

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक ३-३-१९७६ अपरान्ह ३-३० बजे, जो प्राधिकरण के कार्यालय ६, जगदीश चन्द्र लीस मार्ग पर हुई का कार्यवृत्त ।

-:0:-

हमस्थिति

- | | |
|----------------------------------|---|
| १- श्री एस०के० सरकार, | आयुक्त लखनऊ मण्डल अध्याया, लखनऊ |
| २- श्री वी०एम० चन्ना, | विकास प्राधिकरण, लखनऊ |
| ३- श्री हन्दु प्रकाश ऐरन, | संयुक्त सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, स्वायत्त |
| ४- श्री राम चन्द्र ठकूर, | श्रीमन् विभाग, लखनऊ |
| ५- श्री अविनाश चन्द्र चतुर्वेदी, | संयुक्त सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, वित्त |
| ६- श्री जगन्ती प्रसाद दुबे, | विभाग, लखनऊ, |
| ७- श्री आर०आर० शाह, | जिलाधिकारी, लखनऊ, |
| | प्रबन्ध निदेशक, उत्तर प्रदेश जल निगम, |
| | मुख्य नगर एवं ग्राम निर्माजक, उत्तर प्रदेश, |
| | लखनऊ, |
| | उपाध्याय, लखनऊ विकास प्राधिकरण, |
| | लखनऊ। |

अन्य उपस्थिति

- | | |
|------------------------|---------------------------------------|
| १- श्री आर०के० सिंह, | सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण, |
| २- श्री एस०पी० गुप्ता, | मुख्य अधिगन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण, |
| ३- श्री कै०पी० सिंह, | वरिष्ठ नगर निर्माजक, लखनऊ विकास |
| | प्राधिकरण, लखनऊ। |

मद सं० -१

विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक २२-११-७५ के कार्य-वृत्त की पुष्टि की गयी ।

मद सं०-२

गत बैठक दिनांक २२-११-७५ के कार्यवृत्त से सम्बन्धित मदों के कार्यान्वयन पर विचार करते हुए सचिव, विकास प्राधिकरण ने बताया कि मद संख्या २३, भूमि उपयोग के परिवर्तन का विषय है, जिसके सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम निर्माजक एवं प्रबन्ध निदेशक, प्रदेशीय इन्डस्ट्रीज इन्वेस्टमेंट कॉर्पोरेशन आफ इंडिया की विचार काना था। मुख्य नगर एवं ग्राम निर्माजक के पत्र संख्या ८६२२/२२-टी पी।लखनऊ भूतत्व निदेशालय।टी पी पी।७५ दिनांक १८-८-७५ में जैसा स्पष्ट किया गया है, कि लखनऊ महानगरपालिका के समुदाय, अग्रिक मार्ग पर सार्वजनिक कार्यालय के लिए ६६ एकड़ भूमि निर्धारित की गयी थी, जिसका अधिक से अधिक भाग आवासीय क्षेत्र के लिए उपयोग किया जा रहा है। उम्मीद है कि कार्यालय के लिए बन रही बहुमजिला निवृत्तों के प्रांगण की खाली भूमि को भविष्य में बहुखण्डी कार्यालय के भवन के निर्माण के लिए सुरक्षित की गयी थी, उक्त भूमि को लख टी०बी०एन्टर तथा स्टेट गेस्ट हाउस तथा आफिसर रेसिडेंस को दे दी गयी है। जिसमें क्रमशः ८-७५ एकड़ तथा ३-८३ एकड़

क्रमशः

पूजा है। अतः इस क्षेत्र में कार्यालयों के लिये खाली भूमि प्रायः समाप्त हो गयी है। किन्तु इस क्षेत्र में क्या हुआ क्षेत्र, जो अशोक मार्ग पर नेशनल बौटैनिकल गार्डन के सामने तथा उसके पीछे वै-गौड के दोनों तरफ का भाग, लखनऊ महाशरीरना में आवासीय क्षेत्र है, उस क्षेत्र में कई सरकारी कार्यालय खुल गये हैं। गरीब भवन पुराने रूप में आवासीय रहे हैं, लेकिन आदिवासी की आवश्यकता तथा ऊँचे कियारी के कारण, उनका उपयोग परिवर्तित हो रहा है। यह एक काफी शौचनीय समस्या है। निश्चय ही कार्यालयों के लिये और गजबों की आवश्यकता है, लेकिन उपलब्ध जगहें काफी कम हैं। इस प्रकार इस क्षेत्र के बड़े धारों का कार्यालय में परिवर्तित करने का प्रस्ताव है। अतः इस क्षेत्र का जो कि ५९ एकड़ है, आवासीय, से सरकारी कार्यालय के भू-उपयोग में बदल देने पर ऐसा सम्भव हो सकेगा कि यह जगह कार्यालय के क्षेत्र में आ जायेगी और जतमान आवश्यकतायें पूरी हो सकेंगी। निश्चय हुआ कि, अशोक मार्ग पर नेशनल बौटैनिकल गार्डन के सामने वाले ५९ एकड़ क्षेत्र का आवासीय से सरकारी कार्यालय के भू-उपयोग में परिवर्तन करना स्वीकृति दिया गया।

उक्त पत्र में यह भी स्पष्ट किया गया है कि जापलिंग रोड के दोनों तरफ का क्षेत्र करीब १६-६६ एकड़ भी कार्यालय में परिवर्तित कर दिया जाय तो सम्भवतः स्थिति थोड़ी बदल जाये फिर भी, यह एक अन्तिम उच्चा न हो सकेगा और जब तक सरकारी बड़े स्कूल में कार्यालय की आवश्यकता नहीं पूरी हो सकेगी, परिवर्तन करता रहना पड़ेगा, जो महाशरीरना के प्रारूप एवं उपयोग के लिये बुरा प्रभाव डालेगा, निश्चय हुआ कि, जापलिंग रोड पर 'दि प्रोवेंशियल एन्ड-स्ट्रिगल एन्ड इन्वैस्टमेंट कारपोरेशन आफ गुण्टी-लिमिटेड' द्वारा अर्पित भू-उपयोग परिवर्तन स्वीकृत किया गया।

यह संख्या ६ तथा २४ के लिये उप समिति का गठन किया गया था उक्त उप समिति के अध्यक्ष, अद्यत्त लखनऊ विकास प्राधिकरण ही हैं, जब कृपया समय दें, विचार किया जायेगा। अद्यत्त महादय ने कहा, किसी ऐसी उप-समिति का अध्यक्ष होना मेरे लिये ठीक न होगा, क्योंकि प्राधिकरण का भी अध्यक्ष हूँ। अतः अपनी अध्यक्षता में उप-समिति द्वारा पाया किये गये विषय का निर्णय फिर यहाँ करें, उचित न होगा। अतः निश्चय हुआ कि उक्त उप-समितियों की अध्यक्षता विकास प्राधिकरण को उपाध्यक्ष करेंगे तथा उप-समिति की बैठक का बुलावा, अपनी संसुति विकास प्राधिकरण के निर्णयार्थ आगामी बैठक में प्रस्तुत करेंगे।

लखनऊ विकास प्राधिकरण के संगठन, उसके ढांचे एवं अधिष्ठान तथा प्रबन्ध विषयक एडमिनिस्ट्रेटिव स्टाफ कालेज हैदराबाद के प्रतिवेदन पर विचार किया गया। अध्यक्ष, महोदय ने यह जानकारी चाही है कि अन्य प्रदेशों जैसे महाराष्ट्र, वेस्ट बंगाल, दिल्ली आदि प्राधिकरणों के प्रशासनिक ढांचे, संगठन, अधिष्ठान एवं प्रबन्ध विषयक क्या नियम एवं विनियम हैं। प्रदेश की और चार महानगरियों में भी विकास प्राधिकरण का ढांचा क्या है। उक्त संगठनों के स्टाफिंग पैटर्न तथा वित्तीय स्थिति पर विचार करने के उपरान्त ही इस विषय पर विचार किया जाना उचित होगा। अतः यह विषय प्राधिकरण की आगामी बैठक में वांछित सूचना के साथ प्रस्तुत किया जाय। यह भी देखा जाना होगा कि नगर महापालिका के विभिन्न विभाग के अधिकारियों। कामचारी जो इस कार्य को अब तक करते रहे हैं उनका प्रयोग किस प्रकार किया जायेगा।

ला-आफिसर के पद की सृजन के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष ने कहा कि, यह पद विकास प्राधिकरण के लिये आवश्यक है, क्योंकि विकास प्राधिकरण के मामले न्यायालय के विचाराधीन हैं, जिनमें कानून से कुछ लड़ने विकास प्राधिकरण के हित में हैं और कानून से ऐसे मामले हैं जिन पर व्यय करना प्राधिकरण के हित में नहीं है, जांच करना आवश्यक है। बहुत से अनुबन्ध की कार्यवाही पेंडिंग है, जिनमें यह जांच करना आवश्यक है कि उक्त अनुबन्धों की शर्त किस प्रकार की होनी चाहिए कि भविष्य में प्राधिकरण का कोई आर्थिक अहित न हो। बहुत से ऐसे मामले होते हैं जिनमें लीगल ऑपीनियन लेना आवश्यक होता है। अनेक उपविधियों का निर्माण उक्त के अन्तर्गत आवश्यक है। इनके अतिरिक्त नीलाम की शर्त इत्यादि की भी विधिक जांच आवश्यक होती है, जिसके लिये ला-आफिसर की आवश्यकता है। अध्यक्ष महोदय ने कहा कि केवल ला-आफिसर से कार्य नहीं चल पायेगा क्योंकि मुकदमों की पैरवी न्यायालय में गयी जाये वही चाहिए जिसके लिये यह अनिवार्य है कि एक पैनल आफ लॉयर्स बनाया जाय जो मुकदमों की पैरवी करें। अतः यह निर्णय हुआ कि ला-आफिसर का एक पद का सृजन किया जाय। उस पद का वेतन क्रम व सपोर्टिंग स्टाफ के विषय में दूसरे सिविल इन्सपेक्शन के स्टाफिंग पैटर्न की सलाह के बाद प्रस्ताव शीघ्र प्राधिकरण के समक्ष स्वीकृतार्थ प्रस्तुत किया जाय।

डिप्टी सिक्रेटरी, कामिश्नरियल की पोस्ट के विषय में अध्यक्ष महोदय ने जानकारी चाही कि कामिश्नरियल कार्यों के सम्पादन के लिये मौजूदा ढांचा (एक्जिस्टिंग सेट अप) क्या है? उक्त पद की क्या आवश्यकता है और डिप्टी

सिद्धेटी कामशियल क्या कार्य समाहित करेंगे एवं उक्त पद के सृजन हो जाने के बाद क्या प्राप्ति होगी और कितना व्यय होगा आदि आदि बातों की विस्तृत जानकारी दी जाय, तत्पश्चात् ही इस पर निर्णय लिया जायेगा। प्राधिकरण के अध्यक्ष को इस विषय पर उपाध्यक्ष की संस्तुति के आधारे पर शीघ्र निर्णय लेने के लिये अधिकृत किया।

पद सं०-४

लखनऊ विकास प्राधिकरण के नियोजन कार्य की सम्पन्न स्तर से चलाने के लिये प्राधिकरण द्वारा नगर निर्माजक की आख्या पर विचार किया गया। निर्णय हुआ कि इस विषय पर अध्यक्ष उपाध्यक्ष की संस्तुति पर शीघ्र निर्णय लें।

पद सं०५

अलीगंज आवास योजना में हाउसिंग एन्ड अर्बन डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन नई दिल्ली द्वारा स्वीकृत आवासीय योजना के अधीन तीन कमरे, दो कमरे तथा एक कमरे के भवनों के डिजाइन तथा भवन चित्र के सम्बन्ध में विचार किया गया। अध्यक्ष महोदय ने यह जानकारी चाही कि विचाराधीन भवन चित्रों के डिजाइन में ऐंट के अनुसार क्या क्या विचलन (डिवीरेशन) किया गया है। जिसके उक्त में वरिष्ठ नगर निर्माजक ने स्पष्ट किया कि मध्यम आय वर्ग के (तीन कमरेवाले) में हदकी नगर स्वीकृत प्लान में केवल १० फिट सामने तथा १० फिट, और पीके सैट बैंक दिया गया है जब कि नियमानुसार सामने १० फिट, और पीके १२ फिट सैटबैंक होना चाहिए। निम्न वर्ग (दो कमरे वाले) भवनों में ६०० मी० की ग्राह्य १-०३७ मीटर दिया गया है जो कि नियमानुसार १२ वर्ग फिट (१-११५ वर्ग मीटर) कम से कम चौत्रफल होना चाहिए तथा गार्डन का चौत्रफल ५ वर्ग मीटर होना चाहिए। द्वितीय फेज के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से कर्जागर्ग वर्ग वालों के लिये निर्मित एक कमरे वाले भवनों में सामने ४ फिट सैट-बैंक रखा गया है जब कि १० फिट सैट-बैंक सामने रखा जाना चाहिए था।

इस प्रकार के कुछ प्रकारान्तर है, जैसे आर्थिक दृष्टि से दुर्बल वर्गित वर्गों को एक कमरा बनाकर दिया जायेगा और एक कमरा के स्वतः निर्मित कर सकेंगे। आवासीय योजना की पूर्व स्वीकृति के अनुसार निर्माण हो जाने के कारण एवं डिवीरेशन बहुत ही कम होने के नाते प्रस्तावित डिवीरेशन की स्वीकृति प्रदान की गयी तथा निर्देश दिया गया कि भविष्य में इस प्रकार के प्रकारान्तर न किये जायें।

कमरा:

मद सं०-६

आर०टी०ओ० आफिस, लाहूर रोड पर शाप-कम-रेंजीडेन्स
 कॉम्प्लेक्स के निर्माण हेतु राष्ट्रीयकृत बैंकों से ऋण लेने तथा प्रश्नगत
 भूमि को विकास प्राधिकरण के प्लान में इस्तान्तरित करने के विषय
 में पुनः प्रस्तुत आख्या पर विचार किया गया। अध्यक्ष महाशय ने
 जानकारी चाही कि प्रश्नगत निर्माणार्थी कॉम्प्लेक्स में कितनी
 दुकानें कागालिय एवं आवास आदि होंगी, उन पर कितना खर्च आयेगा
 तथा उनका क्या किराया होगा। इसके अतिरिक्त योजनाओं में निर्मित
 दुकानों का उपयोग किस प्रकार निर्धारित करना होगा यह स्पष्ट
 होना चाहिए। क्योंकि यह आवश्यक है कि जहाँ भी दुकानें निर्मित
 की जाय वह उस क्षेत्र की जनता को सस्ते बुनियादी बस्तुएँ उपलब्ध
 करा सके जिससे बाजार अच्छा होगा तथा अपने में परिपूर्ण होगा और
 वहाँ पर जनता की सस्ते वस्तुएँ प्राप्त हो सकेंगी। इस सम्बन्ध में
 विचार विमर्श के पश्चात् निम्नलिखित निर्णय लिया गया :-

- १- श्री राम आफनेज की भूमि इस्तान्तरित करने की स्वीकृति
 पहले ले ली जाय। इस संस्था के अध्यक्ष जिलाधिकारी हैं तथा
 वे शीघ्र ही पूरी कार्यवाही सम्पन्न करा दें। तत्पश्चात् उक्त
 विषय प्राधिकरण के समक्ष पुनः रखा जाय।
- २- उपाध्यक्ष को उक्त योजना के कार्यान्वयन हेतु राष्ट्रीयकृत
 बैंकों से निर्मांशिशेषण करने के लिये अधिकृत कर दिया गया।
 और यह भी निर्णय लिया गया कि उपाध्यक्ष प्रथम राष्ट्रीयकृत
 बैंकों से कम्पिटिटिव टर्मस के विषय में निर्मांशिशेषण करके
 प्रत्येक बैंक क्या सुविधा देगी उस विषय में कम्पिटिव स्टेटमेंट
 बना लें और तब यह विषय प्राधिकरण के स्वीकृतार्थ रखें।
 प्राधिकरण विद्यार्थीपरान्त उक्त बैंक से ऋण लेने का निर्णय
 लेने जो मास्ट एडवान्टेजियस टर्मस आफर (Advantageous terms)
 कराते हैं।

मद सं०-७

तुलसीदास मार्ग कि टोपिया स्ट्रीट पर मकखान में शापिंग
 सेंटर कॉम्प्लेक्स के निर्माणार्थ राष्ट्रीयकृत बैंकों से ऋण प्राप्त
 करने हेतु पुनः प्रस्तुत आख्या पर विचार किया गया। उपाध्यक्ष
 विद्या प्राधिकरण ने कहा कि योजना यह पहले सार सहाय्यलिया,
 लखनऊ चलाई गयी थी तत्पश्चात् प्राधि रण द्वारा कार्य
 कराया जा रहा है। इसमें कई लोगों ने ६,०००/- प्रति दुकानों के
 क्रमशः

लिये जमा किया है अधिका महोदय ने जानना चाहा कि योजना में कितनी दुकानों का निर्माण प्रस्तावित है। उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण ने बताया कि प्रश्नगत योजना में १४६ दुकानें बन चुकी हैं कुल २२६ दुकानें बननी प्रस्तावित है। उक्त कामप्लेन के सामने जो मदद के किनारे स्थित है उन सबको हटाया जाना है फिर लाटरी द्वारा आवंटन किया जाएगा। दुकानों और अतिक्रमणों को हटाने और विस्थापितों को वैकल्पिक स्थान के सम्बन्ध में निम्नलिखित पत्र की सम्बन्ध सम्बन्धक प्राधिकरण द्वारा इस प्रकार से नीति हंगित की गयी :-

‘ लक्ष्मण विकास प्राधिकरण, रुड़की और सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमणों को नागरिक कानून व्यवस्था के लिये चुनौती मानता है और गंजनाबद्ध रूप से उन्हें हटाने के लिये कटिबद्ध है। जो लोग स्वयं अतिक्रमण या अनाधिकृत निर्माण हटा कर कानून की सत्ता स्वीकार कर लें उनको लिये प्राधिकरण क्षेत्र में कहीं न कहीं शीघ्रातिशीघ्र वैकल्पिक व्यवस्था का प्रयास किया जाएगा। जो प्राधिकरण के निर्देश पर स्वैच्छा से अतिक्रमण या निर्माण नहीं हटाएंगे उन्हें वैकल्पिक व्यवस्था नहीं दी जाएगी और बलपूर्वक हटा दिया जाएगा और गिरावूल चार्ज भी उनसे वसूल किये जाएंगे ।’

निर्माण हुआ कि सभी राष्ट्रीयकृत बैंकों के साथ उक्त शापिंग कामप्लेन निर्माण हेतु ऋण लेने के सम्बन्ध/उपाध्यक्ष कामप्लेटिव टर्म्स *Competitive terms* प्राप्त करें। निर्माण/ऋण लेने के उपरान्त विकास प्राधिकरण के समक्ष पूरी शक्ति की वित्तीय स्थिति, उस पर किये जाने वाले व्यय तथा उपाय सम्पत्ति आय के सम्बन्ध में विस्तृत आरेख के साथ आगापी बैठक में प्रस्तुत किया जाय। जो बैंक सबसे सवार्न्टैजियस टर्म्स ऑफर (*Advantageous terms offer*) करेगी उसी से ऋण लेने का निर्णय लेता।

मद सं०-८ अधिका की अनुमति से राज्य कार्यालयों को आवस्यीय भूखण्ड आवन्तन पद्धति पर विचार करने हेतु, विषय प्राधिकरण को समक्ष प्रस्तुत किया गया। आगापी बैठक हेतु उक्त विषय स्थगित किया गया।

मद सं०-९ शासन तथा स्वीकृत ऋणों के प्रतिदान के विषय पर विचार किया गया। उपाध्यक्ष ने कहा कि इस सम्बन्ध में विचार पूर्ण देवना पढ़गा कि १-५६ कराई की लाइविलिटी विकास प्राधिकरण किस

क्याशः

अपने काम प्राप्त हुई है? क्या, हाकी नया पदापलिका की
 य वत नियमानुसार काम किया जा सकता है अथवा नहीं? यदि
 हां तो किस प्रकार से ? हा सम्पन्न में विचार करना होगा । इसके
 अतिरिक्त हा बात की पूर्ण जानकारी प्राप्त की जाय कि उक्त
 काम केवल निर्माण कार्य पर क्या किया गया है अथवा अन्य मदों
 पर भी क्या किया गया है। यह निर्णय हुआ कि इस विषय में
 उपरोक्त एक स्वयं सम्पूर्ण आख्या प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ
 प्रस्तुत करें ।

मद सं०-१०

लखनऊ विकास प्राधिकरण का संशोधित बजट वर्ष १९७५-७६
 प्राधिकरण के विचारार्थ प्रस्तुत किया तथा निश्चय हुआ कि इस
 विषय पर और विस्तृत विचार-विमर्श की बाद ही कार्यवाही करना
 सम्भव हो सकेगा ।

ह०- एम०के० सरकार
 (एम०के० सरकार)
 आंकृत 2.7.76
 लखनऊ मण्डल, लखनऊ
 तथा
 लखनऊ विकास प्राधिकरण
 लखनऊ ।

कार्यवाही की पुष्टि की गई ।

ह०- एम०के० सरकार

3.3.1976

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक जो दिनांक 3-3-1976 को 3.30 बजे
अपरान्ह विकास कार्यालय 6, जवाहर नगर, लखनऊ में होगी, में विचारार्थ
विषयों की कार्य सूची:-

1. विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22-11-74 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण ।
2. गत बैठक की कार्यवृत्त के कार्यान्वयन प्रगति संबंधी आख्या ।
3. लखनऊ विकास प्राधिकरण के संगठन, उर्ध्व द्वाजे एवं अधिष्ठान तथा प्रबंध विभाग सहमिति-ट्रैटिव स्टाफ कालेज, हैदराबाद के प्रतिवेदन पर विचार ।
4. लखनऊ विकास प्राधिकरण के कार्यों को नियमित एवं नियोजित ढंग से चलाने के लिये प्राधिकरण के अन्तर्गत वरिष्ठ नगर नियोजक कार्यालय स्थापित करने संबंधी आख्या पर विचार ।
5. अलीगंज आवास योजना में हाउसिंग एण्ड अरबन डेवलपमेंट का परिश्रम, नई दिल्ली द्वारा स्वीकृत आवासीय योजना अधीन तीन कमरे, दो कमरे तथा एक कमरे के भवनों के डिजाईन के संबंध में ।
6. जारूटी-ओ-आफिस, लाटूश रोड पर साफ कम रोजीडेन्स का मूल्यांकन का निर्माण हेतु राष्ट्रियकृत लॉटों में कृपा लेने तथा प्रश्नगत भूमि की विकास प्राधिकरण के पदा में हस्तांतरित करने के संबंध में पुनः आख्या ।
7. तुलसी दाग मार्ग नदयार में शॉपिंग सेंटर का मूल्यांकन के निर्माणार्थ राष्ट्रियकृत लॉटों में कृपा प्राप्त करने हेतु पुनः आख्या ।
8. अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अन्य कोई विषय ।

मद संख्या -२

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक २२-११-७५
में लिये गये निर्णयों पर कार्यवाही ।

मद संख्या ३

लखनऊ विकास प्राधिकरण के संगठन उपके टांचे एवं अधिष्ठान तथा प्रबन्ध विषयक एडमिनिस्ट्रेटिव स्टाफ कालेज हैदराबाद की रिपोर्ट का विश्लेषणात्मक नोट तैयार कर लिया गया है और प्रस्तुत किया जा रहा है ।

मद संख्या ४

इन्टीग्रेटेड डेवलपमेंट प्लान भारत सरकार (मिनिस्ट्री आफ वडर्स एण्ड हाउसिंग) को भेजा जा चुका है । इस पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, भारत सरकार विचार कर रहे हैं और आशा की जाती है कि वर्ष १९७६-७७ से सहायता मिलना प्रारम्भ हो जावेगी ।

मद संख्या ५

अन-गारेन्टेड डिवैन्चर फ्लैट करने के लिए सभी ब्लॉकों के प्रतिनिधियों की एक बैठक उपाध्यक्ष महोदय ने बुलाई जिसमें इस विषय पर वातालाप किया गया । ब्लॉकों ने इस सम्बन्ध में कुछ सूचनाएँ मांगी हैं जो एकत्रित की जा रही हैं ।

मद संख्या ६

इस सम्बन्ध में उप समिति की बैठक की तिथि व समय प्राधिकरण की बैठक के समय निश्चित होना है ।

मद संख्या ७

बैठक में लिये गये निर्णय के अनुसार, आयुक्त एवं सचिव, स्वायत्त शासन, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को प्राधिकरण कार्यालय में सब-रजिस्ट्रार का एक अनुभाग खोले हेतु पत्र भेजा जा चुका है ।

मद संख्या ८-

राज्य सरकार से ₹० ५० लाख के ऋण भूमि अर्जन एवं विकास कार्य हेतु मांगने के लिए प्रार्थना पत्र भेज दिया गया है और सरकार से इस सम्बन्ध में पत्राचार किया जा रहा है ।

मद संख्या ९

निर्णयानुसार शासन से ₹५-१६३ लाख रुपये एम०आई०जी० भवनों के निर्माण हेतु प्राप्त करने के लिए प्रार्थना-पत्र भेज दिया गया है और शासन

क्रमशः

से इस सम्बन्ध में पत्र व्यवहार किया जा रहा है ।

मद संख्या १०

आर्थिक दृष्टि से कमजोर व्यक्तियों हेतु अलीगंज सड़क एवं नगर प्रसाध योजना में १००० भवनों को बनाने के लिए हुडको ने ₹० ५३ लाख के ऋण की स्वीकृति दे दी है । शासन को स्टेट गारैन्टी देने के लिए पत्र लिखा गया है ।

मद संख्या ११

निर्देशानुसार कार्यवाही की जा रही है ।

मद संख्या १२

शासन को भू उपयोग में परिवर्तन के संबंध में पत्र भेजा गया है और शासन का उत्तर आपेक्षित है ।

मद संख्या १३

दयानन्द आफ नैज तथा महिला आश्रम की भूमि के सर्वेक्षण का कार्य पूरा किया जा चुका है तथा ले आउट प्लान तैयार किये जा रहे हैं और यह कार्य नव नियुक्त वरिष्ठ नियोजक द्वारा संपादित किया जा रहा है ।

मद संख्या १४

नव नियुक्त वरिष्ठ नियोजक द्वारा योजना का ले आउट स्थान-संशोधित किया जा रहा है ।

मद संख्या १५

हजरतगंज स्थित पुराने डाकखाने में शाप कम आफिस रेजीडेन्स काम्प्लेक्स की योजना हेतु सेंट्रल बैंक आफ इंडिया द्वारा ₹० ६५।०० लाख का टर्न लोन स्वीकृति किया गया है । योजना का सूक्ष्म डिजाइन विकास प्राधिकरण के प्रस्ताव संख्या १४ दिनांक २५-७-७५ के निर्णयानुसार डा० ओ०पी० जैन हेड आफ डिपार्टमेंट (सिविल इंजीनियरिंग) हुडकी विश्व विद्यालय द्वारा तैयार किया जा रहा है । योजना का सूक्ष्म डिजाइन प्राप्त होते ही विस्तृत विवरण प्रस्तुत किया जाएगा । योजना में किनारे किनारे ५१ दुकानों का निर्माण कार्य प्रारंभ किया जा चुका है ।

मद संख्या १६

स्टेशन रोड पर क्लिवरपुर शाप कम रेजीडेन्स काम्प्लेक्स के अन्तर्गत आने वाली भूमि के अर्जन के संबंध में प्रतिवार भुगतान करने के संबंध में विकास

विकास प्राधिकरण के विशेष मूषि अध्यापित अधिकारी द्वारा खाड़ी बनाकर
वोर्ड आफ रैवन्स के स्वीकृति प्राप्त भेजे जा चुके हैं। इस योजना के विस्तृत ले
आउट प्लान्स लघिष्ठ नियोजक द्वारा बनाया जा रहा है।

मद संख्या १७

विकास प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णयानुसार वांछित पुवना के
साथ विषय पुनः विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या १८

इस संबंध में इंडियन ओवरसीज बैंक से रुपया स्वीकृति की कार्यवाही
की जा रही है।

मद संख्या १९

मकबरा अमजद अली शाह में शाप कम रेजीडेन्स काम्प्लेक्स के
निर्माण के संबंध में विधान भवन में माननीय शिक्षा मंत्री भारत सरकार
की अध्यक्षता में एक बैठक हुई थी। बैठक में लिये गये निर्णयों के अनुसार
योजना का ले आउट प्लान संशोधित किया जा रहा है तथा इस संबंध में
भारत सरकार के पुरातत्व विभाग से भी पत्र व्यवहार किया जा रहा है।

मद संख्या २०

निर्णयानुसार पांच टुकड़े क्रय की जा चुके हैं।

मद संख्या २१

कार्य शीघ्र ही सम्पन्न किया जाएगा।

मद संख्या २२

निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है।

मद संख्या २३

यह विषय मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक बैठक में प्रस्तुत करेंगे।

मद संख्या २४

इस सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण को बैठक के समय उप समिति की
बैठक की तिथि एवं समय निश्चित होना है।

मद संख्या २५

राज्य सरकार को निर्णयानुसार लिखा जा चुका है।

M. J. 23/12

सचिव,

लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।

AGENDA ITEM No: 3

Report
SYNOPSIS OF THE RECEIPT OF ADMINISTRATIVE STAFF COLLEGE OF INDIA, HYDERABAD, ON " ORGANISATION STRUCTURING AND MANAGERIAL MANPOWER PLANNING."

Following a request from the Lucknow Development Authority, The Administrative Staff College of India, Hyderabad, conducted a study of "Organisation Structuring and Manpower Planning ". The report has been submitted and is placed for perusal and approval.
METHODOLOGY.

1.0 ORGANISATION STRUCTURING.

The Report examines the 'Objectives' as enunciated in the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973, (Section 7) and by Co-relating them with the External Relations given on Page 8 it seeks to formulate some Organisation Strategies. In the next stage, it seeks to clarify the roles of the Authority against the Back-drop of statutory provisions and Standard 'Rules of Business'. Further, it proceeds to explode the objectives into related functions and sub-functions and then evolves the Corporate Organisation of the Lucknow Development Authority around the major functions. Finally, the detailed 'Organisation Structure' for each function has been evolved around sub-functions or group of sub-functions, keeping in view the volume of projected activities of the L.D.A.

1.1 Managerial Manpower Planning.

A. Managerial estimating has been based on the Corporate Organisation Chart (Chart-4) and detailed Organisation Charts (Chart 5-8).

B. Further, in order to facilitate Long Range Managerial Manpower Planning by L.D.A., some broad guidelines have also been laid down regarding:-

1. Entry points for recruitment, (Page 67)
2. Job mobility, (Page 68)
3. Promotion, (page 68) and
4. Training and Development (Page 69)

2.0 ORGANISATIONAL STRATEGIES.

It is proposed that Organisational Strategies as outlined in the Report (Page 13-19) may be approved and adopted by the LDA.

2.1 Working Culture.

The LDA is a development agency with a Quasi-Commercial Orientation. It is required to generate surpluses from the Commercial and industrial sectors in order to subsidize the Social benefit schemes. Thus, for the purpose of fund _____ raising it often interacts and transacts with Financial Institutions with are themselves run on a commercial basis. Therefore, it

Contd.

it becomes necessary to sacrifice full-orientation for achieving result orientation.

2.2 Decentralisation.

Decentralisation is of the utmost importance for speedy and efficient functioning. To achieve this, fullest participation of staff and officer, at the operational level becomes indispensable. Therefore, it is proposed to de-centralise (Page 14) the operational management as far as possible, and at the same time reserve the over all control of, 'Inputs' namely, resources and time, at the central point of each function.

2.3 Centralisation.

The report suggests (page 15) centralisation of all strategic decisions at the level of the Vice-Chairman or the Functional Heads. This is desirable in order to ensure rapid growth, quality of work and time saving decision etc.

2.4 Planning.

Planning is the pivotal point of any development organisation (Page 15) Thus, this aspect has been dealt separately in Agenda Item No. 4, wherein a proposal for establishment of a Planning Wing has been made.

2.5 Finance

Other strategies vis Finance, Services, and Regulation of Building Operations, have been described in Page 16 and should be adopted. The Report suggests that Regulation of Building Operation should form a sub-function of Planning Function. This is desirable because to achieve planned urban growth it is necessary to give the regulatory power to the agency which prepares the Master and Zonal Plans.

2.6 Staffing Policy

The Staffing policy (Page 17-18) may, as proposed, in the Report be approved. However, the alternatives suggested for the mode and manner of the recruitment may be discussed before approval

2.7 Personnel Policy.

The tenets of personnel, policy as given in the Report should be incorporated in the functioning of the I.D.A. Elimination of Dead-wood will be phased out.

3.0 RECOMMENDED ROLES

The Recommended Roles for the Authority as prescribed in the Report (Page 19-28) may be approved.

4.0 CORPORATE ORGANIZATION STRUCTURE

The Corporate Organisation Structures as given in the Report (Page 26-28) may be approved.

4.1 4.1 Functions and Sub-Functions.

The grouping and sub-grouping of functions and sub-functions in the Charts 1, 2 and 3 have been framed in accordance with the

Contd.

Organization Strategies. Chart 1 deals with Planning and Implementation. Chart 2 covers Administration and Services and Chart 3 elucidates Special Services. These may be perused and approved.

4.2 Organization Structure.

The Report has developed the Organization Structure around the functions identified in Chart 1 (Page 27) and Chart 2 (Page 28). The Planning Function will be headed by a Chief Planner (A in Chart 1). The Engineering Function (B in Chart 1) will be headed by a Chief Engineer. The Finance and Accounts Function (E in Chart 2) will be headed by the Chief Accounts Officer except internal auditing which will be done by an internal Audit Officer. The Secretary will head all the functions outlined in Chart 2 as well as the Implementation (Commercial) and Property Management function as depicted in Chart 1 C, In addition to this, the Secretary will act as a "filteration point " for the Vice-Chairman in matters relating to establishment, commercial management and financial approval of the schemes.

4.3 Organization Charts.

The Organisation set up as given in Chart 4 may be perused and approved.

4.4 Roles of Functional Heads

The recommended roles for the Chief Planner, The Chief Engineer, the Chief Accounts Officer, the Secretary, the Economic Planner, and the Management Control and Information Officer be approved.

5.0 DETAILED ORGANIZATION STRUCTURE

The Detailed Organization structure given from Page 38-54 covers the entire ambit of the Planning, Engineering, Finance and Accounts, Administration and Commercial activities and Functions of the Authority. These may kindly be perused and approved. Chart 5 (page 39) illustrates Planning Organisation Structure, Chart 6 depicts the Engineering Organization Structure, Chart 7 (Page 48) outlines the Finance and Accounts and Chart 8 (Page 50) illustrates the Administration and Commercial Organization Structure.

This chapter examines and analyses in detail the functions and sub-functions and the staffing pattern for the managerial level and the proposed staffing pattern. It may be perused and approved.

6.0 AUTHORITY CHARTS.

The Report has given three Authority Charts (Pages 54-64) which indicate the hierarchial levels at which decisions and necessary executive action will be taken and also specifying the nature and extent of authority to be exercised at each level. Chart 9 gives levels of day to day work decisions at Planning and Project Formulation stage as well as the execution or Engineering stage. Chart 10 deals with work Tender and Chart 11 Depicts

Contd.

decision making levels in Establishment and personnel matters.

7.0 MANAGERIAL MANPOWER PLANNING.

The Charts given on pages 65-66 illustrate the staffing pattern to be adopted for the managerial level. Management level posts have been divided into three groups,. These may kindly be perused and approved.

The Report has laid down some guidelines for Long Range Managerial Manpower Planning (Page 67-71) which may kindly be perused and approved. These are namely :-

1. Entry Points for Recruitment,
2. Job Mobility,
3. Promotion, and
4. Training & Development.

PROPOSAL FOR IMPLEMENTATION OF THE REPORT OF
THE ADMINISTRATIVE STAFF COLLEGE OF INDIA.

8.0 STAFFING PATTERN

The existing and proposed staffing pattern till the
Managerial level is given in the undermentioned Chart:

C H A R T.

Function/Departments and Designation.	EXISTING				PROPOSED			Total
	Group I 1400- 1800.	Group II 800- 1450.	Group III 550- 1200	To Group I 1800	Group I 1400- 1800	Group II 800- 1450	Group III Rs.550- Rs.1200	
<u>1. Special Services & Internal Audit.</u>								
Economic Planner		-				1		1
Management Information & Control Officer		-				1		1
Internal Audit Officer		-				1		1
Sub-Total						3		3
<u>2. Planning</u>								
Chief Planner				1				1
Architect Planner	-	-				1		1
Executive Officer (RBO)		-				1		1
Assistant Architect			-				2	2
Assistant Engineer			-				2	2
Assistant Town Planner			-				1	1
Land-scape Architect			-				1	1
Resezrch Officer (Socio-economic Survey)			-				1	1
Sub-Total				1	2	7		10
<u>3. Engineering</u>								
Chief Engineer	1		1	1				1
Executive Engineer		3	3			4		4
Assistant Engineer			8	8			11	11
Materials Officer			-				1	1
Sub-Total	1	3	8	12	1	4	12	17
<u>4. Finance & Accounts</u>								
Chief Accounts Officer	1			1	1			1
Senior Accounts Officer						1		1
Accounts Officer		-					1	1
Sub-Total	1			1	1	1	1	3
<u>5. Administration &</u>								
Commercial Secretary	1			1	1			1
Dy. Secretary		1		1		2		2
Under Secretary			1	1			2	2
Sales Officer			-				1	1
Public Relations Officer			-				1	1
Land Acquisition Officer			-				1	1
Law Officer			-				1	1
Sub-Total	1	1	1	3	1	2	6	9
Grand Total	3	4	9	16	4	12	26	42

9. FINANCIAL IMPLICATION.

The Financial Implication which emerge from the Chart on page No. 5 (of this report) are as follows:-

Name of Group	Existing	Proposed
Group I	Rs. 77,088.00	Rs. 1,25,000-00
Group II	Rs. 83,780-00	Rs. 2,51,616-00
Group III	Rs. 1,01,900-00	Rs. 3,39,000-00
	-----	-----
Total	Rs. 2,62,768-00	Rs. 7,15,616-00

Thus, it can be seen that if all the posts are filled up as per the report of the Administrative Staff College of India, an additional expenditure of Rs. 4,52,848-00 will be incurred. It is proposed that the entire Organisation Structure of the NSCI be approved by the Authority. The filling up of which will be done according to the volume of projected activity with the approval of the Chairman.

10. LEGAL IMPLICATIONS.

The Report was examined in the light of the legal aspects by Sri Umesh Chandra, Advocate, (Govt. Standing Council) and his comments are attached as Annexure 'A' From the perusal of the legal opinion it is clear that the Report Confirms to the legal Provisions of the Act. However, it ought to have mentioned that under Section 47 of the Act every Member is a public servant within the meaning of Section 21 of the Indian Penal Code.

A perusal of the Report shows that the powers and duties of the Chairman and Vice-Chairman as recommended (by the Report) may be prescribed by regulations framed under Section 56 (1) of the Act.

The powers and duties of persons other than the Chairman and the Vice-Chairman should also be prescribed by means of regulations. This may be done on the basis of the recommendations of the Report.

Regulations will also have to be made viz Section 5(3) of the Act which lays down that the Secretary and Chief Accounts Officer shall be entitled to receive from the funds of the Authority such salaries and allowances and shall be governed by such other conditions of service as may be determined by means of regulations made in that behalf. However the provisions regarding establishment and personnel should be governed not by regulations but by administrative orders.

Finally, the Report correctly mentions in the concluding paragraph that its recommendations should be implemented by making appropriate regulations in this behalf.

In the meeting of the Authority on 22.11.1975, Sri R.K. Bhargava, Special Secretary, Finance, asked the consultant Sri K. Dutta to Clarify some points raised by him. The consultant's reply is as follows :

Contd.

" 1. Effect of Mechanisation of the Organisation Plan.

Mechanisation, if any, of operating systems will not materially effect the recommended organisation for managerial staff. While achieving over-all efficiency and economy on non-managerial man-power cost, such mechanisation will, however, require recruitment of a few specialists at the managerial level to operate systems so mechanised.

The over-all effect will be reduction in the rate of overhead cost.

2. Ratio of Managerial Staff to Non-Managerial Staff.

The ratio of 1:9 includes non-managerial staff down to the levels of drivers, peons and other menial staff. The ratio of managerial staff to supporting staff will not be higher than 1:4 (1:5 for Engineering Function) and this is, in our opinion, is quite reasonable. Such ratio will not, in particular, dilute the decision making process.

3. Public Relations.

Once the roles of the various functionaries as recommended are established and recommended delegation of power achieved, it will be easier for members of public to transact with the Lucknow Development Authority. Appointment of the Public Relations Officer and establishment of an enquiry counter as recommended by us will further facilitate this process".

11. CONCLUSION.

The staffing pattern proposed by the Administrative staff college of India is related directly to the volume of activity generated by the L.D.A. As such filling up of posts mentioned in the Report would be done as and when required with the approval of the Chairman. It is proposed that on the basis of the Report the following posts may to be filled up immediately:

1. Planning Organisation Structure.
(As given in the Agenda Item No. 4).

2. LAW OFFICER: The Lucknow Development Authority has several cases pending in the Courts and involving a great deal of money. The existing structure does not provide for a Law Officer. Since it is necessary to pursue these cases vigorously, it is proposed, that a law Officer be appointed. It may not be out of place to mention here that the L.D.A. should also have a panel of Lawyers working under the Law Officer.

3. Deputy Secretary (Commercial): The L.D.A. has undertaken construction of commercial complexes, housing schemes, disposal of lands etc. , it is necessary that the post of a Deputy Secretary (Commercial) be sanctioned as proposed in the Report.

(8)

The Law Officer will be initially provided with the following non-managerial staff to assist him:-

- | | | |
|---------------------|----|---|
| 1. Stenographer | -- | 1 |
| 2. Head Clerks | -- | 2 |
| 3. Legal Assistants | -- | 2 (Minimum qualification for them will be L.L.B) |
| 4. Reader | -- | 1 |
| 5. Peons | -- | 2 |

The Non- Managerial staff further required will be sanctioned with the approval of the Chairman.

(R.R.Shah)
Vice- Chairman .

Status of Authority and its members:

I have perused pages 6 and 7 of the report under section 4(2) of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 (hereinafter referred to as the Act). The Lucknow Development Authority is a body corporate and this fact has been mentioned at page 6 of the report. Also at page 6 of the report it is mentioned that the Lucknow Development Authority has been constituted under section 3 of the Act. A development Authority can also be dissolved under Section 58 of the Act and this fact is mentioned in para (d) (1) (c) of the report at page 7.

A Chairman is appointed under section 4(3) (a) of the Act and his functions have been mentioned at page 7 of the report. Since only Vice-Chairman is to be the wholetime officer as laid down in section 4(4) of the Act, Chairman and other members of the Authority are only part-time. The Chairman and Vice Chairman both can be removed by the State Government. Thus the mention of the fact that Chairman and the Vice-Chairman can be removed by the State Government is quite in order and legal. The Vice Chairman has been assigned a key role under the Act, and, therefore, he may be considered to be the Chief Executive Officer of the Authority.

The Vice Chairman is to perform duties imposed upon him under the Act. The report ought to have also mentioned that under section 47 of the Act every member is to be a public servant within the meaning of section 21 of the Indian Penal Code.

A perusal of section 56(2) (a) (b) & (c) of the Act shows that powers and duties of the Secretary and Chief Accounts Officer as well as their salary and allowances and conditions of service have to be prescribed by means of Regulations. The powers and duties of the Chairman and Vice Chairman may be similarly prescribed by Regulations framed under section 56(1) of the Act.

Recommended roles for the Authority, the

Chairman, Vice-Chairman and Members:

The report has taken into account relevant provisions of the Act regarding the approval of plans by the Authority and the State Government, which are to be found in sections 8, 9 and 10 of the Act. Approval of the budget by the Authority is to be done under section 21 of the Act, while Regulations and

Contd.

byelaws are to be framed under sections 56 and 57 of the Act respectively.

As regards delegation of powers by the Vice Chairman, it is provided in section 51(2) of the Act but it will be subject to conditions mentioned in the delegation of powers. The borrowings by the Authority is provided for in section 21(5) of the Act and it is to be done with the approval of the State Government. The acquisition of land is to be done by the State Government and the provision for this is to be found in section 17 of the Act. The powers and duties of persons other than the Chairman and Vice Chairman should be prescribed by means of Regulations.

Provisions regarding establishment matters and personnel should be made by means of Regulations.

Section 5(3) of the Act lays down that Secretary and Chief Accounts Officer shall be entitled to receive from the funds of the authority such salaries and allowances and shall be governed by such other conditions of service as may be determined by Regulations made in that behalf

The appointment of Officers and employees of the authority shall be subject to such control and restrictions as may be determined by the State Government under section 5(2) of the State Government.

The report rightly mentions in the concluding paragraph that its recommendations should be implemented by making appropriate Regulations and byelaws.

Sd/. Umesh Chandra
Advocate.

STATEMENT FINANCIAL IMPLICATIONS UPTO MANAGERIAL LEVEL.

Posts Proposed in Report.	No. of Posts.	Estimated expenditure on Pay/D.A./Addl.D.A./D.A. etc.	Existing Posts as against Coloumn 1	No. of Posts.	Average Actual expenditure on existing Posts.	Diference.
<u>GROUP-- I 1400---1800</u>						
Vice Chairman	1		V/C & CAO are looking after both the Mahapalika and L.D.A. subject to 50% reimbursement.	2	14,400	
Secretary	1		Secretary	1		
Ch. Engineer	1		Ch. Engineer	1		
Sr. Town Planner	1		Sr. Town Planner	1	62,688	
Ch. Accounts Officer	1					
	<u>5</u>	Rs. 1,25,000		<u>5</u>	77,088	+ 47,912
<u>GROUP -- II Grade 800-1450</u>						
Ec. Planner.	1		Ex. Engineers	3		
MIC Officer	1		Dy. Secy. (U.N.A.)	1		
Internal A.O.	1					
Arch. Planner	1					
Ex. Officer	1					
Ex. Engg.	4					
Sr. A.O.	1					
Dy. Secy.	2					
	<u>12</u>	Rs. 2,51,616		<u>4</u>	83,780	+ 1,67,836
<u>GROUP --- III Grade 550--1200</u>						
Asstt. Arch	1					
Asstt. Engg.	2					
L.S. Arch	1					
Asstt. T.P.	1					
Research Officer	1					
Asstt. Engg.	11.					
Material Officer	1					

Contd.

1	2	3	4	5	6	7
Accounts Officer	1					
Under Secy.	2		Sahayak Nagar Adhikari			
Sales Officer	1		(Under Secy)	1		
P.R.O.	1		Asstt. Accounts Officers	2		
L.A.O.	1		Asstt. Engineers.	8		
Law Officer	1					
	<u>26</u>					
		Rs. 3,39,000				
				<u>11</u>	<u>1,01,900</u>	<u>+ 2,37,100</u>
Total.	43	Rs. 7,15,616		Plus VC/CAO 18	2,62,768	+ 4,52,848

- Note:-
1. Grades of Groups are based presumption.
 2. Estimated extra burdon has been worked out on the basis of existing emoluments or or by fixing the pay in the next stages.
 3. The above impact is is only recurring expenditure based on present emoluments. Non.recurring expenditure are not included herein.
 4. Extra burdon on Group I,II,&III is estimated at Rs. 4.53 Lacs.

Sd/- Illegible
 Chief Accounts Officer.
 Lucknow Development Authority,
 Lucknow.

3-2-76
3-2-76

AGENDA ITEM No. 4

P R E F A T O R Y N O T E B Y T H E V I C E - C H A I R M A N .

A department of Planning has been created within the Lucknow Development Authority for planning and development activities of the Lucknow Development Authority. A Sr. Planner has already been posted. His first task is to build up a department which can effectively plan & control future development. Since there are no organisations with parallel functions reliance has been placed on two detailed studies proposing "Organisation structure & Staffing Pattern" for L.D.A. while the Administrative staff College Report (Pages 38, 39, 40 & 41) deals with the staffing pattern at the managerial level, the report of the Chief Town Planner gives details of staffing of Secretariat, and non managerial personnel also.

The authority has to decide on the proposal of creation of 63 new posts contained on page 5 of the note of the Sri. Planner (The total strength of the proposed department is 101 out of which 1 is the Sri. Town Planner himself & 38 existing posts of building Deptt. have been retained). I have examined the proposals. At the managerial level the basic structure proposed by the Administrative Staff College and the Chief Town Planner has been retained whilst the recommendations of the non-managerial staff are broadly in accordance with Chief Town Planner's Report.

Eleven posts on managerial side and ninety on supporting ministerial side have been proposed. The ratio of managerial to non-managerial staff is 1:9 which is in accordance with the yardsticks laid down by the Administrative staff College Section.

The financial implications would mean an annual burden of Rs. 4.90 lakhs out of which Rs. 2.81 lakhs is being spent on the existing building staff (48). Since 10 existing posts are being surrendered and absorbed on the Development side (Appendix-C) the resultant expenditure on the remaining 38 is Rs. 1.50 lakhs. Thus, the additional expenditure would be Rs. 3.39 lakhs per year.

The authority may kindly accord approval to the proposal of the Senior Town Planner.

Sd. R.R. Shah,
Vice-Chairman.

1.0 Detailed Proposal for Planning wing of L.D.A. by Senior
Town Planner.

This department has been entrusted with the responsibility of preparation and Amendments of Master Plan, Zonal Development Plans, Building Control and preparation of different development schemes, within the frame work of Master/Zonal plans and development schemes, the following works will be handed by this department:-

1. Revision of the Master plan to make it more suited to the changing economic and social conditions of the society.
2. Preparation of Zonal plans for the entire city which is divided in 55 zones as per Master plan.
3. To guide and control future development in the development area through Master Plan and Zonal Plans,
4. To identify areas for redevelopment and prepare plans for it.
5. To prepared plans and layouts for Housing to meet the existing shortages and plan for the future demands.
6. To indentify and plan the commercial complexes after making careful detailed studies.
7. To plan and design the transport system of the city.
8. To study the problem and plan-De-Congestion schemes like new vegetable markets, Cattle Colonies, Saw mills and Timber depot area, Transport nagar and Ware housing.

0.01.1 COMPARATIVE INFORMATION AND JUSTIFICATION

In the State of Uttar Pradesh there are hardly any organizations which may have similar functions, However, the following organizations have some comparative functions:

1. Town & Country Planning Department,
2. Senior Architect and Housing design divisions of P. .D.
3. U.P.Avas Evam Vikas Parishad.

1.2 The Staffing Pattern followed by these organisations is based on their own requirement and it may not be appropriate to repeat the same organisational pattern in the L.D.A. Firstly, the function and duties of these organisations varies because of their area of operation and the intensity of control is of different type. Secondly, they are not responsible for the over all development of a City.

1.3 The Town & Country Planning Department operates for the whole of the state and their Staffing Pattern is to take up the master plans and Regional plans of the state at "MACRO LEVEL". Similarly, the U.P. Avas and Vikas Parishad operates in a specific area which has been acquired by them and developed by the same agency. The Public Works Department operates for the whole of the state and the Architect's section of the Public Works Department concentrates only on the buildings proposed to be constructed by that department. None of these organisations control the development activities at the "MICRO LEVEL".

1.4 In view of the work assigned to the Development Authorities, the Staffing Pattern suggested by the Administrative Staff College and Chief Town & Country Planner U.P. will be the best suited, for a fast growing and dynamic organisation like the Lucknow Development Authority. Comparative information of the staffing pattern suggested by these organisations and the proposal of Lucknow Development Authority is presented in the following table.

COMPARATIVE POSTS OF MANAGERIAL STAFF SUGGESTED BY THE CHIEF TOWN & COUNTRY PLANNER; ADMINISTRATIVE STAFF COLLEGE OF INDIA & L.D.A.

Name of the post	C.T.C.P.	A.S. College	L.D.A.
1. Chief Town Planner (Sr. Town Planner)	1 (Sr. Town Planner)	1	1
2. Architect Planner	1	1	1
3. Executive Officer (R.B.O. (Architect))	1 (Architect for R.B.O.)	1	1

Contd.....3

:: 3 ::

4. Asstt. Town Planner	2	1	2
5. Asstt. Architect	4	2	3
6. Asstt. Engineer	-	2	1
		(One post for surveyor)	
7. Land scape Architect	1	1	1
8. Research Officer	1	1	1

1.5

In order to take up all responsibilities assigned to it and work in a organised manner, within a time bound programme, the planning department requires the following staff:-

<u>Sl.No.</u>	<u>Name of the Post</u>	<u>No. required.</u>
1.	Senior Town Planner	1
2.	Architect Planner	1
3.	Executive Officer Regulation and Control (Architect)	1
4.	Asstt. Town Planner	2
5.	Assistant Architect	3
6.	Assistant Engineer	1
7.	Land-Scape Architect	1
8.	Research Officer (Socio-Economic survey)	1
9.	Architecture-cum-planning Asstt.	4
10.	Statistical Assistant	1
11.	Physical Survey Asstt. (J.E.)	2
12.	Social Survey Asstt. (Socio-Economic)	2
13.	Junior Engineer	12
14.	Comoutor	1
15.	Draftsman Grade I	6
16.	Draftsman Grade II	8
17.	Tracer	5
18.	Map Report Printer	1
19.	Blus Printer	3
20.	P. A.	1
21.	Head Clerk	3
22.	Clerk cum Typist	22
23.	Steno	2
24.	Driver	2
25.	Peons	11
26.	Notice Server	4
	Total :-	101

1.6

Under the building control division of Lucknow Development Authority, 37 posts under different catagories are already available. In view of this and the fact that a post of Senior Planner has already been filled by the Authority,

contd.... 43

:: 5 ::

approval for the following posts which will be essential for other activities along with the building control division, is desired.

<u>Sl.No.</u>	<u>Name of the Post</u>	<u>No.of posts</u>
1.	Architect Planner	1
2.	Executive Officer (R.B.O)(Architect)	1
3.	Assistant Town Planner	2
4.	Assistant Architect	3
5.	Land Scape Architect	1
6.	Research Officer (Socio Economic Survey)	1
7.	Architecture cum-planning Asstt.	4
8.	Statistical Assistant	1
9.	Physical Survey Assistant (J.E.)	2
10.	Social Survey Assistant	2
11.	Draftsman Grade I	6
12.	Draftsman Grade II	7
13.	Tracer	4
14.	Map report Printer	1
15.	Blue Printer	3
16.	P.A.	1
17.	Head Clerk	3
18.	Steno	1
19.	Clerk cum typist	13
20.	Driver	2
21.	Notice Surver	4
Total : - - - - -		<u>63</u>

JUSTIFICATION FOR THE PLANNING DEPARTMENT
OF LUCKNOW DEVELOPMENT AUTHORITY.

2.1

The function of the Development Authority under the U.P. Urban Planning & Development of 1973 is to promote and secure the development of the development area through a well conceived plan. Accordingly the authority has to

contd....5

prepare detailed Master Plan and Zonal Plans, According to the provisions of the Act, the city has been divided into 5 broad divisions, as per existing Master Plan. These divisions have been further divided into 55 Planning Zones, excluding the Cantonment area. For the purpose of Zonal Plans, these Zones could be a guide line and there shall be a detailed layout for every zone. This requires detailed field surveys, analysis and finally a draft zonal plan in accordance with the master plan for proper implementation of various provisions of the Act. At this stage, public opinion has to be taken which requires exhibition and display of all these plans so that the citizens of the area can examine it and give their opinion. After considering the opinions, the plan has to be modified and submitted for final approval by the Authority.

- 2.2 Apart from this techno-legal work the authority is also required to acquire and develop land for increasing the housing stock of the city. To acquire land, the Planning Wing plays an important role by preparing detailed layout plans of the area based on master plan and zonal development plans. At different stages of development the planning department may have to prepare detailed plans for other facilities which may not be taken up by the individuals for development. These facilities are schools, hospitals, Commercial area etc.
- 2.3 The function of the planning wing of the Development Authority goes further because after all the development activities have taken place, it will control and approve the building plans for individual construction. In short the Planning Wing is the pivotal organization for the Development Authority.
- 2.4 In view of these functions, the Chief Town & Country Planning Planner's Report broadly categorises the total functions of the Planning Wing into 3 major divisions.

Contd.....6

1. Planning functions
2. Planning Surveys and environmental studies.
3. Development control.

To take up these functions properly for a city like Lucknow, a staffing pattern has also been suggested by the Chief Town & Country Planner. The requirement of the Staff mentioned earlier is mainly based on these broad divisions and on the recommendations of the Chief Town & Country Planner and Administrative Staff College of India, Hyderabad.

2.5

The planning wing of the development authority will be headed by the Senior Town Planner and the three functions will be taken up by the sectional heads. To take up the total functions and their work load, 2 posts of middle level officers have been created. To support and bring out the base information a third level has been proposed in this staffing pattern. All these officers will be further supported by the supporting and secretariat staff. This system has been proposed basically for improving the working efficiency as suggested by the Administrative Staff College as well as by the Chief Town and Country Planner. Broadly, the work load for all the officers are another yardstick for justifying the requirement of these posts.

2.5.1 ARCHITECT PLANNER---

The architect planner will be basically responsible for supervising and coordinating the preparation of Zonal plans, Development Scheme, Commercial Schemes and many such Schemes which are required for the city development and expansion. The back ground of his architectural training will be further tapped for designing different buildings being executed by the authority through its engineering wing, To assess the work load for his section a list of Projects are being given:-

- | | |
|----------------|---|
| 1. Zonal Plans | About 55 Zones it encompasses the whole city.
The area is about 34294 acres. |
|----------------|---|

Contd.....7

2. Plans for Commercial Schemes.	At present ^{the} following Commercial Development Schemes ^{are} in different stages of development	
(a)	Hazratganj (Old Post Office)	App. Cost 1.16 crores
(b)	Nakhas Market	20.58 lacs
(c)	Area around Amzad Ali Shah Maqbara.	60.00 lacs
(d)	R.T.O. Compound	22.02 lacs
(e)	Chitwapur	50.00 lacs, appr.
(f)	Commercial Development Scheme on Cinder Dump at Alambagh.	2.00 crores
(g)	Kaiser Bagh Sabjimandi Approx.	1. 6 crores
(h)	Small shopping areas in different housing scheme	50.00 lacs

3. Housing and City expansion Schemes:-

(a)	Housing Schemes at Aliganj -	600 acres
(b)	Kannur Road City expansion -	400 acres
(c)	Napier Road Scheme	
(d)	Housing by the State Sector housing funds	
(e)	Slum clearance and improvement Schemes	

To take up these works the architect planner need further support of third level persons who will be qualified Town Planners and Architects.

2.5.2 ASSISTANT TOWN PLANNER

This is a very important post for preparing the zonal development plan and city development plans. Two posts of assistant town planners have been suggested keeping in view the work load of 55 zonal plans and many housing schemes in ^{the} ~~offing~~. The work load as mentioned for the architect planner shall be further distributed to these persons. Zonal plans being legal documents require corrections and compilation of information regarding all properties falling within a specific zone. This

being legal map, it requires accuracy as well as authenticity.

Under the development Schemes, the Assistant Town Planners have to prepare development plans for all future expansion areas. They have also to take up further Schemes for which they will be directly responsible at their own level. Some example of such works are as follows:-

- (1) Development of Transport Nagar.
- (2) Development of special area for saw-mills and Timber depots.
- (3) Development of Cattle Colonies in the periferial green belt of the city.
- (4) Vegitable whole sale market and development of other such schemes.

2.5.3

ASSISTANT ARCHITECT

The development authority is responsible for creating a large housing stock for the city. Designs for houses are changing with the change of technology and socio-economic requirement of the time. The assistant architects shall design the buildings for almost the total work load of the engineering section. At present, this function is totally missing with the result that the authority is not in a position to take up the challenge of changing the design of the buildings. Most of the buildings under constructions are on borrowed plans, the difficulty with this type of plan is lack of detailings which results in deteriorating the building efficiency.

The authority also proposes to take up many commercial complexes to cater to the expanding requirement of the city. These commercial areas need special designs. Infact, it will be better if all blocks are independently designed within a commercial complex. This is quite a complex and specialised work and requires qualified architects to take up the load sincerely and properly.

Apart from the above mentioned work one assistant architect will be exclusively looking after building control work alongwith the Executive Officer R.B.O. He shall help the Executive Officer R.B.O. whenever the building plans of an individual is

Contd.....9

examined.

2.5.4

EXECUTIVE OFFICER (R.B.O.)

So far the building division is examining the building plans only through the frame of the bye-laws and often the rationality of a plan gets lost because of the shortage of aesthetic approach in the wing. In view of this and the fact that normally the buildings are being designed by the architect and Engineers with foresight and aesthetic in the back of the mind; it has been thought more appropriate to put an architect Incharge to examine the building plans and recommend its approval. In this arrangement, the experienced engineers who are being put to head this section when they have been available for execution work, for which they are by and large more useful and suited.

At present the R.B.O. Section receives around 2,400 plans per year and site inspection and vigilant control of the total city entails full fledged work for a team of architect, Engineer, and town planner to visit the sites and examine the development. If the development activities are not in accordance with the approved plans, To take further action through the help of other wings of the Authority.

2.5.5

LANDSCAPE ARCHITECT:

The Lucknow Development Authority has inherited a good number of parks and open spaces. With the expansion of the city more open spaces and parks are bound to develop. A Land-scape architect is basically required to develop these open spaces more suited to the environment and ~~development~~ ^{ventilation}. He will be a great asset to the development authority in developing areas, ^{ventas} and breaking the monotony of cement structures by bringing nature close to the living organism of the human society.

Contd.....10

Lucknow which was once upon a time a city of parks and open spaces, gradually lost its beautiful open spaces. At present the authority is trying its best to develop the city more on a human scale and wishes to provide enough space for breathing to the tired citizens. The landscape architect shall play a very important role in taking proper decision for development and shall help the authority in lending a natural colour to the horizon of cement.

2.5.6

RESEARCH OFFICER

No developmental activity will be suited to the society if it is not properly designed for the class and income for which the development is being proposed. At present, most of the works are being taken up only on the basis of its financial requirements. However, often such development does not suit the people for whom the development is being done. Probably, this happens because there is only one way traffic. Ideas developed on the basis of financial allocation and engineering feasibilities are being imposed on the people, while on the other hand it is quite likely that their economic and social condition may not be suited to these developments. To open a two-way traffic (in-flow of ideas and modification of designs) the ideas of the public can be available only through public contact and information. To get the actual public reaction a continuous research based study in the socio economic sphere is a prime requirement. This activity in relation to the physical development can be taken up only by an urban sociologist who shall have to be fully devoted to this activity. In view of this, it has been proposed that the planning wing should have a full fledged research wing headed by a Research Officer who will feed the planners and help them in making the plans more realistic and useful for the public at large.

contd.....11

2.6.0 TECHNICAL STAFF

To take up all these activities the planning wing requires technical staff as a supporting ^{arms} and backbone for presenting the ideas of Town Planners, Architect and Engineers, through their required training of draftsmanship and experience of such work. The total posts suggested under different categories make a ratio of 1:8 between officer and subordinate and it is administratively well suited.

The Chief Town & Country Planner in his report also recommended the same ratio. His experience of similar activities is a great asset to this newly developing organisation and is a basic guide for proposing ^a similar staffing pattern. However a detailed justification for every post is also made.

2.6.1 ARCHITECT-CUM-PLANNING ASSISTANT

This is ^a middle post between managerial staff and draftsman; with their training and experience they could be used very intensively for designing different architectural and Planning projects. The background of draftsmanship and knowledge of architecture of planning will help supervisory staff to take higher level drafting work from this class of persons. These persons shall work as a link between the designer and draftsman. Again it will not be proper to link these posts with the financial allocations. It will be better to link them with the quantum of work an assistant architect shall be generating for draftsman.

2.6.2 DRAFTSMAN GRADE I

The Lucknow Development Authority proposes to take up more than 13 schemes apart from zonal plan and Master plan studies, immediately. Most of the schemes need one or two hands to work simultaneously and bring out the project within the specified time; often the project need many

alternative designs before one of the alternatives is selected. To bring out all these designs the draftsman grade I help the architect and develops the idea given to them in the form of a sketch. The required numbers are 5 for the time being.

2.6.3

DRAFTSMAN GRADE II

Apart from normal building and layout plans, the Lucknow Development Authority would like to build an upto date record system of building plans and help the public at large. The draftsman of Grade I and II shall be the force through whom the Senior Planner shall be in a position to build a treasure of different types of building designs which would be utilized by the authority for different building activities. To take up this responsibility effectively, 8 posts of draftsman grade I is required.

2.6.4

TRACER

A tracer is normally employed to collect information like base-map etc. and bring out a base information map on which the final plan is prepared. Most of the zonal plans shall be prepared on the surveyed plans supplied by the field teams. All these surveyed maps shall have to be traced before they could be finally used for the zonal plans. The total tracers required are 5 in the first instant.

The proportion in which draftsman grade I, II and tracers have been recommended is based on the normal working experience being seen in the Town Planning Deptt. and Architectural section of the Public Works Department, with little modification to adjust the requirements of Lucknow Development Authority.

2.6.5

STATISTICAL ASSISTANT

For collecting information and analysing it, the authority requires a statistical assistant who will be mainly responsible for conducting surveys and analysing the information received so that the information may become useful for the planners.

2.6.6

SURVEY ASSISTANT (PHYSICAL AND SOCIO ECONOMIC)

Broadly all surveys conducted for the planning wing could be categorised into two broad categories. Physical and socio-economic. To conduct these surveys, 4 survey assistants for Physical and Socio-Economic group have been suggested. It is hoped that they shall be in a position to feed the Research Wing with sufficient information.

2.6.7

MAP REPORT PRINTERS

Often due to lack of Report printers, the studies conducted by different semigovernment departments, do not see the light of the day. Even the Master Plan of Lucknow could not be printed as yet. It is hoped that with the help of a report printer, this work will improve and the information would be available to the public at large.

2.7.1

SECRETARIAT STAFF

The Staff like, P.A. , Head Clerk, Steno, Clerk-cum typist has been suggested to make the office run properly. Under building construction division a large number of files shall have to be maintained and for zonal plans many registers and documents of great importance shall be kept in the record. These records shall be often in use and will be open for public consultation. In view of the load of work one P.A. , one Steno, three head Clerks and 13 extra clerk-cum-typists, have been suggested for the future staff for the Planning Department.

2.8

BLUE PRINTER

To print the drawings, three blue printers one for each section have been proposed.

NOTICE SERVER

Under the building control division a good number of notices are issued, these notice servers shall deliver the notices to the public and shall deliver the plans after its approval to the individuals.

Contd.....14


2.10

DRIVERS

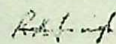
The Planning Wing of the department needs to be mobilized So as to visit different sites where development works are in progress. They have to also inspect and keep a watch on all building activities of the city. To take up this responsibility effectively, it is essential to have a minimum of two vehicles directly attached to the planning and building control division. In view of this, two drivers are required in the first phase of the staffing pattern.

3.1

The report may kindly be perused and the proposal at paras 1.5 and 1.6 which indicates the total Staff required for the Planning Wing may be approved. The expenditure detail for this wing is already explained under appendix 'B' which comes to approx. Rs. 4,90,221. Out of this expenditure the existing expenditure approved for the Building control division comes to Rs. 2,01,976.


(K.P.Singh)

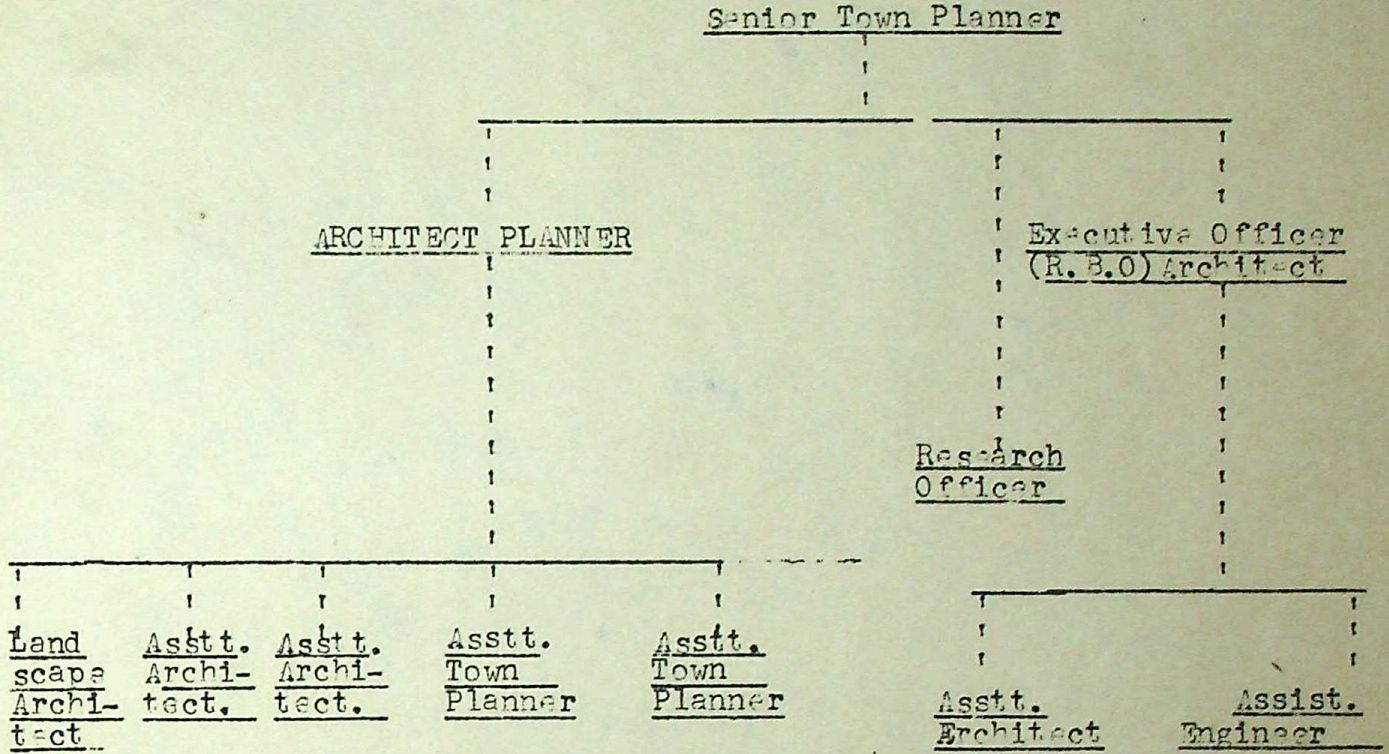
Senior Town Planner


(R.K.Singh)

Secretary
Lucknow Development Authority

APPENDIX 'A'

Authority Chart for Planning wing.



APPENDIX 'B'

STATEMENT OF FINANCIAL IMPLICATIONS

Name of the posts	Total Expenditure of Planning wing		Existing		Proposed Expenditure		REMARKS
	No. of posts	Pay and other allowances consolidated per year in Rs.	No. of posts	Pay and other allowances consolidated for a year.	No. of post	Pay & other allowances consolidated for a year in Rs.	
1	2	3	4	5	6	7	8
Senior Town Planner	1	22,392	1	22,392	-	-	-
Architect Planner	1	13,344	-	-	1	13,344	-
E. Officer (R.B.O. Arch.)	1	13,344	1	17,988	1	13,344	The present of post of N.A. (Ehawan) will be transferred to construction div.
Asstt. Town Planner	2	19,128	-	-	2	19,128	
Asstt. Architect	3	28,692	-	-	3	28,692	
Asstt. Engineer	1	12,352	2	20,728	-	-	Only one post will be adjusted.
Land-Scape Architect	1	9,564	-	-	1	9,564	
Research Officer	1	9,564	-	-	1	9,564	
Arch. Cum-planning Asstt.	4	25,056	-	-	4	25,056	
Statistical Assistant	1	6,264	-	-	1	6,264	
Sury. Assistant (Physical)	2	11,088	-	-	2	11,088	
Sury. Assistt. (Social)	2	11,088	-	-	2	11,088	
Junior Engineer	12	52,040	12	52,040	-	-	
Computer	1	4,208	1	4,208	-	-	
Draftsman Grade I	6	35,424	-	-	6	35,424	
Draftsman Grade II	8	40,451	1	4,128	7	36,323	
Tracer	5	17,832	1	2,952	4	14,880	
Map & Report Printer	1	3,442	-	-	1	3,442	
Blue Printer	3	9,195	-	-	3	9,195	

	1	2	3	4	5	6	7	8
Personal Asstt.		1	5,544	-	-	1	5,544	
Head Clerk		3	15,567	-	-	3	15,567	
Clerk-cum-Typist		22	76,800	8+1	28,440	13	48,360	
Steno Grapher		2	8,328	1	3,672	1	4,656	
Driver		2	6,552	-	-	2	6,552	
Peons		11	20,702	16	34,376	-	-	5 post will be transfered to other wings.
Notice Server		4	12,260	-	-	4	12,260	
Surveyor		-	-	3	11,052	-	-	The post of surveyor will be transfered to Development Wing.
Total:		<u>101</u>	<u>4,90,221</u>	<u>48</u>	<u>2,01,976</u>	<u>63</u>	<u>3,39,335</u>	

A P P E N D I X - C .

Existing Posts to be surrendered.

<u>Name of the Post</u>	<u>No. of Post</u>	<u>Annual expenditure</u>
1. Nagar Abhiyanta (Phawan)	1	17988.00
2. Sahayak Abhiyanta -	1	8376.00
3. Peons - -	5	13674.00
4. Surveyer -	3	11052.00
	10	51.090.00
Total :-		

विषय :- अलीगंज आवास योजना में हाउसिंग एण्ड अरबन डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन नई दिल्ली द्वारा स्वीकृत आवासीय योजना के अधीन तीन कमेरे, दो कमेरे तथा एक कमेरे के भवनों के डिजाइन के सम्बन्ध में ।

अलीगंज आवास योजना में तीन कमेरे दो कमेरे व एक कमेरे के भवनों का निर्माण "हुडको" नई दिल्ली से स्वीकृत योजना के अधीन प्राप्ता रूप के अन्तर्गत किया गया है, इन भवनों को जनता को फिसला क्रय एवं पूर्ण धुआंदा के आधार पर विक्रय किया जा चुका है । सभी भवनों का निर्माण केवल एक मॉडल जो स्वीकृत योजना में था, ही किया गया है, आर्किटेक्चर भवन स्वाधिनियों द्वारा अपने भवनों में ऊपर की मॉडल हेतु चित्र प्रस्तुत किये गये हैं ।

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि भारत सरकार द्वारा हाउसिंग एण्ड अरबन डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन नई दिल्ली जो भारत सरकार की इकाई है, द्वारा स्वीकृत योजना में जिसमें भवन चित्रों की स्वीकृत शर्त सम्मिलित है, के अनुसार किया गया है तथा हुडको के स्वीकृतार्था प्रेषित की जाने वाली योजना प्रदेशीय नगर एवं ग्राम नियोजक के माध्यम से प्रदेशीय सरकार के अनुमोदन के माध्यम से सरकार द्वारा अप्रतिष्ठित की जाती है भवन चित्रों की स्वीकृत में यह अवश्य निहित रहता है कि कम से कम खर्च एवं जगह में भवनों का निर्माण किया जा सके तथा सभी आवश्यक एवं हवा सेतानी आदि की व्यवस्था भवनों में प्राप्त हो सके हुडको द्वारा स्वीकृत इन भवनों के भवन चित्रों में यह सभी बातें प्राप्त हैं ।

इस प्रकार मध्य आय वर्ग (तीन कमेरे) अल्पआय वर्ग (दो कमेरे) तथा समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के लिये (एक कमेरे) वाले भवन जो भारत सरकार की हाउसिंग एण्ड अरबन डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन नई दिल्ली द्वारा स्वीकृत योजना के अधीन बनाये गये हैं । भवन चित्रों का अनुमोदन होना है ताकि जिन लोगों ने भवनों को क्रय किया है तथा भवन चित्रों को स्वीकृत हेतु जमा किया है, को नियमानुसार स्वीकृत किया जा सके ।

अतः उक्त विषयक लघु विकास प्राधिकरण समिति के सक्षम विचारार्थ तथा स्वीकृतार्था प्रस्तुत है ।

2009
(आरोखान)
अभिशासी अभियन्ता (आवास)
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ ।

12/2/20
सचिव
लघु विकास प्राधिकरण,
लखनऊ ।
सा.प.गु।

लखनऊ विकास प्राधिकरण के विद्यार्थी आस्था

अद सं ६

विषय: आर०टी०ओ० आफिस लाटूश रोड पर शाप वम आफिस वम रेजीडेन्स कम्प्लेक्स की योजना ।

लाटूश रोड पर आर०टी०ओ० प्रांगण में १०२६६० वर्ग फुट भूमि पर शाप वम आफिस वम रेजीडेन्स कम्प्लेक्स की योजना बनाई गई है । इस योजना की कुल लागत रु० ^{८२} करोड़ लाख है जिसमें समस्त ^{५८-०८} ~~५८-०८~~ लाख रु० के भाग प्रस्तावित है । इस योजना के अन्तर्गत दुकानों हेतु २२६६६ वर्ग फुट भूमि, भवनों हेतु ३८५० वर्ग फुट भूमि तथा कार्यालय हेतु ४४,४६६ वर्ग फुट भूमि किराये पर देने हेतु उपलब्ध होगी । इसी १८-०६ लाख रुपये वार्षिक किराया प्राप्त होगा । ऋण वार कमाही किश्तों में लिया जाना प्रस्तावित है तथा ऋण एवं व्याज की अदायगी १० वर्षों में पूर्ण हो जावेगी । यह योजना विद्य पोषित करने हेतु युनियन व्हा आफ इंडिया की प्रेषित की जा चुकी है ।

इसके अतिरिक्त मुख्य विषय प्रश्नगत भूमि को लखनऊ विकास प्राधिकरण के पदा में हस्तांतरित करने के संबंध में है । यह भूमि नजूल की है तथा वर्तमान समय में श्रीराम आरफनेज के पास पट्टे पर है । दिनांक ५-६-७५ को इस नजूल भूमि को विकास प्राधिकरण के पदा में हस्तांतरित करने हेतु अध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण ने अपनी सभ्यता प्रगट की तथा उन्होंने यह निर्देश दिये कि प्रश्नगत भूमि को हस्तांतरित करने के संबंध में इनके संबंधित समस्त नियमों एवं शर्तों को मलीमांति जांच लिया जाय । यथानुसार लखनऊ विकास प्राधिकरण ने दिनांक १३-१०-७५ को एक बैठक बुलाई जिसमें प्रश्नगत भूमि लखनऊ विकास प्राधिकरण के पदा में हस्तांतरित करने के संबंध में विस्तृत रूप से निम्नलिखित विचार विमर्श हुआ । इस बैठक में श्रीराम आरफनेज की ओर से अतिरिक्त जिला मैजिस्ट्रेट नगर भी उपस्थित थे बैठक में हुई कार्रवाही की एक प्रति उन्हें भी भेजी जा चुकी है ।

१- आर०टी०ओ० तथा श्रीराम आरफनेज के बीच स्थित गली को लखनऊ विकास प्राधिकरण विकसित करेगा ।

२- चूंकि श्रीराम आरफनेज एक दानीदार संस्था है तथा इसके आम के ~~कर्म~~ साधन बहुत ही सुसमित हैं अतः लखनऊ विकास प्राधिकरण उपरोक्त वर्णित गली के किनारे दुकानों का निर्माण करेगी जिसकी आय से श्रीराम आरफनेज को प्राप्त होगी । इन दुकानों का अग्रभाग (फ्रन्टफेस) गली की ओर होगा । चूंकि श्रीराम आरफनेज इन प्रस्तावित दुकानों के उपर अनायास्य के वच्चों हेतु एक शाखावास का निर्माण करना चाहता है अतः दुकानों की फाउन्डेशन की डिजाइन दुर्गजिला भवन के डिपार्टमेंट से लखनऊ विकास प्राधिकरण

द्वारा रखी जाएगी। क्रात्रावाण का निर्माण श्रीराम आरफनेज द्वारा निर्धारित भवन क्षेत्र के अनुसार ही किया जाएगा तथा ट्रैफिक वाटरलैन्ड एवं क्रात्रावाण के बच्चों की सुरक्षा को देखते हुये यह आवश्यक है कि क्रात्रावाण का अग्रभाग अनाथालय भवन की ओर हो।

३- लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा श्रीराम आरफनेज हेतु निर्मित की जाने वाली दुकानों की संख्या, साईज तथा डिजाईन प्राधिकरण द्वारा स्वीकृति ले आउट प्लान के अनुसार होगी।

४- उपरोक्त वर्णित नियम एवं शर्तों के बदले में श्रीराम आरफनेज निम्नलिखित विन्दुओं पर अपनी स्वीकृति देगा :

- (अ) श्रीराम आरफनेज अपनी समस्त भूमि एवं उसके संबंधित नजूल भूमि जिम पर वर्तमान आर०टी०ओ० आफिस स्थित है लखनऊ विकास प्राधिकरण के पदा में हस्तांतरित करेगा।
- (ब) लखनऊ विकास प्राधिकरण इस योजना के अन्तर्गत उपरोक्त वर्णित गली के किनारे जो दुकानें निर्मित करेगा उनका अग्रभाग भी गली की ओर होगा। इस प्रकार आरफनेज हेतु निर्मित की जाने वाली दुकानें तथा योजना के अन्तर्गत निर्मित की जाने वाली दुकानों का अग्रभाग एक दूसरे के सामने होगा जिसे कि वह एक सुव्यवस्थित बाजार का रूप ले सके।
- (स) उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण इस प्रस्ताव पर विचार करेगे कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निर्माण किये जाने वाले वावसाफिक कॉम्प्लेक्स के नामकरण में उक्त आरफनेज के नाम भी समावेश हो।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त की स्वीकृति वांछनीय है जिसे कि श्रीराम आरफनेज से यथानुसार अनुबंध किया जा सके। साथ ही साथ इस प्रांगण में शाप कम आफिस कॉम्प्लेक्स के निर्माण की योजना को कार्यान्वित करने हेतु राष्ट्रीयकृत बैंकों से ऋण प्राप्त करने की स्वीकृति भी प्रदान की जावे।

23/2
ड० पी०एन० मिन्हा

सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण के विचारार्थ आव्या

पृष्ठ सं० ७

विषय: तुलसीदास मार्ग पर शापिंग कॉम्प्लेक्स निर्माण हेतु ऋण लेने के संबंध में ।

उपरोक्त योजना २-१२ एकड़ भूमि पर प्रस्तावित है । यह भूमि विकास प्राधिकरण की है । इस योजना के अन्तर्गत ६ वाई १५ फुट की ८७ दुकानें तथा ८ वाई १२ फीट की १४२ दुकानें प्रस्तावित हैं । योजना की कुल लागत २६-६८ लाख है जिसके समझा २१-३४ लाख रुपये के ऋण की मांग की गई है । यह ऋण दो क्वाही किश्तों में लिया जाना प्रस्तावित है । तथा इसका भुगतान इन्हीं दोष में निर्मित दुकानों की आय से १० वर्षों में प्रस्तावित है । दुकानों के विरासे में वार्षिक आय ६-३४ लाख रुपये की होगी । १० वर्षों में ऋण के धनराशि की पूर्ण अदायगी हो जायेगी तथा १-८३ लाख रुपया परमलभ होगा ।

इस योजना हेतु इंडियन ओवर्सीज बैंक से २०-५८ लाख रुपया का ऋण स्वीकृत किया गया है जिनमें अन्य शर्तों के साथ साथ मुख्यतः दो शर्तें हैं:

- १- ऋण की व्याज की दर १५ प्रतिशत
- २- ऋण के विरुद्ध शासन की गारन्टी के साथ साथ योजना की भूमि तथा उस पर प्रस्तावित भवन का बंधक रखा जाना ।

उपरोक्त शर्तों के संबंध में इंडियन ओवर्सीज बैंक से यह अनुरोध किया गया है कि वह ऋण के व्याज की दर १४ प्रतिशत रखे तथा बंधक के रूप में देवल एक ही गारन्टी स्वीकार करें ।

अतः योजना को कार्यान्वित करने हेतु बैंक से ऋण लेने की अनुमति प्रदान करने की कृपा करें ।

23/2
पी०एन० सिन्हा
नगर अधिकांता (विकास)

23/2
सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ ।

भूमि निस्तारण नीति क्या ?

भूमि निस्तारण नीति के उद्देश्य एवं विशेषताएँ :

प्रचलित भूमि निस्तारण नियमों के स्थान पर जन जाधारण को सिक्योरिटी आफ टेन्चर को सुरक्षित रखते हुए एक नीति प्रस्तावित की गई है, जो अब तक नहीं थी उसकी विशेषताएं निम्न प्रकार से हैं :-

(१) विभिन्न प्रकार के प्रचलित पट्टे की भिन्नताओं को दूर करके एक समान रूप देना ।

(२) आवंटन नीति में विकेंद्र की जाट पर एक मैकजिबल प्रिन्सिपल कायम करना

(३) गत अनेक वर्षों से चले जा रहे भूमि के मूला हेतु प्रचलित प्रीमियम एवं लीज़ रेंट्स को अप-टु-डेट करना ।

(४) व्यापारिक तथा आर्वागिक लीज़ रेंट्स, कार्मेशियल रिटर्न पर आधारित है ।

(५) अभी तक पट्टे के नवीनीकरण के समय लीज़ रेंट्स बाजार भाव के अनुसार करने की व्यवस्था नहीं थी, किन्तु प्रस्तावित नियमों में नवीनीकरण के समय लीज़ रेंट अप-टु-डेट करने की व्यवस्था की गई है ।

(६) पट्टे के अधिकारों का ट्रान्स्फर करना, रोल-डीड तथा नाटौज (रेंडनामा) पर रखा गया है, किन्तु गिफ्ट (हिबानामा) एवं लीज़ (पट्टा) के लिए ट्रान्स्फर कर अधिकार नहीं रखा गया है ।

(७) प्रस्तावित नियमों में लीज़ होल्ड राइट्स के ट्रान्स्फर में रैबन्सु प्राप्त होने का साधन मानते हुए, ट्रान्स्फर के समय प्राधिकरण की भूमि के बढ़ते हुए मूल्य का , सागीदार बनाया गया ।

(८) अभी तक निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण न करने पर भूमि प्राधिकरण को स्वतः वापस हो जायेगी, कोई नियम नहीं था । एक प्रस्तावित नियमों में यह रखा गया है कि निर्धारित अवधि के अन्दर निर्माण न होने पर, भूमि प्राधिकरण को स्वतः वापस हो जायेगी तथा वह भूमि भी जो नगर को विकास योजनाओं के लिए आवश्यक होगी प्राधिकरण की, तथा समय, स्वतः वापस हो जायेगी ।

उपरोक्त नीति की प्रस्तावना करते समय इस बात का भी ध्यान रखा गया है कि लीज़ होल्ड राइट्स को प्राप्त करने के लिए जार्वजिकल चैप्टर एवं उत्साह में किसी प्रकार की कमी न आ जाय तथा जन जाधारण के लीज़ होल्ड राइट्स पर कोई दुना असर न पड़े ।

नवीन पट्टे :-

(क) व्यापारिक

१- आवंटन- केवल नीतिम द्वारा आवंटित किये जायें ।

- २- प्रीमियम - प्रीमियम नीलाय द्वारा निर्धारित किया जाय ।
३- अवधि - पट्टे की अवधि ३० वर्ष की ; प्रत्येक तीस वषर वर्ष पर दो बार नवीनीकरण की वांछना के साथ होगी ।
४- लीज़ रेंट - प्रीमियम का ५ प्रतिशत तथा पट्टे प्रत्येक नवीनीकरण के समय प्राधिकरण अथवा उसके उत्तराधिकारी द्वारा तत्-समय प्रचलित बाजार भाव अथवा मूल प्रीमियम का दस प्रतिशत जो भी अधिका हो, के अनुरूप लीजरेंट निश्चित किया जाएगा ।

५- अधिकारों का हस्तान्तरण एवं नामांकन - पट्टों के अधिकारों का हस्तान्तरण एवं नामांकन प्रचलित उत्तराधिकार के विधान (Law of Succession) के अन्तर्गत स्वीकृत किया जाय । इस प्रकार बैनामा या सैल डीड एवं रैहन या माटौज की अनुमति प्रदान की जाय ।

हिल्स (Gift) और पट्टा (Lease)

का अधिकार नहीं होगा । सैल डीड का बैनामा पर उपबन्ध यह होगा कि सैल-डीड की दशा में क्रय एवं विक्रय मूल्य के अन्तर का ५० प्रतिशत हस्तान्तरण शुल्क के रूप में मूल आवन्टी के अदा कर देने पर ही ऐसी अनुमति प्रदान की जायेगी परन्तु विक्रय मूल्य का निर्धारण उपाध्यक्ष प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा निर्दिष्ट अधिकारी करेगा । भूखण्ड निर्मित होने की दशा में हस्तान्तरण के समय भूमि के उपयुक्त हेतु प्रथम से प्रयास किया जाय कि रजिस्ट्रेशन के समय समुचित प्रतिशत प्राधिकरण को प्राप्त हो ।

६- भूखण्डों का विभाजन:- भूखण्डों के विभाजन की अनुमति एतदर्थ नियमों के अन्तर्गत उपाध्यक्ष द्वारा निर्दिष्ट शुल्क लेकर दी जा सकेगी ।

७- पट्टों का निरस्तीकरण - पट्टों का निरस्तीकरण निम्न दशाओं में किया जा सकेगा :-

लीज़ कन्डीशन का उल्लंघन ----- यथा लीजरेंट का समय है न अदा किया जाना, लीज़ अवधि का समाप्त हो जाना व भूमि का दुरुपयोग अथवा निर्धारित उपयोग के विरुद्ध प्रयुक्त न किया जाना इत्यादि । इसके अतिरिक्त प्राधिकरण की किसी विकास योजना अथवा

सार्वजनिक हित की आवश्यक योजना के निमित्त किसी भी पट्टे की भूमि ६ माह को नार्डिन्स के पश्चात् तथा किसी भूखण्ड पर पट्टे की रजिस्ट्री होने के तीन वर्षों के अन्दर निदिष्ट निर्माण न करने पर सम्बन्धित भूमि स्वतः प्राधिकरण की सम्पत्ति ही जी जायेगी ।

द- पट्टों का नवीनीकरण - पट्टे का नवीनीकरण किया जाय यदि उक्त पट्टे पर उपरोक्त उल्लिखित निरस्तीकरण की स्थिति या प्रभाव न डालती ही ।

(ख) अर्थांगिक :-

१- आवंटन :- सामान्यतः नीलाम द्वारा किया जाय किन्तु पुनर्वासि के प्रकरण में उपाध्यक्ष द्वारा वर्तमान प्रचलित प्रीमियम एवं लीज़ रेंट की दृष्टिगत रकतें किये जायेगा ।

२- प्रीमियम :- सामान्यतः नीलाम द्वारा निर्धारित किया जाय किन्तु पुनर्वासि प्रकरण में फ्लोर रेंट, जर्जन मूल्य तथा विकास मूल्य के आधार पर उपाध्यक्ष द्वारा निर्धारित किया जाय ।

३- अवधि :- व्यापारिक पट्टों के समान ,

४- लीज़ रेंट :- आवंटन के प्रथम पांच वर्षों में प्रीमियम का २ ½ प्रतिशत लिया जाय तदुपरान्त ५ प्रतिशत प्रतिवर्ष प्रत्येक लीज़ रेंट लिया जाय । प्रत्येक पट्टों के नवीनीकरण के समय प्राधिकारी अथवा उसके उत्तराधिकारी द्वारा तत्समय प्रचलित बाजार भाव अथवा मूल प्रीमियम का वह प्रतिशत जी भी अधिक हो के अनुरूप लीज़रेंट निश्चित किया जायेगा ।

५- अधिकारों का हस्तान्तरण एवं नामांकन :- व्यापारिक पट्टों के समान,

६- भूखण्डों का विभाजन :- व्यापारिक भूखण्डों के समान,

७- पट्टों का निरस्तीकरण :- व्यापारिक पट्टों के समान,

द- पट्टों का नवीनीकरण :- व्यापारिक पट्टों के समान ।

ग- आवासीय पट्टे :-

१- आवंटन :- योजनाओं के कोने के भूखण्डों का, नगर के विस्तार हुए का तथा नगर के मध्य में स्थित योजनाओं के भूखण्डों का निस्तारण नीलाम द्वारा किया जाय तथा प्राधिकरण की योजना के अन्य भूखण्डों एवं पुनर्वासि हेतु भूखण्डों का निरस्तारण पंजीकरण के अनुरूप लाटरी द्वारा आवंटन किये लिया जाय ।

२- प्रीमियम :- नीलाम होने वाले भूखण्डों का नीलाम द्वारा प्रीमियम निर्धारित किया जाय ।

योजनाओं के अन्य भूखण्डों का सम्भाव्य प्रीमियम रेंट योजना की स्वीकृति के समय प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाय ।

पुनर्वास के भूखण्डों के लिए प्रीमियम रेंट उपाध्यक्ष द्वारा आवश्यकता एवं परिस्थिति को दृष्टिगत करते हुए निर्धारित किया जायेगा तथा यथा आवश्यक अध्यक्ष प्राधिकरण की औपचारिक स्वीकृति प्राप्त की जायेगी ।

३- अवधि :- व्यापारिक पट्टों के समान ।

४- लीज रेंट :- प्रीमियम का २ ½ प्रतिशत वार्षिक लीज रेंट निर्धारित किया जाय किन्तु पट्टे के प्रत्येक नवीनीकरण के समय लीजर रेंट प्राधिकरण अथवा उसके उत्तराधिकारी द्वारा तत्समय प्रचलित बाजार भाव के आधार पर निर्धारित किया जायेगा ।

५- अधिकार का हस्तान्तरण एवं नामांकन :- व्यापारिक पट्टों के समान ।

६- भूखण्डों का विभाजन - व्यापारिक पट्टों के समान ।

७- पट्टों का सीनरस्तीकरण - व्यापारिक पट्टों के समान ।

८- पट्टों का नवीनीकरण - व्यापारिक पट्टों के समान ।

(घ) गाँवों एवं कृषि पट्टे :

भविष्य में गाँवों एवं कृषि हेतु भूमि के नवीन पट्टे न दिये जायें ।

नोट:- यह नियम इस प्रस्ताव के पूर्व की विज्ञप्ति योजनाओं पर लागू न होंगे ।

ह० - धार० के० सिंह
सचिव,

लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ

विकास प्राधिकरण के विचार एवं स्वीकृत हेतु प्रस्तुत ।