट्रस्ट
सदस्य

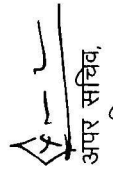

प्रमारी
अधिकारी-अर्जन
सदस्य

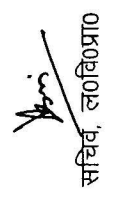

मुख्य अभियन्ता,
ल०वि०प्रा०
सदस्य


मुख्य नगर नियोजक
ल०वि०प्रा०
सदस्य/संयोजक


वित्त नियंत्रक,
ल०वि०प्रा०
सदस्य


मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, अथवा उनके
प्रतिनिधि
सदस्य


अपर सचिव,
ल०वि०प्रा०
सदस्य


सचिव, ल०वि०प्रा०
अध्यक्ष

बेदखली आदेश पारित किये गये तथा उक्त को ध्यान में रखकर पुष्टि करके माननीय उच्च न्यायालय, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भूमि व इण्डिया कोल्ड स्टोरेज की बिल्डिंग भूमि व मशीनरी को तत्समय बन्धक मानकर प्रार्थी को माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भूमि का कब्जा सौंपने का आदेश दिनांक 31.03.2017 को पारित किया गया, जिसके अनुपालनार्थ प्रार्थी ने उका भूखण्ड के जुज भाग का कब्जा जिस भू-भाग पर प्रार्थी के कब्जे में था उसका शान्तिपूर्ण कब्जा प्रतिरोध के साथ एल०डी०ए० को सौंप दिया।

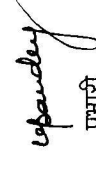
यह कि प्रार्थी के प्रकीर्ण वाद संख्या 54 सी/2010 में जब विद्वान न्यायालय श्रीमान सिविल जज (सी०डि०) मोहनलालगंज, लखनऊ द्वारा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत इस तथ्य की पुष्टि की गयी कि भूखण्ड संख्या 3/2, 3/3 इण्डस्ट्रियल एरिया एशबाग न ही बन्धक सम्पत्ति है और न ही उक्त भूखण्डों को सुमित्रा देवी अग्रवाल के पक्ष में न्यायालय द्वारा आव्हान ही किया गया और न ही उक्त भूखण्ड सूट शिड्यूल प्रिमिसेस की तालिका का भाग ही है। उक्त तथ्यों को पुन प्रार्थी ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष लम्बित अवमानना याचिकाओं में प्रस्तुत किये गये। तदोपरान्त माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने विद्वान जिला जज लखनऊ से मुकदमें से सम्बन्धित सम्पत्ति के सम्पूर्ण अभिलेख तलब करके सत्यापन के उपरान्त लखनऊ विकास प्राधिकरण ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष अनुपालन शपथपत्र दाखिल करके के माध्यम से प्रार्थी के द्वारा माननीय न्यायालय के समक्ष व लखनऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष समानान्तर में योजित संचालित न्यायिक कार्यवाहियों में लखनऊ विकास प्राधिकरण ने पूर्व में पारित आदेश दिनांक 19.11.2016 के अनुक्रम में पुनः उक्त आदेश अंकित प्रत्येक तथ्य एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किये गये तर्क, साक्ष्य, सबूत व अभिलेखीय साक्ष्यों का गहनता से परीक्षण, परिशीलन, पुनः परीक्षण, करने के उपरान्त प्रार्थी द्वारा एल०डी०ए० व माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये प्रपत्रों/साक्ष्यों पर पुनर्विचार करके लखनऊ विकास प्राधिकरण ने प्रार्थी के विरुद्ध पारित आदेश दिनांक 19.11.2016 को रिव्यू रिकाल, निरस्त करके कौशल कुमार अग्रवाल के पक्ष में


प्रभारी
अभियन्ता,
जोन-6

सदस्य


प्रभारी
अधिकारी-ट्रस्ट

सदस्य


प्रभारी
अधिकारी-अर्जन


सदस्य


मुख्य अभियन्ता,
ल०वि०प्रा०


सदस्य


मुख्य नगर नियोजक
ल०वि०प्रा०


सदस्य/संयोजक


वित्त नियंत्रक,
ल०वि०प्रा०

सदस्य


मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, अथवा उनके
प्रतिनिधि

सदस्य


अपर सचिव,
ल०वि०प्रा०

सदस्य

अध्यक्ष

पंजीकृत करवाये गये गैर कानूनी रूप से शून्य पट्टा दिनांक 03.06.2016 को निरस्त करके निरस्तीकरण के आदेश को कानूनी मान्यता देने हेतु सक्षम न्यायालय में मूल वाद ल०वि०प्रा० बनाम कौशल कुमार अग्रवाल योजित किया, जो विचाराधीन है।

यह कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.11.2023 प्रार्थी द्वारा योजित समानान्तर न्यायिक कार्यवाहियों के अन्तर्गत अधीन पारित किया गया है, जो नियमतः धारा 26ए व 26बी उ०प्र० शहरी नियोजन अधिनियम 1973 की परिधि में आता है और अब प्रार्थी की पट्टा निरस्तीकरण कार्यवाहियों में लखनऊ विकास प्राधिकरण ने स्वयं अपने आदेश दिनांक 19.11.2016 को आदेश दिनांक 23.11.2023 से रिव्यू, रिकाल, अपास्त कर लिया गया है। जिससे गैरकानूनी पट्टा विलेख दिनांक 03.06.2016 निरस्त कर दिया गया है। इस कारण प्रार्थी सफलतापूर्वक भूखण्ड संख्या 3/2, 3/3 इण्डस्ट्रियल एरिया ऐशबाग लखनऊ के जुज भाग पर पुनर्स्थापित किये जाने योग्य है।

यह कि भूखण्ड संख्या 3/2 3/3 इण्डस्ट्रियल एरिया ऐशबाग लखनऊ का जब तक लखनऊ विकास प्राधिकरण, कौशल कुमार अग्रवाल व प्रार्थी के मध्य दीवानी न्यायालय में लम्बित स्वामित्वाधिकार सम्बन्धी वाद में स्वामित्व का निर्धारण नहीं हो जाता है, तब तक चूँकि कथित रूप से भूमि इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि है, जो औद्योगिक क्षेत्र में स्थित है और औद्योगिक भूमि है और भूमि का उद्देश्य की पूर्ति भी औद्योगिक इकाई के स्थापित व संचालन से पूर्ति होगी, जिस पर प्रार्थी पूर्व से सरकारी विभागों में नियमानुसार पंजीकरण उपरान्त उक्त भूमि के औद्योगिक उद्देश्य की पूर्ति कर रहा था और पूर्ति करेगा।

यह कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 31.03.2017 के अनुपालन में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी से भूमि प्राप्त करने के उपरान्त उक्त औद्योगिक भूखण्ड निष्प्रयोज्य अवस्था में रिक्त पड़ा हुआ है और जो अपने उद्देश्य की पूर्ति नहीं कर पा रहा है। औद्योगिक भूखण्ड निष्प्रयोज्य अवस्था में रिक्त अवस्था में खाली पड़े रहने के कारण भूखण्ड की उपयोगिता, गुणवत्ता में काफी कमी आ रही है

अधीनस्थ
अभियन्ता,
जोन-6
सदस्य

प्रमारी अधिकारी-ट्रस्ट
सदस्य

प्रमारी
अधीनस्थ-अर्जन
सदस्य

मुख्य अभियन्ता,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

मुख्य नगर नियोजक
ल०वि०प्रा०
सदस्य/संयोजक

वित्त नियंत्रक,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, अथवा उनके
प्रतिनिधि
सदस्य

अपर सचिव,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

सचिव, ल०वि०प्रा०
अध्यक्ष

और सरकार का काफी राजस्व कर का भारी नुकसान हो रहा है, राजस्व की क्षति हो रही है तथा औद्योगिक भूमि अपने उद्देश्य की पूर्ति न कर पाने के कारण सरकारी राजस्व का प्रतिदिन भारी नुकसान हो रहा है। जिसकी पूर्ति मात्र प्रार्थी को पुनर्स्थापित करके प्रार्थी को औद्योगिक भूखण्ड पर औद्योगिक इकाई स्थापित करके संचालन उपरान्त भूमि अपने योग्य उद्देश्य की पूर्ति हो सकेगी यही न्याय व सरकार की मंशा होनी चाहिए।

यह कि प्रार्थी चूक समानान्तर न्यायिक कार्यवाहियों में लखनऊ विकास प्राधिकरण से कौशल कुमार अग्रवाल के पक्ष में निष्पादित गैर कानूनी पट्टा दिनांक 03.06.2016 को दिनांक 23.11.2023 को निरस्त करवाने में सफलता प्राप्त कर चुका है। इस कारण प्रार्थी उक्त भूखण्ड के जुज भाग पर पुनर्स्थापित किये जाने योग्य है।

प्रार्थी वचनबद्ध है कि प्रार्थी को लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड के जुज भाग पर यदि पुनर्स्थापित किया जाता है तो प्रार्थी उक्त भूखण्ड के जुज भाग पर अपनी हिन्द प्लाइवुड इण्डस्ट्री/प्लाईवुड इकाई औद्योगिक इकाई स्थापित कर संवर्धित करेगा और प्लाईवुड इकाई स्थापित उपरान्त उ०प्र० सरकार सहित लखनऊ विकास प्राधिकरण को उचित कर, राजस्व कर, वांछित शुल्क अदा करेगा।

यह कि प्रार्थी को यदि महोदय द्वारा उक्त भूखण्ड के जुज भाग पर पुनर्स्थापित किया जाता है तो उस स्थिति में पुनः स्थापित होने की स्थिति में प्रार्थी का कब्जा माननीय न्यायालयों के समक्ष लम्बित मुकदमों के अन्तिम निर्णय के अधीन होगा।

अतः माननीय महोदय से प्रार्थना है कि माननीय महोदय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.11.2016 को आदेश दिनांक 23.11.2023 के आदेश से रिव्यू रिकाल, निरस्त एवं गैरकानूनी पट्टा दिनांक 03.06.2016 निरस्त किये जाने की स्थिति में एवं पूर्व में पारित आदेश एवं वर्तमान में पारित आदेशों की प्रत्येक लाइन का अक्षरशः अवलोकन व सम्मान उपरान्त को ध्यान में रखते हुए दोनों आदेशों में उल्लिखित इंगित उपधारणाओं को ध्यान में रखते हुए तथा प्रार्थी द्वारा लखनऊ विकास प्राधिकरण को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.03.2017 के अनुपालन में

अभिषेक
अभियन्ता,
जोन-6
सदस्य

प्रभारी अधिकारी-ट्रस्ट
सदस्य

प्रभारी अधिकारी-अर्जन
सदस्य

मुख्य अभियन्ता,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

मुख्य नगर नियोजक
ल०वि०प्रा०
सदस्य/संयोजक

वित्त नियंत्रक,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, अथवा उनके
प्रतिनिधि
सदस्य

अपर सचिव,
ल०वि०प्रा०
सचिव, ल०वि०प्रा०
सदस्य
अध्यक्ष

		<p>सौंपे गये भूखण्ड संख्या 3/2, 3/3 के जुज भाग का कब्जा पुनर्स्थापित करके कब्जा वापस प्रदान करने की कृपा करें, जिससे प्रार्थी लखनऊ विकास प्राधिकरण से भूखण्ड का जुज भाग प्राप्त करने के उपरान्त उक्त भूखण्ड को पूर्व की भाँति औद्योगिक इकाई स्थापित/संचालित करने के उपरान्त उ०प्र० सरकार सहित लखनऊ विकास प्राधिकरण को वांछित राजस्व कर अदा कर सकें, सरकार व एलडीए की राजस्व की पूर्ति करने में सहयोग कर सकें तथा औद्योगिक भूखण्ड अपने औद्योगिक उद्देश्य की पूर्ति पा सकें।</p>	<p>उक्त के अतिरिक्त श्री कौशल कुमार अग्रवाल द्वारा आपत्ति पत्र दिनांक 06.02.2026 को प्राधिकरण में प्राप्त हुआ है, किन्तु उक्त आपत्ति प्रकाशित विज्ञप्ति दिनांक 17.12.2025 में निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राप्त होने के दृष्टिगत विचार किया जाना संभव नहीं है। उल्लेखनीय है कि मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.03.2017 के क्रम में श्री कौशल कुमार द्वारा योजित अवमानना वाद एवं अवमानना वाद-2233/2018 में पारित आदेश के समादर में प्राधिकरण द्वारा कुल क्षेत्रफल 173100 वर्गफिट में से 64000 वर्गफिट भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया तथा अवशेष भूमि का कब्जा प्राप्त किये जाने हेतु प्राधिकरण कई बार अथक प्रयास किया गया, किन्तु कतिपय</p>
<p>2 श्री कौशल कुमार अग्रवाल पता-68/3-4, मिल रोड, ऐशबाग, लखनऊ।</p>	<p>कृपया दैनिक समाचार पत्र "आज" के लखनऊ अंक के प्रकाशन दिनांक 17.12.2025 के पृष्ठ संख्या 5 पर प्रकाशित सार्वजनिक सूचना का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके माध्यम से इण्डस्ट्रियल एरिया योजना स्थित ऐशबाग लखनऊ के तलपट मानचित्र में आरिक्शित औद्योगिक भूखण्ड संख्या 3/2 तथा 3/3 प्रभावी लखनऊ महायोजना में आवासीय उपयोग के दृष्टिगत, आवासीय उपयोग में परिवर्तित किए जाने का प्रस्ताव प्रकाशित करते हुए सुझाव आमंत्रित किए गए हैं उक्त के संबंध में आपत्तिकरता का अनुरोध है। उक्त के संबंध में आपत्तिकर्ता की आपत्तिया निम्नलिखित है - 1. यह की आपत्तिकर्ता उपरोक्त भूखंड से 3/2 तथा 3/3 स्थित ऐशबाग इण्डस्ट्रियल एरिया योजना लखनऊ का वैध किरायेदार है जिसके संबंध में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा पट्टा विलेख दिनांक 03.06.2016 आपत्तिकर्ता के पक्ष में निर्गत किया गया है, जिसके माध्यम से आपत्तिकरता के पक्ष में उक्त भूखंड 21 वर्ष 3 महीने के अवधि हेतु औद्योगिक पट्टे पर दिया गया है। 2. यह की पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार आपत्तिकरता उपरोक्त भूखंड सं०-3/2 तथा 3/2 का उपयोग मात्र औद्योगिक उपयोग हेतु ही कर सकता है। उल्लेखनीय है की पट्टा विलेख को निरस्त किए जाने हेतु सक्षम न्यायालय, सिविल जज, उत्तरी, लखनऊ के समक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा एक वाद संस्थित किया गया, जो वाद संख्या 289/2023 के रूप में पंजीकृत है।</p>	<p>उक्त के अतिरिक्त श्री कौशल कुमार अग्रवाल द्वारा आपत्ति पत्र दिनांक 06.02.2026 को प्राधिकरण में प्राप्त हुआ है, किन्तु उक्त आपत्ति प्रकाशित विज्ञप्ति दिनांक 17.12.2025 में निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राप्त होने के दृष्टिगत विचार किया जाना संभव नहीं है। उल्लेखनीय है कि मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.03.2017 के क्रम में श्री कौशल कुमार द्वारा योजित अवमानना वाद एवं अवमानना वाद-2233/2018 में पारित आदेश के समादर में प्राधिकरण द्वारा कुल क्षेत्रफल 173100 वर्गफिट में से 64000 वर्गफिट भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया तथा अवशेष भूमि का कब्जा प्राप्त किये जाने हेतु प्राधिकरण कई बार अथक प्रयास किया गया, किन्तु कतिपय</p>	

अभिधासा
अभियन्ता,
जोन-6
सदस्य

प्रमारी अधिकारी-ट्रस्ट
सदस्य

प्रमारी अधिकारी-अर्जन
सदस्य

मुख्य अभियन्ता,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

मुख्य नगर नियोजक
ल०वि०प्रा०
सदस्य/संयोजक

वित्त नियंत्रक,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, अथवा उनके
प्रतिनिधि
सदस्य

अपर सचिव,
ल०वि०प्रा०
सदस्य

सचिव,
ल०वि०प्रा०
अध्यक्ष

90

<p>कारणों से अवशेष भूमि खाली नहीं करायी जा सकती। इसके अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में मा0 न्यायालय के समक्ष प्राधिकरण द्वारा योजित पट्टा-निरस्तीकरण संबंधी वाद संख्या-289/2023, जो विचाराधीन है, में कोई आदेश पारित किये जाते हैं तो सभी पक्षों को मान्य होंगे।</p>	<p>3. यह कि उक्त वाद में न तो कोई अंतरिम आदेश है और न ही पट्टा विलेख दिनांक 03.06.2016 को निरस्त किया गया है, उक्त पट्टा आज की स्थिति में एक रेजिस्टर्ड विलेख है तथा आज की तिथि में वैध है।</p> <p>4. यह कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा ऐशबाग औद्योगिक एरिया में स्थित उपरोक्त भूखंड सं 3/2 तथा 3/3 के तलपट मानचित्र में औद्योगिक भूखंड के स्थान पर आवासीय उपयोग हेतु परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव मात्र महायोजना में उक्त क्षेत्र के आवासीय निर्धारित होने के कारण किया जा रहा है।</p> <p>3. यह उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 9 के अंतर्गत विकास प्राधिकरण पर यह वैधानिक दायित्व आरोपित है कि वह महायोजना के निर्माण के साथ-साथ विकास क्षेत्र को जिन-जिन जोन में विभाजित किया जाना प्रस्तावित है, उनके लिए पृथक-पृथक जोनल विकास योजनाएँ भी तैयार करे। तथापि यह तथ्य अत्यंत महत्वपूर्ण एवं विचारणीय है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा आज तक न तो कोई जोनल प्लान विधिवत् रूप से तैयार एवं अधिसूचित किया गया है, जो कि अधिनियम के स्पष्ट प्रावधानों का प्रत्यक्ष उल्लंघन है।</p> <p>6. यह कि चूंकि आज तक विकास प्राधिकरण द्वारा कोई भी महायोजना विधिवत् रूप से तैयार अथवा अधिसूचित नहीं की गई है, अतः उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973, की धारा 16 के अंतर्गत भू-उपयोग परिवर्तन की कोई भी कार्यवाही ना तो आवश्यक है और ना ही विधिसम्मत। जबकि उक्त भूखंड प्रार्थी को औद्योगिक उपयोग हेतु लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा स्वयं पट्टे पर दिया गया है।</p> <p>7. यह भी उल्लेखनीय है कि यह भूखंड पूर्व से ही औद्योगिक उपयोग में लिया जाता रहा है तथा औद्योगिक उपयोग हेतु आवश्यक सभी इन्फ्रास्ट्रक्चर सर्विसेज भी मौजूद है।</p> <p>8. यह कि उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम,</p>	<p>अधिसूचना, अभियन्ता, जोन-6 सदस्य</p> <p>प्रमारी अधिकारी-ट्रस्ट सदस्य</p> <p>प्रमारी अधिकारी-अर्जन सदस्य</p> <p>मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0 सदस्य</p> <p>मुख्य नगर नियोजक ल0वि0प्रा0 सदस्य/संयोजक</p> <p>वित्त नियंत्रक, ल0वि0प्रा0 सदस्य</p> <p>मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अथवा उनके प्रतिनिधि सदस्य</p> <p>अपर सचिव, ल0वि0प्रा0 सदस्य</p> <p>सचिव, ल0वि0प्रा0 अध्यक्ष</p>
--	---	--


1973 की धारा 16 के परंतुक के अनुसार यदि कोई भू उपयोग महायोजना में प्रस्तावित किये जाने के पूर्व से किसी अन्य उपयोग हेतु उपयोग किया जा रहा है तो उक्त भूमि का प्रयोजन एवं प्रयोग करना जारी रखना विधिपूर्ण होगा जिसके लिए भूमि का प्रयोग उस तिथि पर किया जा रहा है, जिस पर ऐसी योजना प्रवृत्त होती है अर्थात् उक्त परंतुक के अनुसार जैसा कि लखनऊ विकास प्राधिकरण के सक्षम अधिकारी द्वारा उक्त भूखंड औद्योगिक उपयोग हेतु प्रार्थी को पट्टे पर दिया गया है ऐसी स्थिति में महायोजना में आवासीय उपयोग के प्रस्तावित किये जाने के कारण मात्र से औद्योगिक क्षेत्र के तलपट मानचित्र में संशोधन ना ही आवश्यक है और ना ही विधिसम्मत है।


9. यह कि उपर्युक्त परिस्थितियों के बावजूद, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्णतः मनमाने, एकपक्षीय एवं विधि विरुद्ध तरीके से दिनांक 17.12.2025 को प्रकाशित सार्वजनिक सूचना, जिसके माध्यम से यह प्रस्तावित कर दिया गया है जो कि पट्टा विलेख दिनांक 03.06.2016 के शर्तों के भी विरुद्ध है।

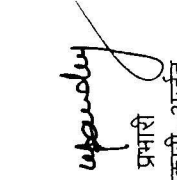
10. यह कि आपत्तिकरता के पक्ष में निष्पादित पट्टा विलेख दिनांक 03.06.2016 आज भी पूर्णतः वैध, प्रभावी एवं प्रवर्तनीय है तथा विधि की दृष्टि में उसका अस्तित्व बना हुआ है। ऐसे में पट्टाधिकारों की अवहेलना करते हुए भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किया जाना संविदात्मक एवं वैधानिक अधिकारों का स्पष्ट उल्लंघन है।


11. यह कि सक्षम न्यायालय के समक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा स्वयं योजित वाद संख्या 289/2023 के विचारधीन होने की स्थिति में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि के स्वरूप अथवा भू-उपयोग में परिवर्तन की कार्यवाही किया जाना लिस पेंडेंस के सिद्धांत के विपरीत है तथा इससे विवाद की प्रकृति ही परिवर्तित हो जाती है।


12. यह कि लखनऊ विकास प्राधिकरण की उक्त कार्यवाही अनुच्छेद 14 एवं 300-1 के अंतर्गत आपत्तिकरता को प्राप्त संवैधानिक अधिकारों का उल्लंघन है तथा यह मनमानी, भेदभावपूर्ण एवं विधि के शासन (Rule of Law) के प्रतिकूल है।



अभियन्ता,
जोन-6
सदस्य



प्रभारी अधिकारी-ट्रस्ट
सदस्य

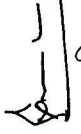

प्रभारी अधिकारी-अर्जन
सदस्य


मुख्य अभियन्ता,
ल0वि0प्रा10
सदस्य


मुख्य नगर नियोजक
ल0वि0प्रा10
सदस्य / संयोजक



वित्त नियंत्रक,
ल0वि0प्रा10
सदस्य


मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, अथवा उनके
प्रतिनिधि
सदस्य


अपर सचिव,
ल0वि0प्रा10
सदस्य


सचिव,
ल0वि0प्रा10
अध्यक्ष

13. अतः, उपर्युक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों के आलोक में पट्टा विलेख दिनांक 03.06.2016 के वैध एवं प्रभावी रूप से अस्तित्व में रहते हुए, इण्डस्ट्रियल एरिया योजना स्थित ऐशबाग, लखनऊ के तलपट मानचित्र में आरक्षित औद्योगिक भूखण्ड संख्या-3/2 तथा भूखण्ड संख्या-3/3 का भू-उपयोग औद्योगिक से आवासीय में परिवर्तित किया जाना न केवल विधि के प्रतिकूल है, बल्कि आपत्तिकरता के सविदात्मक एवं वैधानिक अधिकारों का स्पष्ट उल्लंघन है।


अधिसूची
अभियन्ता,
जोन-6


सदस्य


प्रभारी अधिकारी-ट्रस्ट

सदस्य


प्रभारी
अधिकारी-अर्जन


सदस्य


मुख्य अभियन्ता,
ल0वि0प्रा0


सदस्य


मुख्य नगर नियोजक
ल0वि0प्रा0


सदस्य/संयोजक


वित्त नियंत्रक,
ल0वि0प्रा0

सदस्य


मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, अथवा उनके
प्रतिनिधि

सदस्य


अपर सचिव,
ल0वि0प्रा0

सदस्य


सचिव, ल0वि0प्रा0

अध्यक्ष

विषय:-रिफाह-ए-आम योजना के तलपट मानचित्र का पुनर्नियोजन किये जाने के सम्बन्ध में।

आख्या:

मोहल्ला-गोलागंज, जगत नारायण रोड स्थित नजूल भूमि रिफाह-ए-आम क्लब योजना में 24.0मी० चौड़े मार्ग पर स्थित समूह आवास, व्यवसायिक, कन्वीनिएन्ट शॉप्स के साथ आवासीय प्रयोजन भूखण्डों सहित तलपट मानचित्र दिनांक 04.01.2022 में अनुमोदित है। उपाध्यक्ष महोदय के निर्देशों के क्रम में समूह आवास के भूखण्डों की अत्यधिक मांग एवं पूर्व नियोजित भूखण्डों की विक्रयशीलता बढ़ाये जाने के दृष्टिगत संबंधित तलपट मानचित्र का पुनर्नियोजन किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के क्रम में अभियन्त्रण खण्ड जोन-6 द्वारा दिनांक 17.10.2025 में प्रश्नगत स्थल का विस्तृत सर्वे कराते हुए उपलब्ध कराया गया। उपलब्ध कराये गये सर्वे के आधार पर उक्त योजना के तलपट मानचित्र में पूर्व नियोजित आवासीय भूखण्डों, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड तथा व्यवसायिक भूखण्डों को पुनर्नियोजित करते हुए प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों के अनुसार प्रस्तावित तलपट मानचित्र में 04 ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड नियोजित है (ले-आउट प्लान की प्रति अनुलग्नक-1 पर संलग्न)।

उल्लेखनीय है कि नजूल अनुभाग की आख्या दिनांक 17.02.2026 के अनुसार रिफाह-ए-आम क्लब योजना के अन्तर्गत मा० न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या-रिट सी 2930/2022 में दो सिविल सूट आर०एस०नं०-334/1997 मो० अकरम व अन्य बनाम मो० अहमद व अन्य एवं 127/1998 महाराज कुमार अमीर अली खॉ बनाम ल०वि०प्रा० में पारित स्थगन आदेश दिनांक 18.09.1998 प्रभावी है।

शासनादेश सं०-2438/9-आ-3-98-60 एल० यू०सी०/96, दिनांक 13.10.1998 (छायाप्रति अनुलग्नक-2 पर संलग्न) के अन्तर्गत उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अनुसार जनमानस से लोक महत्व के दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कराते हुए आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना होगा।

रिफाह-ए-आम क्लब योजना के पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र में नियोजित आवासीय भूखण्डों, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड तथा व्यवसायिक भूखण्डों को पुनर्नियोजित करते हुए 04 ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने के साथ संशोधित तलपट मानचित्र तैयार किया गया है जो मानको के अनुरूप है। तदनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष इस शर्त के साथ अनुमोदनार्थ/विचारार्थ प्रस्तुत है कि मा० न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या-रिट सी 2930/2022 में दो सिविल सूट आर०एस०नं०

मुख्य नगर नियोजक
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

—334/1997 मो० अकरम व अन्य बनाम मो० अहमद व अन्य एवं 127/1998 महाराज कुमार अमीर अली खॉ बनाम ल०वि०प्रा० में पारित स्थगन आदेश दिनांक 18.09.1998 के निष्प्रभावी होने संबंधी अन्तिम निर्णयोपरान्त ही तलपट मानचित्र में प्रस्तावित भूखण्डों के विक्रय संबंधी कार्यवाही प्रस्तावित की जा सकेगी।

प्रस्ताव—उपर्युक्त के परिपेक्ष्य में रिफाह—ए—आम क्लब योजना के पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र में नियोजित आवासीय भूखण्डों, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड तथा व्यवसायिक भूखण्ड को पुनर्नियोजित करते हुए 04 ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने के साथ तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष इस शर्त के साथ अनुमोदनार्थ/विचारार्थ प्रस्तुत है कि मा० न्यायालयों में पारित स्थगन आदेश के निष्प्रभावी होने संबंधी अन्तिम निर्णयोपरान्त ही भूखण्डों के विक्रय संबंधी कार्यवाही प्रस्तावित की जायेगी।





 सहायक विकास प्राधिकरण लखनऊ

 मुख्य नगर नियोजक

 विकास प्राधिकरण लखनऊ

**REVISED LAYOUT PLAN OF
REFAH-AM CLUB, AT JAGAT
NARAYAN ROAD LUCKNOW.**

UID-REAC/RLOP/22/GH/2025/03

S.N. AREA STATEMENT:-

S.N.	DESCRIPTION	AREA (IN SQM)
1.	TOTAL AREA OF SCHEME	18753.59
2.	AREA UNDER ROAD WIDENING	594.73
3.	NET AREA OF SCHEME	18158.86
4.	AREA UNDER EXISTING CLUB	1009.31
5.	AREA UNDER GROUP HOUSING	10493.46
6.	AREA UNDER GREEN	3854.30
7.	AREA UNDER ROADS	2801.79

DETAIL OF PLOT

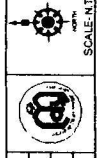
S/N	TYPE	SIZE	AREA	NOS.
01	G.H.-1		3724.54 SQM.	01
02	G.H.-2		2048.20 SQM.	01
03	G.H.-3		2499.24 SQM.	01
04	G.H.-4		2221.48 SQM.	01

NOTES

1. THIS REVISED LAYOUT PLAN HAS BEEN PREPARED ON THE BASIS OF SURVEY PLAN SWIN BY E.E. ZONE WITH LETTER NO-683 / 31808/07 / dtm-6/2025 (P/118-17.10.2025)
2. THIS REVISED LAYOUT PLAN IS SUBJECT TO VERIFICATION AT SITE.

R E V I S I O N

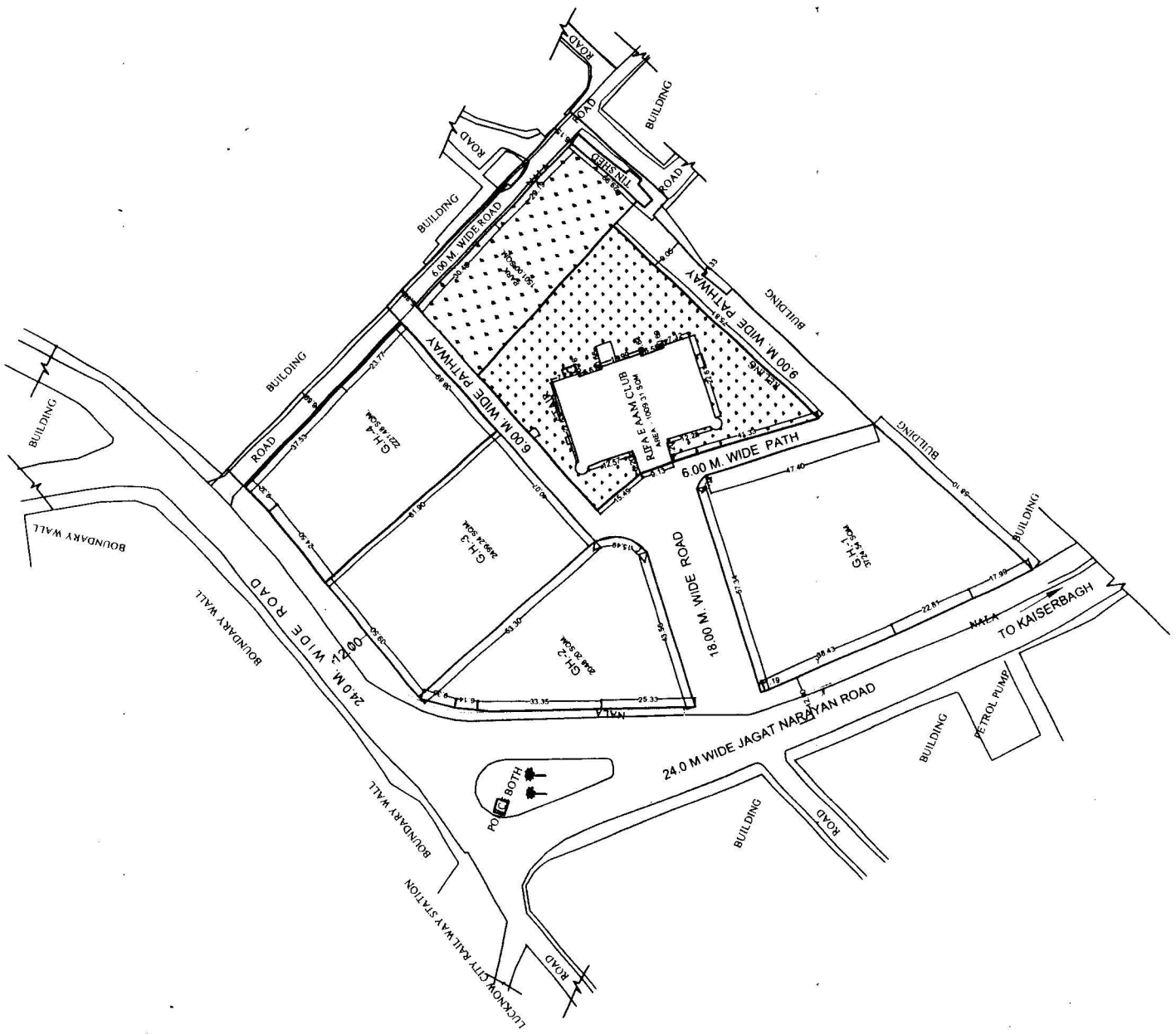
DATE: 01.2025
 DRG NO: REAC/RLOP/2025/01
 DEALT BY: [Signature]
 CHECKED BY: [Signature]



J.E. NAZOO ADHIKARI A.T.P.

[Signatures and stamps]

Handwritten notes and dates: 26-8-2025, 24-8-2025, 18-8-2025



प्रेषक श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।
सेवा में, 1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 13 अक्टूबर, 1998

विषय : विकास क्षेत्रों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की आवासीय कालोनियाँ/ नियंत्रित क्षेत्रों के ले-आउट प्लान संशोधित किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-4900/9-आ-3-96-60 एल.यू.सी./96 दिनांक 26.12.96 के अन्तिम प्रस्तर में यह निर्देश दिये गये हैं कि ले-आउट प्लान संशोधित कर भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भी सम्पूर्ण प्रक्रिया उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अनुसार जनता से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त शासन द्वारा गजट अधिसूचना जारी की पूर्ण की जाएगी। उल्लेखनीय है कि उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 व 15 के अन्तर्गत ले-आउट प्लान स्वीकृत करने व संशोधित करने का अधिकार विकासप्राधिकरण स्तर पर ही है। अतः ले-आउट प्लान के संशोधन हेतु शासन स्तर से गजट अधिसूचना जारी करने की आवश्यकता पर पुर्नविचार किया गया।

2. अतएव इस सम्बन्ध में यह कहने का निर्देश हुआ है कि यदि महायोजना अथवा जोनल योजना में बिना कोई संशोधन किये हुए विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजना के तलपट मानचित्रों में संशोधन कर भवन/भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जानी हो तो तद्विषयक कार्यवाही प्राधिकरण व उ.प्र. आवास विकास परिषद के स्तर पर ही सम्पादित की जाए परन्तु इस संशोधन की कार्यवाही उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के समान ही की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए अर्थात् ऐसे मामलों में आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाए तथा आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव की स्वीकृति उपरान्त अन्तिम विज्ञप्ति भी समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाए। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त संशोधन भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भू-स्वामियों से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित दरों पर वसूल किया जाए। अन्तिम विज्ञप्ति समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के पूर्व विकास प्राधिकरण व उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाएगा। उपरोक्त शासनादेश दिनांक 26.12.96 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या-2438(1)/9-आ-3-98 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्न लिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ
2. आवास विभाग के समस्त अनुभाग
3. गार्ड फाइल
4. उ0प्र0, आवास बन्धु

आज्ञा से,
एच. पी. सिंह
अनुसचिव

विषय-मे० अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत एफ०एस०आई० के रूप में विक्रय किये गये भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।


आख्या-

मे० अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० द्वारा हाईटेक टाउनशिप नीति-2005 के अंतर्गत सुल्तानपुर रोड पर "सुशान्त गोल्फ सिटी" परियोजना का मानचित्र स्वीकृत कराया गया है, जिस हेतु डीए-1 से डीए-4 मानचित्र संख्या-38830, दिनांक 22.09.2015 स्वीकृत है तथा डीए-5 हेतु मानचित्र संख्या-40772 दिनांक 19.08.2016 स्वीकृत है। डीए-1 से डीए-4 के अन्तर्गत कामर्शियल बिजनेस वे-2, क्षेत्रफल लगभग-143615.95 वर्गमी० स्वीकृत है, मे० अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रा० लि० द्वारा स्वयं के पक्ष में Layout of Commercial-2 (Internatinal Bussines Bay-2) मानचित्र संख्या-40414 दिनांक 04.08.2016 स्वीकृत कराया गया। उक्त स्वीकृत मानचित्र में टी1 से लेकर टी12ए कुल-13 भूखण्ड उपविभाजन उपरान्त नियोजित किये गये, जिनके लिए भिन्न-2 बिल्डिंग प्रकृति (यथा Retail/commercial retail/multiplex/ hotel, retail/office, retail/commercial/office/helth case, hotel-3 star, Hotel-2-3 Star) भी निर्धारित किये गये, प्रत्येक टावर के लिए आनुपातिक लैण्ड एरिया भी एलोकेट किया गया, आन्तरिक सड़के/ग्रीन को भी उक्त ले-आउट पर दर्शाया गया, इसी प्रकार टाउनशिप के अन्तर्गत अन्य विभिन्न ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर भी एफ०एस०आई० के क्रम में मे० अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० द्वारा भिन्न-भिन्न विकासकर्ताओं को विक्रय किया गया है जिनके मानचित्र स्वीकृत किये गये हैं तथा संशोधन हेतु मानचित्र प्राप्त होते हैं। मौके पर टावर का निर्माण भी कर लिया गया है।

वर्तमान में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 प्रभावी है, उक्त भवन उपविधि हाईटेक/इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत स्वीकृत ले-आउट पर भी प्रभावी है। वर्तमान में स्वीकृति हेतु प्राप्त होने वाले मानचित्रों में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के अनुरूप मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुरोध किया जाता है। मे० अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० द्वारा विभिन्न विकासकर्ताओं को एफ०एस०आई० के साथ विक्रय किया गया है, अतएव क्रय योग्य एफ०ए०आर० की प्रस्तावना की दशा में ग्राउण्ड इनवलप को यथावत् रखते हुए ऊपरी तलों पर ही क्रय योग्य एफ०ए०आर० के प्राविधानों के अन्तर्गत ऊपरी तलों पर ही स्वीकृति प्रदान की जाती है, वर्तमान में प्रभावी उपविधि के अनुसार भू-आच्छादन के प्रतिबंध को समाप्त कर दिया गया है, ऐसी दशा में ले-आउट में स्वीकृत इनवलप (ग्राउण्ड कवरेज) के अतिरिक्त प्रस्ताव सहित प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के क्रम में प्राप्त होने वाले मानचित्र प्रकरणों में निम्न प्रतिबन्धों के अधीन मानचित्र स्वीकृति पर विचार किया जा सकता है :-

1. मे० अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० के पक्ष में ही ले-आउट स्वीकृत है, अतः मे० अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के क्रम में स्वीकृति हेतु उनकी अनापत्ति प्राप्त कर लिया जाय।
2. स्वीकृत ले-आउट के जिन भूखण्डों पर एफ०एस०आई० का विक्रय मे० अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० द्वारा किया गया है। ऐसे सभी प्रकरणों में मानचित्र संशोधन की दशा में मा० रेरा के प्राविधानों के अधीन दो तिहाई आवंटियों से उनकी लिखित सहमति (consent) प्राप्त कर लिया जाय।


महेश दास मौर्य
अवर अभियन्ता
लखनऊ विकास प्राधिकरण



अरविन्द श्रीवास्तव
सहायक अभियन्ता
लखनऊ विकास प्राधिकरण


मुख्य निगर नियोजक
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

3. टावर से टावर के मध्य की दूरी वर्तमान प्रभावी भवन उपविधि-2025 के मानकों के अनुरूप अनिवार्य होगी।
4. ले-आउट में दर्शित ड्राइव वे पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं किया जायेगा तथा इसको स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुरूप यथावत् रखा जायेगा।
5. ले-आउट में दर्शित ग्रीन/पार्क को यथावत् रखना होगा।
6. भवनों के स्ट्रक्चरल सेफ्टी फायर सेफ्टी तथा पार्किंग के आवश्यक प्राविधान अनिवार्य रूप से पूर्ण करने होंगे।
7. ग्रुप हाउसिंग की प्रस्तावना की दशा में उपविधि के अनुसार विकासकर्ता द्वारा ई0डब्ल्यू0एस0 / एल0आई0जी0 भवनों के मानकों की प्रतिपूर्ति आवश्यक होगी। उपरोक्त के अलावा मानचित्र स्वीकृति से पूर्व जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव प्राप्त कर ही अग्रेतर कार्यवाही की जायेगी।

प्रस्ताव

मे0 अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत एफ0एस0आई0 के रूप में विक्रय किये गये भूखण्डों के मानचित्र उपरोक्त शर्तों (1 लगायत 7) के अधीन स्वीकृति सम्बन्धी प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।


 भगवान प्रसाद मेहता
 अवर अभियन्ता
 लखनऊ विकास प्राधिकरण


 अरविन्द श्रीवास्तव
 सहायक अभियन्ता
 लखनऊ विकास प्राधिकरण


 मुख्य नगर नियोजक
 लखनऊ विकास प्राधिकरण
 लखनऊ

विषय: ऑन लाईन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम पर मानचित्र स्वीकृति में लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों का आयकर विभाग की लागत मुद्रा स्वीकृति सूचकांक के आधार पर वित्तीय वर्ष-2026-27 हेतु दरों के पुनरीक्षण के सम्बन्ध में।

आख्या-

उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 दिनांक 20 जून 2019 द्वारा ऑन लाईन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम (ओ0बी0पी0ए0एस0) को लागू करने हेतु मानचित्र स्वीकृति प्रक्रिया के निर्धारण एवं मानचित्र स्वीकृति संबंधी शुल्कों का निर्धारण किया गया था। पिछले वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु कार्यालय आदेश सं0-650, 651/अ0स0/मु0न0नि0/2025-26 दिनांक 29.03.2025 एवं कार्यालय आदेश संख्या-678/सचिव/मु0न0नि0/2025-26 दिनांक 19.04.2025 द्वारा दरों का निर्धारण किया गया था। शासनादेश के अनुसार आगामी प्रत्येक वर्ष कास्ट इन्फ्लेशन इन्डेक्स के आधार पर दरें पुनरीक्षित की जायेंगी, व्यवस्था दी गयी है। तदक्रम में वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु मानचित्र स्वीकृति, शमन मानचित्र स्वीकृति हेतु दरों का निर्धारण गणना आयकर विभाग की लागत मुद्रा स्वीकृति सूचकांक के आधार पर निम्नवत् है:-

वित्तीय वर्ष 2025-26 में निर्धारित दरों की वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित दरें

क्र सं	मद	वर्तमान दर प्रति वर्ग.मी.	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2024-25	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2025-26	बढोत्तरी	वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित
1	विकास शुल्क	2475	363	376	13 (3.58%)	2563.60 अर्थात 2564.00

वित्तीय वर्ष 2025-26 में निर्धारित दरों की वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित दरें

क्र सं	मद	वर्तमान दर प्रति वर्ग.मी.	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2024-25	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2025-26	बढोत्तरी (शासनादेश के अनुसार)	वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित
1	निरीक्षण शुल्क भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु	20.00	363	376	13 (3.58%)	20.71 अर्थात 20.80
2	निरीक्षण शुल्क विकास अनुज्ञा हेतु	10.00	363	376	13 (3.58%)	10.36 अर्थात 10.40
3	अनुज्ञा शुल्क					
	1. आवासीय भवन	5.00	363	376	13 (3.58%)	05.17 अर्थात 05.20
	2. समूह आवास	15.00	363	376	13 (3.58%)	15.53 अर्थात 15.60
	3. व्यवसायिक कार्यालय इत्यादि	30.00	363	376	13 (3.58%)	31.07 अर्थात 31.10
4	विकास अनुज्ञा शुल्क					
	1. 1.0 हे0 तक	10000.00	363	376	13 (3.58%)	10358.00 अर्थात 10360.00
	2. 1.0 हे0 से अधिक 2.5 तक	20000.00	363	376	13 (3.58%)	20716.00 अर्थात 20720.00
	3. 2.5 हे0 से अधिक 5.0 तक	30000.00	363	376	13 (3.58%)	31074.00 अर्थात 31080.00
	4. 5.0 हे0 से अधिक प्रत्येक अतिरिक्त	30000+ इसके ऊपर प्रत्येक	363	376	13 (3.58%)	31080+इसके ऊपर प्रत्येक 05

	5.0 हे० अथवा उसके अंश पर	05 हेक्टेयर अतिरिक्त या उसके भाग के लिए 15000.00					हेक्टेयर अतिरिक्त या उसके भाग के लिए 15540.00
5	इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति 2023 की लाईसेन्स फीस	208625.00 प्रति एकड़ + जी०एस०टी०	363	376	13 (3.58%)		216096.00 अर्थात 216100.00 प्रति एकड़ + जी०एस०टी०

वित्तीय वर्ष 2025-26 में निर्धारित दरों की वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित दरें

क्र सं	मद	वर्तमान दर प्रति वर्ग. मी.	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2024-25	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2025-26	बढोत्तरी	वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित
1	सुदृढीकरण शुल्क	142.00	363	376	13 (3.58%)	147.08 अर्थात 147.00
2	आन्तरिक विकास शुल्क	1763.00	363	376	13 (3.58%)	1826.11 अर्थात 1826.00
3	मलवा शुल्क	51.00	363	376	13 (3.58%)	52.82 अर्थात 53.00

वित्तीय वर्ष 2025-26 में निर्धारित दरों की वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित दरें

क्र सं	मद	वर्तमान दर प्रति वर्ग.मी.	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2024-25	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2025-26	बढोत्तरी	वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित
1	भवन निर्माण दर	21440.00	363	376	13 (3.58%)	22207.55 अर्थात 22210.00

वित्तीय वर्ष 2025-26 में निर्धारित दरों की वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित दरें

क्र सं	मद	वर्तमान दर प्रति वर्ग.मी.	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2024-25	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2025-26	बढोत्तरी	वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित
1	जल शुल्क	57.60	363	376	13 (3.58%)	59.66 अर्थात 59.70

वित्तीय वर्ष 2025-26 में निर्धारित शमन दरों की वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित दरें

क्र सं	मद	वर्तमान दर प्रति वर्ग. मी.	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2024-25	कास्ट इन्डेक्स वर्ष 2025-26	बढोत्तरी	वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु प्रस्तावित
1	अनुमन्य भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अन्तर्गत बिना अनुमति निर्माण					
1.1	आवासीय 100 वर्गमी० तक के भूखण्डों पर	25.00	363	376	13 (3.58%)	25.89 अर्थात 26.00

1.2	आवासीय 101 से 300 वर्गमी० तक के भूखण्डों पर	38.00	363	376	13 (3.58%)	39.36 अर्थात् 39.50
1.3	आवासीय 301 से 500 वर्गमी० तक के भूखण्डों पर	50.00	363	376	13 (3.58%)	51.79 अर्थात् 52.00
1.4	आवासीय 501 से 2000 वर्गमी० तक के भूखण्डों पर	62.00	363	376	13 (3.58%)	64.21 अर्थात् 64.50
1.5	2000 वर्गमी० से अधिक क्षेत्रफल/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर सभी प्रकृति के निर्माण हेतु	62.00	363	376	13 (3.58%)	64.21 अर्थात् 64.50
1.6	अनुमन्य इकाईयों से अतिरिक्त शमनीय इकाईयों पर प्रति इकाई	122640.00	363	376	13 (3.58%)	127030.00 अर्थात् 127030.00
2	अनुमन्य भू-आच्छादन अन्तर्गत अतिरिक्त तल क्षेत्र पर					
2.1	भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग के निर्माण मे रू. 200 प्रति वर्गमी० तथा अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु वांछित भूमि 50 प्रतिशत	491.00	363	376	13 (3.58%)	508.57 अर्थात् 509.00
2.2	व्यवसायिक निर्माण मे रू. 400 प्रति वर्गमी० तथा अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु वांछित भूमि 100 प्रतिशत	982.00	363	376	13 (3.58%)	1017.15 अर्थात् 1018.00
2.3	कार्यालय निर्माण मे रू. 300 प्रति वर्गमी० तथा अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु वांछित भूमि 75 प्रतिशत	736.00	363	376	13 (3.58%)	762.34 अर्थात् 762.50
2.4	औद्योगिक निर्माण मे रू. 150 प्रति वर्गमी० तथा अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु वांछित भूमि 40 प्रतिशत	368.00	363	376	13 (3.58%)	781.17 अर्थात् 781.00
2.5	सुविधाए निर्माण मे रू. 150 प्रति वर्गमी० तथा अतिरिक्त एफ.ए.आर. हेतु वांछित भूमि 50 प्रतिशत	368.00	363	376	13 (3.58%)	781.17 अर्थात् 781.00

5	कमरे की आन्तरिक ऊंचाई न्यूनतम निर्धारित ऊंचाई से कम होने पर					
5.1	आवासीय	245.00	363	376	13 (3.58%)	253.77 अर्थात् 254.00
5.2	व्यवसायिक	491.00	363	376	13 (3.58%)	508.57 अर्थात् 509.00
5.3	कार्यालय	389.00	363	376	13 (3.58%)	402.92 अर्थात् 403.00

5.4	औद्योगिक	123.00	363	376	13 (3.58%)	127.40 अर्थात् 127.50
5.5	सुविधारं	185.00	363	376	13 (3.58%)	191.62 अर्थात् 192.00

6	कमरे की ऊंचाई न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई से कम होने पर					
6.1	आवासीय	123.00	363	376	13 (3.58%)	127.40 अर्थात् 127.50
6.2	व्यवसायिक	246.00	363	376	13 (3.58%)	254.80 अर्थात् 255.00
6.3	कार्यालय	185.00	363	376	13 (3.58%)	191.62 अर्थात् 192.00
6.4	औद्योगिक	50.00	363	376	13 (3.58%)	51.79 अर्थात् 52.00
6.5	सुविधारं	62.00	363	376	13 (3.58%)	64.21 अर्थात् 64.50

7	कमरे का क्षेत्रफल विहित क्षेत्रफल से कम होने पर					
7.1	आवासीय	123.00	363	376	13 (3.58%)	127.40 अर्थात् 127.50
7.2	व्यवसायिक	246.00	363	376	13 (3.58%)	254.80 अर्थात् 255.00
7.3	कार्यालय	185.00	363	376	13 (3.58%)	191.62 अर्थात् 192.00
7.4	औद्योगिक	50.00	363	376	13 (3.58%)	51.79 अर्थात् 52.00
7.5	सुविधारं	62.00	363	376	13 (3.58%)	64.21 अर्थात् 64.50

8	कमरे में प्रकाश तथा संवातन की व्यवस्था विहित क्षेत्रफल से कम होने पर					
8.1	आवासीय	123.00	363	376	13 (3.58%)	127.40 अर्थात् 127.50
8.2	व्यवसायिक	246.00	363	376	13 (3.58%)	254.80 अर्थात् 255.00
8.3	कार्यालय	185.00	363	376	13 (3.58%)	191.62 अर्थात् 192.00

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

8.4	औद्योगिक	50.00	363	376	13 (3.58%)	51.79 अर्थात 52.00
8.5	सुविधाएं	62.00	363	376	13 (3.58%)	64.21 अर्थात 64.50

9	कम्पाउन्ड वाल की ऊंचाई निर्धारित ऊंचाई से अधिक होने पर					
9.1	आवासीय (50.00 प्रति रनिंग मी० न्यूनतम 5000.00)	123.00	363	376	13 (3.58%)	127.40 अर्थात 127.50
9.2	व्यवसायिक (100.00 प्रति रनिंग मी० न्यूनतम 10000.00)	246.00	363	376	13 (3.58%)	254.80 अर्थात 255.00
9.3	कार्यालय (150.00 प्रति रनिंग मी० न्यूनतम 7500.00)	383.00	363	376	13 (3.58%)	396.71 अर्थात 397.00
9.4	औद्योगिक (20.00 प्रति रनिंग मी० न्यूनतम 1000.00)	50.00	363	376	13 (3.58%)	51.79 अर्थात 52.00
9.5	सुविधाएं (25.00 प्रति रनिंग मी० न्यूनतम 2500.00)	62.00	363	376	13 (3.58%)	64.21 अर्थात 64.50
टिप्पणी:- 1. पोर्च, बालकनी, छप्पे आदि) 200.00 प्रति वर्गमी०, व्यवसायिक हेतु 02.00 गुना, कार्यालय हेतु 1.50 गुना, औद्योगिक हेतु 0.40 गुना, सुविधाओं हेतु 0.50 गुना होंगी।		491.00	363	376	13 (3.58%)	508.57 अर्थात 509.00
टिप्पणी:- 4. भूखण्डीय विकास में तलों की संख्या परिवर्तित किये बिना भवन की ऊंचाई अनुमन्य ऊंचाई से 10 प्रतिशत तक अधिक होने की दशा में		6132.00	363	376	13 (3.58%)	6351.52 अर्थात 6352.00

प्रस्ताव

उपर्युक्त आख्या के परिप्रेक्ष्य में वित्तीय वर्ष-2026-27 में मानचित्र/शमन मानचित्र स्वीकृति में लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों का आयकर विभाग की लागत मुद्रा स्वीकृति सूचकांक के आधार पर दरों के पुनरीक्षण का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(Handwritten signatures and initials)

मुख्य नगर नियोजक
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

प्रस्ताव संख्या:- 16

पृ.सं-109

विषय:- प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 के पत्र संख्या-1512/आठ-1-25/ई 1820585 दिनांक 25.12.2025 द्वारा जारी विकास प्राधिकरण एवं आवास एवं विकास परिषद की सम्पत्तियों की आदर्श कास्टिंग गाइडलाइन्स (मूलभूत सिद्धान्त-2025) को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि वर्तमान निर्गत कास्टिंग गाइडलाइन्स का प्राधिकरण में उपयोगिता एवं जनहित में उपयोग किये जाने के सम्बन्ध में समिति गठित कर परीक्षण किया गया। समिति द्वारा विचार-विमर्श के उपरान्त आदर्श कास्टिंग गाइडलाइन्स के बिन्दु संख्या-12 के अतिरिक्त अन्य समस्त बिन्दुओं को अंगीकृत करने के साथ-साथ आवंटन का निरस्तीकरण एवं निरस्त होने के पश्चात् पुनर्जीवित करने पर पुनर्जीवन शुक्ल लेने से सम्बन्धित के उपबिन्दु संख्या-12.4 आवासीय सम्पत्तियों को छोड़कर शेष अन्य श्रेणी की सम्पत्तियों में आवंटन निरस्त होने पर पुनर्जीवन नहीं किया जायेगा, पर समिति द्वारा विचार-विमर्श किया गया कि प्राधिकरण की व्यवसायिक सम्पत्तियों को तीन किस्में निरन्तर जमा न होने के कारण आवंटियों को पत्राचार करते हुए धनराशि जमा करने हेतु अनुरोध पत्र प्रेषित किये जाते हैं। यदा-कदा आवंटियों द्वारा सम्पत्ति आवंटन के समय दिये गये पत्र व्यवहार का पता बदलने के कारण अथवा किसी गम्भीर बीमारी के कारण एवं अन्य कारणों के कारण निर्धारित अवधि में धनराशि जमा न करने के कारण आवासीय, व्यवसायिक सम्पत्तियों को निरस्त करने का निर्णय ले लिया जाता है। सम्पत्ति निरस्त होने के उपरान्त ऐसी व्यवहारिक एवं जनहित में परिस्थितियां आती है, जिन्हें पुनः गुणदोष के आधार पर पुनर्जीवित किये जाने पर विचार करना पड़ता है तथा पुनर्जीवन के पश्चात ब्याज आदि से प्राप्त धनराशि समान्यता वर्तमान मूल्य से अधिक धनराशि प्राप्त होती है। कई प्रकारों में अनुबन्धित भूमि आदि के पश्चात् निरस्तीकरण होने पर भवन/भूखण्ड में कब्जा लेने पर विधिक अडचने उत्पन्न होती है।

अतः बिन्दु संख्या-12.4 में संशोधन करते हुए विशेष परिस्थितियों में आवासीय, व्यवसायिक एवं अन्य श्रेणी की सम्पत्तियों को पुनर्जीवन किये जाने के सम्बन्ध में विचार करने एवं यथानुसार कास्टिंग गाइडलाइन्स में संशोधन कराये जाने हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन को भेजे जाने हेतु अनुरोध-पत्र प्रेषित किये जाने की संस्तुति की गई है।

आदर्श कास्टिंग गाइडलाइन्स (मूलभूत सिद्धान्त-2025) के बिन्दु-9 अवशेष सम्पत्तियों को सेल पर विक्रय किये जाने के प्राविधान के उपबिन्दु संख्या-9.8 सेल की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु ऑनलाईन एग्रीगेटर की सेवाएं लिया जाना के मॉडल-2 ब्रोकेज के सम्बन्ध में पूर्व में अवशेष सम्पत्तियों को सेल पर विक्रय किये जाने हेतु ऑनलाईन एग्रीगेटर की सेवाएं लिये जाने के सम्बन्ध में मॉडल ब्रोकेज में दिनांक 17.01.2026 तक विक्रय किये गये समस्त प्लैटों पर पूर्व में प्राधिकरण स्तर में निर्धारित इंसेन्टिव ही लागू होगा तथा इस तिथि के उपरान्त कास्टिंग गाइडलाइन्स के अनुसार इंसेन्टिव लागू होगा।

उपरोक्तानुसार समिति की संस्तुति के क्रम में अनुमति प्रदान किये जाने हेतु मा० बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ एवं विचारार्थ प्रस्तुत है।

(इरम खान)
अनुभाग अधिकारी

संयुक्त सचिव

मनोज कुमार सागर
अविशासी अभियन्ता (वि०/वी०)

संख्या-1512/आठ-1-25/ई1820505

प्रेषक,

पी0 गुरुप्रसाद,
प्रमुख सचिव,
उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|--|
| 1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
उ0प्र0 लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0। |
| 3. अध्यक्ष/जिलाधिकारी,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0। | |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक 25 दिसम्बर, 2025

विषय: विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद की सम्पत्तियों की कास्टिंग के लिए आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025 के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर विदित है कि प्रदेश में विभिन्न विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद द्वारा जन सामान्य को आवासीय सुविधा प्रदान करने हेतु भू-खण्ड एवं फ्लैट की योजनाएं विकसित की जाती हैं और उन्हें नियमानुसार आवंटित किया जाता है। विभिन्न विकास प्राधिकरणों में परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और उनके निस्तारण में नीतिगत एकरूपता बनाए रखने के लिए एक मार्गदर्शी सिद्धान्त निर्धारित किये जाने की आवश्यकता है। इसी प्रकार विभिन्न अभिकरणों की अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के लिए वर्तमान में प्रभावी शासनादेशों में समाधान उपलब्ध न होने के कारण इस हेतु भी नीति निर्धारण की आवश्यकता पायी गयी है।

2- अतः इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन आवास एवं विकास परिषद व विभिन्न विकास प्राधिकरणों की परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण एवं अनिस्तारित परिसम्पत्तियों के निस्तारण के लिए वर्तमान में प्रभावी शासनादेशों में समाधान उपलब्ध न होने के कारण अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के लिये नीतिगत एकरूपता बनाये रखने हेतु शासनादेश संख्या-4049/9-आ-1-99/16 समिति/ 1998 दिनांक 20.11.1999, शासनादेश संख्या-780/आठ-1-9-16 समिति/98 दिनांक 27.02.2009 एवं शासनादेश संख्या-1762/आठ-1-9-16 समिति/98 दिनांक 18.06.2009 द्वारा पूर्व में निर्गत गाईड लाईन्स को अयकामित करते हुये आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025 निम्नवत निर्गत किया जाता है :-

आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025

1. सम्पत्ति की अंतिम लागत गणना:- आवंटन की तिथि में वास्तविक कीमत आंकलित कर आवंटी से मूल्य लिया जाना चाहिए। यदि आवंटन-पत्र अनुमानित मूल्य पर जारी किया गया हो तो निर्माण पूर्ण होने पर वास्तविक कीमत का अन्तर लिया जाये। वास्तविक मूल्य सूचित मूल्य से 10 प्रतिशत (कार्नेर

भूखण्ड तथा मानक क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल की स्थिति को छोड़कर) अधिक बढ़ता है तो आवंटी को यह विकल्प होगा कि वह सम्पत्ति क्रय न करे तथा जमा धनराशि वापसी हेतु आवेदन की तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एम0सी0एल0आर0 दर पर साधारण ब्याज सहित वापस प्राप्त कर ले। भूखण्डों की दर आवंटन की प्रचलित दर ली जायेगी। इसी प्रकार यदि निर्धारित अवधि में आवंटी रजिस्ट्री/कब्जा की प्रक्रिया नहीं कर पाते हैं तो भी आवंटी चाहे तो अन्तिम लागत सूचित करने के पश्चात 60 दिवस के अन्दर उसे अधिकार होगा कि सम्पत्ति क्रय न करे और धनराशि वापसी हेतु आवेदन की तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एम0सी0एल0आर0 दर पर साधारण ब्याज सहित वापस प्राप्त कर ले।

2. भूमि की दर में वृद्धि से सम्बन्धित:-

2.1 ऐसी योजनायें जहां विकास कार्य अपूर्ण हैं वहां भूमि की दर सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के अप्रैल माह की प्रथम तिथि को प्रचलित भारतीय स्टेट बैंक के एम0सी0एल0आर0 दर से भूमि दर प्रतिवर्ष बढ़ाया जाये। जिन योजनाओं के लिए ऋण लिया गया हो उनमें ऋणदायी संस्था द्वारा निर्धारित ब्याज दर में 01 प्रतिशत जोड़कर प्रतिवर्ष बढ़ाया जाये। पूर्णतया विकसित अथवा नगर निगम को हस्तान्तरित योजनाओं में भूमि की दर सर्किल रेट के बराबर रखी जाये। विशेष परिस्थितियों में बोर्ड को दरों को निर्धारित करने के लिए सक्षम होना चाहिए परन्तु विशेष कारणों का पूर्ण उल्लेख किया जाना चाहिए।

2.2 कार्नर सम्पत्ति पर 05 प्रतिशत, पार्क फेसिंग पर 05 प्रतिशत तथा 18.00 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 05 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य लगाया जाना चाहिए। यदि किसी सम्पत्ति में तीनों गुण हो तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 12 प्रतिशत अधिक होगा।

3. भूमि का अध्याप्ति मूल्य बढ़ने के कारण:-

प्रतिकर के सम्बन्ध में अभिनिर्णय घोषित होने के पश्चात भूमि अर्जन अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार किसी न्यायालय द्वारा प्रतिकर की धनराशि बढ़ायी जा सकती है। अतः इसकी संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए उसका प्राविधान पंजीकरण पुस्तिका आवंटन पत्र/लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना

चाहिए।

4. सम्पत्तियों के मूल्यांकन की विधि:-

(क) रिक्त सम्पत्तियों का मूल्यांकन

प्रत्येक वित्तीय वर्ष में आवंटन करने की दशा में आवंटी से लिये जाने वाला मूल्य वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ में ही निर्धारित कर दिया जाना चाहिए।

(ख) सम्पत्ति का मूल्य निर्धारण

मूल्य निर्धारण के लिए अभी तक आडिट चार्जज, अनुरक्षण चार्जज, प्रशासनिक व्यय, प्राधिकरण सरप्लस, लोन प्रोसेसिंग चार्जज, यातायात सुधार चार्जज तथा अन्य नाना प्रकार के चार्जज लिये जाते हैं और इसके फार्मूले भी अत्यंत जटिल हैं। प्राधिकरण के कार्य में कुछ अनफोरसीन खर्च भी समय समय पर हो जाते हैं जो एस्टीमेट बनाते समय नहीं ज्ञात होते हैं। अतः निम्न सरलीकृत फार्मूला प्रस्तावित किया जाता है:-

बेसिक मूल्य

(भूमि की लागत + आन्तरिक विकास कार्यों की लागत + वाह्य विकास कार्यों की लागत + भवन निर्माण लागत) + ब्याज *

* ब्याज दर सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के अप्रैल माह के प्रथम तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एक वर्ष की एम0सी0एल0आर0 + 1 प्रतिशत दर रखी जा सकती है परन्तु यदि योजना ई0डब्लू0एस0 के लिए ही हो तो दुर्बल आय वर्ग हेतु उक्त दर 7 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

एच. आई. जी./एम. आई. जी./एम. एम. आई. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य बेसिक मूल्य + बेसिक मूल्य का 6 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + बेसिक मूल्य का 10 प्रतिशत ओवरहेड।

एल. आई. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य = बेसिक मूल्य + बेसिक मूल्य का 6 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + बेसिक मूल्य का 9 प्रतिशत ओवरहेड। कमजोर वर्ग तथा अन्य छोटी श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य = बेसिक मूल्य + बेसिक मूल्य का 6 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + बेसिक मूल्य का 8 प्रतिशत ओवरहेड।

5. आन्तरिक तथा वाह्य विकास के आन्तरिक विकास

मूल्यांकन में सम्मिलित किये जाने वाले कार्य:-

1. सर्वेक्षण (कन्टूरिंग एवं लेबलिंग)
2. भूमि का समतलीकरण योजना के अर्थ बैलेसिंग प्लान के अनुसार कटिंग एवं फिलिंग आदि का कार्य।
3. भूमि के चिन्हीकरण का कार्य।
4. भूमि सुधार के अन्य कार्य।
5. सड़कों का निर्माण।
6. जल व्यवस्था।
7. सीवर एकत्रीकरण व्यवस्था एवं आन्तरिक सीवर सीवेज ट्रिटमेंट प्लान्ट।
8. विद्युत वितरण व्यवस्था (विद्युत उपकेन्द्रों की भूमि का मूल्य भी सम्मिलित किया जाना चाहिए ताकि राज्य विद्युत परिषद को निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जा सके।)
9. ड्रेनेज नेटवर्क।
10. आर्बीरिकल्चर तथा पार्क (रोड के एलाइनमेंट के पश्चात आर्बीरिकल्चर/प्लान्टेशन का कार्य आरम्भ कर दिया जाना चाहिए, जिससे कि कालोनी विकसित होने तक बड़े वृक्ष तैयार हो जाये।)
11. फिजीकल कन्टेन्जेन्सी तथा टूल्स एवं प्लान्ट्स।
12. ग्रामों का विकास (योजना क्षेत्र के अन्दर)।
13. स्कूल तथा अग्निशमन केन्द्र के लिए आरक्षित भूमि का मूल्य।
14. पुलिस चौकी/पुलिस थाना-डाकघर, सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, आटो/टैम्पो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैण्ड आदि की भूमि का मूल्य एवं निर्माण लागत भी आन्तरिक विकास मूल्य में जोड़ी जानी चाहिए।
15. नाई, धोबी, पान, बीड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साइकिल रिपेयर के मिस्त्री आदि तथा सब्जी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों के लिए व्यावसायिक सम्पत्ति आवासीय दर पर बेचने हेतु प्राविधान करने की लागत।
16. बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम/अस्पताल आदि व्यवसायिक सुविधाओं के लिए भूमि आवासीय भूमि की दर से डेढ़ गुनी दर पर बेचने के लिए

बाह्य विकास

- प्रविधान आन्तरिक विकास शुल्क में रखा जाना चाहिए।
17. डीओपीओआरओ ले-आऊट आदि के तैयार करने पर कन्सलटेन्सी फीस यदि देय हो।
 18. मार्केटिंग/विज्ञापन पर आने वाले व्यय।
 1. पहुँच मार्ग का निर्माण तथा इनके लिए आवश्यक भूमि के अर्जन की लागत।
 2. योजना के प्रारम्भ तक पर्याप्त पेयजल लाने के लिए व्यवस्था इन्फ्रास्ट्रक्चर की लागत।
 3. योजना का सीवेज डिस्पोजल करने के लिए बाह्य सीवेज की लागत।
 4. योजना के बाहर तक विद्युत उपलब्ध कराने के लिए आवश्यक व्यवस्था।
 5. बाह्य ड्रेनेज परियोजना की लागत।
 6. छोटी कालोनियों में अथवा निजी कालोनियों के बाह्य विकास शुल्क के मूल्यांकन के लिए सड़क, पानी, विद्युत, सीवेज व ड्रेनेज के अतिरिक्त स्कूल, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब-स्टेशन तथा खेल मैदान के लिए प्राधिकरण अथवा अन्य एजेन्सियों द्वारा की गयी अथवा भविष्य में की जाने वाली व्यवस्था के लिए भूमि की लागत लोड की जानी चाहिए तथा पुलिस चौकी/ पुलिस थाना, कूड़ा निस्तारण करने के लिए मुख्य इन्फ्रास्ट्रक्चर (टन्चिंग ग्राउण्ड उपकरण आदि) सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैंड, आटो-टैम्पो स्टैंड-रिक्शा स्टैंड आदि के किये गये अथवा भविष्य में किये जाने वाले निर्माण की लागत लोड की जानी चाहिए। इन सुविधाओं के लिए ये आवश्यक नहीं होना चाहिए कि इन्हें प्राधिकरण निर्मित करे, किसी भी सरकार/ अर्द्धसरकारी एजेन्सी द्वारा इनका निर्माण भूतकाल/वर्तमान/ भविष्यकाल में कराये जाने की स्थिति में इनकी लागत बाह्य विकास शुल्क में जोड़ी जानी चाहिए।
 7. नाई, धोबी, पान-बीड़ी-सिगरेट, स्कूटर साईकिल, आटो मिस्त्रियों, सब्जी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों हेतु आवासीय दरों पर तथा बैंक,

प्रेस, नर्सिंग होम आदि के लिए जगह-जगह प्राधिकरण एवं सरकारी एजेंसियों द्वारा आवासीय की डेढ़ गुनी दरों पर भूमि की उपलब्धता कराने की व्यवस्था को देखते हुए निजी कालोनियों से लिये जाने वाले वाह्य विकास शुल्क में इनकी लागत भी लोड की जानी चाहिए।

6. किश्तों में ब्याज की दर:-
- 6.1 ऋण न लेने की स्थिति में सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के अप्रैल माह की प्रथम तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एक वर्ष की एम0सी0एल0आर0 + 1 प्रतिशत पर रखी जा सकती है परन्तु दुर्बल आय वर्ग भवनों हेतु उक्त दर 7 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।
- 6.2 ऋण लेने की स्थिति में ऋणदायी संस्था की ब्याज दर में 1 प्रतिशत जोड़कर प्राप्त दर पर आवंटी की किश्ते बनायी जानी चाहिए।
7. सम्पत्तियों के मूल्य का पूर्ण भुगतान किये जाने पर छूट
- सम्पत्ति का आवंटन पत्र निर्गत होने के पश्चात पंजीकरण धनराशि को समायोजित करने के उपरान्त अवशेष धनराशि के पूर्ण भुगतान किये जाने की स्थिति में निम्नवत् छूट प्रदान की जा सकती है:-
- (1) 45 दिवस में जमा करने पर 6 प्रतिशत की छूट
 (2) 60 दिवस में जमा करने पर 5 प्रतिशत की छूट
 (3) 90 दिवस में जमा करने पर 4 प्रतिशत की छूट
- स्पष्टीकरण:- आवंटी द्वारा जिस दिवस को पूर्ण धनराशि जमा की गयी है, उसे उसी दिवस की छूट अनुमन्य होगी।
8. किश्त की धनराशि देय तिथि तक जमा न करने पर दण्ड ब्याज लिए जाने से संबंधित
- समय से किश्तें जमा न करने पर दण्ड व्याज 2 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज की दर से किश्तों की अनुमन्य व्यवस्था के अन्तर्गत अतिरिक्त लिया जायेगा।
9. अवशेष सम्पत्तियों को 'सेल' पर विक्रय किये जाने के प्राविधान
1. अवशेष सम्पत्तियों को 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित किया जाना
- 9.1.1. निर्मित आवासीय सम्पत्ति/फ्लैट्स
- ऐसी सम्पत्तियां जो, उपयोग के उपयुक्त हो तथा अवस्थापना सुविधाएं पूर्ण होने के पश्चात तीन वर्षों में न्यूनतम 05 बार विज्ञापित हो चुकी हो अथवा प्रथम आगत प्रथम प्रदत्त (FCFS) पद्धति पर न्यूनतम 03 वर्ष तक निरन्तर आवंटन हेतु उपलब्ध रही हो एवम् प्रथम विज्ञापन जारी किये जाने के 03 वर्षों में 50 प्रतिशत

तक इकाईयां बिक पायी हो अथवा 04 वर्षों में 60 प्रतिशत इकाईयां बिक पायी हों अथवा 05 वर्षों के उपरान्त अवशेष सभी अनिस्तारित सम्पत्तियों को बोर्ड स्तर से अनुमोदन के उपरान्त 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित किया जा सकता है।

9.1.2 निर्मित व्यवसायिक सम्पत्ति

ऐसी व्यवसायिक सम्पत्तियां, जो उपयोग के लिये उपयुक्त हो तथा अवस्थापना सुविधाएं पूर्ण होने के पश्चात न्यूनतम 05 बार विज्ञापित हो चुकी हो एवं प्रथम विज्ञापन जारी किये जाने के 03 वर्षों में नहीं बिक पायी है, को बोर्ड स्तर से अनुमोदन के उपरान्त 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित किया जा सकता है।

स्पष्टीकरण:- 'सेल' पर घोषित होने की तिथि पर योजना में जो सम्पत्तियां रिक्त है वही 'सेल' पर विक्रय हेतु मानी जायेगी। कोई भी आवंटित सम्पत्ति 'सेल' पर विक्रय नहीं की जायेगी।

9.2 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित सम्पत्तियों का मूल्यांकन

सम्पत्तियों के 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित होने के उपरान्त उसका मूल्य 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित होने की तिथि के मूल्य पर फ्रीज करते हुये उक्त सम्पत्ति के मूल्यांकन का विश्लेषण कर, केस टू केस बेसिस पर अधिकतम 25 प्रतिशत तक सम्पत्ति का मूल्य कम किये जाने के संबन्ध में बोर्ड बैठक के माध्यम से निर्णय लिया जा सकता है किन्तु किसी भी दशा में निर्धारित संशोधित मूल्य सम्पत्ति के प्रथम विज्ञापित विक्रय मूल्य से कम नहीं होना चाहिए।

9.3 'सेल' की सम्पत्तियों को किराया क्रय पद्धति पर आवंटन हेतु ब्याज दर

9.3.1 'सेल' की सम्पत्तियों हेतु ब्याज दर रेरा के प्राविधानों के अनुसार सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के अप्रैल माह की प्रथम तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एक वर्ष की MCLR+1 प्रतिशत दर रखी जा सकती है परन्तु दुर्बल आय वर्ग भवनों हेतु उक्त दर 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी तथा दुर्बल आय वर्ग के व्यक्ति द्वारा किश्त जमा करने में डिफाल्ट होने पर चक्रवृद्धि ब्याज नहीं लिया जायेगा।

9.3.2 केन्द्र सरकार, राज्य सरकार, स्थानीय निकाय, बैंक, सार्वजनिक उपक्रमों, जल संस्थान एवं समस्त प्रकार के सरकारी/अर्द्धसरकारी विभाग के कार्मिकों को 'पहले आओ पहले पाओ' योजना के अन्तर्गत वरीयता प्रदान की जायेगी तथा सेवारत कार्मिकों को फ्लैट्स के कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि एवं सेवानिवृत्त कार्मिकों को फ्लैट्स के कुल मूल्य की 50 प्रतिशत धनराशि का एकमुश्त भुगतान करने पर हायर परचेज एग्रीमेन्ट निष्पादित करते हुए कब्जा प्रदान किया जायेगा। फ्लैट्स के मूल्य की अवशेष धनराशि का भुगतान सेवारत कार्मिकों द्वारा अधिकतम 07 वर्षों एवं सेवानिवृत्त कार्मिकों द्वारा अधिकतम 05 वर्षों की मासिक किश्तों में नियमानुसार देय ब्याज सहित किया जायेगा। इस सम्बन्ध में विस्तृत नियम एवं शर्तें सम्बन्धित अभिकरण द्वारा निर्धारित की जायेंगी।

9.4 'सेल' की सम्पत्तियों के मूल्य का पूर्ण भुगतान किये जाने पर छूट

'सेल' की सम्पत्ति का आवंटन पत्र निर्गत होने के पश्चात पंजीकरण धनराशि को समायोजित करने के उपरान्त अवशेष धनराशि के पूर्ण भुगतान किये जाने की स्थिति में निम्नवत् छूट प्रदान की जा सकती है:-

- (1) 45 दिवस में जमा करने पर 6 प्रतिशत की छूट
- (2) 60 दिवस में जमा करने पर 5 प्रतिशत की छूट
- (3) 90 दिवस में जमा करने पर 4 प्रतिशत की छूट

स्पष्टीकरण: आवंटी द्वारा जिस दिवस को पूर्ण धनराशि जमा की गयी है, उसे उसी दिवस की छूट अनुमन्य होगी।

9.5 'सेल' की सम्पत्तियों को बल्क में क्रय करने पर अनुमन्य छूट

बल्क में 10 से 25 फ्लैट्स तक खरीदे जाने पर 5 प्रतिशत, 26 से 50 फ्लैट्स तक खरीदे जाने पर 10 प्रतिशत तथा 50 फ्लैट्स से अधिक खरीदने की स्थिति में 15 प्रतिशत छूट प्रदान की जाये किन्तु किसी भी दशा में छूट के उपरान्त आगणित मूल्य सम्पत्ति के प्रथम विज्ञापित विक्रय मूल्य से कम नहीं होना चाहिए। देय धनराशि का पूर्ण भुगतान 90 दिवस में किया जाना होगा अन्यथा नियमानुसार

व्याज देय होगा। दुर्बल आय वर्ग भवनों का विक्रय बल्क में किया जाना अनुमन्य नहीं होगा।

नोट:-सोसायटी, कम्पनी/फर्म, व्यक्ति विशेष, विकासकर्ता, शासकीय/अर्धशासकीय भाग/ सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम इत्यादि बल्क में सम्पत्ति क्रय करने हेतु पात्र होंगे।

9.6 'सेल' की सम्पत्तियों के विक्रय हेतु आय सीमा व सम्पत्ति संख्या सीमा आदि से छूट

'सेल' की सम्पत्तियों के आवंटन/निस्तारण हेतु ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी की सम्पत्तियों के अतिरिक्त अन्य आय वर्ग की सम्पत्तियों हेतु आय सीमा के प्रतिबन्ध शिथिल रहेंगे। 'सेल' की सम्पत्तियों के आवंटन/निस्तारण हेतु समस्त श्रेणी की सम्पत्तियों हेतु एक से अधिक सम्पत्ति क्रय किये जाने का प्रतिबन्ध शिथिल रहेगा तथा समस्त श्रेणियों की सम्पत्तियों हेतु आरक्षण के प्रतिबन्ध भी नहीं रहेंगे।

9.7 'सेल' की सम्पत्तियों में क्लब हाउस/कम्यूनिटी सुविधाएं आदि की उपलब्धता के सम्बन्ध में।

'सेल' पर अनिस्तारित फ्लैट्स में बेसिक सुविधाओं एवं क्लब हाउस/ कम्यूनिटी सुविधाएं आदि (रेट्रोफिटिंग/रिफर्बिशिंग) का गैप एनालिसिस करते हुए उपलब्ध न होने की दशा में आवश्यकतानुसार प्राधिकरण/परिषद बोर्ड से अनुमति प्राप्त कर प्राधिकरण की अवस्थापना निधि से इनका विकास किया जा सकता है। इस हेतु व्यय धनराशि को इन 'सेल' की सम्पत्तियों की लागत पर भारित नहीं किया जायेगा। तदनुसार प्राधिकरण अवस्थापना निधि को व्यय किये जाने से सम्बन्धित शासनादेश संख्या- 948(1)/आठ-1-18-44-विविध/18 दिनांक 26.07.2018 को उक्त सीमा तक संशोधित किया जायेगा।

9.8 'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु आन-लाइन एग्रीगेटर्स की सेवाएं लिया जाना।

'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु आन-लाइन एग्रीगेटर की सेवाओं हेतु 03 माडल्स अपनाये जा सकते हैं:-

माडल-1 (प्रचार-प्रसार)

आन-लाइन एग्रीगेटर के माध्यम से सम्पत्तियों का व्यापक प्रचार-प्रसार।

मॉडल-2 (ब्रोकरेज)

'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण के व्यापक प्रचार /प्रसार एवं विक्रय हेतु आन-लाइन एग्रीगेटर /प्रमोटर को आर0एफ0पी0/ ई0ओ0आई0 के माध्यम से निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार आबद्ध करते हुये सम्पत्तियों की बिक्री का प्रयास किया जाये। इस हेतु फ्लैट की बिक्री के उपरान्त उसके आधार मूल्य (Baseprice) का अधिकतम 1 प्रतिशत (GST सहित) तक भुगतान किया जा सकता है। इस मॉडल के अन्तर्गत ब्रोकरेज के आधार पर सम्पत्तियों की बिक्री की प्रक्रिया में प्राधिकरण/परिषद के किसी कर्मचारी की भूमिका नहीं रखी जायेगी।

मॉडल -3 (अपग्रेडेशन मॉडल)

आन-लाइन एग्रीगेटर/प्रमोटर को आर0एफ0पी0/ ई0ओ0आई0 के माध्यम से प्रक्रिया/शर्तें निर्धारित करते हुये आबद्ध किया जायेगा। आन-लाइन एग्रीगेटर को अनिस्तारित फ्लैट्स की संपूर्ण योजना/ब्लॉक इत्यादि "जैसा है जहां है" के आधार पर उपलब्ध कराया जा सकता है, जिसे एग्रीगेटर द्वारा यथाआवश्यक रेट्रोफिट/रिफर्बिश कर प्राधिकरण/परिषद की तरफ से चयनित आवंटी को विक्रय किया जायेगा। आवंटी द्वारा प्राधिकरण/परिषद द्वारा निर्धारित फ्लैट मूल्य तथा एग्रीगेटर द्वारा व्यय वैल्यू एडिशन धनराशि का भुगतान प्राधिकरण/परिषद को किया जायेगा। आन -लाइन एग्रीगेटर को प्राधिकरण/परिषद द्वारा वैल्यू एडिशन धनराशि का भुगतान रजिस्ट्री के पश्चात् किया जायेगा। वैल्यू एडिशन धनराशि पर यदि कोई टैक्स देय होगा तो उसका भुगतान एग्रीगेटर द्वारा किया जायेगा।

नोट:- मॉडल-1 का क्रियान्वयन प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/परिषद के आवास आयुक्त तथा मॉडल-2 व मॉडल-3 का क्रियान्वयन प्राधिकरण/परिषद के बोर्ड से अनुमोदन के उपरान्त ही किया जा सकेगा।

9.9 'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु मार्केटिंग सेल का गठन।

'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु सभी विकास प्राधिकरण/उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा एक डेडिकेटेड मार्केटिंग सेल का गठन करते हुये उसका एक प्रभारी नियुक्त किया जाएगा, जिसके अधीन आवश्यकतानुसार स्टाफ की तैनाती आउटसोर्सिंग से की जाये, जिसके पास अनिस्तारित सम्पत्तियों से सम्बन्धित समस्त सूचनाएं/ रियायतों आदि की जानकारी उपलब्ध रहे, जिससे जनसामान्य को फ्लैट देखने एवं क्रय करने के संबन्ध में निर्णय लेने में सुगमता हो। अवकाश दिवसों में भी उक्त मार्केटिंग सेल कार्य करेगा तथा फ्लैट देखने के इच्छुक क्रेताओं को फ्लैट दिखाए जाने की भी व्यवस्था सुनिश्चित करेगा। मॉडल फ्लैट तथा रिसेप्शन इत्यादि भी बनाया जायेगा। तैनात कार्मिकों के मोबाइल नम्बर/ई-मेल का विवरण भी उपलब्ध कराया जायेगा।

9.10 'सेल' पर विक्रय हेतु सम्पत्तियों को किराए पर दिया जाना।

- व्यवसायिक 'सेल' की अनिस्तारित सम्पत्तियों को केन्द्र सरकार/राज्य सरकार के विभाग/अर्द्ध सरकारी विभाग/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों को किराये पर दिये जाने में प्राथमिकता दी जायेगी। इस हेतु पूर्व में जारी शासनादेश संख्या-882/आ-1-2001-72 बैठक दिनांक 16.02.2001 को उक्त सीमा तक संशोधित किया जायेगा।
- 'सेल' की आवासीय सम्पत्तियों को व्यक्तिगत रूप से (Individually) किराए पर नहीं दिया जायेगा बल्कि केन्द्र सरकार/राज्य सरकार के विभाग/अर्द्ध सरकारी विभाग/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों तथा बल्क में प्रक्रिया एवं शर्तें निर्धारित करते हुये एग्रीगेटर्स के माध्यम से किराये पर दिया जा सकता है।
- 'सेल' की व्यवसायिक/आवासीय सम्पत्तियों को किराये पर दिये जाने की स्थिति में उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन नियमावली 2021 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुये नियमानुसार किराये का

निर्धारण/ अनुबन्ध-निष्पादन आदि की कार्यवाही की जायेगी।

9.11 परिषद/प्राधिकरण में रिक्त 'सेल' पर विक्रय की सम्पत्तियों को सेन्ट्रलाइज्ड पोर्टल पर प्रदर्शित किया जाना।

समस्त विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद में उपलब्ध 'सेल' की तथा अन्य शेष सम्पत्तियों को सेन्ट्रलाइज्ड पोर्टल यथा आवास विभाग एवं आवास बन्धु, की वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जायेगा।

9.12 'सेल' पर विक्रय हेतु फ्लैट्स का एकीकरण

यदि 'सेल' पर छोटे फ्लैट्स की विक्री संभव नहीं हो पा रही हो तो मार्केट सर्वेक्षण के आधार पर मांग होने पर दुर्बल आय वर्ग श्रेणी को छोड़कर अन्य श्रेणियों के दो छोटे फ्लैट्स को एकीकृत कर एक बड़े फ्लैट के रूप में उसका विक्रय किया जा सकता है।

10. खण्डवार (सेक्टरियल) कास्टिंग तथा सम्पूर्ण योजना की कास्टिंग से संबंधित:-

अलग-अलग विकास प्राधिकरण तथा आवास परिषद आवश्यकता के अनुरूप सेक्टर बनाये तथा सेक्टरवाईज क्रम से विकास कराने के पश्चात तथा आवंटन पश्चात अगले सेक्टर को लें। इसकी क्रमबद्धता पहले से निर्धारित की जानी चाहिए। इसी के अनुरूप पंजीकरण एवं आवंटन तथा कब्जे आदि की कार्यवाही एवं नगर निगम को हस्तान्तरण करने की कार्यवाही की जानी चाहिए।

11. कालोनी नगर निगम को हस्तान्तरित करने से पूर्व कालोनी के रख-रखाव हेतु सर्विसेज चार्जज लेने एवं नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर देय धनराशि इक्युपमेन्ट से संबंधित:-

11.1 जब तक किसी योजना की सर्विसेज का हस्तान्तरण नगर निगम को नहीं किया जाता है तब तक उसका रख-रखाव विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा किया जायेगा। अतः उपरोक्त परियोजना हेतु विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा निर्धारित अनुरक्षण शुल्क आवंटियों से लिये जायेंगे परन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन पत्र तथा लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए। इस अनुरक्षण शुल्क की दरें निम्नवत् होंगी:-

1. आवासीय भूखण्ड रु0- 5.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।
2. संस्थागत/कार्यालय के भूखण्ड रु0- 7.50 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।

3. व्यवसायिक भूखण्ड रु0- 10.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।
4. सामुदायिक सुविधायें/स्कूल रु0- 2.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।
5. बहुमंजिले भवन/फ्लैट्स रु0- 10.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह (बिल्ट अप एरिया पर)।
6. निर्मित दुकानें रु0- 20.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।

उपरोक्त दरें आयकर विभाग के कास्ट इन्डेक्स के आधार पर प्रत्येक वर्ष पुनः निर्धारित की जायेगी।

11.2 सामान्यतया योजना की सर्विसेज नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर नगर निगम द्वारा अनेकों कमियां इंगित की जाती हैं। अतः योजना प्रारम्भ करने से पूर्व नगर निगम से सर्विसेज के मानक ज्ञात करके सर्विसेज का कार्य विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को करना चाहिए तथा नगर निगम द्वारा हस्तान्तरण के समय जिन इक्युपमेन्ट की आवश्यकता के सम्बन्ध में बताया जाये उनकी धनराशि का प्राविधान योजना की लागत निकालते समय कर लेना चाहिए।

12. आवंटन का निरस्तीकरण एवं निरस्त होने के पश्चात् पुनर्जीवित करने पर पुनर्जीवन शुल्क लेने से संबंधित

12.1 पूर्ण भुगतान पर आवंटित आवासीय सम्पत्तियों के देय धनराशि का भुगतान आवंटन पत्र में निर्दिष्ट तिथियों के पश्चात् 03 माह तक न किये जाने (डिफाल्ट) पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को यह अधिकार होगा कि आवंटित सम्पत्ति का आवंटन निरस्त कर दें। तीन माह व्यतीत हो जाने के उपरान्त अगले तीन माह तक धनराशि जमा न करने के पश्चात् आवंटित सम्पत्ति का आवंटन स्वतः निरस्त माना जायेगा।

12.2 किश्तों पर आवंटित आवासीय सम्पत्तियों में लगातार तीन किश्तों के डिफाल्ट होने पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को यह अधिकार होगा कि आवंटित सम्पत्ति का आवंटन निरस्त कर दें, लगातार 06 किश्तों के डिफाल्ट होने पर आवंटित सम्पत्ति का आवंटन स्वतः निरस्त माना जायेगा।

12.3 पुनर्जीवन उसी आवासीय सम्पत्ति का किया जायेगा जिस पर आवंटी द्वारा सम्पत्ति मूल्य का निरस्तीकरण से पूर्व 50 प्रतिशत धनराशि जमा की गयी हो। पुनर्जीवन वर्तमान मूल्य का 1 प्रतिशत लेकर किया जा सकेगा। अवशेष धनराशि पुराने मूल्य पर ब्याज/अतिरिक्त ब्याज लेकर अथवा वर्तमान दर पर, दोनों में जो अधिक हो, से किया जायेगा। पुनर्जीवन उसी सम्पत्ति का किया जायेगा जो संपत्ति आवंटित थी। ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी0 श्रेणी को छोड़कर शेष समस्त श्रेणी के आवंटियों द्वारा पुनर्जीवन के समय अवशेष बकाये धनराशि का पूर्ण भुगतान 03 माह के अन्दर जमा करने का शपथ पत्र देने की स्थिति में ही पुनर्जीवन किया जा सकेगा। यदि आवंटित सम्पत्ति रिक्त नहीं है तो पुनर्जीवन नहीं किया जायेगा। पुनर्जीवन निरस्तीकरण की तिथि के पश्चात 06 माह के अन्दर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर ही विचार किया जायेगा।

12.4 आवासीय सम्पत्तियों को छोड़कर शेष अन्य श्रेणी के सम्पत्तियों में आवंटन निरस्त होने पर पुनर्जीवन नहीं किया जायेगा।

13. मानक क्षेत्रफल से वास्तविक क्षेत्रफल बढ़ने पर:-

यदि लीज प्लान प्राप्त होने पर भूमि की मात्रा आवंटित क्षेत्रफल से बढ़ती है, तो बढ़े हुये क्षेत्रफल में आवंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक पुरानी दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल की वर्तमान दर लगायी जायेगी, परन्तु अतिरिक्त भूमि आवंटन से पूर्व अतिरिक्त भूमि को नये भूखण्ड के रूप में सृजित किये जाने का भी परीक्षण किया जाना अनिवार्य होगा।

14. परिवर्तन शुल्क:-

14.1 भूखण्ड से भूखण्ड में परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।

14.2 भूखण्ड/भवन से फ्लैट में परिवर्तन अनुमन्य होगा परन्तु परिवर्तन के पश्चात प्राप्त होने वाले फ्लैट का मूल्य पूर्व आवंटित भूखण्ड/भवन के तत्समय प्रचलित मूल्य के समतुल्य होना चाहिये।

14.3 परिवर्तन शुल्क निम्नवत दर से लिया जायेगा:-

14.3.1 एक ही योजना में बहुमंजिले फ्लैट (4 अथवा 4 से अधिक तल को बहुमंजिला माना जायेगा) से किसी भी अन्य बहुमंजिले फ्लैट में परिवर्तित फ्लैट के

मूल्य का 1 प्रतिशत।

(अलोकप्रिय होने की दशा में परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा)।

14.3.2 एक ही योजना के किसी भी सेक्टर में एकल भवन/भूखण्ड से फ्लैट में परिवर्तन पर परिवर्तित फ्लैट के मूल्य का 1 प्रतिशत।

15. विकास प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/ अधिकारियों को आवंटित सम्पत्ति के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।

किसी भी प्राधिकरण अथवा आवास विकास परिषद में कार्यरत कर्मचारियों/ अधिकारियों को जो आवासीय सम्पत्तियां आवंटित की जायेगी उनमें सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य में 10 प्रतिशत की एकमुश्त छूट अनुमन्य होगी, यह सुविधा पूरे सेवाकाल में केवल एक बार दी जायेगी। इस छूट का लाभ प्राधिकरण के कर्मचारियों/अधिकारियों की इच्छा के किसी भी प्राधिकरण की कालोनी में तथा परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को इच्छा के किसी भी परिषद की कालोनियों में लिया जा सकता है।

16. एक मंजिले से अधिक भवनों/ दुकानों में भूमि की लागत-लगाये जाने से सम्बन्धित:-

16.1 दो मंजिले भवनों में :

इन भवनों में खुला क्षेत्रफल जो सिर्फ भूतल का हो वह भूतल में तथा अवशेष क्षेत्रफल का विभाजन भूतल व प्रथम तल में 60:40 में लिया जायेगा।

16.2 तीन मंजिले भवनों में :

इन भवनों में खुला क्षेत्रफल जो सिर्फ भूतल का हो वह भूतल में तथा शेष क्षेत्रफल का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल में क्रमशः 45:25:30 में किया जायेगा।

16.3 चार मंजिले भवनों में :

इन भवनों में खुला क्षेत्रफल जो सिर्फ भूतल का हो वह भूतल में तथा शेष क्षेत्रफल का विभाजन भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल तथा तृतीय तल में क्रमशः 40:20:20:20 में किया जायेगा।

16.4 लोवर भूतल व अपर भूतल में व्यवसायिक:

इसमें भूमि की व्यवसायिक दर लगायी जायेगी तथा भूमि मूल्य का विभाजन लोवर भूतल व अपर भूतल में क्रमशः 40:60 में किया जायेगा।

16.5 लोवर भूतल व अपर भूतल एवं प्रथम तल पर दुकानें अथवा व्यवसायिक हाल:

इसमें भूमि की व्यवसायिक दर लगायी जायेगी

तथा भूमि मूल्य का विभाजन लोवर भूतल, अपर भूतल व प्रथम तल में क्रमशः 30:40:30 में किया जायेगा।

16.6 चार मंजिल व चार मंजिला से अधिक आवासीय भवनों/फ्लैटों में:

इसमें जितनी भूमि प्रयोग में लायी जायेगी उसका मूल्य आवासीय दर से लगाया जायेगा तथा भूमि की दर डेढ़ गुनी नहीं लगायी जायेगी क्योंकि फ्लैटों की कीमत काफी बढ़ जाती है। फ्लैट में जितना बिल्टप एरिया आता है उससे उपरोक्त मूल्य को विभाजित करके प्रतिवर्ग मीटर दर निकाली जायेगी तथा प्रत्येक भवन में जितना बिल्टप एरिया होगा उसमें भूमि का मूल्य उपरोक्त प्रतिवर्ग मीटर की दर से लगाया जाय।

17. अन्य बिन्दु:-

(क) सम्पत्ति आवंटन हेतु आय श्रेणियों का निर्धारण

सम्पत्तियों के मूल्यों की किशतों की संख्या ऐसी निर्धारित की जाय ताकि वह पेइंग कैपेसिटी के अन्तर्गत रहे।

सामान्यतः यह मानना चाहिए कि कोई व्यक्ति अपने परिवार की वार्षिक औसत आय से 5 गुनी वैल्यू की सम्पत्ति क्रय करता है और उसकी वार्षिक आय का अधिकतम 40 प्रतिशत वह मकान के मूल्य के भुगतान करने की प्रतिवर्ष क्षमता रखता है। इस आधार पर विभिन्न श्रेणियों की सम्पत्तियों की विभिन्न आय ब्रेकिट में आवंटन करने की नीति होनी चाहिए। वर्तमान में आय के मानक पुराने होने के कारण कम आय वाले लोगों को उनकी पहुंच से बाहर के मकान क्रय करने हेतु बाध्य किया जा रहा है।

(ख) डेडएण्ड की भूमि होने की स्थिति में

इसी प्रकार सड़क के डेडएण्ड के जिन्हे नियोजन अनुभाग के तलपट मानचित्र में सड़क के सामने तक एक्सटेन्डेड करते हुए दर्शाया गया है उनमें उस एक्सटेन्डेड भाग (सड़क की कन्टीन्यूटी में) जिस पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होता, हेतु शासनादेश संख्या-1064/अ-1-96 दिनांक 05.03.1996 में दी गयी व्यवस्था अनुसार भूमि की आधी दर पर मूल्य की गणना की जाय तथा सड़क भूमि जिस पर निर्माण

अनुमन्य नहीं होगा इसका स्पष्ट उल्लेख रजिस्ट्री डीड में कर दिया जाय।

(ग) भविष्य में सम्पत्तियों का 'सेल' पर विक्रय न होने के सम्बन्ध में अपनाये जाने वाले उपाय

- (1) सम्पत्तियों के निर्माण से पूर्व उसका डिमाण्ड सर्वे अवश्य कराया जाये।
- (2) योजना में सम्पूर्ण अत्याधुनिक सुविधाओं का प्राविधान किया जाये तथा इनका विकास भी सुनिश्चित किया जाये।
- (3) रेरा में पंजीयन कराये जाने के उपरान्त डिमाण्ड सर्वे में प्राप्त संख्या के अनुसार ही निर्माण किये जाये, जिससे भविष्य में सम्पत्तियों के अलोकप्रिय होने की स्थिति उत्पन्न न हो।

3- कृपया उपरोक्त आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025 के प्राविधानों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA

Date: 24-12-2025

(गुरु प्रसाद)

प्रमुख सचिव।

संख्या एवं तददिनांक।

प्रतिलिपि- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ ।
4. निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाईट पर अपलोड करते हुये समस्त संबंधितों को सूचित करने का कष्ट करें।
5. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

Digitally signed by
RAJESH KUMAR RAI

Date: 25-12-2025

(राजेश कुमार राय)

विशेष सचिव।

विषय संख्या : 17

पृष्ठ संख्या : 127

प्रस्ताव : जानकीपुरम विस्तार योजना के सेक्टर-4 में न्यू वे सिनियर सेकेण्ड्री स्कूल को प्राइमरी स्तर का आवंटित/निबन्धित स्कूल भूखण्ड क्षेत्रफल 3488.01 वर्ग मीटर को सी0बी0एस0सी0 बोर्ड की सम्बद्धता हेतु कक्षा 12 तक संचालन हेतु वर्तमान में एल0डी0ए0 उपविधि नियम-2025 के अनुसार अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।

विषय वस्तु: अध्यक्ष, न्यू विजन स्कूल, जानकीपुरम विस्तार योजना के सेक्टर-4 के पत्र दिनांक 04.12.2025 द्वारा जानकीपुरम विस्तार योजना के सेक्टर-4 में न्यू वे सिनियर सेकेण्ड्री स्कूल को प्राइमरी स्तर का आवंटित/निबन्धित स्कूल भूखण्ड क्षेत्रफल 3488.01 वर्ग मीटर को सी0बी0एस0सी0 बोर्ड की सम्बद्धता हेतु कक्षा 12 तक संचालन हेतु वर्तमान में एल0डी0ए0 उपविधि नियम-2025 के अनुसार अनापत्ति प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने का अनुरोध किया गया है।

जानकीपुरम विस्तार योजना के सेक्टर-4 में न्यू वे सिनियर सेकेण्ड्री स्कूल को प्राइमरी स्तर का आवंटित/निबन्धित स्कूल भूखण्ड क्षेत्रफल 3488.01 वर्ग मीटर को सी0बी0एस0सी0 बोर्ड की सम्बद्धता हेतु कक्षा 12 तक संचालन हेतु लखनऊ विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2025 के बिन्दु 3.2.1.(भूखण्ड का आकार एवं अपेक्षाएं) के प्रस्तर-।।। (ख) शिक्षा सुविधाएं से सम्बन्धित छाया प्रति संलग्न कर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की गयी है।" जिसके अनुसार सेकेण्ड्री/हाई स्कूल/इण्टर कालेज/लॉ कालेज हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर एवं विद्यमान सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 12.00 मीटर है।

जबकि जानकीपुरम विस्तार योजना के सेक्टर-4 में न्यू वे सिनियर सेकेण्ड्री स्कूल को प्राइमरी स्तर का आवंटित/निबन्धित स्कूल भूखण्ड क्षेत्रफल 3488.01 वर्ग मीटर है एवं 18.00 मीटर चौड़ी सड़क पर विद्यमान है।

इस प्रकार के कई ऐसे प्रकरण संज्ञानित कराए गए, जिसमें ले-आउट में शैक्षिक स्तर फिक्स कर दी है तथा लीज में भी शैक्षिक स्तर फिक्स की है। वर्तमान में न्यू बिल्डिंग बाइलाज के अनुसार प्लॉट साइज तथा रोड चौड़ाई में शिथिलता प्रदान की है, जिसके अनुसार जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार अन्य अनुमन्य एक्टविटी भी की जा सकती है, परन्तु लीज संशोधन के प्रावधान अस्पष्ट है।

इस प्रकार के प्रकरणों में "लीज के अनुसार यदि अनुमन्य गतिविधि के अतिरिक्त किसी अन्य एक्टविटी एलाउ करना हो तो जोनिंग में परिमिटेड हो, तो उसके लिए उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को अधिकृत किया जाए"।

(इस
अनु

मनीज कुमार सागर
प्रभारी अधिकारी-अपत्ति (ब्लक सेल)
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ



NEW VISION SCHOOL

Affiliated to CISCE Board, New Delhi

Sector - 4, Jankipuram Extn., Lucknow - Tel. No.: 0522 - 4012933, 8052570071

Email Id: newvisionschool74@gmail.com

Ref. :

Date : 04.12.2025

To,
The Additional Secretary,
Lucknow Development Authority,
Lucknow

6554/AJ
10-12-25

Subject - Request for approval of school operations till Senior Secondary level.

Respected Sir,

The school affiliated with CISCE, New Delhi is currently operating till Class 10th (Secondary Level) on the land allotted by LDA, Lucknow at Sector 4, Jankipuram Extension, Lucknow. As per the letter number 75/J.S(D)/Bulk Sale/21 dated 04/02/2021 the school was issued an NOC on 25/06/2022 by Joint Director Education, Lucknow for operations upto class 12th. As per the requirement of CISCE, the school also needs to submit an approval letter from LDA for operations till Senior Secondary level i.e., class 12th..

Moreover, since the school is situated on 18 meter wide road and is well equipped to operate till Senior Secondary Level as per new LDA bylaws-2025 and affiliation guidelines of CISCE, New Delhi, we would most humbly request you to consider our request for issuing an approval letter for operations of school till Class 12th (Senior Secondary Level).

We request you to kindly approve our request at the earliest looking at the interest of students and parents.

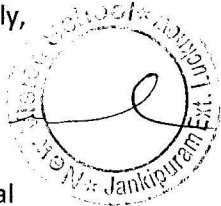
The letter of approval for operations till Secondary Level and NOC issued by Joint Director Education, Lucknow are being annexed herewith for your kind reference.

Thanking You,

Yours sincerely,

Ajay Kumar Lal

Ajay Kumar Lal
Chairman
Mob - 8896904279



सहायक शिक्षक विकास प्राधिकरण

प्रभारी अधिकारी-बल्क सेल

11/12/2025

अगर बाकी
लखनऊ विकास प्राधिकरण
10/12/2025

**REVISED EXECUTION PLAN
OF SECTOR - 4,
JANKIPURAM EXTENSION,
AT SITAPUR ROAD, LUCKNOW**

1. The area shown in this plan is subject to the provisions of the Land Use Regulation Act, 1976 and the provisions of the Lucknow Development Authority Act, 1976.
2. The area shown in this plan is subject to the provisions of the Lucknow Development Authority Act, 1976 and the provisions of the Land Use Regulation Act, 1976.
3. The area shown in this plan is subject to the provisions of the Lucknow Development Authority Act, 1976 and the provisions of the Land Use Regulation Act, 1976.
4. The area shown in this plan is subject to the provisions of the Lucknow Development Authority Act, 1976 and the provisions of the Land Use Regulation Act, 1976.
5. The area shown in this plan is subject to the provisions of the Lucknow Development Authority Act, 1976 and the provisions of the Land Use Regulation Act, 1976.

DETAIL OF PLOTS / HOUSES

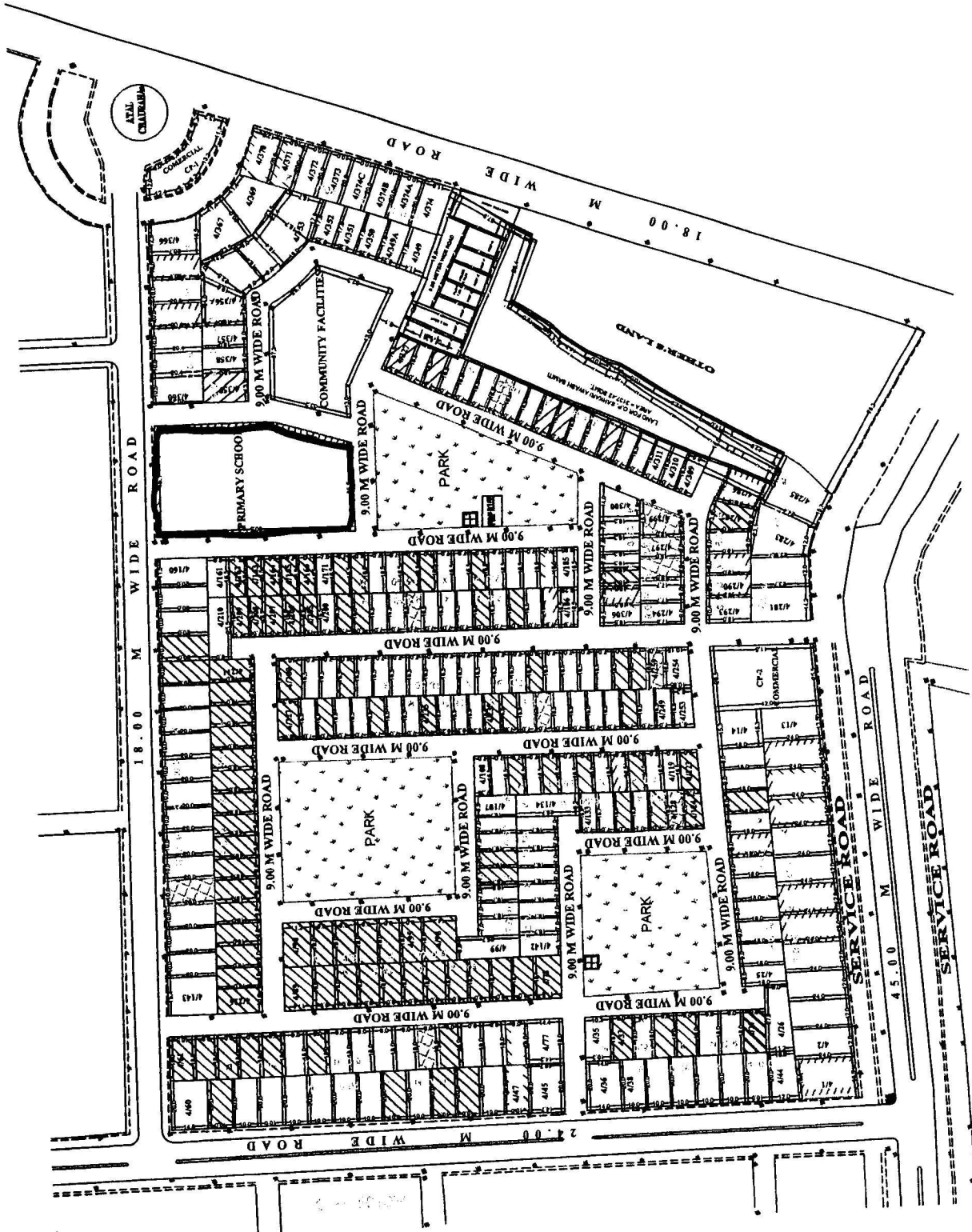
S.No.	TYPE	SIZE	AREA	NO.
1	PLOTS/HOUSES	12.5 X 24.00 M.	300 M ²	17
2	PLOTS/HOUSES	10.0 X 20.00 M.	200 M ²	58
3	PLOTS/HOUSES	9.0 X 18.00 M.	162 M ²	96
4	PLOTS/HOUSES	7.5 X 15.00 M.	112.5 M ²	115

A - MISSING NO OF PLOTS / HOUSES

S.No.	TYPE	SIZE	NO. OF PLOTS / HOUSES	NO.
1	PLOTS/HOUSES	12.5 X 24.00 M.	100	1
2	PLOTS/HOUSES	10.0 X 20.00 M.	300	3
3	PLOTS/HOUSES	9.0 X 18.00 M.	450	6
4	PLOTS/HOUSES	7.5 X 15.00 M.	150	44

B - ADDITIONAL NO OF PLOTS / HOUSES

S.No.	TYPE	SIZE	NO. OF PLOTS / HOUSES	NO.
1	PLOTS/HOUSES	10.0 X 20.00 M.	100	1
2	PLOTS/HOUSES	7.5 X 15.00 M.	150	1



DATE: 06.04.07
SHEET NO.:
SCALE: 1:1000

R. C. Verma
(J.E.)

Mehd. Nasrullah
(J.E.)

B. K. Singh
(A.E.)

Sajid Hasan
(J.E.)

D. R. Yadav
(C.E.)

Vipul Prakash
(A.T.P.)

C. P. Sharma
(C.T.P.)

B. B. Singh
(J.C.)

130

क्र. सं.	उपयोग प्रविधियों के प्रकार	भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विद्यमान न्यूनतम चौड़ाई (मी.)
	डिस्पेंसरी/पैथोलॉजी लैब/पशु चिकित्सालय)		
2	नर्सिंग होम्स / पशु चिकित्सालय / प्रसूति चिकित्सालय / लघु चिकित्सालय (50 शैया तक)	300	12
3	चिकित्सालय (50 शैया से अधिक)	3000	18
4	नर्सिंग संस्थान	2000	18
5	मेडिकल कॉलेज	एनएमसी / एमसीआई मापदंडों के अनुसार	24
ख	शिक्षा सुविधाएं		
1	नर्सरी	500	9
2	प्राइमरी	1000	09 मीटर (निर्मित क्षेत्र में) 12 मीटर (अनिर्मित क्षेत्र में)
3	जूनियर / हाईस्कूल / इंटर कॉलेज / लॉ कॉलेज	2000	12
4	डिग्री कॉलेज / प्राविधिक संस्थान	5000	18
5	विश्वविद्यालय	20000	24
ग	सार्वजनिक सुविधा भवन		
1	बारातघर (मैरिज हॉल) / बैक्वेट हॉल / बहुउद्देश्यीय हॉल	750 (निर्मित क्षेत्र में) 1000 से 3000 तक (अनिर्मित क्षेत्र में) 3000 से अधिक	1812 1812 24
2	सभागार / कन्वेंशन सेंटर	1500 2000	18 24
घ	अन्य सामुदायिक सुविधाएं		
1	धार्मिक भवन	कोई प्रतिबंध नहीं	कोई प्रतिबंध नहीं
2	गेस्ट हाउस / स्टैंड-अलोन हॉस्टल	400	9
3	उपयोगिताएं और सेवारें	कोई प्रतिबंध नहीं	12
4	धर्मकौटा (Weigh Bridge)	525 (25 मी चौड़ाई X 21 मी गहराई)	18 24 (>10 लाख की जनसंख्या वाले नगरों में)
5	अन्य संस्थाएं / सामुदायिक सुविधाएं	कोई प्रतिबंध नहीं	12
IV	कृषि		
1	फार्म हाउस	4000	7
2	डेरी फार्म	2000	7
V	औद्योगिक		

प्रस्ताव : गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स में निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय हेतु आवंटित द्वितीय तल में फार्निशिंग आइटम हेतु प्राधिकरण के अभियंत्रण विभाग द्वारा आगणित मूल्य रू0-40,00,000/- में से अवशेष रू0-30,44,829/- को ब्याज सहित जमा किये जाने के सम्बन्ध में।

विषय वस्तु: गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स के द्वितीय तल निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय हेतु अभियंत्रण खण्ड द्वारा दिनांक 04.10.2000 को आवंटित किया गया था। निबन्धन विभाग को आवंटित तल की कीमत रू0-96,84,000/- एवं उक्त पर प्राधिकरण से हुए फार्निशिक उपकरणों हेतु अभियंत्रण खण्ड से प्राप्त मूल्योंकन रू0-40,00,000/- कुल रू0-1,36,84,000/- का मांग पत्र संख्या-350/यूएस0/आर/2000 दिनांक 04.10.2000 को निर्गत किया गया था। उक्त के क्रम में निबन्धन विभाग ने आवंटित तल की कीमत रू0-96,84,000.00 जमा कर दिया गया है, परन्तु फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि रू0-40,00,000/- के सापेक्ष अपने कार्यालय से मेसर्स ए0 राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्योंकन कराकर फार्निशिंग की मात्र धनराशि रू0-9,55,171/- जमा किया है। इस प्रकार फार्निशिंग आइटम हेतु प्राधिकरण के अभियंत्रण विभाग द्वारा आगणित मूल्य रू0-40,00,000/- के सापेक्ष रू0-9,55,171/- मात्र जमा किया है, इस प्रकार धनराशि रू0-30,44,829/- अवशेष है।

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 186वीं बैठक दिनांक 05.12.2025 में गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स के द्वितीय तल निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय हेतु आवंटित तल का निबन्धन किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जो निम्नवत् है:-

186/36	गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय हेतु आवंटित द्वितीय तल में फार्निशिंग आइटम हेतु प्राधिकरण के अभियंत्रण विभाग द्वारा आगणित मूल्य रू0-40,00,000/- में से अवशेष रू0-30,44,829/- को ब्याज सहित जमा किये जाने एवं महानिरीक्षक निबन्धन, उ0प्र0 के पक्ष में विक्रय विलेख पंजीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।	गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय हेतु आवंटित द्वितीय तल की कीमत रू0-96,84,000.00 जमा कर दिया गया है, परन्तु फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि रू0-40,00,000/- के सापेक्ष अपने कार्यालय से मेसर्स ए0 राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्योंकन कराकर मात्र रू0-9,55,171/- जमा किया गया है। प्रकरण के निस्तारण के दृष्टिगत 25 वर्षों पूर्व किये गये साज सज्जा के व्यय की वर्तमान में सत्यापन न होने तथा शासकीय विभाग होने के फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा निबन्धन विभाग से फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि को अपने कार्यालय से मेसर्स ए0 राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्योंकन कराकर जमा करायी धनराशि रू0-9,55,171/- को मानकर निबन्धन किये जाने के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया कि एक बार पुनः प्राधिकरण एवं स्टाम्प विभाग मूल्यांकन कर ले कि इतना अन्तर क्यों आ रहा है, उसके बाद प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाय।
--------	---	---





अनोज कुमार सागर

(सेल)

प्रभारी

उपरोक्त प्राधिकरण बोर्ड बैठक द्वारा फार्निशिंग आइटम हेतु अभियंत्रण विभाग द्वारा आगणित मूल्य रू0-40,00,000/- एवं काम्प्लेक्स निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश द्वारा फार्निशिंग आइटम हेतु मेसर्स ए0 राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्यांकन कराकर मात्र रू0-9,55,171/- का पुनः मूल्यांकन किये जाने का निर्देश दिया गया है।

अधिशारी अभियन्ता जोन-1 की आख्या दिनांक 06.03.2026 में यह उल्लेख किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा कराये गये कार्य में वर्ष 2000 से मूल्यवृद्धि जोड़ने के उपरान्त डेप्रिशीएशन लिया गया, जो नियमानुसार नहीं था। उच्चाधिकारियों द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में उक्त निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय का प्राधिकरण एवं निबन्धन कार्यालय के अधिकारियों क्रमशः श्री वैयक्तिक सहायक श्री विजय साहू एवं श्री तुषार चन्द्र, सहायक निरीक्षक सामान्य रजिस्ट्री कैम्प आफिस, लखनऊ के साथ स्थल निरीक्षण किया गया। निबन्धन कार्यालय द्वारा अवगत कराया गया कि यह कार्य फार्निशिक का कार्य लगभग 26 वर्ष पूर्व वर्ष 2000 में प्राधिकरण द्वारा कराया गया था, निबन्धन कार्यालय द्वारा भी अपने आवश्यकता अनुसार भी साज-सज्जा का कार्य कराया गया है एवं वर्तमान में कराया गया कार्य अपने मूल रूप में नहीं है एवं फार्निशिक का कार्य पुनः कराने योग्य हो गया है। (संयुक्त स्थल निरीक्षण आख्या संलग्न है)

विदित है कि महानिबन्धन कार्यालय शासकीय कार्यालय है तथा लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अवस्थापना सम्बन्धी कराये जाने वाले कार्यों हेतु 2 प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी के सापेक्ष लगभग रू0 100 करोड़ की धनराशि प्रतिवर्ष निबन्धन कार्यालय से ही प्राप्त होती है। चूँकि प्रकरण 25 वर्ष पुराना है तथा तत्समय किये गये कार्य का मूल्यांकन/सम्यापन वर्तमान समय से सम्भव नहीं है, क्योंकि दोनों संस्थाएँ राज्य सरकार के नियंत्रणाधीन हैं।

अतः उपरोक्तानुसार गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स में निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय हेतु आवंटित के द्वितीय तल की कीमत रू0-96,84,000.00 जमा कर दिया गया है, परन्तु फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि रू0-40,00,000/- के सापेक्ष अपने कार्यालय से मेसर्स ए0 राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्यांकन कराकर मात्र रू0-9,55,171/- जमा किया है। प्रकरण के निस्तारण के दृष्टिगत 25 वर्षों पूर्व किये गये साज सज्जा के व्यय की वर्तमान में सत्यापन न होने तथा शासकीय विभाग होने के फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा निबन्धन विभाग से फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि को अपने कार्यालय से मेसर्स ए0 राजा एप्रूड वैल्यूआर से मूल्यांकन कराकर जमा करायी धनराशि रू0-9,55,171/-को मानकर निबन्धन किये जाने की अनुमति प्राप्त किये जाने हेतु मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्ताव प्रस्तुत है।





देवांश त्रिवेदी
विशेष कार्याधिकारी
लखनऊ विकास प्राधिकरण

अनूप कुमार सागर
अधीकारी-सम्पत्ति (बल्क सेल)
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स के
द्वितीय तल निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय का
प्राधिकरण एवं निबन्धन कार्यालय के अधिकारियों का संयुक्त स्थल निरीक्षण
आख्या

कृपया गोमती नगर योजना के विश्वास खण्ड-3 में निर्मित व्यावसायिक काम्प्लेक्स के द्वितीय तल निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय हेतु अभियंत्रण खण्ड द्वारा दिनांक 04.10.2000 को आवंटित किया गया था। निबन्धन विभाग को आवंटित तल की कीमत रू0-96,84,000/- एवं उक्त पर प्राधिकरण से हुए फार्निशिक उपकरणों हेतु अभियंत्रण खण्ड से प्राप्त मूल्यांकन रू0-40,00,000/- कुल रू0-1,36,84,000/- का मांग पत्र संख्या-350/यूएस0/आर/2000 दिनांक 04.10.2000 को निर्गत किया गया था। उक्त के क्रम में निबन्धन विभाग ने आवंटित तल की कीमत रू0-96,84,000.00 जमा कर दिया गया है, परन्तु फार्निशिंग हेतु मांगी गयी धनराशि रू0-40,00,000/- के सापेक्ष अपने कार्यालय से मेसर्स ए0 राजा एपूड वैल्यूआर से मूल्यांकन कराकर फार्निशिंग की मात्र धनराशि रू0-9,55,171/- जमा किया है। इस प्रकार फार्निशिंग आइटम हेतु प्राधिकरण के अभियंत्रण विभाग द्वारा आगणित मूल्य रू0-40,00,000/- के सापेक्ष रू0-9,55,171/- मात्र जमा किया है, इस प्रकार धनराशि रू0-30,44,829/- अवशेष है।

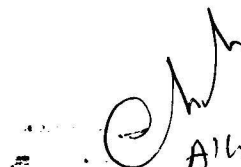
उच्चाधिकारियों द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में उक्त निबन्धन एवं आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश सिविल कार्यालय का प्राधिकरण एवं निबन्धन कार्यालय के अधिकारियों क्रमशः श्री वैयक्तिक सहायक श्री विजय साहू एवं श्री तुषार चन्द्र, सहायक निरीक्षक सामान्य रजिस्ट्री कैम्प आफिस, लखनऊ के साथ स्थल निरीक्षण किया गया। निबन्धन कार्यालय द्वारा अवगत कराया गया कि यह कार्य फार्निशिक का कार्य लगभग 26 वर्ष पूर्व वर्ष 2000 में प्राधिकरण द्वारा कराया गया था, निबन्धन कार्यालय द्वारा भी अपने आवश्यकता अनुसार भी साज-सज्जा का कार्य कराया गया है एवं वर्तमान में कराया गया कार्य अपने मूल रूप में नहीं है एवं फार्निशिक का कार्य पुनः कराने योग्य हो गया है, स्थल का फोटो ग्राफ साथ में संलग्न है।

यहाँ उल्लेखनीय है कि महानिबन्धन कार्यालय शासकीय कार्यालय है तथा लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अवस्थापना सम्बन्धी कराये जाने वाले कार्यों हेतु 2 प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी के सापेक्ष लगभग रू0 100 करोड़ की धनराशि प्रतिवर्ष निबन्धन कार्यालय से ही प्राप्त होती है। चूँकि प्रकरण 25 वर्ष पुराना है तथा तत्समय किये गये कार्य का मूल्यांकन/सम्यापन वर्तमान समय से सम्भव नहीं है, क्योंकि दोनों संस्थाएँ राज्य सरकार के नियंत्रणाधीन है।

अतः उपरोक्तानुसार संयुक्त रूप से किये गये स्थल निरीक्षण के अनुसार निर्णय लिये जाने हेतु प्रस्तुत है।


JE




Alok
(तुषार चन्द्र)
सहायक निरीक्षक निबन्धन,
सिविल कार्यालय, लखनऊ।



(रामजी)
नाजिर
सिविल कार्यालय, लखनऊ

विषय:- कानपुर रोड योजना विस्तार भाग-iv रायबरेली रोड, लखनऊ (शारदा नगर योजना) के विकास हेतु 252.29 एकड़ भूमि मैसर्स यूनीटेक लि० के लाईसेन्स अनुबन्ध निरस्तीकरण के बहाली के सम्बन्ध में।

उपरोक्त विषयक के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि कानपुर रोड योजना विस्तार-iv रायबरेली रोड, लखनऊ (शारदा नगर योजना) के विकास हेतु 252.29 एकड़ भूमि (90.79 हेक्टर) पर योजना के विकास हेतु मैसर्स यूनीटेक लि० के साथ दिनांक 20.07.1988 को आवंटित करते हुए अनुबन्ध निष्पादित कराया गया था, जिसके क्रम में फर्म द्वारा लखनऊ विकास प्राधिकरण से परमिट नम्बर-5631 दिनांक 19.08.1997 को ले-आउट प्लान स्वीकृत कराया गया। स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार विकासकर्ता द्वारा विकसित की गई सम्पत्तियों का विक्रय किया गया। विक्रय के उपरान्त आवंटियों द्वारा भवनों का निर्माण कार्य कराते हुए अध्यासित किया जा रहा है।

आवंटियों की कुछ सम्पत्तियों पर आ रही समस्याओं यथा-साइट प्लान संशोधन, विक्रय विलेख निष्पादन एवं विकास से सम्बन्धित समस्याओं के सम्बन्ध में प्राधिकरण में शिकायतें की जा रही हैं। क्योंकि अनुबन्ध के शर्तों के अनुसार आवंटन आदि का कार्य मैसर्स यूनीटेक द्वारा किया गया है एवं आवंटियों के साथ पंजीकरण/विक्रय विलेख का कार्य प्राधिकरण स्तर से किया गया है। आवंटियों की समस्याओं के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा फर्म के स्थानीय एवं मूल कार्यालय दिल्ली में पत्राचार किया गया परन्तु फर्म के प्रतिनिधि/कर्मचारियों द्वारा आवंटियों की समस्याओं का निवारण न करने के कारण आवंटियों द्वारा निरंतर उपाध्यक्ष के समक्ष उपस्थित होकर समस्याओं के निस्तारण हेतु अनुरोध किया गया।

प्राधिकरण के संज्ञान में आया है कि मैसर्स यूनीटेक दिवालिया होने एवं एन०सी०एल०टी० में वाद होने के कारण एन०सी०एल०टी० द्वारा आरबीटेडर नियुक्त कर दिया गया है, जिसके कारण फर्म द्वारा स्थानीय लखनऊ स्थित कार्यालय बंद कर दिया गया है, जिसके कारण योजना के आवंटियों की समस्याओं का निस्तारण नहीं हो पा रहा है। उक्त समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार फर्म का अनुबन्ध निरस्त करने हेतु प्राधिकरण की 185 बोर्ड बैठक दिनांक 05.08.2025 मद संख्या-185/48 में मैसर्स यूनीटेक लि० के मध्य निष्पादित अनुबन्ध दिनांक 20.07.1988 को निरस्त करने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिसे मा० बोर्ड द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया।

उपरोक्त अनुमोदन के क्रम में बोर्ड के स्वीकृत प्रस्ताव की विज्ञप्ति दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित की गई। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञप्ति के क्रम में मैसर्स यूनीटेक लि० के चेयरमैन एण्ड मैनेजिंग डायरेक्टर, श्री वाई०एस० मलिक (सेवानिवृत्त आई०ए०एस०) द्वारा पत्र संख्या-सी०एम०डी०/यूनीटेक/2025/42 दिनांक 07.08.2025 प्रेषित किया गया एवं अनुरोध किया गया कि मैसर्स यूनीटेक लि० एवं होम बायर एण्ड स्टेकहोल्डर्स के मध्य मा० उच्चतम न्यायालय में सिविल अपील संख्या-10856/2016 भूपेन्द्र सिंह बनाम यूनीटेक लि० वाद योजित हुआ था, जिसमें मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 18.12.2019 में आदेशित किया गया कि 'केन्द्र सरकार को मैसर्स यूनीटेक लि० के लिए स्वतंत्र निदेशक मण्डल नियुक्त करने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया, जिसके अनुपालन में केन्द्र सरकार (कारपोरेट मंत्रालय) के मामलों में एक नये निदेशक मण्डल की नियुक्ति का अनुमोदन मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 20.01.2020 के द्वारा अनुमोदित किया गया, जिसके क्रम में कम्पनी की फारेन्सिक ऑडिट, एसेस्ड री-कन्सट्रक्शन कम्पनी/बैंकरो/वित्तीय संसाधनों/राज्य सरकार और नियामकों को प्रस्तावित करने हेतु निदेशक



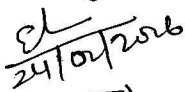
(इरम खान)
अनुभाग अ


मनोज कुमार सागर
प्रभारी अधिकारी-सम्पत्ति (बल्क सेल)
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

मण्डल को सहयोग देने हेतु निर्देशित किया गया।" उक्त आदेश के क्रम में उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 20.01.2020 में मैसर्स यूनीटेक लि० और उसकी सहायक कम्पनियों के खिलाफ कार्यवाही करने पर रोक लगा दी गई एवं दिनांक 27.07.2022 में घर/सम्पत्ति खरीदने वाले की रक्षा करते हुए कन्सट्रक्शन पूरा करने के निर्देश दिये गये। उक्त पारित आदेशों के क्रम में प्राधिकरण की बोर्ड की 185 वीं बैठक में विषय संख्या-185/48 में लिये गये निर्णय को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। फर्म द्वारा किये गये अनुरोध एवं मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेशों (दार्जी ओर संलग्न) के क्रम में विचार-विमर्श किया गया, जिसमें फर्म के प्रतिनिधि के साथ बैठक कर निर्णय लिया गया कि पूर्व में दिनांक 05.06.2025 को बोर्ड के समक्ष आवंटियों की समस्याओं के निवरण के लिए मैसर्स यूनीटेक लि० के अनुबन्ध को निरस्त करने के लिए रखा गया था। आवंटियों की समस्याओं के निस्तारण हेतु फर्म के प्रतिनिधि श्री नदीम खान के साथ वार्ता हुई, जिसमें उनके द्वारा आश्वासन दिया गया कि आवंटियों की समस्याओं को निस्तारित करने के हेतु योजना में स्थानीय कार्यालय में नियमित कार्मिकों की तैनाती करते हुए स्थानीय स्तर पर एवं दिल्ली मुख्यालय स्तर से समस्याओं के निस्तारण कराया जायेगा।

उपरोक्त के क्रम में मा० उच्चतम न्यायालय एवं फर्म द्वारा आवंटियों की समस्याओं के निस्तारण को दृष्टिगत रखते हुए 185 वीं बोर्ड बैठक मद संख्या-185/48 के प्रस्ताव पर पुनर्विचार करते हुए मैसर्स यूनीटेक लि० के अनुबन्ध को निरस्तीकरण की बहाली करने की अनुमति का प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ एवं विचारार्थ प्रस्तुत है।


24-2-2026


24/02/2026
(इरम खान)
अनुभाग अधिकारी


25/2/26
मनोज कुमार सागर
प्रभारी अधिकारी-सम्पत्ति (ब्लक सेल)
लाखनऊ विद्या प्राधिकरण
लाखनऊ

21689
07/08/2025



Y. S. Malik, IAS (Rtd)
Chairman & Managing Director

3398/1A1

1108/25 No. CMD/Unitech/2025/42
August 07, 2025

In furtherance to Hon'ble Supreme Court's Orders

To
The Vice Chairman,
Lucknow Development Authority,
Bipin Khand, Gomti Nagar, Lucknow.

Kind Attention: Mr. Prathmesh Kumar, IAS
E-mail ID: ldave@rediffmail.com

Subject: Ex-parte cancellation of License Agreement dated 20.07.1988, vide which 252.209 acres of land was allotted to M/s Unitech Limited in 'Ratnakar Khand', Rai Bareli Road, Lucknow, under Kanpur Road Extension Scheme-IV, under the assumption that the Company has gone in the National Company Law Tribunal (NCLT), without affording any opportunity of hearing to M/s Unitech Limited.

463/5031/1
12/08/25

Sir,

1. You may be aware that, faced with numerous litigations by a large number of homebuyers and other stakeholders, the Hon'ble Supreme Court directed the Union Government vide its Order dated 18.12.2019 to propose the appointment of an independent Board of Directors for M/s Unitech Limited. In compliance thereto, the Central Government (in the Ministry of Corporate Affairs) proposed the constitution of a new Board of Directors, which was approved by the Hon'ble Supreme Court vide its Order dated 20.01.2020 passed in Bhupinder Singh Vs. Unitech Limited in Civil Appeal No. 10856/2016. Following from the above, the Hon'ble Supreme Court was pleased to simultaneously direct the supersession of the erstwhile Management with the appointment of a new Board of Directors under the chairmanship of the undersigned.

CMD
As (GV)

21/08/25
3/08/25

2. The Hon'ble Supreme Court has passed various orders in respect of Unitech Group, from time-to-time, some of those which are relevant to the present case, are captured herein below for your ready reference:

07/08/25
लखनऊ विकास प्राधिकरण

dated 20.01.2020:

The Hon'ble Supreme Court vide its order ibid, accepted the proposal of the Union Government to "... direct the Forensic Auditor, Asset Reconstruction Company/ Bankers/ Financial Institutions/ State Government (s) and all the regulators to extend co-operation to the proposed Board of Directors."

फर्म-ब्लक सेल (ii)

"(vii) Pending further orders of this Court, there shall be a moratorium against the institution of proceedings against Unitech Limited and its subsidiaries. The moratorium shall also extend to existing proceedings against the company as well as enforcement of orders that may have been passed against the company."

50/प्रमि.../प्रमि...
[Handwritten signature]

अपर सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण
11/08/2025

12/08/25

[Redacted]
Order dated 09.01.2020:

"... it is directed that no other court or authority shall take any coercive steps against petitioner no. 3 and its subsidiaries companies..."

(Petitioner No. 3, as mentioned in the aforesaid order, is M/s Unitech Limited)

(i) [Redacted]
Order dated 27.07.2022

"The Union Government has appointed an eight-member Board to carry on the management of the affairs of the Unitech in order to sub serve the public interest in the completion of the construction protecting the interests of homebuyers."

3. The present management of the Unitech Group, which is a Central Government appointed Board of Directors, pursuant to the directions of the Hon'ble Supreme Court vide its orders dated 20.01.2020, has already placed these facts before the Lucknow Development Authority (LDA) vide my letter dated 27 July 2022, copy of which is attached for ready reference.
4. Notwithstanding the above, we invite your kind attention to a decision reportedly taken by the Lucknow Development Authority (LDA) to the effect that the License Agreement dated 20.07.1988, executed between M/s Unitech Limited and the LDA, vide which 252.209 acres of land was allotted to M/s Unitech Limited in 'Ratnakar Khand', Rai Bareli Road, Lucknow, under Kanpur Road Extension Scheme-IV, has been cancelled.
5. The media reports (copies enclosed) indicate that the said decision has been taken on the basis of some inquiry got conducted by the LDA, which returned the following findings:
 - (i) That the Developer, M/s Unitech Limited, has been found to have made changes in the Layout Plan.
 - (ii) That the enquiry has reached a conclusion that the Developer, M/s Unitech Limited, has turned a defaulter.
 - (iii) That the matter pertaining to the Company (i.e. M/s Unitech Limited) is before the NCLT.
6. I would like to state here that the inquiry, if any, statedly got conducted by the LDA in this matter, is at our back without informing the present management of Unitech, which is a Government Appointed Board of Directors. At least no one has made any inquiry from the present management after 21.01.2020 since when it is managing the affairs of the Unitech Group. In case these media reports are correct, we would request you to kindly look into the facts de novo again, a notice must be issued to the Company and heard as no unilateral findings can be taken as established.
7. To set the records straight, (i) Unitech Limited is not a defaulter qua LDA on any account (no such notice has ever been received), (ii) no changes have been made in the layout plan, and (iii) Unitech is not before the NCLT, rather all the matters

pertaining to Unitech are under consideration of the Hon'ble Supreme Court. The Supreme Court orders dated 09.04.2018 and 20.01.2020 (granting moratorium), as referred above may kindly be referred in this behalf. Complete orders of the Hon'ble Supreme Court, issued from time to time since 2017 are uploaded on the website of Unitech - www.unitechgroup.com and can be seen there.

8. Given the above facts, and subject to the said media reports being correct, it is shocking to see as to how a Public Authority can take such action unilaterally against Unitech Limited without ever having issued any notice to the present management, whether it be in the process of conduct of some alleged internal inquiry or in respect of the reported decision taken by the LDA without ascertaining the facts of the matter. However, giving a benefit of doubt, the possibility of the lower staff not having placed these facts before you cannot be ruled out.
9. Keeping the aforesaid in view, it is requested to keep any such unilateral decision in abeyance, if so taken, review the same and take necessary action to undo any such patent illegalities. We are at all times willing to share any further details and provide all information to the LDA as and when required.

Yours faithfully,


(Y.S. Malik)

Copy to:

Ms. Roshan Jacob, Divisional Commissioner & Chairperson, Lucknow Development Authority, for her kind information and intervention in the matter.


(Y. S. Malik)

Y. S. Malik, I.A.S. (Rtd)
Chairman & Managing Director

unitech
CIN: L74899DL1971PLC009720

In furtherance to Hon'ble Supreme Court's Orders

No. CMD/Unitech/2022/ 131
July 27, 2022

To

The Vice-Chairman,
Lucknow Development Authority (LDA)
Authority Building, Vipin Khand, Gomatinagar, Lucknow.

Kind Attention: Shri Indermani Tripathi, IAS
ldavc@rediffmail.com

Subject: Lodging of FIR No. 0329 dated 05.06.2022 at PGI Police Station, Lucknow (East), in respect of Khasra No. 312 (Part), falling in village-Haibatmau Mawaiya, Tehsil - Sarojani Nagar, Lucknow, allotted to Unitech Limited by Lucknow Development Authority (LDA), for development under License Agreement dated 20.07.1988 – reg.

Sir,

1. It has come to the notice of the new management of Unitech Limited, appointed by the Union of India pursuant to approval of the Hon'ble Supreme Court of India, that an FIR No. 0329 dated 05.06.2022 has been lodged at PGI Police Station, Lucknow (East) by an official of the Lucknow Development Authority (LDA), namely, Mr. Pankaj Sonwar, Planning Ameen against the General Manager, Unitech Limited, under sections 188 (*disobedience of order duly promulgated by public servant*), 420 (*cheating and dishonestly inducing delivery of property*), and 447 (*punishment for criminal trespass*) of the Indian Penal Code (IPC). The FIR pertains to Khasra No. 312 (part), falling in village Haibatmau Mawaiya, Tehsil-Sarojani Nagar, Lucknow, which was allotted by the Lucknow Development Authority (LDA) for development as a Township under the License Agreement dated 20.07.1988 executed between the LDA and the Unitech Limited.
2. It has been alleged in the FIR that Unitech carved out plots on an unacquired area of 01 Bigha, forming part of Khasra No. 312, despite a direction having been issued not to carry out any development and make any allotment thereon vide letters bearing Nos. 2166(111)/S.E. 21.05.1998 and 377/AA/AC dated 13.07.1999. A copy of the letter dated 13.07.1999 is at **Annexure-1**.
3. We would like to make the record straight in this behalf and place the following facts for your kind consideration:



- (i) An area of 252.209 acres, comprising *Ratnakar Khand* on Rae Bareli Road, under Kanpur Road Extension Scheme, Phase-IV, was allotted by LDA to Unitech Limited, vide Allotment Letter dated 03.02.1987, as one chunk without mentioning any Khasra No. therein. A copy thereof is attached as **Annexure-2**.
- (ii) Layout Plan of *Ratnakar Khand* was sanctioned on 22.07.1988, with subsequent amendments sanctioned on 12.11.1990 and 19.08.1997 for the entire area of 96.70 hectares (222.313 acres), after excluding 27.73 acres of village Abadi and 6.6 acres utilized for the Railway track. A copy of the Layout Plan is placed at **Annexure-3**.
- (iii) The LDA, vide its letter dated 09.09.1988 (**Annexure-4**), issued 'No Objection & No-encumbrance Certificate' qua *Ratnakar Khand*, the relevant portion whereof is extracted herein below:

"The said land is free from all encumbrances and Lucknow Development Authority has no objection on Houses/ Plots (when constructed/ developed) being mortgaged in favour of Housing Development Finance Corporation or to any other Financing Agencies, by the Lessees of the LDA.

M/s Unitech Limited may accordingly inform their allottees who would be granted leases by Lucknow Development Authority."

- (iv) The Secretary LDA wrote a letter dated 19.09.1989 to the Special Land Acquisition Officer (SLAO), enlisting therein the land parcels for which no acquisition compensation had been paid to the landowners. The list of land parcels does not include Khasra No. 312, which obviously establishes that the compensation qua Khasra No. 312 had already been paid to the concerned landowners. It can further be inferred that there existed no dispute in this behalf among the LDA, Unitech and the landowners. A copy of the letter dated 19.09.1989 is attached herewith as **Annexure-5**.
- (v) LDA informed Unitech for the first time vide its letter dated 04.03.1994 that 6.96 acres of land, including 01 Bigha falling in Khasra No. 312, located in village Haibatmau Mawaiya, has been "acquired" under section 4/17 of Land Acquisition Act, 1889, invoking the emergency provisions, vide Notification No. 4490/9-Aa-3-94-3/LA/88 dated 10.02.1994, a copy of which is at **Annexure-6**. The relevant portion of the letter dated 04.03.1994 is reproduced as under:

"उपरोक्त विषयक आप अपने पत्र संख्या - यू एल / एस सी / एल के ओ / एल डी ए / 2259 दिनांक : 28. 1. 94 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। इस विषय में यह अवगत करना है कि उक्त पत्र में

संदर्भित ग्राम हैबतमऊ मवैया की अनार्जित भूमि कुल क्षेत्रफल 6.96 एकड़ भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 4/17 के अधीन उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत अधिसूचना संख्या - 4490/9 - आ - 3 - 94 - 3/एल.ए./88 दिनांक : 10 फरवरी 1994 के अन्तर्गत अर्जित की जा चुकी है।"

- (vi) As a follow-up of the Notification for acquisition of 6.96 acres of land, the LDA, in continuation of its earlier letter 23.01.1995, reiterated its demand for Rs. 23.65 lakh, vide its subsequent letter dated 07.02.1995, failing which Notification dated 10.02.1995, issued under section 6 of Land Acquisition Act, would lapse. It was further emphasized that once the Notification lapsed, it may not be possible for the LDA to re-acquire the land since many years have already elapsed in the meantime. A copy of the letter dated 07.02.1995 is at **Annexure-7**.
- (vii) Acting swiftly on LDA's letter dated 07.02.1995, Unitech immediately deposited an amount of Rs. 23.65 lakh, through three Demand Drafts of Rs. 5.65 lakh, Rs. 9.00 lakh and Rs. 9.00 lakh dated 08.02.1995 the following day on 08.02.1995 (**Annexure-8**). It is pertinent to mention that though the compensation amount was paid as soon as it was demanded, the LDA still failed to settle the issues with the landowners.
- (viii) Intriguingly, after more than 12 years of the allotment made way back in 1987, the LDA issued directions to restrain Unitech from carrying out any development or make any allotment thereon, vide its letters bearing Nos. 2166(111)/S.E. 21.05.1998 and 377/AA/AC dated 13.07.1999, as mentioned in para-2 above. It was also mentioned in the said letters that a Committee, appointed by the State Government, was already enquiring into the issue of "deemed lapsing" of the Notification dated 10.02.1994 under section 4/17. In response thereto, Unitech clarified its position vide letter dated 15.09.1999 (**Annexure-9**), the relevant portion whereof is extracted as below:

"In this regard, we would like to inform you that LDA had allotted the land to us to develop the 'Ratnakar Khand' and issued the Non-encumbrance & No-objection certificates vide No. LDA/AC/535 dated 14.09.1998. The layout plan was sanctioned by the LDA accordingly and development of site and sale of the plots was started by us.

...

LDA had asked us to pay Rs. 23.65 Lacs for the acquisition of unacquired Khasras vide letter No. 114/CA/PA/95 dated 07.02.1995, we had duly complied with and deposited a sum of Rs. 23.65 Lacs on 08.02.1995 and LDA had also informed us vide letter dated 04.03.1994 that unacquired Khasra numbers have been notified for acquisition by the State of U.P. vide Notifications No. 4490/9-Aa 3-



94-3/LA/88 dated 10.02.1994. As already stated above, we have made an allotment of several plots to our customers in area falling under the unacquired pockets. It is pertinent to mention that we have already completed all the development and construction work in accordance with the agreement and sanctioned layout plan and some plots got registered with LDA which now seems to fall in unacquired land. At such late stage you have restrained us for carrying out any construction and development work in the unacquired Khasras when several plots have already been allotted/ sold to our customers & registered with LDA. It is now not possible to allot some alternate land to offer alternate plots to all concerned as some have even refused the alternate plots and have gone to District Consumer Forum for heavy compensation.

You are, therefore, requested to expedite the measures to acquire this unacquired land to avoid any legal dispute as the money required by you has already been deposited by us with LDA in February, 1995."

- (ix) Though Unitech had already paid the full compensation amount for 01 Bigha to LDA way back on 08.02.1995, Unitech was still driven to a situation to again pay an amount of Rs. 5.30 lakh directly to the landowners, namely, Shri Molhe, Shri Mishrilal, Shri Mewalal and Smt. Jhunna Devi, through Demand Draft dated 29.11.2000, for executing the Sale Deed dated 08.12.2000 in favour of LDA at the office of Sub-Registrar, Lucknow, ostensibly to regularize the allotment made vide letter dated 03.02.1987. A copy of the Sale Deed is enclosed herewith as **Annexure-10**.
- (x) The impugned Township, developed under the name and style of 'South City' in *Ratnakar Khand* has already been developed and allotted to various individual-allottees, whose Sale Deeds have also been executed directly by the LDA. Further, the Township has also been handed over to Lucknow Municipal Corporation on 12.09.2003 with the consent and full knowledge of LDA.
4. After a lapse of nearly 35 years, LDA issued fresh Notices on 26.07.2021 and 16.09.2021 for holding a meeting with respect to Khasra No. 312, which is stated to be partially un-acquired. All the facts were explained by our representative in the meeting chaired by Mr. Amit Rathore, Competent Officer, Acquisition, highlighting that Unitech has already made the payment twice qua the same parcel of land, firstly, on 08.02.1995 to LDA and secondly, on 29.11.2000 to the landowners for transferring 01 Bigha of land in the name of LDA through Sale Deed dated 08.12.2000.
5. In the background of the above facts, it is difficult to comprehend as to why and under what circumstances FIR No. 0329 dated 05.06.2022 has been lodged, particularly in view of the fact that no act of omission or commission

can be imputed against Unitech. Hence, the registration of an FIR is not only unwarranted and unfair but also illegal in view of totality of facts as mentioned herein. It is difficult to appreciate as to how the impugned land parcel is being termed as "unacquired" at this stage when more than 35 years have elapsed after the allotment was made in 1987. It is also surprising how Shri Molhe, Shri Mishrilal, Shri Mewalal and Smt. Jhunna Devi are still claiming to be the owners, even after the execution of Sale Deed in favour of LDA. All these facts are verifiable and can be cross-checked from the documents which are in the possession of LDA.

6. In the backdrop of the facts and circumstances of the case as detailed above, I also take this opportunity to apprise you about the following pertinent facts about the protection/ immunity granted by the Hon'ble Supreme Court to Unitech:

(i) Faced with numerous litigations by a large number of homebuyers and other stakeholders, the Hon'ble Supreme Court directed the Union Government vide its order dated 18.12.2019 to propose appointment of an independent Board of Directors of Unitech Limited. In compliance thereto, the Central Government proposed the constitution of a new Board of Directors, which was approved by the Hon'ble Supreme Court vide its order dated 20.01.2020 passed in Bhupinder Singh Vs. Unitech Limited in Civil Appeal No. 10856/2016. Following from the above, the Hon'ble Supreme Court was pleased to direct supersession of the erstwhile Management of Unitech Limited and its affiliates with the appointment of a new Board of Directors constituted under my chairmanship. The relevant extract from the said order is at **Annexure- 11**.

(ii) Hon'ble Supreme Court was pleased to grant immunity to the new Directors, on the proposal of the Union Government, as reproduced herein below:

"(ix) That this Hon'ble Court may confer immunity for the proposed Directors in respect of the numerous litigations pending all over India in relation to the Company and its promoter, management, etc."

(iii) Hon'ble Apex Court was further pleased to, *inter-alia*, accept the proposal of the Union Government to "... direct the Forensic Auditor, Asset Reconstruction Companies/ Banks/ Financial Institutions/ **State Government(s) and all the regulators to extend co-operation to the proposed Board of Directors.**"

(iv) Hon'ble Supreme Court, vide its order *ibid*, was also pleased to grant moratorium against the institution of proceedings against Unitech

Limited and its subsidiaries. The moratorium was also extended to the existing proceedings against the Company as well as enforcement of orders that may have been passed against the Company. The relevant extract of the *ibid* order dated 20.01.2020 is reproduced herein below for your perusal:

“(vii) Pending further orders of this Court, there shall be a moratorium against the institution of proceedings against Unitech Limited and its subsidiaries. The moratorium shall also extend to existing proceedings against the company as well as enforcement of orders that may have been passed against the company.”

- 7. It prima facie appears from a perusal of the aforesaid that complete facts do not appear to have been placed before the Competent Authority before getting approval for lodging of an F.I.R against the General Manager, Unitech Limited. As a matter of fact, Unitech Limited would have a prima facie case against the LDA for making it pay twice for the same piece of land (once to LDA and again to the landowners), creating obstructions in peaceful enjoyment and development of the project and causing harassment through some unwarranted actions.
- 8. In view of the aforesaid, I would request you to withdraw FIR No. 0329 dated 05.06.2022 registered at PGI Police Station, Lucknow (East) against Unitech Limited forthwith and take appropriate criminal/ legal action against all those who may have misguided the LDA Authorities in the present case. Much as we would like to avoid, we may be constrained to place these facts before the Hon'ble Supreme Court in case the corrective action is not action in the matter immediately.

Y. S. Malik
(Y. S. Malik)

Chairman & Managing Director

Enclosures: As above

Copy to:

- 1. **Ms. Roshan Jacob, IAS,**
Divisional Commissioner-cum-Chairman LDA,
Lucknow.
comm1ue@nic.in
- 2. **Shri P.K. Gangwar, PCS,**
Secretary, LDA, Lucknow.
ldapro@yahoo.com

ल-आउट प्लान को मंजूरी।

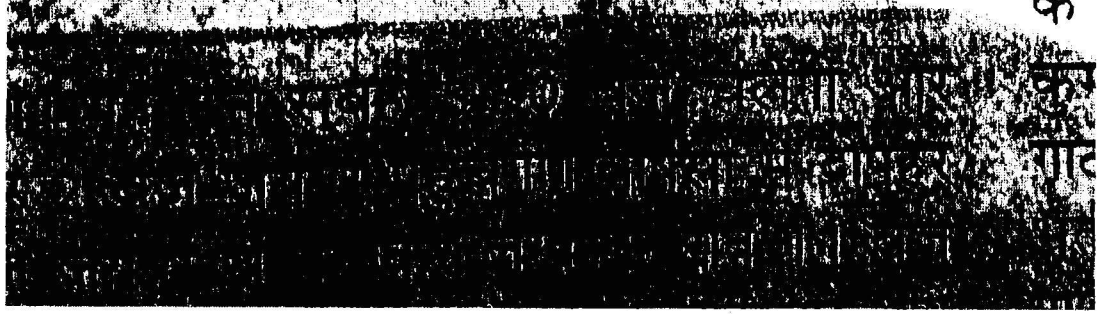
- प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में निर्मित व्यावसायिक दुकानों, हॉल व स्टोर को अब ई-नीलामी के बजाए पहले आओ-पहले पाओ योजना के तहत बेचा जाएगा।

- नंदाखेड़ा तुलसी कॉम्प्लेक्स पर काबिज 42 अध्यासियों को विस्थापन नीति के तहत प्रधानमंत्री आवास दिया जाएगा।

■ रायबरेली रोड पर प्राधिकरण एवं मेसर्स यूनीटेक लिमिटेड के बीच 1988 में हुए अनुबंध को निरस्त कर दिया गया है। जिससे अब वहां पर बसे मकानों की रजिस्ट्री की जा सकेगी।

गी वंदे भारत एक्सप्रेस

द्विदिवसीय रेलवे ने बोर्ड को चार रूट के लिए भेजे प्रस्ताव



ती
हो
च

सं
ल
रा
घ
नि
गो
गई
पुत्र
के
कु
गा

ITEM NO.301

COURT NO.7

SECTION XVII-A

S U P R E M E C O U R T O F I N D I A
R E C O R D O F P R O C E E D I N G S

Civil Appeal No(s).10856/2016

BHUPINDER SINGH

Appellant(s)

VERSUS

UNITECH LTD.

Respondent(s)

- IA No. 163215/2019 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
- IA No. 126833/2019 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
- IA No. 179388/2019 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
- IA No. 118418/2019 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
- IA No. 131930/2019 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
- IA No. 167501/2019 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
- IA No. 127532/2019 - CLARIFICATION/DIRECTION
- IA No. 143332/2019 - CLARIFICATION/DIRECTION
- IA No. 168590/2019 - CLARIFICATION/DIRECTION
- IA No. 117566/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 127529/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 116589/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 116576/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 122309/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 142769/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 118517/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 134346/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 118412/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 117154/2019 - INTERVENTION/IMPLEADMENT
- IA No. 153933/2019 - INTERVENTION/IMPLEADMENT
- IA No. 126831/2019 - INTERVENTION/IMPLEADMENT
- IA No. 143330/2019 - INTERVENTION/IMPLEADMENT
- IA No. 168586/2019 - INTERVENTION/IMPLEADMENT
- IA No. 131928/2019 - INTERVENTION/IMPLEADMENT)

WITH

- SLP(C) No. 9572/2007 (XI)
- (IA No. 162939/2019 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
- IA No. 35051/2019 - CLARIFICATION/DIRECTION
- IA No. 12/2013 - EXEMPTION FROM FILING O.T.
- IA No. 118081/2019 - INTERVENTION APPLICATION
- IA No. 11/2013 - PERMISSION TO FILE ANNEXURES
- IA No. 10/2013 - PERMISSION TO FILE ANNEXURES
- IA No. 9/2011 - PERMISSION TO FILE ANNEXURES
- IA No. 13/2016 - PERMISSION TO FILE ANNEXURES)

Digitized by
SANJAY MAHA
Date: 20.01.24
15:52:49 IST
Reason

C.A. No. 11108/2016 (XVII-A)

IA No. 2/2016 - APP FOR PERMISSION TO FILE ADDITIONAL DOCUMENTS

SLP(C) No. 30270/2018 (XVII-A)

Diary No(s). 40477/2018 (XVII-A)

IA No. 168356/2018 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
IA No. 168354/2018 - CONDONATION OF DELAY IN FILING
IA No. 168355/2018 - EXEMPTION FROM FILING C/C OF THE IMPUGNED JUDGMENT)

W.P.(C) No. 51/2019 (X)

IA No. 8597/2019 - CLARIFICATION/DIRECTION)

Diary No(s). 1380/2019 (XVII-A)

IA No. 14639/2019 - CONDONATION OF DELAY IN FILING
IA No. 14640/2019 - EXEMPTION FROM FILING C/C OF THE IMPUGNED JUDGMENT)

Diary No(s). 4454/2019 (XVII-A)

IA No. 30656/2019 - CONDONATION OF DELAY IN FILING
IA No. 30657/2019 - EXEMPTION FROM FILING C/C OF THE IMPUGNED JUDGMENT)

C.A. No. 3236/2019 (XVII-A)

C.A. No. 3269/2019 (XVII-A)

IA No. 51514/2019 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS)

C.A. No. 3935/2019 (XVII-A)
(FOR ADMISSION and IA No.63737/2019-CLARIFICATION/DIRECTION)

Diary No(s). 13860/2019 (XVII-A)

IA No. 68265/2019 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
IA No. 68264/2019 - CONDONATION OF DELAY IN FILING APPEAL)

Diary No(s). 13969/2019 (XVII-A)
(FOR ADMISSION and I.R. and IA No.71090/2019-CONDONATION OF DELAY IN FILING)

C.A. No. 5177/2019 (XVII-A)

C.A. No. 5190/2019 (XVII-A)
(FOR ADMISSION)

C.A. No. 5912/2019 (XVII-A)
(FOR ADMISSION)

Date : 20-01-2020 These matters were called on for hearing today.

Mr. Sriram P, Adv.

Mr. R.N. Venjrani, Sr. Adv.
Mr. Hitesh Kumar Sharma, Adv.
Mr. S.K. Rajora, Adv.
Ms. Sandhya Sharma, Adv.

Mr. Ashutosh Srivastava, In-person

Mr. P.S. Narasimha, Sr. Adv.
Ms. Babita Yadav, Adv.
Ms. Swarupama Chaturvedi, Adv.
Mr. Ashutosh Mohan, Adv.
Mr. Aman Jha, Adv.
Ms. Aparna Trivedi, Adv.
Mr. Mukesh Kumar, Adv.

Mr. Rituraj Biswas, Adv.
Mr. Rituraj Choudhary, Adv.

UPON hearing the counsel the Court made the following
O R D E R

Proposal of the Union government

In pursuance of the order of this Court dated 18 December 2019, Mr K K Venugopal, learned Attorney General for India, has submitted a note on behalf of the Union government. The Union government had previously approached the National Company Law Tribunal in December 2017 to remove the existing management of Unitech Limited and to appoint ten nominee directors. In pursuance of the suggestions contained in the previous order, the Union government has indicated that it is prepared to revisit the proposal and to appoint nominee directors to take over the management of Unitech Limited, subject to the following stipulations:

"(i) That the Government will not infuse any funds for the completion of pending projects;

(ii) That this Hon'ble Court, to ensure a period of calm, will direct a moratorium for 12 months;

(iii) That this Hon'ble Court may appoint a retired Judge of the Supreme Court for supervising the resolution framework finalized by the proposed Board of Directors;

(iv) That this Hon'ble Court may allow the proposed Board of Directors to appoint key managerial persons (KMPs, on need based), professionals (legal, insolvency, financial advisors, real estate professionals, etc.) for assisting the Government appointed Board and payment of requisite professional fees including the legal fees thereof from the Company's account;

(v) That this Hon'ble Court may direct the promoters and the present management of the company to co-operate with the proposed Board of Directors;

(vi) That this Hon'ble Court may direct the Forensic Auditor, Asset Reconstruction Companies/Banks/ Financial Institutions/ State Government(s) and all the regulators to extend co-operation to the proposed Board of Directors;

(vii) That this Hon'ble Court may issue directions to restrain the promoters from alienating, mortgaging, creating charge or lien or interest in the movable and immovable properties owned by them;

(viii) That this Hon'ble Court may place, under the control of the proposed Board of Directors, all the projects carried out by the Asset Reconstruction Companies or independent parties, and the services of the Committee headed by Justice Dhingra may be put at rest;

(ix) That this Hon'ble Court may confer immunity for the proposed Directors in respect of the numerous litigations pending all over India in relation to the Company and its promoters, management, etc.;

(x) That this Hon'ble Court may permit the proposed Board of Directors to raise funds due from the home buyers, and to sell the unsold inventory of stock and the unclaimed inventory available for re-selling. Further, the proposed Board be allowed to monetize the unencumbered assets of the Company for completion of housing units. In addition, this Hon'ble Court may release, to the proposed Board of Directors, funds lying with this Hon'ble Court pertaining to the Company or its management;

(xi) That this Hon'ble Court recognizes and directs that without prejudice to any order, the Government has the right to refer the Company to liquidation or IBC like resolution outside the framework of IBC, in case the assigned takeover is not viable in the absence of requisite resources."

In response to the proposal which has been submitted before the Court on behalf of the Union government, the *amicus curiae* has submitted a status report dated 18 January 2020 containing some suggestions. The *amicus curiae* submitted that:

- (i) The Union government has created a stressed assets fund for real estate projects and hence the Ministry of Corporate Affairs should consult the Ministry of Finance to explore the possibility of releasing funds in the interests of the home buyers of Unitech Limited;

- (ii) The resolution framework should be submitted to this Court by the newly constituted board within a time schedule fixed by the Court;
- (iii) Justice S N Dhingra may also be a part of the Committee since he has considerable experience in regard to the sale of properties of Unitech Limited and construction of fresh buildings which has resulted in the possession of 514 units being handed over to the purchaser;
- (iv) The forensic auditors M/s Grant Thornton have expressed their willingness to support the new management on issues pertaining to the completion of projects, assets monetization, management of shareholders' interface and regulatory compliance, as a supervisory management agency;
- (v) The raising of funds from home buyers should be only when they fall due under the builder - buyer agreements or allotment letters;
- (vi) The newly constituted Board should also be permitted to monetize encumbered assets if feasible;
- (vii) At the present stage, the funds deposited in the Registry of this Court should not be released until a resolution framework plan has been finalized by the Board and is placed before this Court;
- (viii) Any action in future for liquidation or for a resolution outside the framework of the Insolvency and Bankruptcy Code should be only undertaken with the approval of this Court; and
- (ix) The newly constituted board should consider project viability and based on it, a decision may be taken on which projects should be constructed and where refunds to home buyers should be made.

We have also heard representations on behalf of the home buyers, asset reconstruction companies and the management of the Unitech Limited.

Mr Kapil Sibal, learned senior counsel appearing on behalf of the management of Unitech Limited, has submitted that

- (i) Unitech Limited has valid explanations to the observations contained in the report of the forensic auditors;
- (ii) In the event that any action is initiated in pursuance of the report of the forensic auditors by any investigation agency, the erstwhile management should be permitted to place its explanation on record; and
- (iii) The erstwhile management is willing to tender its explanation at some stage before this Court.

Mr Sibal also prefaced his submissions by contending that the data which has been disclosed in the report of the forensic auditors, as recorded in the previous order, would indicate that the assets of the company exceed the liabilities in value. It was also urged that it would be appropriate if a nominee (Mr Ramesh Chandra) of the erstwhile management is permitted to sit on the Board of Directors, together with an accountant, in order to facilitate cooperation being rendered to the new Board of Directors.

We are of the view that it would not be appropriate to

induct any nominee of the erstwhile management on the Board of Directors of Unitech Limited. The purpose of having an independent and professional Board of Directors to manage the company is precisely to obviate the serious problems which have arisen in the business of the company resulting *prima facie* from the misconduct of the earlier management. Inducting a representative of the erstwhile management will not facilitate the purpose of ensuring that the real estate projects are completed at an early date to fulfill the commitments to the home buyers.

We are of the view that the proposal which has been submitted on behalf of the Union government for the appointment of nominee directors on the Board of Unitech Limited must be accepted, having regard to the background which is set out in the previous order of this Court. The concern, which has weighed with the Court is the need to protect the interests of home buyers and to ensure that the monies which they have invested over long years results in their being placed in possession of the premises which are agreed to be sold to them in the foreseeable future.

The Union government has submitted that it would not be in a position to infuse funds for the completion of the pending projects. The learned Attorney General has submitted that though a Stressed Assets Fund has been set up by the Union government, the policy of the government

is not to make any funds available for matters where litigation is pending. We are not dilating on this aspect at this stage. The issue can be taken up at the appropriate stage.

At this stage, it would be appropriate if the Board of Directors constituted by the Union government submits to this Court a report within a period of two months suggesting the resolution framework.

We issue the following directions:

(i) The existing Board of Directors of Unitech Limited is superseded with immediate effect in order to facilitate the taking over of management by the new Board of Directors constituted in terms of the proposal submitted by the Union government;

(ii) The Union government has proposed that the Board of Directors shall consist of seven persons, whose names have been suggested in the proposal, namely,

(a) Shri Yudvir Singh Malik (retd.), IAS, Haryana cadre (Chairman & Managing Director);

(b) Shri Anoop Kumar Mittal;

(c) Ms Renu Sud Karnad;

(d) Shri Jitu Virwani;

(e) Shri Niranjana Hiranandani;

(f) Dr Girish Kumar Ahuja; and

(g) Shri B Sriram.

We permit the Union government to notify the constitution of the Board of Directors as proposed, subject to the addition of the name indicated in (iii) below;

(iii) In addition to the names which have been proposed by the Union government for the Board of Directors, we direct the induction of Mr Prabhakar Singh, Director General of the CPWD, who is due to attain the age of superannuation at the end of January 2020, as a member of the Board of Directors with effect from 1 February 2020;

(iv) All concerned including the erstwhile management of Unitech Limited shall cooperate with the newly constituted Board. The Board shall be at liberty to devise appropriate modalities for securing full disclosure of information from the erstwhile management;

(v) We request the newly constituted Board of Directors to prepare a resolution framework within a period of two months from today and to submit it to this Court;

(vi) In terms of the proposal which has been submitted by the Union government, this Court will pass

orders for appointing a former Judge of this Court for supervising the resolution framework immediately after it is submitted before this Court;

(vii) Pending further orders of this Court, there shall be a moratorium against the institution of proceedings against Unitech Limited and its subsidiaries. The moratorium shall also extend to existing proceedings against the company as well as the enforcement of orders that may have been passed against the company;

(viii) The moratorium which has been imposed by this Court in clause (vii) above shall not impede, affect or restrain any existing investigation or prosecution or any investigation or prosecution which may hereafter be initiated against the erstwhile management or officers of Unitech Limited for acts involving a criminal wrongdoing. This order shall not be construed as any restraint on the investigative process of any agency;

(ix) The erstwhile management of Unitech Limited, when it is called upon to respond to any requisition of an investigating agency based on the Report of the forensic auditors M/s Grant Thornton would explain and clarify its position;

(x) The order of moratorium shall not foreclose the statutory entitlement of the EPFO to enforce the claims for the payment of EPF and other related statutory dues

in accordance with law against the erstwhile management;

(xi) The implementation of existing projects under the auspices of the Justice Dhingra Committee will continue pending further orders. Further directions to facilitate these projects being brought under the control of the newly constituted Board of Directors shall be issued by this Court after the resolution framework is submitted;

(xii) The newly constituted Board of Directors would be at liberty to take a comprehensive view of all pending and other projects and to make such proposals as would appear to them to be proper;

(xiii) We have not interdicted the implementation of any project by the asset reconstruction companies, at this stage.

(xiv) The proposal submitted by the Union government is, hence, accepted.

Besides the directions issued above in regard to the moratorium, we accept the specific requests contained in clauses (iv), (v), (vi), (vii), (ix) and (x) of the proposal of the Union government and issue directions in the terms as sought.

Status Report of Amicus Curiae dated 18 January 2020

Fees of M/s Grant Thornton

Payment of the invoice dated 19 December 2019 of the Forensic Auditors M/s Grant Thornton is approved. The Registry shall disburse from the accrued interest an amount sufficient to cover the invoice by a demand draft drawn in the name of Grant Thornton India LLP.

Cancellation of Lease by NOIDA

On 18 December 2019, it was brought to the notice of this Court that NOIDA has cancelled the lease which was granted to Unitech in Sector 113, Noida. This has resulted in jeopardizing the rights of 1625 home buyers.

We have heard learned counsel appearing on behalf of NOIDA, who submits that NOIDA was unaware of the number of home buyers whose interests were involved in this particular project.

We consider this explanation of NOIDA to be unacceptable. When the Court was seized of the proceedings pertaining to Unitech Limited, we would have expected that NOIDA seeks the permission of this Court to initiate coercive action against the Unitech Limited. The assets of Unitech Limited, including its leasehold interests, constitute a valuable security for ensuring that they are monetized with a view to fulfill the

commitments to the home buyers.

We, hence, direct NOIDA to forthwith restore the lease of the land in favour of Unitech Limited in respect of the site in Sector 113, Noida.

This would be without prejudice to such rights and contentions that NOIDA may wish to urge before this Court in the present proceedings in regard to its outstanding dues.

Delhi Development Authority

The *amicus curiae* has placed on record a termination notice dated 27 September 2019 by the Delhi Development Authority in respect of an amusement park cum retail space located at Rohini, New Delhi.

Issue notice to the Delhi Development Authority, returnable in three weeks.

DDA is directed to file its response.

The *amicus curiae* shall serve a copy of the status report on DDA.

Refund of Fixed Deposit Holders

In terms of the previous orders passed by this Court, the process of disbursing the claims of fixed deposit holders who are senior citizens, aged 60 years and above, is directed to proceed.

Home buyers of the project 'Vistas'

Home buyers of the project 'Vistas' in Sector 17, Gurgaon, who seek to convert their options from refund to possession are permitted to do so. In order to facilitate this, the home buyers shall register their options for seeking possession instead of refund with the *amicus curiae*. However, the home buyers shall be informed that those among them who seek to alter their option to seek possession will be required to deposit in this court the monies which are payable against the offer of possession. These home buyers will be required to pay the balance payable on account of their allotted units at the time when the offer of possession is made. Those among the home buyers who have already received refunds but now seek possession shall be required to deposit the refunds in the Registry of this Court, together with interest at 9% per annum payable with effect from the date of disbursement until the date of deposit in the Registry of this Court. The *amicus curiae* shall prepare a list of such home buyers and share it with the Registry to facilitate the process.

Ex-employees

The *amicus curiae* states that pursuant to the web portal being opened to receive fresh claims of the employees, 257 employees have registered their claims.

The amount which has been claimed by the employees (as per the web portal) is stated to be Rs 27.94 crores, whereas according to the Unitech Limited, the amount is Rs 23.74 crores. This yields a difference of Rs 4.20 crores. At this stage, we authorise the *amicus curiae* to commence the process of making *pro rata* disbursements on account of outstanding (i) salary; (ii) gratuity; (iii) pension; (iv) provident fund; and (v) superannuation payments.

An amount of Rs 15 crore from the amount which is lying with the Registry is earmarked for disbursement on a *pro rata* basis to the ex-employees, as indicated above. The above payment will cover those of the 257 employees who have registered on the portal.

Bangalore land sale

From the report of the *amicus curiae*, it has emerged that M/s Devas Global LLP has defaulted in making a payment of Rs 52 crores which was due and payable as on January 2019.

We have heard Mr Vikram Hegde, learned counsel appearing on behalf of M/s Devas Global LLP.

In order to obviate the forfeiture of the entire amount, we grant one opportunity to M/s Devas Global LLP to deposit the balance amount of Rs 52 crores

representing the share of Unitech Limited, together with interest at the rate of 12% per annum, within a period of four weeks from today. Until then, M/s Devas Global LLP is restrained from creating any third party rights on the land which has already been registered from Unitech and two acres of access land from Mr Naresh Kumar Kempanna.

Chennai land sale

In respect of the land in Sriperumbudur, the MOU entered into by Unitech Limited with Priadarshini Foundations Pvt Ltd for the purchase of 380.38 acres of land at the rate of Rs 81 lakhs per acre is, according to the report of the *amicus curiae*, approved by the orders passed by this Court on 19 November 2018, 30 November 2018 and 7 December 2018.

As on date, according to the report of the *amicus curiae*, Rs 60 crores has been deposited in the Registry and an amount of Rs 85 crores is overdue as of 31 October 2019. An amount of Rs 15 crores was paid by three cheques which have been dishonoured on presentation.

We direct the purchaser, Priadarshini Foundations Pvt Ltd, to deposit the balance overdue as of date, inclusive of the overdue amount of Rs 85 crores as of 31 October 2019, within a period of four weeks from today in two equal tranches, the first of which shall be payable on or before the end of February 2020 and the second, on or

before 31 March 2020, together with interest at the rate of 12% per annum. The payments to be made shall be inclusive of the further deposits which fall due as per the schedule prescribed in the MOU.

Mr Rajiv Dutta, learned senior counsel, submits that the payments have fallen overdue because there were certain difficulties in the transfer of land from the affiliates of M/s Unitech Limited to the purchaser.

The *amicus curiae* has submitted before the Court that the modalities for the transfer of land would be duly completed and is being looked into by Justice Dhingra Committee.

Sale of Unitech Power Transmission Limited to Sterling and Wilson Pvt Ltd

The report of the *amicus curiae* indicates that M/s Sterling and Wilson Pvt Ltd has been seeking repeated extensions for making payments despite their initial commitment to make the payments by 8 October 2019.

The Registry shall issue notice to M/s Sterling and Wilson Pvt Ltd. The address for service shall be provided by the *amicus curiae*, within the course of the week. Notice shall be returnable in three weeks.

IA Nos 31375-376 of 2019 filed by JLL Properties Consultants India Private Limited

By its report dated 4 September 2019 [Annexure 5 of the report submitted by the *amicus curiae*], Justice Dhingra Committee has recommended the payment of an amount of Rs 58,42,500/- to M/s JLL Properties Consultants India Private Ltd on account of transaction advisory services for a property at Kolkata. The recommendations of the Committee are approved.

The Registry shall disburse an amount of Rs 58,42,500 by way of a demand draft drawn in favour of JLL Properties Consultants India Private Ltd.

IA Nos 31375-376 of 2019 shall stand disposed of.

The office report dated 18 January 2020 indicates that the four FDRs are maturing on different dates. The Registry is directed to reinvest the monies for a period of one year in a nationalized bank which offers better rates of interest.

List the matters on 10 February 2020 at 2 pm.

On the next date of hearing, the Court would proceed in the following order:

- (i) SLP (C) No 9572 of 2007 (Noida matter);
- (ii) Pending IAs.

(SANJAY KUMAR-I)
AR-CUM-PS

(SAROJ KUMARI GAUR)
COURT MASTER

ITEM NO.301

COURT NO.4

SECTION XVII-A

S U P R E M E C O U R T O F I N D I A
R E C O R D O F P R O C E E D I N G S

Civil Appeal No(s).10856/2016

BHUPINDER SINGH

Appellant(s)

VERSUS

UNITECH LTD.

Respondent(s)

(Only IA Nos. 118046 of 2018 and 57578 of 2022 in SLP(Cr1)Nos. 5978-79/2017 and IA Nos. 97388 of 2020, 47795 of 2021, 80954 of 2020, 80947 of 2020, 50704 of 2021, 50706 of 2021, 79304 of 2020, 5463 of 2021, 100828 of 2019, 70286 of 2020, 50683 of 2021 and 81090 of 2020 in Civil Appeal No. 10856 of 2016 are to be listed

IA No. 50683/2021 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
IA No. 97388/2020 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
IA No. 80954/2020 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
IA No. 50706/2021 - APPROPRIATE ORDERS/DIRECTIONS
IA No. 70286/2020 - CLARIFICATION/DIRECTION
IA No. 79304/2020 - INTERVENTION APPLICATION
IA No. 81090/2020 - INTERVENTION APPLICATION
IA No. 50704/2021 - INTERVENTION/IMPLEADMENT
IA No. 100828/2019 - INTERVENTION/IMPLEADMENT
IA No. 47795/2021 - INTERVENTION/IMPLEADMENT
IA No. 80947/2020 - INTERVENTION/IMPLEADMENT
IA No. 5463/2021 - PERMISSION TO PLACE ADDITIONAL FACTS AND GROUNDS)

WITH

SLP(Cr1) No. 5978-5979/2017 (II-C)
(IA No. 57578/2022 - CLARIFICATION/DIRECTION
IA No. 118046/2018 - CLARIFICATION/DIRECTION)

These matters were called on for hearing today.

CORAM :

HON'BLE DR. JUSTICE D.Y. CHANDRACHUD
HON'BLE MR. JUSTICE M.R. SHAH

Mr. Pawanshree Agrawal, AOR (A.C.)
Mr. Varun K. Chopra, Adv.

Appellant(s)

Mr. Deepak Goel, AOR

Mr. Siddhartha Dave, Sr. Adv.
Mr. Vishal Gosain, Adv.
Mr. Anuroop Chakravarti, Adv.

Ms. Ranjeeta Rohatgi, AOR
 Ms. Samten Doma, Adv.
 Ms. Aarushi Singh, Adv.
 Ms. Neeha Nagpal, Adv.
 Ms. Tarannum Cheema, Adv.
 Mr. Adit S. Pujari, Adv.
 Mr. Maitreya Subramaniam, Adv.

Mr. N. Venkataraman, ASG
 Ms. Anubha Agrawal, AOR

Mr. Ilin Saraswat, Adv.
 Ms. Ilma Saifi, Adv.
 Ms. Rohini Wagh, Adv.
 Ms. Tusharika Sharma, Adv.
 Mr. M. M. Kashyap, AOR

Mr. Pushpraj Singh, Adv.
 Gp. Capt. Karan Singh Bhati, AOR

For Respondent(s)

Ms. Madhavi Divan, ASG
 Mr. K.M. Nataraj, ASG
 Ms. Suhashini Sen, Adv.
 Ms. Shraddha Deshmukh, Adv.
 Mr. M.K. Maroria, AOR
 Ms. Chinmayee Chandra, Adv.
 Mr. Siddhant Kohli, Adv.
 Mr. Rajan Kr Chourasia, Adv.
 Mr. Prashant Singh B, Adv.
 Mr. Amrish Kumar, AOR
 Mr. Ayush Puri, Adv.
 Ms. Ruchi Kohli, Adv.
 Ms. Niddhi Khanna, Adv.
 Ms. Praveena Gautam, Adv.
 Mr. Shekhar Vyas, Adv.
 Mr. Santosh Kumar, Adv.
 Mr. Sughosh Subramaniam, Adv.
 Mr. Subramanyan S., Adv.
 Mr. Ankur Talwar, Adv.
 Ms. Vaishali Verma, Adv.
 Mr. Raj Bahadur Yadav, AOR
 Mr. Arvind Kumar Sharma, AOR
 Mr. T.A. Khan, Adv.
 Mr. Anish Kr. Gupta, Adv.
 Mr. Adit Khorana, Adv.
 Mr. Digvijay Dam, Adv.
 Mr. G.S. Makkar, AOR
 Ms. Deepti S. Rane, Adv.
 Mr. Hitesh Kumar Sharma, Adv.
 Mr. S.K. Rajora, Adv.
 Mr. Akhileshwar Jha, Adv.
 Mr. Vivek Sharma, Adv.

Ms. Kavita S., Adv.
 Mrs. Suhasini Sen, Adv.
 Mr. Subhash S. Kadam, Adv.

Ms. Misha Rohatgi, AOR

Mr. Vikramjit Banerji, Sr. Adv.
 Ms. Adity Gupta, Adv.
 Ms. Jasmine Damkewala, AOR
 Ms. Vaishali Sharma, Adv.
 Mr. Dinesh Chander Trehan, Adv.

Mr. Divyesh Pratap Singh, AOR

Mr. Nikhil Nayyar, Sr. Adv.
 Ms. Pritha Srikumar Iyer, AOR
 Mr. Naveen Hegde, Adv.
 Ms. Mansi Binjrajka, Adv.

Mr. Anil Grover, Sr. AAG
 Ms. Noopur Singhal, Adv.
 Mr. Rahul Khurana, Adv.
 Mr. Satish Kumar, Adv.
 Mr. Sanjay Kumar Visen, AOR
 Ms. Ritu Rastogi, Adv.
 Mr. Suresh Kumar Bhan, Adv.

Mr. Brijesh Kumar Tamber, AOR
 Mr. Nitin Kaushik, Adv.
 Mr. Yashu Rustagi, Adv.
 Mr. Sahas Bhasin, Adv.
 Mr. Bindu Das, Adv.

Mr. Vipin Jain, Adv.
 Mr. Shwetabh Sinha, Adv.
 Mr. Ujjal Banerjee, AOR
 Mr. Akash Khurana, Adv.

Mr. Ankur S Kulkarni, AOR

Mr. M.L. Lahoty, Adv.
 Mr. Paban K. Sharma, Adv.
 Mr. Anchit Sripat, Adv.
 Mr. Pranab Kumar Nayak, Adv.
 Mr. Himanshu Shekhar, Adv.

Mr. Ravindra Kumar, Sr. Adv.
 Mr. Binay Kumar Das, AOR
 Ms. Priyanka Das, Adv.
 Ms. Neha Das, Adv.

Mr. Rahul Chitnis, Adv.

Mr. Sachin Patil, AOR
Mr. Aaditya A Pande, Adv.
Mr. Geo Joseph, Adv.
Ms. Shwetal Shepal, Adv.

Ms. Vibha Datta Makhija, Sr. Adv.
Mr. Shariq Ahmed, Adv.
Mr. Tariq Ahmed, Adv.
Mr. Sunil Kumar Verma, AOR

Ms. Pallavi Tayal, AOR

Mr. Nimit Mathur, Adv.
Mr. Amit Shrivastava, Adv.

Ms. Neha Gupta, Adv.

Mr. Vikramjit Banerjee, ASG
Mr. Sidhartha Barua, Adv.
Mr. Praful Jindal, Adv.
Ms. Jasmine Damkewala, AOR

Mr. Pradeep Chindra, Adv.
Mr. Raajan Chawla, AOR

Ms. Aarthi Rajan, AOR

Mr. Ravi Prakash Mehrotra, Sr. Adv.
Mr. Apoorv Srivastava, Adv.
Mr. Kaushik Chaudhary, Adv.
Mr. Abhay Anand Jena, AOR

Mr. Rajesh Kumar Gautam, AOR.
Mr. Anant Gautam Adv.
Mr. Nipun Sharma, Adv.
Mr. Sachin Singh, Adv.
Mr. Vidur Ahluwalia, Adv.

Mr. Sanveer Mehlwal, Adv.
Ms. Geetanjali Mehlwal, Adv.
Ms. Kamakshi S. Mehlwal, AOR

Mr. Sanjeev Sen, Sr Adv.
Mr. Salim A. Inamdar, Adv.
Mr. Modassir H. Khan, Adv.
Mr. Abhishek Thakral, Adv.
Ms. Astha Tyagi, AOR

Mr. Vivek Kumar, Adv.
Mr. Rajiv Mehta, AOR

Mr. Chitranshul A. Sinha, Adv.
Mr. Jaskaran Singh Bhatia, Adv.

Mr. Aditya Vijay Kumar, Adv.
M/s Dua Associates, AOR

Mr. S. Udaya Kumar Sagar, Adv.
Ms. Sweena Nair, Adv.
Mr. P. Mohith Rao, Adv.

Mr. Ashwani Kumar, Adv.
Ms. Kumu Nijawan, Adv.
Mr. Akshay Dhatwalia, Adv.
Mr. Ravinder Nain, Adv.

Dr. Sumant Bharadwaj, Adv.
Mr. Vedant Bharadwaj, Adv.
Mr. Mridula Ray Bharadwaj, Adv.

Mr. Akshat Kumar, AOR
Mr. D.K. Rustagi, Adv.

Mr. Prashant Vaxish, Adv.
Ms. Manisha Ambwani, AOR

Mr. Siddharth Batra, Adv.
Ms. Shivani Chawla, Adv.
Mr. Chinmay Dubey, Adv.

Mr. Kumar Sudeep, Adv.
Mr. Somesh Chandra Jha, AOR

Mr. P.R. Ramasesh, Adv.
Mr. Sanuj Das, Adv.
Mr. Ankolekar Gurudatta, AOR
Mr. N.M Teerthegowda, Adv
Mr. Tomy Chacko Adv.

Mr. Omprakash Parihar, AOR
Mr. Abhijeet Shah, Adv.
Mr. Dushyant Tiwari, Adv.
Mr. Shailendra Kumar, Adv.

Ms. Garima Prashad, Sr. Adv.
Mr. Nishit Agrawal, AOR
Ms. Kanishka Mittal, Adv.

Dr. Harish Uppal, Adv.
Mr. Tishwar Prasad, Adv.
Mr. Naresh Aditya Madhav, Adv.
Mr. Vikas Mehta, AOR
Ms. Bhaskar Nayak, Adv.

Mr. Sudhir Mahajan, Adv.
Mr. Ajit Kumae Ekka, AOR

Mr. Vikram Hegde Adv.
Mr. Chitwan Sharma, Adv.
Ms. Hima Lawrence, AOR

Mr. D S Chauhan, AOR
Ms. Ruchi Singh, Adv.
Mr. Prashant Kumar, Adv.

Mr. R.K. Pandey, Adv.
Mr. Naveen Chauhan, Adv.
Mr. Atul Sharma, AOR

Ms. Priyanjali Singh, Adv.

Mr. Sanjay Bhati, Adv.
Mr. Rabin Majumdar, AOR

Mr. Anand Sukumar, Adv.
Mr. S. Sukumaran, Adv.
Mr. Bhupesh Kumar Pathak, Adv.
Mrs. Meera Mathur, AOR

Mr. Kumar Dushyant Singh, AOR
Mr. Shakti Singh Dhakrey, Adv.

Mr. Gautam Narayan, ASC
Mr. Unmukt Gera, Adv.

Mr. Amit Agrawal, Adv.
Ms. Radhika Yadav, Adv.

Mr. Vineet Bhagat, AOR
Ms. Archana Midha, Adv.

UPON hearing the counsel the Court made the following
O R D E R

Re: Directors of the Board of Unitech

- 1 The Union Government has nominated eight directors to the Board of Unitech in public interest, with a view to facilitate the completion of construction and protection of the interests of home buyers.
- 2 In Action Taken Report III, a request was made to this Court to direct the Ministry

of Corporate Affairs¹ to grant a relaxation to the members of the Board appointed by the Union Government for the purpose of calculating the limit on the maximum number of directorships, which may be held by an individual in terms of Section 165 of the Companies Act 2013.

- 3 On 27 April 2022, SEBI as well as MCA were directed to look into the request and take a considered decision. MCA, by its email dated 7 June 2022, stated that an individual exemption cannot be granted to a particular company. As a result of this one member of the Board of Directors has expressed his desire to relinquish the directorship in view of the ceiling which is prescribed under Section 165 of the Companies Act.
- 2 The Union Government has appointed an eight-member Board to carry on the management of the affairs of the Unitech in order to subserve the public interest in the completion of construction for protecting the interests of home buyers. In this backdrop, bearing in mind the public interest involved in the reconstitution of the Board by the Union Government, it would be necessary to direct that the members of the Board should be exempted from the application of the provisions of Section 165 of the Companies Act 2013 insofar as their position as directors on the Board of Unitech as well as its Committees is concerned. In other words, the members of the Board shall be governed by the provisions of Section 165 in respect of all other directorships which they hold, save and except for the directorship in the Government appointed Board of Directors of Unitech and its Committees. The Ministry of Corporate Affairs shall take immediate steps to implement these directions.
- 3 Ms Renu Sud Karnad, who was appointed as a member of the Board of Directors, tendered her resignation on 24 March 2022. The Ministry of Corporate Affairs

1 "MCA"

shall, in terms of the provisions of Section 149(1) of the Companies Act 2013, nominate a woman who shall be a director in the Government appointed Board of Directors of Unitech within a month. The nomination shall be placed before this Court for its approval.

Re: Issue of refund

- 4 On 27 April 2022 and 18 May 2022, this Court requested the *amicus curiae* to keep the web portal open to enable flat buyers and FD holders to upload information regarding their age profile and to upload scanned documents of relevant medical reports for the purpose of claiming refunds based on medical needs.
- 5 Pursuant to the liberty granted by the orders of this Court, information and documents have been uploaded on the web portal by home buyers and FD holders who seek refunds on the ground of medical exigencies.
- 6 Since a former Judge of this Court, Mr Abhay Manohar Sapre, has been requested by this Court to discharge several functions in relation to the affairs of the Unitech primarily with a view to bringing about transparency and objectivity, we request the learned Judge to take up the task of vetting and claim documents which have been submitted on the ground of medical exigencies. Justice Abhay Manohar Sapre is requested to submit a report at his reasonable convenience. The report may also be made available to this Court in tranches so that as and when cases are duly vetted and found to be genuine, they may be taken up by this Court after the submission of the report.

Re: Amicus Portal

- 7 The convenience note submitted by the Additional Solicitor General states that it

has come to the knowledge of the management of Unitech that certain Whatsapp messages are in circulation for providing update services to home buyers and FD holders against the payment of fees. One such Whatsapp message under the heading "Unitech Amicus" is placed on the record.

- 8 Mr Pawanshree Agrawal, *amicus curiae*, states that he has neither issued the Whatsapp message nor has he authorized any person to collect charges.
- 9 It becomes necessary to clarify in the interest of the home buyers and FD holders that neither this Court nor the Government appointed Board of Directors of Unitech has authorized any person to act as an intermediary to collect any charges from the home buyers or any other person for providing an update in regard to proceedings. The collection of any such charges is unauthorized and would amount to a serious act of professional misconduct and invite serious consequences under the law. Since the Board which has been appointed by the Union Government is in place and this Court has also appointed, in addition, Mr Justice Abhay Manohar Sapre, a former Judge of this Court in order to ensure transparency and objectivity in all transactions undertaken by the Board, it is necessary to clarify that all relevant updates shall be provided only on the web portal maintained by the present management of Unitech. Any home buyer, FD holder or employee, with a grievance, is at liberty to reach out to the management on the web portal. The web portal shall, henceforth, be maintained exclusively by the management of Unitech and, in consequence, any requirement of technical inputs or IT related services shall be availed of by the Management at its discretion.
- 10 Mr Aneesh Mittal shall clarify within a week that no authorization has been issued by the Court or by the present Board of Management to him to claim any charges from the home buyers.

- 11 The Registry is directed to issue a notice, returnable on 4 August 2022, to Mr. Aneesh Mittal to remain present on the next date of listing to explain the circumstances in which the alleged Whatsapp message has been circulated. He shall also clarify on affidavit the number of persons who were registered and the payment, if any, has been received by him.

Re: Approval of authorities of Haryana

- 12 The Board of Management of Unitech has submitted twenty five applications for renewal of licenses to the Department of Town and Country Planning, Haryana and an amount of Rs 26.2142 crores has been deposited towards renewal fees. The Department of Town and Country Planning, Haryana shall expedite the disposal of the applications and grant the renewals within a period of four weeks.
- 13 Simultaneously, other statutory renewals, revisions/release of zoning plans, building plans, layout plans shall be processed without insistence on upfront payment of outstanding dues within a period of four weeks of the date of receipt. The modalities for the payment of outstanding dues shall be worked out in consultation after hearing the Department of Town and Country Planning, Haryana in due course. Unitech shall pay the scrutiny fee, together with the applications.
- 14 Compounding fees which are payable because of the grant of possession without obtaining certificate by the erstwhile management and the Dhingra committee would be treated as outstanding dues. Hence, the completion certificate which had been applied earlier shall be processed, subject to the eventual determination of the modalities for the payment of the outstanding dues by this Court, after hearing the authorities of the State of Haryana.

List the following on 4 August 2022 at 3.30 pm:

- (i) IA No 57578 of 2022;
- (ii) Report submitted by Mr Justice Abhay Manohar Sapre
- (iii) Status Report of DG (Prisons);
- (iv) Action Taken Report III, IV & V
- (v) Issue of refund of the age group 65-75 years and above 75 years;
- (vi) IA No 100828 of 2019 and IA No 70286 of 2020 in Civil Appeal No 10856 of 2016;
- (vii) IA No 81090 of 2020 in Civil Appeal No 10856 of 2016;
- (viii) D.A. Kumar - IA Nos 97388 of 2020, 47795 of 2021 filed by Unitech and IA Nos 80954 of 2020 and 80947 of 2020 filed by D A Kumar;
- (ix) Carnoustie - IA Nos 50704 of 2021, 50706 of 2021 filed by Unitech and IA Nos 79304 of 2020, 5463 of 2021 filed by Carnoustie and IA No 118046 of 2018 in SLP (CrI) Nos 5978-5979 of 2017; and
- (x) IA No 50683 of 2021 in Civil Appeal No 10856 of 2016.
- (xi) IA Nos 77794 and 77795 and 77802 and 77813 of 2022

(SANJAY KUMAR-I)
DEPUTY REGISTRAR

(SAROJ KUMARI GAUR)
COURT MASTER



लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 185वीं बैठक दिनांक

05 अगस्त, 2025 का कार्यवृत्त

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 185वीं बैठक, बोर्ड अध्यक्ष डॉ० रोशन जैकब, आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई, जिसमें निम्नलिखित सदस्य/अधिकारी उपस्थित हुए:-

उपस्थिति:-

- | | |
|---------------------------|--|
| 01. श्री प्रथमेश कुमार | उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ। |
| 02. श्री कमलेश कुमार गोयल | अपर जिलाधिकारी (भू0अ0-प्रथम), प्रतिनिधि-जिलाधिकारी, लखनऊ। |
| 03. श्री विवेक कुमार सिंह | अपर निदेशक, कोषागार एवं पेंशन, प्रतिनिधि-अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, उ0प्र0 शासन। |
| 04. श्री अनिल कुमार मिश्र | मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग। |
| 05. श्री ललित कुमार | अपर नगर आयुक्त, प्रतिनिधि-नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ। |
| 06. श्री पी0के0 सिंह | अधीक्षण अभियन्ता, प्रतिनिधि-आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद। |
| 07. श्री अनिल कुमार | अधिकासी अभियन्ता, जल निगम प्रतिनिधि-प्रबन्ध निदेशक (नगरीय), उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ। |
| 08. श्रीमती कीर्ति साहू | अपर सांख्यिकीय अधिकारी, प्रतिनिधि-संयुक्त आयुक्त-उद्योग, लखनऊ मण्डल, लखनऊ। |
| 09. सुश्री नीलम गौतम | पर्यटक अधिकारी प्रतिनिधि-महानिदेशक, पर्यटन, लखनऊ। |
| 10. श्री पुष्कर शुक्ला | सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 11. श्री पी0एन0 सिंह | सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |

अन्य उपस्थिति:-

- | | |
|---------------------------------|--|
| 12. श्री विवेक श्रीवास्तव | सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 13. श्री सी0पी0 त्रिपाठी | अपर सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 14. श्री ज्ञानेन्द्र वर्मा | अपर सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 15. श्री एस0पी0 सिंह | संयुक्त सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 16. श्री दीपक सिंह | वित्त नियंत्रक, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 17. श्री के0के0 गौतम | मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 18. श्री सोम कमल सीताराम | संयुक्त सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 19. श्री संजीव कुमार | अधीक्षण अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 20. श्री विपिन कुमार शिवहरे | विहित प्राधिकारी, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 21. श्रीमती वन्दना पाण्डेय | विशेष कार्याधिकारी, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 22. श्री विराग करवरिया | डिप्टी कलेक्टर, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 23. श्री मनोज सागर | अधिकासी अभियन्ता, (वि/याँ) लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 24. श्री अजीत कुमार | अधिकासी अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 25. श्री माधवेश कुमार | उप सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |
| 26. श्री विनोद कुमार श्रीवास्तव | सहायक लेखाधिकारी, लखनऊ विकास प्राधिकरण। |

सर्वप्रथम उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ द्वारा अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड/आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ का औपचारिक स्वागत किया गया। तदुपरान्त बोर्ड बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ की गई। बोर्ड बैठक की विषय सूची में सम्मिलित विभिन्न विषयों/मदों पर निम्नवत् निर्णय लिया गया:-

मद सं०	विषय	निर्णय
185/1	लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 184वीं बैठक दिनांक 27.03.2025 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।	प्राधिकरण की 184वीं बैठक में प्रतिभाग करने वाले समस्त सदस्यों को कार्यवृत्त प्रेषित किया गया था, कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुयी। अतः सर्वसम्मति से कार्यवृत्त की पुष्टि की गई।
185/2	लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 184वीं बैठक दिनांक 27.03.2025 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	प्रस्तुत की गई अनुपालन आख्या का बोर्ड द्वारा अवलोकन किया गया।

(Handwritten mark)

		किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया तथा EOI आमंत्रित करने हेतु उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।
185/42	प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित नवीन योजनाओं के भूमि अधिग्रहण एवं विकास कार्यों तथा डिजिटाइजेशन, कम्प्यूटराइजेशन, नई ई.आर.पी. आदि का कार्य बजट प्राविधान किये जाने के सम्बन्ध में।	प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित नवीन योजनाओं के भूमि अधिग्रहण एवं विकास कार्यों तथा डिजिटाइजेशन, कम्प्यूटराइजेशन, नई ई.आर.पी. आदि के लिए बजट प्राविधान किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव पर सर्वसम्मति से अनुमोदन प्रदान किया गया।
185/43	लखनऊ विकास प्राधिकरण में दो सहायक लेखापरीक्षा/वरिष्ठ लेखापरीक्षक की मानदेय के आधार पर तैनाती के सम्बन्ध में।	सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
185/44	नन्दाखेड़ा तुलसी काम्पलेक्स लखनऊ पर निवास कर रहे निवासियों के विस्थापन के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार-विमर्श के अनुसार प्रस्तुत प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
185/45	प्राधिकरण के विभिन्न योजना में निर्मित कामर्शियल काम्पलेक्स में निर्मित दुकानें, योजनाओं में निर्मित हॉल, स्टोर आदि आलोकप्रिय घोषित करते हुए प्रथम आओ-प्रथम पाओ योजना के अन्तर्गत विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में।	प्राधिकरण बोर्ड को अवगत कराया गया कि प्रस्ताव में उल्लिखित शासनादेश दिनांक 04.11.1999 के क्रम में प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में दुकान, हॉल, स्टोर आदि की कुल संख्या-156 एवं आरक्षित मूल्य रू0-26.75 करोड़ हैं, जिनकी मांग कम होने के कारण विक्रय नहीं हो पा रही हैं। इन सम्पत्तियों को शासनादेश के अनुसार अलोकप्रिय घोषित करते हुए प्रथम आगत प्रथम प्रदत्त के सिद्धांत (First Come First Serve) पर विक्रय किया जाना उचित होगा। उपरोक्त के आलोक में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत उक्त प्रस्ताव सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
185/46	प्राधिकरण के सिण्डर्स डम्प योजना स्थित व्यवसायिक भूखण्ड संख्या- सी०पी० 1 से सी.पी.-2 के निकट भूमि आवंटन के सम्बन्ध में।	सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
185/47	मण्डी परिषद को आवंटित भूमि 40697.59 वर्गमीटर के स्थान पर बढ़े हुये क्षेत्रफल 5003 वर्गमीटर अतिरिक्त भूमि की संशोधित गणना के सम्बन्ध में।	प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
185/48	आवंटियों की समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुये रतन खण्ड योजना रायबरेली रोड पर प्राधिकरण एवं मैसर्स यूनीटेक लि० के मध्य हुए अनुबन्ध दिनांक 20.07.1988 को निरस्त किये जाने के सम्बन्ध में।	प्राधिकरण बोर्ड को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत योजना का विकासकर्ता मैसर्स यूनीटेक दिवालिया हो गया है, जिसके कारण इस योजना के आवंटियों की सम्पत्तियों के निस्तारण में समस्या आ रही है। प्रकरण मा० एन.सी.एल.टी. न्यायालय में चल रहा है, अतः आवंटियों को हो रही समस्याओं एवं मैसर्स यूनीटेक के दिवालिया होने के कारण फर्म के विरुद्ध एन.सी.एल.टी. न्यायालय में विवाद को दृष्टिगत प्राधिकरण एवं मैसर्स

		<p>यूनिटेक के मध्य किये गये अनुबन्ध दिनांक 20.07.1988 को निरस्त करते हुए विकासकर्ता को लाईसेन्स पर दी गई रिक्त भूमि/सम्पत्तियों के निस्तारण का अधिकार लखनऊ विकास प्राधिकरण को प्राप्त होगा तथा ले-आउट में परिवर्तन उनके द्वारा आवंटन के पश्चात् निष्पादित विक्रय विलेखों में परिवर्तन करने का अधिकार लखनऊ विकास प्राधिकरण में निहित होगा। उक्त प्राप्त अधिकारों से प्राधिकरण द्वारा आवंटियों की समस्याओं का निस्तारण किया जा सकेगा। उक्त के क्रम में प्राधिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य किये गये अनुबन्ध दिनांक 20.07.1988 को निरस्त करने एवं सम्पत्तियों के निस्तारण प्राधिकरण स्तर से किये जाने की अनुमति प्रदान किया जाना उचित होगा।</p> <p>उपरोक्त के आलोक में प्रस्तुत प्रस्ताव जनहित में होने के कारण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।</p>
185/49	<p>प्राधिकरण के एम.आई.जी./एच.आई.जी. भवनों में अवैध रूप से अध्यासित व्यक्तियों को वर्तमान मूल्य के आधार पर धनराशि लेकर नियमित किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>प्रस्तुत प्रस्ताव के सम्बन्ध में विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड द्वारा एम0आई0जी0/एच0आई0जी0 भवनों में अध्यासित व्यक्तियों के पक्ष में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों की नीति की भाँति एम0आई0जी0/एच0आई0जी0 भवनों में अवैध रूप से अध्यासित व्यक्तियों के पक्ष में निस्तारण/नियमितीकरण किये जाने से सम्बन्धित प्रस्ताव पर विस्तृत आख्या/रिपोर्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किये जाने के लिये समिति के गठन हेतु उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।</p>
185/50	<p>लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवंटित आश्रयहीन/ईडब्ल्यूएस भवनों के आवंटियों को विवाद एवं अपरिहार्य कारणों से आवंटित भवनों के स्थान पर अन्य योजनाओं में भवन समायोजित किये जाने पर समायोजन तिथि से ब्याज लिये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>प्रस्तुत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।</p>
185/51	<p>ट्रांसपोर्ट नगर योजना में पेट्रोल पम्प हेतु आवंटित/निबन्धित भूखण्ड का फायर स्टेशन हेतु आरक्षित भूमि पर किये गये समायोजन को निरस्त किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>प्रस्तुत प्रस्ताव के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि ट्रांसपोर्ट नगर योजना में आवंटी को मूल रूप में गोडाउन/एजेंसी का आवंटन किया गया था, जिस पर विवाद होने के कारण कालान्तर में पेट्रोल पम्प की भूमि में समायोजित किये जाने का आदेश उपाध्यक्ष स्तर से पारित किये गये, जो विधि-सम्मत नहीं थे। अतः पेट्रोल पम्प भूखण्ड के सम्बन्ध में किया गया समायोजन निरस्त करते हुए प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निम्न निर्देश दिये गये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31 मई, 2023 में लिये गये निर्णय के अनुसार उन्हें पहले आओ, पहले पाओ योजना में रिक्त फ्लैटों का ऑफर दिया जाय।

		2. यदि फ्लैट लेने पर सहमत न हो, तो उन्हें MCLR+1% की दर से धनराशि वापस कर दी जाय एवं सरेंडर डीड कराई जाय।
185/52	लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा समायोजन नीति के अन्तर्गत समायोजित भूखण्डों/फ्लैटों के विनिमय विलेख हेतु स्टैम्प शुल्क व अन्य शुल्क (कोर्ट फीस) प्राधिकरण द्वारा वहन किये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्तुत प्रस्ताव सर्वसम्मति से प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।
185/53	लखनऊ विकास प्राधिकरण क्षेत्र में सुव्यवस्थित विकास हेतु गठित पीएमसी सेल के सम्बन्ध में।	प्रस्तुत प्रस्ताव सर्वसम्मति से प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।
185/54	पी0आई0यू0/पी0एम0सी0 अन्तर्गत तैनात सेवानिवृत्त अधिकारियों का मानदेय बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्तुत प्रस्ताव सर्वसम्मति से प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया। यह भी निर्देश दिये गये कि कार्य की आवश्यकता के दृष्टिगत 01 अतिरिक्त से0नि0 राजस्व अधिकारी को रख लिया जाय।
185/55	कबीर नगर देवपुर पारा आवासीय योजना के अन्तर्गत निर्माणाधीन फ्लैटों Affordable 1BHK, 2BHK Housing को करते हुए विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्तुत प्रस्ताव सर्वसम्मति से बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया तथा निर्देश दिये गये कि इन भवनों के विक्रय के लिये शीघ्र कार्यवाही की जाय।
185/56	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बसन्तकुन्ज योजना में प्रधानमंत्री आवास योजना के पास 1000 वर्गमी0 भूमि को ई-आटो की चार्जिंग हेतु लखनऊ सिटी ट्रांसपोर्ट सर्विसेज लि0, केन्द्रीय नगर बस टर्मिनल चारबाग लखनऊ को 05 वर्ष हेतु टोकन मनी रु. 01/-प्रति वर्ष पर आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्तुत प्रस्ताव सर्वसम्मति से बोर्ड द्वारा जनहित में अनुमोदित किया गया।
185/57	लखनऊ शहर में ऐशबाग, बसंतकुंज योजना, गोमती नगर विराज खण्ड एवं गोमती नगर विस्तार, सेक्टर-4 में गुप हाउसिंग के निर्माण के सम्बन्ध में।	प्रस्तुत प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
185/58	जय प्रकाश नारायण अन्तर्राष्ट्रीय केन्द्र परियोजना हेतु गठित जे.पी.एन.आई.सी. सोसाइटी को भंग करते हुए उसको पूर्ण कराने, संचालन एवं रख-रखाव हेतु लखनऊ विकास प्राधिकरण को दिये जाने के सम्बन्ध में।	शासनादेश संख्या-60/2025/821/आठ-1-25/289 एल0डी0ए0/2004 टी0सी0 4 दिनांक 04 जुलाई 2025 के अनुपालन में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुमोदित किया गया तथा इसके सम्बन्ध में अग्रेतर समस्त कार्यवाही किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।
185/59	लखनऊ विकास प्राधिकरण में सृजित एवं संरक्षित पत्रावलियों को शासनादेश के क्रम में वीडिंग किए जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्तुत प्रस्ताव सर्वसम्मति से बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।
अध्यक्ष महोदया की अनुमति से अनुपूरक विषय		
अनु0वि0 185/01	लखनऊ शहर की यातायात व्यवस्था में सुधार एवं सुगम बनाने के दृष्टिकोण से तथा हरदोई व सीतापुर रोड को लखनऊ शहर के समतामूलक चौराहा शहीद पथ एवं किसान पथ को सीधी कनेक्टीविटी के	परियोजना की सार्वजनिक उपयोगिता के दृष्टिगत प्रस्तुत प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

	सम्बन्ध में गोमती नदी के दोनों तटबन्धों पर आईआईएम रोड से किसान पथ तक ग्रीन कॉरीडोर के निर्माण के सम्बन्ध में।	
अनु0वि0 185/02	मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नई शहरी प्रोत्साहन योजना के अन्तर्गत नये शहरों के समग्र एवं समुचित विकास हेतु नैमिष नगर आवासीय योजना के विस्तारित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले ग्राम-पश्चिम गांव, धोबैला, उमरभारी व दुग्गौर की भूमि अर्जन तथा सहमति के आधार पर क्रय एवं लैण्ड पूलिंग से भूमि जुटाव करते हुए आवासीय योजना विकसित किये जाने के सम्बन्ध में।	लखनऊ विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना विकसित किये जाने के दृष्टिगत प्रस्तुत प्रस्ताव बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।
अनु0वि0 185/03	अनन्त नगर आवासीय योजना (मोहान रोड) के संशोधित तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा जनहित में बोर्ड बैठक से पारित कराये जा रहे प्रस्तावों के सम्बन्ध में मा0 सदस्य श्री पी0एन0 सिंह एवं श्री पुष्कर शुक्ला एवं अन्य सभी सम्मानित सदस्यों द्वारा एकमत से सराहना की गई।

अन्त में उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 द्वारा धन्यवाद ज्ञापन के उपरान्त बैठक समाप्ति की घोषणा की गयी।


(विवेक श्रीवास्तव)

सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।


(प्रथमेश कुमार)

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

अनुमोदित


(डा0 राजन जैसवाल)

अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण
एवं आयुक्त, लखनऊ मण्डल,
लखनऊ।

प्रस्ताव संख्या:- 20

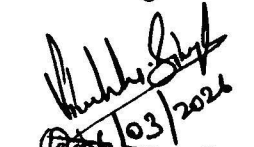
पृ.सं.-182


विषय:-उ0प्र0 शहरी पुनर्विकास नीति-2026 लागू किये जाने के सम्बन्ध में।

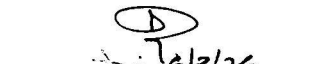
उ0प्र0 शहरी पुनर्विकास नीति-2026 शासन द्वारा पत्र संख्या-8-3-099/313/2024-आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, दिनांक 10.02.2026 द्वारा निर्गत की गई है, जिसमें प्रदेश में नगरीकरण का प्रसार तेजी से हो रहा है। रोजगार एवं अन्य कारणों से ग्रामीण जनसंख्या शहरी क्षेत्रों की ओर अकर्षित होने से शहरी क्षेत्र में निरंतर विस्तार हो रहा है। शहरी क्षेत्र के विस्तार के साथ-साथ शहरों के पूर्व विकसित क्षेत्रों में भवनों एवं निर्माण संरचनाओं का समय के साथ-साथ पुराना व जीर्ण-शीर्ण होना एक नैसर्गिक प्रक्रिया है, जिसके कारण ऐसे क्षेत्र शहरी छय का शिकार हो रहे हैं, जो दुविधा की स्थिति उत्तपन्न करती है। अर्थात् भूमि की वृहद् विकास 'पोटेन्शियल' होने के बावजूद ऐसी सम्पत्तियां 'अंडरयूटिलाइज्ड' पड़ी है, जोकि अयन्था शहरों के आर्थिक विकास में महत्वपूर्ण योगदान दे सकते हैं। पुरानी एवं जीर्ण-शीर्ण सम्पत्तियों में बढ़ते एवं खतरनाक एवं अस्वास्थ्यकारी पर्यावरण के कारण वहां के निवासियों और व्यवसायियों के जीवन पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है तथा ऐसे क्षेत्रों में दुर्घटनाओं की सम्भावना बढ़ जाती है। ऐसी स्थिति में जब भवनों की मरम्मत करना विकल्प न हो तब पुनर्विकास ही एकमात्र समाधान शेष रह जाता है।

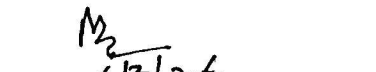
शहरों में हो रही वृद्धि को समायोजित करने हेतु आवास की प्रतिपूर्ति एवं अवस्थापना सुविधाओं का सुदृढीकरण/सम्बर्द्धन किये जाने, रिहायशी एवं कार्य करने की दशाओं में सुधार करने, अफोर्डेबल हाउसिंग के विकास बढ़ावा देने, नगरीय भूमि के इष्टतम उपयोग से नगरीय प्रसार को नियन्त्रित करने, भवनों की ऊर्जा सक्षम डिजाइनों एवं सस्टनेबल बिल्डिंग प्रैक्टिसेज को अपनाने के अवसरों को बढ़ावा देने के लिए पुनर्विकास की आवश्यकता को देखते हुए विनिर्माण, रियल इस्टेट एवं अन्य सम्बद्ध क्षेत्रों रोजगार सृजन के साथ-साथ निवेश को आकर्षित करने के साथ-साथ राज्य की आर्थिक विकास प्रोत्साहन मिलेगा।

उपरोक्त के दृष्टिगत रखते हुए शासन द्वारा नगरिकों के समग्र कल्याण में वृद्धि सुस्थिर शहरी विकास हेतु भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाओं का सुदृढीकरण/सम्बर्द्धन तथा पुराने एवं जीर्ण-शीर्ण व असुरक्षित भवनों को पुनर्निर्मित कर एक जीवन्त समावेशी और सुस्थिर समुदाय में रूपान्तरित करने के उद्देश्य से उ0प्र0 शहरी पुनर्विकास नीति-2026 निर्गत की गई है। उक्त नीति को लखनऊ विकास प्राधिकरण में लागू/अंगीकृत किये जाने हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ एवं विचारार्थ प्रस्तुत है।


03/03/2026
(विक्रम कुमार सिंह)
कनिष्ठ लिपिक


06/03/2026
(इरम खान)
अनुभाग अधिकारी


06/03/2026
विकास प्रबन्धी
विशेष कार्यकारी
लखनऊ विकास प्राधिकरण


06/03/2026
मनोज कुमार सागर
प्रभारी अधिकारी व्यवसायिक
लखनऊ विकास प्राधिकरण लखनऊ

ई-मेल

प्रेषक,

पी० गुरुप्रसाद
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 10 फरवरी, 2026

विषय:- उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति, 2026 लागू किये जाने के संबंध में।

महोदय,

कृपया प्रदेश में नगरीकरण का प्रसार तेजी से हो रहा है। रोजगार एवं अन्य कारणों से ग्रामीण जनसंख्या का शहरी क्षेत्रों की ओर आकर्षण होने से शहरी क्षेत्र में निरन्तर फैलाव हो रहा है। शहरी क्षेत्र के विस्तार के साथ-साथ शहरों के पूर्व विकसित क्षेत्रों विशेषकर भवनों/निर्माण संरचनाओं का समय के साथ पुराना व जीर्ण होना एक नैसर्गिक प्रक्रिया है, जिसके कारण ऐसे क्षेत्र शहरी क्षय (Urban decay) का शिकार हो रहे हैं, जो दुविधा की स्थिति उत्पन्न करते हैं अर्थात् भूमि की ऊंची कीमतें और वृहद् विकास 'पोटेन्शियल' होने के बावजूद ऐसी सम्पत्तियां 'अंडरयूटिलाइज्ड' पड़ी हैं, जोकि अन्यथा शहरों के आर्थिक विकास में महत्वपूर्ण योगदान दे सकती हैं। पुरानी एवं जीर्ण-शीर्ण योजनाओं में बढ़ते खतरनाक एवं अस्वास्थ्यकारी पर्यावरण के कारण वहां के निवासियों और व्यवसायियों के जीवन की गुणवत्ता पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है तथा ऐसे क्षेत्रों में दुर्घटनाओं की सम्भावना बढ़ जाती है। ऐसी स्थिति में जब भवनों की मरम्मत करना विकल्प न हो, तब पुनर्विकास ही एकमात्र समाधान शेष रह जाता है।

शहरीकरण में हो रही वृद्धि को समायोजित करने हेतु आवास की आपूर्ति में वृद्धि तथा अवस्थापना सुविधाओं का सुदृढीकरण/सम्बर्धन किये जाने, रिहायशी एवं कार्य करने की दशाओं में सुधार करने, अफोर्डेबल हाउसिंग के विकास को बढ़ावा देने, नगरीय भूमि के इष्टतम उपयोग से नगरीय प्रसार को नियन्त्रित करने, भवनों की ऊर्जा सक्षम डिजाइनों एवं सस्टेनेबल बिल्डिंग प्रैक्टिसेज को अपनाने के अवसरों को बढ़ावा देने के लिए पुनर्विकास की आवश्यकता है। इससे विनिर्माण, रियल इस्टेट एवं अन्य सम्बद्ध क्षेत्रों में रोजगार सृजन के साथ-साथ निवेश आकर्षित होने से राज्य के आर्थिक विकास को भी प्रोत्साहन मिलेगा।

2- उपर्युक्त वर्णित स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त नागरिकों के समग्र कल्याण में वृद्धि और सुस्थिर शहरी विकास हेतु भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाओं का सुदृढीकरण/सम्बर्धन तथा पुराने एवं जीर्ण-शीर्ण व असुरक्षित भवनों को

पुनर्निर्मित कर एक जीवन्त, समावेशी और सुस्थिर समुदाय में रूपान्तरित करने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति, 2026 निम्नवत् निर्धारित की जाती है :-

1. पुनर्विकास योजना हेतु पात्रता:
 - 1.1 सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की समस्त प्रकार की योजनाएं, जो न्यूनतम 25 वर्ष पुरानी हों अथवा 'स्ट्रक्चरल ऑडिट' की रिपोर्ट के आधार पर पुनर्विकास हेतु शासकीय अभिकरण द्वारा अनुमति प्रदान की गयी हो।
स्पष्टीकरण: शासकीय अभिकरण का तात्पर्य उस अभिकरण से है, जिसके अधिकार क्षेत्र में पुनर्विकास योजना स्थित है।
 - 1.2 हाउसिंग सोसायटी अथवा अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन की योजना, जो न्यूनतम 25 वर्ष पुरानी हो और जहां पंजीकृत हाउसिंग सोसायटी अथवा अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन अथवा अन्य 'लीगल इन्टिटी' का गठन हो चुका हो।
 - 1.3 पुनर्विकास योजना हेतु भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर होगा।
 - 1.4 एकल आवास/भवन इस नीति के अधीन पुनर्विकास हेतु पात्र नहीं होंगे।
 - 1.5 लीज पर आवंटित भूमि यथा-नजूल भूमि, इम्पूवमेंट ट्रस्ट की भूमि तथा अन्य शासकीय भूमि, जिसका फ्री-होल्ड में परिवर्तन नहीं हुआ है, पुनर्विकास हेतु पात्र नहीं होगी।
 - 1.6 ऐसी औद्योगिक इकाईयां, जो विगत 03 वर्षों से बन्द पड़ी हों अथवा जिन्हें नेशनल कम्पनी लॉ ट्रिब्यूनल (एन.सी.एल.टी.) अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा रूग्ण इकाई घोषित किया गया हो, से आच्छादित भूमि जो निर्विवाद एवं सर्वभार मुक्त हो तथा जिसके पुनर्विकास हेतु औद्योगिक विकास विभाग अथवा सम्बन्धित विभाग द्वारा अनुमति प्रदान की गयी हो।
 - 1.7 ऐसी औद्योगिक इकाईयां, जो प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से 'नॉन-कन्फार्मिंग' हों अथवा विस्तार हेतु भूमि की अधिक आवश्यकता होने अथवा शहर के अन्दर कार्यशील रखने में व्यवहारिक कठिनाईयां होने के कारण अन्यत्र/वाह्य क्षेत्रों में पुनर्स्थापन की इच्छुक हों, से आच्छादित भूमि, जिसके पुनर्विकास हेतु औद्योगिक विकास विभाग अथवा सम्बन्धित विभाग द्वारा अनुमति प्रदान की गयी हो।
 - 1.8 शहरों के आन्तरिक भागों में स्थित विभिन्न शासकीय विभागों/निगमों की रिक्त अथवा 'अन्डरयूटिलाइज्ड' अथवा अप्रयुक्त भूमि।
 - 1.9 ऐसे क्षेत्र, जिनकी संरचनात्मक दशा निम्न स्तरीय हो, भूमि का 'सब-ऑप्टिमल' उपयोग हो अथवा भीड़युक्त हो अथवा समुचित अवस्थापना सुविधाओं एवं सेवाओं से वंचित हों।
 - 1.10 अन्य 'नॉन-कन्फार्मिंग' उपयोग यथा-कारागार, बस टर्मिनल/डिपो (बस स्टॉप को छोड़कर) तथा इसी प्रकृति के अन्य उपयोग, जो कि शहरों के घने बसे/भीड़ वाले क्षेत्रों में स्थित हों।
 - 1.11 यह नीति महायोजनान्तर्गत परिभाषित हेरिटेज भवनों/ज़ोन्स अथवा अन्य सक्षम प्राधिकारी यथा-नेशनल मान्युमेन्ट अथॉरिटी, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग या किसी अन्य अभिकरण द्वारा घोषित इस प्रकृति के क्षेत्रों/भवनों के लिए लागू नहीं होगी।
 - 1.12 'पुनर्विकास' का तात्पर्य सामान्यतः ऐसे क्षेत्रों/भवनों, जो कभी पूर्व में विकसित/निर्मित किए गए थे, परन्तु समय के साथ जीर्ण-शीर्ण संरचनात्मक अवस्था अथवा भूमि का 'सब-ऑप्टिमल' उपयोग अथवा पर्यावरणीय ह्रास के कारण वर्तमान में अप्रयुक्त अथवा अप्रोज्य हो गए हैं अथवा 'अन्डरयूटिलाइज्ड' पड़े हैं, की भौतिक, आर्थिक, सामाजिक एवं पर्यावरणीय दशाओं में सुधार लाने से है।

2. पुनर्विकास योजनाओं के मॉडल्स:

पुनर्विकास योजनाओं का क्रियान्वयन निम्न मॉडल्स के आधार पर किया जा सकेगा:-

- (1) शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना का स्वयं क्रियान्वयन।
- (2) शासकीय अभिकरण द्वारा सार्वजनिक-निजी-सहभागिता (पीपीपी) अथवा निजी विकासकर्ता के माध्यम से पुनर्विकास योजना का क्रियान्वयन।
- (3) निजी क्षेत्र में हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा पुनर्विकास योजना का क्रियान्वयन।

2.1 शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया:-

- (1) हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को पुनर्विकास हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा अथवा शासकीय अभिकरण द्वारा किसी पात्र योजना के लिए स्वयं पुनर्विकास का प्रस्ताव किया जा सकता है।
- (2) पुनर्विकास योजना के लिए हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन के न्यूनतम दो-तिहाई सदस्यों की सहमति प्राप्त करना आवश्यक होगा। जहां हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन का गठन नहीं हुआ है, वहां यथास्थिति सोसायटी रजिस्ट्रेशन एक्ट 1860/उ.प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की व्यवस्थानुसार अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन बनाना अनिवार्य होगा।
- (3) शासकीय विभागों/निगमों के स्वामित्व की भूमि के चिन्हीकरण हेतु यथास्थिति विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण तथा नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र नोडल एजेन्सी होगी। ऐसी भूमि के लिए शासकीय विभाग/निगम द्वारा स्वयं अथवा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के माध्यम से पुनर्विकास योजना बनायी जा सकती है। योजना बनाने में अन्तर्विभागीय समन्वय आवश्यक होने पर जिलाधिकारी/मण्डलायुक्त के माध्यम से प्रस्ताव संबन्धित शासकीय विभाग के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जाएगा।
- (4) लीज पर आवंटित सम्पत्तियां, जिनकी लीज अवधि समाप्त हो गयी है, ऐसे प्रकरणों में हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन की सहमति की आवश्यकता नहीं होगी, बल्कि शासकीय अभिकरण द्वारा 'री-इन्ट्री' की कार्यवाही कर पुनर्विकास योजना बनाई जा सकेगी, जिसके अन्तर्गत विद्यमान अध्यासियों को पुनर्विकसित सम्पत्तियों के आवंटन में वरीयता दी जाएगी।
- (5) शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना की प्रारम्भिक प्रोजेक्ट रिपोर्ट तैयार की जाएगी, जिसमें निम्न विवरण शामिल होंगे:-
 - (i) हाउसिंग-सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन के न्यूनतम दो-तिहाई सदस्यों की सहमति से पारित प्रस्ताव की प्रति।
 - (ii) योजना/भवनों की पात्रता के सम्बन्ध में शासकीय अभिकरण का प्रमाण-पत्र।
 - (iii) स्थल की स्थिति, पहुँच मार्ग, वर्तमान भू-उपयोग, भूमि का वर्तमान सर्किल रेट, कुल निर्मित तल क्षेत्रफल, भवन की ऊँचाई, तलों की संख्या, उपलब्ध पार्किंग तथा अन्य कोई सूचना, जो आवश्यक हो।
 - (iv) लाभार्थियों की सूची एवं प्रत्येक के स्वामित्व में वर्तमान 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ट-अप एरिया' (वर्ग मीटर में)।
 - (v) पुनर्विकास योजना की लागत का आँगणन।
 - (vi) योजना को वित्तीय रूप से वॉयबल बनाने हेतु 'फी-सेल' के रूप में प्रस्तावित 'बिल्ट-अप एरिया' अथवा भूमि का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)।
 - (vii) योजना के सम्बन्ध में विभिन्न विभागों/अभिकरणों से वांछित अनापत्तियों की सूची।
 - (viii) अन्य कोई सूचना, जो आवश्यक हो।

- (6) योजना के क्रियान्वयन हेतु शासकीय अभिकरण द्वारा कार्यान्वयन एजेन्सी यथा-विकासकर्ता, कान्ट्रेक्टर, आदि की नियमानुसार नियुक्ति की जा सकेगी।
- (7) शासकीय अभिकरण, हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन तथा कार्यान्वयन एजेन्सी के मध्य पुनर्विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा, जिसका प्रपत्र शासन द्वारा अलग से जारी किया जाएगा।
- (8) शासकीय अभिकरण द्वारा योजना की डी.पी.आर. तैयार की जाएगी, जिसके अन्तर्गत क्रियान्वयन की रणनीति, विद्यमान एवं प्रस्तावित इकाईयों का 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ट-अप एरिया', विद्यमान अध्यासियों के लिए वैकल्पिक निवास व्यवस्था अथवा किराये का भुगतान, भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाओं का सम्बर्द्धन/सृष्टीकरण, भवनों की विशिष्टियाँ, 'कॉमन एरियाज़' की डिटेल्, परियोजना लागत, वित्त-पोषण व्यवस्था, 'परफार्मेंन्स गारन्टी', 'इम्प्लीमेंटेशन शेड्यूल', तथा 'ऑपरेशन एण्ड मेन्टेनेन्स' के प्राविधान शामिल होंगे।
- (9) शासकीय अभिकरण द्वारा डी.पी.आर. के प्राविधानों तथा ट्रांजिट एकोडोमेशन/किराये के सम्बन्ध में लाभार्थियों को जानकारी उपलब्ध करायी जायेगी।
- (10) समस्त लाभार्थी ट्रांजिट एकोडोमेशन अथवा सहमत हुए किराये (जहां पुनर्स्थापन आवश्यक हो) के लिए पात्र होंगे।
- (11) लाभार्थियों के पुनर्स्थापन के उपरान्त शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन की कार्यवाही प्रारम्भ की जायेगी और उसे 03 वर्ष की अवधि में पूर्ण किया जायेगा। उक्त अवधि में बोर्ड के अनुमोदन से अधिकतम 02 वर्ष का विस्तार अनुमत्त होगा।
- (12) योजना यदि वित्तीय रूप से वायबल न हो, तो लाभार्थियों से वित्तीय योगदान देने हेतु सहमति प्राप्त की जानी होगी। परन्तु, फिर भी योजना यदि वायबल न हो, तो शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्विकास योजना का परित्याग किया जा सकता है।

2.2 शासकीय अभिकरण द्वारा सार्वजनिक-निजी-सहभागिता (पीपीपी) अथवा विकासकर्ता के माध्यम से पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया:-

- (1) योजना के चिन्हीकरण एवं लाभार्थियों से सहमति प्राप्त करने हेतु प्रक्रिया प्रस्तर 2.1 के उप प्रस्तर (1) एवं (2) के अनुसार होगी।
- (2) पुनर्विकास हेतु चिन्हित योजना के सम्बन्ध में बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करने के उपरान्त शासकीय अभिकरण द्वारा नियमानुसार 'प्राइवेट सेक्टर इन्टिटी' अथवा विकासकर्ता का चयन किया जाएगा।
- (3) पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु शासकीय अभिकरण, विकासकर्ता तथा हाउसिंग सोसाइटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन के मध्य त्रिपक्षीय अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा, जिसका प्रपत्र अलग से जारी किया जाएगा।
- (4) 'प्राइवेट सेक्टर इन्टिटी' / विकासकर्ता द्वारा प्रस्तर 2.1 के उप प्रस्तर (5) में दिये गये विवरण के अनुसार प्रारम्भिक प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा प्रस्तर 2.1 के उप प्रस्तर (8) के अनुसार डी.पी.आर. तैयार की जायेगी, जिस पर शासकीय अभिकरण के बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाएगा।
- (5) योजना की डी.पी.आर. के सम्बन्ध में लाभार्थियों को अवगत कराते हुए प्रोजेक्ट कम्पोनेन्ट्स एवं ट्रांजिट एकोडोमेशन अथवा किराये को अन्तिम रूप दिया जायेगा।
- (6) पुनर्विकास एवं 'फ्री-सेल' अंश के संबंध में समस्त विधिक अनुमोदन प्राप्त करने हेतु विकासकर्ता स्वयं उत्तरदायी होगा।

- (7) लाभार्थियों के पुनर्स्थापन के तत्काल उपरान्त विकासकर्ता द्वारा योजना के क्रियान्वयन की कार्यवाही प्रारम्भ की जाएगी और उसे 03 वर्ष में पूर्ण किया जाएगा। उक्त अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा अधिकतम 02 वर्ष की वृद्धि अनुमत्य की जा सकेगी।
- (8) अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार पुनर्विकास योजना के विकास/निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने पर उसके अनुपात में विकासकर्ता को उसके 'फ्री-सेल' अंश के विक्रय/हस्तांतरण का अधिकार होगा।

2.3 निजी क्षेत्र में हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया:-

- (1) पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा न्यूनतम दो तिहाई सदस्यों/आवंटियों की सहमति से प्रस्ताव पारित किया जाएगा।
- (2) हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा पुनर्विकास योजना की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.) तैयार करने हेतु प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कन्सलटेन्ट नियुक्त किया जा सकता है। प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कन्सलटेन्ट द्वारा पुनर्विकास योजना की डी.पी.आर. तैयार की जाएगी, जिसके अन्तर्गत सदस्यों को आवंटित किये जाने वाले 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ड-अप एरिया', वैकल्पिक निवास व्यवस्था अथवा किराये का भुगतान, पार्क एवं खुले क्षेत्र, पार्किंग, भवनों की विशिष्टियां, 'कॉमन एरियाज', भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं एवं सेवाएं, 'कॉरपस फण्ड' एवं बैंक गारन्टी, योजना को पूर्ण करने हेतु समयावधि, प्रचलित नियमों के अधीन विधिक अनापत्तियों की सूची तथा कोई अन्य विषय, जो पुनर्विकास योजना के लिए आवश्यक हो, शामिल होंगे। डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट को शासकीय अभिकरण को सूचनार्थ प्रेषित किया जाएगा।
- (3) प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कन्सलटेन्ट द्वारा कार्यान्वयन एजेन्सी यथा-कान्ट्रेक्टर, बिल्डर, कम्पनी अथवा विकासकर्ता से ऑफर आमंत्रित किए जाएंगे और हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन की प्रबन्ध समिति की सहमति से उपयुक्त विकासकर्ता का चयन किया जाएगा।
- (4) प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट कन्सलटेन्ट, हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन तथा कार्यान्वयन एजेन्सी के मध्य पुनर्विकास अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत निम्न शर्तों/विवरण शामिल किए जाएंगे:-
 - (i) पुनर्विकास योजना को पूर्ण करने हेतु समयावधि।
 - (ii) बैंक गारन्टी, जिसकी धनराशि सभी पक्षों द्वारा परस्पर सहमति से तय की जाएगी।
 - (iii) पुनर्विकसित इकाईयों का आवंटन होने तक विस्थापित लाभार्थियों को निःशुल्क वैकल्पिक आवास की व्यवस्था अथवा किराये का भुगतान।
 - (iv) विद्यमान इकाईयों के अतिरिक्त निर्मित नई इकाईयों का नए सदस्यों को आवंटन किये जाने हेतु शर्तों का निर्धारण तथा उनके आवंटन/निस्तारण का अधिकार विकासकर्ता को दिया जाना।
 - (v) प्रत्येक सदस्य को आवंटित किये जाने वाला 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ड-अप एरिया', जो हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन, कार्यान्वयन एजेन्सी तथा एसोसिएशन के सदस्यों द्वारा आपसी सहमति के आधार पर तय किया जाएगा।
 - (vi) पुनर्विकास अनुबन्ध की शर्तों में डिफाल्ट होने की दशा में दण्डात्मक कार्यवाही का प्राविधान अथवा अनुबन्ध को समाप्त करने की प्रक्रिया।
 - (vii) अन्य शर्तों/विवरण, जो आवश्यक हों।
- (5) पुनर्विकास योजना की डी.पी.आर. पर शासकीय अभिकरण को सूचनार्थ प्रेषित किये जाने की तिथि से हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा अधिकतम 60 दिन की अवधि में योजना स्थल को रिक्त करवाकर कार्यान्वयन एजेन्सी को उपलब्ध कराया जाएगा।

- (6) विकासकर्ता द्वारा पुनर्विकसित इकाईयां अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार लाभार्थियों को हस्तांतरित कराये जाने के लिए हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन उत्तरदायी होगा।
- (7) लाभार्थियों के हितों की सुरक्षा हेतु हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन उत्तरदायी होगा और यह भी अनुश्रवण करेगा कि योजना का क्रियान्वयन पुनर्विकास अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार सुनिश्चित हो।
- (8) हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा आवश्यक होने पर पुनर्विकास योजना का वित्त-पोषण बैंक/वित्तीय संस्थाओं से कराया जा सकता है।
- (9) अन्य समस्त कार्यवाही पुनर्विकास अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी।
- 2.4 उपर्युक्त प्रस्तर-1.6 एवं 1.7 में उल्लिखित औद्योगिक इकाईयों से आच्छादित भूमि के पुनर्विकास का क्रियान्वयन संबंधित विभाग/अभिकरण द्वारा यथास्थिति उपर्युक्त प्रस्तर-2.1, 2.2 एवं 2.3 में से चयनित विकल्प के निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जायेगा।
- यदि इकाई को शासन या किसी शासकीय संस्था द्वारा भूमि का सशर्त आवंटन किया गया हो तो ऐसी भूमि की पुनर्विकास योजना के अनुमोदन के पूर्व संबंधित विभाग की विधिवत अनुमति/अनापत्ति प्राप्त कर ली जाएगी।
3. नियोजन मानक (प्लानिंग नार्म्स):
- (1) पुनर्विकास योजना का नियोजन प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं एवं भवनों की अवस्था को देखते हुए 'केस-टू-केस' आधार पर उक्त मानकों में शासकीय अभिकरण के बोर्ड के अनुमोदन से शिथिलता प्रदान की जा सकेगी।
- (2) एक से अधिक ऐसे भूखण्ड अथवा योजनाएं, जो निरन्तरता में स्थित हों, को पुनर्विकास योजना के प्रयोजनार्थ आमेलित किया जा सकता है, जिस हेतु आमेलन शुल्क देय नहीं होगा।
- (3) पुनर्विकास योजनान्तर्गत विद्यमान आन्तरिक सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा अन्य जन-सुविधाओं को पुनर्नियोजित किया जा सकेगा, परन्तु आन्तरिक सड़कों का प्रमुख सार्वजनिक मार्गों/महायोजना मार्गों से समुचित लिंकेज सुनिश्चित करना होगा।
- (4) योजना के नियोजन सम्बन्धी अन्य मानक प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगे।
4. समय सारणी (टाईमलाइन्स):
- (1) पुनर्विकास योजना की डी.पी.आर. पर शासकीय अभिकरण का अनुमोदन प्राप्त हो जाने की तिथि से हाउसिंग सोसाइटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा अधिकतम 60 दिन की अवधि में योजना स्थल को रिक्त करवाकर कार्यान्वयन एजेन्सी को उपलब्ध कराया जाएगा।
- (2) हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन की सहमति प्राप्त होने के दिनांक से कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा 12 माह के अन्दर योजना का क्रियान्वयन प्रारम्भ करना होगा। विशेष परिस्थितियों में उक्त टाईमलाईन में शासकीय अभिकरण के बोर्ड द्वारा वृद्धि प्रदान की जा सकेगी।
- (3) लाभार्थियों के पुनर्स्थापन के तत्काल उपरान्त कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा योजना के क्रियान्वयन की कार्यवाही प्रारम्भ की जाएगी और उसे 03 वर्ष में पूर्ण किया जाएगा। उक्त अवधि में शासकीय अभिकरण द्वारा अधिकतम 02 वर्ष की वृद्धि अनुगम्य की जा सकेगी।

(4) कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा लाभार्थियों के पुनर्स्थापन की तिथि से 03 वर्ष अथवा विस्तारित अवधि के अन्दर उनको पुनर्विकसित इकाईयां हस्तांतरित की जायेंगी।

5. ट्रांजिट एकोमोडेशन:

- (1) योजना पर अनुमोदन प्राप्त होने की तिथि से लेकर पुनर्विकसित इकाईयों को हस्तांतरित किये जाने की तिथि तक लाभार्थियों के लिए कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा निःशुल्क 'ट्रांजिट एकोमोडेशन' की व्यवस्था की जाएगी।
- (2) विकल्पस्वरूप, लाभार्थियों को सम्बन्धित योजना में प्रचलित किराये की दर के समतुल्य किराया भी दिया जा सकता है अथवा किराये की दर हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन एवं कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा परस्पर तय की जा सकती है।
- (3) 'ट्रांजिट एकोमोडेशन' की लागत अथवा किराया कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा वहन किया जायेगा।
- (4) लाभार्थियों का पुनर्स्थापन चरणबद्ध रूप में किया जा सकेगा।
- (5) पुनर्विकसित इकाईयों को हस्तांतरित किये जाने में यदि विलम्ब होता है, तो इस हेतु उत्तरदायी पक्ष पर अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार दण्ड अधिरोपित किया जायेगा।

6. विधिक अनुमोदन एवं शुल्कों की देयता:

- (1) पुनर्विकास योजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक अनुमोदन प्राप्त करने के लिए कार्यान्वयन एजेन्सी उत्तरदायी होगी।
- (2) पुनर्विकास योजना के अनुमोदन के समय विकासकर्ता/कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा शासकीय अभिकरण को नियमानुसार देय शुल्कों का भुगतान करना होगा, जिनमें इस नीति के अन्तर्गत निर्धारित सीमा तक छूट अनुमन्य होगी।
- (3) अपार्टमेन्ट्स की पुनर्विकास योजना की संरचना, क्रियान्वयन एवं रख-रखाव में उ.प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 के सुसंगत प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
- (4) पुनर्विकास-योजना को प्रचलित नियमों के अन्तर्गत उ.प्र. रेरा में पंजीकृत कराना अनिवार्य होगा।
- (5) विभिन्न शासकीय विभाग/अभिकरण यथा-नगर विकास, राजस्व, स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन, पर्यावरण, अग्निशमन, औद्योगिक विकास विभाग, लोक निर्माण विभाग, आदि इस नीति की व्यवस्थानुसार अनुमोदन/अनापत्तियां प्रदान करने के लिए अपने नियमों में आवश्यक प्राविधान करेंगे।

7. पुनर्विकसित इकाईयों का आवंटन/हस्तांतरण:

- (1) लीज होल्ड भूमि होने की दशा में यदि उसका फ्रीहोल्ड न कराया गया हो, तो ऐसी भूमि का पुनर्विकास लीज की शर्तों के अनुरूप किया जाएगा और विकसित सम्पत्तियों का हस्तांतरण लीज होल्ड आधार पर ही किया जाएगा।
- (2) पुनर्विकसित 'इकाईयां' लाभार्थियों को सीधे हस्तांतरित की जाएंगी, जबकि 'कॉमन एरियाज़' एवं सुविधाओं का अविभाजित अंश हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन को हस्तांतरित किया जाएगा। कॉमन एरियाज़ का हस्तांतरण हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन को किये जाने पर स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं होगी।

(3) पुनर्विकसित इकाइयों का 'कारपेट एरिया' अथवा 'बिल्ट-अप एरिया' हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेंट ऑनर्स एसोसिएशन, कार्यान्वयन एजेन्सी तथा लाभार्थियों द्वारा आपसी सहमति के आधार पर तय किया जाएगा तथा इकाइयों का आवंटन यथासम्भव उनके मूल स्थान (उदाहरणार्थ तल, दिशा, कार्नर, रोड/पार्क फेसिंग, आदि) पर ही किया जाएगा। जहां किसी कारण से उक्त शर्तों का अनुपालन सम्भव न हों, वहां हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेंट ऑनर्स एसोसिएशन एवं सदस्यों की परस्पर सहमति से अथवा लॉटरी द्वारा आवंटन किया जाएगा।

8. संचालन और रख-रखाव:

- (1) पुनर्विकसित योजना के संचालन और रख-रखाव की प्रक्रिया एवं शर्तें पुनर्विकास अनुबन्ध के अन्तर्गत परिभाषित की जाएंगी तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने की तिथि से योजना का हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेंट ऑनर्स एसोसिएशन को हस्तान्तरण होने तक उसका रख-रखाव कार्यान्वयन एजेन्सी द्वारा किया जाएगा।
- (2) पुनर्विकसित भवनों की संरचनात्मक स्थिरता के सम्बन्ध में आगामी 02 वर्षों तक कोई भी दोष/कमी होने पर उसे ठीक कराने का दायित्व कार्यान्वयन एजेन्सी का होगा।

9. पुनर्विकास योजना की वायबिलिटी हेतु इन्सेन्टिव्स:

- (1) विकास शुल्क की देयता में 50 प्रतिशत की छूट अनुमन्त्र होगी।
- (2) 'निम्न भू-उपयोग' से 'उच्च भू-उपयोग' में परिवर्तन हेतु 25 प्रतिशत की छूट होगी तथा भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।
- (3) एक से अधिक भूखण्डों/सम्पत्तियों/योजनाओं के आमेलन की सुविधा होगी, जिस हेतु आमेलन शुल्क देय नहीं होगा।
- (4) पुनर्विकसित इकाइयों का मूल आवंटियों/वैध अध्यासियों के पक्ष में सेल-डीड पंजीकरण हेतु स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं होगी, परन्तु इकाई का क्षेत्रफल मूल इकाई से बढ़ने की दशा में बढ़े हुए भाग पर नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी, जबकि नये आवंटियों (यदि हों) द्वारा नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी।
- (5) पुनर्विकास योजनान्तर्गत 10-10 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. इकाइयों के निर्माण की अनिवार्यता अथवा शेल्टर फीस की देयता से छूट होगी।
- (6) भू-उपविधि के अनुसार अनुमन्त्र बेसिक एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 1.0 एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्त्र होगा, जिसके सापेक्ष घनत्व में समानुपातिक वृद्धि अनुमन्त्र होगी। इसके अतिरिक्त बेसिक एफ.ए.आर. पर नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्त्र होगा।
- (7) आवासीय पुनर्विकास योजना में व्यवसायिक उपयोग हेतु अनुमन्त्र सीमा से 5 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल अनुमन्त्र होगा।
- (8) योजना अनुमोदन हेतु 'सिंगल विन्डो क्लियरेंस' व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी।

10. हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेंट ऑनर्स एसोसिएशन की भूमिका:

- (1) पुनर्विकास योजना हेतु एसोसिएशन के सदस्यों से सहमति प्राप्त करने की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।
- (2) योजना की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट तैयार करने हेतु प्रोजेक्ट मैनेजमेंट कन्सलटेन्ट नियुक्त किया जा सकता है।

- (3) कार्यान्वयन एजेन्सी के चयन हेतु मानक प्रक्रिया निर्धारित की जायेगी, जिस पर एसोसिएशन के दो-तिहाई सदस्यों की सहमति प्राप्त की जाएगी।
- (4) पुनर्विकास योजना के सम्वन्ध में समस्त सूचनायें एवं विवरण यथा-बैठक के आयोजन की तिथि एवं उसके निर्णय और योजना की प्रगति, आदि से सम्वन्धित विवरण नियमित रूप से हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन के समस्त सदस्यों को उपलब्ध कराया जायेगा।
- (5) योजना के विद्यमान स्वरूप के सम्वन्ध में वांछित समस्त अभिलेख एवं दस्तावेज कार्यान्वयन एजेन्सी को आवश्यकतानुसार उपलब्ध कराये जाएंगे तथा एसोसिएशन के सदस्यों के साथ कन्सलटेशन की प्रक्रिया में पूर्ण सहयोग प्रदान किया जाएगा।

11. संस्थागत व्यवस्था:

- (1) पुनर्विकास योजना का कार्यान्वयन शासकीय अभिकरणों (विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, नियन्त्रक प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र), सार्वजनिक-निजी सहभागिता, निजी विकासकर्ता अथवा हाउसिंग सोसायटी/अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन के माध्यम से किया जा सकेगा।
- (2) योजना के अनुश्रवण तथा विभिन्न विभागों/संस्थाओं के मध्य समन्वय हेतु आवास वन्धु, उत्तर प्रदेश, राज्य स्तर पर नोडल एजेन्सी होगी।
- (3) नीति से सम्वन्धित विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु राज्य स्तर पर प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में एक अन्तर्विभागीय समिति का गठन किया जायेगा।
- (4) नीति के कार्यान्वयन में उत्पन्न व्यवहारिक कठिनाईयों के निराकरण हेतु स्थानीय स्तर पर उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/अध्यक्ष, नियन्त्रक प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया जाएगा, जिसमें सम्वन्धित विभागों के प्रतिनिधि सदस्य होंगे।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति, 2026 के प्राविधानों का तत्काल प्रभाव व कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,
Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA
(प्राधिकृत) 2026
10:37:51
प्रमुख सचिव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

1. अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
5. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।

6. महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
7. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
8. जिलाधिकारी, समस्त उत्तर प्रदेश।
9. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
11. सचिव, उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
12. रजिस्ट्रार, उ०प्र० भू-सम्पदा अपीलीय अधिकरण, लखनऊ।
13. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
14. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० लखनऊ।
15. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
16. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
17. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
पी० गुरुप्रसाद
प्रमुख सचिव।

प्रस्ताव: लखनऊ विकास प्राधिकरण के गोमती नगर योजना में स्थिति परिजात एवं पंचशील अपार्टमेन्ट के फ्लैटों के मूल्य को पुनः एक वर्ष के लिए फ्रीज किये जाने के सम्बन्ध में।

विषय वस्तु: प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में निर्मित फ्लैटों का "पहले आओ पहले पाओ" योजना के अन्तर्गत आनलाईन पंजीकरण/आवंटन किया जा रहा है। जिसमें कानपुर रोड योजना, शारदा नगर योजना, सीतापुर रोड योजना, कबीर नगर देवपुर पारा, ऐशबाग हाईट्स, सी0जी0 सिटी योजना, गोमती नगर योजना एवं गोमती नगर विस्तार में निर्मित फ्लैटों का विक्रय किये जा रहे हैं।


अवगत कराना है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण की 184वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.03.2025 में गोमती नगर योजना के अन्तर्गत परिजात अपार्टमेन्ट एवं पंचशील अपार्टमेन्ट के फ्लैटों के मूल्य को 31.03.2025 से एक वर्ष तक फ्रीज किये जाने का निर्णय लिया गया था, जिसके उपरान्त में परिजात अपार्टमेन्ट में कुल 18 फ्लैट एवं पंचशील अपार्टमेन्ट में फ्लैट कुल 7 फ्लैटों का विक्रय किया गया है। परिजात एवं पंचशील अपार्टमेन्ट में वर्तमान समय में रिक्त फ्लैटों का विवरण निम्नवत् है:-

क्र.सं.	अपार्टमेन्ट का नाम	फ्लैट का प्रकार	रिक्त फ्लैटों की संख्या	वर्तमान मूल्य
1.	परिजात अपार्टमेन्ट	3BHK B1	2	9,484,751.00
2.	परिजात अपार्टमेन्ट	3BHK STUDY	4	10,255,481.00
3.	पंचशील अपार्टमेन्ट	2BHK STUDY	4	7,507,554.00
4.	पंचशील अपार्टमेन्ट	2BHK	5	6,239,204.00
	कुल योग		13	

अतः "पहले आओ पहले पाओ" योजना के अन्तर्गत कानपुर रोड योजना, शारदा नगर योजना, सीतापुर रोड योजना, कबीर नगर देवपुर पारा, ऐशबाग हाईट्स के मूल्यों की भांति गोमती नगर योजना स्थित परिजात अपार्टमेन्ट एवं पंचशील अपार्टमेन्ट योजना में रिक्त फ्लैटों के मूल्य को पुनः दिनांक 31.03.2026 से एक वर्ष (दिनांक 31.03.2026 से 30.03.2027 तक) के लिए फ्रीज किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ/विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।


(देवांश त्रिवेदी)
विशेष कार्याधिकारी


(विनोद श्रीवास्तव)
सहायक लेखाधिकारी


(दीपक सिंह)
वित्त नियंत्रक


(सी0पी0 त्रिपाठी)
अपर सचिव

विषय:- इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट/ल0वि0प्रा0 द्वारा आवन्तित सम्पत्तियों पर लागू नियमों के अन्तर्गत प्रभावी भवन उपविधि, 2025 के अनुसार भवन मानचित्र स्वीकृत किये जाने के विषयक पर पूरक विलेख निष्पादित किये जाने की कार्यवाही पृथक से किये जाने एवं अनापत्ति-प्रमाण-पत्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।

विषय वस्तु:-

इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा लखनऊ क्षेत्र में सुधार एवं न्यास अधिनियम 1920 के अन्तर्गत कतिपय भूमियों का अर्जन/नजूल की भूमियों का सम्मिलित करते हुये महानगर, टी0जी0 न्यू सिविल लाईन्स, मवैया, टी0जी0 नार्थ चॉदगंज, कैंनिंग स्ट्रीट इत्यादि विकसित योजनाओं का सृजन करते हुये आवासीय एवं अनावासीय भूखण्डों का आवन्तन पट्टा/सीधे विक्रय पद्धति के अन्तर्गत किया गया था।


प्रभावी नवीन बिल्डिंग बाईलाज, 2025 में अंकित प्राविधानों के अनुसार यह पाया गया कि इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की जिन भूमियों को फ्री-होल्ड में परिवर्तित/विक्रय किया जा चुका है, उन पर प्रभावी भवन उपविधि, 2025 के अन्तर्गत प्रभावी महायोजना के अनुसार निर्माण की अनुमन्यता प्रदान किये जाने में कोई विधिक बाधा प्रतीत नहीं होती है।

इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की जिन सम्पत्तियों की प्रकृति पट्टे पर है, वहाँ पट्टे की शर्तों के अनुसार ही निर्माण अनुमन्य किया जाना विधिसम्मत है, क्योंकि यदि पट्टे की शर्तों के विपरीत आवासीय से व्यवसायिक प्रयोजन में निर्माण की अनुमन्यता प्राधिकरण भू-अध्यासी को प्रदान की जाती है, तो पट्टे की शर्तों का विखण्डन होगा तथा भविष्य में भूमि का फ्री-होल्ड किये जाने में बाधा उत्पन्न होगी।

इस सम्बन्ध में उ0प्र0 शासन द्वारा इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की समाप्त पट्टागत/चालू पट्टागत भूमियों को फ्री-होल्ड किये जाने विषयक पर उ0प्र0 शासन द्वारा जारी शासनादेश संख्या 13/2022/1174/ आठ-4-2022- 02ट्रस्ट/2016 दिनांक 05.11.2022 के अनुसार नवीन नीति का सृजन किया जा रहा है, जिसके दृष्टिगत शासन द्वारा जारी नवीन नीति के अनुरूप ही अपेक्षित कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।


पूर्व में प्राधिकरण की 143वीं बोर्ड बैठक के विषय संख्या-11 पर लिये गये निर्णयानुसार के अनुसार प्रभावी महायोजना में अनुमन्य भू-उपयोग के अनुसार आवासीय हेतु 40 प्रतिशत, समूह आवासीय हेतु 60 प्रतिशत एवं व्यवसायिक प्रयोजन हेतु 75 प्रतिशत धनराशि अद्यतन जिलाधिकारी सर्किल दर का प्राधिकरण कोष में जमा कराते हुये महायोजना में अनुमन्य भू-उपयोग के अनुसार फ्री-होल्ड की कार्यवाही पूर्ण करायी जाती थी।

जिन प्रकरणों भूमियों का फ्री-होल्ड आवासीय प्रयोजन हेतु पूर्व में किया जा चुका है, उनमें अनुमन्य भू-उपयोग के अनुसार अन्तर धनराशि इम्प्रूवमेन्ट इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट अनुभाग द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा कराते हुये पूरक विलेख का निष्पादन किया जाता था। उद्घाटन स्वरूप यदि किसी भूमि का फ्री-होल्ड आवासीय प्रयोजन हेतु करते हुये 40 प्रतिशत धनराशि फ्री-होल्ड शुल्क के रूप में जमा करायी चुकी है। तत्पश्चात् भू-धारक/आवन्ती द्वारा प्रभावी महायोजना में अनुमन्य भू-उपयोग के अनुसार व्यवसायिक प्रयोजन में परिवर्तन किये जाने का अनुतोष चाहा जाता था, तो 75-40=35 प्रतिशत वर्तमान जिलाधिकारी सर्किल दर की अन्तर धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा कराते हुये व्यवसायिक प्रयोजन हेतु अनुमन्य भू-उपयोग के अनुसार पूरक विलेख का निष्पादन किया जाता था।


(अधीक्षक जिला)
लखनऊ


CMR/4
SD




प्रमाणित किया
नजूल अधिका
लखनऊ

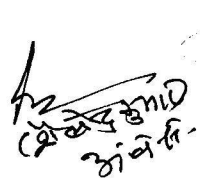
तदोपरान्त इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमियों को समूह आवासीय में परिवर्तित किये जाने की व्यवस्था को प्राधिकरण बोर्ड की 183वीं बैठक के विषय संख्या 183/10 पर दिनांक 04.12.2025 में लिये गये निर्णयानुसार परिवर्तित करते हुये फ्री-होल्ड भूमि होने पर समूह आवासीय में परिवर्तित किये जाने के विषय पर निर्धारित मानको की प्रतिपूर्ति होने के उपरान्त जिन आवन्तियों/भू-धारकों द्वारा आवेदन किया जाता है, उनसे पूर्व में फ्री-होल्ड शुल्क के रूप में जमा 40 प्रतिशत, 25 प्रतिशत एवं 15 प्रतिशत आदि की धनराशि को 150 प्रतिशत में से घटाते हुये अन्तर धनराशि इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा कराये जाने के उपरान्त अनुमन्य समूह आवासीय में भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही पूरक विलेख निष्पादित करते हुये किया जाता है।

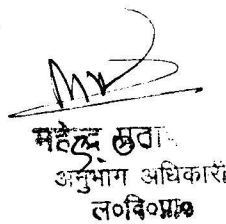
ल0वि0प्रा0 की सृजित/संचालित योजनाओं के अन्तर्गत लीज पर आवन्तित भूखण्ड/भवन प्रभावी भवन उपविधि, 2025 के अनुसार अनापत्ति दिये जाने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है।

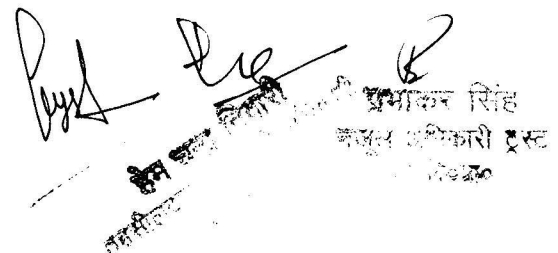
उपरोक्त के दृष्टिगत इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की जिन भूमियों का फ्री-होल्ड में परिवर्तित किया जा चुका है, उनमें प्रभावी भवन उपविधि, 2025 के अनुसार निम्न प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है:-

प्रस्ताव:-

1. प्राधिकरण बोर्ड की 183वीं बैठक के विषय संख्या 183/10 पर दिनांक 04.12.2025 में लिये गये निर्णयानुसार समूह आवासीय भवन मानचित्र के विषय पर सम्पत्ति के फ्री-होल्ड के सापेक्ष जमा धनराशि का आकलन करने के उपरान्त अन्तर धनराशि इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा कराते हुये अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी किया जाय। अनापत्ति प्रमाण-पत्र में जमा की गयी धनराशि का उल्लेख स्पष्ट रूप से किया जाय। तत्पश्चात् भवन मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में अग्रेतर कार्यवाही भवन मानचित्र सेल द्वारा पूर्ण की जाय। इसके पश्चात् पूरक विलेख निष्पादित किये जाने की कार्यवाही इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा पृथक से की जाय।
2. इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की योजनाओं, जिनकी सम्पत्तियों की प्रकृति वर्तमान में पट्टे पर है तथा उनकी पट्टावधि वर्तमान में प्रभावी है, तो उस पर पट्टे में वर्णित व्यवस्था एवं पट्टे में निमित्त भू-उपयोग के अनुरूप ही निर्माण की अनुमन्यता प्रदान की जाय, ताकि शासनादेश दिनांक 05.11.2022 के अनुसार उ0प्र0 शासन द्वारा सृजित की जा रही नीति के अनुरूप भविष्य में फ्री-होल्ड किये जाने में कोई बाधा/अनियमितता उत्पन्न न हो। इसके अतिरिक्त जिन भूमियों की सम्पूर्ण पट्टावधि समाप्त हो चुकी है, उनमें शासन द्वारा नवीन नीति सृजित हो जाने के उपरान्त ही निर्माण की अनुमन्यता प्रभावी नीति के अनुसार प्रदान की जाय।
3. इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट/ल0वि0प्रा0 की योजनाओं में जिन भूमियों को फ्री-होल्ड में परिवर्तित किया जा चुका है, उन भूमियों के सम्बन्ध में प्रभावी भवन उपविधि, 2025 के अनुसार भवन मानचित्र स्वीकृत किये जाने के विषयक पर फ्री-होल्ड डीड में निमित्त भू-उपयोग को इंगित करते हुये इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी किया जाय।
4. ल0वि0प्रा0 की सृजित/संचालित योजनाओं के अन्तर्गत लीज पर आवन्तित भूखण्ड/भवन में प्रभावी भवन उपविधि, 2025 के अनुसार मानचित्र स्वीकृत करते समय अनापत्ति-प्रमाण-पत्र जारी किया जाय।


महेश चव्हाण
अनुभाग अधिकारी
ल0वि0प्रा0


महेश चव्हाण
अनुभाग अधिकारी
ल0वि0प्रा0



महेश चव्हाण
अनुभाग अधिकारी
ल0वि0प्रा0


विषय: स्व0 ओम प्रकाश सिंह, मेट की सेवाकाल के दौरान चिकित्सा पर व्यय धनराशि इनकी पत्नी श्रीमती गायत्री सिंह को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में।


श्रीमती गायत्री सिंह पत्नी स्व0 ओम प्रकाश सिंह द्वारा अपने पति की सेवाकाल के दौरान चिकित्सा पर व्यय की गई धनराशि से सम्बन्धित बिल रू0-11,33,820.00 की प्रतिपूर्ति विभाग द्वारा किये जाने का अनुरोध किया गया है। श्री ओम प्रकाश सिंह पुत्र स्व0 शिव लाल सिंह, लखनऊ विकास प्राधिकरण में मेट के पद पर कार्यरत हैं और इनका आकस्मिक निधन दिनांक 05.05.2025 को हो चुका है। इनकी पत्नी श्रीमती गायत्री सिंह द्वारा अपने पति की चिकित्सा पर सेवाकाल के दौरान व्यय की गई धनराशि से सम्बन्धित बिल रू0-11,33,820.00 विभाग को उपलब्ध कराये गये है जिसे परीक्षण/प्रतिहस्ताक्षरित हेतु मुख्य चिकित्साधिकारी, लखनऊ को कार्यालय पत्र संख्या:-1534/सा0प्र0/2026 दिनांक 10.02.2026 द्वारा प्रेषित किया गया था। मुख्य चिकित्साधिकारी, लखनऊ द्वारा पत्र संख्या:-मु0चि0अ0/चि0पू0व्य0/2026/7019 दिनांक 23.02.2026 द्वारा बिलो के परीक्षण उपरान्त रू0-10,02,620.00 (रू0-दस लाख दो हजार छः सौ बीस मात्र) की भुगतान करने की संस्तुति की गई है।

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 155वीं बैठक दिनांक 06 नवम्बर, 2015 के विषय संख्या-17 पर यह निर्णय लिया गया था कि रू0 5 लाख तक के चिकित्सा प्रतिपूर्ति की स्वीकृति हेतु उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को अधिकृत किया गया एवं इससे ऊपर के प्रकरणों को बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतः मुख्य चिकित्साधिकारी, लखनऊ द्वारा की गई संस्तुति के क्रम में श्रीमती गायत्री सिंह पत्नी स्व0 ओम प्रकाश सिंह को उनके पति की चिकित्सा पर सेवाकाल के दौरान व्यय रू0-10,02,620.00 (रू0-दस लाख दो हजार छः सौ बीस मात्र) के भुगतान किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत।


(शुभम् तिवारी)
कनिष्ठ लिपिक
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ


6-3-26
अनुभागा अधिकारी-अधिष्ठान
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ


06/04/26
अनु सचिव-अधिष्ठान
लखनऊ विकास प्राधिकरण

प्रेषक,

मुख्य चिकित्सा अधिकारी,
लखनऊ।

सेवा में,

शुभम पिछारी - कृषि विभाग
लखनऊ पिछारी अधिकारी मिनि
अ.स. गामली - गार्ड लखनऊ

पत्र संख्या: मु0चि030/चि0प्र0पू/2026/7019

दिनांक: 23/02/2026

महोदय,

उपयुक्त विशयक आपके पत्र संख्या: 1534/11090/2026 दिनांक: 10/02/26 के सन्दर्भ में अवगत कराना है कि -

10. लाभार्थी का नाम/पदनाम..... श्रीमती गामली मिने पत्नी श्री राम प्रकाश मिने
11. लाभार्थी के पिता/पति का नाम..... श्री राम प्रकाश मिने
12. उपचार प्राप्तकर्ता का लाभार्थी से संबंध..... परिश्रम राम प्रकाश मिने
13. निवास का पता.....
14. चिकित्सा उपचार प्रतिष्ठान/संस्थान..... श्रीमती गामली मिने MBBBS MD
(जिससे उपचार प्राप्त किया गया हो निजी अथवा सरकारी)
15. बिमारी का नाम..... P.D.C. IN RHEUMATISM/ACS
16. उपचार की अवधि..... 9/12/24 - 13/25
17. उपचारोपरान्त प्रस्तुत व्यय धनराशि..... ₹ 11,33,820/- गामली मिने पत्नी श्री राम प्रकाश मिने
18. परीक्षण के उपरान्त भुगतान हेतु स्वीकृत धनराशि..... ₹ 10,00,262/- गामली मिने पत्नी श्री राम प्रकाश मिने

प्रारूप-3

क्रम संख्या	व्यय का विवरण/नाम	निजी चिकित्सालय द्वारा अधिरोपित दर	एम्स नई दिल्ली/एस0जी0पी0जी0आई लखनऊ/के0जी0एम0यू0 की स्वीकृत दर	अन्तर की धनराशि	प्रतिपूर्ति योग्य धनराशि
1	पिछारी मिने	₹ 11,33,820/-	₹ 10,00,262/-	₹ 1,33,558/-	₹ 10,00,262/-
2					
3					
4					
5					
6					
7					
योग			₹ 10,00,262/- गामली मिने पत्नी श्री राम प्रकाश मिने		₹ 10,00,262/-

प्रमाणीकरण

प्रमाणित किया जाता है कि चिकित्सा अनुभाग-6 उ0प्र0 भासन की उ0प्र0 सरकारी सेवक (चिकित्सा परिचर्या) नियमावली 2011 अधिसूचना संख्या: 2275/पांच-6-11-1082-87 दिनांक: 20. सितम्बर 2011 उ0प्र0 सरकारी सेवक (चिकित्सा परिचर्या) प्रथम सं गोधन नियमावली 2014 अधिसूचना संख्या-474/पांच-6-14-1082/87 टी0सी0 दिनांक: 04 मार्च 2014 एवं सरकारी सेवक (चिकित्सा परिचर्या)द्वितीय सं गोधन नियमावली 2016 अधिसूचना संख्या-365/2016/2134/पांच-6-2016-19 जी/16 दिनांक: 27. सितम्बर-2016 एवं भासनादे I संख्या: 56/2019/578-पांच-6-2019-04(जी)/2019 दिनांक: 07.मार्च 2019 एवं भासनादे I संख्या: 49/2020/352/पांच-6-2020-04 जी /2019 दिनांक: 24 फरवरी 2020 में निहित भातों एवं प्राविधानों के अन्तर्गत प्रदे I के अन्दर करायी गयी चिकित्सा व्यय प्रतिपूर्ति की संस्तुति के0जी0एम0यू0/एस0जी0पी0जी0आई0 लखनऊ की दर पर की जाती है। सुसंगत अभिलेख मूल रूप से संलग्न कर प्रेषित है।

शुभम पिछारी
23/2/26

Dr. N.B. Singh
Chief Medical Officer
Lucknow