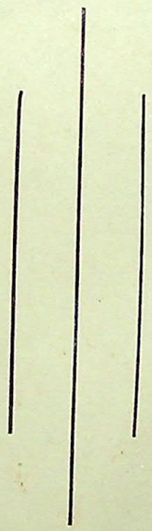
लखनऊ विकास प्राधिकरण

की बैठक दिनांक 13 जनवरी 85

की

कार्य - सूची



लखनऊ विकास प्राधिकरण

६, जगदीश चन्द्र बोस मार्ग,

ल ख न ऊ

लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक
दिनॉक 23 जनवरी, 1985 में विचारणीय
विषयों की कार्य-सूची

क्रम सं0	विषय	पृष्ठ संख्या
1-	लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 15-11-1984 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण ।	1
2-	लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 15-11-1984 की बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या ।	11
3-	बीस सूत्रीय कार्यक्रम की प्रगति आख्या	12
4-	लखानऊ नगर में ग्राउन्ड सेल के आधार पर प्राधिकरण व्दारा निर्धारित अभिकल्पन के अनुरूप प्राइवेट बिल्डर्स व्दारा निर्मित किये जा रहे व्यवसायिक केन्द्रों के विषय में नीति का निर्धारण ।	14
5-	कानपुर रोड योजना में भूमि की दरों को पुनरीक्षित किये जाने के सम्बन्ध में	15
6-	श्री अम्मार रिजवी को अलीगॅज योजना में प्लाट संख्या- बी-66 सेक्टर "बी" में रोड पटरी को गार्डेन लीज़ पर दिये जाने के सम्बन्ध में	20
7-	गोमती नगर योजना में भूमि की दरों के पुनरीक्षण के सम्बन्ध में ।	21
8-	सीतापुर रोड योजना की भूमि की दरों का पुनरीक्षण किये जाने के सम्बन्ध में	37
9-	लखानऊ विकास प्राधिकरण के आवासीय तथा व्यवसायिक भवनों के किराये में वृध्दि के सम्बन्ध में ।	38
10-	डा0 सुनील कुमार राय के एच0आई0जी0-33/एल भवन के सम्बन्ध में	50
11-	पोस्ट ऐण्ड टेलीग्राफ़ के स्पोर्टस काम्पलेक्स के सम्बन्ध में ।	55
12-	श्री कैलाश स्वरूप श्रोत्रिय के सम्बन्ध में	56
13-	कामर्शियल काम्पलेक्स कपुरथाला बाग़ के सम्बन्ध में ।	58
14-	श्रीमती वाके रायमा को "ए" श्रेणी भवन हेतु गोमती नगर योजना में जमा धनराशि बिना कटौती के वापस किये जाने के सम्बन्ध में ।	59

15– श्रीमती अशोक कुमारी सिंह को अलीगंज योजना के अन्तर्गत सी–53 सेक्टर "एच" आवन्टित किये जाने के सम्बन्ध में । 61

16– केन्द्रीय कर्मचारियों को भवन उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में 62

17– सहादतगंज रोड पर कूड़ाघर के पश्चिम में रूस्तम नगर आवासीय योजना बनाये जाने के सम्बन्ध में 64

18– शासन शुल्क की दरों में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में । 65

19– अलीगंज सड़क एवं नगर प्रसार योजना भाग–2 के सम्बन्ध में । 92

20– अनुसचिव के पद पर प्रधान लिपिक/अनुभाग–अधिकारी एवं वैयक्तिक सहायक(निजी सचिवों) को वरिष्ठता के आधार पर प्रोन्नति दिये जाने के सम्बन्ध में । 93

21– अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अन्य कोई विषय

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

x=x=x=x=x

x=x=x

x

विषाय सँख्या: ।

पृष्ठ सँख्या: ।

विषाय: लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 15-11-1984 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण ।

लखानऊ विकास प्राधिकरण

की बैठक दिनाँक 15-11-1984

का कार्यवृत्त पुष्टि हेतु सँलग्न

किया जा रहा है ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 15 नवम्बर, 1984
= =
का कार्यवृत्त
==========

उपस्थिति:

1-	श्री राम कृष्ण	अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण एवं आयुक्त, लखनऊ मण्डल ।
2-	श्री बाबू राम	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण ।
3-	श्री आर0एन0त्रिवेदी	जिलाधिकारी, लखनऊ
4-	श्री जे0पी0दुबे	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश
5-	श्री प्रेम नारायण	संयुक्त सचिव, वित्त,, उत्तर प्रदेश शासन
6-	श्री बी0एन0सिंह	संयुक्त सचिव, आवास, उत्तर प्रदेश शासन
7-	डा0 वी0एन0खन्ना	सदस्य, विधान परिषद एवं सदस्य लखनऊ विकास प्राधिकरण ।
8-	श्रीमती गीता काचर	सदस्या, लखनऊ विकास प्राधिकरण ।

अन्य उपस्थिति:

9-	श्री राजवीर सिंह	सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण
10-	श्री एच0एन0दुबे	मुख्य अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण
11-	श्री एम0एस0त्यागी	मुख्य नगर नियोजेक, लखनऊ विकास प्राधिकरण
12-	श्री एस0डी0वर्मा	मुख्य लेखाधिकारी, लखनऊ विकास प्राधिकरण
13-	श्री के0बी0सक्सेना	कास्ट एकाउन्टेन्ट कम इको0प्लानर, ल0वि0प्रा0

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

विषय संख्या: 1 — लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 14-6-84 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण ।

निर्णय :

1- माननीय सदस्यों द्वारा यह आपत्ति उठाई गई कि कार्यवृत्त में संशोधन करते हुए शीर्षक अंकित किया जाये । जिसे इस बैठक में स्वीकार किया गया । यह भी निर्णय लिया गया कि बजट के सम्बन्ध में गत बैठक में लिये गये निर्णय के अनुसार विधिक व्यय का विवरण अध्यक्ष महोदय के अवलोकनार्थ प्रस्तुत किया जाये ।

2- कार्यवृत्त के विषय संख्या-4 में अलीगंज के विकास कार्यों के सम्बन्ध में यह निर्णय लिया गया कि ट्रंक सीवर की योजना एक माह के अन्दर तैयार करके जल निगम को प्रेषित कर दी जाये ।

3- शेष कार्यवृत्त का यथावत् पुष्टिकरण किया गया ।

विषय संख्या: 2 — लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 14-6-84 में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या ।

निर्णय : — विषय संख्या- 5 में बटलर पैलेस योजना के अन्तर्गत 240 बहुखण्डी आवासों के निर्माण से सम्बन्धित सूचना प्राप्त हो गई है जिसे इस बैठक में अनुपूरक विषय के रूप में प्रस्तुत किया गया ।

विषय संख्या: 3 — बीस सूत्रीय कार्यक्रम की प्रगति आख्या ।

निर्णय : — बीस सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल वर्ग के पूर्ण भावनों के सम्बन्ध में माननीय सदस्यों द्वारा विचार विमर्श किया गया और निम्नलिखित निर्णय लिये गये :-

1- ई0डब्लू0एस0 के कुछ भावनों का आवन्टन के उपरान्त भी क़ब्ज़ा नहीं लिया गया है । इसके सम्भावत: कारण बिजली, पानी, दुमन्जिले तथा दूरी हो सकती है । अगर इस प्रकार के दो मन्जिले मकान लोकप्रिय नहीं हो रहे हैं तो भविष्य के लिये ऐसी योजना न बनाई जाये और जो मकान बन चुके हैं उसके आबाद करने हेतु पूर्ण प्रयास किया जाये और इसकी सूचना शासन को भी प्रेषित कर दी जाये और इस बात पर बल दे दिया जाये कि भविष्य में एक मन्जिला भावनों हेतु ऋण स्वीकृत करें । यदि प्रयास के बावजूद भी दो मन्जिले मकान आबाद नहीं हो पाते हैं तो शासन को यह भी प्रस्ताव भेज दिया जाये कि शासन अगर चाहे तो इन भावनों को किसी अन्य वर्ग को विकास प्राधिकरण को मूल्य देते हुए आवन्टन कर दें ।

2- विकास प्राधिकरण इस प्रकार के उपरोक्त भावनों का निर्माण करने से पहले पंजीकरण की प्रक्रिया अपना लें । बीस सूत्रीय कार्यक्रम की सूचना में आवन्टन की स्थिति तथा क़ब्ज़ा की स्थिति भी अंकित की जाये । वर्तमान स्थिति में अध्यक्ष महोदय को अवगत करा दिया जाये ।

विषय संख्या: 4 — मालएवन्यु में भूखण्ड संख्या-14 ए तथा 17 ए के सम्बन्ध में उत्पन्न विवाद पर पट्टेदार श्रीमती सरस्वती बक्शी के प्रार्थनापत्र पर विचार तथा इस भूमि पर प्राधिकरण द्वारा किये जा रहे विकास एवं निर्माण की स्वीकृति ।

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषय संख्या: 5 — प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1980 के अन्त तक सृजित पदों को स्थाई किया जाना ।

निर्णय — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषय संख्या: 6 — लखनऊ नगर में ग्राउन्ड लेल के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अभिकल्पन के अनुरूप प्राइवेट बिल्डर्स द्वारा निर्मित किये जा रहे व्यवसायिक केन्द्रों के विषय में नीति का निर्धारिण हेतु आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये ।

विषय संख्या: 7 — लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत पंजीकृत व्यक्तियों को पंजीकरण की जमा धनराशि पर ब्याज दिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 8 — भवन संख्या-एम0डी075 सेक्टर "सी" अलीगंज को श्री अतुल्य मोहन को आवन्टित किया जाना ।

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषय संख्या: 9 — गोमती नगर में कृषकों को उनकी फसल का मुआवज़ा दिया जाना ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 10 — भवन संख्या: एम0डी0 71-72 सेक्टर "सी" अलीगंज को क्रमश: श्री खुर्शीद अहमद व श्री सैयद मुख्तार हुसैन को नक़द मूल्य पर आवन्टित करने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषय संख्या: 11 — श्री रघुवीर सिंह को भूखण्ड संख्या-बी-1-15 सेक्टर पी0क्यू0 के आवन्टन के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव अस्वीकृत किया गया ।

विषय संख्या: 12 — कानपुर रोड योजना में भूमि की दरें पुनरीक्षित किया जाना ।

निर्णय : — आगामी बैठक में विचार विमर्श करने हेतु स्थागित किया गया ।

विषय संख्या: 13 — दिनांक 21-3-84 को लखनऊ विकास प्राधिकरण के अभियन्त्रण सेवा संवर्ग के विभिन्न पदों पर नियुक्ति/पदोन्नति हेतु चयन समिति की संस्तुति पर विचार

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषय संख्या: 14 — प्लानिंग डिस्ट्रिक्ट "डी" जोन-8-9 कानपुर रोड के ड्राफ्ट जोनल प्लान पर जनता के सुझाव/आपत्तियाँ आमन्त्रित करना ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 15 — प्लानिंग डिस्ट्रिक्ट "ए" जोन न0: 2 बटलर पैलेस क्षेत्र के ड्राफ्ट जोनल प्लान पर जनता के सुझाव/आपत्तियाँ आमन्त्रित किया जाना ।

निर्णय : — प्रस्ताव संशोधन उपरान्त निम्न प्रकार अनुमोदित हुआ :-

1- प्लानिंग डिस्ट्रिक्ट "ए" जोन न0: 2 बटलर पैलेस क्षेत्र के ड्राफ्ट जोनल प्लान में गोखले मार्ग की व्यवसायिक तथा इस मार्ग को 300 फिट मध्य बिन्दु से दोनों ओर तथा मार्ग के दोनों ओर एक प्लाट की गहराई रखते हुए जनता के सुझाव एवं आपत्तियाँ आमन्त्रित की जायें ।

विषय संख्या: 16 — वाह्य विकास शुल्क निर्धारित किया जाना ।

निर्णय : — संशोधित प्रस्ताव निम्न प्रकार अनुमोदित हुआ:-

1- वाह्य शुल्क 50 पैसे प्रति वर्ग फुट के स्थान पर 3 रू0 प्रति वर्ग फुट रखा जाये,

2- व्यवसायिक, कार्यालय भवन तथा गुप हाउसिंग में रू0 1/- के स्थान पर रू0 6/- प्रति वर्ग फुट रखा जाये ।

3- बहुखण्डीय भवनों में रू0 3/- के स्थान पर रू0 10/- प्रति वर्ग फुट रखा जाये ।

विषय संख्या: 17 — हुसैनाबाद रोड पर रूमी दरवाज़े के निकट भूखण्ड पर पार्क का निर्माण ।

निर्णय : — प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । इस प्रतिबन्ध के साथ कि धनराशि " लक्जूरियस" मद पर अधिक न व्यय की जाये ।

विषय संख्या: 18 — लखनऊ स्थित बड़े इमामबाड़े में फ्लड लाइट की व्यवस्था ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 19 — विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों को पेंशन स्वीकृत करना ।

निर्णय : — शासनादेश के अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय हुआ ।

विषय संख्या: 20 — श्री राम कृष्ण वैश्य को नैपियर रोड कालोनी में भवन संख्या: 3 का आवन्टन ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 21 — श्री अम्मार रिजवी को अलीगंज योजना के अन्तर्गत प्लाट संख्या: बी-66 सेक्टर "बी" में रोड पटरी को गार्डेन लीज़ पर दिया जाना ।

निर्णय : — प्रस्ताव आगामी बैठक हेतु स्थगित किया गया ।

विषय संख्या: 22 — श्रीमती कुन्ती विहारी के भूखण्ड का विभाजन

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 23 — धर्मशाला बाबा गोपाल दास सहित मकान न0: 551 घ/218 व 551 घ/236 नटखेड़ा आलमबाग के किये गये अनधिकृत निर्माण के शमनशुल्क में 50 प्रतिशत छूट दिया जाना ।

निर्णय : — प्रस्ताव अस्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 24 — सम्पत्ति शुल्क के हस्तान्तरण के सम्बन्ध में नीति निर्धारण ।

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषय संख्या: 25 — लखनऊ विकास प्राधिकरण में विद्युत, निर्माण तथा विकास सम्बन्धी आगणनों के सत्यापन की व्यवस्था ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 26 — उ0प्र0केन्द्रियत सेवा के अधिकारियों/कर्मचारियों की प्राधिकरण सेवा में प्राधिकरण व्दारा सृजित पदों पर नियुक्ति/सेविलियन के सम्बन्ध में नीति निर्धारण ।

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषय संख्या: 27 — लखनऊ विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों को किराया क्रय पध्दति के आधार पर भूखण्डों के आवन्टन हेतु नीति का निर्धारण ।

निर्णय : — विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिया गया :-

1- प्रस्तावित 5 प्रतिशत छूट प्रशासनिक व्यय में अध्यक्ष/सदस्यों को छोड़कर अन्य सभी अधिकारियों/कर्मचारियों को दी जाये ।

2- भूखण्ड की धनराशि 5 वर्ष में वसूल की जाये ।

3- शासन से स्वीकृति प्राप्त कर ली जाये ।

विषय संख्या: 28 — गोमती नगर आवास योजना में केन्द्रिय विद्यालय को भूमि दिया जाना ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 29 — मोती नगर आवासीय योजना के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — भूमि अर्जन की कार्यवाही करने के बाद योजना इकनामिक्स सहित प्रस्तुत की जाये ।

विषय संख्या: 30 — लखनऊ विकास प्राधिकरण के नियन्त्रण में आने वाले लखनऊ इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा दिये गये पट्टों वाली भूमि के विषय में नीति का निर्धारण ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 31 — गोमती नगर योजना के विशाल खण्ड में उच्च आय वर्ग के भवनों का निर्माण ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 32 — टेलीफोन आपरेटर के पदों की स्वीकृति ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 33 — गोमती नगर आवास योजना में भूमि की दरों के पुनरीक्षण के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव आगामी बैठक हेतु स्थगित किया गया ।

विषय संख्या:34 — सीतापुर रोड योजना में भूमि की दरों का पुनरीक्षण

निर्णय : — प्रस्ताव आगामी बैठक हेतु स्थगित किया गया ।

विषय संख्या: 35 — लखनऊ नगर की महायोजना में आवासीय भूखण्डों पर प्रस्तावित एफ0ई0आर0 के स्थान पर भवन के तलों की संख्या निर्धारित करना ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 36 — अलीगंज सेक्टर "सी" स्थित आठ प्लाटों के विक्रय मूल्य निर्धारित किया जाना ।

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषय संख्या: 37 — गोमती नगर योजना में मन्दिर के निर्माण हेतु भूमि के आवन्टन के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचार विमर्श के उपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिये गये :-

1- श्री श्री 108 खोपड़िया बाबा को गोमती नगर योजना में प्रस्तावित भूमि दे दी जाये,

2- भविष्य में धार्मिक स्थलों के नक्शों को अध्यक्ष महोदय के पास करने की अनुमति लेने से पूर्व जिलाधिकारी, लखनऊ की राय भी ले ली जाये ।

विषय संख्या: 38 — अलीगंज सड़क एवं नगर प्रसार योजना में श्री रमेश चन्द्र त्रिपाठी को भूमि के बदले भूमि दिया जाना ।

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषाय संख्या: 39 — अलीगंज योजना में सहकारी आवास समितियों को भूखण्ड आवन्टित किये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव अस्वीकार किया गया ।

विषाय संख्या: 40 — टिकैत राय तालाब आवासीय योजना (द्वितीय चरण)

निर्णय : — अध्यक्ष महोदय की अनुमति से मुख्य अभियन्ता ने इस पर प्रकाश डाला और कहा कि दिनांक 14 जून 1984, की बैठक में विषाय संख्या-27 पर स्वीकृत टिकैतराय आवासीय योजना को वापस लिया जाना उचित होगा क्योंकि उक्त योजना में भूमि उपलब्ध नहीं हो पा रही है । इसको बैठक में विचारोपरान्त स्वीकार कर लिया गया और उसके स्थान पर प्रस्तुत योजना स्वीकृत की गयी ।

विषाय संख्या: 41 — कानपुर रोड योजना के अन्तर्गत सेक्टर "जी" में 102 एच0आई0जी0 भवनों का निर्माण ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषाय संख्या: 42 — कानपुर रोड नगर प्रसार योजना के अन्तर्गत 1744 ई0डब्लू0एस0 भवनों का निर्माण ।

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषाय संख्या: 43 — कानपुर रोड योजना के अन्तर्गत सेक्टर "जी" में 148 एक मंन्जिले एम0आई0जी0 भवनों का निर्माण ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषाय संख्या: 44 — लखनऊ विकास प्राधिकरण के आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों के किराये में वृध्दि के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु स्थागित किया गया ।

विषाय संख्या: 45 — लखनऊ विकास प्राधिकरण के लेखों की सम्परीक्षा आपत्तियों का निस्तारण ।

निर्णय : — प्रस्ताव पर अनुमोदन इस प्रतिबन्ध के साथ किया गया कि प्रतिनियुक्ति पर सेवायें 31-3-85 तक प्राप्त की जायें उसके बाद यदि आवश्यकता हो तो विषाय पुन: प्रस्तुत किया जाये ।

विषाय संख्या: 46 — समुन्नति प्रभार के संदाय की रीति/नीति निधारिण

निर्णय : — प्रस्ताव में वर्णित बाई-लाज़ पहले बनाये जायें और तत्पश्चात प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये ।

विषाय संख्या: 47 — वास्तुकला एवं नियोजन अनुभाग में कार्यरत अधिकारियों/कर्मचारियों को डिजाइन भत्ता प्रदान करने के सम्बन्ध में

निर्णय : — प्रस्ताव वापस लिया गया ।

विषय संख्या: 48 — लखनऊ विकास प्राधिकरण (बैठक बुलाना और संचालन) नियमावली, 1983

निर्णय : — प्रस्तावित नियमावली लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा गृहण किये जाने पर स्वीकृति प्रदान की गई ।

विषय संख्या: 49 — श्रीमती सत्यवती कपूर को नैथिपर रोड में आवन्टित भूखण्ड के प्रिमियम का निर्धारण ।

निर्णय : — प्रस्ताव अस्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 50 — इंस्टीट्यूट आफ़ प्लानर्स इन्डिया को संस्थान भवन हेतु भूमि आवन्टन ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 51 — माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 23-2-84 के अधीन प्राधिकरण में अवकाश प्राप्त ज़िला जज की नियुक्ति ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या- 52 — गोमती नगर योजना के विशाल खण्ड में उच्च आय वर्गीय 120 भवन एवं मध्यम आय वर्गीय श्रेणी-2 के 150 भवनों का निर्माण ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 53 — लखनऊ नगर के मार्गों के निर्माण हेतु एक और हाटमिक्स प्लान्ट के क्रय के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया और यह निर्णय हुआ कि इस पर व्यय औचित्य एवं आवश्यकताओं का परीक्षण करने के उपरान्त अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अनुमति के पश्चात किया जाये ।

विषय संख्या: 54 — विभिन्न अभियन्त्रण खण्डों के लिये जीपों का क्रय

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 55 — गोमती नगर योजना में निर्मित किये जाने वाले 251 एल0आई0जी0भवनों के निर्माण हेतु हडको से रु0 37 लाख ऋण लेने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 56 — गोमती नगर योजना में निर्मित किये जाने वाले 83 एल0आई0जी0भवनों के निर्माण हेतु हडको से रु0 49.80 लाख ऋण लेने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

अनुपूरक विषाय सँख्या: 1	अभियन्त्रण सेवा का विस्तार ।
निर्णय :	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
अनुपूरक विषाय सँख्या: 2	टिकैतराय तालाब का सौन्दर्यीकरण ।
निर्णय :	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
अनुपूरक विषाय सँख्या: 3	आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के व्यक्तियों के लिये 6000 भवनों का वित्त पोषाण ।
निर्णय :	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
अनुपूरक विषाय सँख्या: 4	छितवापुर व्यवसायिक केन्द्र के सम्बन्धा में ।
निर्णय :	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
अनुपूरक विषाय सँख्या: 5	लखनऊ नगर के विभिन्न क्षेत्रों में 25 सुलभ शौचालयों का निर्माण ।
निर्णय :	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
विषाय अनुपूरक सँख्या: 6	शासन शुल्क की दरों में सँशोधान किये जाने के सम्बन्धा में
निर्णय :	प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु स्थागित किया गया ।
अनुपूरक विषाय सँख्या: 7	वटलर पैलेस क्षेत्र में 240 बहुखाण्डी भवनों का निर्माण ।
निर्णय :	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
अनुपूरक विषाय सँख्या: 8	महानगर योजना के अन्तर्गत श्री डी0आर0अहूजा के भूखाण्ड सँख्या: 337 बी को दो भूखाण्डों में विभाजित करने के सम्बन्धा में ।
निर्णय :	प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
विशोषा प्रस्ताव :	बैठक के अन्त में अध्यक्षा महोदय की अनुमति से लखनऊ विकास प्राधिकरण में कार्यरत मुख्य अभियन्ता श्री हरि नारायण दुबे की सेवाओं के बारे में विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि श्री दुबे की सेवाओं को स्थायी करने के सम्बन्धा में उपाध्यक्षा इनका पूर्ण

अध्ययन करने के उपरान्त अपनी अनुशंसा अध्यक्ष महोदय को प्रस्तुत करेंगे एवं अध्यक्ष महोदय के आदेशानुसार उन्त शासन की स्वीकृति पर इनकी सेवायें लखनऊ विकास प्राधिकरण के मुख्य अभियन्ता के पद् पर नियमित एवं स्थायी मानी जावेंगी ।

ह0/- बाबू राम
(बाबू राम)
उपाध्यक्ष

अ नु मो दि त
==========

ह0/- राम कृष्ण

(राम कृष्ण)
अध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण एवं
आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ ।

एम/आर xxx

विषय संख्या: 2

विषय: लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक
दिनॉक 15-11-1984 में लिये गये
निर्णयों की अनुपालन आख्या ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की
की बैठक दिनॉक 15-11-1984 में लिये
गये निर्णयों की अनुपालन आख्या अलग
से प्रस्तुत की जा रही है ।

विषाय सॅख्या: 3 पृष्ठ सॅख्या: 12

विषाय: बीस-सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत लखानऊ-
विकास प्राधिकरण व्दारा किये गये
कार्यो की प्रगति आख्या ।

बीस सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत किये
गये कार्यो का विवरण सॅलग्न किया
जा रहा है ।

20 सूत्रीय राष्ट्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा भवन निर्माण की प्रगति 31 दिसम्बर 1984

क्रमांक खण्ड	साइट एण्ड सर्विसेज			ईडब्लू०एस०			विशेष विवरण
	लक्ष्य	प्राप्ति	प्रगति	लक्ष्य	प्राप्ति	प्रगति	
(1) अभियन्त्रण खण्ड (प्रथम) हाता रसूल खां, गोमतीनगर योजना विराम खण्ड				500 49	0		शासन द्वारा निर्धारित लक्ष्य- 5500 कुल निर्मित भवन- 2344 निर्माणाधीन -2860 उपरोक्त के अतिरिक्त 2000 भवनों की निविदा विचाराधीन है।
(2) अभियन्त्रण खण्ड (द्वितीय) विनय खण्ड गोमती नगर				463	–	–	
(3) अभियन्त्रण खण्ड (तृतीय) कानपुर रोड योजना सेक्टर "डी" एवं "जी"				1000	132	167	कुल प्रगति 42%
(4) अभियन्त्रण खण्ड (चतुर्थ) सीतापुर रोड योजना				1000	160	090	
(5) अभियन्त्रण खण्ड (षष्ठम) मोतीझील, आजाद नगर, राधाग्राम योजना।	30	422		660	180	260	
(6) अभियन्त्रण खण्ड-8 गोमती नगर योजना				2123	1526	597	
(7) अभियन्त्रण खण्ड-9 (मैरिस मार्केट)				32	32	16	
(8) अभियन्त्रण खण्ड-10 गोमतीनगर				968	260	708	
(9) अभियन्त्रण खण्ड-11 कानपुर रोड योजना				32	32	—	
	30	422		6818	2344	2438	

विषय संख्या:– लखनऊ नगर में ग्राउण्ड सेल के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अभिकल्पन के अनुरूप प्राईवेट बिल्डर्स द्वारा निर्मित किये जा रहे व्यवसायिक केन्द्रों के विषय में नीति का निर्धारण ।

उपरोक्त प्रस्ताव के सम्बन्ध में कुछ अन्य तथ्यों पर भी विचार किया जाना है तथा अग्नि शमन विभाग से भी कुछ बिन्दुओं पर मतैक्य के उपरान्त ही प्रस्ताव को अन्तिम रूप दिया जाना है । अतएव तद्उपरान्त ही प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावेगा ।

विषय संख्या- 5 पृष्ठ संख्या- 15

विषय :- कानपुर रोड योजना में भूमि की दरें पुनरीक्षित किया जाना ।

कानपुर रोड योजना में भूमि की दरों के पुनरीक्षण हेतु विषय प्राधिकरण की बैठक दिनांक 23-6-83 में प्रस्तुत किया गया था । उपरोक्त बैठक में प्राधिकरण द्वारा निम्नांकित दरें अनुमोदित की गयी थीं :-

(1)	साईट्स एवं सर्विसेज के भूखण्डों तथा आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के भवनों हेतु	रु0 100/- प्रतिवर्गमीटर
(2)	अल्प आय वर्ग के भवनों में भूमि की दर	रु0 130/- प्रतिवर्गमीटर
(3)	मध्यम आय वर्ग/उच्च आय वर्ग के भवनों में भूमि की दर	रु0 145/- प्रतिवर्गमीटर
(4)	जन सुविधाओं हेतु	रु0 130/- प्रतिवर्गमीटर
(5)	व्यवसायिक प्रयोजन हेतु	रु0 450/- प्रतिवर्गमीटर

दिनांक 23-6-83 में भूमि की दरें पुनरीक्षित करने हेतु जो विषय प्रस्तुत किया गया था उसमें विकास व्यय रु0 1-80 लाख प्रति एकड़ आंका गया था तथा प्रतिकर रु0 1-40 प्रति वर्गफुट की दर से लिया गया था । उपरोक्त दरों के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष से अधिक का समय व्यतीत हो चुका है । बिसे अब तक सामग्री एवं मजदूरी की दरों में काफी वृद्धि हुई है । इस सम्बन्ध में संक्षेप में स्थिति निम्नवत् आंकी गई है :-

1- भूमि का प्रतिकर :- अधिशासी अभियन्ता (अर्जन) से जानकारी करने से ज्ञात हुआ है कि उक्त योजना में प्रतिकर रु0 0-80 पैसे से रु0 1-50 प्रति वर्गफिट की दर से भुगतान किया गया है । अन्तिम अभिनिर्णय दिनांक 25-1-84 को घोषित किया गया जिसमें रु0 1-35 प्रति वर्गफिट की दर भुगतान हेतु निर्णय दिया गया है । अतः रु0 1-35 प्रतिवर्गफिट दर से प्रतिकर आंका गया है । इसमें सोलाशियम, प्रशासनिक व्यय आदि का प्राविधान किया गया है । ब्याज की दर वही रखी गयी है जिस पर शासन से विकास हेतु ऋण प्राप्त होता है । भूमि के मामले में विवाद होने की दशा में ट्रिब्युनल/हाईकोर्ट के निर्णय के अनुसार प्रतिकर की अतिरिक्त धनराशि देय हो सकती है । अतः इसके लिये अतिरिक्त प्राविधान किया गया है ।

2- विकास व्यय :- मुख्य अभियन्ता की सूचना के अनुसार विकास व्यय अब रु0 2-20 लाख प्रति एकड़ आता है । इसमें प्रशासनिक व्यय तथा ब्याज का प्राविधान किया गया है ।

3- विकसित भूमि की लागत :- उपरोक्त क्रम संख्या 1 व 2 के अनुसार विकसित भूमि की लागत रु0 164-47 प्रति वर्गमीटर आती है जिसको राउण्ड करके रु0 165/- प्रति वर्गमीटर आंकित किया गया है । इसका विवरण अनुलग्नक "क" में दिया हुआ है ।

4- प्रस्तावित दरें :- उपरोक्त क्रम संख्या 3 में अंकित की गयी दर आधार दर है । बीस सूत्रीय राष्ट्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के भवनों के लिये रियायती दर रखी जाती है । अतः विभिन्न दरें (डिफरेन्शियल रेट्स) निकाले गये हैं जिनका विवरण अनुलग्नक "ख" में दिया हुआ है ।

वर्तमान दरों का विवरण निम्नवत् है :-

	वर्तमान दर	प्रस्तावित दर
	प्रतिवर्गमीटर	प्रतिवर्गमीटर
(क) सार्इसु एवं सर्विस के भूखण्डों तथा अर्बन हाउसिंग "ए" तथा "बी" भवनों में भूमि की दर	रू0100/-	रू0 110/-
(ख) मध्य आय वर्ग/उच्च आय वर्ग के भवनों में भूमि की दर	रू0145/-	रू0 160/-
(ग) विभिन्न प्रकार के भूखण्डों हेतु	रू0145/-	रू0 165/-
(घ) जन सुविधाओं हेतु :	रू0130/-	
(1) विद्यालयों हेतु (50 %)		रू0 85/-
(2) अन्य सुविधाओं हेतु		रू0 165/-
(ड.) व्यवसायिक प्रयोजन हेतु	रू0450/-	रू0 450/-

अन्य योजनाओं की भाँति ही किनारे के भूखण्ड में भूमि की दर 5% अतिरिक्त होगी ।

उपरोक्त प्रस्तावित दरों से स्पष्ट होता है कि अनुमानत: 10% की वृद्धि दरों में की गयी है जो एक वर्ष के समय को देखते हुए उचित प्रतीत होती है ।

व्यवसायिक भूमि के लिये उपरोक्त प्रस्तावित दर न्यूनतम आरक्षित दर है क्योंकि व्यवसायिक भूमि का निस्तारण नीलाम द्वारा होता है ।

उपरोक्त योजना में यदि किसी संस्था द्वारा आवासीय प्रयोजन हेतु भूमि ली जाती है तो उपरोक्त प्रस्तावित दर रू0 165/- प्रति वर्गमीटर में 15 % लाभांश जोड़ने के पश्चात ही आवंटित करना उपयुक्त होगा । यह दर रू0 190/- प्रति वर्ग मीटर आती है । यदि कार्यालय हेतु भूमि आवंटित की जाती है तो उपरोक्त व्यवसायिक दर से आवंटित करना होगा क्योंकि व्यवसायिक भूमि ही उपलब्ध है ।

5- चूँकि सभी सेक्टर्स में कार्य चल रहा है और किसी भी सेक्टर में कार्य अभी तक पूर्ण नहीं हुआ है अत: किसी भी सेक्टर का लाभ या हानि निकाला जाना सम्भव नहीं है ।

6- <u>प्रस्ताव</u> :-

प्राधिकरण कृपया उपरोक्त प्रस्तर-4 में प्रस्तावित दरें अनुमोदित करने की कृपा करें ।

ANULAGNAK- KA

KANPUR ROAD SCHEME

STATEMENT-X

SHOWING COST OF ACQUISITION & DEVELOPMENT

		Rate Per Sqft. Rs.
A.	Acquisition Cost	
1.	Compensation	1.35
2.	Solatium @ 15%	0.20
		1.55
3.	Provision for compensation of Crops/Structures @ 1% on Sl.(i)	0.01
4.	Interest @ 6% for one year(from date of taking possession of land to date of actual payment)	0.09
		1.65
5.	Administrative Charges @ 10%	0.17
		1.82
6.	Interest @ 10.25% for one year	0.19
		2.01
7.	Provision for additional compensation @10% of Sl(1) for cases in tribunal and High Court	0.14
		2.15
	Saleable Area - 55% Rate per Sft. $\frac{2.15 \times 100}{55}$	3.19
B.	Cost of Development	
1.	Cost of Development (Rs.2.20 lacs per acre as per Anulagnak 'Ga')	5.05
2.	Administrative Charges @ 10%	0.51
		5.56
3.	Interest @ 10.25% for six months	0.29
		5.85
	$\frac{5.85 \times 100}{55}$ =	10.64
C.	Cost of Development of Land	
1.	Cost of Acquisition	3.91
2.	Cost of development	10.64
		14.55
3.	Provision for maintenance and future contingencies @ 5%	0.73
	Rate per Sft.	15.28
	or	164.47 per Smt.

Say Rs. 165/- per Sqm.

ANULAGNAK 'KHA'

STATEMENT- II

SHOWING DIFFERENTIAL RATES

Sl.No.	Particular's	Rate per Sqmt.	Rate per Sft.
1.	S/S and Urban housing A & B	110/-	10.22
2.	Other type of houses/Plots	165/-	15.33
3.	Public facilities:-		
	(i) Schools (50%)	85/-	7.90
	(ii) Other facilities	165/-	15.33
4.	Commercial	450/-	41.81

ANULAGNAK 'G1'

STATEMENT

SHOWING DEVELOPMENT COST OF SECTOR 'G'

KANPUR ROAD SCHEME

Sl.No.	Particular's	Internal	External
1.	Roads	30,17,000.00	9,65,000.00
2.	Electrification	12,30,700.00	20,00,000.00
3.	Development of Land	8,00,000.00	-
4.	Parks	8,00,000.00	-
5.	Drains	21,11,000.00	5,30,000.00
6.	Water Supply	30,64,000.00	-
7.	Sewer	25,00,000.00	27,90,000.00
8.	Misc.(Arboriculture etc.)	3,00,000.00	-
	Total	1,38,22,700/-	62,85,000.00

Hence, Development cost of Sector G :-

Internal Dev.Cost + 1/2 Outer Dev.Cost

i.e. 1,38,22,700 + 31,42,500

= 1,69,65,200.00

Area of Sector G = 77.37 Acres.

Hence Dev.Cost per Acre = 2.20 Lacs,

विषय संख्या:- 24 6 पृष्ठ संख्या:- 46 20

विषय:- श्री अम्बार रिज्वी को अलीगंज योजना के अन्तर्गत प्लाट संख्या- बी-66 सेक्टर "बी" में रोड पटरी को गार्डन लीज पर दिया जाना ।

श्री अम्बार रिज्वी को अलीगंज योजना के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या- बी-66 सेक्टर "बी" आबंटित है। इस भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 5,175 वर्गफिट है और इसका पट्टा उनके पक्ष में किया जा चुका है और इनका भवन भी निर्मित हो चुका है। यह कार्नर का भूखण्ड है। इस भूखण्ड के एक तरफ 80 फुट चौड़ी और दूसरी तरफ 60 फुट चौड़ी सड़क है। रोड पटरी के अतिरिक्त 694 वर्गफिट भूमि है जो इन्हें पुन: आबंटित करके पट्टे पर दी जा चुकी है अब इन्होंने यह प्रार्थना पत्र दिया है कि 60 फुट चौड़ी रोड और 80 फुट चौड़ी रोड के किनारे पटरी पर इन्हें पेड़ लगाने की अनुमति दे दी जाये, वह उसे गार्डेन के रूप मे इस्तेमाल करेगे, उसमें कोई पक्का निर्माण नहीं करेगें केवल तारो से घेरेगें। यह भूमि रोड पटरी की भूमि है और इनके मकान के दानों तरफ सामने व साइड में पड़ती है। इस पटरी की भूमि से लगभग 10 फिट भूमि यह गार्डेन लीज़ पर चाहते है। साधारणत: रोड पटरी की भूमि गार्डेन लीज़ पर नहीं दी जाती किन्तु अतिक्रमण के भय से पूर्ण रूप से अस्थायी रूप से श्री रिज्वी को यह भूमि निम्न प्रस्ताव पर देने में प्राधिकरण विचार कर ले ।

-:प्रस्ताव:-

अत: प्रस्ताव है कि निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्लाट संख्या बी-66 सेक्टर "बी" अलीगंज में रोड पटरी की भूमि श्री अम्बार रिज़वी को गार्डेन लीज़ पर अस्थाई तौर पर आबंटित की जाये :-

§1§ भूमि पर स्थाई निर्माण नहीं होगा और न ही इससे मिट्टी कंकड़ आदि निकाला जायेगा। इस भूमि को बेचने या बन्धक या सिकमी किराये पर उठाने का अधिकार नहीं होगा ।प्राधिकरण को जिस दिन आवश्यकता होगी, बिना कारण बताये बिना प्रतिकर के बिना ढाईमटोल के प्राधिकरण को कब्जा हस्तगत करना होगा, किसी भी समय पट्टा निरस्त करने पर भूमि खाली करा ली जायेगी ।

§2§ यदि भूमि के संलग्न भूखण्डों के आवंटियों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत की जाती है तो यह लीज़ निरस्त की जा सकती है । इसका लीज रेण्ट वर्तमान विक्रय मूल्य का 1/2 प्रतिशत प्रति वर्ष होगा जो प्रतिवर्ष 30 जून तक जमा करना होगा ।

विचारोपरान्त प्राधिकरण का निर्णय अपेक्षित है ।

विषय संख्या:- 7 पृष्ठ संख्या:- 21

विषय:- गोमती नगर आवास योजना में भूमि की दरों के पुनरीक्षण के सम्बन्ध में ।

आख्या: उपरोक्त योजना में भूमि की दरों के पुनरीक्षण का विषय प्राधिकारण की बैठक दिनांक 21.10.83 में प्रस्तुत किया गया था। उपरोक्त विषय के अन्तर्गत गोमती नगर योजना के एक सेक्टर- विवेक खण्ड का आंतरिक विकास व्यय तथा बाह्य विकास व्यय का विस्तृत विवरण बनाया गया था, जो संलग्न किया गया था। इस सेक्टर के विकास व्यय के विस्तृत विवरण के आधार पर संपूर्ण योजना का आंतरिक विकास व्यय लिया गया था। इसके अतिरिक्त बाह्य विकास व्यय का भी विस्तृत विवरण बनाया गया था। चूंकि उपरोक्त योजना में स्पेशिफिकेशन अच्छे रखे गये थे अत: विकास व्यय रू02.47 लाख आता है। इससे 10:/: मूल्य वृद्धि हेतु प्राविधान किया गया था और इस प्रकार विकास व्यय प्रति एकड़ रू0 2.72 लाख आंका गया था ।

2- उपरोक्त विकास व्यय के सम्बन्ध में विचार विमर्श करके प्राधिकरण ने उपरोक्त बैठक में निर्णय लिया कि विकास व्यय की मदवार जांच इंडियन इस्टीट्यूट आफ टेक्नालाजी, कानपुर से करा ली जाये क्योंकि जो विकास व्यय लिया गया है, वह कुछ अधिक प्रतीत होता है ।

3- उपरोक्त निर्णय के अनुसार विषय उपरोक्त इस्टीट्यूट को संदर्भित कर दिया गया। इस बीच प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनांक 24.1.84 में तदर्थ रूप से रू0 15/- प्रति वर्ग फुट उच्च आय वर्ग तथा मध्यम आय वर्ग के भवनों से संबंधित भूमि का मूल्य निर्धारित किया तथा आदेश दिया कि तीन माह के अन्दर समस्त आगणन आई0आई0टी0 कानपुर से विधिवत् परीक्षण करा लिये जायें ।

4- प्राधिकरण के उपरोक्त आदेशों के परिपालन में विभाग के सम्बन्धित अभियंता आई0आई0टी0 कानपुर आगणन की जांच हेतु गये। प्रोफेसर दयारत्नम् ने आगणनों की जांच की। जांच के उपरान्त उन्होंने अपने पत्र संख्या सी0ई0/(पी0ओ0)/1564 दिनांक 1.6.84 द्वारा सूचित किया कि दिये गये स्पेसीफिकेशन्स के आधार पर जो आगणन बनाये गये हैं वे उचित हैं उपरोक्त पत्र की प्रतिलिपि संलग्न है (अनुलग्नक "क")

5- अत: योजना की दरों के पुनरीक्षण के सम्बन्ध में संक्षिप्त आख्या पुन: निम्नवत अंकित है :-

(1) योजना का क्षेत्रफल

गोमती नगर योजना के प्रथम चरण का अनुमानित क्षेत्रफल 1691 एकड़ है जिसमें से 91 एकड़ आबादी का क्षेत्रफल अनुमानित है इस प्रकार 1600 एकड़ क्षेत्रफल में से लगभग 250 एकड़ भूमि टाउन सेन्टर हेतु प्रथम चरण में उपलब्ध होगी जिसमें से 100 एकड़ भूमि व्यवसायिक रखी गई है तथा 150 एकड़ भूमि एक मुश्त की बिक्री हेतु (कार्यालय आदि के लिये) आरक्षित की गई है। शेष 1350 एकड़ क्षेत्रफल भवनों /भूखण्डों तथा सार्वजनिक सुविधाओं हेतु प्रयोग किये जाने का प्रविधान है । बिक्री योग्य क्षेत्रफल 60 प्रतिशत अनुमानित है ।

क्रमश: ———

§।।§ भूमि का प्रतिकर

गोमती नगर आवास योजना के कुछ भूमि नगर महापालिका से ली गई है तथा कुछ भूमि काश्तकारों से ली गई है। परन्तु अभी तक विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारीद्वारा कोई भी एवार्ड घोषित नहीं किया गया है । कुछ मुकदमें सुप्रीम कोर्ट में भी चल रहे हैं। भूमि की दर रू0 2/- प्रति वर्ग फुट अनुमानित की गई है। भूमि की लागत में सोलेशियम, प्रशासनिक व्यय तथा 6 प्रतिशत की दर से ब्याज के भुगतान हेतु भी प्राविधान किया गया है। यहां पर यह उल्लेख करना है कि 6 प्रतिशत की दर से ब्याज भू-स्वामी को देना पड़ता है। यह ब्याज भूमि का कब्जा लिये जाने की तिथि से वास्तविक भुगतानकी तिथि तक देय होता है । सामान्यता शासन से सदा दस प्रतिशत शुद्ध दर पर विकास हेतु ऋण प्राप्त होता है। अतः इसी दर से ब्याज का प्राविधान किया गया है। ब्याज एक वर्ष के लिये लगया गया है चूंकि कुछ मुकदमें सुप्रीम कोर्ट में भी चल रहे है अतः 10 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त प्रतिकर हेतु प्राविधान किया है जिससे कि आकस्मिक स्थिति में उच्च दर से भुगतान किया जा सके ।

§।।।§ विकास व्यय

जैसा कि ऊपर लिखा गया है कि गोमती नगर आवास योजना के एक तेकतर विवेक खण्ड का आन्तरिक विकास व्यय का विस्तृत विवरण बनाया गया है जो पुनः संलग्न है। इस विस्तृत विवरण के आधार पर संपूर्ण योजना का विकास व्यय लिया गया है । इसी के आधार पर वाह्य विकास की भी योजना बनाई जा चुकी है एवं वाह्य विकास का भी विवरण संलग्न है । जैसाकि ऊपर लिखा जा चुका है , इस विकास व्यय की जांच आई0आई0टी0 कानपुर से करा ली गई है ।

§।।/§ उपरोक्तानुसार विकसित भूमि की लागत निकाली गई है जिसका विवरिण संलग्न है §स्टेटमेंट-।§ इस विवरण में दिये हुए विवरण , के अनुसार विकसित भूमि का मूल्य रू0 200/-प्रति वर्ग मी0 आता है।

§।/§ भूमि की प्रस्तावित दरें

उपरोक्त क्रम सं0।। / में उल्लिखित दर आधार दर है। दरें डिफरेंशियल सिस्टम के आधार पर निकाली गई हैं, जिसका विवरण संलग्न है।§स्टेटमेंट-।।।§ प्रस्तावित दरें निम्नवत हैं :-

विवरण	वर्तमान दरें (प्र0व0मी0)	प्रस्तावित दर (प्र0व0मी0)
1. सार्इट्स एवं सर्विसेज के भूखण्ड तथा अरबन आउटसिंग ए तथा "बी"	100/-	रू0 125/-
2. अन्य प्रकार के भवन/भूखण्ड	161.46/-	रू0 200/-
3. सार्वजनिक सुविधाओं हेतु		
(क) विद्यालयों हेतु	135/-	रू0100/-
(ख) अन्य सुविधाओं हेतु		रू0 200/-
4. कार्यालयों हेतु	300/-	रू0 350/-
5. व्यवसायिक	450/-	रू0 450/-

क्षेत्रीय कार्यालय हेतु आरक्षित भूमि फैजाबाद रोड से लगी हुई है तथा रिंग रोड के कारण स्थिति काफी अच्छी है, अतः रू0 350/- प्रति वर्ग मी0 दर प्रस्तावित की गई है। व्यवसायिक भूमि की उपरोक्त दर रू0 450/- प्रति वर्ग मी0 न्यूनतम आरक्षित दर होगी। अन्य योजनाओं की भाँति ही किनारे के भूखण्ड की दर 5 प्रतिशत अतिरिक्त होगी।

अंत्योदय सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के व्यक्तियों को भवन उपलब्ध कराने की ओर विशेष ध्यान दिया जा रहा है। अतः भूमि की दर रू0 125/- प्रति वर्ग मी0 रखी गई हैं। पहले यह दर रू0 100/- प्रति वर्ग मी0 थी। उत्तर प्रदेश शासन के आदेशानुसार विद्यालयों हेतु भूमि की दर आधार दर की आधी रखी गई है।

6. प्राधिकरण कृपया उपरोक्त दरें अनुमोदित करने की कृपा करें।

GOMTI NAGAR AVAS SCHEME

STATEMENT I SHOWING ACQUISITION AND DEVELOPMENT COST

		Rate per Sft.
A.	ACQUISITION COST	
(i).	Compensation	2.00
(ii).	Solatium @ 15%	0.30
		2.30
(iii).	Compensation for crops/ structures @ 1% of (1)	0.02
		2.32
(iv).	Interest @ 6%(for two years)	0.28
		2.60
(v)	Administrative charges @ 10%	2.26
		2.86
(vi).	Interest @ 10.25%(for one year)	0.29
		3.15
(vii).	Provision for additional compensation @ 10% of S.I.(1) for cases in tribunal, High Court and Supreme Court	0.20
		3.35
	Rate per sft.(on the basis of saleable area) = $\frac{3.35 \times 100}{60}$	5.58
B.	DEVELOPMENT COST *	
(i).	Development cost @ Rs. 2.72 Lac per acre	6.25
(ii).	Administrative charges @ 10%	0.63
		6.88
(iii).	Interest @ 10.25% for six months	0.36
		7.24
	Rate per sft. = $\frac{7.24 \times 100}{60}$	12.06
	COST OF DEVELOPED LAND	
(i).	Cost of Acquisition	5.58
(ii).	Cost of development	12.06
		17.64
Add:	Provision for maintenance and future contingencies @ 5%	0.88
		18.52

or Rs. 199.37 per sqm.
say Rs. 200 per sqm.

* Rs. 2.47 lacs per acre
0.25 escalation @ 10%
Total = 2.72 per acre

STATEMENT II SHOWING DIFFERENTIAL RATES

Sl.No.	Particulars	Rate per Smt.	Rate per Sft.	Remarks
1.	S/S and Urban housing A & B	125/-	11.62	
2.	Other type of houses/Flats	200/-	18.58	
3.	Public facilities:-			
	(i) Schools	100/-	9.29	50%
	(ii) Other facilities	200/-	18.58	
4.	Offices	350/-	32.52	
5.	Commercial	450/-	41.81	

ANULAGNAK 'KA'

INDIAN INSTITUTE OF TECHNOLOGY KANPUR

DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING

DR. P. DAYARATNAM
PROFESSOR

I.I.T.POST OFFICE
KANPUR-208016,U.P.(INDIA)

C E(PO)/1564
REPORT NO.C&T/CE/(PD)/LDA
(VIVAK) 84- 1
Dated: June 1,1984

Mr. P.N.Misra,
Secretary
Lucknow Development Authority
Lucknow

Sub: ESTIMATE OF LAND DEVELOPMENT COST OF VIVAK KHAND GOMTINAGAR

Dear Mr.Misra,

Kindly refer to my earlier letter in which I requested the visit of your Engineers of supply of further information or details about the site conditions and specification of roads etc. Four Engineers of L.D.A. have visited XXTK on 12th April and provided me further details. The original checking of the estimate was based on normal specifications and plain land site condition without any problem of water table etc. on discussions with the engineers we find that the actual paved width of some of the roads are more than the value we assumed. Similarly the soling specifications etc., are better than we assumed in our specifications. Looking at the overall land conditions and specifications used, the estimate made by the L.D.A. is reasonable.

With regards,

Yours sincerely,
Sd/-
(P. DAYARATNAM)

Co to:-

Mr. H.D. Asrani, Executive Engineer
Lucknow Development Authority,
LUCKNOW.

SUB-STATEMENT I

STATEMENT SHOWING INTERNAL DEVELOPMENT COST OF VIVEK KHAND, GOMTI NAGAR

****

	Area of Vivek Khand	156 Acres	
1.	Land Development	6,11,600/-	Details given in Annexure- 1
2.	Survey	88,000/-	
3.	Roads:-		
	(a). Upto soling	43,37,000/-	Details given in Annexure- 2
	(b). Metailing work	68,10,000/-	Details given in Annexure- 3
4.	Drains	14,16,000/-	Details given in Annexure- 4
5.	Parks	13,19,000/-	Annexure- 5
6.	Arboriculture	4,80,000/-	Annexure- 6
7.	Miscellaneous	1,00,000/-	
8.	Laying sewer line	62,64,000/-	
9.	Laying water Main	48,22,000/-	
10.	Electrification	34,05,000/-	
		2,96,52,600/-	

Say: Rs. 2,96,53,000/-

∴ Development cost per acre Rs. 1,90,000/-

SUB STATEMENT-II

STATEMENT SHOWING COST OF EXTERNAL DEVELOPMENT OF VIVEK KHAND, GOMTI NAGAR

	Total area of the Scheme	1691 acres	
	Area of Vivek Khand	156 acres	
(1)	Water Main	Rs. 2,86,00,000/-	
(2)	Sewer Line	Rs. 6,00,00,000/-	
(3)	Electrification	Rs. 3,13,65,000/-	
		Rs.11,99,65,000/-	Details given Anx.-7
∴	Expenditure per acre Rs.	70,943/-	
	Say Rs.	71,000/-	

Less 20% as expenditure will be shared by Gomti nagar Ext. Phase II & III.

∴	Expenditure	Rs. 71,000/-	
	(-) 20%	Rs. 14,200/-	
		Rs. 56,800/-	
	Say	Rs. 57,000/-	

Hence proportionate cost of external development of Gomti Nagar Phase-I = Rs. 57,000/- Acres

PLOT NO: 78

ANNEXURE 'I'

STATEMENT SHOWING COST OF LAND DEVELOPMENT AT VIVEK KHAND, GOMTI NAGAR SCHEME

	Rs.
Expenditure done	36,600.00
Tendered cost(Sanctioned tenders)	95,600.00
Estimates sanctioned	19,400.00
	1,51,600.00
Expenditure in buldozer 400 Hrs. @ 150/-hr.	60,000.00
Estimated expenditure on buldozer 250 Hrs. @ 150/- hr.	3,75,000.00
Expenditure for levelling work by manual labour	25,000.00
Total :	6,11,600.00

ANNEXURE - 2

STATEMENT SHOWING COST OF ROADS UPTO SOLING
work in vivek khand gomti nagar
S c h e m e

	Rs.
Expenditure done(work under running position)	34,66,793.00
Tenders sanctioned	1,10,532.00
Estimate under sanction/prepation	7,59,700.00
Total :	43,37,025.00

STATEMENT SHOWING CONSTRUCTION COST OF ROADS(EXCEPT EARTH WORK & SOLING) FOR METALLING & - CARPET WORK

****

30 M Wide Road			24 M Wide Road			12 M.Wide Road			12 M. Wide Road			9M.&7.60M Wide Road			Brick pavement on path		
Length in Rmt.	Rate per Rmt.	Amount	Length in Rmt.	Rate per Rmt.	Amount	Length in Rmt.	Rate per Rmt.	Amount	Length in Rmt.	Rate per Rmt.	Amount	Length in Rmt.	Rate per Rmt.	Amount	Area of path Smt. in Smt.	Rate per Smt.	Amount
505	1870/-	944350/-	1455	1109/-	1613595/-	704	563/-	396352/-	1380	563/-	776940/-	10197	281.50	2870456	4250	49/-	208250/-
Total		944350/-			1613595/-			396352/-			776940/-			2870456/-			208250/-

G.Total Rs. 68.10 Lacs.

Note: Analysis of rates are attached as per Sub annexure 1 to 3

ANNEXURE '4'

STATEMENT SHOWING CONSTRUCTION COST OF K.C.DRAIN & CROSSING

9"x18 K. C. Drain			9"x14"K.C.Drain			9"x9" K.C. Drain			Deep Drain			Crossings		
Length in Rmt.	Rate	Amount	Length in Rmt.	Rate	Amount	Lenth in Rmt.	Rate	Amount	Length in Rmt.	Rate	Amount	Length in Rmt.	Rate	Amount
1010	53.70	54237/-	1910 908	49.50	94,545/- 44,945/-	22,000	43.30	952600	700	100/-	70,000			2,00,000/-
Total:		54237Ø-			139,491/-			952600/-			70,000/-			2,00,000/-

G. Total Rs. 14.16 Lacs.

Note: Analysis of rates are attached as per sub-annexure-4

ANNEXURE- 5

STATEMENT SHOWING CONSTRUCTION COST OF PARKS AT VIVEK KHAND, GOMTI NAGAR SCHEME

****

1.	Total tenders of parks sanctioned	8,05,320/-
2.	Estimated cost of one park	35,000/-
3.	Cost of railing which will be provided after wards 4790 Rmt. @ 100/-	4,79,000/-
	Rs.	13,19,320/-

Note: Analysis of rate attached as per annexure- 5

- -

ANNEXURE - 6

STATEMENT SHOWING ARBORICULTURE WORK IN GOMTI NAGAR SCHEME

1-	Digging of pit & fencing wire on Zonal roads.	Rs. 1,99,000/-
2-	Cost of Plantation on internal roads 1400 No. @ 200/-	Rs. 2,80,000/-
	Total :	Rs. 4,79,000/-
	Say:	Rs. 4,80,000/-

DETAILS OF EXPENDITURE ON EXTERNAL DEVELOPMENT COST — ANNEXURE - 7

A-	Water Main	286.00 Lacs
B-	Sewer Lines:	
(i)	Pumping station/Sump well	64.46 "
(ii)	Sewerage appliences	25.00 "
(iii)	Trunk sewer line No: 1	260.10 "
(iv).	Trunk sewer line No: 2	232.10 "
		581.66 lacs
	Say: Rs.	600.00 Lacs.
C-	Electrification	
(a)	Sub Station	60.00 Lacs
(b)	Midium voltage transmission and 11 K.V./440 V.transformers etc.	253.65 Lacs.
	Rs.	313.65 lcs.

SUB ANNEXURE - I

1-	Supply of brick ballast 1x100 x - 80.40 6.70 x0.12m 2x100x4.87x 0.12 -116.88 197.28 Cum. @ 105/-m	20,714.00
2-	Supply of Stone ballast 2 x 197,28 @ 23.80 cum.@ 165/- m	65,102.00
3-	Consolidation of Stone ballast 394.56 @ 23.80 cum.	9,391.00
4-	Consolidation of stone ballast 197.28 @ 19.20 Cum.	3,788.00
5-	Water allowance 591.84 cum @ 2.20/cum.	1,302.00
6-	Ist coat painting 2x100x4.87 - 974 x100x6.70 - 670 1644 Smt. @ 12.50 Smt.	20,550.00
7-	1" thick plastering 1644 Smt. @ 34/- Smt.	55,896.00 176,743.00
8-	Brick edging on both side 3x0.100 = 0.30 K.M. @ 4000/- per K.M.	1,200.00
		177,943.00

Total Rs.	1,77,943.00
Add 5%contingency	5,338.00
Total	1,83,281.00
Add 2% workcharge	3,666.00
	1,86,947.00
Rate/Rmt.	1,869.47 Say Rs. 1,870.00 per Rmt.

SUB ANNEXURE- 2

ANALYSIS OF RATE FOR 9M.&7.60 M. WIDE ROAD

1-	Supply of brick ballast 100x3.66x0.12-43.92 @ 105/-Cum.	1,612.00
2-	Supply of stone ballast 100 x 3.66x0.12--43.92	7,247.00
3-	Consolidation of brick ballast 43.92 cum. @ 19.20/-Cum.	843.00
4-	Consolidation of stone ballast 43.92 Cum. @ 23.80 cum.	1,045.00
5-	Water allowance 87.84 cum.@ 2.20 cum.	193.00
6 -	1" thick premixing seal coat 100 x 3.66 -366 smt. @ 34/--smt.	12,444.00
7-	Brick edging on both side 0.100Km. @ 4,000/- Km.	400.00
		Total: 26,784.00

		26,784.00
Add 3%contingency		804.00
		27,588.00
Add 2% W.C.		552.00
		28,140.00
Rate/Rmt.		281.40

Say Rs. 281.50 per Rmt.

SUB ANNEXURE - 3

ANALYSIS OF RATE OF 12 M. WIDE ROAD

Rate/Rmt. Rs/- 201.50-563/- per Rmt.

24 m. wide road

1.	Supply of brick ballast 2 x 100 x 4.87 x 0.12-116.88 cum.@ 105/-	12,272.00
2.	Supply of stone ballast 2x2x100x4.87x12-233.76 @ 165/-cum.	38,570.00
3.	Consolidation of brick ballast 116.88 Cum @ 1920/cum.	2,244.00
4.	Consolidation of stone ballast 233.76 Cum- @ 23.80 cum.	5,563.00
5.	Water allowance 350.64 cum @ 2.20	771.00
6.	1" thick primixing 2x0.100x4.87-974 smt. @ 34/-Sqm.	33,116.00
7.	Brick edging on both side 2x0.100- 0.20 Km. @ 4,000/- Km.	800.00
8.	Ist coat painting 974 smt. @ 12.50	12,175.00
		1,05,511.00

Total	-	1,05,511.00
Add 3% contingency		3,165.00
		1,08,676.00
		2,174.00
Total	-	110,850.00

Say Rs. 1109.00 per Rmt.

ANALYSIS OF RATE OF 9"x9" K.C. DRAIN.
****

1.	Excalation 0.36 Cum @ 3.50/ Cum		1.26
2.	L.C. in 100:16:32 0.36 Cum @ 230/Cum.		82.80
3.	B/W in lime surkhi 0.58 Cum. @300/Cum.		174.00
4.	B/W. in cement & corse sand 0.26 Cum. @ 390/- Cum.		101.40
5.	Strick painting 6.90 Smt. @ 7.60 Smt.		52.44
			411.90
	Add 3% contin.		12.36
	W.C. 2%		424.26
			8.49
			432.75
	Rate/Rmt.		43.28
	Say	Rs.	43.30

9" x14" K.C. Drain

1.	Excavation 0.46 Cum. @ 3.50 Cum.		1.61
2.	L.C. 0.46 Cum. @ 2.30 Cum.		105.80
3.	B/W.in lime 0.67 Cum @ 300/-		201.00
4.	B/W. in cement 0.26 Cum @ 390 Cum.		101.40
5.	Painting 8.10 Smt. @ 7.60 Cum.		61.56
			471.37
			471.37
	Add 2%		14.14
			485.51
			9.71
			495.22
	Rate/Rmt.		49.52
	Say Rs.		49.50

9" x18" K.C. Drain

1.	Excavation in 0.55 Cum @ 3.50/Cum	1.93	
2.	L.C. in 100:16:32 0.55 Cum. @ 230/- Cum.	126.50	
3.	B/W in lime 0.71 @ 300/- Cum.	213.00	
4.	B/W. cement o.26 Cum. @ 390/-	101.40	
5.	Painting @ 7.60	68.40	
		511.23	511.23
			15.34
	Add 3% contg.		526.57
	Add 2% W/@.		10.53
			537.10
	Rate	53.71	
	Say Rs.	53.70	

SUB-ANNEXURE- 5

P A R K
****

Steel :	Railing and painting 10 Rmt. @ 0.12 Smt./Rmt. 1.20 @ 700/ Sqm.			840.00
Painting 1/2 x 10.0.50 = 2.50 Smt.				
	@ 12.50 Smt.			01.25
Cement paint	10x0.35	= 3.50		
	10x0.56	= 5.60		
	10x0.15	= 1.50		78.44
		10.60 @ 7.40 Smt.	Total:	949.69
				28.49
				978.18
	Add 3% Contg.			19.56
	Add 2% W.C.		Total	997.74
			Rs.	99.77
			Say Rs.	100.00 Rmt.

विषय संख्या- 34 8 पृष्ठ संख्या- 37

विषय :- सीतापुर रोड योजना में भूमि की दरों का पुनरीक्षण ।

सीतापुर रोड योजना में भूमि की दरें निर्धारित करने के सम्बन्ध में विषय प्राधिकरण की बैठक दिनांक 21-10-83 में प्रस्तुत किया गया था । उपरोक्त बैठक में प्राधिकरण द्वारा निम्नांकित दरें अनुमोदित की गयी थीं :-

1- सार्वजनिक एवं संस्थिगत के भूखण्ड तथा आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के भवनों हेतु	रु0 100 प्रतिवर्गमीटर
2- अल्प आय वर्ग के भवनों हेतु	रु0 130 प्रतिवर्गमीटर
3- मध्यम आय वर्ग/उच्च आय वर्ग के भवनों हेतु	रु0 150 प्रतिवर्गमीटर
4- सार्वजनिक सुविधाओं हेतु	रु0 130 प्रतिवर्गमीटर
5- एकमुश्त भूमि की बिक्री हेतु	रु0 172 प्रतिवर्गमीटर

उपरोक्त दरों के अनुमोदन की तिथि से अब तक लगभग 11 माह का समय व्यतीत हो चुका है तबसे अब तक सामग्री तथा मजदूरी की दरों में काफी वृद्धि हुई है ।

सीतापुर रोड योजना में अभी तक भूमि अध्याप्ति अधिकारी द्वारा कोई भी एवार्ड घोषित नहीं किया गया है । अतः प्रतिकर की सही धनराशि ज्ञात नहीं हो सकी है । प्राधिकरण की बैठक दिनांक 21-10-83 में प्रतिकर की दर रु0 1/- प्रति वर्गफुट ली गयी थी ।

प्रस्ताव :-

अतएव उपरोक्त दरों में अनुमानतः 10 प्रतिशत वृद्धि निम्नवत् प्रस्तावित है :-

	वर्तमान दर (प्र0व0मी0)	प्रस्तावित दर (प्र0व0मी0)
(क) सार्वजनिक एवं संस्थिगत के भूखण्ड तथा अर्बन हाउसिंग "ए" तथा "बी" के भवनों में भूमि की दर	रु0 100/-	रु0 110/-
(ख) मध्यम आय वर्ग/उच्च आय वर्ग के भवनों तथा सभी प्रकार के भूखण्डों हेतु	रु0 150/-	रु0 165/-
(ग) सार्वजनिक सुविधाओं हेतु :	रु0 130/-	
(1) चिकित्सा हेतु		रु0 35/-
(2) अन्य सुविधाओं हेतु		रु0 165/-
(घ) एकमुश्त भूमि/भवनों की बिक्री हेतु (संस्थाओं को)	रु0 172/-	रु0 200/-

उपरोक्त प्रस्ताव पर प्राधिकरण का अनुमोदन अपेक्षित है ।

विषय संख्या: 9 पृष्ठ संख्या: 38

विषय: लखनऊ विकास प्राधिकरण के आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों के किराये में वृद्धि के सम्बन्ध में।

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

लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न कालोनियों में लगभग 3500 विभिन्न श्रेणी के आवासीय भवन हैं। इन भवनों का निर्धारित सामान्य किराया रू0 23.60 प्रतिमाह से लेकर रू0 120/- प्रतिमाह है। इसी प्रकार विभिन्न व्यवसायिक स्थलों पर कुछ दुकानें भी बनाई गयी हैं जिनका किराया उनकी निर्माण के लागत इत्यादि के हिसाब से निर्धारित किया गया था। इन दुकानों तथा आवासीय भवनों से किराये के रूप में कुल वार्षिक किराया रू0 15,62,000/- होता है। निर्धारित नियमों के अनुसार मरम्मत पर दो महीने के किराये के बराबर की धनराशि व्यय की जा सकती है। इस प्रकार लगभग रू0 2,60,000/- प्रति वर्ष मरम्मत के मद् में व्यय होता है। अधिष्ठान का व्यय लगभग रू0 3,00,000/- प्रतिवर्ष है।

रू0 15,62,000/- में से गृह कर और जल कर (25%) भी शामिल है। यह धनराशि किराये के रूप में आवन्टियों से वसूल की जाती है। तथा महापालिका एवं जलसंस्थान को भुगतान की जाती है। जल-कर तथा गृह कर के रूप में लगभग 4.00 लाख रुपया प्रतिवर्ष भुगतान करना पड़ता है। इस प्रकार इन कालोनियों के सम्बन्ध में लगभग रू0 9.60 लाख विभिन्न मदों में भुगतान करना पड़ता है। यदि किराये की शत-प्रतिशत वसूली हो जाये तब लगभग 6.2 लाख रुपया विकास प्राधिकरण के कोष में बचता है जिसमें से उन ऋणों की अदायगी भी करनी होती है जिन्हें प्राप्त कर कालोनियों का निर्माण किया गया था। अनाधिकृत क़ब्जे आदि के सम्बन्ध में सैकड़ों मुकदमें भी चलते रहते हैं जिनपर भी व्यय होते हैं। इस प्रकार इन कालोनियों से विकास प्राधिकरण को होने वाली आय नगण्य है और परिणाम यह है कि इन कालोनियों का रख-रखाव करना सम्भव नहीं हो पाता है। इन्हीं तथ्यों को ध्यान में रखकर उत्तर प्रदेश शासन के आदेश संख्या-5366/11-न0प0-4-1 ए(4)/77/ दिनांक 1-9-77 द्वारा यह निर्देश जारी किया गया था कि इस प्रकार के आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों के नये आवन्टन वर्तमान किराये में 50 प्रतिशत वृद्धि करके किये जायेंगे और हर पाँच साल बाद किराये में 12-1/2 प्रतिशत की वृद्धि की जायेगी। जहाँ तक नये आवन्टन का प्रश्न है प्रत्येक नया आवन्टन उक्त आदेशों के अनुसार किराये में 50 प्रतिशत वृद्धि करके किया जाता है। लेकिन शासन के आदेशों के अनुसार अभी तक किराये में 12-1/2 प्रतिशत की वृद्धि नहीं की गई है। शासन के आदेश सितम्बर, 1977 के हैं और सितम्बर, 1982 में किराये में 12-1/2 प्रतिशत की वृद्धि कर दी जानी चाहिये थी।

प्रस्ताव :

चूँकि किराये का वृद्धि 1982 के अन्तिम महीने में हो जानी चाहिये थी इसलिये यह प्रस्ताव है कि आवासीय तथा व्यवसायिक भवनों के किराये में 12-1/2 प्रतिशत की वृद्धि 1 जनवरी, 1983 से की जाय। इससे विकास-

प्राधिकरण को प्रतिवर्ष किराये की वृध्दि के रूप में लगभग रू0 1,95,000/- की अतिरिक्त आय होगी । इस प्रस्ताव को ध्यान में रखते हुए आवन्टनों से कराये जाने वाले अनुबन्धों की शर्तों में तद्नुसार परिवर्तन अंकित कर दिया गया है । प्रस्तावित अनुबन्ध की एक प्रति संलग्न है । शासन के जिन आदेशों में किराये की बढ़ोत्तरी के निर्देश प्राप्त हुए थे उसकी भी एक प्रति संलग्न है । अतः उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण के विचारार्थ एवं निर्णय हेतु प्रस्तुत है ।

पृष्ठ संख्या : 40

संख्या 5366-ए/11-न0प0-4-1ए(4)/77

प्रेषक,

राम बहादुर सक्सेना,
आयुक्त एवं सचिव,
स्वायत्तशासन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन लखनऊ ।

सेवा में,

प्रशासक,
नगर महापालिका,
लखनऊ/कानपुर/आगरा/वाराणसी/इलाहाबाद ।

नगर पालिका अनुभाग-4 लखनऊ दिनांक: सितम्बर 1, 1977

विषय :- नगर महापालिकाओं के भवनों के आवंटन के सम्बन्ध में।

महोदय,

नगर महापालिकाओं द्वारा स्वयं अपने संसाधनों से, नजूल फण्ड से विभिन्न आवासीय एवं व्यवसायिक योजनाओं के अर्न्तगत बैंकों आदि से ऋण लेकर बनाये गये सभी प्रकार के आवासीय एवं व्यवसायक भवनों के आवंटन उनके किराये आदि से सम्बन्धित समस्याओं की ओर काफी समय से शासन का ध्यान आकर्षित था । प्रदेश के सभी नगरों में भवनों के निर्माण तथा उनके किराये में विगत वर्षों में अप्रत्याशित वृद्धि हुई है, जबकि महापालिका भवनों के वर्तमान किराये की दर वही है जो लगभग 20-25 वर्ष पूर्व निर्धारित की गई थी । महापालिकाओं को इस समय जो किराया अपने आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों से प्राप्त हो रहा है वह बहुत ही अलाभकर है और इस सीमित धन से भवनों का संतोषजनक ढंग से रखरखाव करना कठिन है । भवनों के रख रखाव एवं उनके निर्माण पर बढ़ती हुई लागत को देखते हुए शासन ने पूर्ण विचारोपरान्त यह निर्णय लिया है कि तात्कालिक प्रभाव से अब महापालिका के जो भी आवासीय एवं व्यवसायिक भवन आवंटित किये जायेगें उनमें निम्न तरीके से किराये एवं अन्य शर्तें सम्पादित कराई जायें:-

(1) महापालिका के आवासीय एवं व्यवसायक भवन अधिकतम 15 वर्ष की अवधि के लिये आवंटित किए जांय । अवधि के विषय में शासन द्वारा विचार किया जा रहा है, फिर

क्रमशः ——— 2

भी भवन के अन्तिम निर्णय तक फिलहाल जो भी आवंटन किए जांय उनकी अवधि किसी भी दशा में 15 वर्ष से अधिक न हो

§2§ महापालिका के आवासीय एवं अवासीय भवनों के नये आवंटन उनके वर्तमान किराये में 50 प्रतिशत की वृद्धि करके की जाय और हर 5 वर्ष बाद किराये में $12^{1}/_{2}$ प्रतिशत की बढ़ोत्तरी की जाय। उदाहरण के तौर पर यदि महापालिका के किसी भवन का वर्तमान किराया 100/- रुपया प्रतिमाह है और उसे अब नये आवंटी के नाम आवंटित न किया जाना है तो उक्त भवन का किराया 150/- रुपया प्रतिमाह निर्धारित किया जायेगा।

5 वर्ष पश्चात किराये में $12^{1}/_{2}$ प्रतिशत की वृद्धि करके उक्त भवन का किराया 150 रू0 + 18.75 रू0 = 168.75 रुपया होगा। पुनः 5 वर्ष पश्चात उक्त भवन का मासिक किराया 188.85रू0 21.10 रू0 = 188.85 रू0 होगा ।

§3§ आवंटित भवनों पर लगने वाले जलकर एवं जलोत्सारण कर आदि किरायेदार द्वारा ही देय होंगे। महापालिका इन करों को नहीं देगी ।

§4§ किराये नामे में यह शर्त रखी जाय कि किरायेदार द्वारा भवन का कब्जा लेने के पूर्व दो माह का किराया पेशगी देना होगा ।

§5§ किरायेदार आवंटित भवन में कोई रद्दोबदल बिना नक्शा महापालिका की अनुमति के नहीं कर सकेगा।

2- आवंटन आदेश एवं महापालिका तथा किरायेदार के बीच लिखे जाने वाले इकरारनामे अनुबन्ध पत्र में लिखे एवं अन्य शर्तों, जिनका उल्लेख ऊपर किया गया है, का स्पष्ट रूप से समावेशन किया जायेगा। आवंटी के महापालिका भवनों/दुकानों का कब्जा महापालिका एवं किरायेदार के बीच विधिवत् इकरारनामा सम्पादित कराने के उपरान्त ही दिया जायगा ।

भवदीय,

ह0 राम बहादुर सक्सेना
आयुक्त एवं सचिव

OFFICE OF THE VICE CHAIRMAN, LUCKNOW DEVELOPMENT AUTHORITY, LUCKNOW

To,

Shri.....

.....

.....

NO. Dated:.....

Dear Sir,

With reference to your application dated for allotmen off commercial shop/residential accomodation, I am to inform you that shop/ flat No. in..... Lucknow carrying a monthly rent of Rs._ _ _ _ _ exclusive of all the taxes which may be payable in accordance with law has been provisionally allotted/allotted to you subject to its vacation. Please send your written acceptance of this offer of provisional allotment/ allotment within 3 days of the receipt of this letter, failing wh the provisional allotment order is liable to be cancelled. The Lucknow Development Authority owes no responsibility if possessio is not delivered to you on any account.

If you accept the offer, you are requested to deposit an amount equal to two months rent i.e. Rs. as security and two months rent advance in the Lucknow Development Authority Treasury in cash and send intimation thereof quoting the number of the receipt issued to you by the Lucknow Development Authority along with your letter of acceptance. Monthly rent shall become payable with effect from the date of your acceptance of the said allotment except where the house is not available for immediate occupation. The latter case rent shall be payable with effect fro the date of occupation.

The monthly rent for the flat shall be payable in future in adva ce and tenancy will automatically stand determined if requir by the L.D.A. The security deposit shall also be liable to be forfeited to the LUCKNOW DEVELOPMENT AUTHORITY fund in the event such a contravention if any term and condition without prejudice to any other action that the Lucknow Development Authority may choose to take.

In case rent falls in arrears on any account simply interes @ 10% shall be payable by you to the Lcuknow Development Authorit till the arrears are actually paid by you. This will not effect i any way the condition that your tenancy shall automatically stand determind if any default in the payment of advance rent in any month. The arrears will also be recoverable as provided in the Lucknow Development Authority Adhiniyam and as arrears of Land Reverne.

Some terms and conditions of this allotment are given below: but these are not a complete or exhaustive it may be further noted that a stamped agreement deed on a stamp paper worth Rs. will have to be executied by you at your cost showing the terms and conditions of the lease including the following and which may further be imposed by the Lucknow Development Authority at the time of execution of the stamped agreement.

Contd.....

TERMS AND CONDITIONS OF THE ALLOTMENT

1. The allotment will stand in your favour for a period of fifteen years from the date of order.

2. The rent of the felt will be enhanced to 50% from the existing rent after 5 years with effect from the date of possession and after the expiry of every five years the rate of rent be enhance to 12½% of the prevailing rent.

3. No addition or alteration shall be permissible in the premises including all the fittings and fixtures in good conditions at your cost and also their safety. You will be liable to damages for all your acts of omission and commissio which may cause damages to the premises in any manner.

4. You will be responsible for the maintenances of the premises including all the fittings and fixtures in gooddition at your cost and also their safety. You will be liable to damages for all yourmacts of omission and commission which may cause damages to the premises in any manner.

5. All taxes imposed by Government or by the Lucknow Development Authority and charges for water-meter and for excess consumption of water and charges for electricity including rent of meter if any, shall be payable by you.

6. You will use the premises only for the living of hour family and shall have no right to permit the premises to be used for any other purpose or to allow any body else to live with you or permit its occupatiob to any one else either with you or otherwise.

7. Without prejudice to other terms and conditions including those in the body of this letter and stamped agreement to be executed by you, your tenancy shall be terminated on one months notice by either side . On the expiry of the pderiod given in the notice by the Lucknow Development Authority. for termination of your tenancy the Lucknow Development Authority will have the right to take possession of the premises using force, if necessary, without taking recourse to any proceedings in any court of law.

8. Possession of the premises will be delivered to you after the amount of security and two months rent in advance is deposited as mentioned in this letter. When you vocate the premises you shall hand over completecharge of he building together with the fittings and fixtures etc. to an employee of Lucknow Development Authority authorised in this behalf.

9. In case you give unauthorised possession to some one else other than the Lucknow Development Authority, You will be liable to pay damages per month equal to three month rent from the date of unauthorised possession till the Lucknow Development Authority obtains peaceful possession of the premises.

10. You will be liable to undertake annual repairs and white washing of the premises allotted to you at your cost, also when so directed by the Lucknow Development Authority which shall have the right to inspect the premises etc, at all reasonable times during the your tenancy to ensure that the building, fittings and fixtures etc. are maintained in a satisfactory condition. Please also note that you will further be responsible to repair and replace, as the case the may be, minor parts of the fittings and fixtures and fixtures and tapes etc., and to keep them in a satisfactory condition at your own expens In case of your default, the Lucknow Development Authority shall be adjustable from your security deposit. In ca se such

Contd....

costs exceed your security money, it shall be recoverable from you and you will be required to furnish security deposit fresh to the extent of two months rent as in this letter. In case the cost does not exceed as your security money you will have to make good the deficiency in the security amount.

11. Please also note that in case you or any member of your family as defined by the Government from time to time construct your own buildings, any where in Lucknow at any time during the continuance of this tenancy, you will have to vacate the premises herein allotted to you by the Lucknow Development Authority shall have the right to determine your tenancy and obtain possession of the premises as mentioned in this letter.

12. In case of a breach of any term and condition, no notice would be required to be given by the Lucknow Development Authority to you and your tenancy shall automatically stand determined. The Lucknow Development Authority will be entitled to enter upon the premises either by force or otherwise , as the case may be without resorting to any legal action and in that case the Lucknow Development Authority will not be liable for any action whatsoever or damages in any manner. you will be liable to deposit all dues and arrears which stand on the above mentioned flat /shop at the time of handing over possession of the flat.

13. That in case you are a Government employee or your stay at Lucknow is dependent upon some Act or order of the Government , the premises is allotted to you till you are posted at Lucknow. You have to intimate one months in advance of the change of conditions of the allotment and to vacate the premises immediately thereafter, and handover vacant possession to the Lucknow Development Authority.

14. That the allotment order will be subject to any changes of modification at any time which are deemed necessary in the interest of the Lucknow Development Authority. The in allotment is also subject to Govt. Orders that may be issued from time to time and will be deemed applicable upon you.

For any other information please contact the Supdt. Rent in person at Lucknow Development Authority Office.

Proposed Agreement Form

= WHEREAS I resident of House No._ _ _ _

I also agree that in case of my transfer from Lucknow the tenancy will authomatically terminate on the date of my transfer and I undertake to vacate the premises within 15 days of my taking over at the place of my transfer and on my failure to do so I shall be liable to pay the aforesaid penalty at the rate of Rs.10/- per day. Ordinarily the tenancy shall also be terminable by either party on 30 days notice in writing.

The rent and taxes referred to above do not include charges for he use of electricity which is to be paid by me to the U.P. Electricity Supply Undertaking di ect or demand.

I further agree to compensate the L.D.A. for any loss or damage caused to the building or fittings thereof due to direct or indirect carelessness on my part or the part of any of servants.

TERMS AND CONDITIONS OF THE ALLOTMENT

1. The allotment will stand in my favour for a pderiod of fifteen years from the date of order.
2. The rent of the flat will be enhanced to 50% from the existing rent with effect from the date of possession and after the expiry of every five years the rates of rent be enhanced to 12½% of the prevailing rent.
3. No additionm or alternation shall be permissible in the premises without the written permission of the L.D.A. and if any such unauthorised additions or alternations are made, the L.D.A shall have he right to remove or demolish them without notice at my cost. The violation will be enough cause to terminate tenancy without notice.
4. I will be responsible for he maintenance of the premises including all the fittings and fixtures in good condition at my cost and also hein safety. I will be liable to damages for all my acts of ommissions and commission wich may cause damages to the premises in any manner.
5. All taxes imposed by Govt. or by the . Development Authority and charges for water mater and for excess

consumption of water and charges for all electricity including rent of meter if any, shall be payable by me.

6. I will use the premises only for he living of my family and shall have no right to permit the premises to be used any other purpose or allow anybody else to live with me or permit its occupation of any one else either with me o otherwise.

7. Without prejudice to other terms and conditions including those in the body of this letter and stamped agreement to be executed by me, my tenancy shall be terminated one months notice by either side. On the expry of the period gi en in the notice by the L.D.A. for termination of my tenancy the L.D.A. will have the right to take possession of he premises using force, if necessary without taking recourse to any proceedings in any court of Law.

8. Possession of the premises was delivered to me after the amount of security and two month's rent in advance was deposited as mentioned in this letter. When I vacate the premises I shall handover complete charges of the building together with the fittings and fixtures etc. to the employee of L.D.A. authorised in this behalf.

9. In case I give unauthorised possession to some one else other than the L.D.A. I will be liable to pay damages per month equal to three months rent from the date of unauthorised occupation till the L.D.A. obtains peaceful possession of he premises.

10. I will be liable to undertake repairs and white washing of he premises allotted to me at my cost, also, when so directed by the L.D.A. which shall have the right to inspect the premises etc. at all reasonable times during my tenancy to ensure that the building , fittings

Contd.....

and fixtures etc. are maintained in satisfaction condition. Please also note that I will further be responsible to repair and replace, as the case may be, minor parts of he fittings and fixtures and tax etc. and to keep them in a satisfactory conditions at my own expenses. In case of my default the L.D.A. shall get any repair or in the premises carried out or fittings and fixture etc. replaced or repaired , as the case may be at my cost and such cost shall be adjustable from my security deposit. In case such costs exceed my security monty, it shall be recoverable from me and I shall be required to furnish security deposit a fresh to the extent of two months rent as in this letter. In case the cost does nit exceed my security monty I will have to make good the deficiency in the security amount.

11. I also agree that in case I or any member of my family as defined by the Govt. from ime to time, construct my own building any where in Lucknow at any time during the continuance of this tenancy, I will have to vacate the premises herein allotted to me by the L.D. A.. In case of my failure to do so, tenancy and obtain possession of he premises as mentioned in this letter.

12. In case of a breach of any term and condition no notice would be required to be given by the L.D.A. to me and my tenancy shall automatically stand determined. The L.D.A. be entitled to enter u on the premises either by force or otherwise, as the case may be without resorting to any legal action and in that case he LDA will not be liable for any action whatsoever ordamage in any manner. I will be liable to deposit all dues and arrears whichstand on the above mentioned flat at the time of handing over possession of the flat.

13. That in case I am a Govt. or LDA employee or my stay at Lucknow is dependent upon some Act or order of the Government, the premises is allotted to me till I am posted at Lucknow. I have to intimate one month in advance of the change of conditions of the allotment and to vacate the premises immediately thereafter and handover vacant possession to the L.D.A.

14. That the allotment order will be subject to any change or modifications at any time which are deemed necessary in the interest of the L.D.A. The allotment is also subject to any Govt. orders that may be issued from time to time and will be deemed applicable upon me.

LESSEE:

DATEDP

1.WITNESS TO SIGNATURE:

2.WITNESS TO SIGNATURE:

विषय: स्व वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत मध्यम आय वर्ग तथा उच्च आय वर्ग के भवनो में लाभांश लिये जाने के सम्बन्ध में,

आख्या: आवास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन ने अपने पत्र सं0।046बी/37-2-53/ कैम्प/83 दिनांक 20.10.83 द्वारा सूचित किया गया था कि स्व वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत निर्मित होने वाले भवनो में 5% की दर से लाभांश लिये जाने पर लखनऊ विकास प्राधिकरण विचार कर लें क्योंकि इससे अधिक लाभांश लिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है । इस पत्र के प्राप्त होने पर इस कार्यालय के पत्र सं0।8/सी0ए0 दिनांक 18.1.84 द्वारा 5% लाभांश लिये जाने में कठिनाई व्यक्त की गई और अनुरोध किया गया कि लखनऊ विकास प्राधिकरण को पूर्ववत् लाभांश लिया जाने दिया जायें क्योंकि लखनऊ विकास प्राधिकरण बीस सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत एक बड़ी संख्या में आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गो हेतु भवन /भूखण्ड उपलब्ध करा रहा है । इस पत्र के शासन में पहुँचने से पूर्व ही सचिव, नगर विकास, उत्तर प्रदेश शासन ने अपने अ0शा0प0दिनांक 9.1.84 (जो उपरोक्त-पत्र भेजने के पश्चात् प्राप्त हुआ था) द्वारा पुनः सूचित किया कि स्व वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत निर्मित होने वाले भवनो में आवंटियो से 5% लाभांश ही लें । इसके पश्चात् उन्होंने अपने पत्र दिनांक 8/2/84 द्वारा सूचित किया कि उपरोक्त पत्र दिनांक 9/1/84 के माध्यम से जो आदेश लखनऊ विकास प्राधिकरण को भेजे गये हैं, वह स्पष्ट हैं, उसी के अनुसार कार्यवाही की जायें । उपरोक्त दोनो पत्रो की प्रतिलिपि संलग्न है ।

2. शासन के उपरोक्त आदेश प्राप्त होने के पश्चात् स्व वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत निर्मित होने वाले भवनो में 5% ही लाभांश लगाया जा रहा है ।

3. इस सम्बन्ध में यह भी उल्लेख करना है कि श्री एस0के0रे, रेलवे रिफार्म्स-कमेटी, केन्द्रीय सरकार, रेल मंत्रालय नई दिल्ली ने सूचित किया है कि मुख्य-सचिव ने अपने अ0शा0प0सं0।।27/37-2-83/53 कैम्प/83 दिनांक नवम्बर 83 द्वारा उन्हें सूचित किया है कि उन्होंने 15प्रतिशत के स्थान पर 5प्रतिशत लाभांश लगाने के लिये कह दिया है । इस सम्बन्ध में यह उल्लेख करना है कि शासन को कास्टिंग निर्धारण के सम्बन्ध में सूचित किया गया था । जिस योजना के अन्तर्गत श्री रे ने भवन लिया है उसमें भी उच्च आय वर्ग के आवंटियो से 15प्रतिशत लाभांश लिया गया है । इस सम्बन्ध में श्री एस0के0गांगुली का उदाहरण देना है जिन्होंने शासन को कास्टिंग के सम्बन्ध में प्रत्यावेदन दिया था और शासन ने अपने पत्र सं0754/ बी-।।-5-1983 दिनांक 17 सितम्बर 1983 द्वारा यह निर्णय लिया है कि उनको आवंटित भवन की जो कीमत लगाई गई है उसमें किसी प्रकार की छूट देना संभव

क्रमशः.....2

नहीं है । उपरोक्त आदेश होने के पश्चात् श्री गांगुली ने पूर्ण धनराशि जमा कर दी है, परन्तु शासन के उपरोक्त आदेशो के तारतम्य में उन्होंने भी अनुरोध किया है कि लाभांश 15प्रतिशत के स्थान पर 5प्रतिशत लगाया जायें ।

4. इस सम्बन्ध में यह उल्लेख करना है कि स्व वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत 1981-82 से लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा भवनो का निर्माण करा रहा है । अतः यदि उपरोक्त अनुच्छेद 3 के अनुसार 5प्रतिशत लाभांश श्री रे के मामले में लगाया जाता है तो उससे पूर्व उपरोक्त योजना के अन्तर्गत आवंटित भवनो में भी 5% की दर से लाभांश लेने पर आवंटी अनुरोध करेगें । इस प्रकार का अनुरोध इस प्रकार के आवंटियो से पहले ही प्राप्त हो चुका है और उन्होंने कहा है कि शेष धनराशि उन्हें वापस की जायें ।

5. इस सम्बन्ध में यह भी उल्लेख करना है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1981-82 तथा 1982-83 में मध्यम आय वर्ग तथा मिनी मध्यम आय वर्ग के भवनो का निर्माण स्व वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत किया गया था । इन भवनो की कास्टिंग में 10प्रतिशत की दर से लाभांश लगाया गया था। यह भवन भी स्व वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत बनाये गये थे । इस प्रकार यदि प्रश्नगत उच्च आय वर्ग के भवनो में लाभांश में छूट दी जाती है तो उपरोक्त मध्यम आय आय वर्ग तथा मिनी मध्यम आय वर्ग के भवनो में भी लाभांश में छूट देनी होगी क्योंकि इनके आवंटियों ने भी प्रत्यावेदन दिया है । अतः यदि 5प्रतिशत लाभांश लेने का निर्णय लिया जाता है तो उपरोक्त समस्त प्रकार के भवनो में जो स्व वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत बनाये गये हैं, उनमें कुल धनराशि लगभग रू0986,631=37 (अनुलग्नक"क") वापस करनी होगी ।

नि ष्क र्ष

उपरोक्त आख्या के अनुसार 5प्रतिशत स्व वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत लिये जाने के सम्बन्ध में आदेश शासन द्वारा दि09/1/84 को निर्गत किया गया था । अतः इससे पूर्व के निर्मित होने वाले भवनो में जो लाभांश प्राधिकरण द्वारा लिया जा चुका है, उसे वापस न किया जायें।

Anulagnak 'Ka'

STATEMENT SHOWING PROFIT FROM SELF FINANCING HOUSES FROM 1981-84

पृष्ठ सं: 52

Sl. No.	Particulars	No. of houses	Percentage of profit	Profit	Total profit (3 x5)	Amount to be refunded	Date of allotment
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Aliganj Scheme						
	(a) H.I.G. Sec.E & L	29	15%	17,587.21	5,10,029.09	3,40,019.39	20.1.82
	(b) M.I.G. Sec.C	18	10%	6,100.42	1,09,807.56	54,903.78	12.10.82
	(c) M.I.G. Sec.L	28	10%	7,802.69	2,18,475.32	1,09,237.66	12.10.82
	(d) Mini M.I.G.Sec.C	59	10%	4,319.27	2,54,836.93	1,27,418.47	20.10.82
	(e) Mini M.I.G.Sec.D	76	10%	3,322.07	2,52,477.32	1,26,238.66	10.2.82
	(f) Mini M.I.G.Sec.D	9	10%	3,793.19	34,138.71	17,069.35	10.2.82
	(g) Mini M.I.G.Sec.D	85	10%	3,849.89	3,27,240.65	1,63,620.33	8.4.82
	(h) Mini M.I.G.Sec.L	25	10%	3,849.89	96,247.25	48,123.63	8.4.82
		329		50,624.63	18,03,252.83	9,86,631.27	

आर०एस०माथुर,
सचिव

80/पी०एस०/एन०वी०एस०/84
आवास एवं नगर विकास
उत्तर प्रदेश शासन
लखनऊ

दिनांक फरवरी 8, 1984,

प्रिय श्री शम्भू नाथ,

कृपया सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण के अर्ध शासकीय पत्र सं०137/सी०ए०/84 दिनांक 6/2/84 का अवलोकन करें जो कि आपके सम्बोधित अर्ध शासकीय पत्र सं०1312बी/37-2-53कैम्प/83 दिनांक 9, जनवरी 1984 के संदर्भ में है ।

उपरोक्त के सम्बन्ध में मुझे कहने का निदेश हुआ है कि दिनांक 9/1/84 के माध्यम से जो आदेश लखनऊ विकास प्राधिकरण को भेजे गये हैं, वे स्पष्ट हैं जिसके अनुसार कार्यवाही करने का कष्ट करें । इस पत्र से आपके अर्ध शासकीय पत्र दिनांक 18/1/84 का निस्तारण भी हो जाता है ।

भवदीय,

ह0/- आर०एस०माथुर

श्री शम्भू नाथ,
उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण लखनऊ,

रवीन्द्र शंकर माथुर
सचिव

अ०शा०प०सं०-1312वी/37.2.53कम्प/83
आवास अनुभाग-2
लखनऊ दिनांक 9, जनवरी 1984

प्रिय श्री शम्भू नाथ,

डा०एस०के०रे, सचिव, रेल सुधार समिति, रेल मंत्रालय भारत सरकार, नई दिल्ली ने गत जून में मुख्य सचिव को यह लिखा गया कि उन्होंने लखनऊ में अलीगंज में सेल्फ फायनेन्सिंग स्कीम के अन्तर्गत लखनऊ विकास प्राधिकरण से एक उच्च आय वर्गीय(एच०आई०जी०)भवन लिया है। उन्होंने यह भी लिखा था कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा स्वत: वित्त पोषित योजना में भवन के आवंटियों से 15प्रतिशत लाभांश लिया जाता है जो बहुत ज्यादा है डा०रे० की प्रार्थना पर विचार करके शासन ने यह निर्णय लिया था कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त श्रेणी की योजना के भवनों के भवनों के आवंटियों से 15% जो लाभांश लिया जाता है, वह बहुत अधिक है और उसेस 5प्रतिशत की दरे से ही लिया जायें तदनुसार शासनादेश सं०1046/वि/37.2.53कम्प/83, दिनांक 20.10.83 जारी किया गया था। मुख्य सचिव ने गत नवम्बर में डा०रे को यह सूचित कर दिया गया था कि ल०वि०प्रा०को यह आदेश दे दिये गये हैं कि स्वत:वित्त पोषित योजना के अन्तर्गत एच०आई०जी०के आवंटियों से केवल 5% लाभांश लें।

अब डा० रे ने पुन: मुख्य सचिव को सूचित किया है कि प्राधिकरण द्वारा मामले में कोई कार्यवाही नहीं की गई कृपया इस मामले को देख लें। और आवश्यक कार्यवाही करें।

भवदीय,

ह0/-रवीन्द्र शंकर माथुर

श्री शम्भू नाथ
उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण लखनऊ

विषय: गोमती नगर आवास योजना में स्पोर्टस काम्पलेक्स की स्थापना हेतु भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में,

आख्या: अलीगंज योजना के सेक्टर"ई" (ग्रीन बेल्ट) में एक स्पोर्टस काम्पलेक्स तथा एक स्वीमिंग पूल की स्थापना किये जाने का प्रस्ताव जिला प्रबन्धक टेलीफोन से प्राप्त हुआ था । यह विषय प्राधिकरण की बैठक दिनांक28. 7. 82 में प्रस्तुत=ई किया गया था जिसमें उक्त विभाग को स्पोर्टस काम्पलेक्स की स्थाना हेतु बिना मूल्य लिये हुए स्वीकृति प्रदान कर दी गई थी । तद्नुसार जिला प्रबन्धक टेलीफोन को इस कार्यालय के पत्र दिनांक 26. 8. 82 द्वारा सूचित किया गया था। शर्तें भी उपरोक्त पत्र द्वारा भेज दी गयी थी । चूंकि शर्तों की सहमति जिला प्रबन्धक टेलीफोन से प्राप्त नहीं हुई, अत: इस कार्यालय के पत्र दिनांक9. 2. 83 द्वारा गयाआफर निरस्त कर दिया गया ।

2. इसके पश्चात् जिला प्रबन्धक टेलीफोन ने तत्कालीन उपाध्यक्ष से वार्ता की कि उन्हें अलीगंज योजना के स्थान पर गोमती नगर आवास योजना के ग्रीन बैल्ट में 20एकड़ भूमि दे दी जायें । स्थल का निरीक्ण तथा विचार विमर्श के उपरांत यह निर्ण लिया गया कि गोमती नगर आवास योजना के विनय खण्ड के पूर्व में 100फुट चौड़ी सड़क तथा हुसरिया नाले के बीच में जो भूमि उपलब्ध है, वहीं पर स्पोर्टस काम्पलेक्स बनाने हेतु भूमि दे दी जाँय। पी0एण्ड टी0विभाग ने इस उपयोग हेतु 220मी0x440मी0भूमि मांगी थी ।

3. चूंकि विकास प्राधिकरण को बाह्य विकास कार्य कराने होंगे, तथा भूमि का प्रतिकर भी देना होगा, अत: यह निर्णय लिया गया किवर्तमान दर की आधी दर अर्थात् रू07. 50प्रति वर्ग फुट की दर से भूमि दे दी जायें । तद्नुसार इस कार्यालय के पत्र दि023. 7. 84 द्वारा जिला प्रबन्धक टेलीफोन को मूल्य सूचित किया गया जो रू078. 147लाख आता है ।

4. उपरोक्त पत्र प्राप्त होने के पश्चात् जिला प्रबन्धक टेलीफोन ने माननीय श्रीकूद तथा वन मंत्री, उ0प्र0सरकार को अपने पत्र दि027. 9. 84 द्वारा अनुरोध किया=है कि स्पोर्टस काम्पलेक्स हेतु सांकेतिक मूल्य पर भूमि दिलवादी जाय । इस सम्बन्ध में संयुक्त सचिव, उ0प्र0शासन नगर विकास अनुभाग-5द्वारा उत्तर मांगा गया । उन्हें उपरोक्त स्थिति में अवगत करा दिया गया है तथा सूचित कर दिया गया है कि बिना मूल्य प्राप्त किये उन्हें भूमि दिया जाना संभव नहीं है ।

<u>प्रस्ताव:</u>

चूंकि लखनऊ विकास प्राधिकरण को बाह्य विकास कार्य करने पड़ेगे तथा भूमि का प्रतिकर भी देना पड़ेगा, अत: वर्तमान मूल्य की आधी दर=अ अर्थात रू07. 50 प्रति वर्ग फुट पर ही भूमि दी जायें ।

विषय:- अलीगंज योजना के अन्तर्गत श्री कैलाश स्वरूप श्रोत्रिय को आवंटित भूखन्ड संख्या-ए-1/5/एच को बिक्रय करने पर ट्रांसफर चार्जेज से छूट दिये जाने के सम्बन्ध में ।

==========

विकास प्राधिकरण द्वारा संचालित योजनाओं में टी0जी0नार्थ चाँद गंज व महानगर गृह निर्माण को छोड़कर यह व्यवस्था की गई है कि कोई भी आवंटी / पट्टेदार अपने भूखन्ड का हस्तान्तरण बिना विकास प्राधिकरण की अनुमति के न करें । यदि कोई पट्टेदार अपने भूखन्ड के हस्तान्तरण हेतु प्राधिकरण से अनुमति चाहता है तो प्राधिकरण लाभ का 50% आवंटी से लेकर भूखन्ड के हस्तान्तरण की अनुमति प्रदान करता है । दिनाँक: 28-7-82 को प्राधिकरण द्वारा पारित प्रस्ताव के द्वारा यह तय हुआ था कि हस्तान्तरण शुल्क ऐसे भूखन्ड के स्वामियों से जो बिना भवन को निर्मित किये भूखन्ड बेच देते हैं, लाभान्वा का 75% लिया जाये । और जो भवन को बनाकर भवन सहित भूखन्ड का हस्तान्तरण करते है उनसे भूखन्ड के मूल्य पर 50% लाभाँश लेकर हस्तान्तरण की अनुमति प्रदान की जाये । इसके पश्चात् प्राधिकरण ने अपने उक्त निर्णय में यह संशोधन कर दिया है कि भूखन्ड के स्वामियों से हस्तान्तरण करते समय लाभ का 50% ही हस्तान्तरण शुल्क लिया जाय । प्राधिकरण ने अपने पूर्व प्रस्ताव दिनाँक:28-7-82 में भवनों के हस्तॉतरण के सम्बन्ध में कोई संशोधन नही किया । पुरानी योजनाओं के पट्टों में यह शर्त दी है कि अगर भवन बनाकर कोई व्यक्ति भूखन्ड और भवन का हस्तान्तरण

.....

करना चाहे तो आवंटन के 5 वर्ष बाद भवन निर्माण करने पर अनुमति की आवश्यकता नही रहती । ऐसे मामलों में प्राधिकरण द्वारा नीति निर्धारण किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है । जिन पट्टेधारों को आवंटी को 5 वर्ष बाद भवन निर्माण होने पर हस्तान्तरण करने पर अनुमति लेना आवश्यक नही है उनमें पट्टेदारों से हस्तान्तरण शुल्क लिया जाना असंगत होगा । बाद में किये जाने वाले पट्टों में यह शर्त निर्दिष्ट कर दी गई है कि प्रत्येक सूरत में हस्तान्तरण करने पर भूखन्ड के मूल्य पर 50% लाभांश लेकर ही अनुमति दी जायेगी ।

अतः कृपया प्राधिकरण इस सम्बन्ध में मार्ग दर्शन प्रदान दर्शन प्रदान करने का कष्ट करें कि क्या प्राधिकरण का निर्णय सभी मामलों पर सामान्य रूप से लागू होगा अथवा निर्णय की तिथि के पश्चात् निस्तारित सम्पत्ति के सम्बन्ध में ही लागू होगा ।

==========

विषय: संख्या:- 13 पृष्ठ संख्या: 58

विषय: कपूरथाला व्यवसायिक केन्द्र अलीगंज में मानचित्र स्वीकृत के पूर्व कार्य प्रारम्भ किये गये भवनों पर शमन शुल्क लगाने के सम्बन्ध में ।

प्रस्ताव :

कपूरथाला व्यवसायिक केन्द्र अपने ढंग की यह पहली योजना विकास प्राधिकरण ने चलाई है जिसमें प्लाटों का आवंटन नीलामी द्वारा की गई है तथा नीलामी की शर्तों के अधीन विभिन्न संस्थाओं द्वारा विकास प्राधिकरण के कन्ट्रोल व देख-रेख में एवं निर्दिष्ट विशिष्टियों के आधार पर समयबद्ध तरीके से निर्माण कार्य प्रारम्भ करना था ।

निर्माण कर्ताओं ने भवन मानचित्र स्वीकृत होने के पूर्व ही कार्य प्रारम्भ किया इसलिये उनके ऊपर नियमानुसार शमन शुल्क देय होता है ।

इस प्रकार मेसर्स एल्डिको कान्सट्रक्शन प्रा० लि० ने नीलामी के आधार पर उपरोक्त व्यवसायिक केन्द्र में ब्लाक नं० ३, कपूरथालाबाग, अलीगंज को क्रय कर कार्य प्रारम्भ किया जो इस समय पूर्ण हो चुका है । इनका मानचित्र निर्माण कार्य प्रारम्भ करने तथा स्वामित्व केअभाव में स्वीकृत नहीं हो सका । अतएव इन पर नियमानुसार रू० 36, 254-00 शमन शुल्क लगाया गया है जिसके लिये उन्होंने शमन शुल्क से उपरोक्त आधार पर मुक्त करने की प्रार्थना की है तथा अनुरोध किया है कि इसे प्राधिकरण की बैठक में विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रेषित किया जाये और यदि प्राधिकरण समस्त तथ्यों पर विचार कर शमन शुल्क लगाने का निर्णय लेता है तो प्रार्थी शमन शुल्क तत्काल जमा कर देगा तथा इस आशय का उसने एक अनुबन्ध भी स्टैम्प पेपर पर दे रखा है ।

कपूरथाला व्यवसायिक केन्द्र के अन्य मामलों में भी इसी प्रकार की शमन प्रक्रिया की जानी है क्योंकि लगभग सभी ने इसी प्रकार निर्माण किया है ।

अत: कृपया शमन शुल्क को लेने अथवा इसमें छूट प्रदान करने पर निर्णय नीति रूप से स्वीकार की जानी है । यह निर्णय पूर्णतया कपूरथाला व्यवसायिक केन्द्र के निर्माणों पर ही लागू होगा तथा इसे उदाहरण के तौर पर नगर की इस प्रकार की अन्य योजनाओं में नहीं लगाया जायेगा ।

अत: प्रस्तावित है कि प्राधिकरण उक्त प्रकरण पर निर्णय लेने का कष्ट करे ।

सिद्दीकी/-

विषय: गोमती नगर योजना में श्रीमती सम्पति बाके रायमा की जमा धनराशि बिना कटौती के वापस करने के सम्बन्ध में ।

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

आख्या: श्रीमती सम्पति बाके रायमा को गोमती नगर योजना में हायर परचेज़ भवन संख्या-2/153 विश्वास आवन्टित हुआ था । इन्होने लिखा है कि उनके पति का स्वर्गवास हृदय रोग के कारण वर्ष 1984 में हो गया है । (प्रमाण-पत्र संलग्न है) इन्होने इस कारण प्रार्थना की है कि मै अब प्राधिकरण द्वारा माँगी गई धनराशि जमा करने में अस्मर्थ हूँ तथा अपने फार्म के साथ जमा की गई धन-धनराशि को बगैर कटौती के वापस करने की प्रार्थना की है । नियमानुसार आवन्टन के बाद 20% की कटौती की जाती है । चूकिं श्रीमती बाके रायमा के पति का देहान्त हो गया है । अत: उन्होने (Compassionate grounds) पर कटौती न किये जाने की प्रार्थना की है ।

प्रस्ताव: श्रीमती सम्पति बाके रायमा द्वारा जमा पँजीकरण की धनराशि नियमों एवं शर्तों को शिथिलता देकर देखाते हुए विशेष परिस्थितियों में बगैर कटौती के वापस करने हेतु विषय लखनऊ विकास प्राधिकरण के विचारार्थ प्रस्तुत है ।

x=x=x=x=x=x

D No: 87815

MUNICIPAL CORPORATION OF GREAT BOMBAY

PUBLIC HEALTH DEPARTMENT

FORM NO: 10 H 6 D 9015

(See Rule 9 of the Maharashtra Registration of Birth & Deaths Rules, 1976)

CERTIFICATE OF DEATH

Issued under Section 12/17 of the Registration of Births and Deaths Act, 1969

This is to certify that the following information has been taken from the original record of death which is in register for -----ward of Municipal Corporation of Great Bombay.

Name ..... Bankeraika Almaram

Nationality--- Indian .... Sex---- Male

Permanent Address: C/O. Ram Swaroop Electrical Ltd.
C/739, Sector C, Mahanagar, Lucknow-6

Date of Death.. 2.5.84 Registration No: 1522

Date of Registration.. 12.5.84

Place of Death ... Bombay

Name of Father/Mother/Husband... Bankeraika Mulchand..

Signature of the Issuing Authority . Sign/Sd.Illegible
Seal: Dr. S.H.Hendev
Medical Officer of Health

Date.. 2.6.84

Seal

Note: In the case of shall be made of particulars regarding the cause of death as entered in the register. See proviso to Sub-Section 17(1)

विषाय सँख्या: 15 पृष्ठ सँख्या: 61

विषाय: श्रीमती अशोक कुमारी सिँह को अलीगँज योजना में भूखाण्ड सँख्या सी-53, सेक्टर "एच" आवन्टित करने हेतु विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रस्ताव

x=x=x=x=x=x

श्री धीरेन्द्र प्रताप सिँह ने अलीगँज योजना के अन्तर्गत वर्ष 1973 में "सी" टाइप के भूखाण्ड हेतु अपना पँजीकरण कराया था । उन्हे वर्ष 1976 में "सी" टाइप का एक भूखाण्ड "सी"-53 सेक्टर "एच" आवन्टित भी हो गया । श्री धीरेन्द्र प्रताप सिँह का मानसिक सन्तुलन ठीक नहीँ था इसलिये उन्होने इस भवन की बावत जमा धनराशि वापस ले ली । श्रीमती अशोक कुमारी सिँह, जो इनकी पत्नी हैँ, ने निवेदन किया है कि श्री धीरेन्द्र प्रताप सिँह का मानसिक सन्तुलन ठीक नहीँ था जिसके कारण उन्होने धनराशि वापस ले ली है । वह उक्त भूखाण्ड लेना चाहती हैँ । वह एक स्वतन्त्रता-सँग्राम सेनानी की पुत्र वधू हैँ उनके पास लखनऊ नगर में कोई भूखाण्ड अथवा भवन नहीँ है । उन्होने यह निवेदन किया है कि जो भूखाण्ड उनके पति श्री धीरेन्द्र प्रताप सिँह को आवन्टित था वह उन्हे उन्ही शर्तो पर आवन्टित कर दिया जाय । इस भूखाण्ड की सम्पूर्ण धनराशि उनसे जमा कराकर भूखाण्ड की रजिस्ट्री उनके नाम कर दी जाये । सामान्यत: नियमों में पँजीकरण धनराशि वापस लेने के पश्चात भूखाण्ड/भवन आवन्टित करने का प्राविधान नहीँ है किन्तु चूकिँ उनके पति का मानसिक सँतुलन ठीक न होने के कारण उन्होने धनराशि वापस ले ली थी इसलिये पूर्व शर्तों के अधीन नियमानुसार ब्याज लेकर इस भूखाण्ड की, जो अबतक रिक्त हैँ, उन्हे आवन्टित करने के प्रश्न पर प्राधिकरण निर्णय लेने का कष्ट करेँ ।

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

भारत सरकार नें शासन के केन्द्रीय कर्मचारियों के लिये आवास की सविधा उपलब्ध करानें का निर्णय लिया है, जिसके अनुसार हडको के माध्यम से इन योजनाओं को कार्यान्वित करानें के आदेश दिये हैं तथा नीति निर्धारित की है । इस योजना के अन्तर्गत निम्नलिखित वेतनमान के कर्मचारी /अधिकारी लाभान्वित होगें :-

§1§ 900/= से कम वेतन पाने वाले कर्मचारियों को भवन उपलब्ध करानें हेतु :- 1.00 लाख रूपये का ऋण

§2§ 901 से 1500 तक वेतन पाने वाले कर्मचारियों को भवन उपलब्ध करानें हेतु 2.00 लाख रूपये का ऋण

§3§ 1501 से ऊपर वेतन पाने वाले कर्मचारियों को भवन उपलब्ध करानें हेतु - 3.00 लाख रूपये का ऋण

इस योजना में वे ही कर्मचारी/अधिकारी लाभान्वित होगें जो संयुक्त बीमा योजना से आच्छादित हैं । ऐसे सभी कर्मचारियों को उपरोक्तानुसार वेतनमान के अनुसार ही भवन निर्माण हेतु आवश्यक धनराशि उपलब्ध करायी जावेगी । इस योजना में भवनों के निर्माण पर कोई सीलिंग लागू नहीं है बल्कि यह सभी भवन उच्च आय वर्गीय होगें और भवन निर्माण हेतु पूर्ण धनराशि हडको द्वारा उपलब्ध करायी जावेगी ।

इसके अतिरिक्त यदि कोई व्यक्ति भूमि के लिये भी धनराशि प्राप्त करना चाहेगा तो उसे भवन एंव भूमि दोनों के लिये आवश्यक धनराशि उपलब्ध करायी जावेगी ।

इस योजना के अन्तर्गत 42.00 करोड रूपये मूल्य की एक योजना तैयार की गयी है जिसमें ए, बी, सी, प्रकार के उच्च आय वर्ग के क्रमश: 200, 400 एंव 2000 भवनों का निर्माण किया जावेगा । यह भवन लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवश्यकतानुसार निर्मित किये जावेगें और उनके पंजीकरण के अनुसार हडको द्वारा वांछित धनराशि विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जावेगी ।

अनुसंशा

§1§ केन्द्रीय शासन द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार केन्द्रीय कर्मचारियों हेतु संयुक्त जीवन बीमा योजना से आच्छादित केन्द्रीय कर्मचारियों हेतु 42.00 करोड रूपये की योजना हडको को प्रस्तुत करनें की स्वीकृति प्रदान कर दी जाय ।

क्रमश:————2

§§3§§

§2§ इस योजना हेतु उ0प्र0-शासन /राष्ट्रीय बैंक से गारन्टी प्राप्त करनें की अनुमति दे दी जाय ।

§3§ इस योजना से सम्बंधित आवश्यक विवरण तैयार करनें तथा विभिन्न प्रपत्रों पर हस्ताक्षर करनें हेतु मुख्य अभियंता/सचिव, विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया जाय ।

§4§ हडको से इस योजना हेतु ऋण प्राप्त करनें की अनुमति प्रदान कर दी जाय ।

सहादत गंज रोड पर रूस्तम नगर क्षेत्र पर आवासीय योजना हेतु 8.34 एकड़ भूमि अर्जित करनें हेतु प्रस्ताव जिलाधिकारी को विभागीय पत्र दिनांक: 18/1/85 के द्वारा लखानऊ विकास प्राधिकरण की स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रेषित किये जा चुके हैं ।

अत: उपरोक्त परिस्थितियों में निम्न बिन्दुओं पर विचारार्थ एंव स्वीकृतार्थ हेतु आख्या लखानऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत है :-

(1) भूमि अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत धारा-17(1) व 17(1-ए) के प्राविधानों सहित धारा -4 व 6 के अन्तर्गत 8.34 एकड़ भूमि अर्जित करनें की अनुमति ।

(2) योजना का नाम सहादतगंज रोड पर रूस्तमनगर आवासीय योजना रखनें की अनुमति ।

विषय संख्या – 18

विषय :– शमन शुल्क की दरों मे संशोधन किए जाने के सम्बन्ध में

नियन्त्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र लखनऊ द्वारा कम्पाउन्डिंग के संबंध मे जारी किए गए निर्देश कई वर्ष पुराने हो गए है । इस बीच शहरी भूमि की दरों मे काफी वृद्धि हो गयी है तथा शहरी भूमि की उपलब्धता भी कम हो गयी है जिसके कारण निर्माण करना विशेषकर महायोजना के कार्यालय हेतु सुरक्षित एवं व्यवसायिक क्षेत्र मे उपलब्ध भूमि के अधिक से अधिक भाग पर बिना सेट बैक छोडे अनाधिकृत रूप से निर्माण कर लेता है इसके अतिरिक्त महायोजना के फ्लोर एरिया रेशियो के प्रतिबन्धो का पालन न कर अनाधिकृत रूप से ऊपर की मंजिलों का निर्माण कर लेता है । जिससे शहर का विकास नियोजित नही रह जाता । व्यवसायिक एवं कार्यालय जोन मे पार्किंग की भी समस्या उत्पन्न होती है तथा सड़कों पर भी आवागमन का भार बढ़ता है । आवासीय क्षेत्रों मे भी जोनल डेन्स्टी रेगुलेशन का पालन नही हो पाता है । जिसे देखते हुए अनाधिकृत निर्माण को कम करने हेतु शमन शुल्क दरें बढाया जाना आवश्यक है । किन्तु जो निर्माण नियमों का पालन करते हुए अनाधिकृत रूप से कर लिया गया हो उसकी दरों को बढाने का प्रस्ताव रखा गया है जिससे नियमों का पालन करने वाले निर्माण कर्ताओं को प्रोत्साहन मिले । दूसरी ओर नियम विरूद्ध अनाधिकृत निर्माणों को रोकने हेतु सेट बैक मे किए गए निर्माण, अधिक ग्राउन्ड कवरेज कर लिए गए निर्माण, फ्लोर एरिया रेशियो मेवृद्धि कर किए गए अनाधिकृत निर्माण, आवासीय धनत्व मे वृद्धि कर किए गए निर्माण तथा सड़क अथवा गली के सेट बैक मे किए गए निर्माणों की शमन दरों में वृद्धि प्रस्तावित की गयी है ।

नियन्त्रक अधिकारी द्वारा जारी किए गए शमन शुल्क के पूर्व निर्देश मे सभी शहरी क्षेत्र हेतु एक सी ही दर रखी गयी थी किन्तु यह देखने मे आया है जहाँ व्यवसायिक क्षेत्र है जिस पर निर्माण कर निर्माण को अधिक व्यवसायिक लाभ होता है उससे तथा जो शहर के बाहरी क्षेत्र के निर्माता से एक ही शमन दर से शुल्क लेना न्याय संगत नही है क्योंकि अविकसित आबादी क्षेत्र की भूमि दरें कही कम है जिससे देखते हुए विशेष नियमों के उल्लघंन के निर्माण की शमन दर क्षेत्र की भूमि दरों पर आधारित प्रस्तावित की गई है । संशोधित शमन दरें संलग्न है जिस पर स्वीकृत वांछित है ।

नियन्त्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, लखनऊ द्वारा कम्पाउन्डिंग के सम्बन्ध में जारी किये गये निर्देश को संशोधित करते हुए शमन शुल्क की निम्न दरें प्रस्तावित हैं ।

(1) ऐसे अनाधिकृत निर्माण जो आर0बी0ओ0 ऐक्ट के डाइरेक्शनों के तथा सरकारी डाइरेक्शनों के विपरीत न हो और किसी भी दृष्टि से आपत्तिपूर्ण न हो परन्तु बिना नक्शा दाखिल किये हुए बना लिये गये हों, फुर्ती के दृष्टिकोण पर 40 पैसा प्रति वर्ग फुट ।

(2) ऐसे अनाधिकृत निर्माण जो आर0बी0ओ0 ऐक्ट के डाइरेक्शनों तथा सरकारी डाइरेक्शनों के विपरीत न हो और किसी भी दृष्टि से आपत्ति पूर्ण न हो परन्तु नक्शा दाखिल करने के बाद किये गये हों, फुर्ती के दृष्टिकोण पर 20 पैसा प्रति वर्ग फुट ।

(3) आर0बी0ओ0 ऐक्ट के डाइरेक्शनों तथा सरकारी डाइरेक्शनों अथवा पट्टे के द्वारा निर्धारित सेट बैक से किया गया अनाधिकृत निर्माण से सम्बन्धित है, की संशोधित दरें निम्न होगीं ।

(अ) प्रेसक्राइब्ड फ्रन्ट सेटबैक में यदि अनाधिकृत निर्माण होगा और जो कि अधिकतम सामने के सेटबैक गहराई का 20 प्रतिशत ही होगा । उसको शमनित किया जा सकेगा । इसके अतिरिक्त फ्रन्ट सेट बैक में एक मंजिले नान रेजिडेन्सियल निर्माण(व्यवसायिक के अतिरिक्त) जैसे गैरेज, अस्थाई शेड को भी इस अन्डरटेकिंग के साथ शमनित किया जा सकेगा कि सड़क चौड़ा करने हेतु आवश्यकता होने पर यह निर्माण बिना मुआवजे के गिरा देगा। इसके अतिरिक्त अन्य मामलों में भी गुण अवगुण के आधार पर भी अलग-अलग मामलों में विचार कर उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण द्वारा शमनित आदेश प्रदान किये जा सकते हैं । संशोधित शमन की प्रस्तावित दरें निम्नवत् हैं ।

1- अनाधिकृत निर्माण फ्रन्ट सेट बैक की गहराई के 10 प्रतिशत भाग का शमन दर भूमि का प्रति वर्ग फुट कीमत का तीन गुना निर्धारित क्षेत्र पर प्रति वर्ग फुट की दर से कम्पाउन्ड किया जा सकता है ।

2- अगर (अ) 1 प्रकार का निर्माण 10 प्रतिशत से 20 प्रतिशत तक की गहराई में है तो उसका शमन दर भूमि का प्रति वर्गफुट कीमत का पाँच गुना निर्धारित क्षे. पर प्रति वर्ग फुट की दर से कम्पाउंड किया जा सकता है ।

नोट :- प्रत्येक तल का शमन की गणना उक्त दरों से हो अलग-अलग की जायेगी ।

2

§ब§ प्रेसक्राइब्ड बैक सेटबैक में यदि अनाधिकृत निर्माण चौड़ाई के 65% भाग के अन्दर होगा तब्बा सामनित किया जा सकेगा । जिसके अनुसार चौड़ाई 40 प्रतिशत से 65 प्रतिशत तक भाग का भूमि के प्रतिवर्ग फुट मूल्य का दो गुना निर्मित क्षेत्र पर प्रति वर्ग फुट का दर से कम्पाउन्ड किया जा सकेगा ।

§स§ प्रेसक्राइब्ड साइड सेट बैक में 50 प्रतिशत लम्बाई तक के भाग को सामनित किया जा सकेगा जिसका दर निम्नवत् होगा ।

1- निर्माण अगर लम्बाई के 25 प्रतिशत भाग तक होगा तो उसे भूमि कीकीमत का दो गुना के हिसाब से निर्मित क्षेत्र पर प्रति वर्ग फुट की दर से कम्पाउन्ड किया जा सकेगा ।

2- उक्त प्रकार का निर्माण यदि लम्बाई के 25 प्रतिशत से ऊपर परन्तु अधिकतम 50 प्रतिशत के भाग में है तो उसे भूमि की कीमत का चार गुने के हिसाब से निर्मित क्षेत्र पर प्रति वर्ग फुट की दर से सामनित किया जा सकेगा ।

नोट :- प्रेसक्राइब्ड साइड सेट बैक की चौड़ाई के 20 प्रतिशत तक भाग को हो क्रम संख्या 1 एवं 2 के हिसाब से सामनित किया जा सकेगा ।

§4§ प्रेसक्राइब्ड फ्लोर एरिया रेशियों से अथवा प्रेसक्राइब्ड ग्राउन्ड कवरेज से अधिक किये गये अनाधिकृत निर्माण को भूमि की प्रति वर्ग फुट कीमत के पाँच गुने के हिसाब से निर्मित क्षेत्र पर प्रति वर्ग फुट की दर से सामनित किया जा सकेगा ।

नोट :- 1. साइड तथा फ्रन्ट सेट बैक में पिलरों पर सपोर्टेड पोर्च 200 वर्गफुट क्षेत्रफल तक को सामनित किया जा सकेगा ।

2. भवन के बरेन्डे के खिड़की अथवा ग्रिल लगाने को अनाधिकृत न माना जायेगा और न हो सामन शुल्क देय होगा ।

§5§ साइड सेट बैक यदि 10 फुट से कम होगा तब गैरेज बनाने की इजाजत नहीं दी जायेगी ।

§6§ गैरेज का प्लिन्थ एरिया 200 वर्ग फुट तक हो रहेगा । गैरेज के ऊपर क्वार्टर बनाया जा सकता है और ग्राउन्ड लेविल से कुल ऊँचाई 20 फुट तक रखा जा सकता है । भवन चित्र स्वीकृत करते समय इस बात का ध्यान रखा जाये कि क्वार्टर आदि की खिड़की दूसरे प्लाट की ओर न रहे ।

§7§ स्वीकृत नक्शे के विपरीत ऐसे परिवर्तनों के लिये जो किसी भी दृष्टि से आपत्तिजनक न हो तब्बा उस एक मंजिल में खुलीजगह स्वीकृत नक्शे

से कम न हो कोई कम्पाउन्डिंग शुल्क नहीं लिया जा सकेगा ।

§8§ §क§ सड़क अथवा गली के किनारे के सेट बैक §लेन सेट बैक§ में किया गया अनाधिकृत निर्माण भूमि के प्रति वर्गफुट दर का पाँच गुना की दर से प्रति वर्गफुट निर्मित क्षेत्र के हिसाब से वसूलित किया जायेगा । परन्तु कम से कम रू0 2000/- शुल्क देने पर कम्पाउन्ड किया जा सकता है ।

नोट :- सड़क अथवा गली की चौड़ाई की दृष्टि से दूसरी या इससे अगर की मंजिल में बाईलाज, डायरेक्शनों अथवा नक्शे के अनुसार जो सेट बैक छोड़ना लाज़मी हो उस सेट बैक में किये गये अनाधिकृत निर्माण के लिये भी उसी दर से शुल्क लिया जायेगा ।

§ख§ ऐसा अनाधिकृत निर्माण जिसके कारण आँगन की लम्बाई-चौड़ाई बाईलाज, डायरेक्शन अथवा स्टैंडर्ड डिजाइन से कम हो गयी हो अथवा खुल खुली छुई जगह नियमों के विपरीत हो गई हो । भूमिका प्रति वर्गफुट दर की तीन गुनी दर प्रति वर्ग फुट निर्मित क्षेत्र की दर से वसूलित किया जा सकेगा ।

§ग§ ऊपर लिखी हुए निर्माणों के अलावा दूसरे अनाधिकृत निर्माण, जो बाईलाज, डायरेक्शनों के विपरीत हों, अथवा जिनको स्वीकृत न की जाती हो 1.50 रूपया प्रति वर्ग फुट परन्तु कम से कम 300.00 रूपया शुल्क देने पर कम्पाउन्ड किया जा सकता है ।

§9§ §क§ सरकार अथवा महापालिका की सड़क या गली अथवा जमीन पर नये अनाधिकृत प्रोजेक्शन के लिये भूमि की दर का तीन गुना की दर से प्रति वर्ग फुट निर्मित क्षेत्र के हिसाब से वसूलित किया जायेगा । किन्तु उक्त शुल्क न्यूनतम रू0 2000/- होगा।

§ख§ पुराने प्रोजेक्शनों के अनाधिकृत पुनः निर्माण के लिये भी 4§क§ की दरें लगाई जायेगीं ।

नोट :- शुल्क के अतिरिक्त बाईलाज के अनुसार सालाना किराया भी लिया जायेगा । जिसके लिये मकान मालिक को नियमानुसार इकरार नामा भी लिखाना होगा ।

§10§ सरकार अथवा महापालिका की जमीन पर प्रोजेक्शन के अलावा कोई दूसरी तरह का अन्क्रोचमेन्ट भूमि की प्रति वर्ग फुट दर के पाँच गुने की दर से प्रति वर्ग फुट निर्मित क्षेत्र के हिसाब से वसूलित किया जा सकता है।

नोट:- ऐसे इन्क्रोचमेन्ट स तक्ता नियमित किये जा जा सकेंगें जब इन्क्रोचमेन्ट का गई जमीन का पट्टा या किरायानामा प्रार्थी के नाम कर दिया गया हो और पट्टे का प्रिमियम तथा किराया अलग से वसूल हो गया हो ।

§11§ भूमि का अनाधिकृत विभाजन §ले आउट§ इत्यादि :-

§क§ ऐसे विभाजन जो बाईलाज, डाइरेक्शनों तथापट्टे के विपरीत न हों और किसी भी दृष्टि से आपत्तिपूर्ण न हों परन्तु बिना नक्शा दाखिल किये कर लिये गये हों, भूमि के के मूल्य का 7 प्रतिशत परन्तु कम से कम 100.00 रूपया शुल्क देने पर कम्पाउन्ड किया जा सकता है ।

नोट:- §1§ उपर्युक्त प्रकार के अनाधिकृत विभाजन के लिये अधिक से अधिक 1000/- रूपया शुल्क लिया जा सकता है ।

§2§ उपर्युक्त प्रकार के ऐसे अनाधिकृत विभाजनों के लिये जो नक्शा दाखिल करने के बाद परन्तु स्वीकृत के बिना कर लिये गये हों उपर्युक्त दरों का आधा शुल्क लिया जा सकता है ।

§3§ स्वीकृत नक्शे के विपरीत ऐसे परिवर्तनों के लिये जो किसी भी दृष्टि से आपत्तिपूर्ण न हों कोई कम्पाउन्डिंग शुल्क नहीं लिया जा सकेगा ।

§ख§ ऐसे अनाधिकृत विभाजनों के लिये जो बाईलाज, डाइरेक्शनों या पट्टे के विपरीत हो अथवा और किसी कारण से आपत्ति पूर्ण हो अर्थात जिसकी स्वीकृति न दी जाती हो भूमि के मूल्य का 15 प्रतिशत परन्तु कम से कम 300.00 रूपया शुल्क देने पर कम्पाउन्ड किया जा सकता है ।

§12§ बेसमेन्ट के नियम विरूद्ध निर्माण को क्षेत्र की प्रति वर्ग फुट भूमि दर की दो गुनी दर प्रति वर्ग फुट निर्मित क्षेत्र पर लगा कर शमनित किया जा सकेगा ।

§13§ §क§ यदि अनाधिकृत निर्माण केवल दीवार या नाली हो तो अन्य लिखी हुई दरों के आधार पर वर्ग फुट के बजाय प्रति रनिंग फुट की दर से शुल्क लिया जा सकता है ।

§ख§ निदेश संख्या §1§ से §4§ व §8§ से §11§ तकमें लिखे हुए निर्माण §1§ यदि कारोबारी उपयोग में आते हैं तो ऊपर लिखी हुई दरों को दुगुनी दरों के आधार पर शुल्क लिया जायेगा तथा §11§ देहाती क्षेत्रों में गांवों का पुराना आबादी में ऊपर लिखी हुई दरों का आधी दरों के आधार पर शुल्क लिया जा सकेगा ।

§14§ अगर कोई दुबारा गलत काम करता है तो उससे ऊपर लिखी हुई दरों का पाँच गुना शुल्क लिया जायेगा और तीसरी बार फिर गलत काम करता है तो दस गुना शुल्क लिया जा सकताहै ।

नोट:- भूमि की कीमत वही रखी जायेगी जो मौजूदा बोर्ड आफ रेवेन्यू द्वारा क्षेत्र की निर्धारित होगी अथवा विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी योजनाओं में लागू की होगी ।

§15§ महायोजना में जोन की डेन्सटी का निर्धारित सीमा से बढ़ने वाले निर्मित क्षेत्र की भूमि का प्रति वर्गफुट दर के हिसाब से प्रति वर्ग फुट निर्मित क्षेत्र गणनित किया जा सकेगा ।

नोट:- भवन निर्मित का जो भाग क्रम §4§ में गणनित किया जा चुका होगा उस क्षेत्र के अतिरिक्त क्षेत्र पर यह दर लगेगी ।

§3§ भवन चित्र स्वीकृत के नियमों में संशोधन के सम्बन्ध में -

भवन चित्र स्वीकृत करते समय कुछ मामलों में नियम महायोजना एवं अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट ऐक्ट में स्पष्ट न होने के कारण भवन चित्र स्वीकृत में बाधा पड़ती है जिनमें संशोधन की आवश्यकता है । जिसके अनुसार निम्न संशोधन प्रस्तावित किये गये :-

महायोजना में व्यवसायिक क्षेत्रों में बेसमेन्ट का प्राविधान है किन्तु कार्यालय एवं आवासीय भवनों हेतु प्राविधान नहीं है किन्तु भूमि के बढ़े हुए मूल्य तथा कम क्षेत्रफलों के भूखण्ड को देखते हुए व्यवसायिक तथा कार्यालय भवनों में भी बेसमेन्ट का प्राविधान आवश्यक है जिसके लिये निम्न प्राविधान एवं संशोधन आवश्यक है ।

3.1 व्यवसायिक क्षेत्र में बेसमेन्ट की व्यवसायिक उपयोग, पार्किंग स्टोरेज तथा सर्विसेज के लिये निम्न शर्तों के साथ अनुमति ग्राउन्ड कवरेज के बराबर दी जा सकेगी ।

§क§ अगर बेसमेन्ट, पार्किंग, स्टोरेज, वातानुकूलित यन्त्र, इलेक्ट्रिक इन्स्टालेशन एवं सर्विस उपयोग हेतु है तो उसे फ्लोर एरिया रेशियों की गणना में शामिल नहीं किया जायेगा ॥

§ख§ बेसमेन्ट का उपयोग दुकानों, स्टोरेज व्यवसायिक उपयोग में होने पर क्षेत्रफल की गणना फ्लोर एरिया रेशियों में होगी तथा बेसमेन्ट को कार्यालय एवं दुकानों के उपयोग हेतु वातानुकूलित होना आवश्यक है ।

§ग§ प्रत्येक मामले में बेसमेन्ट की छत चारों ओर के बाहरी लेविल से 1.5 मीटर ऊपर रखी जायेगी तथा बेसमेन्ट की कुल ऊँचाई फर्श से छत का 3 मीटर से अधिक नहीं होगी ।

3.2 कार्यालय भवन में बेसमेन्ट का अनुमति ग्राउन्ड कवरेज के बराबर पार्किंग सर्विसिंग, एवं रिकार्ड रूम के लिये दी जा सकेगी और उसे ग्राउन्ड कवरेज में नहीं शामिल किया जायेगा । ऊँचाई का प्रतिबंध ।§ग§ के अनुरूप होगा । कार्यालय हेतु उपयोग में ग्राउन्ड कवरेज में क्षेत्र जोड़ा जायेगा एवं इसका वातानुकूलित होना आवश्यक है ।

3.3 §क§ आवासीय उपयोग जोन में ग्रुप हाउसिंग के भवनों में बेसमेन्ट की अनुमति पार्किंग एवं सर्विसिंग के लिये दी जा सकेगी जिसकी अधिकतम ऊँचाई सीमा।§ग§ के अनुरूप होगी तथा ग्राउन्ड कवरेज से अधिक तथा अन्य उपयोग हेतु अनुमति नहीं दी जायेगी ।

———————कृ०प०उ०

[illegible] प्लाटेड डेवलपमेन्ट सैटलमेन्ट की अनुमति आवासीय उपयोग के स्टोरेज हेतु दी जा सकेगी है जिसका अधिकतम तापा कुर्सी के क्षेत्र का 15 प्रतिशत ही होगा तथा अधिकतम ऊँचाई आरसी के बाहरी क्षेत्र से 1.5 मी0 तथा फर्श से 3 मीटर ही रखी जायेगी । जितने तलघिल वेन्टीलेशन रखा जा सके । इस बेसमेंट के क्षेत्र को ग्राउन्ड कवरेज में नहीं जोड़ा जायेगा ।

3.4 पोर्च के सेट बैक को चौड़ाई के 40 प्रतिशत मात्र के प्रथम तल पर निर्माण की अनुमति दी जायेगी जिसका कुल ऊँचाई कुर्सी से 20 फिट से अधिक नहीं रखी जा सकेगी ।

3.5 किनारे के भूखण्डों जिनके दो ओर सड़क हो तो दोनों सड़क की ओर फ्रन्ट सेटबैक माना जायेगा तथा जिसके नियमानुसार ही अनुमति देय होगी ।

3.6 खाली पर रोके गये पोर्च की लागत कम होने तथा मजबूती को देखते हुए सपोर्टेड पोर्च की अनुमति सामने तथा साइड के सेटबैक में दी जा सकेगी । किन्तु पोर्च के ऊपर किसी निर्माण की अनुमति नहीं दी जायेगी और साइड सेटबैक के पोर्च की छत का न तो उपयोग करने की अनुमति दी जायेगी और न ही छत पर जाने का प्रावधान रखा जा सकेगा । जबकि फ्रन्ट सेटबैक के पोर्च के उपयोग की अनुमति दी जा सकेगी ।

3.7 साइड सेटबैक में शेडिंग के प्रोजेक्शन को 1.2 मीटर चौड़ाई तक दी जा सकेगी ।

3.8 सामने के सेटबैक में खुले जीने की अनुमति दी जा सकती है जीने की अधिकतम चौड़ाई 3 फिट होगी ।

3.9 निर्गमित क्षेत्र को हदबन्दी की जानी होगी ।

3.10 मास्टर प्लान रोड एवं अन्य सड़के जिनकी चौड़ाई योजना में प्रस्तावित है और सड़क की चौड़ाई आवश्यकता से कम चौड़ी है जिसके रोड वाइडनिंग सेटबैक छोड़ना आवश्यक हो जाता है तो रोड वाइडनिंग सेटबैक की चौड़ाई सेक्ट के अनुसार फ्रन्ट सेटबैक से अधिक होने पर फ्रन्ट सेटबैक न छोड़कर रोड वाइडनिंग सेटबैक ही छोड़ा जायेगा । किन्तु रोड वाइडनिंग सेटबैक के फ्रन्ट सेटबैक से कम होने की दशा में फ्रन्ट सेटबैक ही छोड़ना होगा रोड वाइडनिंग सेटबैक नहीं छुड़ाया जायेगा । उपरोक्त नियम बिल्ट अप क्षेत्र में दो मंजिले भवनों पर लागू होगा ।

————कृ0प0ज0

3.11 बहुखाण्डीय भवनों के महायोजना तथा अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट ऐक्ट में नियमों के अधुनिक प्राविधान न होने के कारण भवन चित्र स्वीकृत करते समय नेशनल बिल्डिंग कोड के कुछ डायरेक्शन की मदद ली जाती है । अतः उक्त नियम महायोजना एवं अर्बन प्लानिंग डेवलपमेंट ऐक्ट में नहीं है किन्तु नेशनल बिल्डिंग कोड में है उन्हें अभी पार्लियामेन्ट नहीं बनते बहुखाण्डीय भवन के भवन चित्र निस्तारण करने हेतु लागू माना जाने हेतु स्वीकृत वांछित है ।

3.12 महायोजना के पृष्ठ 71 पर ग्राउन्ड कवरेज एवं फ्लोर एरिया रेशियो के अनुसार 2476 वर्गफुट से 7200 वर्गफुट तक के भूखाण्डों पर फ्लोर एरिया रेशियो के कम होने के कारण दो मंजिले भवन को अनुमति नहीं मिल पाती । शहर में उपलब्ध भूमि की कमी को तथा बढ़ी हुई कीमत को देखते हुए प्रत्येक भूखाण्ड पर कम से कम 2-1/2 मंजिल भवन की अनुमति दी जाना चाहिए जिसके अनुसार महायोजना में आवासीय जोन के ग्राउन्ड कवरेज एवं एफ०एo आरo के प्राविधान में निम्न संशोधन प्रस्तावित है ।

क्रमसंo	भूखाण्ड क्षेत्रफल	मौजूदा ग्राउन्ड कवरेज	प्रस्तावित ग्राउन्ड कवरेज	मौजूदा एफ०एo आरo	प्रस्तावित एफ०एo आरo
1.	2476 से 3600	60%	60%	100%	150%
2.	3601 से 4500	55%	55%	75%	135%
3.	4501 से 7200	50%	50%	65%	125%
4.	7201 से 30000वर्गफुट	40%		40%	100%

§4§ पावर कनेक्शन नियम :-

विद्युत पावर कनेक्शन के सम्बन्ध में नियमों को स्वीकृत उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 27-4-83 को दी गई थी । किन्तु पावर कनेक्शन नियम सं० 7 एवं 8 में कुछ संशोधनों की आवश्यकता है ।

क्रम 7 पर आवासीय क्षेत्र में केवल एक हार्स पावर तक के कनेक्शन ऐसे उपयोगों के लिये दिये जायेंगे जो धुआँ, शोर, कम्पन के न्यूसेन्स से रहित हों किन्तु वेल्डिंग, लेथ मशीन एवं कॉच के बल्ब बनाने हेतु कनेक्शन नहीं दिये जायेंगे ।

उक्त नियम के अन्तर्गत आवासीय क्षेत्र में शोर, कम्पन एवं न्यूसेन्स से रहित अनेक गृह उद्योग आ जायेंगे जोकि महायोजना के प्राविधानों के विपरीत होगा अतः भू-उपयोग बदल जायेगा ।

जिसकी स्वीकृति शासन द्वारा दी जा सकती है जिसके प्राप्त होने के बाद ही यह नियम लागू किया जाना उचित होगा ।

क्रम 8 के नियम के अन्तर्गत आटा चक्की के लिये 10 हार्सपावर तक के अनेकशः दिये जा सकते हैं किन्तु विशेष क्षेत्रों में प्राधिकरण उन्हें ना ही देने से इन्कार कर सकता है । महायोजना में आवासीय क्षेत्र में आटा चक्की का प्रावधान नहीं है किन्तु आवासीय क्षेत्र में जहाँ आस-पास लोकल शापिंग सेन्टर नहीं है वहाँ तथा आवासीय क्षेत्र में जहाँ महायोजना से पूर्व का गल्ला मण्डी है अथवा हुआ है उनमें आटा चक्की तथा मसाला पीसने की चक्की की अनुमति अनाहेत में दी जाना आवश्यक है जिसके लिये प्रशासन/शासन से अनुमति प्राप्त होने के बाद ही उक्त उद्योगों को आवासीय क्षेत्र में अनुमति दी जा सकेगी ।

भवन विभाग

उत्तर प्रदेश शासन द्वारा यू0 पी0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 41 के अधीन अधिनियम के कुशल कार्यान्वयन हेतु निम्नलिखित विषयों पर निर्देश तैयार किये गये हैं ।

शासन के निर्देशों का परीक्षण करने एवं सुझावों के संस्तुतियों से अवगत कराने हेतु लिखा है ताकि संशोधनों सहित गजट में यथाशीघ्र प्रकाशित किया जा सके ।

1- ग्रुप हाउसिंग डेवलपमेन्ट (संलग्नक-1)
2- नर्सिंग होम निर्माण (संलग्नक-2)
3- आवासीय क्षेत्र में होटल निर्माण (संलग्नक-3)
4- व्यवसायिक क्षेत्र में होटल निर्माण (संलग्नक-4)
5- फार्म हाउसेज निर्माण (संलग्नक-5)

उपरोक्त विषयों पर जो सुझाव दिये हैं वह निम्न को भाँति हैं:-

1- ग्रुप हाउसिंग डेवलपमेन्ट :-

ग्रुप हाउसिंग डेवलपमेन्ट हेतु न्यूनतम प्लाट का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर तक रखने का सुझाव दिया जाता है । जैसा कि कानपुर महायोजना में दिया गया है ।

2- नर्सिंग होम निर्माण :-

रहायशी क्षेत्रों में नर्सिंग होम के निर्माण हेतु महायोजना के अन्तर्गत प्रस्तावित सेट बैक (रहायशी क्षेत्र हेतु) के प्राविधान का सुझाव दिया जाता है । ताकि बिल्डिंग लाइन का अनुरक्षण किया जा सके । जिन महायोजनाओं में सेट बैक का उल्लेख नहीं है, वहाँ उत्तर प्रदेश, अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट ऐक्ट 1973 अथवा उत्तर प्रदेश रेगुलेशन आफ बिल्डिंग ऐक्ट 1958 के अंतर्गत निर्देश 1960 में उल्लिखित सेट बैक का प्राविधान का सुझाव दिया जाता है ।

3- आवासीय क्षेत्र में होटल निर्माण :-

आवासीय क्षेत्र में छोटे होटलके निर्माण के सन्दर्भ में यह सुझाव दिया जाता है कि जिन महायोजनाओं में सेट बैक का उल्लेख नहीं है उनके लिये उत्तर प्रदेश, अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट ऐक्ट 1958 के अन्तर्गत निर्देश 1960 में उल्लिखित सेट बैक का प्राविधान उचित है ।

कृ0प0उ0———

4– व्यवसायिक क्षेत्र में होटल का निर्माण :–

व्यवसायिक क्षेत्र में होटल के निर्माण के सन्दर्भ में यह सुझाव दिया जाता है कि व्यवसायिक क्षेत्रों में होटल बनाने हेतु महायोजना के अनुसार प्रस्तावित अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल एवं एफ०ए०आर० लागू होना चाहिए ।

5– फार्म हाउसेज :–

निर्देश उचित प्रतीत होते हैं अन्य कोई सुझाव नहीं ।

अतः उक्त सुझावों को प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

सेवा में,

समस्त विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष,
उ0प्र0आई0टी0,
उत्तर प्रदेश ।

दिनांक: मार्च 19, 1983

विषय:- उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 के कुशल कार्यान्वयन के लिये निर्देश ।

महोदय,

मुझे आपको यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि उत्तरप्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा 41 के अधीन अधिनियम के कुशल कार्यान्वयन हेतु सामांकित विषयों पर निदेश तैयार कर लिये गये है।

1- गुण हाउसिंग डेवलपमेन्ट
2- नर्सिंग होम निर्माण
3- आवासीय क्षेत्र में सार्वजनिक व अर्धसार्वजनिक कार्यालय
4- व्यवसायिक/आवासीय क्षेत्रों में होटल निर्माण
5- फार्म हाउसेज

यह अनुरोध है कि आप इन निदेशों का सम्यक परीक्षण कराने तथा शासन को अपने सुझावों व संस्तुतियों से 15-4-1983 तक अवगत कराने की कृपा करें, ताकि इन निर्देशों को आवश्यक संशोधनों सहित गजट में यथाशीघ्र प्रकाशित कराया जा सके ।

संलग्नक:- उपरोक्तानुसार

भवदीय

ह0= आनन्द स्वरूप वर्मा
संयुक्त सचिव

GUIDE LINES FOR GROUP HOUSING DEVELOPMENT

Group Housing shall be residential development in which the land is jointly owned and/or services or structure are shared and planned, developed and executed by the agency.

The quide lines shall apply for 2 and more room dwelling units with minimum plinth area 31Sq.M. but shall not exceed 180 Sq.M.

1:1. Group Housing development normally and preferably shall not be customary sub-division of land into street and plots. The layout plan shall be governed by good design standard suiting the site and scocio economic requirment to be decided by the Authority.

1:2. ACCESS TO DWELLING:6

Minimum width of pathways/accessways to dwelling with dwelling on one side of the accessway and the upon park on the other side shall be 4.5M. and no dwelling shall be more than 50M from any service road of 9M. in case of dwelling both sides the width of accessways shall be 6M. wide and no dwel facing this accessways shall be 6 M wide and na farther than 80 r meter, the width of the accessway with the dwellings on both sides shall be increased to 7.5 subject to a maximum distance of 150m. for any dwelling facing on the accessways from a service road of 9M.

Plinth area- the built up covered area measured at the floor level of the besement or of any storey as defined in the I.S.I Code No.3861-1966.

1:3 SIZE OF THE PLOT:

The minimum size of the site for such type of development shall be 5,000 Sq.M in the newly developing areas However this limit can be reduced to 3,000Sq.M. in builtup area.

Contd.....

1:4 COVERAGE AND F.A.R.

The maximum ground floor coverage and F.A.R. for various densities shall be as given in table below with following rules:-

S.No.	Gross Residential Density P.P.H.	Maximum G.F. Coverage in%	F.A.R.
1.	125	25	0.75
2.	250	30	1.25
3.	375	33	1.50
4.	500	35	1.75
5.	625	35	1.75

XX

(a) Floor area is calculated as area on all floors unless specifically excluded.

(b) The coverage shall be calculated on the basis of the whole area reserved for group hbusing after deducting:-

i)The area of any highway/any road upto s5M. and major residential 18M. wide road arcund in group housing area Residential street, loop street, cul-de-sac service lanes and footpaths shall not be deducted.

ii) The area of schools(excluding sites for nursery Schools) and other community facilities within the group housing area, and

iii) The open spaces except play ground and not lots of local nature.

(c) Any further provisions of Master plans and zonal development plans,

Relaxation in the proposed denisities in the Master Plan shall be given for group housing development upto an extent of 2 % e.g. If the proposed density of an area in Master Plan is 500P for plotted development then for group housing development it sh shall be 600 P.P.H.

1.5 HEIGHT AND NUMBER OF FLOOR

The maximum height permissible in group housing shall not be more than 30M. including the lift rooms, water tanks, parapet etc. while the maximum number of storeys permissible shall be 8 only.

Contd.....

1.6 SET BACKS

For admittance of light, buildings upto 10M of height shall have a minimum open space 3. in addition to the minimum open space required for the height of 10m.i.e. 3 m. there shall be an increase in the mimimum open space at the rate of 1m. per every 3 mts. and fraction there of for height above 10 M. for height of buildin s above 25m. upto 30mts. thre shall be a minimum open space of 10m.

1.7 PROVISION OF LIFTS:

Provisions of lifts shall be made for buildings more than 1! height in accordance with part VIII Buildings services sect: Installation of liifts and escalators of the National buildi: Code of India--1970.

1--8. VENTILATION SHAFT:

For ventilating the spaces for water closets and both rooms, if not opening on the front side, rear and interior open spaces or through an open verandah not more than 3.0.m wide with height of parapet not more than 1.2m. shall open on the ventilation shaft the size of which shall not be less than as gemen in Table below:-

S.No.	Number of storeys:	Area of Ventilation shaft in Sq.M.	Minimum widhth it metres.
1.	1,2	1.2	0.9
2.	1 to 4	2.8	1.2
3.	1 to 6	4.0	1.5
4.	1 to 8	5.4	1.8
5.	1 to 10	8.0	2.4

1.9 DISTANCE BETWEEN TWO BLOCKS

The distance of shorter block from the taller block shall at no place be less than 50% of the height of the taller block. For admittance of light and proper ventilation.

1.10 PARKING:

For multi-family residential building, at the rate of one parking space for every tenament exceeding 100Sqm. plinth area shall be provided for parking motor vehicles.

Contd.....

1.11 PUNCTURING ON THE MAIN ROADS.

There shall not be more than two punctures in a group housing site from the main road, the minimum distance between those two shall not be less than 50 metres.

1.12. PROVISION OF FACILITIES

Educational:- If the proposed population to be accommodated in a group housing areas is upto 1,000 persons, provision of one Nursery School(0.1)hectare) shall be made. If the population of the group housing area works out to be 4,000 persons, provision of one primary school (0.6 hectares) shall be kept.

Shops:- Provision of 4 shops per 1,000 population shall be mad

OPEN SPACES: Open spaces in the scheme shall be so planned and located so that tot lots/play areas are conveniently and safely approachable to the inhabitants of all the blocks.

1.13. FIRE SAFETY REQUIREMENTS:!

Buildings shall be planned, designed and constructed to ensure fire safty as per part IV Fire protection of Nationsl Building Code of India and the scheme shall also be cleared by the Local Fire Bridgade Authority.

ANNEXURE-2

GUIDE LINES FOR NURSING HOMES.

Definition:- Nursing Homes are commercial Establishments for carrying out general as well as specialised medical services including consiuting chambers (for a clinic or poly- clinic) dispensing unit, labouratiories and establishments for other medical specialisations including beds for indoor patients.

Permissible Location.

Nursing Homes may be permitted in commercual areas Central Business District, District Centre and Local shopping-Centre) or Residential Areas, as specified in the Master Plan applicable in the area or at specific locations indicated in the Zonal Development Plan.

A. Following regulation should be followed where a Nursing Home is permitted in the Commercial Residential area of the Master plan and at specific locations indicated in the Zonal Development Plan.

1. Where according to zoning regulations valied fora particular Master Plan, a nursing home is permitted within a residential, Zone, prior approval of the development Authority/Controlling Authority will have to be taken for the specific site for the construction of the proposed nursing home.

This approval will be given after abtaining a no objections certificate from the Chief Twon & Country Planner.

2. While approving a particular site in a residential area where a nursing home in permitted under the zoning regulations contained in the Master Plan the Development Authority/Controlling Authority shall ensure that proposed site does not fall within a row of residential plots.

3. The plot size shall be minimum 500sq.Mt. with a minimum frontage of 15Mt. on a road having a with not less than 18Mt. However in a residential area Nursing Home may be permitted on a road having minimum width of 12Mt.

4. The maximum permissible coverage shall be 40%.

5. The Maximum permissible FAR shall be 120.

6. The Nursing Home shall be a detached structure having the following set backs:

Contd.....

Size of plots	Minimum set backs (In Mt.)			
	Front	Side	Side	Rear
500-750	4.5	1.5	3.0	3.0
751-1000	6.0	3.0	3.0	4.5
above 1000	9.0	3.0	3.0	6.0

7. In case of Nursing Homes more than 300 Sq.Mt. of carpet area for the in-door-patient ward or 30 beds, prior permission has to be taken from Development Authority /Controlling Authroity However, a nursing home having more than 10 beds or 100Sq.Mt. of carpet area, will have to obtain prior approval of the Development Authrotiy and Controlling Authority and Nursing Home having more than 20 beds or 200sq.Mt. of carpet area will not be permitted in a residential area.

8. One open air car;parking space will have to be provided against each bed within the plot.

9. For a building with a total height of 12 mt. the minimum from open space shall be 4.5mt. and for every one Mtr. additional front open space, the height of 3 mts. shall be permitted.

10. Basement/Sent Basement may be permitted within the building line and to be used for storage parking etc. 50% of the basement floor area shall be counted in the F.A.R. calculation.

B. Nursing Homes may be permitted by development Authority/ Controlling Authority after obtaining no objection from Chief Twon & Country Planner, in existing built up areas and they will be governed by the following regulations.

2. Prior approval of the site will have to be obtained from the Controlling Authority/Development Authroity. The Development Authority/Controlling Authority shall ensure that proposed site does not fall within a row of residential plots.

2. The minimum width of road serving such sites will in not casebe less than 12mts.

3. A nursing home having more than 10beds or 100 sq.Mts. of area for indoor patient ward shall not be permitted .

P.T.O

4. Other regulatory provisions mentioned above will apply ~~x~~for the nursing home in the built up area also.

5. While granting permission for the nursing home, it should be confirmed that no nursing home( ) ~~xxxx

आवासीय क्षेत्रों में छोटे होटल के निर्माण के सम्बन्ध में मार्ग दर्शन सिद्धान्त

विभाग द्वारा बनाई गई विभिन्न महायोजनाओं में से कतिपय महायोजनाओं में आवासीय क्षेत्रों में होटल बनाने की अनुमति दिये जाने का प्राविधान नहीं है परन्तु अन्य में ऐसा प्राविधान है । ऐसी स्थिति में महायोजना के प्राविधानों में एकरूपता लाने के आशय से तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा इस विभाग का ध्यान इस ओर आकर्षित किये जाने के कारण, उन सभी क्षेत्रों में जिनकी महायोजनाएँ शासन द्वारा स्वीकृत हैं, आवासीय क्षेत्रों में होटल बनाने की अनुमति दिये जाने के सम्बन्ध में निम्न मार्ग दर्शन सिद्धान्त समिति के विचार हेतु प्रस्तुत है ।

1- 1= स्थल

आवासीय क्षेत्रों में होटल निम्न स्थानों पर बनाये जाने की अनुमति दी जा सकती है ।

अ- सेक्टर/जोनल प्लान में यदि कोई स्थान इस उपयोग हेतु निर्धारित हो ।

आ- लोकल शापिंग सेन्टर में भी छोटे होटल के निर्माण को स्वीकृति दी जा सकती है ।

इ- उन आवासीय भूखण्डों में जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से अधिक हो तथा भूखण्ड को एप्रोच न्यूनतम 18 मी० की सड़क से मिल रही हो ।

1- 2- आच्छादित क्षेत्रफल तथा एफ०ए०आर०

अ तथा आ हेतु आच्छादित क्षेत्रफल तथा एफ०ए०आर० का वह प्राविधान जो महायोजना/सेक्टर प्लान/जोनल प्लान में ऐसे क्षेत्रों हेतु प्रस्तावित है जहाँ होटल बनाने की अनुमति दी जा सकती है, लागू होगा । यदि ऐसा नहीं है तो आवासीय क्षेत्रों में होटल के लिये भूमि तल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल 40 प्रतिशत तथा एफ०ए०आर० 120% होगा ।

1- 3= ऊँचाई एवं मंजिले

भवन की भूमि तल सहित तीन मंजिलों की स्वीकृति दी जा सकती है जिसकी अधिकतम ऊँचाई ओवर टैक्स टैरामिट को सम्मिलित करते हुए 12 मीटर से अधिक नहीं होगी ।

कृ०प०३०———

1- 4= बेसमेन्ट में निर्माण

बेसमेन्ट में अधिकतम भूमि तल पर आच्छादित क्षेत्रफल का एक चौथाई निर्माण को स्वीकृति दी जा सकता है परन्तु प्रतिबन्ध यह है कि निर्माण सेटबैक्स के नीचे की भूमि तथा बाउन्ड्री वाल से तीन मीटर की भूमि के अन्तर्गत नहीं होगा ।

1- 5= पार्किंग व्यवस्था

छः प्लॉट साइज पर एक कार पार्किंग की व्यवस्था के हिसाब से प्रावधान करना अनिवार्य होगा साथ ही साथ स्कूटर तथा साइकिल पार्किंग की व्यवस्था अलग से करनी अनिवार्य होगी ।

1- 6= सेट बैक

सामान्यतः महायोजना के प्रावधान लागू होंगे । जिन महायोजनाओं में सेट बैक्स का उल्लेख नहीं है उनके लिये आर० बी० ओ० के अनुलग्नित सेट बैक्स का प्रावधान किया जायेगा । पीछे के सेट बैक में यदि भूमि तल पर सर्वेन्ट क्वार्टर का निर्माण होगा तो उसको गणना अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल तथा एफ०एस०आर० में की जायेगी ।

व्यवसायिक क्षेत्रों में होटल के निर्माण के सम्बन्ध में मार्ग छाजन सिद्धान्त

अधिकतम महायोजनाओं में वाणिज्य क्षेत्रों में होटल बनाने का प्राविधान है परन्तु कुछ में ऐसा प्राविधान हो है । व्यवसायिक क्षेत्रों में होटल बनाये जाने की अनुमति दिया जाना सर्वथा उचित है परन्तु जहाँ महायोजना में ऐसा प्राविधान हो है ऐसे निर्माण की स्वीकृति दिये जाने में विकास प्राधिकरणों के समक्ष व्यवधान उत्पन्न होता है । अतः संबंधित विषय पर निम्न मार्ग छाजन सिद्धान्त लागू किये जाने का प्राविधान है ।

1- 1= स्थान

जिन महायोजनाओं में होटल बनाये जाने का प्राविधान है उनमें महायोजना प्राविधानों के अनुसार अनुमति दी जायेगी जिन महायोजनाओं में ऐसा प्राविधान नहीं है उनमें वाणिज्य क्षेत्रों के उन भूखण्डों पर जिसका न्यूनतम आकार 1000 वर्ग मीटर से अधिक है तथा भूखण्ड की एप्रोच न्यूनतम 18 मी० के मार्ग से मिल रही हो, पर होटल की अनुमति प्रदान की जायेगी ।

1- 2= आच्छादित क्षेत्रफल तथा एफ०ए०आर०

जिन स्थलों पर होटल का निर्माण महायोजना के अनुसार अनुमेय है उन पर महायोजना के प्राविधानों के आधार पर आच्छादित क्षेत्रफल तथा एफ०ए०आर० मान्य होगा । शेष मामलों में होटल के लिये भूमि तल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल 30 प्रतिशत तथा एफ०ए०आर० 175 होगा ।

1- 3= ऊँचाई एवं मंजिलें

भवन में भूमि तल सहित 8 मंजिलों को स्वीकृति दी जा सकती है जिसकी अधिकतम ऊँचाई गुम्बटा, वाटर टैक्स पैराफिट दिवारों को सम्मिलित करते हुए 30 मीटर से अधिक नहीं होगा ।

1- 4= सेट बैक्स

भवन में प्रकाश एवं वायु का समुचित व्यवस्था को दृष्टिगत रखते हुए 10 मीटर की ऊँचाई के भवनों के लिये चारों ओर 3 मीटर खुले क्षेत्र का प्राविधान अनिवार्य होगा । उन भवनों में जिनकी ऊँचाई 10 मीटर से अधिक होगी परन्तु

पृ०प०३०

25 मीटर से कम होगा, प्रत्येक 3 मीटर अथवा उसके अंश पर । मीटर की दर से अतिरिक्त खुले क्षेत्र का प्रावधान अनिवार्य है । 25 मीटर से ऊँची परन्तु 30 मीटर तक की ऊँचाई की इमारतों हेतु न्यूनतम चारों ओर खुला क्षेत्र 10 मीटर होगा ।

I- 5= बेसमेन्ट में निर्माण

बेसमेन्ट में अधिकतम भूमि तल पर आच्छादित क्षेत्रफल का एक तिहाई भाग के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की जा सकती है परन्तु प्रतिबन्ध यह होगा कि निर्माण सेट बैक्स वाले क्षेत्र में नहीं होगा तथा आस पास के भवनों से कम से कम तीन मीटर की दूरी पर होगा ।

I- 6= पार्किंग व्यवस्था

100 वर्ग मीटर कारपेट क्षेत्रफल अथवा उसमें । अंश पर एक कार की पार्किंग हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 20 वर्ग मीटर की दर से कार पार्किंग क्षेत्रफल के अतिरिक्त होगा ।

स्कूटर/मोटर साईकिल तथा साइकिलों की पार्किंग हेतु अलग से प्रावधान अनिवार्य होगा । इसके लिये 100 प्रतिशत अतिरिक्त पार्किंग की व्यवस्था करना होगा, इसमें से 60 प्रतिशत केवल साइकिलों हेतु होगा ।

I- 7= लिफ्टस का प्रावधान

10 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों में भारतीय मानक संस्थान के आधार पर लिफ्टस का प्रावधान करना होगा।

I- 8= अग्नि शमन सुविधाओं का प्रावधान

भवनों में राष्ट्रीय बिल्डिंगकोड के आधार पर अग्नि शमन सुविधाओं का प्रावधान करना भी अनिवार्य होगा।

GUIDLINES FOR FARM HOUSES AND ANCILLIARY BUILDINGS IN AGRICULTUPE USE ZONE

Construction of Farm Houses shall be permitted over the land intended to be developed for agriculture or Horticulture, as diffevent from pigger poultry, Dairy and live stock breeding etc., in the Architecture use Zone or any other Zone out side the urbanization lane in the master plan under which Agriculture or Horticulture is permitted, subject to the following conditions:-

1.1 The area of land on which construction of Farm House can be permitted shall not be in any case less than 5000 Sq. meters.

1.2 The maximum plinth area of all the dwelling units which can be permitted on any land shall not in any case be more than 200 Sq. mt. and the number of dwelling units which can be permitted shall not be more than six.

Provided that the specific case in this respect can be considered by the state Government on the advice of the Aughority and grant relaxation on the advice of Chief Town & Country planner considering the requirements, needs and desirability of such a relaxation.

1.3 The following relationsship between the total construction to be permitted, including the dwelling unit, garage for Tractor etc. and stores for seed for produce, with the area of the land shall be maintained.

Area of Land	Maximum permissible Plinth area of the dwelling units.	No. of dwelling units.	Maximum Plinth Garage	Permissible area of store
4000 Sq.mt. to 7500 Sq.mt.	75. meter	2	-	10 Sq. mt.
7500 Sq.mt. to 15000 Sq.mt.	75 Sq.Mt.Plus 8 Sq.meters for every 1000 Sqm. of additional area of land above 7500 Sq.mt. to a maximum of 125 Sq.m. of plinth area in total	4	15 Sq.Mt.	20 Sq.Mt.
15000 Sq.mt. to 25000 Sq.mt.	125 Sqmt.plus 6 Sq.m for every 1000 sq.mt.of additional land above 15000 Sq.nt.to a maximum of 125 sq .nt.of plinth area in total	5	15	30 Sq.Mt.

contd....

25000Sq.M and above	175 Sq.Mt. plus 4 Sq.M. for every 1000 Sq.Mt. of additional land above 25000 Sq.Mt. to a maximum of 200 Sq.Mt. of plinth area.	6.To be decided by the Authority.

Note: The number dwelling uni s have been prescribed to of the construction of small dwelling units for the labiour of the standards fixed for E.W.S.. But none of dwelling units will have a plinth area of more than 70 Sq. in any case subject to the total plinth area prescribed in above table.

1.4 The area effected by the road proposal of Master Plan or Zonal Development Plan or any other scheme properly framed by the authority shall not be counted towards the area of the land.

1.5 The farm house shall be in all cases a single storeyed structure of permanent or temporary construction with a maximum height of 5 mt. measured from the ground level. In case of gabled roof the covrage height shall be 6 mts. which the maximum be 7.5 m. and minimum 4.5 meters.

1.6 The constructions as contained in the byelawas in force for parts of the building shall apply to such construction.

1.7 The design of such construction shall preferable be in consonance with the surroundings of that area.

2.1 Minimum setbacks for such construction shall be 15 meters from any boundry of the line of property(excluding the land effected by road widening etc. as contained in 1.4.

2.2 Where such property abouts an existing road or a road proposed to be widened to 18 meters of more, the maximum setback from the centreline of such road shall be 30 meters.

2.3 Where such property abouts an existing road or road proper to be widened to 30 meters or more, the minimum setback from the centreline of such road shall be 60 meters.

2.4 Where whole of such property falls within a stip of 400 meters of the National Highway no construction shall be permitted But in case only a part of the property is effected, the construction shall be carried on land not falling within the 400 meter strip along the National Highway.

contd.....

3.1 At least 25% of the area of the Farm land shall be maintained under perenuial foliage, preferably along the boundry lines of the property, to qualify for any construction of the land.

4.1 Approach road serving a single farm should have a minimum right of a way of 7.5 meters of which at least 3.6 meters short be water bound maccadam sufface; But in case the approach road serving more than one farms the minimum right of way should be 18 meters with at least 6 meters as W.B.M. sufface.

4.2 Within the farm there should be minimum 3 meters with to serve the farm houses, and ructions.

5.1 Good potable water supply should be made available for human consumption to the residents of the dwelling units on the land.

6.1 Septic Tank should be provided for disposal of human and animal maste with necessary dispersion trenches.

6.2 The dispersion trenches of the septic tank should be 15 meters away from open well to prevent surface pollution.

There should be 4.5 meters from property line of the land (Refer 1.4)

****

यू0पी0 अरबन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेन्ट एक्ट के अधीन समस्त पुरानी योजनाओं में एवार्ड घोषित होनें के स्तर तक की कार्यवाही 31, दिसम्बर 1982 तक पूरी की जानी थी । कुछ भूमि ऐसी रह गई, जिसका एवार्ड घोषित न हो सका और वह अर्जन से स्वत: मुक्त हो गई प्लान्ड डेवलपमेन्ट के अधीन यह आवश्यक है कि ऐसी भूमि को पुन: अर्जित किया जाय । रवीन्द्र गार्डन कालोनी हेतु कुछ भूमि शासन नें अपनी अधिसूचना सं0-1365/37-2-7एल. ए/71 दिनांक: 21/3/74 द्वारा योजना से मुक्त ~~कर~~ कर दी थी, परन्तु इस कालोनी में अभी तक न तो कोई मकान बने हैं और न ही कोई विकास कार्य हुआ है । प्लान्ड डेवलपमेन्ट कोध्यान में रखते हुये यह आवश्यक है कि बीच-बीच में छूटे हुये नम्बर व अविकसित क्षेत्र पुन: अर्जित कर लिये जायं , जिसका कुल क्षेत्र 20.25एकड़ भूमि अर्जन हेतु प्रस्तावित है । तथा लखनऊ विकास प्राधिकरण की स्वीकृति के प्रत्याशा में शासन से विज्ञप्तियां जारी करानें हेतु प्रस्ताव जिलाधिकारी को विभागीय पत्र दिनांक: 5/12/84 द्वारा प्रेषित किया जा चुका है । अत: उपरोक्त परिस्थितियों में निम्न बिन्दुओं पर विचारार्थ एंव स्वीकृतार्थ लखनऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत है ।

(1) भूमि अर्जन अधिनियम की धारा-17(1) , 17(1-ए) के प्राविधानों सहित धारा 4 व 6 के अन्तर्गत 20.25 एकड़ भूमि अर्जित करनें की अनुमति ।

(2) योजना का नाम अलीगंज सड़क एंव नगर प्रसार योजना भाग-2 रखनें की अनुमति ।

विषाय सँख्या: 20

विषाय: विकास प्राधिकरण में अनुसचिव के पदों पर प्रधान लिपिकों (अनुभाग अधिकारियों) एवँ वैयक्तिक सहायकों (निजी सचिवों) को वरिष्ठता के आधार पर प्रोन्नति देने के सम्बन्ध में ।

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

लखनऊ विकास प्राधिकरण में अनुसचिव के 5 पद पहले से ही विकास प्राधिकरण व्दारा सृजित हैं जिनपर प्रोन्नति व्दारा नियुक्ति की जानी है । विकास प्राधिकरण में केन्द्रियत सेवा के कार्यालय अधीक्षक पद पर श्री रियाज़ुल हक़ सिद्दीक़ी पहले से कार्यरत हैं और उन्होने अपनी सेवायें प्राधिकरण में सँविलित करके अनुसचिव के पद पर प्रोन्नति हेतु अपना प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है जिसपर शासन व्दारा " नो-आब्जेक्शन "प्राप्त होने पर ही विचार किया जा सकता है । इसके अतिरिक्त श्री देवी बक्श सिँह, वैयक्तिक सहायक-सचिव जो अपने पद के कार्य के साथ ही साथ सँसदीय कार्य भी सन् 1975 से ही भालीभाति देख रहे हैं, ने अनुसचिव के पद पर प्रोन्नति हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है । विकास प्राधिकरण में अनुभागीय प्रधान लिपिक का वेतनमान रु0 420-735, अधीक्षक कार्यालय का वेतनमान रु0 530-940 तथा वैयक्तिक सहायक का वेतनमान रु0 530-940 तथा अनुसचिव का वेतनमान उत्तर प्रदेश शासन व्दारा जारी किये गये अध्यादेश में रु0 770- से 1600/- रखा गया है ।

उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना सँख्या-808-1(11)-5-1-डी0ए0/82 दिनाँक 10-10-1984 व्दारा अनुसचिवीय पदों को दो भागों में विभाजित किया गया है जिसमें प्रथम भाग लिपिकीय श्रेणी तथा व्दितीय भाग में निजी सचिव एवँ वैयक्तिक सहायकों को रखा गया है ।

अत: अनुशँसा की जाती है कि उपरोक्त अधिसूचना के आधार पर अनुसचिव के पदों पर प्रधान लिपिकों एवँ वैयक्तिक-सहायकों में से वरिष्ठता के आधार पर प्रोन्नति देने हेतु अनुमति प्रदान की जाय ।

लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनॉक

29 मार्च, 1985 का कार्यवृत्त ।

उपस्थित:

1-	श्री राम कृष्ण	आयुक्त, लखानऊ मण्डल एवॅ अध्यक्ष लखानऊ विकास प्राधिकरण, लखानऊ ।
2-	श्री बाबू राम	उपाध्यक्ष, लखानऊ विकास प्राधिकरण,
3-	श्रीमती मॅजुलिका गौतम	विशेष सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, आवास एवॅ नगर विकास लखानऊ ।
4-	श्री आर०एन०त्रिवेदी	जिलाधिकारी, लखानऊ ।
5-	श्री डी०पी०सिॅघाल	अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता, उत्तर प्रदेश जल निगम, लखानऊ ।
6-	डा० वी०एन०खान्ना	सदस्य, विधान परिषद उत्तर प्रदेश एवॅ सदस्य, लखानऊ- विकास प्राधिकरण,
7-	श्रीमती गीता काचर	सदस्या, लखानऊ विकास प्राधिकरण ।
8-	श्री राजबीर सिॅह	सचिव, लखानऊ विकास प्राधिकरण ।

----:: 0 :: ------

विषाय सॅख्या: 1 लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 23-1-85 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण ।

निर्णय : लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 23-1-85 के कार्यवृत्त की पुष्टि निम्नाकिॅत सॅशोधानों के साथ की गयी :-

1- विकास प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 15-11-84 के विषाय सॅख्या: 15 मॅ दिनॉक 23-1-85 की बैठक मॅ हुए सॅशोधान मॅ " सड़क के दोनों और के स्थान पर सड़क के मध्य बिन्दु से दोनों ओर" कर दिया जाये ।

2- दिनॉक 23-1-85 की बैठक के अनुपूरक विषाय सॅख्या- 8 के सम्बन्धा मॅ स्पष्ट किया गया कि श्री जे०पी०दुबे को प्राधिकरण मॅ ऐडवाइज़र बनाये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव मॅ जो मासिक धानराशि सेवा-निवृत्त के समय उन्हे प्राप्त वेतन से पेन्शान घाटा कर शेष धानराशि के आधाार पर देय है । इस प्रस्ताव मॅ यह निहित था कि यह धान वेतन न होकर मानदेय है और किसी भी दशा मॅ यह धानराशि (वेतन-पॅशान) की धानराशि से अधिाक नहीं होगी ।

क्रमश:---2

प्रस्ताव के समय पेन्शन का निश्चितीकरण नहीं हुआ था जो अब हो गया है । श्री जे0पी0दुबे की सेवायें प्राधिकरण में ऐडवाइज़र के रूप में है, यह मामला पुर्ननियुक्त का बिल्कुल नहीं है ।

3- आगामी बैठक में कार्य-सूची के साथ सचिव का प्रमाण-पत्र अवश्य प्रस्तुत किया जाये ।

विषाय सँख्या: 2 — लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 15-11-84 एवँ 23-1-85 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या ।

निर्णय : — लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 15-11-84 की अनुपालन आख्या का अवलोकन किया गया तथा निम्नलिखित प्रस्तावों की आख्या निम्नवत् सँशोधित करने के निर्देश दिये गये :-

वि0स0: 48- — लखानऊ विकास प्राधिकरण की सँचालन नियमावली 1983 ग्रहण किये जाने की स्वीकृति प्रदान कर दी गई है, तद्नुसार निर्देशों का पालन किया जा रहा है ।

वि0स0:53- — प्रस्ताव के निर्णय के अनुसार किसी कार्यवाही की अपेक्षा नहीं है ।

विशोषा प्रस्ताव- — श्री एच0एन0दुबे की सेवाओं के सम्बन्धा में आगामी बैठक में विस्तृत टिप्पणी प्रस्तुत की जायेगी ।

विषाय सँख्या:3 — बीस सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत लिये गये कार्यों की प्रगति आख्या ।

निर्णय : — अवलोकन किया गया तथा प्रगति अच्छी बताई गई ।

विषाय सँख्या:4 — लखानऊ विकास प्राधिकरण के आवासीय एवँ व्यवसायिक भवनों के किराये में वृध्दि के सम्बन्धा में ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया तथा निर्देश दिया गया कि प्रस्तावित दर से किराया दिनाँक 1-4-85 से लिया जायेगा ।

विषाय सँख्या:5 — विकास प्राधिकरण के लिये तीन ट्रिपर ट्रक्त एवँ 2 ट्रैक्टरों की आपूर्ति ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषाय सँख्या: 6 — श्री अम्मार रिज़वी को अलीगँज योजना में रोड पटरी की भूमि गार्डेनलीज़ पर दिये जाने के सम्बन्धा में ।

निर्णय : — प्रस्ताव अस्वीकार किया गया ।

क्रमश:— 3

विषय संख्या:7 — इन्स्टीट्यूट आफ कास्ट ऐण्ड वर्क्स एकाउन्टेन्ट को लखनऊ में कोचिंग हेतु भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि इस सम्बन्ध में पारित शासनादेश के आधार पर भूमि दे दी जाये ।

विषय संख्या: 8 — कास्टिंग एवं इकोनामिक प्लानिंग विभाग हेतु स्टाफ के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त इस निर्देश के साथ स्वीकार किया गया कि चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों की संख्या 2 रखी जाये तथा यदि आवश्यक हो तो शासन की भी अनुमति ले ली जाये ।

विषय संख्या- 9 — विकास प्राधिकरण में अनु-सचिव के पदों पर प्रधान लिपिकों(अनुभाग अधिकारियों) एवं वैयक्तिक सहायकों(निजी सचिवों) को वरिष्ठता के आधार पर प्रोन्नति देने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया तथा निर्देश दिया गया कि यदि आवश्यक हो तो नियुक्ति के सम्बन्ध में शासन से अनुमति प्राप्त कर ली जाये ।

विषय संख्या: 10 — लखनऊ-हरदोई रोड के दाहिने ओर प्रस्तावित योजना की भूमि को आवासीय उपयोग हेतु परिवर्तन करने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 11 — लिबर्टी सिनेमा के निकट व्यवसायिक योजना हेतु भूमि अर्जन के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि योजना का कार्यान्वयन करने से पहले पुर्नवास योजना बनाई जाये तथा उसे प्राधिकरण की बैठक में रखा जाये ।

विषय संख्या:12 — तुलसी सिनेमा के पास महारानी लक्ष्मी बाई मार्ग पर व्यवसायिक योजना हेतु भूमि का अर्जन ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि विषय संख्या: 11 में लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही की जाये ।

विषय संख्या: 13 — स्टेशन रोड पर आवासीय एवं व्यवसायिक योजना हेतु भूमि का अर्जन ।

निर्णय : — विषय संख्या- 11 में लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही की जाये ।

क्रमशः--- 4

विषय संख्या: 14 — सीतापुर रोड योजना पश्चिम भाग-2 हेतु भूमि का अर्जन ।

निर्णय : — विषय संख्या- 11 में लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही की जाये ।

विषय संख्या: 15 — मोहल्ला सआदतगंज में नूरबाड़ी आवासीय योजना हेतु भूमि का अर्जन ।

निर्णय : — विषय संख्या: 11 में लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही की जाये ।

विषय संख्या: 16 — टिकैतराय तालाब सौन्दर्यीकरण एवं आवासीय योजना हेतु भूमि अर्जन के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विषय संख्या: 11 में लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही की जाये ।

विषय संख्या: 17 — मोहल्ला घासियारी मण्डी कैन्ट रोड पर आवासीय योजना हेतु भूमि का अर्जन ।

निर्णय : — निर्णय लिया गया कि विषय संख्या-11 में लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही की जाये ।

विषय संख्या: 18 — कानपुर रोड योजना भाग-4 में भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 19 — अर्जन विभाग हेतु तीन लिपिक पदों एवं चार पैरोकारों की नियुक्ति के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — इस सम्बन्ध में शासन से अनुमति प्राप्त कर ली जाये ।

विषय संख्या: 20 — गोमती नगर योजना में स्पोर्टस काम्पलेक्स की स्थापना हेतु भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 21 — श्री सैयद मोदी अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के खिलाड़ी को गोमती नगर योजना में रियायती दर पर भूखण्ड आवन्टन करने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

विषय संख्या: 22 — वित्तीय वर्ष 1985-86 का मूल बजट ।

निर्णय : — वित्तीय वर्ष 1985-86 के बजट पर संक्षिप्त रूप से विचार-विमर्श किया गया और निम्नांकित निर्णय लिये गये :-

1- उपरोक्त वित्तीय वर्ष में रु0806।.13 लाख का बजट प्रस्तुत किया गया । चूंकि माह फरवरी, 1985 तक

क्रमश:—5

कुल व्यय रू0 3073.01 लाख हुआ है अतएव यह विचार व्यक्त किया गया कि यथार्थवादी सम्भावित व्यय के आधार पर उपरोक्त वित्तीय वर्ष का बजट बना कर पुनः प्रस्तुत किया जाये ।

2- प्राधिकरण के कार्य में अवरोध न हो अतएव प्रस्तुत बजट के आधार पर अनुपातिक रूप में दो माह का आय-व्यय स्वीकृत किया गया ।

विषय संख्या:23

गोमती नगर आवास योजना में भूमि की दरों के पुनरीक्षण के सम्बन्ध में ।

निर्णय :

(1) उपाध्यक्ष ने बताया कि हरदोई रोड, कानपुर रोड योजना तथा सीतापुर रोड योजना में आवासों-भूखण्डों का पंजीकरण दिनांक 1-4-85 से खोला गया था जिसमें 175.00 रूपये एक सौ पचहत्तर रू प्रति मीटर की दर घोषित की गई थी । विचारोपरान्त उपाध्यक्ष द्वारा अनुमोदित दरों की स्वीकृति प्रदान की गई ।

(2) गोमती नगर योजना में भी भूमि की दर उपरोक्तानुसार ही रू0 175/00 प्रति वर्ग मीटर की स्वीकृति प्रदान की गई ।

अनुपूरक विषय

अनुपूरक विषय संख्या-1

दिनांक 9-3-1985 को लखनऊ विकास प्राधिकरण के माननीय सदस्यों में परिचालित प्रस्तावों की स्वीकृति के सम्बन्ध में कार्यवृत्त को अवलोकन हेतु प्रस्तुत करने के सम्बन्ध में ।

निर्णय :

अध्यक्ष महोदय द्वारा अनुमोदित कार्यवृत्त दिनांक 15-3-85 का अवलोकन किया गया । उक्त कार्यवृत्त की प्रतिलिपि इसके साथ संलग्न कर दी जाये ।

ह0/-राजवीर सिंह
(राजवीर सिंह)
सचिव

ह/- बाबू राम
(बाबू राम)
उपाध्यक्ष

अनुमोदित

ह0/- राम कृष्ण
(राम कृष्ण)
आयुक्त
लखनऊ मण्डल एवं अध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण

प्रमाणित

(राजवीर सिंह)
सचिव

एम/आर xxx

दिनॉक 9-3-1985 को लखानऊ विकास प्राधिकरण के माननीय सदस्यों में परिचालित प्रस्तावों की स्वीकृति के सम्बन्ध में कार्यवृत्त:

X=X=X=X=X=X=X=X=X

लखानऊ विकास प्राधिकरण के समस्त माननीय सदस्यों को पत्र दिनॉक मार्च 9, 1985 व्दारा विस्तृत टिप्पणियॉ प्रेजित कर निम्नांकित विषयों के सम्बन्ध में सहमति प्राप्त की गई :-

1- विधान सभा मार्ग पर स्थित वर्तिगटन होटल व इसके आस पास के क्षेत्र के सुनियोजित विकास के लिये 4.02 एकड़ भूमि अर्जन एवॅ अर्जित क्षेत्र को आवासीय व व्यवसायिक प्रयोग में लाने की स्वीकृति ।

2- गौतम बुध्द मार्ग पर श्री राम अनाथालय की भूमि का कब्जा विकास प्राधिकरण को प्राप्त होने के उपरान्त:

क- उक्त भूमि के महायोजना में वर्तमान भू-उपयोग के परिर्वतन एवॅ योजना को कार्यान्वयित करने की स्वीकृति, तथा

ख- उक्त योजना के कार्यान्वयन हेतु व्यवसायिक काम्पलेक्स का डिजाइन आदि तैयार करने हेतु कार्य प्राधिकरण व्दारा गठित आर्किटेक्ट पैनल के आर्किटेक्ट सर्वश्री आर्किटेक्ट ऐण्ड ऐसोसिएट को दिये जाने की स्वीकृति,

3- कुर्सी रोड को चौड़ा करने हेतु लगभग 9.0 एकड़ भूमि का अर्जन, उक्त क्षेत्र में हनुमान जी मन्दिर के सामने पूर्व अर्जित खाली भूमि पर सौन्दर्यीकरण एवॅ दुकानों के निर्माण के सम्बन्ध में स्वीकृति,

4- राधा ग्राम योजना में श्रीमती गीता काचर को आवन्टित भूमि पर तथा फैजाबाद रोड पर श्री दिनेश पान्डेय को गैस गोडाउन स्थापित करने के सम्बन्ध में अनुमति ।

उपरोक्त क्रमसंख्या- 4 के सम्बन्ध में मुख्य ग्राम एवॅ नगर नियोजक, उत्तर प्रदेश, श्री एन0एस0चौधरी व्दारा यह मत अर्कित किया गया कि गैस सिलेन्डर को स्टोर करने की अनुमति दी जायेगी परन्तु उन्हे भरने की अनुमति नहीं दी जायेगी ।

ह0/-
(बाबू राम)
उपाध्यक्ष
15 मार्च, 1985

अ नु मो दि त

ह0/- राम कृष्ण
आयुक्त, लखानऊ मण्डल एवॅ अध्यक्ष
लखानऊ विकास प्राधिकरण, लखानऊ ।

प्रमाणित

(राजवीर सिंह)
सचिव