लखनऊ विकास प्राधिकरण

की बैठक दिनांक 17-2-1982

की कार्य सूची

लखनऊ विकास प्राधिकरण

६, जगदीश चन्द्र बोस मार्ग, लखनऊ

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 17 फरवरी, 1982 जो लखनऊ विकास प्राधिकरण कार्यालय के समिति-कक्ष में पूर्वान्ह 11-00 बजे होगी, में विचारणीय विषयों की कार्य-सूची

=x=x=x=x=x=x=

======::::0000::::======

क्रम स0	विषय	पृष्ठ संख्या
1-	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 30-9-81 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।	1
2-	विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 30-9-81 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	15
3-	लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यों की भौतिक एवं वित्तीय प्रगति आख्या।	17
4-	छितवापुर शापिंग काम्पलेक्स की योजना के सम्बन्ध में।	19
5-	कपूरथला बाग़ व्यवसायिक योजना के सम्बन्ध में	43
6-	नींबू बाग़ के सौन्दर्यीकरण की योजना	45
7-	रोटरी क्लब को कम्युनिटी सेन्टर हेतु भूमि दिया जाना।	46
8-	कानपुर रोड योजना के सेक्टर "एफ" में मध्यम आय वर्ग के दोमंज़िले 126 तथा 225 अल्प आ वर्ग के भवनों का निर्माण।	48
9-	कानपुर रोड योजना के विकास हेतु फेज़्ड प्रोग्राम के सम्बन्ध में।	50
10-(1)	सूरजकुण्ड के विकास एवं सौन्दर्यीकरण योजना	58
(2)	सूरजकुण्ड योजना में मूर्ति का निर्माण	61
11-	अलीगंज योजना की रिवाइज़्ड कास्टिंग के सम्बन्ध में	62
12-	कास्ट एकाउन्टेन्ट के वेतनक्रम को अपग्रेड करने के सम्बन्ध में।	69
13-	चिड़िया बाज़ार में भूमि को अर्जन से मुक्त करने के सम्बन्ध में।	71
14-	श्री राम कुमार मेहरोत्रा को हस्तान्तरण शुल्क से मुक्त करने के सम्बन्ध में।	73
15-	लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा किये जा रहे भूमि/भवनों के आवन्टन तथा नीलाम में आरक्षण की नीति	75
16-	अलीगंज योजना में अधिग्रहीत भूमि के बदले श्री एस0बी0जौहरी विकलांग को भूमि आवन्टन।	76
17-	प्रभु माली को पेन्शन देने के सम्बन्ध में।	77
18-	श्री पवार को भीखामपुर योजना में मध्यम आय-वर्गीय भवन का आवन्टन।	79
19-	1-राणाप्रताप मार्ग पर मिनी सिनेमा के भवनचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	80
20-	लखनऊ विकास प्राधिकरण का संशोधित बजट वर्ष 1981-82।	81
21-	अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अन्य कोई विषय।	

====== :::::: 00000 :::::: ======

एम/आरxxx

विषय संख्या: 1 पृष्ठ संख्या: 1

विषय: लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 30-9-81 के कार्य-वृत्त का पुष्टिकरण ।

=x=x=x=x=x=

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 30- 9 - 81 का कार्य-वृत्त पुष्टि हेतु प्रस्तु है ।

====== ::::: 00ᵁ00 :::::: ======

एम/आरxxx

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 30-9-81
जो आयुक्त, लखनऊ मण्डल के कार्यालय-कक्ष में पूर्वान्ह
11-00 बजे हुई का कार्य-वृत्त

=====::::0000:::::=======

उपस्थिति:

1- श्री प्रकाश चन्द्र सक्सेना	आयुक्त, लखनऊ मण्डल एवं अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ
2- श्री आदित्य कुमार रस्तोगी	सचिव, आवास एवं नगर विकास उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।
3- श्री ओम पाठक	जिलाधिकारी, लखनऊ।
4- श्री मधुकर गुप्त	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।
5- श्री एन0एस0जौहरी	सीनियर टाउन प्लानर, ग्राम एवं नगर नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
6- श्री एस0पी0अरोरा	अधीक्षण अभियन्ता, इन्सपेक्शन-विंग, जलनिगम, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
7- डा0वी0एन0खन्ना	अध्यक्ष, याचिका समिति, सदस्य विधान परिषद, उत्तर प्रदेश सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
8- श्री सैय्यद सिब्ते रज़ी	सदस्य, राज्य सभा, सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।
9- श्रीमती गीता कावर	सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण लखनऊ।

अन्य उपस्थिति:

1- श्री कृपाल सिंह धापोला	सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
2- श्री ए0एन0सिंह	अतिरिक्त सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
3- श्री सुधीर मेहता	मुख्य अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
4- श्री जे0पी0श्रीवास्तव	मुख्य लेखाधिकारी, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।
5- श्री के0बी0सक्सेना	कास्ट एकाउन्टेन्ट, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
6- श्री एच0एन0दुबे	अधिशासी अभियन्ता-3, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ

=x=x=x=x=x=x=

विषय संख्या: 1 — लखनऊ विकास प्राधिकरण के नव-नियुक्त सदस्यों का स्वागत।

पारित प्रस्ताव: — लखनऊ विकास प्राधिकरण के नव-नियुक्त सदस्य श्री सिब्ते रज़ी, डा0वी0एन0खन्ना एवं श्रीमती गीता कावर की उपस्थित पर प्राधिकरण

क्रमश:---

ने प्रसन्नता व्यक्त की तथा तीनों सदस्यों का हार्दिक स्वागत किया ।

विषय संख्या: 2	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 25-6-81 के कार्य-वृत्त के पुष्टिकरण के सम्बन्ध में ।
पारित प्रस्ताव:	विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 25-6-81 के कार्य-वृत्त की पुष्टि की गई ।
विषय संख्या: 3	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 25-6-81 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या ।
पारित प्रस्ताव:	अनुपालन आख्या का अवलोकन किया गया । अध्यक्ष महोदय ने कहा कि पिछली बैठक के निर्णयों का अनुपालन अपेक्षाकृत तीव्रता से नहीं किया गया है जबकि तीन माह का समय पिछली बैठक के निर्णयों के अनुपालन के लिये काफी था । अध्यक्ष महोदय के विचार से उपाध्यक्ष ने अवगत कराया कि प्राधिकरण की अगली बैठक में पिछले निर्णयों के अनुपालन से पूर्णत: अवगत कराया जायेगा ।

पिछली बैठक दिनांक 25-6-81 के विषय स0: 8 के अनुपालन के बारे में निर्देश दिया गया कि विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों को क्या - क्या शिक्षा सुविधायें प्रदान की जानी है ? ऐसी शिक्षा सुविधायें किन किन विकास प्राधिकरणों में दी जा रही हैं ? यह सम्मिलित करते हुए पूर्ण विवरण सहित आख्या अगली बैठक में अवश्य रक्खी जाये ।

पिछली बैठक के विषय संख्या: 12 के सम्बन्ध में कहा गया कि निर्बल सेवा संस्थान क्या है ? उसके क्या बाई लाज़ हैं ? एवं उसकी क्या वित्तीय स्थिति है ? इस सम्बन्ध में पूर्ण जानकारी प्राप्त की जानी चाहिये । आवास सचिव ने इस सम्बन्ध में कहा कि वास्तव में ऐसे विषय जिसमें विकास प्राधिकरण के पास पूर्ण सूचना व तथ्य उपलब्ध नहीं रहते हैं, बैठक में नहीं रखे जाने चाहिये । कोई भी विषय प्राधिकरण की बैठक में तभी रक्खा जाये जब उससे सम्बन्धित पूर्ण सूचना प्राधिकरण के पास हो ।

क्रमश:-- 3

पिछली बैठक दिनांक 25-6-81 के विषय संख्या- 13 "क" के सम्बन्ध में विचार विमर्श किया गया । सदस्यों ने राय व्यक्त की कि उस स्थल पर कम्युनिटी सेन्टर बनाना उचित एवं व्यवहारिक नहीं होगा । आवास सचिव ने विचार व्यक्त किया कि इस मामले में भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जाना चाहिये । अत: निर्णय लिया गया कि आवन्टी को दी गई लीज़ का पूर्ण विधिक परीक्षण करा लिया जाये, तब यह देखा जाये कि आवन्टी लीज़ की शर्तों का अनुपालन कर रहा है या नहीं । यदि वह शर्तों का उल्लघान कर रहा है तो उनके विरुध्द आवश्यक कार्यवाही की जानी चाहिये ।

दिनांक 25-6-81 की बैठक के विषय में संख्या- 13 "ख" के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष ने बताया कि इस मामले में डिटेल सर्वेक्षण कराया जा रहा है । इसके बाद ही कोई कार्यवाही सम्भव हो सकेगी ।

विषय संख्या: 4
=============

लखनऊ विकास प्राधिकरण की भौतिक एवं वित्तीय प्रगति आख्या ।

पारित प्रस्ताव:
============

प्राधिकरण की वित्तीय एवं भौतिक प्रगति आख्या का मूल्यांकन किया गया । इस सम्बन्ध में आवास सचिव ने यह कहा कि कार्य-सूची के पृष्ठ - "9" पर "कुछ" शब्द का प्रयोग बहुत ही आपत्ति जनक है । प्राधिकरण को स्पष्ट सूचना देनी चाहियें कि कितने मकानों में क्या हो रहा है ।

उपाध्यक्ष व सचिव, विकास प्राधिकरण ने आश्वासन दिया कि यद्यपि सैलग्नकों में पूर्ण आँकड़े दिये गये हैं तथापि भविष्य में ऐसे मामलों में नरेटिव में भी स्पष्ट सूचना प्रस्तुत की जायेगी । इसी सम्बन्ध में आवास सचिव ने यह भी कहा कि उन्होने निर्देश दिये थे कि प्राधिकरण की प्रत्येक बैठक में एल0आई0सी0 व अन्य ऋणों के बारे में सूचना अवश्य रखी जाये जिससे उसका मूल्यांकन हो सके कि प्राधि-करण ने कितना ऋण प्राप्त किया है और कितनी धनराशि का उपयोग किन-किन कार्यों के लिये कर लिया है । यह सूचना

क्रमश:---- 4

उपाध्यक्षा ने प्रथाक से बैठक में उपलब्धा कराई ।

आवास सचिव ने कहा कि निर्माणा कार्य के लिये अप्रैल से जून तक का समय बहुत अच्छा होता है । यह बात समझ में नहीं आती है कि विकास प्राधिकरणा ने वान्छित निर्माणा कार्य पूर्ण क्यों नहीं किये । उनका विचार था कि प्राधिकरणा में अभियन्त्रणा तथा अन्य स्टाफ़ आवश्यकता से अधिक मात्रा में है । इसके होते हुए भी अपेक्षित प्रगति नहीं हो पा रही है । उन्होने सुझाव दिया कि ऐसी प्रणाली अपनाई जाये कि प्राधिकरणा प्रत्येक माह में हुए कार्यों एवं ऋणों के उपभोग के सम्बन्धा में मानेटरिंग कर सके ।
श्री खान्ना ने कहा कि उन्हे एजेन्डा बहुत देर से मिला । सचिव विकास प्राधिकरणा ने बताया कि भविष्य में सुनिश्चित किया जायेगा कि उन्हे ऐजेन्डा समय से मिल जाये ।

आवास सचिव ने यह भी सुझाव दिया कि प्राधिकरणा जिन दूकानों व मकानों का निर्माणा करा रहा है, उनके सामने वह तिथि भी अवश्य अंकित की जाये कि वे निर्माणाधीन भवन एवं दूकानें किस तिथि तक बन कर तैयार हो जानी चाहियें । यह सूचना भी प्राधिकरणा को दी जानी चाहिये कि कितने भवन बिक्रय के लिये एवं कितने भूखाण्ड नीलाम के लिये उपलब्धा हैं । उन्होने सुझाव दिया कि विकास प्राधिकरणा शीघ्र ही योजनायें तैयार करें एवं एल0आई0सी0 से अधिक से अधिक ऋणा प्राप्त करे ।

प्राधिकरणा की भौतिक प्रगति को देखकर जिलाधिकारी ने यह विचार व्यक्त किया कि अभियन्त्रणा विभाग की परफ़ारमेन्स बहुत ही निराशाजनक है । उन्होने यह सुझाव दिया कि इस परफारमेन्स में सुधार लाने के लिये उन्होने कहा कि प्रत्येक अधिकारी के लिये एक त्रैमास के कार्य का लक्ष्य निर्धारित कर देना चाहिये ।

त्रैमास के पूर्ण होने पर कार्य की समीक्षा की जानी चाहिये । यदि कोई अधिकारी निर्धारित लक्ष्य से कम कार्य करता है तो अगले त्रैमास में पूर्व का बकाया कार्य जोड़ देना चाहिये वह अधिकारी

क्रमश:--5

अपने वर्तमान त्रैमास के कार्य के साथ ही पूर्व त्रैमास का बक़ाया कार्य भी पूर्ण करेगा । आवास सचिव ने भी यह विचार व्यक्त किया कि वित्तीय एवं भौतिक प्रगति का अवलोकन करने से यह स्पष्ट होता है कि भूमि के विकास पर अधिक ध्यान दिया गया है अपेक्षाकृत निर्माण कार्यों के । उन्होने मुख्य अभियन्ता, विकास प्राधिकरण से यह जानना चाहा कि भवनों के इस्टीमेट्स समय से क्यों नहीं बन पाते हैं ?

इस सम्बन्ध में उपाध्यक्ष ने बताया कि वास्तव में जिस समय बजट बनता है उसी समय यह सब बातें तय हो जानी चाहियें कि बजट बनाते समय ही मकानों के ले-आउट, साइट, डिजाइनें तथा मकानों की संख्या व अन्य विषय पहले ही तय हो जाने चाहियें और यह सुनिश्चित करने के लिये अभी से अगले वर्ष की योजना व बजट की तैयारी की जा रही है जिसे पर्याप्त समय रहते प्राधिकरण के समक्ष भी रखा जायेगा । उन्होने यह भी अवगत कराया कि अब भौतिक एवं वित्तीय प्रगति की प्रभावी मानिटरिंग करने के प्रयास किये जा रहे हैं ।

अध्यक्ष महोदय ने यह भी जानकारी चाही कि योजनाओं को पूर्ण करने हेतु प्राधिकरण पर्ट-चार्ट (PERT CHART) का प्रयोग कर रहा है या नहीं ? उन्होने सुझाव दिया कि पर्टचार्ट बनवाकर योजनाओं की मानेटरिंग की जानी चाहिये । उपाध्यक्ष ने कहा कि अब वे पर्ट-चार्ट बनवा रहे हैं ।

आवास सचिव ने यह भी सुझाव दिया कि प्रत्येक योजना पर एक साथ ही समस्त कार्य कराये जाने चाहिये । अलग अलग कार्य कराने से उन कार्यों में अच्छी प्रगति नहीं हो पाती तथा यह पता नहीं चलता कि कहाँ क्या कार्य हो रहा है ? अत: कार्यों को व्यवस्थित ढंग से कराया जाना चाहिये ।

क्रमश:---6

उपाध्यक्ष ने बताया कि वे विकास प्राधिकरण का बजट पुनरीक्षित करा रहे हैं। इसके अनुरूप इस वर्ष 3000 (तीन हज़ार) मकान बनाने का ही लक्ष्य रक्खे जाने की सम्भावना है। इस समय 1250 मकानों में कार्य हो रहा है। 200 ई0डब्लू0एस0 के भवन के टेन्डर स्वीकृत हो चुके हैं 110 एम0आई0जी0 के टेन्डर स्वीकृत हो चुके हैं। 50 एच0आई0जी0 सेल्फ़ फाइनेन्सिंग के अन्तर्गत बन रहे हैं एवं 109 साइट ऐण्ड सर्विसेज़ के मकान बनाये जा रहे हैं।

विषय सँख्या: 5

भवन/भूखण्डों को आपसी सहमति से हस्तान्तरण करने पर विभिन्न प्रकार के हस्तान्तरण शुल्क लेने के सम्बन्ध में।

पारित प्रस्ताव:

प्राधिकरण में इस पर विचार विमर्श किया गया तथा इस प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया।

विषय सँख्या: 6

प्राधिकरण द्वारा विकसित भूखण्डों एवं निर्मित भवनों में से 20 प्रतिशत भूखण्ड/भवन प्राधिकरण की आय श्रोतों में वृध्दि हेतु कैश-डाउन बेसिस, पर बेचने के लिये आरक्षित करने के सम्बन्ध में।

पारित प्रस्ताव:

इस प्रस्ताव पर प्राधिकरण ने अपनी स्वीकृति प्रदान की।

विषय सँख्या: 7

विकास प्राधिकरण की पुरानी कालोनीज़ में ~~नये~~ पुराने भवनों को बिक्रय करने के सम्बन्ध में।

पारित प्रस्ताव:

इस विषय में आवास सचिव ने बताया कि शासन इस मामले में विचार कर रहा है अत: फिलहाल प्राधिकरण के स्तर पर कोई निर्णय लेना सामयिक न होगा। जिलाधिकारी, लखनऊ ने बताया कि इस सम्पत्ति का मालिक, लखनऊ विकास प्राधिकरण है और इस सम्पत्ति को बेचने तथा रखने का उसे अधिकार है न कि शासन को। आवास सचिव ने बताया कि यह मकान शासन के ऋण से बने हैं अत: इस सम्बन्ध में शासन स्तर पर निर्णय लिये जाने में कोई आपत्ति नहीं हो सकती है।

क्रमश:--- 7

इस विषाय में विचार विमर्श के बाद यह निर्णय लिया गया कि शासन ने राजकीय भावनों का मानक किराया निर्धारित करने के लिये जो शासनादेश निर्गत किया है उसके अनुसार इन भावनों का किराया निर्धारित किया जाये तथा तदानुसार वसूली की जाये ।

विषाय संख्या: 8
============

नवनिर्मित भावनों की टेक्स लाईबिलिटी भावन आवन्टियों व्दारा वहन करने के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:
===========

इस प्रस्ताव के बारे में बताया गया कि ऐसा करना वैधानिक नहीं होगा । अत: यह प्रस्ताव वापस ले लिया जाये । यह भी सुझाव दिया गया कि विकास प्राधिकरण ने अपने भावनों का आवन्टन जिन शर्तों पर किया है, उनका पुन: अध्ययन कर लिया जाये और उसी पृष्ठि भूमि में कार्यवाही की जाये ।

विषाय संख्या: 9
============

कर्मचारियों को भावन/भूमि क्रय अग्रिम दिये जाने के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:
===========

इस विषाय पर विचार विमर्श किया गया तथा निर्णय लिया गया कि ऐसे कर्मचारी जिन्होने पूरा मूल्य देकर भूखाण्ड/भावन क्रय कर लिया है, इक्युटएबुल मार्टगेज के आधार पर अग्रिम की अवशेष धनराशि भुगतान कर दी जाये । जिन कर्मचारियों ने हायर परचेज़ पर भूखाण्ड/भावन प्राप्त किया है उनको अग्रिम देने के सम्बन्ध में विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि यह देख लिया जाये कि शासन में इस प्रकार के अग्रिम का प्राविधान है कि नहीं ? यदि शासन में ऐसे अग्रिम का प्राविधान नहीं है तो विकास प्राधिकरण व्दारा ऐसे लोगों को ऋण नहीं दिया जाना चाहिये तथा आवश्यकतानुसार इस मामले को शासन को संदर्भित किया जाये ।

कार्यवाही: मुख्य लेखाधिकारी

क्रमश:---- 8

विषय संख्या: 10	लखनऊ विकास प्राधिकरण में 1- 17 चपरासी, 2- 1 लाइब्रेरियन, 3- लेखा विभाग हेतु एक दफ्तरी के पद के सृजन के सम्बन्ध में ।
पारित प्रस्ताव:	इस सम्बन्ध में आवास सचिव ने जानकारी चाही कि इनमें सबसे कनिष्ठ चपरासी कौन है और वे कितने समय से प्राधिकरण की सेवा में हैं । अध्यक्ष महोदय ने इस सम्बन्ध में अप्रसन्नता व्यक्त की कि जब पद स्वीकृत नहीं थे तो यह कैसे रख लिये गये और वेतन कैसे दिया जा रहा है । जिन ड्राइंग आफिसर व्दारा इनका वेतन निकाला जा रहा है उनसे रिकवरी होनी चाहिये तथा निर्देश दिया कि भविष्य में कोई भी नियुक्ति बिना पूर्व स्वीकृति के न की जाये । निर्णय हुआ कि इन 17 चपरासियों को अस्थायी तौर पर इस शर्त के साथ स्वीकृत किया जाये कि भविष्य में सेवा-मुक्त होने वाले चपरासियों के स्थान में समायोजित किया जाये । प्राधिकरण के लेखा विभाग हेतु दफ्तरी का एक पद सृजित करने की स्वीकृति प्रदान की गई और यह निर्देश दिया गया कि चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों में से किसी उपयुक्त कर्मचारी का चयन दफ्तरी के पद पर कर लिया जाये तथा इस पद को 17 चपरासियों के पदों में समायोजित कर लिया जाये । प्राधिकरण में लाइब्रेरियन का वेतनमान रुपये 195-315 में एक पद सृजित किया गया और यह सुझाव दिया गया कि उपरोक्त 17 चपरासियों में जो चपरासी इन्टरमीडिएट हो उसे इस पद पर नियुक्त किया जाये ।
विषय संख्या: 11	लखनऊ विकास प्राधिकरण में एक अंशकालीन चिकित्सक की नियुक्ति हेतु ।
पारित प्रस्ताव:	विचारोपरान्त प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया ।

विषाय संख्या: 12
==============

लखनऊ विकास प्राधिकरण के नव नियुक्त कर्मचारियों को राजकीय वेतन मान दिये जाने के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:
===========

विषाय पर विचार विमर्श हुआ तथा यह निर्णय लिया गया कि अब नये पे कमीशन की रिपोर्ट प्रकाशित होने वाली है तदुपरान्त इस मामले को देख लिया जाये और यदि आवश्यकता हुई तो शासन को विषाय संदर्भित किया जाये ।

विषाय संख्या: 13
==============

लखनऊ कानुपुर मार्ग पर आवासीय क्षेत्र सेक्टर "डी" का विकास ।

पारित प्रस्ताव:
===========

इस योजना के बारे में विचार विमर्श के उपरान्त यह विचार व्यक्त किया गया कि योजना पूर्ण नहीं है । इसमें बहुत सी सूचनायें अपेक्षित हैं अर्थात इस भूमि पर आगे चल कर इसका उपयोग/निस्तारण किस प्रकार किया जायेगा यह भी स्पष्ट किया जाना चाहिये था योजना का पूरा नक्शा/ ले-आउट प्रदर्शित किया जाना चाहिये था । उपाध्यक्ष ने बताया कि जिन सूचनाओं की अपेक्षा की गई है वे अगली बैठक में रख दी जायेगीं तथा योजना की पूर्ण रूप रेखा आगामी बैठक में प्रस्तुत कर दी जायेगी । इस समय इस योजना को शासन भेजने की अनुमति प्रदान कर दी जाये ताकि सम्बन्धित ऋण शीघ्रता से प्राप्त किया जा सके ।

निर्णय हुआ कि ऋण की स्वीकृति हेतु योजना शासन को भेज दी जाये ।

विषाय संख्या: 14
==============

अलीगंज योजना में नेशनल होम्योपैथिक कालेज हेतु आरक्षित भूमि के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:
===========

विचार विमर्श के उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि नेशनल होम्योपैथिक कालेज द्वारा जमा की गयी धनराशि वापस कर दी जाये तथा उक्त भूमि पर विकास प्राधिकरण अपनी आवासीय या अन्य कोई योजना बना ले ।

क्रमशः:--- 10

विषय संख्या: 15

रोटरी क्लब, लखनऊ को कम्युनिटी सेन्टर बनाने हेतु भूमि आवन्टन तथा आवन्टन शर्तों का निर्धारित करना ।

पारित प्रस्ताव:

उक्त प्रस्ताव पर विमर्श हुआ । प्राधिकरण ने यह राय व्यक्त की, कि ऐसे कम्युनिटी सेन्टर का प्रबन्ध करने के लिये एक कमेटी गठित कर दी जानी चाहिये जिसके अध्यक्ष, ज़िलाधिकारी, लखनऊ तथा सदस्य उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण तथा रोटरी क्लब का कोई प्रतिनिधि होगा । उक्त कम्युनिटी सेन्टर का आवन्टन आदि गठित समिति द्वारा किया जा सकता है तथा कम्युनिटी सेन्टर का निर्माण कराने के लिये प्राधिकरण उपयुक्त शर्तें निर्धारित कर दे । उदाहरण के लिये कम्युनिटी सेन्टर का प्रयोग विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित उद्देश्यों के लिये ही होगा । उक्त क्लब द्वारा नियमों का उल्लंघन करने पर कम्युनिटी सेन्टर विकास प्राधिकरण द्वारा ले लिया जायेगा तथा इसका प्रबन्ध विकास-प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा । कम्युनिटी-सेन्टर का प्रयोग किसी भी व्यवसायिक कार्य के लिये नहीं किया जायेगा । इस प्रकार सैद्धान्तिक रूप से कम्युनिटी सेन्टर निर्माण हेतु रोटरी क्लब को भूमि देने का प्रस्ताव स्वीकृत करते हुए यह सुझाव दिया गया कि भूमि/भवन के लिये जो शर्तें तैयार की जायें उन्हे आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये ।

विषय संख्या: 16

8 जापलिंग रोड पर आवासीय मानचित्रों के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:

विचारोपरान्त विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव पर स्वीकृत प्रदान की गई ।

विषय संख्या: 17

विकास प्राधिकरण के भूखण्डों/भवनों के आवन्टन हेतु धनराशि जमा करने वाले आवेदकों को उनकी माँग पर, उनके द्वारा जमा की गई धनराशि पर ब्याज दिया जाना ।

पारित प्रस्ताव:

विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि

क्रमशः---- 11

उन लोगों को भी ब्याज मिलना चाहिये जिनको भूखण्ड/भवन नहीं मिल पाते हैं। इसमें आवन्टन सम्बन्धी नियम 14(1) में संशोधन कर लिया जाये। प्राधिकरण ने यह भी निर्णय लिया कि उपरोक्त निर्णय यदि पहले के आवेदकों के लिये लागू किया जाता है तो विकास प्राधिकरण पर इतनी अधिक लाईबिलिटी आ जायेगी कि वह उसका भुगतान ही नहीं कर पायेगा। अत: यह निर्णय लिया गया कि यह सुविधा दिनाँक 1-10-81 से उपलब्ध करा दी जाये।

अन्य विषय :
=============

1- जिलाधिकारी, लखनऊ ने विचार व्यक्त किया कि विकास प्राधिकरण को पहलें ही से यह तय कर लेना चाहिये कि किन मुख्य मार्गों पर सिनेमा हाल, होटल आदि बनाये जाने चाहिये और आवश्यकतानुसार उन्हे अध्याप्ति करके इन प्रयोजनों के लिये विकास के पश्चात बेच देना चाहिये जैसा कि दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है। साथ साथ उन्होने यह भी सुझाव दिया कि जिन भूखण्डों पर प्राधिकरण की व्यवसायिक योजनायें प्रस्तावित हों वहाँ बड़े बड़े बिल्डिंग बिल्डर्स (Building Builders) को भूमि मार्केट दरों पर देकर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्लान आदि के अनुसार निर्माण आदि की प्रकिया अपनाई जानी चाहिये जिससे प्रिमियम के रुप में एक मुश्त अच्छी धनराशि मिल सकती है जिस का सदपयोग अन्य-योजनाओं में किया जा सकता है। काफी विचार विमर्श के पश्चात यह निर्णय हुआ कि इस विषय पर जिलाधिकारी व उपाध्यक्ष संयुक्त रूप से एक नीति विषयक टिप्पणी विभिन्न पहलुओं का परीक्षण करते हुए तैयार करें जिसे प्राधिकरण की अगली बैठक में रखा जाये। इसी सम्बन्ध में आवास सचिव ने यह विचार व्यक्त किया कि प्राधिकरण को चाहिये कि वह कम से कम निर्माण कार्य अपने हाथ में ले।

2- डा० खन्ना ने विचार व्यक्त किया कि प्राग नरायन रोड पर ग़रीब तबके के लोगों को बसा दिया जाये । वे सभी लो कास्ट आवास बनाने को तैयार हैं । उपाध्यक्ष ने कहा कि वह इस सम्बन्ध में उचित कार्यवाही करेंगे ।

2·1- उपाध्यक्ष ने बताया कि वे निशातगंज पुल, डालीगंज पुल के दोनों ओर व राणा प्रताप मार्ग के स्लम्स को हटाने के लिये एक योजना शीघ्र तैयार करा रहे हैं । इन उपरोक्त गन्दी बस्तियों का सर्वेक्षण करा कर उनमें रहने वालों की सूची तैयार कराई जा रही है तथा उनके लिये किसी उपयुक्त स्थान पर कम मूल्य के मकान बना कर विस्थापितों को दिये जाने का विचार है । आवास सचिव ने इस विचार की सराहना की और कहा कि शासन से भी इस सम्बन्ध में विचार विमर्श कर लिया जाये । वे इसके लिये धन उपलब्ध कराने का प्रयास करेंगे ।

2·2- श्री खन्ना ने सुझाव दिया कि ग़रीब तबके के दूकानदारों के लिये जिसमें इन लोगों के लिये कम कीमत पर छोटी-छोटी दूकानें उपलब्ध करा दी जायें ।

3- उपाध्यक्ष ने बताया कि नगर में स्थित आर० टी०ओ० काम्पलेक्स शापिंग काम्पलेक्स के रूप में डेवलप करा रहे हैं । आवास सचिव ने इसी विचार विमर्श के दौरान सुझाव दिया कि अमीनाबाद पार्क के चारों ओर जो कैनाल है, वह कैनाल का कार्य नहीं कर रही हैं, उसे पटवा दिया जाये । ऐसा करने से वहाँ पर बहुत अच्छी पार्किंग प्लेस प्राप्त हो सकती है ।

4- जिलाधिकारी, लखनऊ ने सुझाव दिया कि प्राधिकरण में वित्तीय अनुशासन होना बहुत आवश्यक है । वर्ष के प्रारम्भ में ही यह योजना बना लेनी चाहिये कि कितने प्लाट नीलाम होने है, कितने भवन विक्रय किये जाने हैं एवं कितने हैक्टेयर भूमि का विकास किया जायेगा । उपाध्यक्ष ने बताया कि इसी प्रकार कार्यवाही करने का प्रयास किया जा रहा है ।

क्रमश:---13

5- आवास सचिव ने विचार व्यक्त किया कि प्राधिकरण जो कालोनियाँ बना रहा है, वहाँ के निवासियों की सुविधा हेतु वहाँ पर सब्ज़ी, फल मीट एवं मछली आदि की दूकानें, पोस्ट आफिस, थाना, डिस्पेन्सरी, रिक्शा, टैक्सी स्टेन्ड आदि की सुविधायें उपलब्ध करा दी जायें । थाना व पोस्ट आफिस के लिये आवश्यकतानुसार एच0आई0जी0 व एम0आई0 जी0 भवन प्रयोग किये जा सकते हैं ।

विशेष प्रस्ताव:
============

1- बैठक के लिये प्रस्तावित बिन्दुओं पर विचार-विमर्श के उपरान्त डा0 बी0के0खान्ना, सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा यह सुझाव दिया गया कि लखनऊ में एक रिंग रोड बनाने की योजना बनाई जाये । उन्होंने बताया कि लखनऊ बाराबंकी तक मीटर गेज खत्म कर दी गई है अत: विकास प्राधिकरण उक्त भूमि को लेकर भारी वाहनों के लिये एक अच्छी सड़क का निर्माण कराये । उपाध्यक्ष ने अवगत कराया कि रिंग रोड का प्रस्ताव पूर्व ही तैयार होकर शासन के विचाराधीन है तथा उक्त रेलवे लाइन के सम्बन्ध में मुख्य नगर नियोजक एवं रेलवे के अधिकारियों के बीच इसे रिंग रेलवे के रूप में विकसित करने के सम्बन्ध में विचार विमर्श चल रहा है ।

2- आवास सचिव तथा अन्य सदस्यों ने यह सुझाव भी दिया कि विकास प्राधिकरण की बैठक लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यालय भवन में होनी चाहिये । अत: यह निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की आगामी बैठक विकास प्राधिकरण कार्यालय में स्थित कमेटी हाल में की जायेगी ।

अध्यक्ष महोदय के धान्यवाद के उपरान्त बैठक समाप्त हुई ।

(कृपाल सिंह धापोला)
सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(मधुकर गुप्त)
उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण

अ नु मो दि त
===========

एम/आर xxx

(प्रकाश चन्द्र सक्सेना)
आयुक्त, लखनऊ मण्डल एवं अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण ।

Confirmed

विषय: लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 30-9-81 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या ।

x =x =x =x =x =x =x

विषय सँख्या-3

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 25-6-81 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या ।

दिनाँक 25-6-81 की बैठक के विषय सँख्या-8 के बारे में यह निर्देश दिया गया था कि कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त शिक्षा सुविधाओं के बारे में पता लगाकर स्पष्ट आख्या आगामी बैठक में प्रस्तुत की जाये ।

कानपुर नगर महापालिका में ऐसे कर्मचारियों जो स्थायी रूप से ऐसे पदों पर नियुक्त हैं जिनका प्रारम्भिक वेतन रू0 500/- प्रतिमाह से कम है, शिक्षा सुविधा दी जाती है । शिक्षा सुविधा का तात्पर्य है- " नि:शुल्क एवँ छात्रवृत्ति अथवा अन्य छूट व सुविधा दी जाये जो कानपुर नगर महापालिका के कर्मचारी के परिवार के सदस्यों को किसी जूनियर हाई स्कूल या उच्चतर माध्यमिक पाठशालाओं में माध्यमिक कक्षा तक शिक्षा प्राप्त करने के लिये समर्थ करे " कानपुर नगर महापालिका ने अपने स्कूलों में अपने कर्मचारियों के बच्चों को नि:शुल्क शिक्षा देने का प्राविधान रखा है ।

कानपुर नगर महापालिका में यह भी प्राविधान है कि जिन कर्मचारियों का वेतनमान 75-200 का है उनके बच्चों को 10/- प्रति माह तथा रू0 75/- न्युनतम वेतन पाने वाले कर्मचारियों को 15/- प्रतिमाह छात्रवृत्त देने का प्राविधान रखा गया है । विशेष परिस्थितियों में कार्यकारिणी समिति की पूर्व स्वीकृति से मुख्य नगर अधिकारी विशेष छात्रवृत्ति जो रू025/- प्रतिमाह से अधिक न होगी लेकिन ऐसे कर्मचारियों की सँख्या 10 से अधिक न होगी । नगर महापालिका कानपुर ने उक्त शिक्षा सुविधा हेतु एक नियमावली बना रखी है, जिसके अधीन यह सुविधा दी जाती है ।

अन्य विकास प्राधिकरणों से यह सूचना माँगी गयी थी कि वे अपने कर्मचारियों को शिक्षा सुविधा दे रहे हैं कि नहीं ? रायबरेली तथा बनारस विकास प्राधिकरण ने सूचना दी है कि वे अपने कर्मचारियों को ऐसी सुविधा नहीं दे रहे हैं । अन्य प्राधिकरणों से उत्तर अपेक्षित है । विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों को शिक्षा सुविधा एक ऐसा विषय है जिसपर शासन द्वारा सामान्य नीति निर्धारित की जानी चाहिये, अतएव इस विषय को शासन के समक्ष रखना उचित प्रतीत होता है ।

refer to govt.

दिनाँक 25-6-81 की बैठक के विषय सँख्या- 12 के सम्बन्ध में यह कहा गया था कि निर्बल सेवा सँस्थान क्या है और उसके क्या बाइलाज़ है ? इस सँस्था से न तो कोई पत्र इधर

क्रमश:---

प्राधिकरण में प्राप्त हुआ है और न ही इनका कोई प्रतिनिधि ही विकास प्राधिकरण कार्यालय मे,। अत: ऐसी परिस्थिति में इस संस्था को कोई भी भूमि कानपुर रोड स्कीम मे देने का प्रश्न नहीं उठता है । अत: इस मामले को समाप्त कर दिया जाये ।

विषय संख्या: 4 — लखनऊ विकास प्राधिकरण की भौतिक एवं वित्तीय प्रगति आख्या ।

एल0आई0सी0 तथा अन्य ऋणों के बारे में सूचना विकास प्राधिकरण के समक्ष रक्खी जा रही है । यह विवरण अलग से प्रस्तुत है ।

इस वर्ष अप्रैल से जून तक की अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण गति से कराया जायेगा ।

विषय संख्या: 7 — विकास प्राधिकरण की पुरानी कालोनीज़ में पुराने भवनों को बिक्रय करना ।

विकास प्राधिकरण की पुरानी कालोनीज़ के भवनों का निस्तारण करने के सम्बन्ध में मामला शासन के समक्ष विचाराधीन है । इन पुरानी कालोनीज़ के भवनों का किराया के पुर्ननिर्धारण की कार्यवाही की जा रही है

विषय संख्या: 10 — लखनऊ विकास प्राधिकरण में 1- 17 चपरासी, 2- एक लाइब्रेरियन 3- लेखा विभाग हेतु दफ़्तरी के पद के सृजन के सम्बन्ध में ।

17 चपरासियों के पदों में से एक पद समायोजित कर लिया गया है । इस श्रेणी के कर्मचारी श्री विजय कुमार को व्दितीय श्रेणी के लिपिक के पद पर प्रोन्नति कर दी गई है । अत: अब केवल 16 कर्मचारियों के पदों का समायोजन होना है । लाइब्रेरियन तथा दफ़्तरी की नियुक्त की जा रही है ।

विषय संख्या: 11 — लखनऊ विकास प्राधिकरण में एक अंशकालीन चिकित्सक की नियुक्ति हेतु ।

विकास प्राधिकरण में एक अंशकालीन चिकित्सक श्री अनिल बोगरा की नियुक्ति कर ली गयी है जो प्रतिदिन कार्यालय दिवस को 2-00 बजे से 3-00 बजे तक कर्मचारियों का स्वास्थ्य परीक्षण करते हैं ।

विषय संख्या: 14 — अलीगंज योजना में नेशनल होम्योपैथिक कालेज हेतु आरक्षित भूमि के सम्बन्ध में ।

इस सम्बन्ध में नेशनल होम्योपैथिक कालेज को पत्र भेज दिया गया है कि वे अपनी धनराशि वापस ले जायें ।

======::::: 000000 ::::::::========

विषय: लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यों की भौतिक एवं वित्तीय प्रगति आख्या ।

=x=x=x=x=x=x=

लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यों की वित्तीय प्रगति आख्या सँलग्न की जा रही है ।

भौतिक प्रगति आख्या अलग से प्रस्तुत की जायेगी ।

======::::::00000::::::======

एम/आरxxx

लखनऊ विकास प्राधिकरण की माह जनवरी, 1982 तक की

वित्तीय प्रगति आख्या

आय पक्ष

(लाख रूपयों में)

मद	पुरानी योजनाओं के लीज़रेन्ट	भवन/दुकानों का किराया तथा प्रीमियम	भवन चित्र शुल्क इत्यादि	भूमि की बिक्री	भवनों की बिक्री	ऋण तथा अनुदान	अन्य आय/बाण्डों की डिपाजिट सहित	प्रारम्भिक अवशेष	योग
बजट अनुमान	5.05	56.25	4.00	339.65	234.03	650	14.35	86.00	1389.33
प्रस्तावित संशोधित बजट	3.80	59.95	4.00	289.64	159.98	221	13.55	219.36	961.28
वास्तविक आय माह जनवरी 82 तक	2.24	25.83	3.69	69.25	53.55	59.01	7.62+ 41.75	219.36	482.30

व्यय पक्ष

मद	अधिष्ठान	प्रतिकर	भूमि विकास (पुरानी योजनायें)	भूमि विकास	भवन निर्माण	दुकानों/औद्योगिक केन्द्रों का निर्माण	स्टोर	ऋणों का प्रतिदान	अन्य	अन्तिम अवशेष	योग
बजट अनुमान	60.00	275	22.50	277.31	275	100.00	76.50	215.63	81.30	6.09	1389.33
प्रस्तावित संशोधित बजट	58.00	120	10.00	121.00	176.64	26.02	65.00	215.63	70.50	98.49	961.28
वास्तविक व्यय जनवरी 82 तक	35.48	55	3.34	50.28	104.58	5.40	47.80	83.94	65.90	25.58	482.30

एम/आर xxx

विषय: छितवापुर व्यवसायिक प्रतिष्ठान के नियें डिज़ाइन पर निर्माण कार्य की स्वीकृति प्रदान करना ।

यह योजना सर्व प्रथम वर्ष 1964 में महापालिका अधिनियम की धारा 357(धारा-4 के समकक्ष) के अन्तर्गत दिनांक 11-1-1964 को राजकीय गज़ट में प्रकाशित हुई इसके पश्चात महापालिका अधिनियम की धारा-363 (धारा-6 के समकक्ष) के अधीन दिनांक 25-6-66 को प्रकाशित हुई । शासन व्दारा इस योजना की स्वीकृति शासनादेश संख्या-892 पी/37-6(1/1) (101)/66 दिनांक 26-4-1967 व्दारा स्वीकृति की गई है ।

इस योजना में विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी व्दारा दिनांक 2-6-1976 को अभिनिर्णय घोषित किया गया जिसके अन्तर्गत प्रतिकर की धनराशि 4,02,323•84 पैसे निर्धारित की गई । प्रतिकर हेतु 1•00 लाख रुपये का अग्रिम भुगतान मई 1975 में किया जा चुका और शेष धनराशि का भुगतान दिनांक 11-8-76 को कर दिया गया ।

दिनांक 12-5-79 को इस योजना के अन्तर्गत भूमि का क़ब्ज़ा विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी व्दारा लखनऊ विकास प्राधिकरण को हस्तान्तरित किया गया ।

इसी स्थल पर अब तीन छोटी-छोटी क़ब्रें हैं जो कि स्टेशनरोड की ओर पड़ने वाली भूमि के अन्तर्गत आती हैं । इस नजूल की सम्पत्ति के बारे में सुन्नी सेन्ट्रल वक्फ़ बोर्ड व्दारा वर्ष 1975 में मुक़दमा दायर किया गया, जिसमें कि उक्त बोर्ड ने स्टेशन रोड की ओर पड़ने वाली सम्पत्ति का स्वामी होने का दावा किया है । यह मुक़दमा सिवल जज मलिहाबाद, लखनऊ के न्यायालय में अभी भी चल रहा है । उक्त योजना की भूमि खसरा न0-808 से 818 व 823 के सम्बन्ध में सुन्नी सेन्ट्रल वक्फ़ बोर्ड ने अपनी सम्पत्ति विवाद में दर्शायी है । यह विवाद शासन के समक्ष भी प्रस्तुत किया गया था इस पर जिला प्रशासन ने भी हस्तक्षेप किया तथा कार्य को रुकवा दिया । अन्त में माननीय मुख्य मन्त्री जी व्दारा इस मामले में निर्णय के लिये नगर विकास मन्त्री जी एवं वक्फ़ मन्त्री जी को अधिकृत किया गया । लिये गये निर्णय के अनुसार पूर्व में बनाये गये प्लान में परिवर्तन किये गये, और विवादग्रस्त भूमि पर वास्तविक निर्माण अब प्रस्तावित नहीं किया जा रहा है ।

पूर्व में इस प्रतिष्ठान हेतु प्राधिकरण व्दारा डिज़ाइन प्रतियोगिता आयोजित की गई थी, जिसमें सर्व श्री वास्तुआंक, नई-दिल्ली ने 10,000/- का प्रथम पुरस्कार प्राप्त किया था । इसी आधार पर प्राधिकरण की बैठक दिनांक 24-11-79 प्रस्ताव संख्या-12 के अन्तर्गत निम्न निर्णय लिया गया था :-

"" अगर ओपेन टेन्डर करने के पश्चात निम्नतम टेण्डर उत्तर प्रदेश राजकीय निर्माण निगम का आता है अथवा निम्नतम टेन्डर

क्रमशः:----

पर निर्माण निगम कार्य करने को तैयार हो जाता है और उक्त कामर्शियल काम्पलेक्स छितवापुर उनके व्दारा बनाया जाता है तो काम्पलेक्स की पूर्ण कीमत की 2% फीस मेसर्स वास्तुआर्क को देय होगी ""

" अगर ओपेन टेण्डर करने के पश्चात निम्नतम टेण्डर पर निर्माण निगम कार्य नहीं करता है तथा कोई प्राइवेट एजेन्सी या ठेकेदार कार्य करता है तो मे0 वास्तुआर्क को 3% फीस देय होगी "

उपरोक्त आदेश के प्रतिपालन में सर्व श्री वास्तुआर्क को कन्सल्टेन्ट आर्किटेक्ट के रूप में नियुक्त किया गया था तथा इस सम्बन्ध में 16-1-80 को एक अनुबन्ध प्राधिकरण व सर्व श्री वास्तुआर्क के मध्य पारित हुआ जिसके अन्तर्गत सर्व श्री वास्तुआर्क को अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार स्टेज- (I), (II), व (III) तक के लिये एक लाख पचासी हज़ार (1,85,000/-) का भुगतान किया जा चुका है ।

सर्वश्री वास्तुआर्क ने जो डिज़ाइन प्रस्तुत किया था वह पूर्व भूमि के अनुसार था । इस कन्सेप्ट को शेष भूमि पर ऐडजस्ट नहीं किया जा सकता था । अत: सर्व श्री वास्तुआर्क से इस सम्बन्ध में विचार विमर्श किया ।

सर्वश्री वास्तुआर्क के प्रतिनिधि श्री डी0एस0पाल ने इस सम्बन्ध में कहा कि पहले उनका पूर्व कार्य का पूर्ण भुगतान दिया जाये तत्पश्चात नये कार्य का अलग से कार्य के अनुसार फीस देय होगी अत: निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण स्वयं अपने नियोजन विभाग व्दारा उक्त योजना की डिज़ाइन तैयार करायें ।

अभिकल्पन में स्थल पर उपलब्ध मदिंर, मस्जिद एवं क़ब्रों का प्रतिष्ठान ने सामन्जस्य स्थापित करते हुए भूमि का व्यवसायिक उपयोग का लक्ष्य प्राप्त करने का प्रयास किया गया है । इस प्रतिष्ठान के निर्माण का उद्‌देश्य नगर में सर्व प्रथम बड़े पैमाने पर "डिपार्टमेन्टल स्टोर" के रूप में व्यवसायिक सुविधा प्रदान करना है ।

इस प्रतिष्ठान के माध्यम से व्यवसायिक एवं आवासीय क्षेत्रों में अनावश्यक दवाव तथा कार्यालयों व दूकानों के अभाव को दूर करने का प्रयास किया गया है, साथ ही मूलभूत सुविधायें प्रदान करके जनता को इस नये व्यवसायिक केन्द्र की ओर उन्मुख करना भी प्राधिकरण का उद्‌देश्य है ।

कार्यालयों एवं दुकानों में आने वाले व्यक्तियों हेतु नियोजन की दृष्टि से यद्‌दयपि पृथक-पृथक प्रवेश व्दारा प्रस्तावित किये गये हैं, फिर भी सुविधा की दृष्टि से भवन के आन्तरिक भागों को आपस में जोड़ दिया गया है जिससे कि कार्यालय में कार्य करने वाले व्यक्ति दुकानों के क्षेत्र में जा सकें । इस प्रतिष्ठान के अभिकल्पन में इस बात का विशेषतया ध्यान रक्खा गया है कि प्रवेश कक्ष में पहुँचते ही आगन्तुकों को दुकानों के तीनों तलों पर

क्रमश:--

होने वाले क्रिया कलाप दृष्टिगत हो जायें । इससे जहाँ एक ओर व्यवसायिक क्षमता बढ़ती है वहीं दूसरी ओर आगन्तुक को वस्तुचयन की भी सुविधा प्राप्त होती है । अत: तीनों तल अलग-अलग होते हुए भी एक केन्द्र बिन्दु से जुड़े हुए हैं ।

कार्यालय ब्लाक का अभिकल्पन "सेन्ट्रल कारीडोर प्रणाली पर इस प्रकार से किया गया है कि एक तल आँशिक अथवा सम्पूर्णतया एक ही कार्यालय को दिये जाने में समर्थ हैं । प्रतिष्ठान में प्रस्तावित कारीडोर " फायर स्केप स्टेयर केस" से जुड़े हैं और आपातकालीन स्थिति में उपयोग में लाये जा सकते हैं । कार्यालय भवन की दिशा प्राकृतिक हवा एवं प्रकाश के विचार से भी निश्चित की गई है, जिसमें प्रकृति का अधिकतम उपयोग हो सके ।

वाहनों यातायात के साथ ही पथिकों की सुरक्षा एवं सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए पृथक मार्गों का प्राविधान किया गया है तथा इसका भी अधिकतम प्रयास किया गया है कि गाड़ियों के पार्किंग हेतु स्थान उपलब्ध रहे, सम्पूर्ण प्रतिष्ठान स्टेशन रोड के व्यस्त शोरगुल से दूर काफ़ी हटकर रखा गया है जिससे दुकानों हेतु सुरक्षित एवं आनन्ददायक वातावरण का सृजन हो सके । बहुखण्डीय भवन उध्र्वाधर तिरछा करने का मूल उद्देश्य "ह्युमन स्केल तथा एसथोटिक्स" को उजागर करना है, प्रस्तावित भवन के सामने उपलब्ध खाली स्थान में स्थित मन्दिर और मस्जिद को दृष्टिगत करते हुए सम्पूर्ण प्रतिष्ठान के आस पास क्षेत्रों में सामंजस्य स्थापित करने का प्रयास किया गया है ।

विशेष प्रतिष्ठान
===============

प्रतिष्ठान में निम्नलिखित विशिष्ट प्राविधान हैं :-

स्थल का क्षेत्रफल	-	6870 वर्ग मीटर
भूतल पर आच्छादित क्षेत्रफल	-	1412·6 वर्ग मीटर
कुल आच्छादित क्षेत्रफल	-	10305 वर्गमीटर
कुल दूकानों की संख्या	-	171
कार्यालय एवं अन्य सुविधाओं हेतु	-	5945·76 वर्गमीटर
एफ० ए० आर०	-	150

नियोजन प्रक्रियाओं के एक अभिन्न अँग के रूप में वृक्षारोपण पैदल यात्रियों के पथों आदि के विकास का कार्य भी प्रारम्भ से ही किया जायेगा जिससे भूदृश्य सज्जा और निर्माण कार्य साथ- साथ हो सके और दोनों कार्य साथ-साथ समाप्त हों ।

क्रमश:---

योजना की अनुमानित लागत:

पूरी योजना की कुल लागत रु0 341.51 लाख आती है। उक्त योजना को चरणों में पूरा करने पर भी विचार किया गया है जिसके अनुसार व्दितीय तल तक निर्माण प्रस्तावित है। यदि व्दितीय तल तक पूर्ण निर्माण किया जाता है अर्थात दूकानों आदि को पूर्ण रूप से बनाया जाता है तो कुल लागत रु0 145.03 लाख आयेगी। उक्त व्दितीय तल तक निर्माण करने के लिये फ्लोरवार क्षेत्रफल देखने की दृष्टि से भी लागत निकाली गई है जो रु0 139.43 लाख आती है। चूंकि ड्राइंग पूर्ण रूप से अभी फाइनलाइज़ नहीं हुई है। अत: योजना की लागत अनुमानित प्लिन्थ एरिया के रेट के आधार पर निकाली गई है।

निस्तारण की नीति :

निस्तारण के लिये निम्नलिखित 3 विकल्प हैं :-

§1§ बेसमेन्ट का क्षेत्रफल, दुकानों का क्षेत्रफल तथा कार्यालय के क्षेत्रफल का पूर्ण नगद विक्रय
= = = = = = = = = = = = = =

इस प्रस्ताव के अनुसार बिक्री योग्य क्षेत्रफल का निस्तारण नकद विक्रय के आधार पर किया जायेगा। बेसमेन्ट के क्षेत्रफल का निस्तारण बुकिंग करके किया जायेगा तथा शेष तलों के क्षेत्रफल का निस्तारण प्रीमियम के नीलाम व्दारा किया जायेगा। इस प्रस्ताव के अन्तर्गत बेसमेन्ट तथा प्रथम तल का प्रीमियम रु0 750/- प्रति वर्गफुट आँका गया है तथा भूतल का आधार प्रीमियम रु0 850/- प्रति वर्गफुट आँका गया है एवं व्दितीय तल का आधार प्रीमियम रु0 400/- प्रति वर्ग फुट अनुमानित किया गया है। उक्त प्रीमियम बाज़ार दर को देखते हुए उचित प्रतीत होता है। उक्त प्रीमियम के आधार पर कुल आय रु0 177.95 लाख होगी जो योजना की अवधि में ही हो जायेगी और इस प्रकार विकास प्राधिकरण को कोई ऋण नहीं लेना पड़ेगा। इस प्रस्ताव के अनुसार योजना की लागत रु0 145.03 लाख आती है। अत: लाभ रु0 32.92 लाख आता है जो 22.7% है।

§2§ फ्लोरवार निस्तारण पूर्ण नकद विक्रय पर
===================================

इस प्रस्ताव के अन्तर्गत बेसमेन्ट के क्षेत्रफल का निस्तारण उपरोक्त प्रस्ताव के अनुसार ही किया जायेगा। परन्तु भूतल, प्रथम तलों का निस्तारण तल-वार किया जायेगा। इस प्रस्ताव के अन्तर्गत बेसमेन्ट से रु0 750/- प्रति वर्ग फुट प्रीमियम की धनराशि अनुमानित की गई है तथा भूतल, प्रथम तल तथा व्दितीय तल से क्रमश:- रु0 350/-, 300/- तथा रु0 300 प्रति वर्ग फुट प्रीमियम की धनराशि रु0 182.82 लाख आती है जबकि योजना की लागत रु0 139.43 लाख आती है और रु0 43.39 लाख लाभ अनुमानित है, जो 31.12% आता है।

क्रमश:---

§3§ प्रीमियम तथा किराये व्दारा निस्तारण
=====================================

इस प्रस्ताव के अन्तर्गत बेसमेन्ट, भूतल तथा प्रथम तल के क्रमश: रू0 300, 350 तथा रू0 300/- प्रति वर्ग फुट की धनराशि अनुमानित की गई है । व्दितीय तल के प्रीमियम की धनराशि रू0 200/- प्रति वर्ग फुट अनुमानित की गई है । साथ ही बेसमेन्ट प्रथम तल तथा व्दितीय में किराये की धनराशि रू0 05/- प्रति वर्गफुट प्रति माह प्रस्तावित है । इस प्रस्ताव के अनुसार प्रीमियम से रू0 76.87 लाख की आय अनुमानित की गई है तथा प्रति वर्ष उपरोक्त किराये के अनुसार रू0 14.42 लाख प्राप्त होने का अनुमान है ।

उपरोक्त प्रस्तावों की इकोनामिक वाइबिलिटी
= =

उपरोक्त तीनों प्रस्तावों के अनुसार आवश्यक विवरण बनाये गये हैं जो सँलग्न हैं । उपरोक्त तीनों प्रस्तावों का अध्ययन किया गया प्रथम दो प्रस्ताव विकास प्राधिकरण के लिये लाभ प्रद हैं, क्योंकि इसमें एक ओर तो प्राधिकरण को अपना अथवा ऋण लेकर कोई धन विनियोजित नहीं करना पड़ेगा । इसके अतिरिक्त भविष्य में टैक्सेज़ तथा अनुरक्षण आदि का पूर्ण दायित्व क्रेता का होगा ।

तीसरे प्रस्ताव में रू0 56.00 लाख का ऋण बैंक से लेना होगा । बैंक से ऋण 16% वार्षिक ब्याज दर पर मिलेगा किराये तथा लीज़रेन्ट से जो आय प्रति वर्ष होगी तथा जो टैक्सेज का भुगतान तथा अनुरक्षण पर व्यय एवं रेन्ट वसूल करने पर जो अधिष्ठान व्यय होगा, उसको घटाकर जो शुध्द आय आती है उससे प्रथम तीन वर्षों में बैंक का ब्याज तथा मूलधन का प्रतिदान होना सम्भव नहीं है । यह स्थिति तब आँकी गई है जबकि अनुमान/पूर्ण किराये की पूर्ण धनराशि पर होना दर्शाया गया है । अब तक जो किराये के सम्बन्ध में अनुभव किया गया है । उसके अनुसार अनुमानित किराये का 75% किराया ही प्रतिवर्ष प्राप्त होने की आशा है । ऐसी दशा में बैंक के ऋण का प्रतिदान एवं ब्याज का भुगतान विभाग को करना होगा तथा अनुरक्षण का कार्य भी विभाग को करना होगा । वर्तमान परिस्थितियों को देखते हुए उपरोक्त प्रस्ताव व्यवहारिक प्रतीत नहीं होता है । अत: प्रथम दो प्रस्तावों पर निर्णय लेना उचित होगा ।

भवन निर्माण कराने के सम्बन्ध में ये कार्य तीन भागों में बाँटा गया है ।

§1§ पाइल फाउन्डेशन का कार्य :
=====================

इस कार्य की निविदा में मुख्य बहुमँजिले भवन हेतु पाइल फाउन्डेशन प्रोवाइड करना ।

§2§ भवन निर्माण
===========

इस कार्य की पूर्ण निविदायें अलग से की जायेगीं तथा इसी में सेनेटरी, इलेक्ट्रीफिकेशन आदि सभी कार्य सम्मिलित किये जायेगें । निविदा प्रपत्र केवल इस कार्य के अनुभवी फर्मों को ही ईशू किये जायेगें । इस हेतु प्री-टेण्डर क्वालीफिकेशन आवेदन-

क्रमश:---

पत्र आमन्त्रित किये गये हैं जिसकी जमा करने की अन्तिम तिथि 25-2-82 है ।

§3§ लिफ्ट लगाना
===========

यह कार्य विशेष प्रकृति का है अत: इसी कार्य करने वाली फर्मों व्दारा ही ये कार्य अलग से कराया जायेगा ।

पाइल फाउन्डेशन के कार्य हेतु निविदायें दिनाँक 9-4-81 को आमन्त्रित की गयी थी जिसमें केवल दो निविदायें प्राप्त हुई थी

1-	सर्व श्री सिम्पलेक्स कान्क्रीट पाइल्स §इन्डिया§ प्रा0लि0 नई दिल्ली	रु0 19,81,600/-
2-	मेसर्स एम0एस0जे0कन्सलटेन्ट, लखनऊ, लखनऊ ।	रु0 20,00,725/-

उपरोक्त में सर्व श्री सिम्पलेक्स कान्क्रीट पाइल्स §इन्डिया§ लि0 की निविदा न्युन्तम थी परन्तु फिरभी उनके प्रतिनिधि को बात-चीत हेतु दिनाँक 4-7-81 को बुलाया गया । बात-चीत के दौरान काफी विचार विमर्श के पश्चात उनके प्रतिनिधि ने कुछ शर्तें वापस ले लीं तथा मोबिलाइज़ेशन आइटम में 25,000/- की धनराशि घटा दी है । अत: इस प्रकार उनकी निविदा की धनराशि केवल रु0 19,56,600/- रह जाती है । निविाद समिति की अनुशँसा पर उपाध्यक्ष महोदय ने दिनाँक 21-9-81 को स्वीकृति कर दिया है । आख्या सूचनार्थ प्रेषित है ।

§2§ स्ट्रक्चरल कन्सल्टेन्सी :-
===============

छितवापुर व्यवसायिक प्रतिष्ठान का नया डिज़ाइन प्राधिकरण व्दारा ही किया गया है । अत: इस भवन के स्ट्रक्चरल डिज़ाइन हेतु रुड़की विश्वविद्यालय,रुड़की, डा0ओ0पी0जैन, डाइरेक्टर आई0आई0टी0 देहली, डा0 पी0दासरतन आई0आई0टी कानपुर, मेनेजिंग डाइरेक्टर यू0पी0राजकीय निर्माण निगम, एम0डी0 ब्रिज कार्पोरेशन लखनऊ, आर0डी0एस0ओ0लखनऊ तथा चीफ़-इन्जीनियर यू0पी0 पी0डब्लू0डी0 को पत्र एवँ सम्पर्क स्थापित किया। केवल रुड़की विश्वविद्यालय, आई0आई0 टी0 देहली व आई0आई0 टी0 कानपुर को छोड़कर सभी ने असमर्थता प्रकट की ।

रुड़की विश्वविद्यालय ने 60,000/- कन्सल्टेन्सी चार्जेज़ व एक डिज़ाइन अभियन्ता प्राधिकरण से कार्य हेतु माँगा था तथा प्राधिकरण को ही स्ट्रक्चरल डिज़ाइन व डिटेल ड्राइँग स्वयँ तैयार करना था जो सम्भव नहीं था ।

क्रमश:----

आई0आई0टी0दिल्ली ने इस कार्य हेतु 2.25 लाख रुपया माँगा था तथा कोई टाइम शिड्युल भी नहीं दिया है ।

आई0आई0टी0कानपुर ने 80,000/- कन्सल्टेन्सी चार्जेज़ की माँग की है जिसमें से 60,000/- ऐडवान्स फ़ीस की माँग की है । आई0 आई0टी0कानपुर स्ट्रक्चरल कलकुलेशन कम्प्युटर से प्राप्त रिजल्ट व रफ़ स्केच ड्राइँग देगा । डिटेल्स स्ट्रक्चरल ड्रॉइंग प्राधिकरण को स्वयँ बनानी होगी । ड्राइँग्स की चेकिँग आई0आई0टी0 कानपुर व्दारा की जायेगी ।

उपरोक्त तीनों सँस्था राजकीय हैं अत: आई0आई0टी0कानपुर से कन्सल्टेन्सी प्राप्त करने हेतु उपाध्यक्ष ने स्वीकृति प्रदान कर दी है ।

भू- उपयोग :
=========

छितवापुर व्यवसायिक प्रतिष्ठान का स्थल मास्टर प्लान में रिहायसी भू-उपयोग में दर्शाया गया है परन्तु स्थल की उपयोगिता को देखते हुए तथा शहर की घनी आबादी अमीनाबाद व चौक, हज़रतगँज इत्यादि के व्यवसायिक दबाव को कम करने के उद्देश्य से इस स्थल पर व्यवसायिक केन्द्र का निर्माण करना अति आवश्यक प्रतीत होता है और इसी उद्देश्य से काफ़ी समय से इस दिशा में कार्यवाही चल रही है । अत: शासन से भू-उपयोग चेन्ज आवासीय से व्यवसायिक करने हेतु अनुशँसा करने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत करें ।

अत: सँक्षेप में अथारिटी से छितवापुर व्यवसायिक केन्द्र के सम्बन्ध में निम्न बिन्दुओं का अनुमोदन अपेक्षित है :-

1- नई परिस्थितियों के आधार पर छितवापुर शापिँग काम्पलेक्स के सँशोधित मानचित्र एवँ व्ययानुमान का अनुमोदन । Committee

2- निर्मित स्पेस के निस्तारण की नीति।

3- इस काम्पलेक्स की पाइल फाउन्डेशन के सम्बन्ध में सर्वश्री सिम्पलेक्स कान्क्रीट पाइल्स (इन्डिया) प्रा0लि0, नई-दिल्ली को दिये गये वर्क आर्डर का अनुमोदन । ✓

4- छितवापुर शापिँग काम्पलेक्स की स्ट्रक्चरल डिजाइन आई0आई0टी0कानपुर, व्दारा कराये जाने का अनुमोदन । ✓

5- भू-उपयोग परिवर्तन हेतु शासन के लिये सँस्तुति ।

====== :::: 0000 :::::: ======

एम/आरxxx

CHITTMAPUR COMMERCIAL COMPLEX AT LUCKNOW

TENTATIVE ESTIMATED COST OF THE PROJECT

		Rs.
1.	Total covered area of all floors 12,407 sq.m. @ 1200/-sqm.	1,48,88,400.00
2.	Add 25% for electrical & sanitary works.	37,22,100.00
3.	Special instalation reqd. for multistoreyed building namely generators, fire fighting its reservoir and elevators etc. 15% of cost (on 1+2)	27,91,575.00
4.	Land scaping L.S.	04,00,000.00
		2,18,02,075.00
5.	Add 15% escalation charges	32,70,311.00
		2,50,72,386.00
6.	Add 12% administrative charges	30,08,686.00
		2,80,81,072.00
7.	Consultancy charges L.S.	5,00,000.00
		2,85,81,072.00
8.	Add 16% interest for 1/2 of the construction period i.e. only for 1 year.	45,72,972.00
	Land cost as per details attached	9,96,944.00
		3,41,50,988.00

Say Rs.3,41,51,000.00

Executive Engineer-V

STATEMENT SHOWING THE COST OF LAND EXPENDITURE AT CHITTWAPUR

1.	Compensation paid	4,02,324.00
2.	Administrative charges @ 12%	48,279.00
3.	Provision for structures, trees, interest on claims & additional claims 25% of item No.1	1,00,581.00
4.	Interest on land cost upto 31.1.83	4,45,760.00
		9,96,944.00

Taking Date of start 1.2.82

Date of completion 31.1.83

Working of Interest

Rs.1.00 Lacs paid in May 1975

Rs.3.02 lacs paid in August 1976

Interest on 1.00 lac from May 1975 to 31.1.83 period 7 years 9 months @ 16%	1,24,000.00
Interest on 3.02 lacs from August 1976 to 31.1.83 - period 6 years 6 months @ 16%	3,14,080.00
	4,38,080.00
Interest on .48 lacs for one year @16%P.a.	7,680.00
	4,45,760.00

Executive Engineer-V

CHITTWAPUR COMMERCIAL COMPLEX AT LUCKNOW
STATEMENT OF COVERED AREA AND RENTABLE AREA OF EACH FLOORS

	Total covered area	Rentable area
Basement	1453.08 Sq.m.	706.58 Sq.m.
Ground floor	1453.08 Sq.m.	397.86 Sq.m.
First floor	1453.08 Sq.m.	396.51 Sq.m.
2nd floor	1453.08 Sq.m.	1221.50 Sq.m.
Service floor	765.98 Sq.m.	275.00 Sq.m.
3rd floor	765.98 Sq.m.	480.25 Sq.m.
4th floor	740.98 Sq.m.	455.25 Sq.m.
5th floor	715.98 Sq.m.	430.25 Sq.m.
6th floor	650.98 Sq.m.	405.25 Sq.m.
7th floor	625.98 Sq.m.	380.25 Sq.m.
8th floor	600.98 Sq.m.	355.25 Sq.m.
9th floor	575.98 Sq.m.	341.66 Sq.m.
10th floor	575.98 Sq.m.	341.66 Sq.m.
11th floor	575.98 Sq.m.	341.66 Sq.m.
	12,407.12 Sq.m.	6,428.93 Sq.m.

Say - 12,407 Sq.m.

Executive Engineer-V

PROJECT COST (UNDER I & II PROPOSAL)

ESTIMATED COST OF CHITTWAPUR COMMERCIAL COMPLEX UPTO 2ND FLOOR

1.	Total covered area upto 2nd floor 5812.32 say 5813 Sq.m.@ 1042.35	60,59,181.00
2.	Add Cost of pile foundation 19.56 lacs (proportionate cost)	10,00,000.00
3.	Add for electrical and sanitary work.	20,03,795.00
4.	Special installations reqd. for multistoreyed works, namely generators fire fittings, its reservoir and elevators etc. (only one elevator)	15,00,000.00
5.	Land scaping	4,00,000.00
		1,09,62,976.00
6.	Add 10% escallation	10,96,297.00
		1,20,59,273.00
7.	Add 12% administrative charges	14,47,112.00
		1,35,06,385.00
8.	Add consultancy charges	5,00,000.00
9.	Land cost.	9,96,944.00
		1,50,03,329.00

Say Rs.150.033 lacs

150.03
(-) 5.00 (Proportionate land cost)
145.03

Executive Engineer-V

PROJECT COST FOR IIND PROPOSAL

STATEMENT SHOWING THE COST OF PROJECT OF CHITTWAPUR COMMERCIAL COMPLEX UPTO 2ND FLOOR FOR DISPOSAL OF FULL FLOOR PURPOSE.

1.	Covered area of basement 1453.08 Sqm. @1042/35	15,14,335.00
2.	Covered area of G.F., F.F. and 2nd floor 1453.08 x3 -4359.24 Sqm. say 4360 Sqm. @938/12 Sqm. 1042/35 10%(-)104/23 938/12	40,90,020.00
3.	Add cost of pile foundation 19.56 lacs (proportionate cost)	10,00,000.00
4.	Add for electrical and sanitary work	20,03,795.00
5.	Special installations reqd. for multistoreyed works, namely generators, fire fightings, its reservior and elevators etc.(only one elevator)	15,00,000.00
6.	Land scaping	4,00,000.00
		1,05,08,150.00
7.	Add 10% escalation	10,50,815.00
		1,15,58,965.00
8.	Add 12% administrative charges	13,87,076.00
		1,29,46,041.00
9.	Consulatancy charges L.S.	5,00,000.00
10.	Add land cost	9,96,944.00
		1,44,42,985.00
		144.43
	Proportionate land cost deducted (-)	5.00
	Investment.	139.43

Executive Engineer-V

IST PROPOSAL PREMIUM WITHOUT RENT (COMPLETE WORK)

STATEMENT SHOWING REVENUE DURING PROJECT PERIOD

Date of start 1.2.82 Date of completion 31.1.83

Area

(i)	Basement	706.58 Sqm. or 7602 sft.	Shops
(ii)	Ground floor	397.86 Sqm. or 4280 sft.	Shops
(iii)	First floor	396.51 Sqm. or 4266 sft.	Shops
(iv)	2nd floor	1221.50 Sqm. or 13143 sft.	Office

Premium Assumed

(i)	Basement,	Rs. 750/- sft.
(ii)	Ground floor	Rs. 850/- sft.
(iii)	First floor	Rs. 750/- sft.
(iv)	2nd floor	Rs. 400/- sft.

Sl. No.	Particulars	Rate per sft.	Amount (in lacs)	Remark
	Premium			
(a)	Basement	750/-	57.01	
(b)	Ground floor	850/-	36.38	
(c)	First floor	750/-	31.99	
(d)	2nd floor	400/-	52.57	
	Ground total		177.95	
	Less cost price		145.03	
	Total profit		32.92	
	Percentage of profit		22.70%	
	say -		23%	

पृष्ठ सं०: 32

IST PROPOSAL

STATEMENT SHOWING THE REVENUE DURING THE PROJECT PERIOD

Date of start 1.2.82 — Date of completion 31.1.83

Area of shops : — Area of offices 13,143 sft.

Basement	Ground floor	First floor	
7,602 sft.	4280 sft.	4266 sft.	Rs.400/-per sft.

Assumed premium without rent

Basement	Ground floor	First floor
750/per sft.	850/- per sft.	Rs.750/-per sft.

Quarter	Particulars	Rs. in lac	Remarks
Ist quarter	Booking of basement shops with 20%	11.40	
	Auction of G.F. in March 82 with 25%	9.095	
	-do- F.F. in March 82 with 25%	7.999	
		28.494	
2nd Qr.	Booking of offices with 1/3 P.	17.524	
	Ist instalment of basement 30%	17.100	
	Ist instalment of F.F. & G.F. 25%	17.094	
		51.718	
3rd Qr.	Ist instalment of office 1/3	17.524	
	Basement 2nd instalment 25%	14.250	
	2nd instalment of G.F. & F.F. 25%	17.094	
		48.868	48.868
4th Qr.	-do- (As per 3rd Qr.)	48.868	48.868
			177.948

Say Rs. 177.95

IST PROPOSAL
FUND FLOW STATEMENT

Total cost of project	145.03 lacs
Less: administrative charges Cost of land	19.47 lacs
Net investment	125.56 lacs

Sources of finance

Revenue during project period 177.95 lacs

Quarter	In flow	Out flow (duty work)	Net surplus(commucated)
Ist	28.494	23.00	5.494
2nd	51.718	40.00	17.212
3rd	48.868	40.00	26.080
4th	48.868	22.60	52.348

IIND PROPOSAL

PREMIUM WITHOUT RENT (BY FLOOR DISPOSAL)

STATEMENT SHOWING REVENUE DURING PROJECT PERIOD

Date of start 1.2.82 Date of completion 31.1.83

Area

(i)	Basement	7,602 sft.
(ii)	Ground floor	13,289 sft.
(iii)	First floor	13,289 sft.
(iv)	2nd floor	13,143 sft.

Premium Assumed:

(i)	Basement	750/- sft. (Direct booking)
(ii)	Ground floor	350/- sft.
(iii)	First floor	300/- sft.
(iv)	2nd floor	300/- sft.

Sl. No.	Particulars	Rate per sft.	Amount in lacs	Remarks
	Premium			
(a)	Basement	750/-	57.01	
(b)	Ground floor	350/-	46.51	
(c)	First floor	300/-	39.87	
(d)	2nd floor	300/-	39.43	
	Grand total		182.82 lacs	
	Less cost of construction.		139.43	
			43.39	
	Percentage of profit		31.12%	
	say -		31%	

IIND PROPOSAL
BASEMENT ON BOOKING G.F., F.F. AND 2ND FLOOR ON F.FLOOR BASIS
STATEMENT SHOWING REVENUE DURING PROJECT PERIOD

Date of start 1.2.82

Date of completion 31.1.83

Area of shops — Assumed premium without rent

B.M. 7602 sft. 750/- per sft.
G.F. 13289 sft. 350/- per sft.
F.F. 13289 sft. 300/- per sft.

Area of office — Assumed premium without rent

13,143 sft. @ 300/- per sft.

Quarter	Particulars	Revenue (Rs.in lacs)	Remarks
Ist Qr.	Booking of basement shops with 20%	11.40	
	Auction of G.F.and F.F. 25% in March 82	21.595	
		32.995	
2nd Qr.	Booking of offices-1/3 premium	13.143	
	Ist instalment of basement -30%	17.100	
	Ist instalment of G.F.& F.F.-25%	21.595	
		51.838	
3rd Qr.	Ist instalment of office (1/3)	13.143	
	2nd instalment of basement 25%	14.250	
	2nd instalment of G.F. and F.F.	21.595	
		48.988	Say Rs.48.99
4th Qr.	-do- (As per Qr.3rd above)	48.99	

2ND PROPOSAL
FUND FLOW STATEMENT

Total cost of project	139.43 lacs
Less: Administrative charges & cost of land	18.87 lacs
	120.56 lacs

Sources of finance:

Revenue during project period	182.83 Lacs

Quarter	In flow	Out flow (works Exb.)	Net surplus (accumulative in lacs
Ist Qr.	32.995	23.00	(+) 9.995
2nd Qr.	51.838	40.00	(+) 21.833
3rd Qr.	48.99	40.00	(+) 30.823
4th Qr.	48.99	17.60	(+) 62.213

3RD PROPOSAL
PREMIUM WITH RENT

Date of start 1.2.81 Date of completion 31.3.81

	Area of shops:		Area of office	
(i)	Basement	7602 sft.	2nd floor	13143 sft.
(ii)	Ground floor	4280 sft.		
(iii)	First floor	4266 sft.		

	Premium assumed		Rent assumed	
(i)	Basement	300/-per Sft.	Basement	Rs.5/-per Sft. per month
(ii)	Ground floor	350/-per Sft.	Ground floor	
(iii)	First floor	300/-per Sft.	First floor	
(iv)	2nd floor	200/-per Sft.	2nd floor	Rs.3/-per Sft. per month

Sl. No.	Particulars	Rate per sft.	Amount (in lacs)	Remarks
1.	Premium			
	Basement	300/-	22.81	
	Ground floor	350/-	14.98	
	First floor	300/-	12.79	
	2nd floor	200/-	26.29	
			76.87	
2.	Rental income per year			
(a)	Basement	5/-	4.56	
(b)	Ground floor	5/-	2.57	
(c)	First floor	5/-	2.56	
(d)	2nd floor	3/-	4.73	
			14.42	
	For seven years		100.94	

3RD PROPOSAL

STATEMENT SHOWING REVENUE DURING PROJECT PERIOD

Date of start 1.2.82

Date of completion 31.1.83

Area of shops

	Basement	G.F.	F.F.
Area	7602 sft.	4280 sft.	4266 sft.
Premium	300/- sft.	350/- sft.	300/- sft.
Rent	5/- per sft. Per month	5/- sft. Per month	5/- per sft. Per month

Area of office
2nd floor 13,143 sft.
Premium - Rs.200/- per sft.
Rent - Rs. 3/- per sft. per month

Quarter	Particulars	Rs. in lacs		Remarks
Ist Qr.	Booking of basement with 20%	4.561		
	Booking of G.F. 20%	2.996		
		7.557	7.557	
2nd Qr.	Booking of basement 20% and Ist instalment of G.F.20%	7.557		
	Booking of F.F. 1/3	4.266		
	Booking of office 1/3	8.762		
		20.585	20.585	
3rd Qr.	2nd instalment of basement & G.F.(30%)	11.335		
	Ist instalment F.F. and office (1/3)	13.028		
		24.363	24.363	
4th Qr.	-do-	24.363	24.363	
			76.868	

Say Rs. 76.87 lacs

3RD PROPOSAL
FUND FLOW STATEMENT

पृष्ठ स0: 39

		Rs.
Total cost of project		145.03 lacs
Less: Administrative charges and cost of land	(-)	19.47 lacs
		125.56 lacs
Sources of finance		
Bank loan		56.00 lacs
Revenue during project period.		76.87 lacs
		132.87 lacs

Quarter	In flow			Out flow			Net surplus (cumulative in lacs)
	Rev.	Bank Loan	Total in lacs	Exp. on Project	Interest charges @ 16%	Total	
Ist	7.557	17.00	24.557	23.00	0.68	23.68	(+) 0.877
2nd	20.585	20.00	40.585	40.00	1.48	41.48	(-) 0.018
3rd	24.363	18.00	42.363	40.00	2.20	42.20	(+) 0.181
4th	24.363	1.00	25.363	22.60	2.24	24.84	(+) 0.704

ANNUAL CASH FORECAST

Year	Receipt of rent	Expenses: Taxes @ 15%	Expenses: Maintenance	Expenses: Collection charges of rent	Expenses: Total	Balance	Interest	Repayment	Total	Net cash surplus (Rs. in lacs)	Remarks
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I	O.B. 0.704 + 14.420	2.163	0.288	0.144	2.595	12.529	8.96	8.00	16.96	(-) 4.431	
II	14.42	2.163	0.288	0.144	2.595	11.825	7.68	8.00	15.68	(-) 3.855	
III	14.42	2.163	0.288	0.144	2.595	11.825	6.40	8.00	14.40	(-) 2.675	
IV	14.42	2.163	0.433	0.144	2.740	11.680	5.12	3.00	13.12	(-) 1.44	
V	14.42	2.163	0.433	0.144	2.740	11.680	3.84	8.00	11.84	(-) 0.16	
VI	14.42	2.163	0.577	0.144	2.884	11.536	2.56	8.00	10.56	(+) 0.976	
VII	14.42	2.163	0.577	0.144	2.884	11.536	1.28	8.00	9.28	(+) 2.256	
VIII	14.42	2.163	0.577	0.144	2.884	11.536	-	-	13.02	(+) 11.536	
IX	14.42	2.163	0.721	0.144	3.028	11.392	-	-	12.877	(+) 11.392	
X	14.42	2.163	0.721	0.144	3.028	11.392	-	-	12.877	(+) 11.392	

Notes :

(i) In funds flow statement, there is closing balance of Rs. 0.704 lacs which has been taken as opening balance in above statement under 'Receipt column'.

(ii) The total Municipal taxes are 25% in which 15% property tax, 8% water tax and 2% sewerage tax (as per information of C.A.). Therefore liability for property tax @15% has been taken into account and rest taxes / charges shall be paid by tenant.

(iii) The maintenance charges have been taken into account as follows :-

(a) Ist three years - 2%

(b) 4th & 5th years - 3%

(c) 6th to 8th years - 4%

(d) 9th & 10th years - 5%

(iv) Interest on bank loan has been charged @16% p.a. and repayment has been taken into account for seven years.

(v) Collection charges of rent have been taken @ 1%

A.C.A.   C.A.

STATEMENT SHOWING INTEREST & REPAYMENT OF BANK LOAN

(i) Bank loan Rs.56.00 lacs

(ii) Payment period 7 years

(iii) Rate of interest 16% P.a.

(Rs. in lacs)

Year	Loan outstanding at the begining	Interest	Repayment	Balance outstanding at the end
I	56.00	8.96	8.00	48.00
II	48.00	7.68	8.00	40.00
III	40.00	6.40	8.00	32.00
IV	32.00	5.12	8.00	24.00
V	24.00	3.84	8.00	16.00
VI	16.00	2.56	8.00	8.00
VII	8.00	1.28	8.00	-
	Total	35.84	56.00	

CALCULATION OF PROFITABILITY INDEX ON BENEFIT COST RATIO

Total cost of profit	Rs. 145.03 lacs
Less: Receipts during project period	Rs. 76.87 lacs
Net outlay	Rs. 68.16 lacs
Discounting rate 16%	

(Rs. in lacs)

Year	Net cash-in-flow	Discount factor	present value
I	12.529	0.862	10.80
II	11.825	0.743	8.786
III	11.825	0.641	7.580
IV	11.680	0.552	6.447
V	11.680	0.476	5.560
VI	11.536	0.410	4.730
VII	11.536	0.354	4.034
VIII	11.536	0.305	3.518
IX	11.392	0.263	2.996
X	11.392	0.227	2.586
XI	11.392	0.195	2.221
XII	11.392	0.168	1.914
XIII	11.392	0.145	1.652
XIV	11.392	0.125	1.424
XV	11.392	0.100	1.230
XVI	11.392	0.093	1.059
XVII	11.392	0.080	1.014
XVIII	11.392	0.069	0.786

Present value of project after 18 years		68.387
Less Out lay		68.160
	N.P.V.	0.227
P.I. (Gross) = 68,38,700 / 68,16,000		1.0033
P.I. (Net) = 1.0033 - 1.000 =		0.0033

Hence project is profitable as its P.I. is greater then 1 and rate of return is 16.05% (16 x 1.0033).

A.C.A.

विषय संख्या: 5 पृष्ठ संख्या: 43

विषय: अलीगंज योजना के अन्तर्गत सेक्टर "एक" में व्यवसायिक केन्द्र बनाने की योजना ।

=x=x=x=x=x=

लखनऊ शहर का विकास पिछले वर्षों में बहुमुखी रूप में शहर की चारों ओर तीव्र गति से हो रहा है । शहर की बढ़ती हुई आबादी की आवश्यकताओं की आपूर्ति हेतु, नियोजित व्यवसायिक - प्रतिष्ठान एक अनिवार्य आवश्यकता है । इसी उद्देश्य से लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अलीगंज आवासीय योजना के अन्तर्गत कपुरथला व्यवसायिक केन्द्र की स्थापना प्रस्तावित की गई है । यह स्थल कुर्सी रोड पर निरालानगर, महानगर तथा अलीगंज के आवासीय क्षेत्र के मध्य में स्थित है । निरालानगर, महानगर तथा अलीगंज के व्यवसायिक क्षेत्र ऐसे केन्द्र की कमी महसूस कर रहे हैं ।

प्रस्तावित स्थल पूर्व में कुर्सी रोड (150 फुट चौड़ी) पश्चिम में 80 फुट चौड़ी, दक्षिण में आबादी के साथ 80 फुट चौड़ी रोड तथा उत्तर में 80 फुट चौड़ी रोड से घिरा हुआ है जो कि नियोजन की दृष्टि से बहुत ही उपयुक्त है ।

सम्पूर्ण प्रतिष्ठान का अभिकल्पन इस बात को ध्यान में रखते हुए किया गया है कि यह केन्द्र व्यवसायिक होने के साथ ही साथ आवासियों एवं आगन्तुकों का मनोरंजन कर सके । इसीलिये प्रत्येक मुख्य मार्गों से आकर्षक केन्द्रीय पथ तथा सुविधाजनक पार्किंग के स्थान उपलब्ध कराये गये हैं । अभिकल्पन में इस बात का विशेष ध्यान रक्खा गया है कि पथिक वाहनों का प्रवेश व निकास अलग-अलग हो । इस केन्द्र में छोटे-बड़े सभी प्रकार के व्यवसाय हेतु भूतल पर तथा ऊपर तल पर दूकानों का प्राविधान प्रस्तावित है । तदोपरान्त यह निश्चित किया गया है कि विशेष तौर पर बहुखण्डी भवनों के ऊपर के सभी तल विभिन्न कार्यालयों हेतु उपयोग में लाये जायेंगे । जिसका सीधा प्रभाव महानगर एवं निरालानगर के क्षेत्रों में चल रहे कार्यालयों पर पड़ेगा । इस प्रकार आवासीय समस्या का भी कुछ सीमा तक समाधान हो जायेगा ।

योजना के चलचित्र गृह हेतु एक उपयुक्त भूखण्ड भी प्रस्तावित किया गया है जिससे परिक्षेपीय जनता लाभान्वित हो सकेगी । इस भूखण्ड को आबादी के साथ 40 फुट वाली रोड पर इस उद्देश्य से प्रस्तावित किया गया है कि मुख्य मार्गों पर यातायात में अवरोध उत्पन्न न हो तथा चलचित्र गृह में आने वाले वाहन सुरक्षित रूप से मुख्य मार्गों पर पहुँच सकें । चलचित्र गृह में अधिकतम पार्किंग स्थान का ध्यान रखते हुए भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है ।

क्रमशः---

इसी स्थल पर कार्यालयों एवं आवासीय क्षेत्रों की दिन प्रतिदिन की आवश्यकताओं को दृष्टिगत करते हुए बाज़ार का अभिकल्पन भी किया गया है जिससे विभिन्न व्यवसायों हेतु अलग-अलग दूकानों का तीन तलों पर प्रस्ताव किया गया है ।

केन्द्र में सौन्दर्यीकरण की दृष्टि से बीच में एक पार्क का भी प्राविधान है, जोकि सभी आधुनिक सौन्दर्यीकरण सुविधाओं से युक्त होगा तथा इस केन्द्र का " फोकल अट्रेक्शन" होगा ।

स्थल का क्षेत्रफल	3160 वर्ग मीटर
भू- आच्छादन	30·76 %
प्रस्तावित एफ०ए०आर	150
कुल आच्छादित क्षेत्रफल	47410·5 वर्ग मीटर
कुल प्रोजेक्ट की लागत	रू० 65·06 लाख

साधारण पार्किंग स्थानों के अतिरिक्त प्रत्येक ब्लाक के साथ आवश्यकतानुसार समुचित पार्किंग की जगह उपलब्ध कराई गई है । विकास कार्यों के पश्चात विभिन्न भूखण्डों को रू० 60/- प्रति वर्गफुट के हिसाब से बेचे जाने का प्रस्ताव है जिससे लखनऊ - विकास प्राधिकरण को लगभग रू० 65-00 लाख की आय होगी व शुद्ध लाभ प्राधिकरण को लगभग 15-00 लाख होगा ।

======:::: 0000 :::: =======

एम/आर xxx

विषय: नींबू बाग़ की सौन्दर्यीकरण योजना के सम्बन्ध में ।

=x=x=x=x=x=x=

लखनऊ नगर सौन्दर्यीकरण के तृतीय चरण में विकास प्राधिकरण ने सूरजकुण्ड, नींबू बाग़, टिकैतराय तालाब आदि के क्षेत्रों को सुन्दर बनाने की योजना तैयार कर उत्तर प्रदेश शासन का प्रस्तुत की थी, जिन्हे स्वीकृत करते हुए शासन ने रू0 32.10 लाख का ऋण मार्च 1981 में उपलब्ध करा दिया था । उपरोक्त योजनाओं में नींबू बाग़ का सौन्दर्यीकरण एक प्रमुख भाग है ।

नींबू बाग़ लखनऊ-हरदोई मार्ग पर रूमी दरवाजे के सामने स्थित है । इसका क्षेत्रफल 6.90 एकड़ है । इस पार्क को हर प्रकार से विकसित किया जायेगा और सभी नागरिक सुविधायें उपलब्ध करायी जायेगीं । प्रकाश और जल की अच्छी व्यवस्था की जायेगी और अन्य पार्कों की तरह इसमें भी शुल्क के माध्यम से ही प्रवेश की अनुमति दी जायेगी ।

इस पार्क का भू-विन्यास प्राधिकरण व्दारा पहले ही तैयार किया गया है जिसकी मुख्य विशेषता यह होगी कि इसके सम्मुख सुन्दर, स्वच्छ वाट कम्पलेक्शन का निर्माण किया जायेगा जो लखनऊ के नागरिकों को विशेष रूप से आकृष्ट करेगा । इस पार्क के बीच में नगर का एक प्रमुख पाटा नाला बहता है जिसको धीरें धीरे अन्य विभागों की सहायता से ढ़क दिया जायेगा । नाले के ढ़क जाने के बाद यह पार्क लखनऊ के मशहूर शाही इमाम बाड़े से जुड़ जायेगा और उसके सौन्दर्य में वृध्दि करेगा तथा पर्यटकों के लिये एक और आकर्षण उपलब्ध हो जायेगा । इसके सौन्दर्यीकरण के लिये निर्माण कार्यों पर निम्न व्यय किया जायेगा :-

﴾1﴿	चहारदीवारी तथा टिकटघर का निर्माण	रू0 1,02,500.00
﴾2﴿	आवागमन के रास्तों का निर्माण बैठने के शेड और बेन्चेज़ तथा बच्चों के प्ले आपरेटस ।	रू0 3,26,000.00
﴾3﴿	जल वितरण व्यवस्था, प्रकाश व्यवस्था एवं फव्वारे आदि से सम्बन्धित कार्य ।	रू0 2,40,000.00
﴾4﴿	जल निकासी एवं जन-सुविधायें ﴾सीवर लाइन, कूड़ेदान, शौचालय पेशाबघर, कियॉस्क तथा रेस्टोरेन्ट ।	रू0 1,57,000.00
﴾5﴿	प्रशासनिक कार्यालय एवं स्टोर का निर्माण ।	रू0 1,20,000.00
﴾6﴿	नाले के उपर पुलिया का निर्माण	रू0 1,00,000.00
﴾7﴿	भूमि का समतलीकरण, फूलों की क्यारियाँ, कारपार्किंग, साइनबोर्ड एवं अन्य फुटकल कार्य ।	रू0 1,95,000.00
	योग:	रू012,40,500.00

उपरोक्त पार्क के निर्माण से लखनऊ के पुराने क्षेत्र चौक के निवासियों के लिये यह खुला हुआ सुन्दर स्थल हो जायेगा जो इस क्षेत्र की पुरानी आवश्यकताओं की पूर्ति करेगा ।

एम/आरxxx

=====::::::0000::::::=====

विषय संख्याः 7 पृष्ठ संख्याः 46

विषयः रोटरी क्लब को कम्यूनिटी सेन्टर के निर्माण हेतु भूमि देना।

" गत बैठक में यह निर्णय लिया गया था कि रोटरी क्लब के कम्यूनिटी सेन्टर बनाने के प्रस्ताव को सिद्धान्त रूप से स्वीकृत कर दिया जाए तथा शर्तों सहित विस्तृत प्रस्ताव अगली बैठक में रखा जाए। "

तदानुसार प्रस्तावित शर्तें संलग्न है। इस हेतु निराला नगर में भूमि संख्या एम-14 जिसका क्षेत्रफल 16050 वर्गफुट है और जो रिक्त है प्रयोग किया जाना प्रस्तावित है।

: : : 0 : : :

एन0आर0पी0

कम्युनिटी सेन्टर के निर्माण हेतु रोटरी क्लब को भूमि उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में शर्तें।

शर्त संख्या-1

रोटरी क्लब को यह भूमि केवल 90 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर दी जा सकती है। 90 वर्ष की यह अवधि 30 वर्ष के तीन खण्डों में होगी और पहली बार भूमि 30 वर्ष के लिए पट्टे पर दी जायेगी। चूँकि संस्था समुदायिक सुविधा हेतु लगभग 12-00 लाख की धनराशि व्यय करेगी। अतः इस संस्था के लिए कोई निर्धारित लीजरेन्ट रखना उचित नहीं प्रतीत होता है। अतः टोकेन लीज रेन्ट रखना ही व्यवहारिक होगा। 30 वर्ष की अवधि समाप्त होने पर पट्टा, पुरानी लीज रेन्ट परही नवीनीकृत किया जा सकेगा।

शर्त संख्या -2

उक्त कम्युनिटी सेन्टर का निर्माण रोटरी क्लब लखनऊ को उन्हें सूचित किये जाने की तिथि से 3 वर्ष के भीतर पूर्ण करना होगा। अतः क्लब यदि उक्त निर्माण, निर्धारित अवधि के अन्दर नहीं कर पाता है तो दी गयी भूमि उस समय तक निर्मित भवन/भवनों सहित लखनऊ विकास प्राधिकरण पुनः अपने कब्जे में ले लेगा तथा उक्त भवन, भवनों व भूमि का निस्तारण अपने विवेकानुसार कर सकेगा। कम्युनिटी सेन्टर के भवन में निम्न सुविधायें उपलब्ध कराई जाएगीं।

1- बड़ा हाल व फोयर।
2- रसोई गृह एंव पेन्ट्री
3- सार्वजनिक वाचनालय
4- बच्चों की सुविधा
   क- पुस्तकालय
   ख- हावी रूम
   ग- सामने के भाग में पार्क

इस समुदायिक केन्द्र का प्रयोग किसी भी व्यवसायिक कार्य हेतु नहीं किया जाएगा।

शर्तसंख्या-3

इस कम्युनिटी सेन्टर का प्रबन्ध एक कमेटी द्वारा किया जाएगा। इस कमेटी के अध्यक्ष, जिलाधिकारी, लखनऊ तथा सदस्य उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, प्रशासक/उप प्रशासक, नगर महापालिका, लखनऊ एंव रोटरी क्लब के अध्यक्ष द्वारा नामित रोटरी क्लब के दो सदस्य होगें।

शर्त संख्याः 4

समुदायिक केन्द्र के सम्बन्ध में यदि किसी भी प्रकार का विवाद पैदा होता है तो उस परिस्थिति में प्रबन्ध कमेटी के अध्यक्ष का निर्णय अन्तिम एंव मान्य होगा।

शर्त संख्या-5

रोटरी क्लब विकास प्राधिकरण, लखनऊ द्वारा पास किये गये नक्शे के मुताबिक ही उक्त समुदायिक केन्द्र का निर्माण करेगा।

: : : 0 : : :

विषय:- कानपुर रोड योजना के सेक्टर एफ में मध्यम आय वर्ग के 225 दो मंजिले 126 भवनों के निर्माण की स्वीकृति ।

=x=x=x=x=x=x=

कानपुर रोड योजना के सेक्टर-ई0 में 14·61 एकड़ भूमि का विकास किया गया है। इनमें अल्प आय वर्ग के 209, दुर्बल आय वर्ग के 223 भवन बनाये गये है एवं साइट एण्ड सर्विसेज के 227 भूखण्ड निर्मित किए गये हैं। इन भवनों और भूखण्डों का आवंटन भी हो चुका है। इसी सेक्टर से संलग्न सेक्टर-एफ0 में 13·75 एकड़ भूमि का विकास किया गया है जिसमें साइट एण्ड सर्विसेज के 218 भूखण्डों का विकास किया जा रहा है। इसी भूमि से संलग्न 20·01 एकड़ भूमि और उपलब्ध है। इसका ले-आउट प्लान एस0टी0पी0 द्वारा तैयार किया गया है, जिसमें निम्नलिखित भवनों हेतु प्राविधान किया गया है:-

1· ई0डब्लू0एस0 - आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के भवनों के लिए - 266 भूखण्ड
2· एल0आई0जी0 - अल्प आय वर्ग के भवनों के लिए - 225 भूखण्ड
3· एम0आई0जी0 - मध्यम आय वर्ग के भवनों के लिए - 129 भूखण्ड

मध्यम आय वर्ग के 129 भूखण्डों में से 66 भूखण्ड 80 फिट सड़क पर पड़ते हैं। मध्यम आय वर्ग के 63 भूखण्डों पर दो कमरे वाले दो मंजिले छोटे मध्यम आय वर्ग मिनी-एम0आई0जी0 के 126 मकान बनाने के लिए 53·98 लाख रु0 की योजना बनाई गई है। इसे उत्तर प्रदेश शासन से ऋण प्राप्त करने हेतु भेजा गया है। 126 मकानों के निर्माण के लिए 33,000/-प्रति मकान के हिसाब से 41·58 लाख रुपया प्राप्त हो सकता है। इन मकानों की लागत भूमि का मूल्य सम्मिलित करते हुए 42,840/- आ रही है। इनकी विक्रय लागत रु0 50,000/- प्रति भवन आयेगी। इन भवनों के निर्माण से विकास प्राधिकरण को लगभग रु0 4·50 लाख का लाभ प्राप्त होगा।

अल्प आय वर्ग के 225 भूखण्डों को जिसमें लैट्रिन, बाथरूम, किचेन आदि सभी सुविधाओं से युक्त एक कमरे के मकान निर्माण किए जाने के लिए 65·95 लाख रुपये की एक योजना बनाई गई है। वस्तुतः मकान की डिजाइन में दो कमरे शामिल हैं। दूसरे कमरे को आवंटी अपनी सुविधानुसार बाद में निर्माण करा लेगा। इन भवनों की बुनियाद भी दो मंजिले मकानों के हिसाब से रखी जायेगी, जिससे आवंटी भविष्य में दूसरी मंजिल पर भी दो कमरे तथा रसोई घर, स्नान घर, शौचालय आदि का निर्माण करा सकें। एक मकान की कीमत जमीन का मूल्य सम्मिलित करते हुए 31,092/- रुपये सम्भावित है। इन भवनों का विक्रय मूल्य लगभग रु0 34;000 /- होगा तथा इनके निर्माण से विकास प्राधिकरण को 3·00 लाख रुपये का लाभ होने की सम्भावना है। यह योजना शासन से ऋण प्राप्त करने के लिए भेजी गई है। इन भवनों पर रु0 - 18,000/- प्रति भवन की दर से 40·50 लाख ऋण प्राप्त हो सकता है ।

आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के भवनों के लिए भी योजना शासन से ऋण प्राप्त करने के लिए भेजी जायेगी। यदि शासन से उपरोक्त ऋण मिलने में कठिनाई हुई तो इन भवनों के निर्माण के लिए हडको अथवा अन्य श्रोतों से ऋण प्राप्त करने के लिए विकास प्राधिकरण की स्वीकृति आवश्यक है।

अतः यह विषय विकास प्राधिकरण के समक्ष विचार एवं शासन अथवा हडको इत्यादि अन्य श्रोतों से निम्न ऋण प्राप्त करने के की स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्तुत है :-

1· मध्यम आय वर्ग के 126 मकानों के निर्माण हेतु रु0 41·58 लाख

2· अल्प आय वर्ग के 225 मकानों के निर्माण हेतु रु0 40·50 लाख

योग रु082·08 लाख

विषय: कानपुर रोड योजना का फेज्ड प्रोग्राम (भूमि अर्जन/ भूमि विकास) तथा भूमि की दर निर्धारित करने के सम्बन्ध में।

x=x=x=x=x=x=x

(क) कानपुर रोड योजना फेज़-प्रथम तथा द्वितीय में 831.22 एकड़ भूमि का कब्ज़ा लिया गया है जिसमें से 199 एकड़ पर ट्रान्सपोर्टनगर की योजना बनाई गई है। ट्रान्सपोर्ट नगर की कास्टिंग पहले ही प्राधिकरण से अनुमोदित कराई जा चुकी है। इस प्रकार शेष क्षेत्रफल 682.24 एकड़ आता है जिसके विकास का फेज्ड प्रोग्राम बनाया गया है। इसका विवरण अनुलग्नक "क" में दिया हुआ है। 60% बिक्री योग्य क्षेत्रफल माना गया है। सेक्टर "बी" व्यवसाय तथा कार्यालयों हेतु रखा गया है। सेक्टर वाई-1", वाई-2 व्यवसायिक तथा आवासीय भूखण्डों हेतु रखा गया है। प्रत्येक योजना में व्यवसायिक भूखण्डों हेतु 10% क्षेत्रफल रखा जाता है परन्तु मास्टर प्लान में लगभग 80 एकड़ भूमि व्यवसायिक मार्क है। अत: प्रस्तावित व्यवसायिक क्षेत्रफल, उपरोक्त मार्क किये गये क्षेत्रफल को सम्मिलित करके लिया गया है। लखनऊ नगर में व्यवसायिक विकेन्द्रीयकरण के दृष्टिकोण से भी यह उचित एवं आवश्यक है।

विकास व्यय की कुल लागत रु0 808.00 लाख आती है जिसमें रु0 5.00 लाख ग्रीन बेल्ट का सम्मिलित है। इस सम्पूर्ण व्यय को वर्ष 1986-87 तक व्यय करने का प्रस्ताव है। अगले वित्तीय वर्ष में जिन सेक्टर्स में भवन बनाने का प्रस्ताव है उन्ही में विकास व्यय का प्राविधान विशेष रूप से किया गया है। चूकिं सेक्टर "बी" तथा अन्य सेक्टर्स में एक मुश्त भूमि की बिक्री का भी प्रस्ताव है, अत: थोड़ा थोड़ा प्राविधान अन्य सेक्टर्स में भी किया गया है जिससे कि मुख्य विकास कार्य करके एक मुश्त भूमि की बिक्री की जा सके।

बिक्री योग्य क्षेत्रफल का (सेक्टर "बी", वाई-1, वाई-2 को छोड़कर) विभाजन निम्न प्रकार किया गया है:-

क- भवनों हेतु 40%
ख- भूखण्डों हेतु 40%
ग- पब्लिक फेसिलिटीज़ 10%
घ- व्यवसायिक भूखण्डों हेतु 10%

उपरोक्त भवनों में से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल वर्ग हेतु + 60% अल्प आय वर्ग हेतु 25% मध्यम आय वर्ग हेतु 12% तथा उच्च आय वर्ग हेतु 3% का प्रस्ताव है। आर्थिक दृष्टि से दुर्बल तथा अल्प आय वर्ग के भवनों को कम से कम दो मंजिला बनाने का प्रस्ताव है।

विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी ने सूचित किया है कि उपरोक्त योजना में भूमि का प्रतिकर रु0 1.50, रु0 1.05, रु0 0.82, रु0 0.60 प्रति वर्ग फुट की दर से भुगतान किया गया है। अत: एक औसत

क्रमश:---

दर मानते हुए भूमि का प्रतिकर रू0 1/- प्रति वर्गफुट की दर से लगाया गया है, तथा सोलासियम, फसलों/स्ट्रक्चर्स हेतु प्रतिकर, प्रशासनिक व्यय का प्राविधान किया गया है । प्रारम्भिक अवस्था में केवल एक वर्ष का ब्याज लगाया गया है । चूंकि यह अनुमान है कि प्रत्येक वर्ष में कीमतों के बढ़ने के कारण भूमि की विक्रय दरों में परिवर्तन की आवश्यकता पड़ेगी । इस प्रकार भूमि अर्जन की लागत रू0 2.38 प्रति वर्ग फुट आती है । विकास-व्यय की लागत अनुलग्नक "ख" में दिये गये विवरण में निकाली गई है । इसमें मूल्य वृद्धि हेतु, प्रशासनिक व्यय के लिये प्राविधान किया गया है तथा प्रारम्भिक अवस्था में केवल एक वर्ष का ब्याज लगाया गया है । इस प्रकार विकास की लागत रू0 6.91 प्रति वर्गफुट आती है । यदि भूमि-अर्जन तथा विकास की लागत (दोनों) को जोड़ दिया जाये तो प्रति वर्ग-फुट विकसित भूमि की लागत रू0 9.29 आयेगी (रू0 100.00प्रति वर्ग मीटर)

अल्प आय समुदाय को सहायता देने के दृष्टिकोण से उपरोक्त दरों को डिफरेन्शियल आधार पर श्रेणीवार पुनरीक्षित किया गया है जिसका विवरण एवं आधार अनुलग्नक "ग" में दिया हुआ है । इस विवरण के अनुसार भूमि की बिक्री से अनुमानित धनराशि रू0 1886.13 लाख प्राप्त होगी जबकि भूमि अर्जन तथा विकास व्यय की लागत रू0 1688.35 लाख अनुमानित है । इस प्रकार रू0 197.78 लाख का लाभ अनुमानित है । इस लाभ का प्रयोग लखनऊ नगर में पार्कों के विकास तथा अन्य डेवलपमेन्टल ऐक्टीविटीज़ में किया जायेगा जिसकी अपेक्षा प्राधिकरण से की जाती है ।

उपरोक्त योजना में केवल रू0 100.00 लाख के ऋण का प्राविधान किया गया है । राज्य सरकार को ऋण की स्वीकृति हेतु रू0 254.00 लाख की योजना सितम्बर 81 में भेजी जा चुकी है ।

उपरोक्त योजना में कम्युनिटी फेसिलिटीज़ (पुलिस थाना, अस्पताल, कम्युनिटीहाल, लाइब्रेरी आदि) के लिये लगभग 33,000 वर्ग-फुट क्षेत्रफल का प्राविधान किया गया है । इन कम्युनिटी फेसीलिटीज़ पर लगभग रू0 15.00 लाख का व्यय अनुमानित है जिसमें भूमि एवं भवन की निर्माण लागत सम्मिलित है । इन कम्युनिटी फसिलिटीज़ को फ्री आफ कास्ट रखा गया है तथा इसकी लागत को अन्य दरों में सम्मिलित कर दिया गया है । यह कम्युनिटी फसिलिटीज़ नागरिकों की सुविधा एवं सुरक्षा के लिये आवश्यक है ।

ग- उपरोक्त योजना के फेज-तृतीय तथा चतुर्थ में भी क्रमश:-- 2044.45 एकड़ तथा 1322 एकड़ भूमि अर्जित करने का प्रस्ताव है ।चूंकि प्रस्तुत प्रोग्राम (फेज़- प्रथम तथा द्वितीय) वर्ष 1986-87 तक चलने का अनुमान है , अत: उपरोक्त फेजों की भूमि 1984-85 तथा वर्ष 1986-87 से अर्जित करने का प्रस्ताव किया गया है । भूमि अर्जन का कार्यक्रम अनुलग्नक "घ" में दिया हुआ है । परन्तु उपरोक्त फेजों में भूमि अर्जित करने के लिये सेक्शन -4 का नोटिफिकेशन कराना उचित होगा जिससे की

क्रमश:---

भूमि इयर मार्क हो सके । उक्त सैक्शन, 3 वर्ष तक वैध रहता है । अत: 2 वर्ष के उपरान्त स्थिति की समीक्षा कर ली जायेगी और उस समय जैसी स्थिति होगी, वैसी कार्यवाही की जावेगी । यदि आवश्यक हुआ तो उपरोक्त सैक्शन की वैधता बढ़वा ली जायेगी ।

प्रस्तावित दरों का अनुमोदन उपाध्यक्ष से कराकर कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है । प्राधिकरण कृपया "क", "ख" व "ग" की स्वीकृत प्रदान करने की कृपा करें ।

क्रमश:---

====== ::::: 00000 :::::: ======

एम/आर xxx

अनुलग्नक "15"
[illegible] संख्या — 53

STATEMENT SHOWING AREA AND DEVELOPMENT COST OF KANPUR ROAD SCHEME

Sector	Total area (in acre)	Saleable area (in acre)	Area for houses (in acre)	Area for plots (in acre)	Area for public facilities (in acre)	Commercial area (in acre)	Area for offices	Development cost: Cost per acre	Development cost: Total cost (Rs. in lacs)	Yearwise Development cost: Before & on 1981-82	82-83	83-84	84-85	85-86	86-87	Remark
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
B	98	58.80(60%)	-	-	-	41.78	17.02	1.50	147.00	-	29.40	36.75	36.75	29.40	14.70	20:25:25:20:10
C & C_1	60	36.00(60%)	14.40	14.40	3.60	3.60	-	1.00	60.00	-	12.00	12.00	18.00	18.00	-	10:20:30:30
D	79.53	47.30(60%)	21.07	21.07	3.28	1.88	-	1.25	100.00	20.00	50.00	30.00	-	-	-	20:50:30
E	14.61	8.24(60%)	6.45	1.37	0.30	0.12	-	1.24	18.15	18.15	-	-	-	-	-	-
F	34.10	21.92(60%)	8.32	8.33	4.51	0.14	0.62	1.00	34.10	21.25	12.85	-	-	-	-	-
G	80.00	48.00(60%)	33.60	14.40	-	-	-	1.25	100.00	-	20.00	20.00	25.00	25.00	10.00	20:20:25:25:10
D_1	40.00	24.00(60%)	9.60	9.60	2.40	2.40	-	1.25	50.00	-	7.50	10.00	10.00	[illegible]	12.50	15:20:20:20:25
H	60.00	36.00(60%)	14.40	14.40	3.60	3.60	-	1.25	75.00	-	7.50	15.00	15.00	15.00	22.50	10:20:20:20:30
L	37.00	22.20(60%)	8.88	8.88	2.22	2.22	-	1.25	46.25	-	6.94	9.25	9.25	9.25	11.56	15:20:20:20:25
Y_1&Y_2	115.00	69.00(60%)	-	13.80(20%)	-	55.20	-	1.25	172.50	-	8.63	17.25	24.50	43.12	69.00	5:10:20:25:40
Total-	618.24	371.46	116.72	106.25	19.91	110.94	17.64	-	808.00	59.40	154.82	150.25	148.50	149.77	140.26	

Cost per acre = $\frac{808.00}{371.46}$ Rs.2.175 lacs
-Rs.4.99 per Sft.

Say -Rs.5.00 per Sft.

5.00 ग्रीनबेल्ट
808.00

Note The actual expenditure upto 3/81 is Rs.9.82 lacs.

Sd/-
A.C.A.
20.1.82

अनुलग्नक-संख्या
पृष्ठ-संख्या :

KANPUR ROAD SCHEME

A. Cost of Acquisition per Sft.

1.	Compensation	1.00
2.	Solatium @ 15%	0.15
		1.15
3.	Provision for compensation of crops etc. @ 1% on sl.(1)	0.01
	(a)	0.16
4.	12% Administrative charges on (a)	0.14
		1.30
5.	Interest @ 10% for one year	0.13
		1.43

Saleable area = 60%

∴ Cost of acquisition $\frac{1.43 \times 100}{60}$ - Rs. 2.38 per Sft.

B. Cost of Development per Sft.

1.	Cost of development (as per Sft. given herein)	5.00
2.	Escalation @ 10%	0.50
		5.50
3.	Maintenance cost @ 2%	0.11
		5.61
4.	Administrative charges @ 12%	0.67
		6.28
5.	Interest @ 10% for one year	0.63
		6.91

∴ Cost of developed land -Rs.2.38+Rs.6.91=Rs. 9.29 per Sft.

=Rs.99.76 per Smt.

Say =Rs.100.00 per Smt.

अनुलग्नक 'ग'
पृष्ठ सं० 55

STATEMENT SHOWING SALEABLE AREA / RATES

Sl. No.	Item	Area In acre	Area In Sqm.	Rate per Sqm.	Total amount (Rs. in lacs)	Remark
1.	Houses:					
	(a) M.I.G./H.I.G	62.53	2,53,044.40	111.00	280.88	
	(b) L.I.G.	26.05	1,05,435.15	100.00	105.43	
	(c) E.W.S.	28.14	1,13,869.98	80.00	91.10	
	Total	116.72	4,72,349.53		477.41	
2.	Residential plots	106.25	4,29,978.87	111.00	477.28	
3.	Offices	17.64	71,386.61	134.00	95.66	See note Sl.(2) below.
4.	Commercial	110.94	4,48,958.64	167.00	749.76	1.5 times of rate of residential plots
5.	Public facilities:					
	(a) With cost	19.15	77,497.37	111.00	86.02	
	(b) Free of cost (police, dispensary, Community hall/Liabrary)	0.76	3,075.61	-	-	
	Grand total :	371.46	15,03,246.63		1886.13	

Note : (1) The rate for corner plot will be extra by 5%.
(2) The calculation of rate proposed for offices is given below:

Rate of residential plot	111.00
+ 5% of corner plot	5.55
	116.55
- 15% profit	17.48
Total-	134.03
Say	Rs.134.00

Contd......2

पृ० सं० 56

(3) The profit comes as follows :-

	Rs. in lacs
Selling cost (as above)	1,886.13
Less : Cost of acquisition & development	1,688.35
	£ 197.78

Percentage of profit - 11.71%

Sd/- A.C.A.
20.1.82

अनुलग्नक, १४
पृष्ठ : 57

PHASED PROGRAMME OF ACQUISITION OF KANPUR ROAD SCHEME

(In acres)

Sl. No.	Particulars	Notified area	Possession taken upto 12/81	Possession to be taken from 1/82 to 3/82	Proposed for 82-83	1983-84	1984-85	1985-86	1986-87	1987-88	1988-89	1989-90	Remark
1.	Phase I	565.31	450.32	-	114.99	-	-	-	-	-	-	-	
2.	Phase II	504.09	430.904	-	73.186	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Phase III	2044.45	-	-	-	-	500.00	500.00	500.00	544.45	-	-	
4.	Phase IV	1322.00	-	-	-	-	-	-	300.00	300.00	350.00	372.00	
	Total	4435.85	881.224	-	188.176	-	500.00	500.00	800.00	844.45	350.00	372.00	

Notes : (1) The remaining area of Phase I, the area of Hindnagar is 65 acres.

(ii) Against proposed area for notification - 504.09 acres, of phase II the area of 455.56 acres, was only notified.

(iii) The figures is given in col.4, are based on the information received from AE(acquisition).

Sd/- K.B.Saxena)
Cost Accountant,

विषय: सूरज कुण्ड के विकास एवं सौन्दर्यीकरण के सम्बन्ध में ।

=x=x=x=x=x=x=

लखनऊ विकास प्राधिकरण ने नगर के सौन्दर्यीकरण के तृतीय चरण में 111 लाख रु0 की एक विस्तृत योजना- सूरज कुण्ड, नींबूबाग, कुड़िया घाट, टिकैतराय तालाब, डालीगंज से हनुमान सेतु तक गोमती नदी के बाँये किनारे के विकास हेतु उत्तर प्रदेश शासन को प्रेषित की थी । उस समय शीघ्रता के कारण योजना का भू-विन्यास और अन्य विवरण नहीं तैयार किये जा सके थे फिरभी उत्तर प्रदेश शासन ने उपरोक्त योजना को स्वीकृत करते हुए 32·10 लाख रु0 का ऋण मार्च 1981 में प्राधिकरण को उपलब्ध करा दिया था ।

उपरोक्त धन से सभी कार्य प्रारम्भ कराया जाना सम्भव नहीं था इस लिये केवल सूरज कुण्ड तथा नींबू बाग के विकास को ही वरीयता दी गयी । सूरज कुण्ड का विस्तृत सर्वेक्षण कराया जा चुका है और प्राप्त मानचित्रों के अनुसार व्ययानुमान बनाये जा रहे हैं ।

यह पार्क डालीगंज पुल के सम्मुख गौतम बुद्द पार्क पर स्थित एक ऊँचा-नीचा क्षेत्र है, इस क्षेत्र से कुछ वर्ष पूर्व मौलवी गंज नाला बहा करता था जो वर्तमान सड़क के धरातल से 6 फिट की गहरायी से लेकर 18 फिट की गहराई तक फैला हुआ था । इसका क्षेत्रफल -6 एकड़ है और इस क्षेत्र में सन् 1414 ई0 का निर्मित प्राचीन सूरज कुण्ड स्थित है, जिसका महत्व अभी भी किवंदन्तियों व्दारा बतलाया जाता है । अभी तक की गई खुदाई के अनुसार यह कुण्ड 11 फिट की गहराई तक ईटों की दीवारों तथा सीढ़ियों व्दारा निर्मित पाया गया है । इस समय 15 फिट की गहरायी तक निचला तल कँकड़ का प्राप्त होने का अनुमान किया गया है । इससे आशा की जाती है कि कुण्ड में सदैव 4 फिट से अधिक स्वच्छ जल विद्यमान रहेगा ।

सूरज कुण्ड के विकास के लिये लगभग 26 लाख रु0 की आवश्यकता होगी जिसके विवरण निम्न प्रकार हैं :-

॥1॥	पार्क के चारों ओर रेलिंग तथा गेट का निर्माण	रु0 1,60,000·00
॥2॥	पार्क के क्षेत्र को बराबर कर सड़कों, रास्तों आदि का निर्माण	रु0 2,50,000·00
॥3॥	प्रशासनिक कार्यालय चौकीदार निवास तथा स्टोर का निर्माण	रु0 70,000·00
॥4॥	बैठने के लिये शेड्स एवं बेन्चों का निर्माण	रु0 25,000·00
॥5॥	छोटी एवं बड़ी दूकानों का निर्माण तथा उसके क्षेत्र का विकास	रु0 1,00,000·00
॥6॥	विद्युत प्रकाश एवं उससे सम्बन्धित अन्य कार्य	रु0 1,50,000·00
॥7॥	तीन रंगों के निरन्तर बदलने वाले फव्वारे का निर्माण ।	रु0 1,00,000·00
॥8॥	जल सम्भरण एवं जल निस्तारण की व्यवस्था	रु0 1,00,000·00

क्रमशः:---

(9)	पम्प, ट्यूब वेल तथा उनके उपकरण एवं सम्बन्धित अन्य कार्य	रु० 1,50,000·00
(10)	तालाब की खुदाई, सफ़ाई, उनकी दीवारों तथा फर्शों का निर्माण	रु० 5,00,000·00
(11)	7 फिट ऊँचे चबूतरे पर 7 घोड़ों से युक्त सूर्य की प्रतिमा का निर्माण	रु० 5,00,000·00
(12)	सूर्य घड़ी एवं सूर्य से सम्बन्धित अन्य कार्य	रु० 1,00,000·00
(13)	बच्चों के खेल के मैदान और समान की व्यवस्था ।	रु० 50,000·00
(14)	बन्दूक, धनुष, निशाने बाज़ी की व्यवस्था	रु० 50,000·00
(15)	पार्क में घास, फूलों की क्यारियाँ इससे सम्बन्धित यन्त्र तथा सिंचाई के साधनों की व्यवस्था	रु० 1,50,000·00
(16)	साइकिल स्टैन्ड, कारपार्किंग, बोटों का क्रय तथा अन्य फटकल एवं अनदेखे कार्य	रु० 91,000·00
	योग	रु० 26,00,000·00

इसके अतिरिक्त पार्क का रख-रखाव, कर्मचारियों के वेतन और बिजली आदि पर निम्नलिखित व्यय होगा :-

(1)	कर्मचारियों का वेतन	रु० 1,05,000·00प्र०वर्ष
(2)	विद्युत और मरम्मत के कार्यों पर व्यय	रु० 2,00,000·00प्र०वर्ष
(3)	बागवानी, खाद, बीज, दवाइयाँ और यन्त्रों आदि की मरम्मत पर व्यय	रु० 25,000·00प्र०वर्ष
(4)	अन्य व्यय	रु० 20,000·00प्र०वर्ष
	योग:	रु० 3,50,000·00 प्र०वर्ष

इसके अतिरिक्त यदि पार्क में वाद्य यन्त्रों के माध्यम से प्रचार की व्यवस्था की जाती है तो इस पर भी 1,00,000/- व्यय होगें ।

निर्माण के पश्चात पार्क से प्राप्त होने वाली वार्षिक आय का विवरण निम्न प्रकार है :-

(1)	प्रवेश शुल्क, निशाने बाज़ी एवं बोटिंग से	रु० 2,00,000·00
(2)	दुकानों के प्रीमियम और किराये से	रु० 60,000·00
(3)	साइकिल/स्कूटर और कारपार्किंग से प्राप्त होने वाली आय	रु० 20,000·00
	योग	रु० 2,80,000·00

यदि उपरोक्त के साथ-साथ वाद्य यन्त्रों की व्यवस्था की गयी तो 50,000/- प्रति वर्ष की अतिरिक्त आय होगी ।

क्रमश:----

चूंकि यह पार्क नागरिक जीवन के हृदय कहे जाते हैं और इनसे लाभ की सम्भावना नहीं की जा सकती । इनका मुख्य लाभ तो नागरिकों का मनोरंजन, उनका स्वास्थ्य और उनको बीमारियों से बचाने की क्षमता मुख्य तौर पर आँकी जाती है ।

जहाँ तक सूरज कुण्ड के विकास का प्रश्न है इससे होकर बहने वाले गन्दे नाले की न केवल समाप्ति होगी बल्कि नागरिकों को सूर्य के विषय में विभिन्न खगोलिक ज्ञान, बन्दूक और धनुष की निशाने बाज़ी की जानकारी, सुन्दरतम फव्वारे का दृष्य एवं 550 वर्ष से अधिक प्राचीन सूरज कुण्ड के स्थल और उसके जल में नाव चलाने का विशेष आकर्षण उपलब्ध हो सकेगा ।

अत: विषय प्राधिकरण के विचारार्थ प्रस्तुत है ।

=====::::0000::::======

एम/आर×××

विषय: प्रस्तावित सूरजकुण्ड पार्क में 7 घोड़ों के रथ पर सूर्य की प्रतिमा का निर्माण

=x=x=x=x=x=x=

लिम्ब सेन्टर के सामने महात्मागांधी मार्ग एवं नबीउल्ला रोड के बीच 6 एकड़ के क्षेत्रफल में सूरज कुण्ड पार्क का विकास किया जा रहा है । इसका भू-विन्यास वास्तुकला विभाग के शासकीय प्रधानाचार्य श्री डी0एस0थापर कर रहे हैं । इसी पार्क के एक भाग में सूरजकुण्ड का बहुत प्राचीन पक्का तालाब स्थित है जिसके सामने 7 घोड़ों के रथ पर सवार सूर्य की प्रतिमा निर्मित करने की कल्पना की गई है ।

यह कार्य मूर्तिकला विभाग के अध्यक्ष श्री अवतार सिंह पवार से कराने का विचार है । इससे पूर्व भी हाथी पार्क और गौतम-बुद्ध पार्क में हाथी, और गौतम बुद्ध की प्रतिमायें श्री पवार द्वारा ही निर्मित की गई है और इन कार्यों की सर्वथा प्रशंसा की गई है ।

उनके उपरोक्त प्रभावी कार्यों को देखने के पश्चात यह विचार किया गया है कि उपरोक्त 7 घोड़ों के रथ एवं उस पर खड़े हुए सूर्य की प्रतिमा का निर्माण भी श्री पवार करें । इसके साथ ही साथ जिस चबूतरे पर यह कलाकृति रखी जायेगी वह भूतल से लगभग 7 फिट ऊंचा होगा और उसके चारों ओर विभिन्न कलाकृतियां भी निर्मित की जायेंगीं । इसके चारों तरफ़ हाथी, घोड़े एवं अन्य जानवरों की मूर्तियां निर्मित की जायेंगी । इन सब कार्यों के लिये प्रो0पवार से व्ययानुमान मांगा गया था जिसमें उन्होने कार्य की दुरूहता और कठिनाइयों का वर्णन करते हुए निम्नलिखित व्यय की सूचना दी है :-

(1)	श्री पवार का आनरेरियम, कलाकारों, कारीगरों, शिल्पकारों आदि की मज़दूरी और वेतन -	रू0 3,00,000-00
(2)	विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्ति की जाने वाली सामग्री पर व्यय -	रू0 2,00,000-00

इस प्रकार उपरोक्त कलाकृतियों पर लगभग 5,00,000-00 रुपये का व्यय सम्भावित है ।

चूंकि किसी कलाकृति के विषय में कोई निविदा मांगना या मूल्यांकन करना या उसकी नाप करना सम्भव नहीं है । इस लिये प्रो0पवार द्वारा गौतम बुद्ध पार्क और हाथी पार्क के लिये किये गये कार्यों को देखते हुए सूर्य प्रतिमा के निर्माण के लिये 5,00,000-00 रुपये की स्वीकृति प्रदान करने एवं इसे श्री पवार द्वारा कराने की अनुमति प्रदान कर दी जाये ।

=====::::: 0000 ::::: ======

एम/आरxxx

विषय :- अलीगंज योजना में भूमि की दर पुनरीक्षित करने के संबंध में ।

1- अलीगंज योजना फेज -प्रथम

इसका नोटीफाइड क्षेत्रफल 691 एकड़ है जिसके विपरीत 638•06 एकड़ भूमि का कब्जा लिया जा चुका है। इस ... की कास्टिंग पुनरी-क्षित की गई है। भूमि के प्रतिकर की दर रू0 1/- प्रतिवर्ग फुट लगाई गई है, जिसमें 75 पैसे प्रतिवर्ग फुट प्रतिकर, 15 प्रतिशत सोलाशियम, 6 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर भूमि का कब्जा लेने की तिथि से वास्तविक भुगतान की तिथि तक का तथा फसल आदि का प्रतिकर सम्मिलित है। मार्च-81 तक भुगतान किये गये प्रतिकर पर 10 प्रतिशत की दर से अधिष्ठान व्यय तथा आगे किये जाने वाले भुगतान पर 12 प्रतिशत की दर से अधिष्ठान व्यय का प्राविधान किया गया है। इस वर्ष वेतन क्रमों के पुनरीक्षण के फलस्वरूप अधिष्ठान व्यय अब 12 प्रतिशत से कम आने की संभावना नहीं है। यहाँ पर यह उल्लेखनीय है कि उ0प्र0 आवास विकास परिषद गत वर्ष से ही 12 प्रतिशत की दर से अधिष्ठान व्यय का प्राविधान कर रहा है। समय-समय पर प्रतिकर हेतु भुगतान की गई धन-राशि पर आवश्यक ब्याज लगाया गया है। ट्रिब्यूनल/हाई कोर्ट में कुछ विवाद चल रहे हैं । उनके लिए उपरोक्त प्रतिकर (रू0 1/- प्रति वर्ग फुट) का 25 प्रतिशत अतिरिक्त प्राविधान रखा गया है। इस प्रकार का प्राविधान उ0प्र0 आवास विकास परिषद द्वारा भी किया जाता है क्योंकि भविष्य में हाई-कोर्ट तथा ट्रिब्यूनल से निर्णय होने के पश्चात् निर्णय ली गई दर पर भू-स्वामियों को प्रतिकर का भुगतान करना पड़ता है। इस प्रकार प्रतिकर की कुल धनराशि रू0 427•96 लाख आती है। इसी प्रकार विकास व्यय की लागत निकाली गई जिसमें 20 प्रतिशत मूल्य वृद्धि हेतु प्राविधान किया गया है। तथा अधिष्ठान व्यय का प्राविधान उपरोक्तानुसार ही है। जब तक कालोनी महापालिका को हस्तान्तरित नहीं हो जाती तब तक अनुरेक्षण/सफाई आदि विकास प्राधिकरण को ही करना होगा। जिस हेतु 2 प्रतिशत की दर से प्राविधान किया गया है तथा आवश्यक ब्याज का प्राविधान किया गया है। इस प्रकार विकास व्यय की कुल लागत रू0 617•27 लाख आती है।

उपरोक्त विवरण के अनुसार भूमि अर्जन एवं भूमि विकास की कुल लागत रू0 1045•23 लाख आती है। जिसका विवरण अनुलग्नक "क" में दिया हुआ है। अब तक भूमि की बिक्री से रू0 723•15 लाख प्राप्त हो चुके हैं। और इस प्रकार रू0 322•08 लाख रिकवर करना शेष है। अवशेष बिक्री हेतु क्षेत्रफल

-----2

258975 वर्गमीटर है जिसमें भूखंडों, व्यवसायिक भूखंडों तथा पब्लिक फेसिलिटीज का क्षेत्रफल सम्मिलित है। भूमि की बिक्री की दर निकाली गई है जो रू0 12/- प्रतिवर्ग फुट आती है। उक्त योजना के आस-पास वाले क्षेत्रों में इससे अधिक ही बाजार दर है। विकास प्राधिकरण द्वारा कपूरथला बाग के अतिरिक्त नीलाम किये गये भूखंडों की अधिकतम दर रू0 16·75 प्रति वर्ग फुट प्राप्त हुई है। इस प्रकार यह दर उचित है। कारनर के भूखंडों हेतु उक्त दर का 5 प्रतिशत अतिरिक्त चार्ज होगा।(यही प्रतिशत उ0प्र0 आवास विकास परिषद में भी निर्धारित है)। व्यवसायिक भूखंडों की न्यूनतम आरक्षित दर उपरोक्त दर की डेढ़ गुनी रखी गई है जो रू0 188/- प्रति वर्ग मीटर आती है। चूँकि इस फेज में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के भवनों का निर्माण अब नहीं होना है, अत: डिफरेन्शियल दर इस फेज में नहीं लगाई गई है। उपरोक्त शेष बिक्री योग्य क्षेत्रफल का विक्रय मूल्य रू0 396·00 लाख आता है जबकि रू0 322·08 लाख रिकवर करना है। इस प्रकार रू0 73·92 लाख का लाभ अनुमानित है।

2· <u>अलीगंज योजना फेज -द्वितीय</u>

इसका नोटीफाइड क्षेत्रफल 232 एकड़ है, जिसके विपरीत 182·73 एकड़ भूमि का कब्जा लिया जा चुका है। इस फेज की भी कास्टिंग पुनरीक्षित की गई है। भूमि की लागत क्रम संख्या 1 के अनुसार ही लगाई गई है। इस प्रकार प्रतिकर की कुल धनराशि रू0 139·93 लाख आती है। विकास व्यय की लागत भी क्रम संख्या 1 के अनुसार ही निकाली गई है जो रू0301·67 लाख आती है।

उपरोक्त विवरण के अनुसार भूमि अर्जन एवं भूमि विकास की कुल लागत रू0 441·60 लाख आती है जिसका विवरण अनुलग्नक"ख" में दिया हुआ है। अब तक भूमि की बिक्री से रू0 124·51 लाख प्राप्त हो चुका है। और रू0 317·09 लाख रिकवर करना शेष है। अवशेष बिक्री हेतु क्षेत्रफल 2·75·857,25 वर्ग मीटर है जिसमें भवनों/भूखंडों, व्यवसायिक भूखंडों तथा पब्लिक फेसिलिटीज का क्षेत्रफल सम्मिलित है। भूमि की बिक्री दर निकाली गई है जो रू0 115/- प्रति वर्ग मीटर आती है। इस फेज में चूँकि साइट एवं सर्विसेज, आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के भवन तथा अल्प आय वर्ग के भवनों का निर्माण भी होना है, अत: डिफरेन्शियल दर निकाली गई है जो साइट एवं सर्विसेज के लिए रू0 65/- प्रति वर्ग मीटर, आर्थिक दृष्टि से दुर्बल वर्ग हेतु रू0 80/- प्रति वर्ग मीटर, अल्प आय वर्ग के भवन के लिए --

रू0 100/- प्रति वर्ग मीटर, मध्यम आय वर्ग/उच्च आय वर्ग के लिए रू0125/- प्रतिवर्ग मीटर, भूखंडों के लिए रू0 125/- प्रति वर्ग मीटर तथा पब्लिक फेसिलिटीज/विद्यालयों के लिए रू0 125/- प्रति वर्ग मीटर रखी गई है। कारनर के भूखंडों हेतु उक्त दर का 5 प्रतिशत चार्ज अतिरिक्त देय होगा। कार्यालयों हेतु भूमि की दर रू0 150/- प्रति वर्ग मीटर रखी गई है।(दर का आधार यह है कि 5 प्रतिशत अतिरिक्त दर कारनर के भूखंडों हेतु जोड़ने के पश्चात् जो दर आती है, उसमें 15 प्रतिशत लाभांश जोड़कर यह दर निकाली गई है) । यद्यपि व्यवसायिक भूखंडों का निस्तारण नीलामी द्वारा होता है परन्तु भूखंड की दर रू0 125/- की डेढ़ गुनी दर रु0 188/- प्रति वर्ग मीटर न्यूनतम आरक्षित दर रखी गई है। इस प्रकार उपलब्ध बिक्री योग्य क्षेत्रफल का विक्रय मूल्य रू0350·58 लाख अनुमानित है जबकि रू0 317·09 लाख रिक्वर करना है। इस प्रकार रू0 33·49 लाख का लाभ होना अनुमानित है।

उपरोक्त दोनों फेजों से जो लाभ प्राप्त होगा उसका प्रयोग लखनऊ नगर में पार्कों के विकास तथा अन्य डेवलपमेन्ट एक्टीविटीज़ में किया जायेगा क्योंकि विकास प्राधिकरण को नगर का सौन्दर्यीकरण भी कराना होता है जिसके लिए धन की आवश्यकता होती है। उपरोक्त दरें उपाध्यक्ष से अनुमादित कराकर कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है।

ALIGANJ SCHEME PHASE-I

STATEMENT-I SHOWING COST OF ACQUISITION

(i)	Notified Area	691 acres
(ii)	Possession taken (as per report of Ex.Engineer-1)	638.06 Acres
(iii)	Actual possession(as per information given by E.E.-II & IV)	584.95 Acres

	Paid upto 3/81	Payable	Total (Rs.in lacs)
1.Cost of acquisition compensation for 638.06 acres-27793980 Sft.@ 1.00 per Sft.	183.51	94.43	277.94
2.Establishment general charges(@ 10% on actual & 12% by payable)	18.35	11.33	29.68
	201.86	105.76	307.62
3.Interest (working given below)			50.85
			358.47
4.Provision for cases in Tribunal/courts @ 25% of Sl (1)			69.49
		Total	427.96

Working of Interest

Sl. No.	Yearof payment	Source	Amount (Rs. in lacs)	Rate of interest	Period of Interest	Amount of Interest
1.	1970-71	Rev.	3.00	10%	1.4.70 to 31.3.77- 7 yrs	2.10
2.	1972-73	Govt.loan	8.00	7.25%	1.4.72 to 31.3.77- 5 yrs.	2.90
3.	1973-74	-do-	5.00	-do-	1.4.73 to 31.3.77- 4 yrs.	1.45
4.	1974-75	-do-	5.00	-do-	1.4.74 to 31.3.77- 3 yrs.	1.09
5.	1975-76	-do-	35.00	-do-	1.4.75 to 31.3.77- 2 yrs.	5.07
6.	1976-77	-do-	10.00	-do-	1.4.76 to 31.3.77- 1 yrs.	0.73
7.	1976-77	Rev.	35.00	10%	1.4.76 to 31.3.77- 1 yr.	3.50
8.	1977-78	-	15.00	10%	1.4.77 to 31.3.84- 7 yrs. half of the period 3.5 yrs.	5.25
9.	1978-79	Govt.loan	67.51	9%	1.4.78 to 31.3.84- 6 yrs half of the period-3 yrs.	18.23
10.	1981-82	Rev.	50.00	10%	1.1.82 to 31.3.84 -1 yr 3 months half of the period -7.5months	3.12
11.	1982-83	Rev.	74.11	10%	1.4.82 to 31.3.84- 2 yrs half of the period-1 yr	7.41
	Total		307.62		Total:	50.85

Note: Since the allotment of plots was done in 1975-76 and 1976-77 and sufficient money was received,therefore in Ist phase interest has been charged upto 31.3.77 only and in 2nd phase interest has been worked out for the period from 1.4.77 to 31.3.84(taking half period) as in flow of revenue has been/will be there.

contd....

STATEMENT-II SHOWING COST OF DEVELOPMENT

	Actual upto 3/81	Actual from 4/81 to 12/81	Anticipa-ted from 1/82 to 3/84	Total
1. Cost of Development	299.35	12.09	121.13	432.57
2. Escalation @ 20%	-	-	24.03	24.03
	299.35	12.09	145.16	456.60
3. Establishment & general charges @10% on actual exp.upto 3/81 & thereafter 12%)	29.94	1.45	17.42	48.81
	329.29	13.54	162.58	505.41
4. Provision for maintenance charges @ 2%				10.11
				515.52
5. Interest(working given below)				101.75
			Total	617.27

WORKING OF INTEREST

Sl. No.	Source	Amount (Rs.inlacs)	Period (half of the period)	Rate of interest	Amount of interest
1.	State Govt.	2.00	1.1.72 to 31.3.77	7.25%	0.38
2.	I.U.D.P.	19.39	-do-	8.25%	4.20
3.	Debenture	3.00	-do-	9.5%	0.75
4.	Seed Capital	32.23	-do-	9%	7.61
5.	Gen Dev.Loan	4.50	-do-	9.25%	1.09
6.	Revenue	60.65	-do-	10%	15.92
7.	Revenue	221.06	1.4.77 to 31.12.81	10%	52.50
		342.83			
		162.58	1.1.82 to 31.3.84	10%	18.29
8.	Revenue				
9.	Revenue	10.11	For one year only	10%	1.00
	Total	515.52			101.75

cost of Acquisition (as per statement-I)	427.96
Cost of Development (as per statement-II)	617.27
	1045.23

contd...

STATEMENT SHOWING COST OF ACQUISITION

Date of Start 1.4.78

Date of completion 31.3.84

(i) Notified area 232 acres

(ii) Possession taken (as per report of E.D.I) 197.29 acres

	Paid upto 3/81	Payable	Total
1. Cost of acquisition compensation for 197.29 acres- 8593952.4 Sft. @ 1.00 per Sft.	56.49	29.45	85.94
2. Establishment and general chargeses @ 10% on actual & 12% on payable	5.65	3.53	9.18
	62.14	22.98	95.12
3. Interest(working given below)			23.32
			118 .44
4. Provision for cases in Tribunal/ court @ 25% on Sl.(1)			21.49
		Total	139.93

WORKING OF INTEREST

Sl. No.	Source	Amount	Rate of Interest	Period	Amount of Interest
1.	Seed Capital	24.00	9%	1.4.78 to 31.3.82 - 4 years	8.64
2.	I.U.D.P.	22.49	5.5%	-do-	4.95
3.	Revenue	10.00	10%	1.4.80 to 31.3.82 - 2 years	2.00
4.	Revenue	38.63	10%	1.4.82 to 31.3.84 - 2 years	7.73
	Total	95.12			23.32

Note: It is expected that amount invested as per Sl. 1,2 & 3 would be recovered by 31.3.82. Therefore interest has been calculated accordingly and amount to be invested at Sl. 4 is expected to be recovered by the end of 1983-84 .

contd....

STATEMENT-II SHOWING COST OF DEVELOPMENT
****

	Actual upto 3/81	Actual from 4/81 to 12/81	Anticipated from 1/82 to 3/84	Total
1.Cost of development	38.89	5.79	162.55	207.23
2.Escalation @ 20%	-	-	32.51	32.51
	38.89	5.79	195.06	239.74
3.Establishment & general charges @ 10% on actual exp.upto 3/81 & there after @ 12%	3.89	0.70	23.41	28.00
	42.78	6.49	218.47	267.74
4.Provision for maintenance charges @ 2%	-	-	-	5.36
				273.10
				28.57
5. Interest(Working given below)			total	301.67

WORKING OF INTEREST

(Rs. in lacs)

Sl. No.	Sources	Amount	Rate of interest	Period	Amount of interest
1.	Revenue	42.78	10%	1.10.79 to 31.3.81 - 1 year 6 months half of the period - 9 months	3.21
2.	Revenue	6.40	10%	1.4.81 to 31.12.82 - 9 months half of the period - 4.5 months	0.24
3.	Revenue	218.47	10%	1.1.82 to 31.3.84 - 2 years 3 months half of the period- 1 year & 1.5 months	24.58
4.	Revenue	5.36	10%	For one year only	0.54
	Total	273.10			28.57

Cost of acquisition - 139.93

Cost of development - 301.67

- 441.60

विषय संख्या:- 12

विषय: कास्ट एकाउन्टेन्ट के वर्तमान वेतनक्रम को अपग्रेड करने के सम्बन्ध में ।

x=x=x=x=x=x

लखनऊ विकास प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनांक 25-7-75 में कास्ट एकाउन्टेन्ट का एक पद् वेतनक्रम रु0 800-1450 + अनुमन्य भत्तों में सृजित किया था । इसके पश्चात विधिवत् साक्षात्कार करके श्री के0बी0 सक्सेना की नियुक्ति उक्त वेतनक्रम में की गई जो दिनांक 29-12-76 से प्राधिकरण में कार्यरत हैं । इस समय उनका मूल वेतन रु0 1,050/- है ।

2- प्राधिकरण की स्थापना होने पश्चात ऐडमिनिस्ट्रेटिव स्टाफ़ कालेज हैदराबाद से स्टाफिग पेटर्न बनवाया गया था जिसमें उन्होने कास्ट-एकाउन्टेन्ट के पद् के अतिरिक्त इकनामिक प्लानर, इण्टरनल आडिट आफ़िसर तथा मैनेजमेन्ट इनफारमेशन ऐण्ड कन्ट्रोल आफ़िसर के पदों के सृजन हेतु अनुशंसा की थी । इन तीनों पदों के धारकों की उपाध्यक्ष के सीधे नियन्त्रण में कार्य करने की व्यवस्था थी । इन तीनों पदों के सृजन से प्राधिकरण पर अधिक वित्तीय भार पड़ेगा । अत: उपरोक्त तीनों पदों का कार्य भी श्री सक्सेना से लिया जा रहा है । उनके उत्तरदायित्व को देखते हुए यह आवश्यक है कि कास्ट एकाउन्टेन्ट के पद के स्थान पर इकनामिक प्लानर कम कास्ट एकाउन्टेन्ट का का एक पद् रु0 1200-1800/- के वेतनमान में सृजित कर दिया जाये ।

3- इस सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि आगरा विकास प्राधिकरण में कास्ट एकाउन्टेन्ट के पद् पर वेतनक्रम रु0 1200-1800 में नियुक्ति हेतु प्रार्थनापत्र आमन्त्रित किये थे जिसके लिये श्री सक्सेना ने भी प्रार्थनापत्र दिया था जो इस कार्यालय व्दारा अग्रसारित किया गया था । साक्षात्कार के पश्चात इनकी योग्यता एवँ अनुभव के आधार पर आगरा विकास प्राधिकरण ने उनकी नियुक्ति वेतनक्रम रु0 1200-1800/- में रु0 1400/- प्रारम्भिक वेतन एवँ अनुमन्य भत्तों पर अपने पत्र संख्या-1215/एच0ओ0/81, दिनाँक 31-11-81 (प्रतिलिपि संलग्न) व्दारा की है । यह वेतनमान शासन का प्रचलित वेतनमान है । नियुक्ति पत्र प्राप्त होने पर श्री सक्सेना ने कार्य-मुक्त करने की प्रार्थना की परन्तु कार्य हित में उन्हे कार्यमुक्त नहीं किया गया । लखनऊ विकास प्राधिकरण के हित को देखते हुए श्री सक्सेना को लखनऊ विकास प्राधिकरण में ही रोक लिया जाये और उनके वेतनक्रम को अपग्रेड करके रु0 1200-1800/- का वेतनक्रम स्वीकृत करने की अनुशंसा की जाती है । इससे एक वित्तीय-वर्ष में लगभग रु0 5,000/- का अतिरिक्त वित्तीय भार पड़ेगा जबकि उपरोक्त पदों को अलग-अलग भरने पर कई गुना वित्तीय भार आयेगा ।

===== ::::: 00000 ::::: =====

एम/आरxxx

प्र ति लि पि

प्रेषक:-

प्रे0 न0 बाजपेयी,
सचिव,
आगरा विकास प्राधिकरण
आ ग रा ।

सेवा मे,

श्री कृष्ण बहादुर सक्सेना
कास्ट एकाउन्टेन्ट,
लखनऊ विकास प्राधिकरण
6-जगदीशचन्द्र बोस मार्ग,
लखनऊ ।

संख्या- 1215/एव0ओ0/81

दिनांक 3-11-81

विषय: कास्ट एकाउन्टेन्ट के पद/पर नियुक्ति

उपरोक्त पद पर नियुक्ति हेतु दिनांक 22-10-81 को हुए आपके साक्षात्कार के सन्दर्भ में आपको सूचित किया जाता है कि उपाध्यक्ष, आगरा विकास प्राधिकरण ने निर्धारित वेतनक्रम (1200-50-1500 ई0बी0 60-1800) में 1400/- रु0 प्रारम्भिक वेतन एवं अनुमन्य भत्तों पर आपको आगरा विकास प्राधिकरण के कास्ट एकाउन्टेन्ट के पद पर पूर्ण अस्थायी रूप से नियुक्त किया जाता है । अत: आप अपने सभी शैक्षिक-प्रमाण-पत्रों की एक-एक सत्यापित प्रतिलिपि तथा चीफ मेडिकल आफिसर से अपनी स्वास्थ्य परीक्षा कराकर उनके प्रमाणपत्र के साथ प्राधिकरण के कार्यालय में पत्र जारी होने के दिनांक से, एक माह के अन्दर पदभार ग्रहण कर लें ।

आपकी यह नियुक्ति पूर्णत: अस्थायी है और आपकी सेवायें किसी भी समय एक माह का नोटिस दिये जाने पर समाप्त की जा सकती हैं । कार्यभार ग्रहण करने के लिये आपको कोई यात्रा भत्ता आदि देय नहीं होगा ।

ह0/- प्रे0 ना0 बाजपेयी
सचिव

एम/आरxxx

विषय: तुलसीदास मार्ग पर स्थित चिड़िया बाज़ार योजना को भूमि अध्याप्ति से निरस्त करने के सम्बन्ध में ।

=x=x=x=x=x=x=x=

तुलसी दास मार्ग पर स्थित चिड़िया बाज़ार योजना बीघा 0-19-2-2 भूमि अध्याप्ति हेतु प्रस्तावित थी तथा लखनऊ विकास प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनाँक 22-12-79 में निम्न निर्णय के साथ प्रस्ताव को अनुमोदित किया था :-

"उक्त भूखण्ड को भूमि अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत अर्जित करके शापिंग काम्पलेक्स बनाने की अनुमति दी जाती है ।"

लखनऊ विकास प्राधिकरण के निर्णय के अनुपालन के सम्बन्ध में प्रस्ताव तैयार कर जिलाधिकारी, लखनऊ को न भेजा जा सका ।

प्राधिकरण ने अपने प्रस्ताव संख्या- 2-14 दिनाँक 14-5-80 द्वारा गठित उपसमिति ने स्थल का निरीक्षण अध्यक्ष/आयुक्त लखनऊ विकास प्राधिकरण के साथ सचिव, अतिरिक्त सचिव एवं सहायक अभि० (अर्जन) भी उपस्थित थे, किया गया था । सब कमेटी द्वारा निम्नलिखित सुझाव दिये गये :-

1- प्रापर्टी न०- 4 से 9 तक खसरा नम्बर 6,53 एवं 291 अध्याप्ति कराकर मार्केटिंग सेन्टर बनाया जाये तथा दूकानों के ऊपर फ्लैट भी बनाने का प्राविधान किया जाये ।

2- प्रापर्टी न० 1 से 3 तक को अध्याप्त करने से निम्न कारणों से मुक्त कर दिया जाये ।

(क) प्रापर्टी न० 1 से 2 खसरा न० 7, 31 व 33 एक बहुत छोटा प्लाट है तथा उसका आकार टेढ़ा मेढ़ा है जिसमें यदि कोई निर्माण प्रस्तावित किया जाता है वास्तविक निर्माण स्थल अनुपात में बहुत कम उपलब्ध होगा ।

(ख) प्लाट के पूर्व दो मस्जिदे स्थित हैं जिनके लिये प्रापर्टी न० 3 को रास्ते के रूप में छोड़ना पड़ेगा जिसके कारण प्रापर्टी न० 1 व 2 का प्लाट जो घोड़ा बाज़ार के नाम से विख्यात है, मुख्य व्यवसायिक केन्द्र से अलग-थलग होकर अनुपयोगी सिद्ध होगा ।

3- प्रश्नगत प्रापर्टी न० 1 व 2 (घोड़ा बाज़ार) के प्लाट किसी अन्य उपयोग में नहीं आयेगें क्योंकि सन्निकट ही नये व पुराने नक्खास मार्केट के सामने प्रचुर मात्रा में पार्किंग स्थल उपलब्ध है ।

तत्पश्चात पुन: चिड़िया बाज़ार का निरीक्षण दिनाँक 1-11-80 को किया गया तथा जिसमें निम्नलिखित अधिकारी उपस्थित थे :-

1-	श्री बी०जे०खोदायजी,	आयुक्त एवं सचिव, आवास एवं पुर्नवास, उत्तर प्रदेश ।
2-	श्री गँगा राम	अध्यक्ष/ आयुक्त, लखनऊ मण्डल लखनऊ ।

क्रमश:--

3- श्री ए०पी० सिंह उपाध्यक्ष, लखनऊ वि०प्रा०
4- श्री ए०के०रस्तोगी जिलाधिकारी, लखनऊ ।
5- श्री शुकदेव प्रसाद त्रिपाठी सचिव, लखनऊ वि० प्रा० ।
6- श्री श्रीनाथ प्रसाद अग्रवाल मुख्य अभियन्ता, लखनऊ वि०प्रा०

इनके अलावा श्री वी०के०गोयल, नगर नियोजक भी बैठक में भाग लिये ।

निरीक्षण के उपरान्त सभी अधिकारियों ने निम्नलिखित निर्णय लिया :-

1- योजना में प्रस्तावित कोई भी भाग न छोड़ा जाये ।
2- तीन मंजिला भवन बनाया जाये जिसमें तीसरी मंजिल पर आवासीय भवन रहेगें, विस्थापितों में जो लोग व्यवसाय करते हैं उन्हे प्राथमिकता के आधार पर दूकाने लाटरी व्दारा आवन्टिंत की जायें । यह लाटरी विस्थापितों के मध्य निकाली जायेगी ।
3- जिन लोगों के प्रस्तावित स्थल पर आवासीय भवन हैं उन्हे इसी योजना में दुकानों के ऊपर के दो कमरे वाले मकानों में प्राथमिकता के आधार पर भवन आवन्टिंत किये जायें ।
4- दुकानों के अन्त में जो भूमि उपलब्ध हो वहाँ कुछ गोदामों की भी व्यवस्था की जाये ।
5- चिड़िया बाज़ार में चिड़िया बेचने वालों के लिये खुला प्लेट-फार्म दिया जाये ।
6- चूंकि यह मिश्रित भू-उपयोग होगा अत: भू-उपयोग परिर्वतन की आवश्यकता नहीं होगी ।

इस छोटी सी योजना को भूमि अर्जन के मामले में अनेकों बार निर्णय लिया गया परन्तु कोई भी निष्कर्ष न निकला क्योंकि उपरोक्त की जो रिपार्ट थी उसमें अर्जन हेतु अनेकों कठिनाइयाँ बताई गयी थी और जैसा कि सैंलग्न नक्शे से विदित होता है कि यह योजना दो भागों में बटी हुई है तथा दो तरफ़ा मस्जिदों के बने होने के कारण तथा सामने की तरफ दूकानों के निर्माण एवं अनेक सम्पत्तियों पर निर्माण होने के कारण यह योजना लाभादायक नहीं होगी क्योंकि विस्थापितों को बसाने में प्राधिकरण को काफ़ी आर्थिक हानि उठानी होगी ।

अत: इस योजना को निरस्त करने के लिये लखनऊ विकास प्राधिकरण की संस्तुति की जाती है ।

====== :::::: 0000 :::::: ======

एम/आर×××

विषय संख्या: 14 पृष्ठ संख्या: 73

विषय:-श्री राम कुमार मेहरोत्रा को मेवा नर्सरी योजना में हस्तान्तरण शुल्क से मुक्त करने के सम्बन्ध में ।

xxx

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 19-2-77 के प्रस्ताव संख्या -6 द्वारा यह निर्णय लिया गया कि आबंटित भूखंडों के लीज होल्ड राइट का हस्तान्तरण करने हेतु 40 प्रतिशत तथा नीलाम द्वारा किये गये भूखंडों के लीज होल्ड राइट 15 प्रतिशत हस्तान्तरण शुल्क लेकर लीज होल्ड राइट हस्तान्तरित करने की अनुमति दी जाये।

दिनाँक 19-2-77 को पारित उपरोक्त प्रस्ताव की स्पष्ट भावना यही थी कि मूल आबंटी आर्थिक लाभ लेकर भूखंड का हस्तान्तरण कर देते हैं। इस बात का भी यहाँ स्पष्ट होना आवश्यक प्रतीत होता है कि पारिवारिक समझौते आदि के माध्यम से यदि कोई आबंटी अपने पक्ष में लीज होल्ड राइट का हस्तान्तरण अपने किसी भी संबंधी या परिवार के किसी भी सदस्य के पक्ष में बिना किसी आर्थिक लाभ के हस्तान्तरित करता है तो ऐसे हस्तान्तरण में हस्तान्तरण-शुल्क जमा कराया जायेगा अथवा नहीं, उदाहरणार्थ :-

मेवा नर्सरी योजना॥ टी०जी० न्यू सिविल लाइन॥ स्थित भूखंड संख्या 372/7 के मूल आबंटी श्री राम कुमार मेहरोत्रा ने अपने पक्ष में आबंटित उक्त भूखंड के लीज होल्ड राइट को पारस्परिक समझौते के माध्यम से अपनी वयस्क एवं विवाहित पुत्री श्रीमती कंचन के पक्ष में बिना कोई आर्थिक लाभ के हस्तान्तरित कर दिया है जिसके नाम-परिवर्तन हेतु श्रीमती कंचन टण्डन ने प्रार्थना की है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण का 19-2-77 का प्रस्ताव संख्या -6 स्पष्ट है, लेकिन इसमें ऐसे मामलों का प्राविधान नहीं है जिसमें कोई आबंटी अपने लीज होल्ड अधिकार का हस्तान्तरण अपने परिवार के किसी वयस्क सदस्य के पक्ष में बिना कोई आर्थिक लाभ लिए हस्तान्तरण करना चाहता है।

उपरोक्त दिये गये श्री राम कुमार मेहरोत्रा के मामले में प्राधिकरण के वकील की राय है कि इस मामलें में हस्तान्तरण शुल्क देय नहीं है । प्राधिकरण के 19-2-77 के प्रस्ताव में यही मूल भावना प्रतीत होती है कि

लोग अपने लीज होल्ड अधिकार को कम से कम हस्तान्तरण करें। उक्त हस्तान्तरण के लिए परिवार को डिफ़ाइन करना होगा, वैसे उ0प्र0 जमींदारी एबोलिशन ऐक्ट में परिवार के अन्तर्गत पति-पत्नी व उनके अवयस्क बच्चे ही माने गये हैं। यहाँ पर परिवार में कौन-कौन सदस्य सम्मिलित माने जायेगें, इसे पूर्णत: स्पष्ट करना आवश्यक है।

अत: उक्त मामला प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है तथा प्राधिकरण से यह अनुरोध है कि इस मामले में श्री मेहरोत्रा से 40 प्रतिशत हस्तान्तरण शुल्क लिया जाय या न लिया जाये, यह प्रश्न भी विचारणीय है।

xxxxx

रज़ा/-

विषय संख्या: 15 पृष्ठ संख्या: 75

विषय: निर्मित भवनो/भूखन्डों/दुकानों के आबंटन में समाज के विशिष्ट वर्गो के लिए आरक्षण।

शासन ने निम्नलिखित वर्गो के लिए उनके सम्मुख अंकित प्रतिशत का आरक्षण करने के आदेश दिये है :

1- अनुसूचित जाति 18%
2- अनुसूचित जन जाति 2 %
3- पिछड़े वर्ग हेतु 15 %
4- सैनिक सुरक्षा कर्मचारियों हेतु 4 %
5- स्वतंत्रता संग्राम सेनानियों एंव विधायकों के लिए 4 %
6- सार्वजनिक सेवा कर्मचारियों, ऐसे व्यक्तियों के लिए जो 50वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हो तथा अन्य व्यक्ति जो नेत्रहीन एव विकलॉग होने के कारण प्राथमिकता के पात्र पाये जाएँ। 4 %
7- सहकारी गृह निर्माण समितियों के लिए 25 % (मात्र भूखन्ड)

उपरोक्त क्रम सं0 5 में उल्लखित विधायकों के लिए आरक्षण केवल मध्यम आय वर्ग/ उच्च आय वर्ग आवासों तथा भूखन्ड पर ही लागू है।

शासन के आदेश प्राप्त होने के पश्चात् उपरोक्त वर्गो हेतु समय-समय पर भूखन्ड/भवन में आरक्षण किये गये। कुछ मामले ऐसे पाये गये कि निर्दिष्ट प्रतिशत तक आरक्षित वर्ग वाले उपलब्ध नहीं हो पाते है। फलस्वरुप भूखन्ड/भवन रिक्त पड़े रहते है। शासन ने उपरोक्त आरक्षण हेतु जो आदेश निर्गत किये है उनमें यह अंकित नहीं है कि यदि निर्दिष्ट प्रतिशत तक आरक्षित वर्ग के व्यक्ति नहीं आ पाते है तो शेष भूखन्ड/भवन सामान्य व्यक्तियों को आबंटित कर दिये जाए। यदि आरक्षित भवन/भूखन्ड को अधिक समय तक खाली रखा जाता है तो विकास प्राधिकरण द्वारा लगाया गया धन आईडिल रहेगा, जो एक व्यवसायिक संस्था के लिए उपयुक्त नहीं है ।

उदाहरण के लिए, अलीगंज योजना में बड़े भूखन्डों का निस्तारण नीलामी द्वारा किया गया तो उसमें उपरोक्त वर्गो हेतु निर्दिष्ट आरक्षण किया गया। परन्तु उपरोक्त वर्ग के व्यक्तियों ने निर्दिष्ट प्रतिशत के अनुसार नीलाम में भाग नहीं लिया । फलस्वरुप कुछ भूखन्ड अब भी रिक्त पड़े हुए है। प्राधिकरण के हित में यही व्यवहारिक हल प्रतीत होता है कि यदि निर्धारित मात्रा में आरक्षण वर्ग के लोग, भूखन्डों/भवनों के लिए निर्धारित मात्रा में अपने को पंजीकृत नहीं कराते है तो यह भूखन्ड/भवन समान्य कोटे के अधीन वितरण हेतु उपलब्ध करा दिये जाने चाहिए।

अत: प्राधिकरण उपरोक्त प्रकरण पर निर्णय लेने का कष्ट करें कि क्या ऐसे भूखन्ड/भवन सामान्य व्यक्तियों को आबंटित कर दिये जाएँ।

: : : 0 : : :

एन0आर0पी0/

विषय संख्या: 16 पृष्ठ संख्या: 76

विषय: श्री एस0बी0जोहरी विकलांग को अलीगंज योजना में भूखण्ड आवन्टित करने के सम्बन्ध में ।

=x=x=x=x=x=x=x=

श्री जोहरी के नाम मौज़ा बटहा-सबौली में भूखण्ड संख्या-223 तथा 226 जिसका क्षेत्रफल 3-14-18-0 अन्य व्यक्तियों के साथ सहखातेदारी का था जिसमें से श्री जोहरी का 1/10 अंश था । यह भूमि अलीगंज मार्ग एवं नगर प्रसार योजना के अन्तर्गत अधिगृहीत कर ली गयी है । इनमें से किसी सहखातेदार को कोई भी भूखण्ड आवन्टित नहीं किया गया है ।

श्री जोहरी ने इसी योजना के अन्तर्गत 40 फिट x 80 फिट का एक भूखण्ड आवन्टित करने का अनुरोध किया है । अधिगृहीत भूमि में इनका अंश केवल 6 बिस्वा 10 बिस्वान्सी है । अत: नीति के अनुसार इनकी अधिगृहीत भूमि का 1/4 भाग वर्तमान मूल्य पर आवन्टित किया जा सकता है ।

वैसे तो प्रत्येक व्यक्ति जिसकी भूमि अधिगृहीत होती है उसको अधिगृहीत भूमि का 1/4 भाग प्राधिकरण के लिये देना सम्भव नहीं है । लेकिन श्री जोहरी एक विकलांग हैं तथा इस समय सी0डी0आर0आई0 में वैज्ञानिक के पद पर कार्यरत हैं । वर्ष 1977 में रसायनिक प्रयोग करते समय विस्फोट के कारण वे विकलांग हो गये थे । अत: श्री जोहरी को उक्त विशेष परिस्थितियों में 30 फिट x 60 फिट आकार का एक भूखण्ड वर्तमान मूल्य पर आवन्टित करने की स्वीकृति दे दी जाये ।

======:::: 00000 :::::: =======

एम/आरxxx

विषय संख्या: 17 पृष्ठ संख्या: 77

विषय: श्री प्रभु, सेवा निवृत्त सुपरवाइज़र के पेन्शन भुगतान के सम्बन्ध में ।

=x=x=x=x=x=

लखनऊ विकास प्राधिकरण का गठन 13-9-1974 को किया गया और अर्बन प्लानिंग डेवलपमेन्ट ऐक्ट की धारा-59 के अन्तर्गत नगर महापालिका अधिनियम 1959 के चैप्टर- 14 की गतिविधियों से सम्बन्धित पद लखनऊ विकास प्राधिकरण को स्थानान्तरित माने गये किन्तु उद्दयान विभाग के एक सुपरवाइज़र का पद नगर महापालिका व्दारा स्वीकृत नहीं किया गया और ऐसी स्थिति में इस पद पर कार्यरत कर्मचारी श्री प्रभु दयाल सुपरवाइज़र का महापालिका सेवा में संविलियन नहीं किया जा सका । ऐसी स्थिति में नगर महापालिका, लखनऊ में शासन से उक्त पद की स्वीकृति नगर महापालिका से पारित प्रस्ताव के आधार पर मांगी गई (प्रतिलिपि संलग्न) है, और साथ ही शासन की स्वीकृति की प्रत्याशा में सुपरवाइज़र के पद पर वेतनमान रु0 45-90 में दिनांक 1-7-64 से इनका संविलियन भी स्वीकृत है ।

श्री प्रभू दयाल सुपरवाइज़र दिनांक 13-9-74 से सेवा निवृत्त हो गये हैं, और उन्हे उक्त के आधार पर उपाध्यक्ष ने अपने आदेश दिनांक 8-9-79 व्दारा प्राविजनल पेन्शन दिये जाने की स्वीकृति प्रदान कर दी है जिसकी अनुमति प्राधिकरण से भी अपेक्षित है ।

=====:::::0000 ::::: ======

एम/आरxxx

(नगर महापालिका, लखनऊ)

महापालिका एवं कार्यकारिणी समिति की शक्तियों को प्रयोग करते हुए पारित संकल्प सं० 679, दिनांक 30-5-1979

=x=x=x=x=x=x=x=

नगर महापालिका, लखनऊ के उद्दयान विभाग में कार्यरत तथा सेवा निवृत्त एवं मृतक निम्नलिखित कर्मचारियों को पेन्शन व ग्रेज्युटी के भुगतान के प्रयोजनार्थ 3 स्थायी गार्डेन सुपरवाइज़रों के पदों का सृजन दिनांक 1-7-64 से किये जाने विषयक अधीक्षक उद्दयान एवं उप नगर अधिकारी की आख्या दिनांक 28-5-79 पर विचार किया गया:-

क्र०सं०	नाम कर्मचारी	नियुक्ति तिथि	सेवानिवृत्त अथवा मृत्यु की तिथि
1-	श्री मोहम्मद इज़हार खाँ	1-12-1938	1-12-72 सेवानिवृत्त
2-	श्री प्रभु दयाल	1- 4-1956	13-12-74 सेवानिवृत्त
3-	श्री छेदा	1-11-1962	6- 6-73 मृत्यु

संकल्प संख्या: 679

निश्चयानुसार, नगर महापालिका, लखनऊ के उद्दयान विभाग में सेवा निवृत्त एवं मृतक निम्नलिखित कर्मचारियों को पेन्शन व ग्रेज्युटी के भुगतान के प्रयोजनार्थ तीन स्थायी गार्डेन सुपरवाइज़रों के पद् वेतन-क्रम 45-90 रु० में दिनांक 1-7-1964 से नान शिड्यूल पद् इस उपबन्ध के साथ सृजित किये जाने की स्वीकृत शासन की स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रदान की जाती है कि उक्त पद् इन कर्मचारियों की सूवा अवधि तक ही चलेंगे । तदोपरान्त स्वमेव समाप्त हो जायेंगे ।

क्रम सं०	नाम कर्मचारी	नियुक्ति तिथि	सेवा निवृत्त अथवा मृत्यु की तिथि
1-	श्री मोहम्मद इजहार खाँ	1-12-1938	1-12-1972 सेवानिवृत्त
2-	श्री प्रभु दयाल	1- 4-1956	13-12-1974 सेवानिवृत्त
3-	श्री छेदा	1-11-1962	6-6- 1973 मृत्यु

ह०/- बाल कृष्ण चतुर्वेदी
प्रशासक

प्रमाणित प्रतिलिपि

विषयः श्री पवार को उनके द्वारा प्राधिकरण में अवैतनिक कार्य किये जाने के आधार पर भीखमपुर आवास योजना के अन्तर्गत मध्यम आय वर्ग भवन बिना पंजीकरण के आवंटन के सम्बन्ध में।

प्रस्तुत विषय श्री ए०एस०पवार, फाइन आर्ट, फैकल्टी आर्ट एण्ड क्राफ्ट कालेज, लखनऊ विश्व विद्यालय द्वारा दिनांक 9-12-1981 को भीखमपुर योजना के अन्तर्गत एम०आई०जी० भवन प्राप्त करने के सम्बन्ध में है।

श्री पवार यह भवन मूर्ति कला वर्कशाप खोलने के लिए मांग रहे है। यह कार्नर का ही भवन चाहते है। चूंकि भवन के आवंटन की प्रक्रिया प्राधिकरण द्वारा पूर्व पंजीकृत व्यक्तियों को ही की जाती है औरश्री पवार पूर्व पंजीकृत व्यक्ति नहीं है और न ही इन्होंने कोई धन ही भवन के लिए जमा किया है।

श्री पवार का अवैतनिक परन्तु महत्वपूर्ण योगदान गौतम बुद्ध पार्क तथा हाथी पार्क बनाने में रहा है। सूर्य कुण्ड योजना में भी इनका अवैतनिक सहयोग प्राधिकरण को प्राप्त हो रहा है। विकास प्राधिकरण के पार्कों में स्थापित सुन्दर कला-मूर्तियों को बनाने में श्री पवार का विशेषकर प्रशंसनीय योगदान रहा है। इसी पृष्ठ भूमि में एक एम०आई०जी०.भवन का आवंटन श्री पवार को कर दिया गया है।

अतः प्राधिकरण द्वारा इस एम०आई०जी० भवन के आवंटन का अनुमोदन अपेक्षित है।

: : : 0 : : :

एन०आर ०पी०

विषयः श्री डी०एन० सिंह द्वारा 10-फैजाबाद रोड़ तथा 1 राणा प्रताप मार्ग पर मिनी सिनेमा का भवन चित्र स्वीकृत करने के सम्बन्ध में।

श्री डी०एन० सिंह ने दिनांक 15-4-81 को प्रिमिसेज़ नम्बर-1, राणा प्रताप मार्ग, लखनऊ पर मिनी सिनेमा भवन के निर्माण के उद्देश्य से जिलाधिकारी लखनऊ को अ०शा०पत्र द्वारा दिये गये सुझाव के अनुसार करते हुए यह प्रार्थना की थी कि उल्लिखित स्थल का भू-उपयोग कम्युनिटी इन्स्टीट्यूशन के स्थान पर कामर्शियल सिनेमा में परिवर्तित कर दिया जाये।

महायोजना के जो विंग रेगुलेशन के अनुसार यह स्थल कम्युनिटी, पब्लिक एण्ड सेमी यूटीलिटी एण्ड कम्युनिटी फैसिलिटीज़ (एल-7) उपयोग हेतु निर्दिष्ट है जिसमें सिनेमा भवन की अनुमति देना वर्जित है।

इस विषय को विकास प्राधिकरण की बैठक में दिनांक 25-6-1981 को विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था जिसके संकल्प संख्या-5 द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :-

> " विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि यह स्थल शिक्षण संस्थाओं के मध्य पड़ता है अतएव इस स्थान पर सिनेमा बनाने की अनुमति देना सम्भव नहीं है। भू-उपयोग परिवर्तन सम्भव नहीं है। "

जिलाधिकारी की अपेक्षा के अनुसार विषय पुनः प्राधिकरण के विचारार्थ प्रस्तुत है।

: : : 0 : : :

एन०आर०पी०

विषय संख्या: : 20 पृष्ठ संख्या: 81

विषय: लखनऊ विकास प्राधिकरण का
संशोधित बजट वर्ष 1981-82

=x=x=x=x=x=x=

लखनऊ विकास प्राधिकरण का

संशोधित बजट वर्ष 1981-82

विचारार्थ संलग्न है।

======::::0000:::::======

एम/आरxxx

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक
17 फरवरी 1982 में विचारणीय विषयों की
अनुपूरक कार्य- सूची ।

x=x=x=x=x=x=x

क्रम संख्या	विषय	पृष्ठ संख्या
1	लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यों की भौतिक प्रगति आख्या	1
2	आर0टी0ओ0व्यवसायिक केन्द्र के निर्माण के सम्बन्ध में ।	10
3	पुर्नवास योजना के सम्बन्ध में	15
4	व्यवसायिक केन्द्र,चौक के सम्बन्ध में	16
5	कपुरथला बाग की इकोनामिक्स	21
6	अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अन्य कोई विषय	

======:::::: 00000 :::::: ======

एम/आरxxx

विषय संख्या- 3(ए)

पृष्ठ संख्या- 1

विषय: लखनऊ विकास प्राधिकरण के
कार्यों की भौतिक प्रगति आख्या ।

x = x = x = x = x = x

लखनऊ विकास प्राधिकरण के

कार्यों की भौतिक प्रगति

आख्या अवलोकनार्थ प्रस्तुत है ।

=====::::0000::::======

एम/आर xxx

आवासीय भवनों की भौतिक आख्या माह जनवरी, 1982

क्र० सं०	योजना का नाम	भवनों का प्रकार	प्रस्तावित संशोधित बजट के अनुसार लक्ष्य।	पूर्ण	प्रगति: भवनों की सं० जिनपर कार्य प्रारम्भ है।	प्रगति: प्लिन्थ स्तर	प्रगति: लिन्टर स्तर	प्रगति: छतें बिछ	प्रगति: छत पड़ गई।	विवरण
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1-	अलीगंज सेक्टर एवं नगर प्रसार योजना।	साईट/सर्विसेज	103	–	50	53	–	6		
		ई०डब्लू०एस०	370	138	1	–	–	6	195	
		एल०आई०जी०	393	26	102	–	89	97	43	
		एम०आई०जी०	218	32	25	35	60	1	17	
		एच०आई०जी०	30	–	30	–	–	–	–	
2-	कानपुर रोड नगर प्रसार योजना।	साईट/सर्विसेज	618	218	–	–	–	–	–	
		ई०डब्लू०एस०	709	121	–	172	92	32	168	
		एल०आई०जी०	328	–	40	–	–	24	64	
		एम०आई०जी०	–	–	–	–	–	–	–	
		एच०आई०जी०	5	–	–	–	–	–	–	
3-	स्लम क्लीयरेन्स	ई०डब्लू०एस०	52	–	24	–	–	–	–	
4-	ऐशबाग योजना	एल०आई०जी०	12	12		–	–	–	–	
5-	भारिडामपुर योजना	एम०आई०जी०	4	4	–	–	–	–	–	
	योग-		2842	581	272	260	241	160	487	

सलमान/

आवासीय भवनों की वित्तीय प्रगति आख्या माह जनवरी 1982 तक

क्र०सं०	योजना का नाम	भवन का प्रकार	बजट में प्रस्तावित स्वीकृत धनराशि	स्वीकृति धनराशि	माह के अन्त तक व्यय	विवरण
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1-	अलीगंज योजना	एच०आई०जी० एम०आई०जी० एल०आई०जी० ई०डब्लू०एस० साईट/सर्विसेज	126.00 लाख	126.00 लाख	81.5274 लाख	
2-	कानपुर रोड नगर प्रसार योजना ।	एच०आई०जी० एम०आई०जी० एल०आई०जी० ई०डब्लू०एस० साईट/सर्विसेज	133.00 "	133.00 "	50.66607 "	
3-	मोतीझील योजना ।	एल०आई०जी० ई०डब्लू०एस० साईट/सर्विसेज	4.00 "	4.00 "	-	
4-	मलिन बस्ती योजना ।	एच०आई०जी० एम०आई०जी० एल०आई०जी० ई०डब्लू०एस० साईट/सर्विसेज	6.00 "	6.00 "	2.2198 "	
		कुल योग:-	269.00 लाख	269.00 लाख	134.41327	

सलमान/

वाणिज्य एवं अन्य योजनाओं के भवनों का विवरण माह जनवरी 1982 तक (प्रागति)

क्र०सं०	योजना का नाम	वर्ष का लक्ष्य	पूर्ण इकाइयों की संख्या	निर्माणाधीन इकाइयों की संख्या	प्रारम्भ न हुई इकाइयों की संख्या	टिप्पणी
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1-	छितवापुर शापिंग काम्पलेक्स।	76	-	-	76	
2-	हजरत गंज।	-	-	-	-	
3-	सिण्डर डम्प योजना।	22	-	-	22	
4-	अलीगंज मार्केटिंग एक्सटेंशन।	25	-	25		
5-	कियास्क	4	-	4		
6-	नक्खास योजना।	-	-	-		
7-	आर०टी०ओ० शापिंग	-	-	-		
8-	अन्य स्थानों पर दुकानों का निर्माण	-	-	-		
9-	रि. विलक सेन्टर।	-	-	-		
10-	थोक व फुटकर बाजार।	-	-	-		
11-	कैसरबाग मण्डी।	-	-	-		
12-	ऐशबाग में दुकानो का निर्माण।	12	-	12		
	कुल योग:-	139		41	98	

सलमान/

वाणिज्य एवं अन्य योजनाओं के भवनों का विवरण माह जनवरी 1982 तक ❨वित्तीय❩

क्र०सं०	योजना का नाम	बजट में प्रस्तावित धनराशि ❨लाखों में❩	स्वीकृति धनराशि ❨लाखों में❩	व्यय ❨लाखों में❩
1.	2.	3.	4.	5.
1-	छितवापुर शापिंग काम्पलेक्स	75.00	75.00	1.25
2-	हजरतगंज ।	1.50	1.50	1.72
3-	सिण्डर डम्प योजना ।	5.00	5.00	0.67
4-	अलीगंज मार्केटिंग एक्सटेन्शन ।	9.00	9.00	2.10
5-	कियास्क	0.50	0.50	0.30
6-	नक्खास योजना ।	2.00	2.00	0.21
7-	आर०टी०ओ०	1.00	1.00	0.39
8-	अन्य स्थानों पर दुकानों का निर्माण	1.00	1.00	0.43
9-	सिविल सेन्टर	1.50	1.50	-
10-	थोक व फुटकर बाजार	1.50	1.50	-
11-	कैसरबाग मण्डी ।	2.00	2.00	0.20
	कुल योग :-	100.00	100.00	7.27

सलमान/

भूमि विकास का भौतिक विवरण माह जनवरी 1982 तक

क्र०सं०	योजना का नाम	भूमि विकास का लक्ष्य (एकड़ में)	उपलब्ध स्थल (एकड़ में)	स्वीकृति स्थल (एकड़ में)	विकास कार्य प्रगति में	पूर्ण विकास किया हुआ क्षेत्र	विकास हेतु अवशेष	टिप्पणी
1-	अलीगंज योजना कानपुर रोड योजना एवं अन्य योजनायें	100	100	100	100	75%	25%	विकास कार्य प्रगति में है।

सलमान/

भूमि विकास की वित्तीय प्रगति विवरण माह जनवरी 1982 तक

क्र०सं०	योजना का नाम	बजट में प्रस्तावित धनराशि (लाखों में)	वित्तीय धनराशि (लाखों में)	माह के अन्त तक व्यय	विवरण
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1-	अलीगंज योजना ।	139.50	139.50	19.0689 लाख	
2-	कानपुर रोड योजना ।	95.00	95.00	95.2414 लाख	
3-	अन्य योजनायें:- "मोतीझील, गोमती आवास योजना, नैपियर रोड योजना, हरदोई रोड योजना, ऐशबाग इत्यादि सम्मिलित हैं।	18.50	18.50	-	
	कुल योग:-	253.00	253.00	114.3103 लाख	

सलमान/

भूमि अध्याप्ति की भौतिक प्रगति आख्या माह जनवरी 1982

क्र0सं0	योजना का नाम	अर्जन हेतु प्रस्तावित क्षेत्र (एकड़ में)	वित्तीय वर्ष में अब तक की उपलब्धियां (एकड़ में)	माह में प्राप्त भूमि (एकड़ में)	विवरण
1-	अलीगंज सड़क एवं नगर प्रसार योजना ।	923.00	8.60		कब्जा लिया जा रहा है
2-	कानपुर रोड नगर प्रसार योजना :-				
अ-	भाग-1	565.31			कब्जा लिया जा रहा है
ब-	भाग-2	304.09			कब्जा लिया जा रहा है
स-	भाग-3	2044.45			अभी विज्ञप्ति नहीं हुई है
3-	नैपियर रोड भाग-3	60.00			" "
4-	शेखपुर कसैला ।	66.43			" "
5-	सीतापुर रोड नगर प्रसार योजना :-				
	अ- प्रथम चरण	1797.08			विज्ञप्ति हो गई है ।
	ब- द्वितीय चरण	-			अभी विज्ञप्ति नहीं हुई है ।
6-	हरदोई रोड पर टैक्टिल कालोनी योजना ।	1707.00			विज्ञप्ति हो गई है ।
7-	गोमती आवास योजना ।	77.36			अभी विज्ञप्ति नहीं हुई है
8-	मोतीझील योजना ।	38.00			" "
9-	बिजनौर रोड पर टैक्टिल कालोनी योजना	229.44			" "
10-	प्राधिकरण कार्यालय हेतु	-			" "
11-	अन्य योजनायें:-				
	अ- मीरतकी मीर रोड आवास योजना ।	1.42			विज्ञप्ति हो गई है ।
	ब- आर0टी0ओ0 शापिंग काम्पलेक्स योजना	3.54			— — — —
	स- जनपथ मार्केट योजना	2632 वर्गफुट			अभी विज्ञप्ति नहीं हुई है
	द- ए0पी0 सेन रोड स्थित भूखण्ड सं0-4 पर आवासीय योजना ।	1.00एकड़			" " "
	य- ए0पी0सेन रोड स्थित भूखण्ड सं0 -14 पर आवासीय योजना ।	0.68			" " "
	र- बटलर गंज आवासीय योजना भूखण्ड सं023	1.43			" " "
	ल- अलीगंज सब्जी मण्डी योजना ।	0.86			" " "
	व- कान्यकुब्ज कालेज के सामने भूमि पर आवासीय कम कामर्शियल योजना ।	5.20			" " "
	श- बटलर गंज आवासीय योजना भूखण्ड-18	1.33			" " "
	ह- चिड़िया बाजार शापिंग काम्पलेक्स योजना ।	0.62			" " "

संलग्न/

भूमि अध्याप्ति की वित्तीय प्रगति

क्र.सं0	योजना का नाम	1981-82 में प्रतिकर हेतु बजट में प्राविधान	वित्तीय वर्ष में वि0 भू0अ0अ0 को प्रतिकर हेतु दी गई धनराशि	माह जनवरी 1982 में प्रतिकर हेतु दी गई धनराशि	अवशेष धनराशि	विवरण
1-	अलीगंज सड़क एवं नगर प्रसार योजना।	120.00 लाख			120 लाख	
2-	कानपुर रोड नगर प्रसार योजना।	125.00 "	50.00 लाख	2.50लाख	72.50 लाख	
3-	नैपियर रोड भाग-3	5.00 "			5.00 लाख	
4-	शेखपुर कसैला योजना	-			-	
5-	सीतापुर रोड नगर प्रसार योजना	15.00 "			15.00 "	
6-	हरदोई रोड पर कैटिल कालोनी योजना	5.00 "			5.00 "	
7-	गोमती आवास योजना।	1.00 "			1.00 "	
8-	मोतीझील आवास योजना।	1.00 "			1.00 "	
9-	बिजनौर रोड कैटिल कालोनी योजना।	1.00 "			1.00 "	
10-	प्राधिकरण कार्यालय केन्द्र।	1.00 "			1.00 "	
11-	अन्य	1.00 "	-	2.50लाख	- 1.50 "	
	कुल योग-	275.00 लाख		5.00 लाख	220.00 लाख	

सलमान/-

विषय:- आर०टी०ओ० व्यवसायिक केन्द्र के निर्माण के सम्बन्ध में ।

-----==::==-------

लखनऊ विकास प्राधिकरण लखनऊ में विभिन्न सुनियोजित व्यवसायिक प्रतिष्ठानों को स्थापित करने की श्रंखला में गौतम बुद्ध मार्ग पर स्थित आर०टी०ओ० कम्पाउन्ड में एक आधुनिक व्यवसायिक प्रतिष्ठान का निर्माण प्रस्तावित है। इस प्रतिष्ठान से न केवल परिक्षेत्रिय नागरिक लाभान्वित होगें, बल्कि अमीनाबाद में बढ़ रहे व्यापारिक दबाव में भी पर्याप्त सीमा तक कमी आयेगी जिससे की मंदिर वाला पार्क एवं झंडे वाले पार्क के चारों ओर सुन्दर एवं मनोहारी वातावरण बनाया जा सकेगा तथा यातायात सम्बन्धी तमाम कठिनाईयों को भी सुलझाया जा सकेगा। इस प्रतिष्ठान के निर्मित होने से अधिकांश अनाधिकृत निर्माण समाप्त हो जायेगें। वर्तमान समय में यहां पर आर०टी०ओ० कार्यालय कार्यरत है। अतः इस बिन्दु को ध्यान में रखते हुये अभिकल्पन किया गया है कि यह कार्यालय अवाश्य रूप से इसी स्थल पर कार्य करता रहे। यह स्थल चारबाग रेलवे स्टेशन, अमीनाबाद, कैसरबाग तथा नाका हिन्डोला से लगभग एक किलोमीटर के व्यास में स्थित है, जिसकी व्यवसायिक उपयोगिता बहुत अधिक है ।

2- अभिकल्पन

चूँकि उक्त स्थल तीन ओर से सड़कों से घिरा है, अतः अभिकल्पन में इस बात पर विशेष ध्यान रखा गया है कि प्रतिष्ठान में किसी भी ओर की सड़क से आगन्तुक सुविधा पूर्वक आ सके। इस प्रतिष्ठान में क्रेता एवं विक्रेता दोनों की सुविधा को विचारते हुये तथा वाहनों को भी ध्यान में रखते हुए सुरक्षित एवं सुविधाजनक पथो का निर्माण प्रस्तावित है। सम्पूर्ण प्रतिष्ठान में डिपार्टमेण्टल स्टोर का अभिकल्पन तीन तलो पर किया गया है जो कि एक ही केन्द्र बिन्दु से जुडे हुए हैं एवं दर्शनीय भी है । इस 12 खण्डीय भवन के उपरी तलों पर सभी सुविधाओं से युक्त विभिन्न आकार के कार्यालय प्रस्तावित है ।

3- क्षेत्रफल का विवरण

उक्त व्यवसायिक केन्द्र के क्षेत्रफल का विवरण नीचे दिया हुआ है:-

विवरण	दुकानो का क्षेत्रफल (व०मी०)	कार्यालय का क्षेत्रफल (व०मी०)	सर्विस के लिये क्षेत्रफल (व०मी०)	कुल क्षेत्रफल (वर्ग मी०)
ब्लाक "ए"				
भूतल	-	400	100	500

प्रथम तल	275	-	225	500
द्वितीय तल	-	425	75	500
ब्लाक "बी"				
भूतल	175	-	300 125	600
प्रथम तल	400	-	200	600
द्वितीय तल	-	500	100	600
10 तलों + सर्विस तल	-	6500	1250	7750
ब्लाक "सी"				
बेसमेण्ट	625	-	825	1450
भूतल	625	-	825	1450
प्रथम तल	675	-	550	1225
द्वितीय तल	-	1200	250	1450
तृतीय तल	-	525	100	625
चतुर्थ तल	-	525	100	625
पंचम तल	-	525	100	625
	2775	10600	5125	18500

4- योजना की लागत एवं अवधि

पूरी योजना की कुल लागत रुपया 453.35 लाख आती है। उक्त योजना को 2 वर्षों में पूर्ण करने का प्रस्ताव है। प्रथम त्रैमास में ब्लाक "ए" में भूतल का निर्माण, द्वितीय त्रैमास में ब्लाक " के प्रथम तथा द्वितीय तल का निर्माण, तृतीय त्रैमास में ब्लाक "बी" तथा "सी" के लिये पाइलिंग वर्क चतुर्थ त्रैमास में ब्लाक "बी" तथा "सी" के बेसमेण्ट, भूतल तथा प्रथम तल का निर्माण, अगले वर्ष के प्रथम त्रैमास में ब्लाक "बी" तथा "सी" के दूसरे तल से चौथे तल तक का निर्माण, द्वितीय त्रैमास में ब्लाक बी सी के चौथे से सातवें तल तक का निर्माण, तृतीय त्रैमास में ब्लाक "बी" के आठवें से दसवें तल का निर्माण तथा चौथे त्रैमास में शेष कार्य प्रस्तावित है।

5- Disposal policy & Economic viability

निस्तारण के लिये निम्नलिखित 4 विकल्प प्रस्तावित है:-

1- पूर्ण विक्रय के आधार पर (पूर्ण कार्य)

इस विकल्प के अन्तर्गत बिक्री योग्य क्षेत्रफल (दुकाने तथा कार्यालय) का निस्तारण नकद विक्रय के आधार पर किया जायेगा। इस विकल्प के अन्तर्गत दुकानों से प्रीमियम की धनराशि रुपया 1,000/- प्रतिवर्गफुट अनुमानित है तथा द्वितीय तल से बारहवें तल तक प्रीमियम की धनराशि क्रमशः रु0 500/=, रु0450/= रु0 400/=, रु0 350/= रु0300/=, रु0250/-, रु0 200/=, रु0 175/-, रु0150/= रु0 125/- तथा रु0 100/= अनुमानित है। इस आधार पर कुल प्रीमियम की धनराशि

निकाली गई है जो रु0 649.32 लाख आती है।कृपया विस्तृत विवरण दूसरी ओर दिये गये प्रपत्रों के पृष्ठ 2 पर देखें। इस प्रकार इस विकल्प के अन्तर्गत 43.22%: का लाभ आता है। इसमें आर0टी0ओ0 कार्यालय के किराये की आय सम्मिलित नहीं है। आर0टी0ओ0 कार्यालय के किराये की दर रु0 5/- प्रतिवर्गफुट (रेन्टल ऐरिया पर) अनुमानित की गई है। यदि रेन्ट कवर्ड ऐरिया पर लिया जाता है तो रेन्ट की दर रु0 4/- प्रतिवर्गफुट आयेगी। इस प्रकार प्राधिकरण को रु0 2.58 लाख किराया प्रति वर्ष मिलेगा।

उपरोक्त प्रीमियम के आधार पर फण्ड्स फ्लो का विवरण बनाया गया है जिसमें आउट फ्लो के अन्तर्गत केवल कर्स इक्सपेन्डीचर ( ) लिया गया है। त्रैमासिक स्थिति निकाली गई है (पृष्ट सं0 3) इसको देखने पर ज्ञात होगा कि रु0 50.00 लाख के बैंक ऋण की आवश्यकता होगी जिसका प्रतिदान एक वर्ष के पश्चात् कर दिया जायेगा।

2- तल-वार निस्तारण पूर्ण ~~बल्क~~ विक्रय पर

इस विकल्प के अन्तर्गत समस्त तलों का निस्तारण तल वार किया ~~जा~~जायेगा इस विकल्प के अन्तर्गत दुकानों से प्रीमियम की धनराशि रु0 400/= प्रतिवर्गफुट तथा द्वितीय तल से बारह तल तक प्रीमियम की धनराशि क्रमश: रु0375/- रु0 350/=,रु0325/=,रु0275/=,रु0 250/=, रु0200/=,रु0 175/=,रु0150/= रु0125/=,रु0 125/= रु0 100/= तथा रु0 75/= प्रस्तावित है। इस आधार पर कुल प्रीमियम की धनराशि निकाली गई है जो रु0 586.56 लाख आती है विस्तृत विवरण दूसरी ओर दिये गये प्रपत्रों में दिया हुआ है। (पृष्ट सं0 4 से 6 तक) । इस विकल्प के अन्तर्गत निर्माण लागत रु0 401.02 लाख आती है। इस प्रकार इस विकल्प के अन्तर्गत कुल लाभ रु0 171.44 लाख आता है जो 41.3% है। इसमें आर0टी0ओ0 कार्यालय के किराया की आय सम्मिलित नही है। आर0 टी0ओ0 कार्यालय से किराये की दर रु0 5/= प्रतिवर्गफुट (रेन्टल ऐरिया पर) अनुमानित की गई है यदि रेन्ट कवर्ड ऐरिया पर लिया जाता है तो रेन्ट की दर रु0 4/- प्रतिवर्गफुट आयेगी। इस प्रकार प्राधिकरण को रु0 2.58 लाख किराया प्रतिवर्ष मिलेगा।

इस ~~उप~~रोक्त प्रीमियम के आधार पर त्रैमासिक फण्ड्स फ्लो का विवरण बनाया गया है जिसमें आउट फ्लो के अन्तर्गत केवल कर्स एक्सपेन्डीचर लिया गया है। इसको देखने पर ज्ञात होगा कि रु0 50.00 लाख के बैंक ऋण की आवश्यकता होगी जिसका प्रतिदान एक वर्ष के पश्चात् मिलने वाले प्रीमियम में से कर दिया जायेगा।

..4.

3- प्रीमियम तथा रेन्ट (12 तलों तक के प्रीमियम के आधार पर)

इस विकल्प में आर०टी०ओ० कार्यालय का किराया उपरोक्त क्रम सं० (1) में वर्णित आधार पर लगाया गया है। कुल तलों के प्रीमियम की धनराशि रुपया 400/= प्रतिवर्गफुट प्रतिमाह अनुमानित की गई है। कार्यतलों के प्रीमियम तथा किराये की अनुमानित धनराशि निकाली गई है जो पृष्ठ सं० 8 पर दी हुई है। इस विवरण के अनुसार प्रीमियम की कुल धनराशि रुपया 292.26 लाख तथा किराये की धनराशि प्रति वर्ष रु० 58.63 लाख आती है। प्रीमियम प्राप्ति की त्रैमासिक स्थिति निकाली गई है जो पृष्ठ संख्या 9 पर दी हुई है। फण्ड्स फ्लो की स्थिति पृष्ठ सं० 10 पर निकाली गई है। पूरी योजना की लागत रु० 470.43 लाख आती है जिसका विवरण पृष्ठ सं० 7 पर दिया हुआ है। इस विकल्प के अन्तर्गत रु० 107.00 लाख के बैंक ऋण की आवश्यकता होगी। (कृपया पृष्ठ सं० 10 देखें)। इस विकल्प के अन्तर्गत Annual cash forecost भी बनायी गयी है जो पृष्ठ संख्या 11 पर दी हुई है। बैंक के ऋण का प्रतिदान 7 वर्षों में दिखाया गया है जिसका विवरण पृष्ठ संख्या 12 पर दिया हुआ है। इस विकल्प के अन्तर्गत net presentvalue निकालकर cost benefit rati भी निकाला गया है जो पृष्ठ संख्या 13 पर दिया हुआ है। इसके अनुसार rate of return 17.24% आता है।

4- प्रीमियम तथा रेन्ट (प्रीमियम केवल चतुर्थ तल तक)

इस विकल्प के अन्तर्गत प्रीमियम की धनराशि केवल चतुर्थ तल तक अनुमानित की गई है क्योंकि हो सकता है कि चतुर्थ तल के पश्चात प्रीमियम प्राप्त न हो और केवल किराये पर ही कार्यालय भवन देने पड़ें। प्रीमियम तथा रेन्ट का पूर्ण विवरण पृष्ठ 15 पर दिया हुआ है। इसके अनुसार प्रीमियम की कुल धनराशि रु० 242.59 लाख और किराये की धनराशि प्रतिवर्ष रु० 65.12 लाख आती है आर०टी०ओ० कार्यालय के किराया पूर्व दोनों विकल्पों की भांति ही लिया गया है। प्रीमियम की कुल धनराशि रु० 242.59 लाख की त्रैमासिक स्थिति भी निकाली गई है जो पृष्ठ संख्या 16 पर दी हुई है। इस विकल्प के अनुसार योजना की कुल लागत रु० 468.07 लाख आती है जिसका विवरण पृष्ठ संख्या 14 पर दिया हुआ है। इसके अनुसार रु० 155.00 लाख के बैंक ऋण की आवश्यकता होगी। त्रैमासिक फण्ड्स फ्लो बनाया गया है जो पृष्ठ सं० 17 पर दिया हुआ है। इसमें आउट फ्लो के अन्तर्गत केवल works expenditure लिया गया है। इस विकल्प के अन्तर्गत एनुवल कैशफोरकास्ट की स्थिति भी निकाली गई है जो पृष्ठ सं० 18 पर दी हुई है बैंक के ऋण का प्रतिदान 7 वर्षों में करना होगा जिसका विवरण पृष्ठ संख्या 19 पर दिया हुआ है। इस विकल्प के अन्तर्गत net present value निकालकर cost benefit ratio भी निकाला गया है जो पृष्ठ संख्या 20 पर दिया हुआ है इस विकल्प के अनुसार रेट rate of ret 16.30% आता है।

6- उपरोक्त चारो विकल्पो की समीक्षा

प्रथम तथा द्वितीय विकल्प के अन्तर्गत प्राधिकरण को रू0 50.00 लाख के बैंक ऋण की आवश्यकता होगी जिसका प्रतिदान एक वर्ष के पश्चात् प्राप्त प्रीमियम में से कर दिया जायेगा। चूंकि छितवापुर व्यवसायिक केन्द्र में पूर्व विकल्प के अनुसार दुकानों का प्रीमियम रू0 800/= प्रतिवर्गफुट अनुमानित ~~किया~~ किया गया है अत: प्रश्नगत योजना में प्रीमियम की धनराशि दुकानो के रूपया 1.000/=प्रतिवर्गफुट अनुमानित की गई है जो लोकेशन के अनुसार 25% अधिक है, और उचित है। इन विकल्पो के अन्तर्गत भविष्य में टैक्सेज तथा अनुरक्षण आदि के व्यय का दायित्व क्रेता का होगा। तीसरे और चौथे विकल्प में क्रमश: रू0 107.00 लाख तथा रू0 155.00 लाख के बैंक ऋण की आवश्यकता होगी जिसका प्रतिदान 7 वर्षों में करना होगा ।

अब तक किराये की वसूली के सम्बन्ध में जो अन्य स्थानो पर अनुभव किया गया है उसके अनुसार अनुमानित किराये की वसूली पूर्णरूपेण होने की सम्भावना नही है और अधिकतम 75% की वसूली हो सकती है वह भी जबकि सतत् प्रयत्न किये जाये। यदि किराये की वसूली पूर्णरूपेण नही हो पाती है तो ~~ऋ~~ ऋण के प्रतिदान एवं ब्याज का भुगतान प्रभावित होगा और विलम्ब होने की सम्भावना है। इसके अतिरिक्त टैक्सेज का भुगतान एवं अनुरक्षण का व्यय विभाग को नियमित रूप से करना होगा। इस प्रकार प्रथम तथा द्वितीय विकल्प ही प्राधिकरण के लिये अधिक लाभप्रद होगें। परन्तु इन विकल्पो में यह शर्त रखी जाये कि भविष्य में यदि कोई क्रेता क्रय किये गये क्षेत्रफल का विवरण/हस्तान्तरण करता है तो उसे प्राप्त होने वाले लाभ का 50% विकास प्राधिकरण को देना होगा तथा इस लाभ को प्राधिकरण में जमा करने के पश्चात् विक्रय किये गये अथवा हस्तान्तरित किये गये व्यक्ति के पक्ष में म्यूटेशन हो सकेगा ।

उपरोक्त दोनो विकल्पों के अन्तर्गत 1% की दर से लीज रेन्ट भी लिये जाने की भी अनुशंसा की जाती है ।

मास्टर प्लान में उक्त स्थल आवासीय है अत: भू-उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति भी वांछनीय है। इस योजना के नाम रखने पर भी प्राधिकरण कृपया विचार करें ।

-----===::===-----

विषय:- पुनर्वास योजना के सम्बन्ध में लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक हेतु टिप्पड़ी ।

शहर में विभिन्न स्थानों पर आर्थिक दृष्टि से कमजोर व्यक्तियों द्वारा झुग्गी झोपड़ी डालकर अनाधिकृत रूप से कब्जा करने की समस्या है जिससे नजूल भूमि और पटरियों पर अवैध निर्माण कर लेने से शहर की छवि धूमिल होती है । इस प्रकार स्वच्छ वातावरण का सृजन करने हेतु पुनर्वास योजना बनाई गई है । प्रथम पक्ष में प्रयोग के रूप में डालीगंज पुल के समीप अनाधिकृत रूप से रह रहे व्यक्तियों को मोहन मीकिन रोड पर उपलब्ध नजूल भूखण्ड में 57 सस्ते भवन बनाकर बसाने का प्रस्ताव है । रू0, 2,26,000/= की योजना तैयार की गई है । एक भवन के निर्माण, दो मंजिले भवनों पर एक लैट्रिन तथा विकास कार्य का मूल्य सम्मिलित करते हुये एक आवंटी पर व्यय रू0, 3,964•25 पै0 आता है । एक भवन का प्लाट एरिया 138•75 स्क0फिट है तथा पूरे पर भवन प्रस्तावित है । इस सम्बन्ध में सिन्डीकेट बैंक से आसान शर्तों पर सीधे आवंटियों को ऋण प्रदान करने हेतु विचार-विमर्श किया गया ।वह इस योजना के 50प्रतिशत ऋण सीधे आवंटियों को देने को तैयार हैं । शेष 50 प्रतिशत हेतु शासन से अनुदान हेतु अनुरोध किया गया है । किन्तु चूँकि इसमें कुछ समय लग सकता है अतएव प्राधिकरण अपने आय के श्रोतों से व्यय करने को तैयार है । भूमि के लिए प्रीमियम स्वरूप कोई मूल्य इन आवंटियों से न लेने का निश्चय किया गया है ताकि आर्थिक दृष्टि से कमजोर व्यक्तियों के कल्याण हेतु योजना को व्यवहारिक रूप दिया जा सके । यदि शासन से कोई अनुदान प्राप्त नहीं होता है तो प्राधिकरण द्वारा बैंक के बराबर व्याज अपने धन पर लिया जाना प्रस्तावित है तथा इसकी वसूली भी बैंक के समान आसान किश्तों में की जायेगी ।

योजना के अनुसार किश्त (बैंक और प्राधिकरण को सम्मिलित करके) प्रतिमाह सामान्यत: 35+35=70 होगी । जबकि एक ई0डब्लू0एस0 भवन हेतु प्रतिमाह किश्त लगभग रू0, 85/= आती है । अत: उक्त किश्त व्यवहारिक एवं ठीक प्रतीत होती है ।

दुबे/•

विषय: व्यवसायिक केन्द्र चौक (नींबू बाग़ के सामने) के सम्बन्ध में ।

=x=x=x=x=x=x=

प्रस्तावना:

लखनऊ नगर का ऐतिहासिक चौक बाज़ार दिन प्रतिदिन सघन होता जा रहा है जिसके कारण इस नगर की प्रसिद्ध चिकन दस्तकारी और व्यापार दिन प्रति दिन उपयुक्त स्थल न मिलने के कारण गिरता जा रहा है । यद्यपि इस क्षेत्र में बड़े बड़े खुले हुए स्थलों का विकास हुआ है किन्तु एक भी नवीन व्यापारिक क्षेत्र नहीं विकसित किया गया है । इसी को देखते हुए लखनऊ विकास प्राधिकरण ने उपरोक्त स्थान पर एक व्यवसायिक और मनोरंजक क्षेत्र विकसित करने का निर्णय लिया है ।

यह क्षेत्र डा०राम मनोहर लोहिया पार्क और नींबू बाग़ के बीच एक तिकोने स्थल पर निर्मित किया जायेगा जो अभी तक अनाधिकृत व्यक्तियों द्वारा छोटे छोटे झोपड़ों और गन्दे सामानों से घेर लिया गया था । इस मनोरंजक और व्यवसायिक क्षेत्र के विकसित होने पर न केवल चौक के प्रमुख चिकन व्यापार को बढ़ाने का अवसर प्राप्त होगा, वरन् बड़ा इमामबाड़ा, छोटा इमाम बाड़ा, जामा मस्जिद, क्लाक टावर और उस स्थल पर स्थित विभिन्न प्राचीन दार्शनिक स्थलों पर आने वाले पर्यटकों के लिये बहुत बड़ा आकर्षण होगा ।

2- अभिकल्पन:

उपरोक्त क्षेत्र में एक सिनेमा घर, एक होटल, चाट - काम्पलेक्स तथा दूकानों/ कार्यालयों के निर्माण का प्रस्ताव है । इस क्षेत्र का जो भाग नींबू बाग़ के सामने है, उस स्थल पर मुग़ल पैटर्न का एक चाट काम्पलेक्स निर्मित करने का प्रस्ताव है जो पर्यटकों के लिये विशेष आकर्षण का केन्द्र होगा । इन सभी क्षेत्रों का विकास इस ढंग से किया जायेगा कि विभिन्न प्रकार के वाहनों को खड़े करने की व्यवस्था बाहर ही रहेगी । उपरोक्त सभी क्षेत्र (सिनेमा, होटल, चाट काम्पलेक्स, कार्यालय) इस प्रकार मिलाये जायेंगे कि पूरे क्षेत्र की रूप रेखा व्यापारिक स्थल के रूप में प्रस्तुत हो सके । इस क्षेत्र के विकास से चौक के गोल दरवाज़े पर स्थित छोटी-छोटी चाट की दूकानें समाप्त हो जायेंगी ।

3- क्षेत्रफल का विवरण:

उक्त व्यवसायिक केन्द्र के क्षेत्रफल का विवरण निम्न प्रकार है :-

1-	कुल क्षेत्रफल	9774 वर्ग मीटर
2-	भूतल का ढ़का हुआ क्षेत्रफल	3188 वर्ग मीटर

क्रमश:---

3-	प्राप्त होने वाला एफ0ए0आर0	150
4-	प्रथम तल का क्षेत्रफल	2930 वर्गमीटर
5-	द्वितीय तल का क्षेत्रफल	2660 वर्गमीटर
6-	तृतीय तल का क्षेत्रफल	2210 वर्गमीटर
7-	चतुर्थ तल का क्षेत्रफल	1410 वर्गमीटर
8-	पंचम तल का क्षेत्रफल	1263 वर्गमीटर
9-	षष्ठम तल का क्षेत्रफल	1000 वर्गमीटर
10-	कुल ढ़का हुआ क्षेत्रफल	14661 वर्गमीटर

4- <u>योजना की कुल लागत</u> :

इस योजना में केवल विकास कार्य किया जायेगा जिसमें भूमि का समतलीकरण/सुधार, पार्किंग स्थलों का निर्माण, सड़कों व रास्तों का निर्माण, ऊँचे प्लेट फार्म का निर्माण, जल वितरण तथा जल निस्तारण की व्यवस्था, प्रकाश की व्यवस्था, नाली एवं नालों का निर्माण तथा अन्य आकर्षण कार्य सम्मिलित हैं। प्रशासनिक व्यय एवं भूमि की लागत को सम्मिलित करके योजना की कुल लागत रु0 28.91 लाख आती है।

5. <u>Disposal Policy & Economic Viability</u>

उपरोक्त क्षेत्र को विकसित करने के पश्चात उपलब्ध भूखण्डों का नीलाम कर दिया जायेगा जिनपर निर्माण, भूखण्ड लेने वाली संस्थाओं/व्यक्तियों द्वारा प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार किया जायेगा। प्राधिकरण द्वारा केवल चाट की छोटी-छोटी 12 दूकानों का निर्माण किया जायेगा। व्यवसायिक क्षेत्र के कारण लाभ की दर 33% लगाई गई है और इस प्रकार कुल विक्रय मूल्य रु0 38.45 लाख प्राप्त होगा। आवन्टियों से 1% की दर से लीज़ रेन्ट भी लिये जाने का प्रस्ताव है। उक्तViability से सम्बन्धित प्रपत्र संलग्न हैं। निकाला गया लाभ न्यूनतम आरक्षित मूल्य पर आधारित है। चूंकि निस्तारण नीलाम द्वारा होगा, इस परिस्थिति में वास्तविक लाभ और अधिक होगा।

*******%%%%%%%%*********

M/R ***

COMMERCIAL COMPLEX AT CHOWK(OPP.NIMBU BAGH)

STATEMENT SHOWING COST OF PROJECT

		Rs. in lacs
1.	Development works (as per details given by e.e. in the file)	5.32
2.	Unforeseen expenses and Escalation charges @ 20%	1.06
		6.38
3.	Administrative charges @ 12%	0.77
		7.15
4.	Interest @ 16% for 3 months	0.30
5.	Land acquisition cost 105210.00Sft. (9774.00 Smt.) @ 20/-	21.04
6.	Collection charges of lease rent @ 2% on the cost of land	0.42
		28.91
7.	Profit @ 33%	9.54
	Selling cost	38.45

COMMERCIAL COMPLEX CHOWK (OPP. NIMBU BAGH)
STATEMENT SHOWING AREA AND SELING RATE

Sl. No.	Block	G. Floor	1st Floor	2nd floor	3rd floor	4th floor	5th floor	6th floor	Total (Sqm.)	Remarks
		Floor space (Covered area)								
1.	A	600	600	600	600	600	600	600	4200.00	
2.	B	400	400	400	400	400	400	400	2800.00	
3.	C	450	450	450	-	-	-	-	1350.00	
4.	D	400	400	400	400	-	-	-	1600.00	
5.	E	400	400	400	400	-	-	-	1600.00	
6.	F	480	270	-	-	-	-	-	750.00	
7.	G	410	410	410	410	410	263	-	2313.00	
8.	H	48	-	-	-	-	-	-	48.00	
		3188	2930	2660	2210	1410	1263	1000	14661.00	
	Loads	4	2	2	2	1.5	1.5	1.5		
		12752	5860	5320	4420	2115	1894.50	1500.00	33861.5	

Total selling cost of the project = 38,45,000 / 33,861.5

=Rs.113.55 per Sqm.

A.C.A.

COMMERCIAL COMPLEX CHOWK (OPP. NIMBU BAGH)
STATEMENT OF COST BASED ON WEIGHTAGE

पृष्ठ संख्या:20

(Cost- Rs. in lacs)

Block No.	Groung floor Area in Smt.	Cost	Ist floor Area in Smt.	Cost	2nd floor Area in Smt.	Cost	3rd floor Area in Smt.	Cost	4th floor Area in Smt.	Cost	5th floor Area in Smt.	Cost	6th floor Area in Smt.	Cost	Total cost	Rate per Smt.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	600	2.73	600	1.36	600	1.36	600	1.36	600	1.02	600	1.02	600	1.02	9.87	1645.00
B	400	1.82	400	0.91	400	0.91	400	0.91	400	0.68	400	0.68	400	0.68	6.59	1647.50
C	450	2.04	450	1.02	450	1.02	-	-	-	-	-	-	-	-	4.08	906.67
D	400	1.82	400	0.91	400	0.91	400	0.91	-	-	-	-	-	-	4.55	1137.50
E	400	1.82	400	0.91	400	0.91	400	0.91	-	-	-	-	-	-	4.55	1137.50
F	480	2.18	270	0.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.79	581.25
G	410	1.86	410	0.93	410	0.93	410	0.93	410	0.70	263	0.45	-	-	5.80	1414.63
H	48	0.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.22	458.33
Total		15.49		6.65		6.04		5.02		2.40		2.15		1.70	38.45	

KAPOORTHALA BAGH (SECTOR'F') COMMERCIAL PROJECT IN ALLGANJ SCHEME

STATEMENT SHOWING COST OF PROJECT

		(Rs. in lacs)
1.	Development works (including W/C):	
	Phase -I	9.71
	Phase -II	17.36
		27.07
2.	Escalation charges @ 20%	5.41
		(a) 32.48
3.	Administrative charges @ 12% on (a)	3.90
		36.38
4.	Provision for contingencies & unforeseen expenses @ 3%on(a)	0.97
		37.35
5.	Land acquisition cost (265100 Sft.@ Rs.3/-per sft.)	7.95
		45.30
6.	Collection charges of lease rent @ 2% on cost of land	0.16
		45.46
7.	Profit (33%)	15.00
	Selling cost Rs.	60.46

KAPOORTHALA BAGH (SECTOR'F') COMMERCIAL PROJECT IN ALIGANJ SCHEME
DETAILS OF AREA, GROUND COVERAGE & F.A?R.

(Rs.in lacs)

Sl. No.	Block	G.C.O.V.	G.F.	Ist F.	2nd F.	3rd F.	Typical-1 (4-8)	Typical-2 (9-12)	Total
1.	A	1330	1330	1330	1330	760	760 x 5 =3800	-	8550
2.	B	1330	1330	1330	1330	760	3800	-	8550
3.	C	1900	1900	1900	1900	-	-	-	5700
4.	(Cinema-D)	960	960	480	-	-	-	-	1440
5.	E	570	570	570	570	570	-	-	2280
6.	F	997.5	997.5	997.5	997.5	997.5	-	-	3990
7.	G	1520	1520	1520	1520	760	760 x 5=3800	760 x 3 (2280)	11400
8.	Ha	475	475	475	475	475	-	-	1900
9.	Hb.	332.5	332.5	332.5	332.5	332.5	-	-	1330
		9415 30.76%	9415	8935	8455	4655	11400	2280	15140
Loads			4	2	2	2	1.5	1	
Loaded Area			37660	17870	16910	9310	17100	2280	101130

1. Total cost of the prohect 60,46,000
2. Total loaded area 1,01,130 sq.mt.
3. Cost per sq.mt. $\frac{60,46,000}{1,01,130}$ - 59.78

SAY Rs.60/-sq.mt.

Block		GF.	Ist F.	2nd F
C.	2000	4.)	3.5	3
D.	"	6	5	-

A. C. A.

KAPOORTHALA BAGH (SECTOR'F')COMMERCIAL PROJECT IN ALIGANJ SCHEME
STATEMENT OF COST BAST OF WEIGHTAGE

Block No.	G. F. Area in sqm.	G. F. Cost	F.F. Area in sqm.	F.F. Cost	S.F. Area in sqm.	S.F. Cost	3rd F. Area in sqm.	3rd F. Cost	4th to 8th F. Area in	4th to 8th F. Cost	9to 12F. Area in sqm.	9to 12F. Cost	Total
A	1330	319200	1330	159600	1330	159600	760	91200	3800	342000	-		1071600
B	1330	319200	1330	159600	1330	159600	760	91200	3800	342000	-	-	1071600
C.	1900	456000	1900	228000	1900	228000	-	-	-	-	-	-	912000
D	960	230400	960	115200	-	-	-	-	-	-	-	-	345600
E	570	136800	570	68400	570	68400	570	68400	-	-	-	-	342000
E.	997.5	239400	997.5	119700	997.5	119700	997.5	119700	-	-	-	-	598500
G	1520	364800	1520	182400	1520	182400	760	91200	3800	342000	2280	136800	1299600
Ha	475	114000	475	57000	475	57000	475	57000	-	-	-	-	285000
Hb	332.5	79800	332.5	39900	332.5	39900	332,5	39900	-	-	-	-	199500
Total cost		2259600		1129800		1014600		558600		1026000		136800	6125400

Sd/-S.C.Gupta
A.A-I

KAPOORTHALA BAGH (SECTOR'F') COMMERCIAL PROJECT IN ALIGANJ SCHEME
STATEMENT SHOWING CASH POSITION

Date of start 1.4.82

Date of completion 31.3.84

Sl. No.	Quarter	Receipts particular	Receipts Amount	Expendiure (works only) Particulars	Expendiure (works only) Amount	Balance	Remark
1.	1982-83 Ist Quarter	'D' Block	3.46	Survey demaueation pillers; Guide maps and other development works such as :- 1. Water 2. Sewer	3.50	(-) 0.04	
2.	IInd "	'A' Block	10.72	Remaining part of water main and swerage & part of land scaping.	5.00	5.72	
3.	IIIrd "	'B' Block	10.71	Remaining part of land scaping & part of drains paths & road pointing works.	8.00	2.71	
4.	IVth "	'F' Block	5.98	Part of fountaius & part of drains and paths.	5.00	0.98	
5.	1983-84 Ist Quarter	'E' Block	3.42	Part of drains & Paths & part of fountaius.	7.00	(-) 3.58	
6.	IInd "	'G' Block	13.00	Part of drains & part of road (remaining.)	3.98	9.02	
7.	IIIrd "	Ha Block	2.85	-	-	2.85	
8.	IVth "	Hb Block	2.00	-	-	2.00	
		Total:	52.14		32.48	19.66	
		S.P. of C.Block	9.12			9.12	
		G.Total	61.26			28.78	

Note:! G 'C' Block L.D.A. will Contset three Storeyed Complex.

KAPOORTHALA BAGH (SECTOR'S)COMMERCIAL PROJECT IN ALIGANJ SCHEME

Phase - I

		Rs.
1.	Preliminary expenses (Survey, demarcation Pillars,guide maps and model)	32,050.00
2.	Development works :-	
	(a)Watermain and sewerage	75,000.00
	(b)Roads Painting work	1,50,000.00
	(c)Fountaing including civil,electrical works	2,00,000.00
	(d)Land scaping	5,00,000.00
		9,57,050.00
3,	Work charge ($1\frac{1}{2}$%)	14,355.00
		9,71,405.00

say Rs. 9.71 lacs

Phas-II

(1)	Road Premixing works	1,00,000.00
(2)	Drain & foot-Paths	16,09,900.00
		17,09,900.00
(3)	Work charge ($1\frac{1}{2}$ %)	25,650.00
		17,35,550.00

say Rs.17.36 lacs

Sd/-
S.C.Gupta
A.A-1

Note:- Escalation charges are not included in above cost .

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 17-2-1982
=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x
जो लखनऊ विकास प्राधिकरण कार्यालय के समिति-कक्ष में
=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=
पूर्वान्ह 11-00 बजे हुई, का कार्यवृत्त ।
=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x=x

उपस्थित:

1-	श्री सुरेन्द्र मोहन,	आयुक्त, लखनऊ मण्डल एवं अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ
2-	श्री आदित्य कुमार रस्तोगी,	सचिव, आवास एवं नगर विकास, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ ।
3-	श्री ओम पाठक	जिलाधिकारी, लखनऊ ।
4-	श्री मधुकर गुप्त,	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण ।
5-	श्री जे०पी०दुबे	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ ।
6-	श्री वीरेन्द्र कुमार गुप्ता	अधीक्षण अभियन्ता, उत्तर प्रदेश जलनिगम ।
7-	डा० वी०एन०खन्ना	अध्यक्ष, याचिका समिति, सदस्य विधान परिषद, सदस्य, लखनऊ-विकास प्राधिकरण ।
8-	श्रीमती गीता काचर	सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण ।

अन्य उपस्थित:

1-	श्री कृपाल सिंह धपोला	सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण ।
2-	श्री ए० एन० सिंह	अतिरिक्त सचिव, लखनऊ विकास-प्राधिकरण ।
3-	श्री जग मोहन लाल	मुख्य अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण ।
4-	श्री महाबीर सिंह त्यागी,	वरिष्ठ नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण ।
5-	श्री जे० पी० श्रीवास्तव	मुख्य लेखाधिकारी, लखनऊ-विकास प्राधिकरण ।
6-	श्री के० बी० सक्सेना	कास्ट एकाउन्टेन्ट, लखनऊ विकास-प्राधिकरण ।

=x=x=x=x=x=x=x=x=

विषय संख्या: 1 — लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 30-9-81 के कार्यवृत्त के पुष्टिकरण के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव: — विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 30-9-81 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गई ।

विषय संख्या: 2 — लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 30-9-81 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या ।

पारित प्रस्ताव: — अनुपालन आख्या का अवलोकन किया गया तथा निम्नलिखित निर्देश दिये गये:-

2.1 दिनाँक 26-6-81 की बैठक के विषय संख्या-8, जो लखनऊ विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों को शैक्षिक सुविधा प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में है में निर्णय लिया गया कि विषय शासन के विचारार्थ संदर्भित कर दिया जाये ।

क्रमश:--- 2

2.2 दिनांक 25-6-81 की बैठक के विषाय संख्या-12 के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया कि उक्त मामले को समाप्त किया जाए ।

2.3 वित्तीय प्रगति तालिका में किस कार्य के विरूध्द व्यय हुआ है के लिये एक कालम बढ़ा कर कार्य का भी उल्लेख किया जाये ।

विषाय संख्या: 3 लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यों की भौतिक एवं वित्तीय प्रगति आख्या ।

पारित प्रस्ताव:

3.1 इस विषाय पर विचार विमर्श के दौरान यह विचार व्यक्त किया गया कि भौतिक एवं वित्तीय दोनों ही मदों में प्रगति बहुत असन्तोषाजनक नहीं कही जा सकती है और यह भी कहा गया कि हर वर्षा मूल बजट के सन्दर्भ में काफ़ी कमी होती है जो अनुचित है । प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि इसका मुख्य कारण टारगेट ओरिएन्टेड बजट § Target Oriented Budget § बनाया जाता है और यह प्रयास किये जा रहे हैं कि बजट प्रोग्राम ओरिएन्टेड § Programme Oriented § हो ताकि प्रारम्भिक कार्यवाही भी वर्षा के प्रारम्भ से की जा सके और वर्षा के अन्त में बजट को संशोधित करने की कम से कम आवश्यक्ता पड़े । फिर भी सदस्यों का यह मत था कि उपलब्ध स्टाफ़ को देखते हुए और उपलब्धि बढ़ायी जाने की आवश्यक्ता है ।

3.2 यह भी निर्णय लिया गया कि भौतिक प्रगति विवरण के साथ भूमि के विकास एवं निस्तारण के सम्बन्ध में भी विवरण प्रस्तुत किया जाना चाहिये और एक तालिका, पृथक से, निम्न आय वर्ग, आर्थिक दृष्टि से कमज़ोर § ई0डब्लू0एस0§ तथा साइट एवं सर्विसिज़ के विकास व निर्माण के विषाय में प्रगति विवरण के साथ प्रस्तुत की जाये । साथ ही यह भी निर्णय लिया गया कि प्रगति विवरण के साथ कामर्शियल - ऐक्टीविटीज़ § Commercial Activities § की फेज़ वार प्रगति प्रस्तुत की जानी चाहिये ।

विषाय संख्या: 4 छितवापुर शापिंग काम्पलेक्स की योजना के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव: छितवापुर शापिंग काम्पलेक्स योजना को सैध्दान्तिक रूप से स्वीकृति देते हुए निम्नलिखित निर्णय लिये गये:

4.1 नई परिस्थितियों के आधार पर शापिंग काम्पलेक्स के संशोधित मानचित्र एवं व्ययानुमान का अनुमोदन किया गया,

4.2 यह भी निर्णय लिया गया कि निर्मित स्पेस§ Space § का निस्तारण उचित मूल्य निर्धारण के पश्चात रजिस्ट्रेशन व्दारा किया जाये तथा उचित मूल्य

क्रमश: ---3

निर्धारण के लिये सम्पूर्ण भवन की कास्टिंग के आधार पर किया जाये,

4.3 इस प्रकार दरें निकाले जाने के पश्चात निस्तारण की निति के विवरण (Details) तै करने के लिये अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक उप-समिति गठित करने का निर्णय लिया गया जिसमें उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण के अतिरिक्त मुख्य ग्राम एवं नगर नियोजक, जिलाधिकारी तथा डा०वी०एन०खान्ना, सदस्य होंगे । यह उप-समिति यथासम्भव माह मार्च, 1982 के मध्य तक इस विषाय में अन्तिम निर्णय लेगी जिससे प्राधिकरण को अगली बैठक में अवगत कराया जायेगा ।

4.4 निस्तारण में शासकीय विभागों, व्यवसायिक निगमों आदि आदि को सुविधा देने के दृष्टिकोण से शासकीय विभागों, निगमों एवं बैंकों को एक प्रपत्र भेज कर उनकी आवश्यवतायें प्राप्त कर ली जायें,

4.5 पाइल फाउन्डेशन के सम्बन्ध में सर्वश्री सिम्पलेक्स कांक्रीट पाइल्स(इन्डिया) प्रा०लि०, नई दिल्ली, को दिये गये ठेके का अनुमोदन किया गया,

4.6 छितवापुर काम्पलेक्स का स्ट्रक्चुरल डिजाइन(Structural Design) आई०आई०टी० कानपुर व्दारा कराये जाने की कार्योत्तर अनुमोदन प्रदान किया गया ।

4.7 विचार विमर्श के बाद यह भी निर्णय लिया गया कि इस योजना को स्थापित करने के लिये भू-उपयोग परिर्वतन की संस्तुति शासन को भेजी जाये ।

<u>विषाय संख्या:5</u>

कपुरथला बाग़ व्यवसायिक योजना के सम्बन्ध में ।

<u>पारित प्रस्ताव:</u> विचार विमर्श के उपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिये गये:

5.1 प्रस्तावित योजना को स्वीकृति प्रदान की गई,

5.2 यह भी निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम शीघ्रातिशीघ्र सिनेमा तथा शापिंग काम्पलेक्स से सम्बन्धित भूखण्डों का नीलाम निस्तारण किया जाये ।

<u>विषाय संख्या:6</u> नींबू बाग़ के सौन्द्रयीकरण की योजना ।

<u>पारित प्रस्ताव:</u> विचार विमर्श के पश्चात योजना की स्वीकृति सहर्ष प्रदान की गई ।

<u>विषाय संख्या:7</u> रोटरी क्लब को कम्युनिंटी सेन्टर हेतु भूमि दिया जाना ।

<u>पारित प्रस्ताव:</u> विचार विमर्श के पश्चात प्रस्तावित शर्तों पर रोटरी क्लब को कम्युनिटी सेन्टर के निर्माण हेतु उक्त भूमि आवन्टित करने की स्वीकृति प्रदान की गई ।

क्रमश:---4

विषय संख्या: 8	कानपुर रोड योजना के अर्न्तगत सेक्टर "एफ" में मध्यम आय वर्ग के दो मंजिले 126 तथा 225 अल्प आय वर्ग के भवनों का निर्माण ।
पारित प्रस्ताव:	विचार विमर्श के उपरान्त योजना को स्वीकृति प्रदान करते हुए निर्देश दिया गया कि ऋण के लिये यह योजना हडको को भेज दी जाय । इस योजना की कम्पोजिट स्कीम बनाई जाये ।
विषय संख्या: 9	कानपुर रोड योजना के विकास हेतु फेज्ड प्रोग्राम तथा दरों के सम्बन्ध में ।
पारित प्रस्ताव:	उक्त प्रोग्राम को स्वीकृत प्रदान की गई । उपाध्यक्ष ने प्राधिकरण को अवगत कराया कि योजना के विकास कार्यों में सीवर के सम्बन्ध में बहुत कठिनाई सामने आ रही है क्योंकि जल निगम द्वारा तैयार किये जा रहे मास्टर प्लान में एक पृथक सलेज फार्म प्रस्तावित है और प्राधिकरण के लिये शायद यह सम्भव न हो पाये कि वह सम्पूर्ण योजना पर होने वाला व्यय वहन कर सके । यद्यपि यह मत व्यक्त किया गया कि इस का और कोई विकल्प नहीं हो सकता तथापि यह तय हुआ कि आवश्यकतानुसार इस सम्बन्ध में शासन को भी सूचित कर दिया जाये । प्रस्तावित दरें अनुमोदित की गई तथा यह निर्णय लिया गया कि 6 माह बाद पुन: रिव्यु किया जाये ।
विषय संख्या: 10·1	सूरजकुण्ड के विकास एवं सौन्द्रीयकरण की योजना
पारित प्रस्ताव	इस योजना को विचार विमर्श के पश्चात इस अभियुक्ति के साथ अनुमोदित किया गया कि योजना को वित्तीय दृष्टि से और सुदृढ़ बनाने के दृष्टिकोण से इसमें कुछ दूकानों का भी प्राविधान कर लिया जाय । उपाध्यक्ष ने अवगत कराया कि यह प्राविधान पूर्व ही किया गया है किन्तु योजना की रूपरेखा को देखते हुए यह प्रयास किया जायेगा कि कुछ और दूकानें भी बना ली जायें ।
विषय संख्या: 10·2	सूरजकुण्ड योजना में मूर्ति का निर्माण ।
पारित प्रस्ताव:	विचार विमर्श के पश्चात प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।
विषय संख्या: 11	अलीगंज योजना की रिवाइज्ड कास्टिंग के सम्बन्ध में
पारित प्रस्ताव:	विचारोपरान्त प्रस्तावित दरें अनुमोदित की गई और यह निर्णय लिया गया कि इन्हे पुन: 6 माह बाद रिव्यु किया जाये ।

क्रमश: --- 5

विषय संख्या: 12

कास्ट एकाउन्टेन्ट के वेतनक्रम को अपग्रेड करने के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:

र विचार विमर्श के उपरान्त निर्णय लिया गया कि रू0 1200-1800 के वेतनमान में कास्ट एकाउन्टेन्ट-कम- इकोनामिक प्लानर का पद सृजित कर दिया जाये तथा वर्तमान कास्ट एकाउन्टेन्ट के पद को अस्थगित रक्खा जाये । नये पद पर श्री के0बी0 सक्सेना की नियुक्ति इस शर्त के साथ की गई कि वे पाँच वर्ष तक प्राधिकरण में रहने का बाण्ड देंगे ।

विषय संख्या: 13

चिड़िया बाजार में भूमि को अर्जन से मुक्त करने के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:

विचार विमर्श के पश्चात् निर्णय लिया गया कि विषय आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये ।

विषय संख्या: 14

श्री राम कुमार मेहरोत्रा को हस्तान्तरण शुल्क से मुक्त करने के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:

विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि इस मामले में लीज़-डीड एवं ऐग्रीमेन्ट की शर्तों के अनुसार कार्यवाही की जाये ।

विषय संख्या: 15

लखनऊ विकास प्राधिकरण व्दारा किये जा रहे भूमि/भवनों के आवन्टन तथा नीलाम में आरक्षण की नीति ।

पारित प्रस्ताव:

विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि इस विषय को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये ।

विषय संख्या: 16

अलीगंज योजना में अधिगृहीत भूमि के बदले श्री एस0पी0जोहरी विकलांग को भूमि आवन्टन ।

पारित प्रस्ताव:

विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि श्री एस0पी0 जोहरी विकलांग को प्रस्तावित भूमि आवन्टित कर दी जाये ।

विषय संख्या: 17

प्रभु माली को पेन्शन देने के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:

विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि श्री प्रभु माली को नियमानुसार पेन्शन प्रदान की जाये ।

विषय संख्या: 18

श्री पवार को मध्यम आय वर्गीय भवन भीखमपुर योजना में आवन्टित करने के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव:

विचार विमर्श के उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि चूकिं प्रस्ताव नीति में अपवाद स्वरूप है अत: इस सम्बन्ध में शासन से आदेश प्राप्त कर लिये जायें जिसके लिये संस्तुति शासन को भेज दी जाये ।

क्रमश:---- 6

विषय संख्या: 19 — 1-राणा प्रताप मार्ग पर मिनी सिनेमा के भवन-चित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव: विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की गत बैठक में लिया गया निर्णय ही यथावत मान्य रहेगा ।

विषय संख्या: 20 — लखनऊ विकास प्राधिकरण का संशोधित बजट वर्ष 1981-82 ।

पारित प्रस्ताव: संशोधित बजट को अनुमोदन प्रदान करते समय निम्नलिखित अभियुक्तियों के साथ अनुमोदन किया गया :

20.1 अगले वित्तीय वर्ष का बजट बनाते समय और यथासम्भव इस वर्ष भी अधिक से अधिक ऋण हडको से प्राप्त किया जाय,

20.2 अगले वित्तीय वर्ष में निम्न आय वर्ग एवं आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के लिये मकानों को वरीयता दी जाये और यह सभी भवन दो मन्जिले बनाये जायें ।

20.3 सीमेन्ट का आवन्टन करते समय भी उक्त श्रेणी के भवनों को वरीयता दी जाये ।

20.4 निम्न आय वर्ग से सम्बन्धित समस्त श्रेणियों के भवनों के लिये मासिक लक्ष्य (Monthly Target) निर्धारित किये जायें ।

अनुपूरक विषय संख्या: 2 — आर0टी0ओ0 व्यवसायिक केन्द्र के निर्माण के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव: समयाभाव के कारण विषय स्थगित किया गया ।

अनुपूरक विषय संख्या: 3 — पुर्नवास योजना के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव: विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित योजना को स्वीकृति प्रदान की जाती है ।

अनुपूरक विषय संख्या-4 — व्यवसायिक केन्द्र चौक के सम्बन्ध में ।

पारित प्रस्ताव: योजना को स्वीकृति प्रदान करते हुए यह निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम सिनेमा एवं शापिंग काम्पलेक्स का निस्तारण नीलाम व्दारा यथाशीघ्र किया जाये ।

क्रमशः---- 7

अन्य विषय:

1 - लखनऊ के मास्टर प्लान तथा जोनल प्लान के सम्बन्ध में विचारविमर्श के पश्चात यह तै किया गया कि आगामी बैठक में कम से कम दो जोन्स (Zones) के ज़ोनल प्लान फाइनल करके प्रस्तुत किये जायें तथा ऐरियल सर्वे का कार्य भी शीघ्र कराने का प्रयास किया जाये। उपाध्यक्ष ने अवगत कराया कि इसके लिये काफ़ी धनराशि की आवश्यकता पड़ेगी अत: ऐरियल सर्वे के लिये शासन को प्रस्ताव भेजे जाने का निर्णय लिया गया,

2 - बैलेन्स शीट तैयार न किये जाने पर असंतोष व्यक्त किया गया। उपाध्यक्ष ने अवगत कराया कि कुछ आवश्यक सूचनायें अभिलेखों में न उपलब्ध होने के कारण बैलेन्स शीट की तैयारी सम्भव नहीं हो पा रही है और सम्भवत: कुछ मामलों में कुछ Presumptions लेकर ही यह कार्य हो पायेगा जिसके विषय में अगली बैठक में आख्या प्रस्तुत की जायेगी,

3- वसूली में और तीव्रता लाने के दृष्टिकोण से यह विचार व्यक्त किया गया कि हायर परचेज़ के भवनों/भूखण्डों की वसूली बैंक के माध्यम से ही कराई जाये। उपाध्यक्ष ने बताया कि इस मामले पर परीक्षण करके अगली बैठक में आख्या प्रस्तुत की जायेगी,

4- लगातार अनुश्रवण (Monitoring) के दृष्टिकोण से यह निर्णय लिया गया कि एक उपसमिति जिसके सदस्य जिलाधिकारी, उपाध्यक्ष, मुख्य ग्राम एवं नगर नियोजक, डा०वी०एन०खन्ना तथा श्रीमती गीता काचर होंगें, गठित की जाये जो प्रत्येक माह में यथासम्भव विशेष रूप से 20 सूत्री कार्यक्रम को ध्यान में रखते हुए प्रगति का रिव्यु करेगी।

5- निम्नलिखित मामलों की प्रगति प्राधिकरण की अगली बैठक में प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया:-

1- प्राधिकरण द्वारा पूर्व प्रस्तावित कामधेनु नगर के सम्बन्ध में,

2- योजनाओं के अन्तर्गत आने वाले गाँवों के विकास के सम्बन्ध में,

क्रमश:---- 8

3- पुरानी सब्ज़ी मण्डियों को नगर के बाहर ले जाने हेतु अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण की ओर से कृषि उत्पादन आयुक्त की अध्यक्षता में सब्ज़ी मण्डी के प्रतिनिधियों की बैठक बुलाये जाने का अनुरोध किया जाये । इस से सम्बन्धित शासनादेश श्री दुबे, मुख्य ग्राम एवं नगर नियोजक से प्राप्त करके उक्त बैठक की कार्यसूची के साथ प्रस्तुत किया जाय ।

अध्यक्ष महोदय के धन्यवाद के उपरान्त बैठक समाप्त हुई ।

ह० मधुकर गुप्त
(मधुकर गुप्त)
उपाध्यक्ष
विकास प्राधिकरण, लखनऊ

अ नु मो दि त
===========

ह० सुरेन्द्र मोहन
(सुरेन्द्र मोहन)
आयुक्त
लखनऊ मण्डल एवं
अध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण

एम/आर xxxx