प्राधिकरण बोर्ड की 146वीं बैठक हेतु विचारणीय विषयों की सूची

LUCKNOW DEVELOPMENT AUTHORITY

तिथि:	06 सितम्बर, 2011
समय:	अपराह्न 4.00 बजे
स्थान:	एम0ए0 मसऊद हाल नवीन प्राधिकरण भवन, गोमती नगर, लखनऊ

लखनऊ विकास प्राधिकरण की 146वीं बैठक दिनांक 06.09.2011 में विचारणीय विषयों की कार्य सूची

क्रम	विषय	पृष्ठ संख्या
1	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2011 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।	01
2	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2011 में लिए गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	19
3	नजूल भूखण्ड संख्या–38, 39 व 40 स्थित बटलरगंज, क्षेत्रफल 259024.84 वर्गफिट (24072.94 वर्गमी0) लखनऊ के भू–उपयोग को लखनऊ महायोजना–21 में ''आवासीय'' से ''सामुदायिक सुविधाएँ, उपयोगिताएँ एवं सेवायें'' में परिवर्तित किये जाने से सम्बन्धित परिचालन के माध्यम से पारित प्रस्ताव की पुष्टि।	41
4	गोमती नगर योजना के फेज–2 में उ0प्र0 राज्य विद्युत परिषद को आवंटित 49125 वर्गमी0 भूमि में से एक एकड़ भूमि पर उ0प्र0 विद्युत नियामक आयोग के कार्यालय की स्थापना हेतु उक्त भूमि का भू–उपयोग योजना के तलपट मानचित्र में ''आवासीय'' से ''कार्यालय'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से स्वीकृति प्रस्ताव की पुष्टि।	47
5	लखनऊ विस्तारित विकास क्षेत्र महायोजना–2021 के सम्बन्ध में विचार।	52
6	लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति हेतु प्राप्त होने वाले मानचित्रों की स्वीकृति के समय लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों के पुनर्निर्धारण के सम्बन्ध में।	53
7	सीतापुर रोड स्थित लखनऊ विकास प्राधिकरण की प्रियदर्शनी योजना के सेक्टर–बी में स्थित फैसीलिटीज के भूखण्ड पर पूर्व में प्रस्तावित सामुदायिक केन्द्र को सेक्टर–सी सामुदायिक एवं व्यावसायिक केन्द्र हेतु आरक्षित भूखण्ड पर निर्मित होने के कारण स्थल परिवर्तन एवं उपरोक्तानुसार संशोधन की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु।	55
8	प्राधिकरण विकास क्षेत्र के अन्तर्गत भवन/तलपट मानचित्रों की स्वीकृति के समय लिये जाने वाले वाह्य विकास शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में।	56
9	शारदा नगर योजना के रतन खण्ड के तलपट मानचित्र में प्रस्तावित ''कम्युनिटी सेन्टर'' की भूमि पर राजस्व अभिलेखों में तालाब दर्ज होने के कारण इस भूमि पर तालाब को यथावत् रखते हुए इसे पार्क के रूप में विकसित किये जाने हेतु तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बन्ध में विचार।	57

10	चारबाग क्षेत्र, चारबाग रेलवे स्टेशन के सम्मुख भूमि पर पार्किंग, जन सुविधाएँ तथा होटल विकसित करने के सम्बन्ध में।	58
11	लखनऊ शहर में चारबाग रेलवे स्टेशन की पार्श्व में द्वितीय प्रवेश द्वार, पार्किंग, जन सुविधा परिसर, कार्यालय एवं व्यावंसायिक निर्माण के सम्बन्ध में।	60
12	आजाद नगर के साईट एण्ड सर्विसेज के तलपट मानचित्र के विनियमित करने के सम्बन्ध में।	62
13	सुनियोजित कालोनियों के अन्तर्गत निर्धारित शैक्षिक उपयोग की अनुमन्यता पर प्रभाव शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में।	64
14	प्राधिकरण द्वारा कुर्सी रोड पर विकसित जानकीपुरम योजना के सेक्टर–जी व एच में कुर्सी रोड की चौड़ाई महायोजना–2021 में प्रस्तावित 60 मी0 से घटाकर 45 मी0 किये जाने के सम्बन्ध में विचार।	67
15	आपदा प्रबन्धन प्राधिकरण के कार्यालय हेतु गोमती नगर योजना के विशाल खण्ड–3 में आवंटित भूखण्ड सं0–सी0पी0–2 के उपयोग को "व्यावसायिक" से "कार्यालय" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।	68
16	श्रीमती कल्याणी शर्मा को विक्रान्त खण्ड गोमती नगर में पेट्रोल पम्प हेतु आवंटित भूखण्ड सं0–सी0पी0–7 के भू–उपयोग को पेट्रोल पम्प से व्यावसायिक में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।	69
17	प्राधिकरण द्वारा विक्रान्त खण्ड गोमती नगर योजना में अर्जित भूमि पर सार्वजनिक बस अड्डा एवं बजट होटल का निर्माण।	72
18	प्राधिकरण द्वारा विक्रान्त खण्ड गोमती नगर योजना में अर्जित भूमि पर बहुमंजिलें भवनों का निर्माण।	73
19	शासनादेश सं0–113/आठ–2011–178ई/2010 टी.सी. दिनांक 23.08.2011 द्वारा वित्त विभाग उ0प्र0 शासन के शासनादेश सं0–वे0अ0–2–53/10–59(एम.)/2008 टी.सी. दिनांक 22.01. 2011 जो चतुर्थ श्रेणी कर्मियों को पुनरीक्षित वेतनमान दिये जाने एवं शासनादेश संख्या–1706/आठ–5–11–60ई/8 दिनांक 29 जुंलाई, 2011 जो अवशेष वेतन के एरियर के सम्बन्ध है, को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में विचार।	74
20	जय प्रकाश नारायन अन्तर्राष्ट्रीय केन्द्र के अर्द्धनिर्मित भवन को पूर्ण किये जाने हेतु इसके अन्तर्गत आने वाली 10633 वर्गमी0 भूमि के भू–उपयोग को "पार्क एवं खुले स्थल/हरित पट्टी (पी–1)" से "सामुदायिक सुविधाएँ (संस्थागत)" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।	79

21	अनार्जित भूमि खसरा संख्या–173 ग्राम मेलेसेमऊ क्षेत्रफल–3381 वर्गमीटर भूमि के सम्बन्ध में मा0 लोकायुक्त द्वारा दिनांक 08.04.2011 को दिये गये निर्देश के अनुपालन हेतु एक्सचेंज डीड के कियान्वयन किये जाने का प्रस्ताव।	81
22	भूमि खसरा सं0–85 पी ग्राम विजयीपुर (गोमती नगर योजना भाग–2) पर निर्मित सचिन सुरखी उद्योग के पक्ष में समायोजित भूमि के विकय विलेख का निष्पादन किये जाने के सम्बन्ध में।	84
23	कानपुर नगर प्रसार रोड योजना भाग–7 योजना के अर्जित भूमि का धारा 6/17 जारी होने के उपरान्त करार नियमावली के अन्तर्गत आपसी समझौते के आधार पर प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में।	87
24	ग्राम मुत्तकीपुर व अल्लू नगर डिगुरिया, जिला लखनऊ की भूमि को "नगर केन्द्र" (व्यावसायिक) भू–उपयोग से "आवासीय" भू–उपयोग में परिवर्तित करने के सम्बन्ध में।	90
25	आई.आई.एम. के निकट लखनऊ महायोजना–2021 में प्रस्तावित 45 मीटर चौड़े मार्ग के संरेखण को संशोधित कर एच0टी0 लाईन के साथ एवं 30 मीटर किये जाने के सम्बन्ध में विचार।	96
26	ग्राम–सेमरागढ़ी, सीतापुर रोड, लखनऊ की भूमि खसरा सं0–201, 204, 205, 218, 219, 220, 221, 222 एवं 223 का भू–उपयोग ''आवासीय'' से ''सामुदायिक सुविधाएँ, उपयोगिताएँ एवं सेवायें (डेन्टल कालेज)'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।	97
	अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अन्य विषय।	

विषय संख्याः 01 पृष्ठ संख्याः 01

विषयः लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22 जून, 2011 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।

पुष्टिकरण

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22 जून, 2011 का कार्यवृत्त पुष्टि हेतु संलग्न है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 145वीं बैठक दिनांक 22 जून, 2011 का कार्यवृत्त

उपस्थिति :

1.	श्री प्रशान्त त्रिवेदी	आयुक्त, लखनऊ मण्डल एवं अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
2.	श्री राजीव अग्रवाल	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
3.	श्री शम्भू नाथ, उपसचिव, उ0प्र0 शासन	प्रतिनिधि–सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन उ0प्र0 शासन, लखनऊ।
4.	श्री अनिल कुमार सागर	जिलाधिकारी, लखनऊ।
5.	श्री शैलेश कुमार सिंह	नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।
6.	श्री एन0आर0वर्मा	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
7.	श्री नरेन्द्र कुमार अपर निदेशक	प्रतिनिधि–निदेशक, कोषागार, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
8.	श्री देवेन्द्र कुमार जैन मुख्य अभियन्ता	प्रतिनिधि–आवास आयुक्त उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
9.	श्री आर0एन0राम सहायक निदेशक पर्यटन	प्रतिनिधि–महानिदेशक, पयर्टन, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
10.	श्री ए0के0चतुर्वेदी	संयुक्त निदेशक, उद्योग, लखनऊ।
11.	श्री गोविन्द पाण्डेय	मा0 पार्षद एवं सदस्य, ल0वि0प्रा0।
12.	श्री राम कृष्ण यादव	मा0 पार्षद एवं सदस्य, ल0वि0प्रा0।
13.	श्री सुरेश कुमार रावत	मा0 पार्षद एवं सदस्य, ल0वि0प्रा0।

अन्य उपस्थिति :

14.	श्री संजीव सिन्हा	अपर सचिव, ल0वि0प्रा0।
15.	श्री बी0आर0 चक्रवर्ती	वित्त नियंत्रक, ल0वि0प्रा0।
16.	श्री एस0एन0 त्रिपाठी	मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0।
17.	श्री इन्द्र विक्रम सिंह	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0।
18.	श्री आर0के0मिश्र,	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0।
19.	श्री एस0के0सिंह,	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0
20.	श्री जे0एन0 रेड्डी	नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0।
21.	श्री रवि जैन	नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0।

कार्यवाही :–

नवागन्तुक उपाध्यक्ष द्वारा अध्यक्ष महोदय का स्वागत एवं अन्य सदस्यों से उपाध्यक्ष के औपचारिक परिचय के उपरान्त कार्यवाही प्रारम्भ हुई तथा विभिन्न एजेन्डा बिन्दुओं के सम्बन्ध में निम्नवत् निर्णय लिये गये :–

विषय संख्या : 1 **लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 11.02.2011 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।**

निर्णय : लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 11.02.2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।

विषय संख्या : 2 **लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 11.02.2011 में लिए गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।**

निर्णय : प्राधिकरण द्वारा दिनांक 11.02.2011 की बैठक में लिये गये निर्णयों के अनुपालन का अवलोकन किया गया। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा यह अवगत कराया गया कि गत बैठक में विषय संख्या–4 में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की वृंदावन एवं आम्रपाली योजनाओं को लखनऊ महायोजना 2021 में नये एवं अविकसित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रदर्शित किये जाने का निर्णय इस शर्त के साथ लिया गया था कि आवास एवं विकास परिषद का जो भी योजनागत क्षेत्र अविकसित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रदर्शित किया जाये उसमें निर्माण एवं विकास 10 प्रतिशत से कम हो। अनुपालन आख्या में यह उल्लेख नहीं है कि आवास एवं विकास परिषद द्वारा उपरोक्त कार्यवाही की गई है अथवा नहीं।

बैठक में यह अवगत कराया गया कि प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में आवास एवं विकास परिषद को दिनांक 29.02.2011 को पत्र के माध्यम से सूचित किया गया था परन्तु इस संबंध में कृत कार्यवाही का विवरण उपलब्ध नहीं है। सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को उनके योजनागत क्षेत्र में नये एवं अविकसित क्षेत्र दर्शित करते हुए मानचित्र प्राधिकरण को उपलब्ध कराने हेतु पत्र प्रेषित किया जाये।

विषय संख्या : 3 — विशेश्वरनाथ रोड पर मोहल्ला–कन्धारी बाजार (सहकारिता भवन के पीछे) में प्राधिकरण द्वारा अर्जित 1.73 एकड़ भूमि 'को महायोजना 2021 में 'सुरक्षा जोन' के प्रस्तावों से छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से स्वीकृति प्रस्ताव की पुष्टि।

निर्णय : परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव की पुष्टि की गई।

विषय संख्या : 4 — नजूल भूमि खसरा सं0–190 व 191 क्षेत्रफल 1–16–15–0 बीघा अर्थात् 50094 वर्गफिट मोहल्ला हजरतगंज, लखनऊ (वर्तमान में कैपिटल सिनेमा) पर मल्टीलेवल पार्किंग निर्मित किये जाने हेतु प्रश्नगत भूमि को महायोजना 2021 में सुरक्षा जोन के प्राविधानों से छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से स्वीकृति प्रस्ताव की पुष्टि।

निर्णय : परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव की पुष्टि की गई।

विषय संख्या : 5 — जयप्रकाश नारायन अन्तर्राष्ट्रीय केन्द्र के अर्द्धनिर्मित भवन को पूर्ण किये जाने हेतु इसके अन्तर्गत आने वाले 10633 वर्गमीटर भूमि के भू–उपयोग को 'पार्क एवं खुले स्थल/हरित पट्टी (पी–1)' से 'सामुदायिक सुविधाएँ (संस्थागत)' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से स्वीकृति प्रस्ताव की पुष्टि।

निर्णय : परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव की पुष्टि की गई।

विषय संख्या : 6 — वित्तीय वर्ष 2011–12 के मूल बजट के मदों/नये मदों/धनराशियों में यथाआवश्यक स्वीकृति बजट के अन्तर्गत संशोधन का प्रस्ताव।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 7 — **ग्राम–जियामऊ में जनसुविधा परिसर एवं पार्किंग हेतु भूमि अधिग्रहण किये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 8 — **अमर शहीद पथ गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन, प्रकलन का भुगतान हितबद्ध कास्तकारों को किये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 9 — **प्राधिकरण की हरदोई रोड योजना (बसन्तकुंज) में अर्जित नजूल भूमि के प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए शासन के निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।

विषय संख्या : 10 — **भूमि खसरा सं0–416, 417 ग्राम–मोहिबुल्लापुर की भूमि पर योजित रिट याचिका सं0–4906/10 गोपालदास व अन्य बनाम स्टेट आफ यू0पी0 व अन्य में पारित मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 21.05.2010 के अनुपालन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : प्रस्ताव वापस लिया गया।

विषय संख्या : 11 — **कानपुर रोड स्थित बन्थरा पुलिस थाना के सामने प्रस्तावित 45 मीटर रोड के दोनों तरफ लीडा के स्वामित्व वाले 115 एकड़ भू–भाग को लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा क्रय किये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि भूमि का भू–उपयोग प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट भू–उपयोग के अनुरूप रखे जाने हेतु लीडा द्वारा अपनी महायोजना में परिवर्तन किया जायेगा एवं इस हेतु प्राधिकरण स्तर से कोई भी भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

विषय संख्या : 12 **लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के कार्य के लिए संविदा पर सेवानिवृत्त कर्मचारियों अधिकारियों की सेवा लिये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा 1 उपसचिव, 1 नायब तहसीलदार, 2 कानूनगो व 1 लेखपाल स्तर के सेवा निवृत्त कर्मियों को संविदा के आधार पर दिनांक 01.04.11 से 31.03.12 अथवा प्रतिनियुक्ति/सम्बद्धीकरण पर तैनात होने, जो भी पहले हो, तक पूर्व निर्धारित नियमों एवं शर्तों पर रखे जाने की अनुमति प्रदान की गई।

विषय संख्या : 13 **देवपुर पारा योजना में वर्ष 2001 में निर्मित आश्रयहीन भवनों को ध्वस्त करके उसी स्थान पर ई0डब्ल्यू0एस0/ एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए इसे शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया। इस योजना के विफल होने के संबंध में उत्तरदायित्व निर्धारित किये जाने हेतु प्राधिकरण की 138वीं बोर्ड बैठक दिनांक 13.08.09 के विषय संख्या–03 के अन्तर्गत लिये गये निर्णय के अनुपालन में आख्या आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये।

विषय संख्या : 14 **गोमती नगर विस्तार के अन्तर्गत ग्रीनवुड योजना के कियान्वयन एवं स्थल में आंशिक परिवर्तन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 15 **डालीबाग रोड पर 'धेनुमति' बहुखण्डीय आवास योजना के कियान्वयन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 16	**जानकीपुरम योजना के सेक्टर–जे (विस्तार) में प्रस्तावित सरगम अपार्टमेंट्स (लखनऊ की प्रथम थीम आधारित बहुमंजिली आवास योजना) के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
विषय संख्या : 17	**मनीषा मंदिर को गोमती नगर योजना विराम खण्ड–2 में निराश्रित बालिकाओं के कल्याण एवं पालन–पोषण के साथ–साथ शिक्षण कार्य हेतु पूर्व में आवंटित/निबन्धित 2791.80 वर्गमीटर से अनुलग्न पट्टी के रूप में उपलब्ध 236.32 वर्गमी0 भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
विषय संख्या : 18	**ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अन्तर्गत वाहनों की पार्किंग हेतु पूर्व निर्धारित स्थल पर निर्मित की गयी 142 क्यास्कों को तलपट मानचित्र में समावेशित करने तथा मोटर मैकेनिकों के पक्ष में नीलाम द्वारा आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय लिया गया कि पार्किंग स्थलों पर निर्मित किये गये क्यास्कों का आवंटन सर्वप्रथम विस्थापित मोटर मैकेनिकों के मध्य नीलामी के माध्यम से न कर लाटरी से किया जाये एवं समस्त विस्थापित मोटर मैकेनिक को आवंटन के उपरान्त अवशेष क्यास्क हितबद्ध व्यक्तियों को खुली नीलामी के माध्यम से आवंटित किये जाये। चूंकि यह क्यास्क पार्किंग उपयोग के अन्तर्गत निर्मित किये गये हैं, अतः इनको लीज पर ही इस शर्त के साथ आवंटित किया जाये कि आवंटी को इनके हस्तानांतरण का अधिकार नहीं होगा तथा इसमें मैकेनिक कार्य के अतिरिक्त कोई अन्य कार्य अनुमन्य नहीं होगा।
विषय संख्या : 19	**प्राधिकरण के व्यवसायिक केन्द्रों में निर्मित दुकानों/तलों का फी–होल्ड किये जाने के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 20 **व्यवसायिक सम्पत्ति के अन्तर्गत दुकानों एवं भूखण्डों की नीलामी हेतु पूर्व प्रचलित नियमों एवं शर्तो में आंशिक संशोधन के अनुमोदन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रस्तावित संशोधन केवल अनारक्षित वर्ग हेतु नीलामी पर ही लागू होंगे।

विषय संख्या : 21 **गोमती नगर योजना के विवेक खण्ड में गेल (इण्डिया) लि0 को आवंटित भूखण्ड संख्या 4/255, 4/256 एवं 4/257 को एकजाई करते हुए उनके उपयोग को 'आवासीय' से 'कार्यालय' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

विषय संख्या : 22 **सुनियोजित कालोनियों के अन्तर्गत निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमन्यता के सम्बन्ध में (पूर्व बैठक 11.02.11 के विषय सं0–21 पर लिये गये निर्णय के अनुपालन में)।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय लिया गया कि सुनियोजित कालोनियों में निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमति दिये जाने हेतु सड़क की चौड़ाई, मौके पर स्थित अवस्थापना सुविधाएं, पार्किंग, यातायात पर पड़ने वाले प्रभाव इत्यादि का ''केस–टू–केस'' आधार पर परीक्षण उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित निम्नांकित समिति द्वारा किया जाये :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उ0प्र0 अथवा उनका प्रतिनिधि।
2. जिलाधिकारी द्वारा नामित प्रतिनिधि।
3. नगर आयुक्त, लखनऊ द्वारा नामित प्रतिनिधि।
4. अधीक्षण अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि।
5. अधीक्षण अभियन्ता, जल निगम अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि।
6. मुख्य अग्निशमन अधिकारी अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि।
7. मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0।

8. नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0–संयोजक।

उपर्युक्त समिति की संस्तुति पर सुनियोजित कालोनियों में निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमति दिये जाने हेतु उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 अधिकृत किया गया। चूंकि उपर्युक्त परिवर्तन तलपट मानचित्र में परिवर्तन के अन्तर्गत आयेगा। अतः यह भी निर्णय लिया गया कि इस प्रकार के परिवर्तन हेतु नियमानुसार जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने के उपरान्त ही उक्त कार्यवाही की जाये एवं आवेदक से प्रभाव शुल्क भी जमा कराया जाये।

विषय संख्या : 23 **लखनऊ महायोजना 2021 में 'सामुदायिक सुविधाएँ' भू–उपयोग के अन्तर्गत 'सरकारी/अर्द्धसरकारी /स्थानीय निकाय कार्यालय' उपयोग/किया अनुमन्य किये जाने हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्ताव शासन को प्रेषित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

विषय संख्या : 24 **आपदा प्रबन्धन प्राधिकरण के कार्यालय हेतु गोमती नगर योजना के विशाल खण्ड–3 में आवंटित भूखण्ड संख्या–सी0पी0–2 के उपयोग को 'व्यवसायिक' से 'कार्यालय' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

विषय संख्या : 25 **होटल क्लार्क अवध के बगल स्थित नजूल भूमि जो ग्रीनबेल्ट भूमि है, को सामुदायिक सुविधाएँ एवं उपयोगिताओं उपयोग में परिवर्तन करने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम की धारा 13 के अन्तर्गत इसे शासन को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

विषय संख्या : 26 गोमती नदी डा0 भीमराव अम्बेदकर जियामऊ की आबादी एवं लोहिया पथ के मध्य स्थित वाणिज्यिक (उपनगर केन्द्र) के भूखण्ड पर एफ.ए.आर. के निर्धारण के सम्बन्ध में।

निर्णय : अध्यक्ष महोदय की पृच्छा पर स्पष्ट किया गया कि यह प्रस्ताव शासन स्तर पर पी0पी0पी0 मोड पर कराये जाने हेतु इस भूखण्ड पर प्रस्तावित होटल–कम–व्यवसायिक काम्प्लेक्स परियोजना के प्रस्तुतीकरण एवं प्राविधानों पर विचार हेतु अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई ब्रिड मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 में दिये गये निर्देशों के कम में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। यह भी स्पष्ट किया गया कि भूमि प्राधिकरण के स्वामित्व में है। सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा सैद्वान्तिक रूप से प्रस्ताव निम्न निर्देशों के साथ अनुमोदित करते हुए शासन को अग्रेतर कार्यवाही हेतु प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. स्थल पर निर्मित किये जाने वाले भवन हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में पार्किंग, अग्नि सुरक्षा, संरचनात्मक सुरक्षा विभिन्न विभागों से वांछित यथाआवश्यक अनापत्तियाँ व अन्य आवश्यकताओं से सम्बन्धित समस्त उपबन्धों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।

2. प्रस्ताव में अधिकतम भूतल आच्छादन इस भूमि के वर्तमान में निर्धारित भू–उपयोग ''व्यवसायिक, उप नगर केन्द्र'' में अनुमन्य 40 प्रतिशत के अनुरूप रखे जाने का उल्लेख किया जाये।

विषय संख्या : 27 **शारदा नगर योजना के रतन खण्ड के तलपट मानचित्र में प्रस्तावित 'कम्यूनिटी सेण्टर' की भूमि पर राजस्व अभिलेखों में तालाब दर्ज होने के कारण इस भूमि पर तालाब को यथावत् रखते हुए इसे पार्क के रूप में विकसित किये जाने हेतु तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन साधारण सं आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

विषय संख्या : 28 **लखनऊ में निर्मित महत्वपूर्ण स्मारकों से सम्बन्धित स्थलों को 'हेरिटेज जोन' घोषित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरण में विचारार्थ समिति गठित करने का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 29

लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत नियोजित कालोनियों में मिश्रित आवासीय उपयोग अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में उपविधि/मार्गदर्शक सिद्धान्तों के प्रारूप पर विचार।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए मार्ग दर्शक सिद्धान्तों के परीक्षण हेतु इन्हें शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया।

विषय संख्या : 30

भूखण्ड संख्या–9 हेवलक रोड/सरोजनी नायडू मार्ग, लखनऊ योजना भवन परिसर में विद्यमान अर्थ एवं संख्या के कार्यालय भवन से सटाकर प्रस्तावित कार्यालय निर्माण भूतल + 3 तल + मल्टी कुल ऊँचाई 15.75 मीटर के निर्माण हेतु सुरक्षा जोन में अनुमन्य अधिकतम 07 मीटर ऊँचाई के दृष्टिगत ऊँचाई में छूट प्रदान करने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए सुरक्षा जोन में छूट प्रदान करने हेतु प्रस्ताव शासन को प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।

विषय संख्या : 31

रिवर व्यू अपार्टमेंट के आवंटियों को आवंटन पत्र निर्गत होने के 90 दिन के अन्दर पूर्ण भुगतान करने पर छूट अनुमन्य करने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि यह भविष्य के लिए दृष्टांत नहीं होगा।

विषय संख्या : 32

मोटर साईकिल/स्कूटर/कार हेतु प्रयोग होने वाले पेट्रोल के अनुसार वाहन भत्ता दिये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए इसे शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया।

विषय संख्या : 33	**प्राधिकरण की प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग–1 में अर्जित भूमि के प्रतिकर भुगतान के संबंध में आ रही समस्या के संबंध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए इसे शासन को निर्णयार्थ सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया।
विषय संख्या : 34	**उत्तर प्रदेश भूमि अधिग्रहण की नई नीति दिनांक 02.06.2011 को अंगीकृत किये जाने के संबंध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
विषय संख्या : 35	**भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 में विभिन्न भू–उपयोगों के अन्तर्गत होटल निर्माण हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. को बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में विचार।**
निर्णय :	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा अवगत कराया गया कि इस सम्बन्ध में समान प्रस्ताव शासन स्तर पर विचारणीय है एवं शीघ्र ही शासन स्तर से आदेश जारी कर दिये जायेंगे। अतः प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को स्थगित रखने का निर्णय लिया गया।
विषय संख्या : 36	**कय योग्य एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत प्रस्तावित भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु कय योग्य एफ0ए0आर0 की अनुमन्यता के संबंध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
विषय संख्या : 37	**आजाद नगर योजना के साइट एण्ड सर्विसेज तलपट मानचित्र के विनियमित करने के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तनों पर नियमानुसार जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने के निर्देश दिये गये।

विषय संख्या : 38 इन्ट्रीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत लाइसेन्स हेतु मे0 अमरावती रेजीडेन्सी प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रस्ताव पर शासनादेश संख्या: 5873/आठ –1–05/34 विविध/03टी0सी0–1 दिनांक 12.01.06 द्वारा उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुति दिनांक 09.12.2010 पर विचार।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए इसे शासन को सन्दर्भित करने का निर्णय लिया गया।

विषय संख्या : 39 **शासन की निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन/लैण्ड असेम्बली एवं विकास नीति के अन्तर्गत मे0 ईमार एम0जी0एफ0 लैण्ड लि0 द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 स्वीकृत करने के संबंध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अन्तर्गत प्रस्तुत डी0पी0आर0 का सैद्धान्तिक अनुमोदन इस शर्त के साथ प्रदान किया गया कि शासन से इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति 2005 के अनुरूप परीक्षण की अनुमति विकासकर्ता द्वारा प्राप्त कर प्रस्तुत करने पर ही भू–विन्यास की स्वीकृति/निर्गत की कार्यवाही की जाये।

विषय संख्या : 40 **लखनऊ–सुल्तानपुर रोड पर मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फास्ट्रक्चर लिमिटेड द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के विन्यास मानचित्र के अनुमोदन के संबंध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 18.06.11 में मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड द्वारा लखनऊ–सुल्तानपुर रोड पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के मदर सिटी भाग (1765 एकड़) के विन्यास मानचित्र में प्रस्तावित 12 संशोधन तथा हाईटेक टाउनशिप के विस्तारित क्षेत्र के चतुर्थ चरण का विस्तृत विन्यास मानचित्र तकनीकी समिति द्वारा उल्लिखित सुझावों/प्रतिबन्धों के अधीन अनुमोदित किये गये।

विषय संख्या : 41 **सृजन विहार सहकारी आवासीय समिति (निकट सहारा शहर) के विनियमितीकरण के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 42 भूमि खसरा सं0–173 स्थित ग्राम मेलेसेमऊ क्षेत्रफल–0.338 हे0 भूमि का समायोजन किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : प्रस्ताव का विस्तृत परीक्षण करने के निर्देश दिये गये।

विषय संख्या : 43 नजूल भूखण्ड सं0–11 म्यूनिसिपिल सं0–278/246, ऐशबाग औद्योगिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु इसे शासन को प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।

विषय संख्या : 44 भूखण्ड संख्या–17 से 21 तथा 43 से 47 मोहल्ला कर्बला, आगामीर, रामतीरथ मार्ग, नरही, हजरतगंज, लखनऊ की 37700 वर्गफीट भूमि के महायोजना–2021 में त्रुटिवश अंकित भू–उपयोग 'पार्क एवं खुला स्थल/हरित पट्टी' को महायोजना–2001 के प्रस्तावों के अनुरूप आवासीय में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु इसे शासन को प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये। चूंकि महायोजना में त्रुटि के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है, अतः आवेदक पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता नही होनी चाहिए।

विषय संख्या : 45 लखनऊ महायोजना–2021 में कपूरथाला से आई0टी0 कालेज चौराहे तक (रविदास मंदिर के सामने वाली पट्टी पर) प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट के सम्पूर्ण भाग में स्थित प्राधिकरण/ट्रस्ट की निराला नगर योजना के 12 भूखण्डों पर व्यावसायिक उपयोग की अनुमन्यता के सम्बन्ध में विचार।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय लिया गया कि केस–टू–केस आधार पर प्राधिकरण के तलपट मानचित्र में आवासीय उपयोग के भूखण्ड पर बाजार स्ट्रीट के प्राविधानों

को निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के साथ अनुमन्य किया जाये तथा इस सम्बन्ध में समस्त प्रक्रिया उ0प्र0 नगर योजना विकास अधिनियम 1973 की धारा 13 के अनुरूप अपनायी जाये।

विषय संख्या : 46 — **कानपुर रोड योजना के सेक्टर–सी में दैनिक जागरण को आवंटित भूमि के भू–उपयोग के परिवर्तन के संबंध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन पर जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

विषय संख्या : 47 — **बेनेट कालमेन एण्ड कम्पनी लि0 (टाइम्स आफ इण्डिया) के प्रस्तावित भवन मानचित्र की स्वीकृति के संबंध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु इसे शासन को प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।

विषय संख्या : 48 — **श्रीमती कल्याणी शर्मा को विकांत खण्ड, गोमती नगर में पेट्रोल पम्प हेतु आवंटित भूखण्ड संख्या सी0पी0–7 के भू–उपयोग को "पेट्रोल पम्प" से "व्यवसायिक" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : चूंकि प्राधिकरण की गत बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन पर कोई भी आपत्ति एवं सुझाव निर्धारित 30 दिवस की अवधि में प्राप्त नहीं हुआ है, अतः सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित दो विकल्पों के अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. चूंकि स्थल के सम्मुख निर्मित फलाई ओवर के कारण पेट्रोल पम्प की वित्तीय उपदेयता नहीं बन पा रही है, अतः श्रीमती कल्याणी शर्मा को कहीं अन्यत्र पेट्रोल पम्प का भूखण्ड शासन के निर्देशानुसार रियायती दर पर उपलब्ध करा दिया जाये तथा प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड सं0–सी0पी0–7 विक्रान्त खण्ड को व्यवसायिक उपयोग हेतु नीलामी के माध्यम से किसी अन्य को आवंटित कर दिया जाये,

अथवा

2. यदि प्रश्नगत भूखण्ड को ही व्यवसायिक उपयोग में परिवर्तित कराना है, तो चूंकि श्रीमती शर्मा को प्रश्नगत भूखण्ड पेट्रोल पम्प हेतु रियायती दरों पर आवंटित किया गया है, अतः अन्य व्यवसायिक उपयोग भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए अनुमन्य किया जाये।

विषय संख्या : 49

सेक्टर 'के–एस' अलीगंज के समीप बास बल्ली व्यवसाय हेतु आवंटित भूमि के भू–उपयोग निर्धारण एवं इस भूमि पर 'प्रभाव शुल्क' के साथ अन्य उच्च श्रेणी के व्यवसायिक उपयोग अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा स्थल के भू–उपयोग को व्यवसायिक निर्धारित किये जाने से सम्बन्धित प्रस्ताव को निम्नानुसार सशर्त अनुमोदित किया गया कि चूंकि बास बल्ली व्यवसाय हेतु तत्समय प्रचालित व्यवसायिक दरों से रियायती दरों पर भूखण्ड आवंटित किये गये हैं, अतः आवंटियों से वर्तमान व्यवसायिक भूमि मूल्य से पूर्व में जमा रियायती दर को घटाते हुए शेष धनराशि जमा करने के उपरान्त ही अन्य उच्च श्रेणी के व्यवसायिक उपयोग अनुमन्य किए जायें।

विषय संख्या : 50

मे0 रितनन्द बलदेव, एजूकेशनल फाउण्डेशन (एमिटी यूनिवर्सिटी) के लखनऊ कैम्पस हेतु खसरा सं0–445, 447, 439, 449, 469, 470, 471, 472, 473, 441, 442, 450, 468 व 474 ग्राम–मल्लौर, जिला लखनऊ की 30.18 एकड़ भूमि के भू–उपयोग को "आवासीय" से "सामुदायिक सुविधाएँ (शैक्षिक)" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम आवेदक द्वारा प्राधिकरण में जमा वाह्य विकास शुल्क से स्थल पर 30 मीटर रोड का निर्माण किया जाये। इसके पश्चात प्रस्ताव पुनः प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया जाये।

विषय संख्या : 51

भूमि खसरा सं0–85 पी ग्राम विजयीपुर (गोमती नगर योजना भाग–2) पर निर्मित सचिन सुरखी उद्योग के निर्माणों एवं भूमि के समायोजन के सम्बन्ध में।

निर्णय :

प्रस्ताव का विस्तृत परीक्षण करने के निर्देश दिये गये।

विषय संख्या : 52 ग्राम मुत्तकीपुर व अल्लू नगर डिगुरिया, जिला लखनऊ की भूमि को "नगर केन्द्र" (व्यावसायिक) भू–उपयोग से "आवासीय" भू–उपयोग में परिवर्तित करने के सम्बन्ध में।

निर्णय : समयाभाव के कारण प्रस्ताव स्थागित किया गया।

विषय संख्या : 53 ''टारगेट ट्रेडर्स प्रा0लि0'' के प्रत्यावेदन के निस्तारण के सम्बन्ध में।

निर्णय : समयाभाव के कारण प्रस्ताव स्थागित किया गया।

विषय संख्या : 54 आई.आई.एम. के निकट लखनऊ महायोजना–2021 में प्रस्तावित 45 मीटर चौड़े मार्ग के संरेखण को संशोधित कर एच0टी0 लाईन के साथ एवं 30 मीटर किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

निर्णय : समयाभाव के कारण प्रस्ताव स्थागित किया गया।

अनु0वि0सं0 : 1 मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) हेतु भवनों के निर्माण के वित्त पोषण हेतु हुडको से ऋण लिये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनु0वि0सं0 : 2 सीतापुर रोड स्थित विभागीय हाट मिक्स प्लाण्ट पर उपलब्ध भारी वाहनों/मशीनरी को निष्प्रयोज्य घोषित करते हुए नीलामी की अनुमति के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनु0वि0सं0 : 3 गोमती नगर योजना फेस–2 विभूति खण्ड के अन्तर्गत इन्दिरा गांधी प्रतिष्ठान स्थित विभिन्न प्रकार के भवनों के आवंटन एवं नियम शर्तों के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनु0वि0सं0 : 4 **विपिन खण्ड गोमती नगर में प्राधिकरण के कार्यालय प्रागण में उपलब्ध कार्यालय भवन के अतिरिक्त कार्यालय स्पेस का निर्माण कार्य।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनु0वि0सं0 : 5 **ग्राम बरगवां, परगना बिजनौर, लखनऊ स्थित खसरा संख्या 585 में निर्मित भवन के संबंध में।**

निर्णय : प्रस्ताव का विस्तृत परीक्षण करने के निर्देश दिये गये।

धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक समाप्त हुई।

(संजीव सिन्हा)
सचिव

(राजीव अग्रवाल)
उपाध्यक्ष

अनुमोदित

(प्रशान्त त्रिवेदी)
आयुक्त, लखनऊ मण्डल एवं
अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2011 में लिये गये निर्णयों का अनुपालन

विषय संख्या : 1 — **लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 11.02.2011 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।**

निर्णय : लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 11.02.2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।

अनुपालन : नोट किया गया।

विषय संख्या : 2 — **लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 11.02.2011 में लिए गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।**

निर्णय : प्राधिकरण द्वारा दिनांक 11.02.2011 की बैठक में लिये गये निर्णयों के अनुपालन का अवलोकन किया गया। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा यह अवगत कराया गया कि गत बैठक में विषय संख्या–4 में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की वृंदावन एवं आम्रपाली योजनाओं को लखनऊ महायोजना 2021 में नये एवं अविकसित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रदर्शित किये जाने का निर्णय इस शर्त के साथ लिया गया था कि आवास एवं विकास परिषद का जो भी योजनागत क्षेत्र अविकसित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रदर्शित किया जाये उसमें निर्माण एवं विकास 10 प्रतिशत से कम हो। अनुपालन आख्या में यह उल्लेख नहीं है कि आवास एवं विकास परिषद द्वारा उपरोक्त कार्यवाही की गई है अथवा नहीं।

बैठक में यह अवगत कराया गया कि प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में आवास एवं विकास परिषद को दिनांक 29.02.2011 को पत्र के माध्यम से सूचित किया गया था परन्तु इस संबंध में कृत कार्यवाही का विवरण उपलब्ध नहीं है। सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को उनके योजनागत क्षेत्र में नये एवं अविकसित क्षेत्र दर्शित करते हुए मानचित्र प्राधिकरण को उपलब्ध कराने हेतु पत्र प्रेषित किया जाये।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में वांछित मानचित्र उपलब्ध कराये जाने हेतु आवास आयुक्त से पत्र

माध्यम से अनुरोध किया गया है। आवास विकास परिषद द्वारा सर्वेक्षण हेतु 15 दिवस का समय मांगा गया है।

विषय संख्या : 3 — **विशेश्वरनाथ रोड पर मोहल्ला–कन्धारी बाजार (सहकारिता भवन के पीछे) में प्राधिकरण द्वारा अर्जित 1.73 एकड़ भूमि को महायोजना 2021 में 'सुरक्षा जोन' के प्रस्तावों से छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से स्वीकृति प्रस्ताव की पुष्टि।**

निर्णय : परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव की पुष्टि की गई।

अनुपालन : निर्णयानुसार कार्यवाही पूर्ण की गयी।

विषय संख्या : 4 — **नजूल भूमि खसरा सं0–190 व 191 क्षेत्रफल 1–16–15–0 बीघा अर्थात् 50094 वर्गफिट मोहल्ला हजरतगंज, लखनऊ (वर्तमान में कैपिटल सिनेमा) पर मल्टीलेवल पार्किंग निर्मित किये जाने हेतु प्रश्नगत भूमि को महायोजना 2021 में सुरक्षा जोन के प्राविधानों से छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से स्वीकृति प्रस्ताव की पुष्टि।**

निर्णय : परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव की पुष्टि की गई।

अनुपालन : लिये गये निर्णय का अनुपालन किया जा चुका है।

विषय संख्या : 5 — **जयप्रकाश नारायन अन्तर्राष्ट्रीय केन्द्र के अर्द्धनिर्मित भवन को पूर्ण किये जाने हेतु इसके अन्तर्गत आने वाले 10633 वर्गमीटर भूमि के भू–उपयोग को 'पार्क एवं खुले स्थल/हरित पट्टी (पी–1)' से 'सामुदायिक सुविधाएँ (संस्थागत)' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से स्वीकृति प्रस्ताव की पुष्टि।**

निर्णय : परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव की पुष्टि की गई।

अनुपालन : अनुपालन से सम्बन्धित कार्यवाही पूर्ण की जा चुकी है। प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

विषय संख्या : 6 — **वित्तीय वर्ष 2011–12 के मूल बजट के मदों/नये मदों/धनराशियों में यथाआवश्यक स्वीकृति बजट के अन्तर्गत संशोधन का प्रस्ताव।**

निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
अनुपालन :	प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित बजट की प्रतियॉ सभी अधिकारियों को उपलब्ध करा दी गयी है।
विषय संख्या : 7	**ग्राम–जियामऊ में जनसुविधा परिसर एवं पार्किंग हेतु भूमि अधिग्रहण किये जाने के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
अनुपालन :	ग्राम–जियामऊ में जनसुविधा परिसर एवं पार्किंग के लिए दिनांक 08.05.11 को भूमि अधिग्रहण हेतु धारा–4/17 की विज्ञप्ति प्रकाशित हो चुकी है। धारा–6/17 का प्रस्ताव जिलाधिकारी लखनऊ को दिनांक 18.07.2011 को प्रेषित किया जा चुका है।
विषय संख्या : 8	**अमर शहीद पथ गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन, प्रकलन का भुगतान हितबद्ध कास्तकारों को किये जाने के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
अनुपालन :	अमर शहीद पथ गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत लोक निर्माण विभाग से सत्यापित 242 मूल्यांकन के प्रतिकर भुगतान की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है। अभी तक 65 मूल्यांकन का प्रतिकर भुगतान किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त अवशेष 19 निर्माणों के मूल्यांकन तैयार कराने व लोक निर्माण विभाग को प्रेषित 49 मूल्यांकनों को सत्यापित कराने की कार्यवाही की जा रही है।
विषय संख्या : 9	**प्राधिकरण की हरदोई रोड योजना (बसन्तकुंज) में अर्जित नजूल भूमि के प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए शासन के निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत ग्राम बरी कलॉ एवं बरावन खुर्द की कुल 117.87 एकड़ नजूल भूमि जिसका अर्जन राजस्व अभिलेखों में भूमिधरी अंकित होने के कारण कर लिया गया था तथा वर्तमान में उप जिलाधिकारी सदर लखनऊ द्वारा भू–राजस्व अधिनियम की धारा–33/39 एल.आर. एक्ट के अन्तर्गत संशोधित करके पुनः राजस्व अभिलेखों में नजूल भूमि के रूप में अंकित कर दिया गया है, के प्रभावित कृषकों को भूमि के प्रतिकर के स्थान पर प्राधिकरण की आवासीय योजना के क्रियान्वयन के हित में अनुग्रह राशि (एक्सग्रेसिया) दिये जाने के सम्बन्ध में विधिक परामर्श प्राप्त किये जाने की कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 10 **भूमि खसरा सं0–416, 417 ग्राम–मोहिबुल्लापुर की भूमि पर योजित रिट याचिका सं0–4906/10 गोपालदास व अन्य बनाम स्टेट आफ यू0पी0 व अन्य में पारित मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 21.05.2010 के अनुपालन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : प्रस्ताव वापस लिया गया।

अनुपालन : कोई अनुपालन वांछित नही।

विषय संख्या : 11 **कानपुर रोड स्थित बन्थरा पुलिस थाना के सामने प्रस्तावित 45 मीटर रोड के दोनों तरफ लीडा के स्वामित्व वाले 115 एकड़ भू–भाग को लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा क्रय किये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि भूमि का भू–उपयोग प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट भू–उपयोग के अनुरूप रखे जाने हेतु लीडा द्वारा अपनी महायोजना में परिवर्तन किया जायेगा एवं इस हेतु प्राधिकरण स्तर से कोई भी भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

अनुपालन : लीडा को पत्र प्रेषित किया जा चुका है। अग्रेतर कार्यवाही प्रगति पर है।

विषय संख्या : 12 **लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के कार्य के लिए संविदा पर सेवानिवृत्त कर्मचारियों अधिकारियों की सेवा लिये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा 1 उपसचिव, 1 नायब तहसीलदार, 2 कानूनगो व 1 लेखपाल स्तर के सेवा निवृत्त कर्मियों को संविदा के आधार पर दिनांक 01.04.11 से 31.03.12 अथवा प्रतिनियुक्ति/सम्बद्वीकरण पर तैनात होने, जो भी पहले हो, तक पूर्व निर्धारित नियमों एवं शर्तों पर रखे जाने की अनुमति प्रदान की गई।

अनुपालन : निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 13 देवपुर पारा योजना में वर्ष 2001 में निर्मित आश्रयहीन भवनों को ध्वस्त करके उसी स्थान पर ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए इसे शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया। इस योजना के विफल होने के संबंध में उत्तरदायित्व निर्धारित किये जाने हेतु प्राधिकरण की 138वीं बोर्ड बैठक दिनांक 13.08.09 के विषय संख्या–03 के अन्तर्गत लिये गये निर्णय के अनुपालन में आख्या आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के कम में आवास एवं शहरी नियोजन उ0प्र0 शासन को पत्र संख्या–806/वी0सी0/ई0ई0–6/11 दिनांक 30.06.2011 द्वारा उक्त प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रेषित कर दिया गया है।

विषय संख्या : 14 गोमती नगर विस्तार के अन्तर्गत ग्रीनवुड योजना के कियान्वयन एवं स्थल में आंशिक परिवर्तन के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत ग्रीनवुड योजना में स्थल पर आंशिक परिवर्तन करते हुए भूखण्ड सं0–1/27 के स्थान पर 1/19 को सम्मिलित कर ग्रीनवुड अपार्टमेंट का निर्माण कराया जा रहा है। तदानुसार संशोधित निविदा धनराशि की स्वीकृति हेतु प्रदान की जा चुकी है।

विषय संख्या : 15 डालीबाग रोड पर 'धेनुमति' बहुखण्डीय आवास योजना के कियान्वयन के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : डालीबाग रोड पर बहुखण्डीय आवासीय योजना के कियान्वयन हेतु निविदायें दिनांक 10.07.2011 को आमंत्रित की जा चुकी है।

विषय संख्या : 16 **जानकीपुरम योजना के सेक्टर–जे (विस्तार) में प्रस्तावित सरगम अपार्टमेंट्स (लखनऊ की प्रथम थीम आधारित बहुमंजिली आवास योजना) के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : सरगम अपार्टमेंट सेक्टर–जे (विस्तार) जानकीपुरम के निर्माण कार्य हेतु निविदा आमंत्रित की जा चुकी है। अपार्टमेंट हेतु भवन मानचित्र की प्राथमिक स्वीकृति प्राप्त कर ली गयी है। शीघ्र ही योजना पर कार्य प्रारम्भ करा दिया जायेगा।

विषय संख्या : 17 **मनीषा मंदिर को गोमती नगर योजना विराम खण्ड–2 में निराश्रित बालिकाओं के कल्याण एवं पालन–पोषण के साथ–साथ शिक्षण कार्य हेतु पूर्व में आवंटित/निबन्धित 2791.80 वर्गमीटर से अनुलग्न पट्टी के रूप में उपलब्ध 236.32 वर्गमी0 भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : निर्णयानुसार आवंटी को दिनांक 28.06.2011 को अतिरिक्त भूमि आवंटित करते हुए गणना पत्र प्रेषित किया जा चुका है। आवंटी द्वारा औपचारिकताएँ पूर्ण करते हुए स्टैम्प पेपर उपलब्ध कराने के उपरान्त विलेख पत्र निष्पादित कराया जायेगा।

विषय संख्या : 18 **ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अन्तर्गत वाहनों की पार्किंग हेतु पूर्व निर्धारित स्थल पर निर्मित की गयी 142 क्यास्कों को तलपट मानचित्र में समावेशित करने तथा मोटर मैकेनिकों के पक्ष में नीलाम द्वारा आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय लिया गया कि पार्किंग स्थलों पर निर्मित किये गये क्यास्कों का आवंटन सर्वप्रथम विस्थापित मोटर मैकेनिकों के मध्य नीलामी के माध्यम

से न कर लाटरी से किया जाये एवं समस्त विस्थापित मोटर मैकेनिक को आवंटन के उपरान्त अवशेष क्यास्क हितबद्ध व्यक्तियों को खुली नीलामी के माध्यम से आवंटित किये जाये। चूंकि यह क्यास्क पार्किंग उपयोग के अन्तर्गत निर्मित किये गये हैं, अतः इनको लीज पर ही इस शर्त के साथ आवंटित किया जाये कि आवंटी को इनके हस्तानांतरण का अधिकार नहीं होगा तथा इसमें मैकेनिक कार्य के अतिरिक्त कोई अन्य कार्य अनुमन्य नहीं होगा।

अनुपालन : विस्थापित मोटर मैकेनिकों के शपथ पत्र सहित सत्यापित सूची तैयार की जा रही है।

विषय संख्या : 19 **प्राधिकरण के व्यवसायिक केन्द्रों में निर्मित दुकानों/तलों का फ्री–होल्ड किये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : निर्णयानुसार दुकानों/तलों के फ्री–होल्ड की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है।

विषय संख्या : 20 **व्यवसायिक सम्पत्ति के अन्तर्गत दुकानों एवं भूखण्डों की नीलामी हेतु पूर्व प्रचलित नियमों एवं शर्तो में आंशिक संशोधन के अनुमोदन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रस्तावित संशोधन केवल अनारक्षित वर्ग हेतु नीलामी पर ही लागू होंगे।

अनुपालन : प्राधिकरण के निर्णयानुसार अनारक्षित वर्ग द्वारा नीलामी में भाग लेने की संशोधित शर्ते लागू कर दी गयी है।

विषय संख्या : 21 **गोमती नगर योजना के विवेक खण्ड में गेल (इण्डिया) लि0 को आवंटित भूखण्ड संख्या 4/255, 4/256 एवं 4/257 को एकजाई करते हुए उनके उपयोग को 'आवासीय' से 'कार्यालय' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

अनुपालन : निर्णयानुसार गेल इण्डिया लि0 से प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु यथासमय भू–उपयोग परितर्वन शुल्क जमा कराने सम्बन्धी अण्डरटेकिंग प्रस्तुत करने एवं प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की सूचना के समाचार पत्रों में प्रकाशन पर आने वाले व्यय को जमा कराने हेतु पत्र सं0–188/सचिव/टी0पी0/2011 दिनांक 14.07.2011 द्वारा सूचित कर दिया गया है।

विषय संख्या : 22 **सुनियोजित कालोनियों के अन्तर्गत निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमन्यता के सम्बन्ध में (पूर्व बैठक 11.02.11 के विषय सं0–21 पर लिये गये निर्णय के अनुपालन में)।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय लिया गया कि सुनियोजित कालोनियों में निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमति दिये जाने हेतु सड़क की चौड़ाई, मौके पर स्थित अवस्थापना सुविधाएं, पार्किंग, यातायात पर पड़ने वाले प्रभाव इत्यादि का "केस–टू–केस" आधार पर परीक्षण उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित निम्नांकित समिति द्वारा किया जाये :–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उ0प्र0 अथवा उनका प्रतिनिधि।
2. जिलाधिकारी द्वारा नामित प्रतिनिधि।
3. नगर आयुक्त, लखनऊ द्वारा नामित प्रतिनिधि।
4. अधीक्षण अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि।
5. अधीक्षण अभियन्ता, जल निगम अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि।
6. मुख्य अग्निशमन अधिकारी अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि।
7. मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0।
8. नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0–संयोजक।

उपर्युक्त समिति की संस्तुति पर सुनियोजित कालोनियों में निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमति दिये जाने हेतु उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 अधिकृत किया गया। चूंकि उपर्युक्त परिवर्तन तलपट मानचित्र में परिवर्तन के अन्तर्गत आयेगा। अतः यह भी निर्णय लिया गया कि इस प्रकार के परिवर्तन हेतु नियमानुसार जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने के उपरान्त ही उक्त कार्यवाही की जाये एवं आवेदक से प्रभाव शुल्क भी जमा कराया जाये।

अनुपालन :	सुनियोजित कालोनियों में निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमति हेतु केस टू केस के आधार पर उपाध्यक्ष ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित समिति के माध्यम से निस्तारण करने का निर्णय लिया गया था। इस निर्णय के क्रम में दिनांक 26.07.2011 को बैठक सम्पन्न हो चुकी है। प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।
विषय संख्या : 23	**लखनऊ महायोजना 2021 में 'सामुदायिक सुविधाएँ' भू–उपयोग के अन्तर्गत 'सरकारी/अर्द्धसरकारी /स्थानीय निकाय कार्यालय' उपयोग/किया अनुमन्य किये जाने हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्ताव शासन को प्रेषित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।
अनुपालन :	प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में पत्र संख्या–172/वी0सी0/टी0पी0 दिनांक 07.07.2011 द्वारा शासन को प्रस्ताव प्रेषित कर दिया गया है।
विषय संख्या : 24	**आपदा प्रबन्धन प्राधिकरण के कार्यालय हेतु गोमती नगर योजना के विशाल खण्ड–3 में आवंटित भूखण्ड संख्या–सी0पी0–2 के उपयोग को 'व्यवसायिक' से 'कार्यालय' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।
अनुपालन :	प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में प्रस्तावित भू–उपयोग परितर्वन हेतु जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त किये जाने हेतु 30 दिवस की सूचना ''दैनिक जागरण'' एवं ''हिन्दुस्तान टाईम्स'' के दिनांक 30.07.2011 के संस्करण में प्रकाशित करायी जा चुकी है। प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

विषय संख्या : 25	**होटल क्लार्क अवध के बगल स्थित नजूल भूमि जो ग्रीनबेल्ट भूमि है, को सामुदायिक सुविधाएँ एवं उपयोगिताओं उपयोग में परिवर्तन करने के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम की धारा 13 के अन्तर्गत इसे शासन को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।
अनुपालन :	बोर्ड के निर्णय के कम में भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही हेतु प्राधिकरण के पत्र सं0–166 / वी0सी0 / टी0पी0 / 11 दिनांक 04.07.2011 द्वारा शासन को सन्दर्भित कर दिया गया है।
विषय संख्या : 26	**गोमती नदी डा0 भीमराव अम्बेदकर जियामऊ की आबादी एवं लोहिया पथ के मध्य स्थित वाणिज्यिक (उपनगर केन्द्र) के भूखण्ड पर एफ.ए.आर. के निर्धारण के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	अध्यक्ष महोदय की पृच्छा पर स्पष्ट किया गया कि यह प्रस्ताव शासन स्तर पर पी0पी0पी0 मोड पर कराये जाने हेतु इस भूखण्ड पर प्रस्तावित होटल–कम–व्यवसायिक काम्प्लेक्स परियोजना के प्रस्तुतीकरण एवं प्राविधानों पर विचार हेतु अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई ब्रिड मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 20.05. 2011 में दिये गये निर्देशों के कम में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। यह भी स्पष्ट किया गया कि भूमि प्राधिकरण के स्वामित्व में है। सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा सैद्वान्तिक रूप से प्रस्ताव निम्न निर्देशों के साथ अनुमोदित करते हुए शासन को अग्रेतर कार्यवाही हेतु प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया :– 1. स्थल पर निर्मित किये जाने वाले भवन हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में पार्किंग, अग्नि सुरक्षा, संरचनात्मक सुरक्षा विभिन्न विभागों से वांछित यथाआवश्यक अनापत्तियॉ व अन्य आवश्यकताओं से सम्बन्धित समस्त उपबन्धों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये। 2. प्रस्ताव में अधिकतम भूतल आच्छादन इस भूमि के वर्तमान में निर्धारित भू–उपयोग "व्यवसायिक, उप नगर केन्द्र" में अनुमन्य 40 प्रतिशत के अनुरूप रखे जाने का उल्लेख किया जाये।

अनुपालन : बोर्ड के निर्णय के क्रम में जियामऊ की आबादी एवं लोहिया पथ (उपनगर केन्द्र) के भूखण्ड पर एफ0ए0आर0 के निर्धारण हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्र सं0–151/टी0पी0/2011 दिनांक 30.06.2011 को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को सन्दर्भित कर दिया गया है। प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

विषय संख्या : 27 **शारदा नगर योजना के रतन खण्ड के तलपट मानचित्र में प्रस्तावित 'कम्यूनिटी सेण्टर' की भूमि पर राजस्व अभिलेखों में तालाब दर्ज होने के कारण इस भूमि पर तालाब को यथावत् रखते हुए इसे पार्क के रूप में विकसित किये जाने हेतु तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन साधारण सं आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में प्रस्तावित भू–उपयोग परितर्वन हेतु जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त किये जाने हेतु 30 दिवस की सूचना दैनिक समाचार पत्रों ''टाईम्स आफ इण्डिया'' एवं ''राष्ट्रीय सहारा'' के दिनांक 03.07.2011 के संस्करण में प्रकाशित करायी जा चुकी है।

विषय संख्या : 28 **लखनऊ में निर्मित महत्वपूर्ण स्मारकों से सम्बन्धित स्थलों को 'हेरिटेज जोन' घोषित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरण में विचारार्थ समिति गठित करने का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में गठित समिति की बैठक दिनांक 19.07.2011 को आयोजित की गयी। उक्त बैठक में लिये गये निर्णय के अनुपालन हेतु सम्बन्धित अनुभागों को कार्यालय के पत्र सं0–209/सचिव/टी0पी0/2011 दिनांक 25.07.2011 द्वारा सूचित किया जा चुका है।

विषय संख्या : 29 **लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत नियोजित कालोनियों में मिश्रित आवासीय उपयोग अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में उपविधि/मार्गदर्शक सिद्धान्तों के प्रारूप पर विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए मार्ग दर्शक सिद्धान्तों के परीक्षण हेतु इन्हें शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में पत्र संख्या–159/वी0सी0/टी0पी0/2011 दिनांक 01.07.2011 द्वारा शासन को प्रस्ताव प्रेषित किया जा चुका है।

विषय संख्या : 30 **भूखण्ड संख्या–9 हेवलक रोड/सरोजनी नायडू मार्ग, लखनऊ योजना भवन परिसर में विद्यमान अर्थ एवं संख्या के कार्यालय भवन से सटाकर प्रस्तावित कार्यालय निर्माण भूतल + 3 तल + मल्टी कुल ऊँचाई 15.75 मीटर के निर्माण हेतु सुरक्षा जोन में अनुमन्य अधिकतम 07 मीटर ऊँचाई के दृष्टिगत ऊँचाई में छूट प्रदान करने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए सुरक्षा जोन में छूट प्रदान करने हेतु प्रस्ताव शासन को प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में शासन को पत्र सं0–259/वी0सी0/ई0ई0–12/13 दिनांक 30.06.2011 प्रेषित किया जा चुका है। इस पत्र की प्रतिलिपि निदेशक, आर्थिक बोध एवं संख्या विभाग को भी पृष्ठांकित कर दी गयी है।

विषय संख्या : 31 **रिवर व्यू अपार्टमेंट के आवंटियों को आवंटन पत्र निर्गत होने के 90 दिन के अन्दर पूर्ण भुगतान करने पर छूट अनुमन्य करने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि यह भविष्य के लिए दृष्टांत नहीं होगा।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड लिये गये निर्णयानुसार गणना संशोधित कराने हेतु वित्त नियंत्रक को समस्त सम्बन्धित प्रकरण प्रेषित कर दिये गये।

विषय संख्या : 32 **मोटर साईकिल/स्कूटर/कार हेतु प्रयोग होने वाले पेट्रोल के अनुसार वाहन भत्ता दिये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए इसे शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन : निर्णयानुसार प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय की छायाप्रति संलग्न करते हुए शासन को पत्र सं0–231 / सा0प्र0 / 2011 दिनांक 07.07.2011 द्वारा शासन को सन्दर्भित कर दिया गया है।

विषय संख्या : 33 **प्राधिकरण की प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग–1 में अर्जित भूमि के प्रतिकर भुगतान के संबंध में आ रही समस्या के संबंध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए इसे शासन को निर्णयार्थ सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण के निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जा रही है। शासन को स्वीकृति हेतु पत्र प्रेषित किया जा चुका है। शासन की स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग–1 के अन्तर्गत ग्राम–घैला के हितबद्ध कास्तकारों से 232 समझौता प्रपत्र प्राप्त किये जा चुके है।

विषय संख्या : 34 **उत्तर प्रदेश भूमि अधिग्रहण की नई नीति दिनांक 02.06.2011 को अंगीकृत किये जाने के संबंध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण के निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जा रही है।

विषय संख्या : 35 **भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 में विभिन्न भू–उपयोगों के अन्तर्गत होटल निर्माण हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. को बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा अवगत कराया गया कि इस सम्बन्ध में समान प्रस्ताव शासन स्तर पर विचारणीय है एवं शीघ्र ही शासन स्तर से आदेश जारी कर दिये जायेंगे। अतः प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को स्थगित रखने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन : प्रकरण में अनुपालन वांछित नही है।

विषय संख्या : 36 क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत प्रस्तावित भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की अनुमन्यता के संबंध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 37 **आजाद नगर योजना के साइट एण्ड सर्विसेज तलपट मानचित्र के विनियमित करने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तनों पर नियमानुसार जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने के निर्देश दिये गये।

अनुपालन : बोर्ड के निर्णय के क्रम में आजाद नगर योजना के साईट एण्ड सर्विसेज के तलपट मानचित्र पर शासनादेश संख्या–2438/9–ओ–3–98–60–एल0यू0सी0/96 दिनांक 13. 10.1998 में दी गयी व्यवस्थानुसार जनता से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु दैनिक समाचार पत्र दैनिक जागरण एवं द टाईम्स आफ इंडिया के दिनांक 09.07.2011 के संस्करण में प्रकाशित कराया गया है। प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

विषय संख्या : 38 **इन्ट्रीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अर्न्तगत लाइसेन्स हेतु मे0 अमरावती रेजीडेन्सी प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रस्ताव पर शासनादेश संख्याः 5873/आठ –1–05/34 विविध/ 03टी0सी0–1 दिनांक 12.01.06 द्वारा उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुति दिनांक 09.12.2010 पर विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए इसे शासन को सन्दर्भित करने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में लाईसेंस जारी करने से सम्बन्धित शासन का निर्देश प्राप्त करने हेतु प्रकरण को पत्र संख्या–700/ई0ई0/एच.टी.आई.जी./2011 दिनांक 30.06.11 द्वारा शासन को सन्दर्भित किया जा चुका है।

विषय संख्या : 39	**शासन की निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन/लैण्ड असेम्बली एवं विकास नीति के अन्तर्गत मे0 ईमार एम0जी0एफ0 लैण्ड लि0 द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 स्वीकृत करने के संबंध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अन्तर्गत प्रस्तुत डी0पी0आर0 का सैद्धान्तिक अनुमोदन इस शर्त के साथ प्रदान किया गया कि शासन से इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति 2005 के अनुरूप परीक्षण की अनुमति विकासकर्ता द्वारा प्राप्त कर प्रस्तुत करने पर ही भू–विन्यास की स्वीकृति/निर्गत की कार्यवाही की जाये।
अनुपालन :	प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में डी.पी.आर. को हाईटेक टाउनशिप नीति–2005 के प्राविधानों के अनुरूप परीक्षण करने की अनुमति हेतु प्रकरण पत्र सं0–750/उपा0अधि0अभि0/एच.टी.आई.जी./2011 दिनांक 29.07.2011 द्वारा शासन को सन्दर्भित किया जा चुका है।
विषय संख्या : 40	**लखनऊ–सुल्तानपुर रोड पर मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के विन्यास मानचित्र के अनुमोदन के संबंध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 18.06.2011 में मे0 अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड द्वारा लखनऊ–सुल्तानपुर रोड पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के मदर सिंटी भाग (1765 एकड़) के विन्यास मानचित्र में प्रस्तावित 12 संशोधन तथा हाईटेक टाउनशिप के विस्तारित क्षेत्र के चतुर्थ चरण का विस्तृत विन्यास मानचित्र तकनीकी समिति द्वारा उल्लिखित सुझावों/प्रतिबन्धों के अधीन अनुमोदित किये गये।
अनुपालन :	प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में विकासकर्ता मे0 अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रा0 लि0 के 12 पार्ट ले–आउट प्लान को स्वीकृत कर दिया गया है। निर्गत करने की कार्यवाही की जा रही है। चतुर्थ चरण के विस्तृत विन्यास मानचित्र पर तकनीकी समिति द्वारा उल्लिखित/सुझावों/प्रतिबन्धों का विकासकर्ता स्तर से किये गये अनुपालन के सम्बन्ध में परीक्षण कार्यवाही की जा रही है।
विषय संख्या : 41	**सृजन विहार सहकारी आवासीय समिति (निकट सहारा शहर) के विनियमितीकरण के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण के निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जा रही है। समिति को विनियमितीकरण हेतु भूमि के देय मूल्य के सम्बन्ध में सूचित किया जा चुका है ताकि प्रकरण में अन्य वांछित कार्यवाही सुनिश्चित की जा सके।

विषय संख्या : 42 **भूमि खसरा सं0–173 स्थित ग्राम मेलेसेमऊ क्षेत्रफल–0.338 हे0 भूमि का समायोजन किये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : प्रस्ताव का विस्तृत परीक्षण करने के निर्देश दिये गये।

अनुपालन : प्राधिकरण के निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जा रही है।

विषय संख्या : 43 **नजूल भूखण्ड सं0–11 म्यूनिसिपिल सं0–278/246, ऐशबाग औद्योगिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु इसे शासन को प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।

अनुपालन : बोर्ड के निर्णय के क्रम में नजूल भूखण्ड सं0–11, म्यूनिशिपिल संख्या–278/246 ऐशबाग को औद्योगिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्राधिकरण के पत्र संख्या–143/वी0सी0/टी0पी0/2011 दिनांक 11.07.2011 द्वारा आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को प्रेषित किया गया है।

विषय संख्या : 44 **भूखण्ड संख्या–17 से 21 तथा 43 से 47 मोहल्ला कर्बला, आगामीर, रामतीरथ मार्ग, नरही, हजरतगंज, लखनऊ की 37700 वर्गफीट भूमि के महायोजना–2021 में त्रुटिवश अंकित भू–उपयोग 'पार्क एवं खुला स्थल/हरित पट्टी' को महायोजना–2001 के प्रस्तावों के अनुरूप आवासीय में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु इसे शासन को प्रेषित

किये जाने के निर्देश दिये गये। चूंकि महायोजना में त्रुटि के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है, अतः आवेदक पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता नही होनी चाहिए।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में पत्र सं0–162/वी0सी0/टी0पी0/2011 दिनांक 01.07.2011 द्वारा शासन को प्रस्ताव प्रेषित किया जा चुका है।

विषय संख्या : 45 **लखनऊ महायोजना–2021 में कपूरथाला से आई0टी0 कालेज चौराहे तक (रविदास मंदिर के सामने वाली पट्टी पर) प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट के सम्पूर्ण भाग में स्थित प्राधिकरण/ट्रस्ट की निराला नगर योजना के 12 भूखण्डों पर व्यावसायिक उपयोग की अनुमन्यता के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय लिया गया कि केस–टू–केस आधार पर प्राधिकरण के तलपट मानचित्र में आवासीय उपयोग के भूखण्ड पर बाजार स्ट्रीट के प्राविधानों को निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के साथ अनुमन्य किया जाये तथा इस सम्बन्ध में समस्त प्रक्रिया उ0प्र0 नगर योजना विकास अधिनियम 1973 की धारा 13 के अनुरूप अपनायी जाये।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में अधि0अभि0 जोन–9 को पत्र संख्या–144/टी0पी0/2011 दिनांक 27.06. 2011 द्वारा आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचित कर दिया गया है।

विषय संख्या : 46 **कानपुर रोड योजना के सेक्टर–सी में दैनिक जागरण को आवंटित भूमि के भू–उपयोग के परिवर्तन के संबंध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन पर जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जागरण प्रकाशन लि0 से प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु यथासमय भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराने सम्बन्धी अण्डरटेकिंग प्रस्तुत करने एवं प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की सूचना के समाचार पत्रों में प्रकाशन पर आने वाले व्यय को जमा कराने हेतु पत्र सं0–174/सचिव/टी0पी0/2011 दिनांक 07.07.2011 द्वारा

सूचित किया गया है। उक्त पत्र के क्रम में जागरण प्रकाशन द्वारा दिनांक 26.07.2011 को अण्डरटेकिंग प्रस्तुत कर दी गयी तथा सूचना उनके द्वारा अपने खर्च पर प्रकाशित करायी जा रही है।

विषय संख्या : 47 — **बेनेट कालमेन एण्ड कम्पनी लि0 (टाइम्स आफ इण्डिया) के प्रस्तावित भवन मानचित्र की स्वीकृति के संबंध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु इसे शासन को प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के क्रम में बेनेट कालमेन एण्ड कम्पनी लि0 (टाइम्स आफ इण्डिया) की भूमि को बस टर्मिनल भू–उपयोग से औद्योगिक भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्राधिकरण के पत्र संख्या–165/वी0सी0/टी0पी0/2011 दिनांक 04.07.2011 द्वारा आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को सन्दर्भित कर दिया गया है।

विषय संख्या : 48 — **श्रीमती कल्याणी शर्मा को विकांत खण्ड, गोमती नगर में पेट्रोल पम्प हेतु आवंटित भूखण्ड संख्या सी0पी0–7 के भू–उपयोग को "पेट्रोल पम्प" से "व्यवसायिक" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : चूंकि प्राधिकरण की गत बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन पर कोई भी आपत्ति एवं सुझाव निर्धारित 30 दिवस की अवधि में प्राप्त नहीं हुआ है, अतः सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित दो विकल्पों के अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. चूंकि स्थल के सम्मुख निर्मित फलाई ओवर के कारण पेट्रोल पम्प की वित्तीय उपदेयता नहीं बन पा रही है, अतः श्रीमती कल्याणी शर्मा को कहीं अन्यत्र पेट्रोल पम्प का भूखण्ड शासन के निर्देशानुसार रियायती दर पर उपलब्ध करा दिया जाये तथा प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड सं0–सी0पी0–7 विकान्त खण्ड को व्यवसायिक उपयोग हेतु नीलामी के माध्यम से किसी अन्य को आवंटित कर दिया जाये,

अथवा

2. यदि प्रश्नगत भूखण्ड को ही व्यवसायिक उपयोग में परिवर्तित कराना है, तो चूंकि श्रीमती शर्मा को प्रश्नगत भूखण्ड पेट्रोल पम्प हेतु रियायती दरों पर आवंटित किया गया है, अतः

	अन्य व्यवसायिक उपयोग भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए अनुमन्य किया जाये।
अनुपालन :	प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में श्रीमती कल्याणी शर्मा को पत्र भेजकर प्राधिकरण के निर्णय की सूचना दे दी गयी है, उनकी सहमति प्राप्त होने पर तदानुसार अग्रिम कार्यवाही सुनिश्चत की जायेगी। प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।
विषय संख्या : 49	**सेक्टर 'के–एस' अलीगंज के समीप बास बल्ली व्यवसाय हेतु आवंटित भूमि के भू–उपयोग निर्धारण एवं इस भूमि पर 'प्रभाव शुल्क' के साथ अन्य उच्च श्रेणी के व्यवसायिक उपयोग अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा स्थल के भू–उपयोग को व्यवसायिक निर्धारित किये जाने से सम्बन्धित प्रस्ताव को निम्नानुसार सशर्त अनुमोदित किया गया कि चूंकि बास बल्ली व्यवसाय हेतु तत्समय प्रचालित व्यवसायिक दरों से रियायती दरों पर भूखण्ड आवंटित किये गये हैं, अतः आवंटियों से वर्तमान व्यवसायिक भूमि मूल्य से पूर्व में जमा रियायती दर को घटाते हुए शेष धनराशि जमा करने के उपरान्त ही अन्य उच्च श्रेणी के व्यवसायिक उपयोग अनुमन्य किए जायें।
अनुपालन :	प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में अधि0अभि0 जोन–8 को पत्र संख्या–147/टी0पी0/2011 दिनांक 27.06.2011 द्वारा आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचित कर दिया गया है।
विषय संख्या : 50	**मे0 रितनन्द बलदेव, एजूकेशनल फाउण्डेशन (एमिटी यूनिवर्सिटी) के लखनऊ कैम्पस हेतु खसरा सं0–445, 447, 439, 449, 469, 470, 471, 472, 473, 441, 442, 450, 468 व 474 ग्राम–मल्लौर, जिला लखनऊ की 30.18 एकड़ भूमि के भू–उपयोग को "आवासीय" से "सामुदायिक सुविधाएँ (शैक्षिक)" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम आवेदक द्वारा प्राधिकरण में जमा वाह्य विकास शुल्क से स्थल पर 30 मीटर रोड का निर्माण किया जाये। इसके पश्चात प्रस्ताव पुनः प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया जाये।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में अधि0अभि0 जोन–3 को पत्र संख्या–145/टी0पी0/2011 दिनांक 27.06.2011 द्वारा आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचित कर दिया गया है।

विषय संख्या : 51 **भूमि खसरा सं0–85 पी ग्राम विजयीपुर (गोमती नगर योजना भाग–2) पर निर्मित सचिन सुरखी उद्योग के निर्माणों एवं भूमि के समायोजन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : प्रस्ताव का विस्तृत परीक्षण करने के निर्देश दिये गये।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जा रही है।

विषय संख्या : 52 **ग्राम मुत्तकीपुर व अल्लू नगर डिगुरिया, जिला लखनऊ की भूमि को "नगर केन्द्र" (व्यावसायिक) भू–उपयोग से "आवासीय" भू–उपयोग में परिवर्तित करने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : समयाभाव के कारण प्रस्ताव स्थगित किया गया।

अनुपालन : प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

विषय संख्या : 53 **''टारगेट ट्रेडर्स प्रा0लि0'' के प्रत्यावेदन के निस्तारण के सम्बन्ध में।**

निर्णय : समयाभाव के कारण प्रस्ताव स्थगित किया गया।

अनुपालन : प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

विषय संख्या : 54 **आई.आई.एम. के निकट लखनऊ महायोजना–2021 में प्रस्तावित 45 मीटर चौड़े मार्ग के संरेखण को संशोधित कर एच0टी0 लाईन के साथ एवं 30 मीटर किये जाने के सम्बन्ध में विचार।**

निर्णय : समयाभाव के कारण प्रस्ताव स्थगित किया गया।

अनुपालन : प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

अनु0वि0सं0 : 1 **मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) हेतु भवनों के निर्माण के वित्त पोषण हेतु हुडको से ऋण लिये जाने के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में पत्र सं0–179/मु0 अभि0/उपा0/2011 दिनांक 19.07.2011 के द्वारा प्रस्तावित 4848 भवनों हेतु रूपये–6544.80 लाख का ऋण आवेदन पत्र अग्रेतर कार्यवाही हेतु क्षेत्रीय प्रमुख, हडको, लखनऊ को प्रेषित कर दिया गया है।

अनु0वि0सं0 : 2 **सीतापुर रोड स्थित विभागीय हाट मिक्स प्लाण्ट पर उपलब्ध भारी वाहनों/मशीनरी को निष्प्रयोज्य घोषित करते हुए नीलामी की अनुमति के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में विभिन्न शासकीय विभागों से प्लांट पर उपलब्ध भारी वाहनों/मशीनरी की आवश्यकता के सम्बन्ध में मांग ज्ञात करने हेतु उपाध्यक्ष महोदय के पत्र सं0–623/वी0सी0/सी0ई0(वि0/यॉ0) द्वारा अनुरोध किया गया था परन्तु किसी भी विभाग द्वारा मांग प्रस्तुत नही की गयी है। अतः अब नीलामी की कार्यवाही की जा रही है।

अनु0वि0सं0 : 3 **गोमती नगर योजना फेस–2 विभूति खण्ड के अन्तर्गत इन्दिरा गांधी प्रतिष्ठान स्थित विभिन्न प्रकार के भवनों के आवंटन एवं नियम शर्तों के सम्बन्ध में।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : निर्णयानुसार कार्यवाही पूर्ण की गयी।

अनु0वि0सं0 : 4 **विपिन खण्ड गोमती नगर में प्राधिकरण के कार्यालय प्रांगण में उपलब्ध कार्यालय भवन के अतिरिक्त कार्यालय स्पेस का निर्माण कार्य।**

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : निर्णयानुसार विपिन खण्ड गोमती नगर में प्राधिकरण कार्यालय भवन के अतिरिक्त कार्यालय स्पेस हेतु 11 मंजिल के बहुमंजिलें कार्यालय भवन का नियोजन मे0 ए0एन0वी0 कन्संलटेंट से कराया गया है एवं इसकी निविदा स्वीकृत के .उपरान्त अनुबन्ध की

कार्यवाही की जा चुकी है और मौके पर कार्य प्रारम्भ कराया जा चुका है।

अनु0वि0सं0 : 5 **ग्राम बरगवॉ, परगना बिजनौर, लखनऊ स्थित खसरा सं0–585 में निर्मित भवन के सम्बन्ध में।**

निर्णय : प्रस्ताव का विस्तृत परीक्षण करने के निर्देश दिये गये।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जा रही है।

विषय संख्या: 03

परिचालन के माध्यम से पारित प्रस्ताव की पुष्टि।

विषय: **नजूल भूखण्ड संख्या-38, 39 व 40 स्थित बटलर गंज क्षेत्रफल-259024.84 वर्ग फिट (24072.94 वर्ग मी0), लखनऊ के भू-उपयोग को लखनऊ महायोजना-21 में "आवासीय" से "सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताएं एवं सेवाएं" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार ।**

आख्या:

नजूल भूखण्ड संख्या-38, 39 व 40 स्थित बटलर गंज, क्षेत्रफल-259024.84 वर्ग फिट, लखनऊ का पट्टा दिनांक 08.06.1987 से 30 वर्षो की अवधि हेतु तत्पश्चात् 30-30 वर्षीय 02 मध्यवर्ती नवीनीकरण प्रत्येक नवीनीकरण के समय किराये में 50 प्रतिशत की वृद्धि के उपबन्ध के साथ पट्टे में अंकित शर्तो के अधीन नूर सहकारी गृह निर्माण समिति के पक्ष में दिनांक 09.01.1989 को निष्पादित किया गया था और दिनांक 27.12.1993 को सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण एवं पट्टेदार समिति के सचिव के मध्य एक अनुबन्ध पत्र निष्पादित किया गया। कालान्तर में अनुबन्ध की शर्तो के उल्लंघन के फलस्वरूप उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.04.2010/11.05.2010 के कम में प्रश्नगत पट्टागत नजूल भूमि की सार्वजनिक उपयोग की आवश्यकता के दृष्टिगत शासनादेश संख्या-821/8-4-11- 213एन/1995 दिनांक 07.07.2011 द्वारा उक्त नजूल भूखण्ड पर पुर्नप्रवेश की कार्यवाही किये जाने के निर्देश जारी किये गये । सुलभ संदर्भ हेतु उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 के आदेश दिनांक 28.04.2010 / 11.05.2010 तथा शासन के आदेश दिनांक 07.07.2011 की छायाप्रतियाँ कमश: **'अनुलग्नक-1'** व **'अनुलग्नक-2'** पर अवलोकनार्थ अवस्थित है।

लखनऊ महायोजना-2021 में प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग आवासीय एवं इसके सम्मुख स्थित बटलर रोड की चौड़ाई 24 मी. प्रस्तावित है। इस भूमि के उत्तर की ओर पुरानी आबादी है जबकि पश्चिम की ओर बटलर पैलेस शासकीय कॉलोनी है। भूमि के दक्षिण दिशा में 24 मी. महायोजना मार्ग के पश्चात् माननीय विधायकों के निवास हेतु बहुमंजिले भवन निर्मित हैं एवं पूर्व की ओर प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूमि पर बहुमंजिले भवनों का निर्माण हुआ है। विगत एक दशक में इस स्थल के

आस-पास के क्षेत्रों में भारी मात्रा में बहुमंजिले भवनों का निर्माण हुआ है। जिससे इस क्षेत्र में अवस्थापना सुविधाओं पर भारी दबाव है। इस क्षेत्र में निर्मित हो रहे बहुमंजिले भवनों के कारण बढती हुई जनसंख्या के दृष्टिगत आवश्यक सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताए एवं सेवाएं हेतु भूमि का अभाव है। अतः प्रश्नगत भूमि का उपयोग सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताएं एवं सेवाओं के प्रयोजन में किया जाना व्यापक जनहित में सर्वथा उचित है। प्रश्नगत भूमि को लखनऊ महायोजना-2021 के मानचित्र पर अंकित कर **'अनुलग्नक-3'** पर अवलोकनार्थ संलग्न किया गया है।

<u>प्रस्ताव</u>

अतः उपर्युक्त आख्या के कम में नजूल भूखण्ड संख्या-38, 39 व 40 स्थित बटलर गंज, क्षेत्रफल-259024.84 वर्ग फिट, लखनऊ के भू-उपयोग को लखनऊ महायोजना-2021 में "आवासीय" से "सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताएं एवं सेवाएं" (24 मी. चौडे महायोजना मार्ग की भूमि को छोडते हुए) में परिवर्तित किये जाने से सम्बन्धित प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

अ0शा0प0 सं0: 2073/सचिव, वि0प्रा0

आनन्द कुमार सिंह
पी.सी.एस.
सचिव

दूरभाष: 0522-2303110
फैक्स: 0522-2391361
लखनऊ विकास प्राधिकरण
प्राधिकरण भवन, विपिन खण्ड
गोमती नगर, लखनऊ-226010

दिनांक 25/07/2011

नजूल भूखण्ड संख्या-38, 39 व 40 स्थित बटलरगंज, क्षेत्रफल 259024.84 वर्गफिट (24072.94 वर्गमी0); लखनऊ के भू-उपयोग को लखनऊ महायोजना-21 में ''आवासीय'' से ''सामुदायिक सुविधाएं, उपयोमिताएं एवं सेवाएं'' में परिवर्तित किये जाने से सम्बन्धित एक प्रस्ताव तैयार किया गया है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की आगामी बैठक निकट भविष्य में शीघ्र होने की सम्भावना नही है, अत: उपर्युक्त प्रस्ताव इस पत्र के साथ संलग्न कर इस अनुरोध के साथ प्रेषित किया जा रहा है कि कृपया परिचालन के माध्यम से अपनी सहमति प्रदान करने का कष्ट करें।

संलग्नक:-यथोक्त।

भवनिष्ठ,

(आनन्द कुमार सिंह)

1. श्री प्रशान्त त्रिवेदी,
   आयुक्त लखनऊ मण्डल एवं
   अध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 ....

2. श्री रवीन्द्र सिंह,
   प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन ....
   उत्तर प्रदेश शासन

3. श्री आलोक कुमार,
   सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन ....
   उत्तर प्रदेश शासन

4. श्री राजीव अग्रवाल
उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 ....
उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण

5. श्री अनिल कुमार सागर,
जिलाधिकारी, लखनऊ। ....

6. श्री एम0वी0एस0 रामीरेड्डी
आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं प्रतिनिधि ....
विकास परिषद
मुख्य अभियन्ता

7. श्री मनोज कुमार सिंह,
महानिदेशक एवं प्रबन्ध निदेशक, प्रतिनिधि ....
पर्यटन, उ0प्र0।
Joint Director Tourism
Regional Tourism Office
Lucknow

8. श्री शैलेश कुमार सिंह, प्रतिनिधि ....
नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।
27.7.11
नगर निगम, लखनऊ

9. श्री लालजी,
निदेशक, कोषागार, लखनऊ। ....
निदेशक
कोषागार निदेशालय, उ0प्र0,
लखनऊ

10. श्री ए0के0 चतुर्वेदी,
संयुक्त निदेशक, उद्योग, लखनऊ मण्डल। ....
संयुक्त निदेशक उद्योग
(लखनऊ मण्डल) लखनऊ

11. ई0 बी0यू0 विश्नोई,
मुख्य अभियन्ता, जल निगम, लखनऊ। ....

12. श्री एन0आर0 वर्मा,
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0। सहमति संलग्न

13. श्री मुसव्विर अली 'मन्सू' ....
सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ।

14. श्री गोविन्द पाण्डेय, ...
सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ।

15. श्री सुरेश कुमार रावत, ...
सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ।

16. श्री राम कृष्ण यादव, ...
सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ।

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश

7—बन्दरियाबाग, लखनऊ

पत्रांकः2021 /व.नि.(3)/लखनऊ भू.उप.परि./2011—12 दिनांकः 26 जुलाई, 2011

सेवा में,

सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

विषयः नजूल भूखण्ड संख्या—38, 39 एवं 40 स्थित बटलरगंज, क्षेत्रफल 259024.84 वर्ग फीट (24072.94 वर्ग मीटर) लखनऊ के भू—उपयोग को लखनऊ महायोजना—2021 में 'आवासीय' से 'सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताएं एवं सेवाएं' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक अपने अर्द्धशासकीय पत्र संख्याः 2073/सचिव, वि.प्रा. दिनांक 25.07.2011 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा परिचालन के माध्यम से प्रेषित प्रश्नगत प्रस्ताव पर सहमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत प्रस्ताव के अन्तर्गत निम्नवत अवगत कराया गया है:—

लखनऊ महायोजना—2021 में प्रश्नगत नजूल भूमि, जो लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्वामित्व में है, का भू—उपयोग 'आवासीय' एवं इसके सम्मुख स्थित बटलर रोड की चौड़ाई 24 मीटर प्रस्तावित है। इस भूमि के उत्तर में पुरानी आबादी, पश्चिम में बटलर पैलेस शासकीय कालोनी, दक्षिण में 24 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग के पश्चात मा. विधायकों के निवास हेतु बहुमंजिले भवन निर्मित हैं एवं पूर्व दिशा में प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूमि पर बहुमंजिले भवनों का निर्माण हुआ है।

विगत दशक में इस स्थल के आस—पास के क्षेत्रों में भारी मात्रा में बहुमंजिले भवनों के निर्माण के कारण बढ़ती जनसंख्या के फलस्वरूप इस क्षेत्र में अवस्थापना सुविधाओं पर भारी दबाव है, जबकि क्षेत्र में आवश्यक सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताएं एवं सेवाओं हेतु भूमि का अभाव है। उपरोक्त के दृष्टिगत व्यापक जनहित में प्रश्नगत भू—उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से सहमति हेतु प्रस्तुत किया गया है।

3. लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार प्रश्नगत क्षेत्र में बहुमंजिले भवनों के निर्माण के कारण बढ़ती जनसंख्या के फलस्वरूप अवस्थापना सुविधाओं पर भारी दबाव तथा आवश्यक सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताएं एवं सेवाएं हेतु भूमि के अभाव के दृष्टिगत जनहित में उक्त भूमि का भू—उपयोग 'आवासीय' से 'सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताएं एवं सेवाएं' में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है जिससे विभाग सहमत है।

भवदीय,
Verma 26.7.11
(एन.आर. वर्मा)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक

D:\olc computer backup\desktop\Gyan 20-4-10 Folder\Gyan 01-01-2011.docx

परिचालन के माध्यम से पारित प्रस्ताव की पुष्टि।

विषयः गोमतीनगर योजना के फेज–2 में उ0प्र0 राज्य विद्युत परिषद को आवंटित 49125 वर्ग मी0 की भूमि मे से एक एकड़ भूमि पर उ0प्र0 विद्युत नियामक आयोग के कार्यालय की स्थापना हेतु उक्त भूमि का भू–उपयोग योजना के तलपट मानचित्र में ''आवासीय'' से ''कार्यालय'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

आख्याः

गोमतीनगर योजना के फेज–2 में उ0प्र0 राज्य विद्युत परिषद को आवंटित 49125 वर्ग मी0 की भूमि मे से एक एकड़ भूमि पर उ0प्र0 विद्युत नियामक के कार्यालय की स्थापना हेतु उक्त भूमि का भू–उपयोग ''आवासीय'' से ''कार्यालय'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 31.12.2009 के विषय सं0–4 (अनुलग्नक–1) के अन्तर्गत प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था जिस पर प्राधिकरण द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गयाः–

''सम्यक् विचारोपरान्त नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लेते हुए ले–आउट में भू–उपयोग परिवर्तन की सैद्धान्तिक सहमति इस शर्त के साथ प्रदान की गई कि उ0प्र0 पॉवर कार्पोरेशन से 30.00 मीटर चौड़े मार्ग पर एक एकड भूमि का चिन्हांकन करा लिया जाये। प्रस्ताव पर जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने के उपरान्त इसे पुनः प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।''

प्राधिकरण के उक्त निर्णय के क्रम में उ0प्र0 विद्युत नियामक आयोग के 'कार्यालय' हेतु भूमि चिन्हांकित करते हुए उक्त भूमि के भू–उपयोग को कार्यालय में परिवर्तित किये जाने हेतु जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की दृष्टि से 30 दिवस की अवधि की एक सूचना दैनिक समाचार पत्र 'दैनिक जागरण' एवं 'टाइम्स ऑफ इण्डिया' के दिनांकः 10.02.2010 के संस्करण में प्रकाशित करायी गयी। इस सूचना के क्रम में प्राधिकरण स्तर पर कोई भी आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त नहीं हुए हैं। उ0प्र0 राज्य विद्युत परिषद द्वारा भू–प्रयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में रू0 3,04,39,062.00 की धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जा चुकी है।

प्रस्तावः

गोमतीनगर योजना के फेज–2 में उ0प्र0 राज्य विद्युत परिषद को आवंटित 49125 वर्ग मी0 की भूमि मे से एक एकड़ भूमि पर उ0प्र0 विद्युत नियामक आयोग के कार्यालय की स्थापना हेतु योजना के तलपट मानचित्र में उक्त भूमि के भू–उपयोग को ''आवासीय'' से ''कार्यालय'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

आनन्द कुमार सिंह
पी.सी.एस.
सचिव

अ0शा0प0 सं0: 2074/सचिव, लि.प्रा0
दूरभाष: 0522-2303110
फैक्स: 0522-2391361
लखनऊ विकास प्राधिकरण
प्राधिकरण भवन, विपिन खण्ड
गोमती नगर, लखनऊ-226010
दिनांक 09/08/2011

गोमती नगर योजना के फेज-2 में उ0प्र0 राज्य विद्युत परिषद को आवंटित 49125 वर्गमीटर भूमि से एक एकड़ भूमि पर उ0प्र0 विद्युत नियामक आयोग के कार्यालय की स्थापना हेतु उक्त भूमि का भू-उपयोग योजना के तलपट मानचित्र में "आवासीय" से "कार्यालय" में परिवर्तित किये जाने से सम्बन्धित एक प्रस्ताव तैयार किया गया है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की आगामी बैठक निकट भविष्य में शीघ्र होने की सम्भावना नही है, अत: उपर्युक्त प्रस्ताव इस पत्र के साथ संलग्न कर इस अनुरोध के साथ प्रेषित किया जा रहा है कि कृपया परिचालन के माध्यम से अपनी सहमति प्रदान करने का कष्ट करें।

संलग्नक:-यथोक्त।

भवनिष्ठ,

9.8.11

(आनन्द कुमार सिंह)

1. श्री प्रशान्त त्रिवेदी,
   आयुक्त लखनऊ मण्डल एवं
   अध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 ....

   (प्रशान्त त्रिवेदी)
   आयुक्त
   लखनऊ मण्डल, लखनऊ

2. श्री रवीन्द्र सिंह,
   प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन ....
   उत्तर प्रदेश शासन

3. श्री आलोक कुमार,
   सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन ....
   उत्तर प्रदेश शासन

4. श्री राजीव अग्रवाल
उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0

5. श्री अनिल कुमार सागर,
जिलाधिकारी, लखनऊ।

6. श्री एम0वी0एस0 रामीरेड्डी
आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद

7. श्री मनोज कुमार सिंह,
महानिदेशक एवं प्रबन्ध निदेशक, पर्यटन, उ0प्र0।

Joint, Director Tourism
Regional Tourism Office
Lucknow

8. श्री शैलेश कुमार सिंह,
नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।

9. श्री लालजी,
निदेशक, कोषागार, लखनऊ।

(लाल जी)
निदेशक
कोषागार निदेशालय, उ0प्र0

10. श्री ए0के0 चतुर्वेदी,
संयुक्त निदेशक, उद्योग, लखनऊ मण्डल।

संयुक्त उद्योग निदेशक

11. ई0 बी0यू0 विश्नोई,
मुख्य अभियन्ता, जल निगम, लखनऊ।

(बी0 यू0 विश्नोई)
मुख्य अभियंता (ल0क्षे0)
उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ

12. श्री एन0आर0 वर्मा,
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0।

सहमति संलग्न

13. श्री मुसव्विर अली 'मन्सू' ....
सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ।

14. श्री गोविन्द पाण्डेय, ...
सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण

15. श्री सुरेश कुमार रावत,
सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण ....
लखनऊ।

16. श्री राम कृष्ण यादव,
सदस्य, लखनऊ विकास प्राधिकरण ....
लखनऊ।

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश

7—बन्दरियाबाग, लखनऊ

पत्रांकः 2089/व.नि.(3)/लखनऊ वि.प्रा.बोर्ड बैठक/2011—12 दिनांकः 10 अगस्त, 2011

सेवा में,

सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

विषयः गोमती नगर योजना के फेज—2 में उत्तर प्रदेश राज्य विद्युत परिषद को आवंटित 49,125 वर्गमीटर भूमि से एक एकड़ भूमि पर उ.प्र. विद्युत नियामक आयोग के कार्यालय की स्थापना हेतु उक्त भूमि का भू—उपयोग योजना के तलपट मानचित्र में "आवांसीय" से "कार्यालय" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक अपने अर्द्धशासकीय पत्र संख्याः 2074/सचिव, वि.प्रा. दिनांक 09.08.2011 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा परिचालन के माध्यम से प्रेषित प्रश्नगत प्रस्ताव पर सहमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. परिचालन के माध्यम से प्रस्तुत प्रस्ताव के अन्तर्गत निम्नवत अवगत कराया गया है:—

विभूति खण्ड, गोमतीनगर के फेज—2 में उत्तर प्रदेश राज्य विद्युत परिषद को आवंटित 49,125.00 वर्गमीटर भूमि में से 1.00 एकड़ भूमि पर उ.प्र. विद्युत नियामक आयोग के कार्यालय की स्थापना हेतु उक्त भूमि का भू—उपयोग "आवासीय" से "कार्यालय" में परिवर्तित किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31.12.2009 में प्रस्तुत किया गया था। प्रकरण पर बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में उ.प्र. विद्युत नियामक आयोग के कार्यालय हेतु भूमि चिन्हांकित करते हुए उक्त भूमि के भू—उपयोग को 'कार्यालय' में परिवर्तित किये जाने हेतु जन साधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रण हेतु दो समाचार पत्रों में सूचना प्रकाशित करायी गयी, जिसके क्रम में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए। उत्तर प्रदेश राज्य विद्युत परिषद द्वारा भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में रू. 3,04,39,062.00 की धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जा चुकी है।

उपरोक्त के दृष्टिगत गोमतीनगर के फेज—2 में उत्तर प्रदेश राज्य विद्युत परिषद को आवंटित 49,125.00 वर्गमीटर की भूमि में से 4000.00 वर्ग मीटर भूमि पर उ.प्र. विद्युत नियामक आयोग के कार्यालय की स्थापना हेतु योजना के तलपट मानचित्र में उक्त भूमि के भू—उपयोग को "आवासीय" से

विषय- लखनऊ विस्तारित विकास क्षेत्र महायोजना-2021 के सम्बन्ध में विचार।

आख्या-

शासन की अधिसूचना संख्या-174/आठ-6-09-01गठन/04 दिनांक: 27.01.2009 द्वारा लखन विस्तारित विकास क्षेत्र के अन्तर्गत 197 गाँव सम्मिलित किये गये तथा प्राधिकरण की बैठक दिनांक 19.02.2009 में विस्तारित विकास क्षेत्र हेतु महायोजना की संरचना के कार्य हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 को एजेन्सी के रूप में नामित किया गया।

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा तैयार किये गये लखनऊ विस्तारित विकास क्षेत्र महायोजना-2021 के प्रारूप को प्राधिकरण की बैठक दिनांक: 11.02.2011 के विषय संख्या-8 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया जिसपर सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा निम्नवत निर्णय लिया गया-

''सम्यक विचारोपरान्त लखनऊ विस्तारित विकास क्षेत्र की महायोजना-2021 (प्रारूप) को प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया एवं उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-11 के अन्तर्गत जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

2. लखनऊ विस्तारित विकास क्षेत्र की महायोजना-2021 (प्रारूप) में प्रस्तावित रोड नेटवर्क के कारण लखनऊ की स्वीकृत महायोजना-2021 की 09 सड़कों की चौड़ाई में परिवर्तन होगा। अतः प्राधिकरण द्वारा इन सड़कों की चौड़ाई में संशोधन हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत प्रस्ताव शासन को प्रेषित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।''

प्राधिकरण के उपर्युक्त निर्णय के क्रम में लखनऊ विस्तारित विकास क्षेत्र की महायोजना-2021 के प्रारूप पर जन साधारण से 30 दिवस की अवधि में दिनांक: 25.03.2011 से 23.04.2011 तक आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि में प्राप्त 371 तथा तत्पश्चात विभिन्न स्तरों से प्राप्त 95 इस प्रकार कुल-466 आपत्ति एवं सुझाव की सुनवाई शासनादेश संख्या-4816(1)/29-आठ-3-2003-9-महा0/2002 दिनांक: 20.12.2003 द्वारा उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा दिनांक: 01.08.2011 से 11.08.2011 के मध्य की गई। आपत्ति एवं सुझाव की सुनवाई के उपरान्त सुनवाई समिति द्वारा दी गयी संस्तुति के आधार पर विस्तारित विकास क्षेत्र महायोजना-2021 के प्रारूप में प्रस्तावित संशोधनों का प्रस्तुतीकरण बैठक में किया जायेगा।

प्रस्ताव-

उपर्युक्त प्रस्तुतीकरण के क्रम में लखनऊ विस्तारित विकास क्षेत्र की महायोजना-2021 की संरचना से सम्बन्धित प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

विषय : लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति हेतु प्राप्त होने वाले मानचित्रों की स्वीकृति के समय लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों के पुनर्निर्धारण के सम्बन्ध में।

लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति हेतु प्राप्त होने वाले मानचित्रों की स्वीकृति के समय लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों के पुनर्निर्धारण की आवश्यकता है। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा वर्ष 2000 में अम्बार शुल्क, पर्यवेक्षण शुल्क एवं सुदृढ़ीकरण शुल्क एवं मानचित्र फार्म शुल्क की दरें निर्धारित की गयीं थीं जो वर्तमान में लागू है। इन दरों को अद्यावधिक किये जाने की आवश्यकता के दृष्टिगत शासनादेश संख्या–1612/9–आ–1–1998, दिनांक 02 मई, 1998 के प्राविधानों के अनुसार केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग द्वारा जारी कॉस्ट इन्डेक्स के आधार पर उक्त दरों को पुनर्निर्धारण एवं किस क्षेत्र में यह शुल्क आरोपित किये जायें, के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 26.07.2011 को हुई बैठक में उपस्थित सभी अधिकारियों द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त विभिन्न शुल्कों के निर्धारण के सम्बन्ध में निम्न दरें प्रस्तावित की गयी :–

1. **सी.पी.डब्लू.डी. कास्ट इन्डेक्स के आधार पर प्रस्तावित वृद्धि की गणना का विवरण**

	वर्ष 1992 में कास्ट इन्डेक्स	:	100.00	
	वर्ष 2007 में कास्ट इन्डेक्स	:	260.00	
	उपरोक्तानुसार 15 वर्षो में कुल वृद्धि	:	160.00	
	प्रतिवर्ष औसत वृद्धि	:	10.67	
	इस प्रकार वर्ष 2000 में कास्ट इन्डेक्स	:	185.36	
	Say	:	**186.00**	

	वर्ष 2007 में कास्ट इन्डेक्स	:	260.00	
अ	इस प्रकार वर्ष 2000 में 100 यूनिट के मुकाबले 2007 में यूनिट संख्या	:	**139.78**	(39.78 प्रतिशत की वृद्धि)
	वर्ष 2007 में पुनरीक्षित कास्ट इन्डेक्स	:	100.00	
	वर्ष जून, 2011 में कास्ट इन्डेक्स	:	149.00	
ब	वृद्धि	:	49.00	%
	इस प्रकार वर्ष 2000 की 100 यूनिट की वर्तमान संख्या (अ+(अxब/100))	:	208.27	

	इस प्रकार वर्ष 2000 के मुकाबले जून 2011 में वृद्धि	:	108.27	%
	Say	:	110.00	%

लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति हेतु मानचित्रों की स्वीकृति हेतु विभिन्न शुल्कों के निर्धारण के सम्बन्ध में

धनराशि रूपये में

क्र.सं.	मद	वर्ष 2000 में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर (वर्तमान में प्रचलित)	जून, 2011 की दर (2.1 गुना)	प्रस्तावित दर
1.	अम्बार फीस (प्रतिवर्गमी0)	13.75	28.88	30.00
2.	निरीक्षण शुल्क (प्रतिवर्गमी0)	6.25	13.13	13.00
3.	सुदृढ़ीकरण शुल्क (प्रतिवर्गमी0)	32.50	68.25	70.00
4.	मानचित्र प्रार्थना पत्र फार्म शुल्क (प्रतिफार्म)	40.00	84.00	80.00
5.	स्वत: स्वीकृत योजनान्तर्गत प्रार्थना पत्र फार्म (प्रतिफार्म)	60.00	126.00	120.00

2. सुदृढ़ीकरण शुल्क केवल शहर के पुराने विकसित क्षेत्र जिन्हें महायोजना में निर्मित क्षेत्र के रूप में दर्शाया गया है, में ही लिया जाएगा। अन्य क्षेत्रों में निर्धारित विकास शुल्क देय होगा।

उपाध्यक्ष महोदय द्वारा समिति की संस्तुतियों पर स्वीकृति दिनांक 29.07.2011 को प्रदान की गयी जिसके क्रम में उपरोक्त दरें प्राधिकरण में तत्काल प्रभाव से लागू कर दी गयी हैं।

प्रस्ताव :– लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत निर्माण की अनुमति हेतु प्राप्त होने वाले मानचित्रों की स्वीकृति के समय लिये जाने वाले विभिन्न शुल्कों के पुनर्निर्धारण का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

मुख्य अभियन्ता
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

विषयः सीतापुर रोड स्थित ल0वि0प्रा0 की प्रियदर्शिनी योजना के सेक्टर–बी में स्थित फैसिलिटीज के भूखण्ड पर पूर्व में प्रस्तावित सामुदायिक केन्द्र को सेक्टर–सी सामुदायिक एवं व्यवसायिक केन्द्र हेतु आरक्षित भूखण्ड पर निर्मित होने के कारण स्थल परिवर्तन एवं उपरोक्तानुसार संशोधन की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु।

आख्याः

उपाध्यक्ष महोदय द्वारा अनुमोदित दिनांक 11.08.11, प्रियदर्शिनी योजना के सेक्टर–सी में निर्माणाधीन सामुदायिक केन्द्र के प्रकरण पर विचार एवं संस्तुति हेतु गठित समिति के कार्यवृत्ति दिनांक 08.08.11 के अनुसार प्रियदर्शिनी योजना में सेक्टर–बी में स्थित फैसलिटीज के भूखण्ड पर सामुदायिक केन्द्र बनाने हेतु निविदा धनांक रू–39,64,854.24 की तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनाक 31.03.06 को ठेकेदार मेसर्स बाबे इन्टर प्राइजेज के पक्ष में स्वीकृति प्रदान की गई थी, परन्तु किन्ही कारणों वश प्रश्नगत सामुदायिक केन्द्र का निर्माण सेक्टर–बी के स्थान पर सेक्टर–सी में आरक्षित सामुदायिक / व्यवसायिक केन्द्र के भूखण्ड पर कराया गया। इस सम्बन्ध में आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ द्वारा उक्त निर्माणाधीन सामुदायिक केन्द्र की जॉच किये जाने के कारण निर्माण आंशिक रूप से अपूर्ण है, तदनुसार उक्त सामुदायिक केन्द्र का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो सका है।

सेक्टर–'सी' के अनुमोदित तलपट मानचित्र के अनुसार व्यवसायिक भूखण्ड 30मी0 चौड़ी सड़क की तरफ स्थित है इसके पीछे की तरफ सामुदायिक केन्द्र हेतु भूखण्ड प्रस्तावित है। अनुमोदित तलपट मानचित्र के अनुसार व्यवसायिक भूखण्ड 6505.00 वर्गमी0 क्षेत्रफल में प्रस्तावित किया गया है, जबकि सामुदायिक सुविधा भूखण्ड 3145.00 वर्गमी0 पर प्रस्तावित किया गया है। स्थल पर अनुमोदित तल्पट मानचित्र के विपरीत सामुदायिक केन्द्र का निर्माण कराया गया है। स्थल पर निर्मित सामुदायिक केन्द्र का भूखण्ड अब 30मी0 चौड़े मार्ग को फेस करता है तथा इसके अन्तर्गत अनुमोदित तल्पट मानचित्र की 3308.00 वर्गमी0 व्यवसायिक भूमि को सम्मिलित कर लिया गया है। स्थल पर अब 4060.10 वर्गमी0 भूमि पर सामुदायिक केन्द्र निर्मित है, जबकि 5589.90 वर्गमी0 भूमि रिक्त है, जिसके सम्बन्ध में यह संज्ञान में आया कि इस भूमि पर भूखण्ड काट कर विक्रय किये गये है, जिसकी जॉच अलग से प्रचलित है।

प्रियदर्शिनी योजना व उसके आस–पास के निवासियों द्वारा उक्त सामुदायिक केन्द्र को चालू करने हेतु कहा जा रहा है। चूँकि काफी लम्बे अर्से से निर्माणाधीन सामुदायिक केन्द्र का कार्य आधा–अधूरा पड़ा हुआ है और इससे प्राधिकरण को आर्थिक क्षति हो रही है तथा जनता को इसका कोई लाभ प्राप्त नहीं हो पा रहा है। प्राधिकरण द्वारा भी इस निर्माण पर रू–26,54,442.00 व्यय किया गया है और यह सामुदायिक केन्द्र लगभग पूर्ण होने की स्थिति में है। अतः प्राधिकरण एवं जनहित में निर्नाणाधीन सामुदायिक केन्द्र का अवशेष निर्माण कार्य एवं इसमें स्थित लॉन के विकास कार्य को पूर्ण कराये जाने हेतु प्रियदर्शिनी योजना के सेक्टर–सी के तलपट मानचित्र में संशोधन कराया जाना होगा, जिस हेतु प्राधिकरण बोर्ड सक्षम है।

अतः सर्व सम्मति से यह मत स्थिर हुआ कि प्राधिकरण हित एवं जनहित में प्रियदर्शिनी योजना के सेक्टर–बी में स्थित फैसलिटीज के भूखण्ड पर पूर्व में प्रस्तावित सामुदायिक केन्द्र को सेक्टर–सी सामुदायिक एवं व्यवसायिक केन्द्र हेतु आरक्षित भूखण्ड पर निर्मित हो जाने के कारण स्थल परिवर्तन तथा सेक्टर–सी के तलपट मानचित्र में उपरोक्तानुसार संशोधन की स्वीकृति प्राप्त करने हेतु प्रकरण को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाय तथा अर्धनिर्मित सामुदायिक केन्द्र के निर्माण को पूर्ण कराते हुये इसका उपयोग शीघ्र प्रारम्भ किया जाय।

प्रस्ताव

अतः प्राधिकरण एवं जनहित में निर्माणाधीन सामुदायिक केन्द्र का अवशेष निर्माण कार्य एवं इसमें स्थित लॉन के विकास कार्य को पूर्ण करायें जाने एवं स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार सेक्टर–बी में स्थित फैसिलिटीज के भूखण्ड पर पूर्व में प्रस्तावित सामुदायिक केन्द्र को सेक्टर–सी में सामुदायिक एवं व्यवसायिक केन्द्र हेतु आरक्षित भूखण्ड पर निर्मित होने के कारण स्थल परिवर्तन की स्वीकृति तथा निर्मित सामुदायिक केन्द्र से प्रभावित व्यवसायिक भूमि 3308.90 वर्गमी. के सामुदायिक केन्द्र में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

विषय : प्राधिकरण विकास क्षेत्र के अन्तर्गत भवन/तलपट मानचित्रों की स्वीकृति के समय लिये जाने वाले बाह्य विकास शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा वर्तमान में अवस्थापना विकास कार्यो के अन्तर्गत गोमती नगर की बाढ़ से सुरक्षा हेतु गोमती तटबन्ध का निर्माण, यातायात एवं पार्किंग की सुविधा हेतु लखनऊ मेट्रो का निर्माण, शहर के विभिन्न स्थलों पर मल्टी लेबिल पार्किंग का निर्माण, फुट ओवर ब्रिज, रेलवे ओवर ब्रिज, सड़कों का चौड़ीकरण व चौराहों का विकास तथा पर्यावरण की दृष्टि से बड़े-बड़े पार्को का निर्माण एवं सौन्दर्यीकरण आदि के कार्य कराये जा रहे है जिसमें एक बड़ी धनराशि का व्यय किया जा रहा है। यह सभी कार्य शहर की अवस्थापना सुविधाओं में बढ़ोत्तरी करते है जिसका लाभ शहर में विकसित हो रहे विभिन्न ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट/आवासीय परियोजनाओं को मिलता है। इसलिए यह आवश्यक है कि इन अवस्थापना सुविधाओं पर होने वाला व्यय प्राइवेट बिल्डर/कोलोनाइजर से समानुपातिक रूप से प्राप्त किया जाये। उपरोक्त के दृष्टिगत बाह्य/आन्तरिक विकास शुल्क के पुनरीक्षण की आवश्यकता है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा वर्तमान में आगणित विकास शुल्क की दर वर्ष 2010-11 हेतु रु0 1830.00 प्रति वर्गमी0 (ग्रास एरिया) है। इसमें से बाह्य विकास शुल्क रू0 1010.00 (55 प्रतिशत) एवं आन्तरिक विकास शुल्क रू0 820.00 (45 प्रतिशत) लिये जाते हैं। शासनादेश दिनांक 25.12.05 एवं 21.05.08 के निर्देश के आधार पर बाह्य विकास शुल्क की दर भारत सरकार द्वारा घोषित कॉस्ट इन्डेक्स के अनुसार अध्यावधिक करने के क्रम में प्रस्तावित विकास शुल्क निम्न प्रकार है :-

क्र.सं.	दिनांक 01.04.10 को सी.पी.डब्लू.डी. कास्ट इन्डेक्स	प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 18.05.10 द्वारा स्वीकृत विकास शुल्क दरें (रू0 में)		दिनांक 26.04.11 को सी. पी.डब्लू. डी. कास्ट इन्डेक्स	प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति हेतु प्रस्तावित विकास शुल्क दरें (रू0 में)	
		बाह्य	आन्तरिक		बाह्य	आन्तरिक
1.	136	1010.00	820.00	149	1110.00	900.00

अत: वर्ष 2011-12 हेतु बाह्य विकास शुल्क रु0 1110.00 प्रति वर्गमी0 (ग्रॉस एरिया) तथा आन्तरिक विकास शुल्क रु0 900.00 प्रति वर्गमी0 (ग्रॉस एरिया) प्रस्तावित है।

प्रस्ताव :- भवन/तलपट मानचित्रों की स्वीकृति में लिये जाने वाले बाह्य विकास शुल्क की दर वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रू0 1110.00 प्रति वर्गमी0 (ग्रॉस एरिया) एवं आन्तरिक विकास शुल्क रू0 900.00 प्रति वर्गमी0 लिये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मुख्य अभियन्ता

विषय संख्या–9 पृष्ठ संख्या–57

विषयः शारदानगर योजना के रतन खण्ड के तलपट मानचित्र में प्रस्तावित 'कम्यूनिटी सेन्टर' की भूमि पर राजस्व अभिलेखों में तालाब दर्ज होने के कारण इस भूमि पर तालाब को यथावत रखते हुए इसे पार्क के रूप में विकसित किए जाने हेतु तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बन्ध में विचार।

आख्याः

प्राधिकरण की शारदानगर योजना के अन्तर्गत रतन खण्ड के तलपट मानचित्र में प्रस्तावित 'कम्यूनिटी सेन्टर' की भूमि पर राजस्व अभिलेखों में तालाब दर्ज होने के कारण इस भूमि पर तालाब को यथावत रखते हुए इसे पार्क के रूप में विकसित किए जाने हेतु तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बन्ध में विषय सं0–27 के अन्तर्गत प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2011 में प्रस्तुत किया गया है जिस पर विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गया थाः–

''सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।''

प्राधिकरण के उपर्युक्त निर्णय के क्रम में प्रस्तावित संशोधन हेतु जनसाधारण से 30 दिवस की अवधि में आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की दृष्टि से सूचना दैनिक समाचार–पत्र ''राष्ट्रीय सहारा'' एवं ''टाइम्स ऑफ इण्डिया'' के दिनांक 03.07.2011 के लखनऊ संस्करण में प्रकाशित करायी गयी। निर्धारित अवधि में प्राधिकरण स्तर पर कोई भी आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है।

प्रस्ताव

अतः उपर्युक्त आख्या के क्रम में शारदानगर योजना के रतन खण्ड में कम्यूनिटी सेन्टर की भूमि, जिसमें तालाब स्थित है को यथावत् रखते हुए इसे पार्क के रूप में विकसित करने एवं इस भूखण्ड के सम्मुख स्थित फैसीलिटीज हेतु आरक्षित भूमि पर एक छोटा कम्यूनिटी सेन्टर विकसित करने हेतु योजना के तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

विषय : <u>चारबाग क्षेत्र, चारबाग रेलवे स्टेशन के सम्मुख भूमि पर पार्किंग, जन सुविधायें तथा होटल विकसित करने के सम्बन्ध में।</u>

चारबाग स्थित क्षेत्रीय सेवायोजन कार्यालय की श्रम विभाग की 78125 वर्ग फिट/7260 वर्ग मीटर भूमि आवास विभाग को पार्किंग जनसुविधायें विकसित करने हेतु हस्तान्तरित की गयी थी।

इस भूमि पर लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा शहरी समग्र विकास योजना के अन्तर्गत इस भूमि पर मल्टीलेविल पार्किंग व अन्य जन सुविधाओं हेतु रू. 2858.44 लाख की परियोजना प्रस्तुत की गयी थी, जिसकी स्वीकृति शासन द्वारा प्रदान की गयी थी।

उच्च स्तरीय विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि इस भूमि पर विभिन्न जन सुविधाओं यथा फुट ओवर ब्रिज, लखनऊ-कानपुर मुख्य मार्ग के नीचे से चारबाग स्टेशन को जोड़ने के लिये रेलवे से अनुमति प्राप्त होने पर सब-वे, यात्रियों हेतु पर्याप्त मात्रा में ट्वायलेट, पेयजल बिन्दु, फूड कोर्ट व प्रतीक्षा स्थल के साथ होटल व व्यवसायिक सुविधायें भी विकसित किया जाना भी उचित होगा।

प्रस्ताव हेतु स्थल की उपयोगिता को दृष्टिगत रखते हुये निम्न प्रतिबन्धों के साथ लखनऊ विकास प्राधिकरण क्षेत्रीय सेवायोजन कार्यालय की भूमि प्राधिकरण लीज पर लेने हेतु सहमत है:-

1. यह भूमि लखनऊ विकास प्राधिकरण को 99 वर्षो की लीज पर हस्तान्तरित की जायेगी साथ ही इस हेतु लीज रेण्ट की टोकेन दर रू. 1.00 प्रतिवर्ष होगी। लखनऊ विकास प्राधिकरण को इस भूमि को पुनः 99 वर्ष की शेष बची अवधि के लिए सब-लीज करने का अधिकार होगा।

2. आवास विभाग से लखनऊ विकास प्राधिकरण को किये जाने वाले लीज पर स्टैम्प ड्यूटी देय नहीं होगी, परन्तु लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा जो सब-लीज की जायेगी, उस पर नियमानुसार स्टैम्प ड्यूटी देय होगी। साथ ही सम्बन्धित संस्था जिसके पक्ष में लीज की गई है, उसे मास्टर प्लान व बिल्डिंग बाईलॉज की शर्तो का अनुपालन करना होगा।

3. उपरोक्त परियोजना में विभिन्न सार्वजनिक जनसुविधाओं को विकसित किया जाना है। परियोजना के विकास हेतु आवश्यक धनराशि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अपने स्त्रोतो से वहन की जायेगी। होटल एवं व्यवसायिक सुविधाओं का व्यय इसका अतिरिक्त होगा, जो लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा ही वहन किया जायेगा।

4. लखनऊ विकास प्राधिकरण प्रश्नगत भूमि पर विभिन्न जन सुविधायें यथा फुट ओवर ब्रिज, लखनऊ-कानपुर मुख्य मार्ग के नीचे से चारबाग स्टेशन को जोड़ने के लिये रेलवे से अनुमति प्राप्त होने पर सब-वे, यात्रियों हेतु पर्याप्त मात्रा में ट्वायलेट, पेयजल बिन्दु, फूड कोर्ट व प्रतीक्षा स्थल 02 वर्षो में विकसित कर, उपलब्ध कराया जाना सुनिश्चित करेगा तथा लीज की अवधि के लिए उनका समुचित अनुरक्षण करेगा।

5. लखनऊ विकास प्राधिकरण प्रश्नगत भूमि पर कानपुर रोड से लाटूस रोड जाने के लिए स्लिप रोड, बस साइडिंग, आटो रिक्शा व साइकिल रिक्शा स्टैण्ड 02 वर्षो में विकसित करेगा तथा उनका समुचित अनुरक्षण भी करेगा।

6. रेलवे को वे-लीज फैसीलिटी (एप्रोच हेतु) उपलब्ध कराये जाने हेतु देय धनराशि लखनऊ विकास प्राधिकरण को वहन करना होगा।

7. इस परियोजना में होटल व अन्य व्यवसायिक सम्पत्तियों की सब-लीज से प्राप्त होने वाला राजस्व लखनऊ विकास प्राधिकरण के पक्ष में होगा।

प्रस्तावः चारबाग क्षेत्र में पार्किंग/होटल परियोजना का उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

विषय :– लखनऊ शहर में चारबाग रेलवे स्टेशन के पार्श्व में द्वितीय प्रवेश द्वार, पार्किंग, जनसुविधा परिसर, कार्यालय एवं व्यवसायिक निर्माण।

चारबाग रेलवे स्टेशन के सामने यातायात के दबाव एवं ट्रैफिक कन्जेशन को दृष्टिगत रखते हुये चारबाग रेलवे स्टेशन में प्रवेश हेतु चारबाग के पीछे से द्वितीय प्रवेश द्वार दिया जाना आवश्यक हो गया है। इससे चारबाग क्षेत्र के दक्षिण भाग में स्थित कानपुर रोड योजना, शारदा नगर योजना, वृन्दावन योजना, तेलीबाग, कैण्ट क्षेत्र एवं संलग्न क्षेत्रों की आबादी द्वारा द्वितीय प्रवेश द्वार का उपयोग कर यातायात का सुव्यस्थित प्रबन्धन किया जा सकेगा। निःसंन्देह चारबाग रेलवे स्टेशन शहर ही नहीं, अपितु पूरे देश की धरोहर है। अतः इसे विस्तारित किया जाना अतिआवश्यक है।

उक्त के दृष्टिगत चारबाग रेलवे स्टेशन से कैण्ट की ओर से दूसरी इन्ट्री के विस्तार का प्रस्ताव किया गया है। प्रस्ताव के मुख्य बिन्दु निम्नानुसार हैः–

1. जनसुविधा हेतु बेसमेन्ट एवं ओपेन पार्किंग।
2. पब्लिक परिवहन एवं निजी परिवहन हेतु प्रवेश अलग–अलग तल पर।
3. चारबाग रेलवे स्टेशन के दक्षिण की ओर एक नये भवन का निर्माण किया जायेगा, जिसका आंशिक क्षेत्रफल रेलवे विभाग को जन सामान्य हेतु सेवाये एवं रेलवे हेतु सुरक्षित। इसके अतिरिक्त फ्लोर एरिया का व्यवसायिक उपयोग लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा।
4. रेल मंत्रालय की भूमि को लीज पर देने सम्बन्धित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण की भूमि एवं व्यवसायिक उपयोग में ली जाने वाली भूमि को लखनऊ विकास प्राधिकरण/उत्तर प्रदेश सरकार को दीर्घकालीन लीज(Long Term lease) पर दी जायेगी। नियमानुसार इस भूमि हेतु देय भुगतान किया जायेगा।
5. जन सुविधाये, पार्किंग आदि हेतु प्रस्तावित भूमि पर रेल मंत्रालय के नियमों के तहत कोई लीज शुल्क देय नहीं होगा।

6. भूमि की लीज नियमानुसार समय—समय पर नवीनीकृत की जायेगी।
7. जनसुविधाये व पार्किग एवं भवन का निर्माण लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा।

उपरोक्त परियोजना के क्रियावयन हेतु रू0—252.25 करोड धनराशि की परियोजना तैयार की गयी है। इस परियोजना पर होने वाली व्यय का वहन लखनऊ विकास प्राधिकरण/राज्य सरकार/रेल मंत्रालय के मध्य आपसी समझौते के अनुसार किया जायेगा।

चारबाग रेलवे स्टेशन के दक्षित तरफ कैण्ट की ओर से द्वितीय प्रवेश विकसित किये जाने का उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

विषयः आजाद नगर के साइट एण्ड सर्विसेज के तलपट मानचित्र के विनियमित करने के सम्बन्ध में।

आख्याः

हदरोई रोड पर विकसित आजादनगर योजना के साइट एण्ड सर्विसेज के सेक्टर-ए,बी,सी के सृजित तलपट मानचित्र के विरूद्ध क्रियान्वयन में किये गये विचलनों को विनियमितीकरण हेतु दिनांक 13.08.09 की बोर्ड बैठक में विषय सं0-10 तत्पश्चात् दिनांक 22.06.2011 की बोर्ड बैठक में विषय सं0-37 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रस्ताव पर निम्नवत् निर्णय लिया गयाः-

"सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्तावित भू-उपयोग परिवर्तनों पर नियमानुसार जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने के निर्देश दिये गये।"

उपरोक्त निर्णय के कम में प्रकरण पर जनता से आपत्ति एवं सुझाव के आमंत्रण की सूचना लखनऊ से प्रकाशित होने वाले "दैनिक जागरण" एवं "टाइम्स ऑफ इण्डिया" दैनिक समाचार पत्र में दिनांक 09.07.2011 के संस्करण में प्रकाशित करायी गयी। निर्धारित 30 दिन की अवधि में प्राधिकरण स्तर पर कोई भी आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त नहीं हुआ।

प्रकरण पर प्राधिकरण द्वारा दिये गये निर्देश के कम में जनता से कोई आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त न होने के दृष्टिगत शासनादेश संख्या-2438/9-आ-3-98-60 एल0यू0सी0/96 दिनांक 13.10.1998 में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा विकसित आजाद नगर योजना की साईट एण्ड सर्विसेज कालोनी में मौके पर किये गये परिवर्तन एवं संशोधनों से सम्बन्धित तलपट मानचित्र के अनुमोदन विचारणीय है।

प्रस्तावः-

अतः आजाद नगर के साइट एण्ड सर्विसेज सेक्टर-ए,बी, सी के सृजित तलपट मानचित्र के विरूद्ध मौके पर किये गये विकास एवं कियान्वयन से सम्बन्धित तलपट मानचित्र को यथास्वरूप विनियमित करने के अनुमोदनार्थ प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

संख्या-2438/9-आ-3-98-60 एल.यू०सी०./96

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. आयुक्त,
उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

लखनऊ : दिनाँक : 13 अक्टूबर, 1998

आवास अनुभाग-3

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

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-4900/9-आ-3-96-60 एल०यू०सी०/96, दिनाँक 26-12-96 के अन्तिम प्रस्तर में यह निदेश दिये गये हैं कि ले-आउट प्लान संशोधित कर भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भी सम्पूर्ण प्रक्रिया उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अनुसार जनता से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त शासन द्वारा गजट अधिसूचना जारी कर पूर्ण की जायेगी। उल्लेखनीय है कि उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 व 15 के अर्न्तगत ले-आउट प्लान स्वीकृ करने व संशोधित करने का अधिकार विकास प्राधिकरण स्तर पर ही है। अतः ले-आउट प्लान के संशोधन हेतु शासन स्तर से गज अधिसूचना जारी करने की आवश्यकता पर पुर्नविचार किया गया।

2. अतएव इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि यदि महायोजना अथवा जोनल योजना में बिना कोई संशोधन कि हुए विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजना के तलपट मानचित्रों में संशोधन कर भवन/भूखण्ड भू-उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जानी हो तो तद्विषयक कार्यवाही प्राधिकरण व उ०प्र० आवास विकास परिषद के स्तर पर सम्पादित की जाये परन्तु इस संशोधन की कार्यवाही उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया समान ही की जाये। अर्थात ऐसे मामलों में आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशि की जाये तथा आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव की स्वीकृति उपरा अन्तिम विज्ञप्ति भी समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाये। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त संशोधन/भू-उपयोग परिवर्तन के लि भू-स्वामियों से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित दरों पर वसूल किया जाये। अन्तिम विज्ञप्ति समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के भू विकास प्राधिकरण व उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जायेगा। उपरो शासनादेश दिनांक 26-12-96 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या-2438(1)/9-आ-3-98 तददिनाँक

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

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

आज्ञा से,

एच. पी. सिंह
अनुसचिव

विषय संख्या– 13 पृष्ठ संख्या– 64

विषयः सुनियोजित कालोनियों के अन्तर्गत निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमन्यता पर प्रभाव शुल्क का निर्धारण के सम्बन्ध में।

आख्याः

सुनियोजित कालोनियों के अन्तर्गत आरक्षित या आवंटित शैक्षिक भूखण्डों पर निर्धारित स्तर से उच्चतर स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमन्यता हेतु प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 11.02.2011 के विषय संख्या–21 एवं तत्पश्चात् दिनांक 22.06.2011 के विषय संख्या–22 पर प्रस्तुत प्रस्ताव पर निम्नवत् निर्णय लिया गयाः–

"सम्यक् विचारोपरानत प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय लिया गया कि सुनियोजित कालोनियों में निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमति दिये जाने हेतु सड़क की चौड़ाई, मौके पर स्थित अवस्थापना सुविधाएं, पार्किंग, यातायात पर पड़ने वाले प्रभाव इत्यादि का "केस–टू–केस" आधार पर परीक्षण उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा किया जाए।"

तथा

"समिति की संस्तुति पर सुनियोजित कालोनियों में निर्धारित शैक्षिक भूखण्डों पर उच्च स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमति दिये जाने हेतु उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 अधिकृत किया गया। चूंकि उपर्युक्त परिवर्तन तलपट मानचित्र में परिवर्तन के अन्तर्गत आयेगा। अतः यह भी निर्णय लिया गया कि इस प्रकार के परिवर्तन हेतु नियमानुसार जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने के उपरान्त ही उक्त कार्यवाही की जाये एवं आवेदक से प्रभाव शुल्क भी जमा कराया जाये।"

बोर्ड के उपरोक्त निर्णयों के कम में उच्चतर स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमन्यता पर प्रभाव शुल्क लिया जाना है परन्तु प्रभाव शुल्क किस दर से/कितना लिया जाना है, का निर्धारण नहीं है। महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशनस् के

प्राविधानों के अन्तर्गत अनुमन्य उपयोग से उच्चतर उपयोग हेतु प्रभाव शुल्क का लिये जाने का प्राविधान है। उदाहरणार्थ–आवासीय उपयोग क्षेत्र में अनुषांगिक व्यवसायिक, कार्यालय उपयोग आदि हेतु यातायात आदि पर पडने वाले प्रभाव के दृष्टिगत भूखण्ड का सर्किल/सेक्टर दर पर आकलित मूल्य का 25 प्रतिशत धनराशि को प्रभाव शुल्क के रूप में लिये जाने का प्राविधान है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में भू–उपयोग का किसी प्रकार परिवर्तन नहीं किया जा रहा है। मात्र शैक्षिक उपयोग के स्तर का उन्नयन किया जाने का है अर्थात् प्राइमरी स्कूल भूखण्ड पर हाईस्कूल/इण्टरमीडिएट स्कूल का उपयोग की अनुमन्यता दी जानी है। भवन उपविधि में प्राईमरी स्कूल हेतु एफ.ए.आर.–0.8 तथा हाईस्कूल हेतु एफ.ए.आर.–1.00 का प्राविधान है। अतः उच्चतर स्तर के शैक्षिक उपयोग हेतु भवन उपविधि में प्राविधानित मानक के अनुसार एफ.ए.आर. का लाभ दिये जाने पर ही प्रभाव शुल्क लिया जाना उचित होगा। यदि आवेदक उच्चतर शैक्षणिक उपयोग हेतु निर्धारित बढोत्तरी एफ.ए. आर. का लाभ नही लेना चाहते हैं तो प्रभाव शुल्क लिया जाना न्यायोचित नहीं होगा। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि स्कूल भूखण्डों का आवंटन तत्समय प्रचलित नीति के अनुसार मूल्य के 40 प्रतिशत रियायत पर किया गया है। अतः भूखण्ड के वर्तमान सर्किल रेट की दर पर आधारित मूल्य का कुल 40 प्रतिशत का 25 प्रतिशत प्रभाव शुल्क लिया जाना ही न्यायोचित होगा।

<u>प्रस्ताव:-</u>

अतः गत बोर्ड बैठक में दी गयी शर्तों/प्रतिबन्धों सहित सुनियोजित कालोनियों में निर्धारित स्तर के शैक्षिक उपयोग के भूखण्डों में उच्चतर स्तर के शैक्षिक उपयोग की अनुमन्य करने पर निर्धारित स्तर से अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर. पर वर्तमान सर्किल रेट की दर पर आधारित मूल्य के 40 प्रतिशत का 25 प्रतिशत प्रभाव शुल्क लेते हुए तथा निर्धारित स्तर के एफ.ए.आर. के अन्तर्गत प्रस्ताव के सीमित रहने की दशा में बिना प्रभाव शुल्क लेते हुए प्राइमरी स्कूल से हाईस्कूल/इण्टरमीडिएट के स्तर के शैक्षिक उपयोग को अनुमन्य किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

सुनियोजित कालोनियों के अन्तर्गत स्थित शैक्षणिक भूखण्डों पर निर्धारित स्तर से उच्च स्तर के उपयोग की अनुमन्यता के सम्बन्ध में प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 22.06.2011 में लिये गये निर्णय के क्रम में बन्दे मातरम् पब्लिक स्कूल, रतनखण्ड, शारदानगर, पर प्राइमरी स्कूल के साथ हाईस्कूल की अनुमन्यता तथा ग्रीनलैण्ड पब्लिक स्कूल विजयन्तखण्ड–3, गोमतीनगर पर प्राइमरी स्कूल के साथ हाईस्कूल/इण्टरमीडिएट की अनुमन्यता पर निर्धारित प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य करना विचारणीय है। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के निर्देश के क्रम में उच्चतर स्तर के शैक्षणिक उपयोग अनुमन्यता पर प्रभाव शुल्क लेने का प्राविधान है। इन भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल के सर्किल रेट पर आधारित भू–मूल्य का 25 प्रतिशत (महायोजना–2021 में जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत 7.1.5 में प्राविधानित) घर पर लिये जाने पर प्रभाव शुल्क का विवरण निम्न प्रकार है:–

उपरोक्त संस्तुति के क्रम में बन्देमातरम् पब्लिक स्कूल रतनखण्ड, शारदानगर योजना तथा ग्रीन लैण्ड पब्लिक स्कूल, विजयन्तखण्ड–3, गोमतीनगर के प्रभाव शुल्क निम्नवत् है:–

(क) <u>वन्देमातरम् पब्लिक स्कूल</u>

1. बन्देमातरम् पब्लिक स्कूल का क्षेत्रफल –3291.87 वर्गमी0
2. वर्तमान सर्किल रेट (वर्ष 2011 में प्रभावी) रू0 7500 प्रति वर्ग मी0।
3. कुल प्रभाव शुल्क–3291.87 X 7500 X 25: =रू0 61,72,256.25/–

टिप्पणी:– वर्ष 2006 में भूखण्ड का आवटंन किया गया है तत्समय सेक्टर रेट का 40 प्रतिशत अर्थात् रू0 1120 प्रति वर्ग मी0 के दर पर मूल्य 36.87 लाख पर आवंटित किया गया है।

(ख) <u>ग्रीनलैण्ड पब्लिक स्कूल अर्थात जन शिक्षा समिति:</u>

1. ग्रीनलैण्ड पब्लिक स्कूल का क्षेत्रफल – 5049.67 वर्गमी0
2. वर्तमान सर्किल रेट (वर्ष 2011 में प्रभावी) रू0 12500 प्रति वर्ग मी0।
3. कुल प्रभाव शुल्क–5049.67 X 12500 X 25: =रू0 1,57,80,219.00/–

टिप्पणी:– वर्ष 2004 में भूखण्ड का आवटंन किया गया है तत्समय प्राधिकरण का सेक्टर रेट का 40 प्रतिशत अर्थात् रू0 1120 प्रति वर्ग मी0 के दर पर मूल्य 56.56 लाख पर आवंटित किया गया है।

विषय-प्राधिकरण द्वारा कुर्सी रोड पर विकसित जानकीपुरम् योजना के सेक्टर-जी व एच में कुर्सी रोड की चौड़ाई महायोजना-2021 में प्रस्तावित 60 मीटर से घटाकर 45 मीटर किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

आख्या-

प्राधिकरण द्वारा कुर्सी रोड पर विकसित जानकीपुरम् योजना के सेक्टर-जी व एच का विकास 1980 के दशक में प्रारम्भ किया गया। नियोजन अनुभाग के अभिलेखों में उपलब्ध मानचित्र के अनुसार सेक्टर-जी का नियोजन वर्ष 1985 में व सेक्टर-एच का नियोजन वर्ष 1988 में किया गया है। दोनों ही तलपट मानचित्रों में कुर्सी रोड की चौड़ाई तत्समय लागू महायोजना (1970-1995) के अनुरूप 45 मीटर रखी गयी थी। इस सेक्टर्स का विकास तत्समय लागू महायोजना में प्रस्तावित कुर्सी रोड की चौड़ाई को 45 मी0 मानते हुए किया गया एवं तद्नुसार ही स्थल पर भूखण्डों का नियोजन करते हुए इनका निबन्धन कराया गया। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में 45 मीटर चौड़े मार्ग के अनुसार ही स्थल पर भवन मानचित्र स्वीकृत किये जाते रहे है तथा भवनों का निर्माण भी तद्नुसार ही हुआ है।

लखनऊ महायोजना-2001 व 2021 में कुर्सी रोड की चौड़ाई टेढ़ी पुलिया से आगे कुर्सी की ओर 60 मी0 प्रस्तावित की गयी है। इन महायोजना के लागू होने के पश्चात सेक्टर-जे व सेक्टर-जे विस्तार में कुर्सी रोड की चौड़ाई महायोजना अनुसार 60 मी0 ही रखी गयी है परन्तु इन महायोजनाओं के लागू होने से पूर्व विकसित सेक्टर यथा- सेक्टर-जी व एच में वर्तमान महायोजन्ना में प्रस्तावित 60 मी0 चौड़ाई की सड़क का निर्माण अब सम्भव नहीं है।

प्रस्ताव-

उपर्युक्त आख्या के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा विकसित सेक्टर-जी व एच में (टेढ़ी पुलिया से गुडम्बा थाने तक) लखनऊ महायोजना-2021 में प्रस्तावित कुर्सी रोड की चौड़ाई 60 मी0 से घटाकर 45 मी0 किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। प्राधिकरण से अनुमोदन के उपरान्त उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 के अन्तर्गत अग्रतर कार्यवाही हेतु प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जायेगा।

विषयः आपदा प्रबन्धन प्राधिकरण के कार्यालय हेतु गोमतीनगर योजना के विशाल खण्ड–3 में आवंटित भूखण्ड संख्या–सी.पी.–2 के उपयोग को 'व्यवसायिक' से 'कार्यालय' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

आख्याः

आपदा प्रबन्धन प्राधिकरण के कार्यालय हेतु गोमतीनगर योजना के विशाल खण्ड–3 में आवंटित भूखण्ड संख्या–सी.पी.–2 के उपयोग को 'व्यवसायिक' से 'कार्यालय' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विषय सं0–24 के अन्तर्गत प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2011 में प्रस्तुत किया गया है जिस पर विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गया थाः–

''सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।''

प्राधिकरण के उपर्युक्त निर्णय के क्रम में प्रस्तावित संशोधन हेतु जन साधारण से 30 दिवस की अवधि में आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की दृष्टि से सूचना दैनिक समाचार–पत्र ''हिन्दुस्तान टाइम्स'' एवं ''दैनिक जागरण'' के दिनांक 03.07.2011 के लखनऊ संस्करण में प्रकाशित करायी गयी। निर्धारित अवधि में प्राधिकरण स्तर पर कोई भी आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है।

प्रस्ताव

अतः उपर्युक्त आख्या के दृष्टिगत आपदा प्रबन्धन प्राधिकरण के कार्यालय हेतु गोमतीनगर योजना के विशाल खण्ड–3 में आवंटित भूखण्ड संख्या–सी.पी.–2 के उपयोग को 'व्यवसायिक' से 'कार्यालय' में परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

विषय संख्या–16 पृष्ठ संख्या–61

विषय-श्रीमती कल्याणी शर्मा को विक्रान्त खण्ड, गोमतीनगर में पेट्रोल पम्प हेतु आवण्टित भूखण्ड संख्या-सी.पी.-7 के भू-उपयोग को पेट्रोल पम्प से व्यावसायिक में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

आख्या-

श्रीमती कल्याणी शर्मा पत्नी शहीद ले0क0 एम0सी0 शर्मा को प्राधिकरण की गोमती नगर योजना के विक्रान्त खण्ड में पेट्रोल पम्प हेतु आवण्टित भूखण्ड संख्या-सी.पी.-7 के भू-उपयोग को 'पेट्रोल पम्प' से 'व्यावसायिक' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण की बैठक दिनांक: 11.02.2011 के विषय संख्या-22 के अन्तर्गत प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिस पर प्राधिकरण द्वारा निम्नवत निर्णय लिया गया-

''सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया एवं शासनादेश संख्या-2438/9-आ-3-60एल.यू.सी./96 दिनांक: 13.10.98 में दी गयी व्यवस्था के अनुसार प्रस्ताव पर जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी।''

प्राधिकरण के उक्त निर्णय के क्रम में शासनादेश संख्या-2438/9-आ-3-60एल.यू.सी./96 दिनांक: 13.10.98 में दी गयी व्यवस्था के अनुसार प्रश्नगत भू-उपयोग परिवर्तन पर जन साधारण से 30 दिवस के अन्दर आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने के दृष्टिगत सूचना आवण्टी के खर्चे पर दैनिक समाचार पत्र 'पायनियर' एवं 'आज' के दिनांक: 19.03.2011 के संस्करण में प्रकाशित करायी गयी। निर्धारित 30 दिवस की अवधि में कोई भी आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त नहीं हुआ, अत: तद्नुसार प्रश्नगत भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्राधिकरण की गत बैठक दिनांक-22.06.2011 के विषय संख्या-48 में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया, जिसपर प्राधिकरण द्वारा निम्नवत निर्णय लिया गया-

''चूंकि प्राधिकरण की गत बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत भू-उपयोग परिवर्तन पर कोई भी आपत्ति एवं सुझाव निर्धारित 30 दिवस की अवधि में प्राप्त नहीं हुआ है, अत: सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित दो विकल्पों के अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. चूंकि स्थल के सम्मुख निर्मित फ्लाई ओवर के कारण पेट्रोल पम्प की वित्तीय उपदेयता नहीं बन पा रही है, अत: श्रीमती कल्याणी शर्मा को कहीं अन्यत्र पेट्रोल पम्प का भूखण्ड शासन के

निर्देशानुसार रियाती दर पर उपलब्ध करा दिया जाये तथा प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या-सी0पी0-7 विक्रान्त खण्ड को व्यावसायिक उपयोग हेतु नीलामी के माध्यम से किसी अन्य को आवण्टित कर दिया जाये।

अथवा

2. यदि प्रश्नगत भूखण्ड को ही व्यावसायिक उपयोग में परिवर्तित कराना है तो चूंकि श्रीमती शर्मा को प्रश्नगत भूखण्ड पेट्रोल पम्प हेतु रियायती दरों पर आवण्टित किया गया है, अन्य व्यवसायिक उपयोग भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए अनुमन्य किया जाये।''

प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में श्रीमती कल्याणी शर्मा को उनकी सहमति से अवगत कराने के लिए प्राधिकरण के पत्रांक: 253/व्यवसायिक/जे.एस./11 दिनांक: 02.07.2011 (अनुलग्नक-1) के माध्यम से अवगत कराया गया। उक्त पत्र के क्रम में श्रीमती कल्याणी शर्मा द्वारा पत्र संख्या-के.एस./08/11 दिनांक: 24.08.2011 (अनुलग्नक-2) के माध्यम से यह अनुरोध किया गया है कि शासन की नीति के अनुसार वीरता हेतु पदक पाने वाले शहीदों की विधवाओं को भूमि 10 प्रतिशत की रियायती दर पर उपलब्ध कराये जाने की व्यवस्था है एवं प्रश्नगत भूखण्ड चूंकि पूर्व में तलपट मानचित्र में व्यवसायिक उपयोग हेतु निर्धारित था, अत: इसे कल्याणकारी प्रयोजन हेतु पुन: व्यवसायिक कर शासन को कोई वित्तीय हानि न होगी। उनके द्वारा बिना किसी शुल्क लिये भूखण्ड संख्या- सी0पी0-7 के भू-उपयोग को व्यावसायिक में परिवर्तित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

श्रीमती कल्याणी शर्मा के उपर्युक्त पत्र दिनांक: 24.08.2011 के क्रम में अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या-वीआईपी-15(1)/आठ-1-08-290एलडीए/04 दिनांक: 12.02.2008(अनुलग्नक-3) में शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि परमवीर चक्र, महावीर चक्र, वीर चक्र और शौर्य चक्र विजेता की विधवाओं को 90 प्रतिशत की रियायती दर पर व्यवसायिक भूखण्ड उपलब्ध कराये जायें। इस शासनादेश को प्राधिकरण की बैठक दिनांक: 01.03.2008 के अन्तर्गत अंगीकृत किया जा चुका है तथा बोर्ड द्वारा इसका लाभ श्रीमती कल्याणी शर्मा को दिये जाने के निर्देश दिये गये है। बोर्ड द्वारा इस योजना के फलस्वरूप प्राधिकरण को होने वाली वित्तीय हानि को अन्य भूखण्डों पर भारित किए जाने का निर्णय लिया गया है। सुलभ सन्दर्भ हेतु उक्त बैठक के कार्यवृत्त का सुसंगत उद्धरण (अनुलग्नक-4) पर अवलोकनार्थ अवस्थित है। जहाँ तक भूखण्ड संख्या- सी0पी0-7 के उपयोग का प्रश्न है, यह भूखण्ड योजना के तलपट मानचित्र के नियोजन के समय व्यावसायिक उपयोग हेतु ही नियोजित किया गया था परन्तु इसका उपयोग वर्ष-2005 में पेट्रोल पम्प में परिवर्तित किया गया।

प्रस्ताव–

अतः श्रीमती कल्याणी शर्मा द्वारा दिनांकः 24.08.2011 को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित बिन्दुओं के कम में प्राधिकरण की बैठक दिनांकः 22.06.2011 के विषय संख्या–48 के अन्तर्गत लिये गये निर्णय पर पुनर्विचार हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

विषयः-प्राधिकरण द्वारा विकान्त खण्ड गोमती नगर योजना में अर्जित भूमि पर सार्वजनिक बस अड्डा एवं बजट होटल का निर्माण।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा गोमती नगर फेस-2 के अन्तर्गत विकान्त खण्ड गोमती नगर में 76.00 मी0 चौड़े फैजाबाद के मुख्य मार्ग पर एवं 60.00 मी0 चौड़े शहीद पथ कासिंग पर यह भूमि स्थित है, जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग-26662.68 वर्गमी0 है। यह भूमि वर्ष 1984-85 में अधिग्रहीत की गयी थी। प्राधिकरण द्वारा इसका कब्जा प्राप्त करते हुए इसकी वारबेड वायर फेन्सिंग आदि का कार्य कराया जा चुका है। कुल भूमि के लगभग आधे क्षेत्रफल पर बस अड्डा का प्राविधान किया जाना प्रस्तावित है। सीतापुर, हरदोई एवं फैजाबाद रोड आदि मार्गो से आने वाले बसों के संचालन के लिए यह उपयुक्त स्थल है। जिससे इन मार्गो पर भारी सॅख्या में चलने वाली बसों का शहर के मध्य प्रवेश रूक सकेगा एवं इनका आवागमन सुलभ हो सकेगा। इसके साथ ही लखनऊ शहर के अवस्थापना का भी विकास हो सकेगा। सार्वजनिक बस अड्डा के निर्माण से भूमि मूल्य एवं निर्माण मूल्य की प्रतिपूर्ति किया जाना सम्भव नही होगा। अतः सार्वजनिक बस अड्डा के साथ ही बजट होटल का निर्माण/विकय से उक्त के व्यय की प्रतिपूर्ति होने की सम्भावना है।

अतः उपरोक्त स्थल पर बस अड्डा एवं बजट होटल बनाये जाने का प्राविधान किया जाना उपयुक्त होगा।

प्रस्ताव

उपरोक्तानुसार प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विकान्त खण्ड गोमती नगर की उक्त भूमि पर बस अड्डा एवं बजट होटल का निर्माण किये जाने की योजना के क्रियान्वयन का प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

3/7/11

विषय संख्या—10 पृष्ठ संख्या—

73

विषयः-प्राधिकरण द्वारा विकान्त खण्ड गोमती नगर योजना में अर्जित भूमि पर बहुमंजिले भवनों का निर्माण।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा गोमती नगर फेस-2 के अन्तर्गत विकान्त खण्ड गोमती नगर में यह 76.00 मी0 चौड़े फैजाबाद के मुख्य मार्ग पर एवं 60.00 मी0 चौड़े शहीद पथ कासिंग पर यह भूमि स्थित है, जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग-26662.68 वर्गमी0 है। भूमि वर्ष 1984-85 में अधिग्रहीत की गयी थी। प्राधिकरण द्वारा इसका कब्जा प्राप्त करते हुए इसकी वारबेड वायर फेन्सिंग आदि का कार्य कराया जा चुका है। उक्त भूमि के लगभग आधे भाग पर बहुमंजिले भवनो का निर्माण आई.एस.ओ. प्रमाणित संस्थाओ से कराकर प्राधिकरण द्वारा इसका विक्रय किया जाना उपर्युक्त होगा। स्थल की महत्वपूर्ण लोकेशन को देखते हुए उक्त स्थल पर भवनो की शत-प्रतिशत मांग रहेगी।

अतः उपरोक्त स्थल पर बहुमंजिले भवन बनाये जाने, उसका जनमानस मे विक्रय किये जाने की योजना का क्रियान्वयन विचारणीय है।

प्रस्ताव

उपरोक्तानुसार प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विकान्त खण्ड गोमती नगर की उक्त भूमि पर बहुमंजिले भवन का निर्माण किये जाने की योजना के क्रियान्वयन का प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

30/4

विषय संख्या– 19 **पृष्ठ संख्या– 74**

विषय : शासनादेश सं0–113 / आठ–2011–178ई / 2010 टी.सी. दिनांक 23.08.2011 द्वारा वित्त विभाग उ0प्र0 शासन के शासनादेश सं0–वे0आ0–2–53 / 10–59(एम.) / 2008 टी.सी. दिनांक 22.01.2011 जो चतुर्थ श्रेणी कर्मियों को पुनरीक्षित वेतनमान दिये जाने एवं शासनादेश संख्या–1706 / आठ–5–11–60ई / 8 दिनांक 29 जुलाई, 2011 जो अवशेष वेतन के एरियर के सम्बन्ध है, को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–6, उत्तर प्रदेश शासन के वित्त (वेतन आयोग) अनुभाग–2 उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी शासनादेश संख्या–113 / आठ–6–2011–178ई / 2010टीसी दिनॉक 23.08.2011 के द्वारा वित्त विभाग उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या–वे0आ0–2–53 / दस–59(एम) / 2008टीसी दिनॉक12.01.2011 में लिये गये निर्णय के कम में लखनऊ विकास प्राधिकरण, चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों के पुनरीक्षित वेतन संरचना में अनुमन्य सादृश्य वेतन बैंण्ड–1 एस रू0 4400–7400 एवं ग्रेड वेतन रू0 1300,1400 एवं 1650 के स्थान पर संशोधित / उच्चीकृत वेतन बैंण्ड–1 रू0 5200–20200 एवं ग्रेड वेतन रू0 1800 का लाभ दिये जाने एवं वेतन समिति, उत्तर प्रदेश (2008) के द्वितीय प्रतिवेदन भाग–1 में की गयी संस्तुतियों पर लिये गये निर्णयानुसार पुनरीक्षित वेतन संरचना में लखनऊ विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारियों / कर्मचारियो को दिनॉक 01.01.2006 से 30.11.2008 तक के छठे वेतनमान के अवशेष वेतन के भुगतान के सम्बन्ध में आवास एवं शहरी नियोजन, अनुभाग–5 उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी शासनादेश संख्या–1706 / आठ–5–11–60ई / 08 दिनॉक 29 जुलाई,2011 के कम में अवशेष वेतन के एरियर को प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत किया जाना है।

अतः उपरोक्त दोनो शासनादेशो को अंगीकृत किये जाने हेतु प्रकरण प्राधिकरण की बोर्ड की बैठक के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत।

02/9/11
(आलोक कुमार)
अवर वर्ग सहायक
अधिष्ठान विभाग (वेतन)
ल० वि० प्रा०

2/9/2011
(अर्जुन कुमार)
अनु० अधि० (अधिष्ठान)
ल० वि० प्रा०

2.9.11
लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ

2/9/11

02-9 (... कुमार सिंह)
सचिव
V.C. लखनऊ विकास प्राधिकरण

संख्या-113/आठ-6-2011-178ई/2010टीसी

प्रेषक,

एस0पी0 सिंह,
अनु सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

2. अध्यक्ष/जिलाधिकारी,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6 लखनऊ : दिनांक 23 अगस्त, 2011

विषयः- वेतन समिति उ0प्र0 (2008) की संस्तुतियों पर लिये गये निर्णयानुसार विकास प्राधिकरणों के चतुर्थ श्रेणी के पदों पर पुनरीक्षित वेतन संरचना में अनुमन्य वेतन बैण्ड एवं ग्रेड वेतन के संबंध में।

145/9/2011
24/8/11

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-वे0आ0-2-53/दस-59(एम)/2008 टीसी, दिनांक 12 जनवरी, 2011 में वित्त विभाग द्वारा निर्णय लेते हुए व्यवस्था दी गयी है कि नगरीय स्थानीय निकायों, जिला पंचायतों, जल संस्थानों एवं विकास प्राधिकरणों के समूह-''घ'' के पदों पर पुनरीक्षित वेतन संचरना में अनुमन्य सादृश्य वेतन बैण्ड-1-एस रू0 4440-7440 एवं ग्रेड वेतन रू0 1300, रू0 1400 एवं रू0 1650 के स्थान पर संशोधित/उच्चीकृत वेतन बैण्ड-1 रू0 5200-20200 एवं ग्रेड वेतन रू0 1800 दिनांक 01 जनवरी, 2006 से काल्पनिक रूप से अनुमन्य कराते हुए वास्तविक लाभ तात्कालिक प्रभाव (दिनांक 08 सितम्बर, 2010) से पूर्व निर्धारित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य कराया जाय। यह भी निर्णय लिया गया है कि भविष्य में चतुर्थ श्रेणी के किसी भी पद पर (कनिष्ठ वर्ग के प्राविधिक पदों को छोड़कर) नियुक्ति नहीं की जायेगी तथा चतुर्थ श्रेणी के रिक्त होने वाले पदों के संबंध में यथावश्यकता केवल आउट सोर्सिंग के माध्यम से व्यवस्था की जायेगी। परन्तु उक्त व्यवस्था उ0प्र0 सेवा काल में मृत सरकारी सेवकों के आश्रितों की भर्ती नियमावली, 1974 के अन्तर्गत समूह-'घ' के पदों पर की जाने वाली नियुक्ति के संबंध में लागू नहीं होगी।

2. उक्त के संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों में समूह-'घ' के पूर्व वेतनमान रू0 2550-3200, 2610-3540 तथा 2650-4000 के पदों की पुनरीक्षित वेतन संरचना में समेकित कर उच्चीकृत/संशोधित करते हुए वेतन बैण्ड-1, रू0 5200-20200 एवं ग्रेड वेतन रू0 1800 में किया जाता है, जो काल्पनिक रूप से 01 जनवरी, 2006 से अनुमन्य होगा किन्तु उसका वास्तविक लाभ/भुगतान दिनांक 08.09.2010 से देय होगा। दिनांक 29.06.1991 के पूर्व नियुक्त दैनिक/वर्कचार्ज समूह-घ के उक्त वेतनमान के कर्मचारियों के लिए सृजित अधिसंख्य पदों के सापेक्ष विनियमित किये गये कर्मचारियों को उक्त लाभ पद सृजन की तिथि से देय होगा। इस संबंध में आने वाला व्यय-भार प्राधिकरणों द्वारा स्वयं वहन किया जायेगा और इस हेतु राज्य सरकार से कोई वित्तीय सहायता देय नहीं होगी। भविष्य में प्राधिकरणों के लिए चतुर्थ श्रेणी के किसी भी पद पर (कनिष्ठ वर्ग के प्राविधिक पदों को छोड़कर) नियुक्ति नहीं की जायेगी तथा चतुर्थ श्रेणी के रिक्त होने वाले पदों के संबंध में यथावश्यकता

140/सा0प्र0/2011
25-8-2011

....2/

केवल आऊट सोर्सिंग के माध्यम से व्यवस्था की जायेगी परन्तु यह व्यवस्था उ0प्र0 सेवा काल में मृत सरकारी सेवकों के आश्रितों की भर्ती नियमावली, 1974 के अन्तर्गत समूह 'घ' के पदों पर की जाने वाली नियुक्ति के संबंध में लागू नहीं होंगी। उक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

3. यह आदेश वित्त विभाग के अशासकीय संख्या-ई-8-1437/दस-11, दिनांक 22.07.2011 में प्राप्त उनकी सहमति से निर्गत किये जा रहे है।

भवदीय,

(ए0पी0 सिंह)
अनु सचिव।

संख्या- 113 (1)/आठ-6-11, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

1. निजी सचिव, प्रमुख सचिव/सचिव/विशेष सचिव/संयुक्त सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
2. निदेशक, स्थानीय निधि लेखा, उ0प्र0 इलाहाबाद।
3. वित्त (व्यय अनुभाग)-8
4. वित्त (वेतन आयोग) अनुभाग-2
5. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(ए0पी0 सिंह)
अनु सचिव।

संख्या– 1706/आठ–5–11–60ई/08

प्रेषक,

अजय दीप सिंह,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
कानपुर/लखनऊ/मेरठ/
मुरादाबाद/अलीगढ़ विकास प्राधिकरण।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–5 लखनऊ: दिनांक: 29 जुलाई, 2011

विषयः– कानपुर/लखनऊ/मेरठ/मुरादाबाद/अलीगढ़ विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों एवं अधिकारियों को पुनरीक्षित वेतन संरचना में दिनांक 01.01.2006 से दिनांक 30.11.2008 तक के अवशेष वेतन का भुगतान।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक वेतन समिति, उ0प्र0 (2008) के द्वितीय प्रतिवेदन भाग–1 में की गयी संस्तुतियों पर लिए गये निर्णयानुसार प्रदेश के विकास प्राधिकरणों में विभिन्न पदों का दिनांक 01.01.2006 से पुनरीक्षित वेतनमान की स्वीकृति विषयक शासनादेश संख्या 581/आठ–5–09–60ई/08, दिनांक 02.03.2009 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2– इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपर्युक्त शासनादेश दिनांक 02.03.2009 के प्रस्तर–8 में किये गये प्राविधान के अनुक्रम में कानपुर/लखनऊ/मेरठ/मुरादाबाद/अलीगढ़ विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों एवं अधिकारियों को पुनरीक्षित वेतन संरचना में दिनांक 01.01.2006 से दिनांक 30.11.2008 तक के अवशेष वेतन का भुगतान किये जाने की अनुमति इस शर्त के साथ प्रदान की जाती है कि अवशेष की क़िस्तों का निर्धारण सम्बन्धित विकास प्राधिकरण अपनी वित्तीय स्थिति को देखते हुए स्वयं करेंगे।

आज्ञा से,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

........2

संख्या– (1)/आठ–5–10–60ई/08, तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1– महालेखाकार, उ0प्र0, इलाहाबाद।
2– मण्डलायुक्त, कानपुर/लखनऊ/मेरठ/मुरादाबाद/अलीगढ़ मण्डल।
3– जिलाधिकारी, कानपुर/लखनऊ/मेरठ/मुरादाबाद/अलीगढ़।
4– निदेशक, स्थानीय निधि लेखा, उ0प्र0, इलाहाबाद।
5– वित्त (वेतन आयोग) अनुभाग–1/2
6– वित्त (सामान्य) अनुभाग–1/2
7– आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग के समस्त अनुभाग।
8– गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(बराती लाल)
अनु सचिव।

विषय: जय प्रकाश नारायण अन्तर्राष्ट्रीय केन्द्र के अर्द्ध निर्मित भवन को पूर्ण किये जाने हेतु इसके अन्तर्गत आने वाली 10633 वर्ग मी. भूमि के भू–उपयोग को ''पार्क एवं खुले स्थल/हरित पट्टी (पी–1)'' से ''सामुदायिक सुविधाएं (संस्थागत)'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

आख्या:

गोमती नगर योजना के विपिन खण्ड में जय प्रकाश नारायण अन्तर्राष्ट्रीय केन्द्र के अर्द्धनिर्मित भवन को पूर्ण किये जाने हेतु इसके अन्तर्गत आने वाली 10633 वर्ग मी. भूमि के भू–उपयोग को ''पार्क एवं खुले स्थल/हरित पट्टी (पी–1)'' से ''सामुदायिक सुविधाएं (संस्थागत)'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा परिचालन के माध्यम से स्वीकृत किया गया था, जिसकी पुष्टि प्राधिकरण की 145वीं बैठक दिनांक 22.06.2011 के विषय संख्या–5 के अन्तर्गत की गयी। प्राधिकरण द्वारा परिचालन से स्वीकृत प्रस्ताव के क्रम में शासन को पत्र संख्या–112/सचिव/नगर नियो0/11 दिनांक 27.05.2011 के माध्यम से प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत अग्रतर कार्यवाही करने हेतु शासन को प्रस्ताव प्रेषित किया गया।

शासन की अधिसूचना संख्या–3135/8–3–11–07एल.यू.सी./2007टी.सी.–III दिनांक 14.07.2011 (अनुलग्नक–1) के माध्यम से प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन पर जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु इसका प्रकाशन किन्ही दो लोक महत्व के समाचार पत्रों में कराते हुए प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों पर प्राधिकरण की संस्तुति, समाचार पत्रों की कतरनों के साथ शासन को उपलब्ध कराए जाने के निर्देश दिये गये। शासन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में यह भी निर्देश दिये गये कि प्रश्नगत भूमि राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहीत कर लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी गयी है तथा प्रश्नगत भूमि राज्य सरकार में निहित है, अत: उक्त भूमि का भू–मूल्य एवं भू–उपयेाग परिवर्तन शुल्क राज्य सरकार द्वारा प्राधिकरण को देय नहीं है।

शासन द्वारा जारी उपर्युक्त अधिसूचना दिनांक 14.07.2011 का प्रकाशन लखनऊ से प्रकाशित होने वाले 'टाइम्स ऑफ इण्डिया' तथा 'दैनिक जागरण' के 22.07.2011 के संस्करण में कराया गया। निर्धारित 30 दिन की अवधि में प्राधिकरण स्तर पर कोई भी आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त नही हुआ।

<u>प्रस्ताव</u>:

अतः उपयुर्क्त के दृष्टिगत जय प्रकाश नारायण अन्तर्राष्ट्रीय केन्द्र के अर्द्ध निर्मित भवन को पूर्ण किये जाने हेतु इसके अन्तर्गत आने वाली 10633 वर्ग मी. भूमि के भू–उपयोग को ''पार्क एवं खुले स्थल/हरित पट्टी (पी–1)'' से ''सामुदायिक सुविधाएं (संस्थागत)'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। प्राधिकरण से सहमति की दशा में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत अग्रतर कार्यवाही हेतु प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जाएगा ।

विषयः–''अनर्जित भूमि खसरा सं0 173 ग्राम–मलेशेमऊ क्षे0 3381 वर्ग मीटर, भूमि, के सम्बन्ध में मा0 लोकायुक्त द्वारा दिनांक 08.04.2011 को दिये गये निर्देश के अनुपालन हेतु एक्सचेंज डीड के कियान्वयन किये जाने का प्रस्ताव''

कृपया विषयगत प्रकरण का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। इस प्रकरण में मा0 लोकायुक्त प्रशासन द्वारा दिनांक 08.04.2011 को दिये गये निर्देश के कम में अमर शहीद पथ गोमतीनगर विस्तार योजना के अन्तर्गत स्थित श्री जय शंकर वर्मा की अनर्जित भूमि खसरा सं0 173 ग्राम–मलेशेमऊ क्षे0 3381 वर्ग मीटर के समायोजन की सैद्धांतिक स्वीकृति उपाध्यक्ष ल0वि0प्रा0 द्वारा दिनांक 23.07.2011 को प्रदान की गयी थी, और एक्सचेन्ज डीड के कियान्वयन का अनुमोदन किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में दिनांक 22.06.2011 में विचारण हेतु प्रस्तुत हुआ, जिसमें प्राधिकरण बोर्ड ने निर्णय दिनांक 22.06.2011 में प्रस्ताव का विस्तृत परीक्षण करने का निर्देश दिया है।

प्रकरण का विस्तृत परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूमि खसरा सं0 173 क्षे0 0.351 हे0 स्थित ग्राम–मलेशेमऊ अमर शहीद पथ गोमतीनगर विस्तार योजना के अन्तर्गत स्थित हैं। चूंकि उक्त योजना के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के समय विभाग में उपलब्ध 1377 फसली के खसरा अभिलेख में खसरा नं0 173 नवीन परती दर्ज था। अतः उक्त भूखण्ड का अधिग्रहण न कर पुर्नग्रहण की कार्यवाही में सम्मिलित किया गया था।

उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि खसरा सं0 173 क्षे0 0.351 हे0 के जितने भाग पर सड़क निर्मित की जानी थी, उतने भाग का उपयोग करते हुए अतिरिक्त भूमि के समायोजन हेतु सैद्धांतिक स्वीकृति उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 23.12.2006 को प्रदान की गयी थी। तत्पश्चात विभाग द्वारा विकास शुल्क की गणना के उपरान्त श्री जयशंकर वर्मा द्वारा दिनांक 28.02.2007 को वांछित विकास शुल्क रू0 38,96,100.00 प्राधिकरण में जमा कर दिया गया। परन्तु एक्सचेन्ज डीड की कार्यवाही कियान्वित नहीं हो सकी। इसी मध्य समायोजन के सम्बन्ध में नीति निर्धारण हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष एक प्रस्ताव दिनांक 27.10.2007 को प्रस्तुत किया गया था, जिसमें निर्णय लिया गया कि ''समायोजन के जो प्रकरण पूर्व में कियान्वित नहीं हो पाये है, उन्हे निरस्त कर दिया जाये। यदि कोई समायोजन प्राधिकरण की योजनाओं के हित में अत्यन्त अपरिहार्य हो तो उसे मुख्य अभियन्ता, संयुक्त सचिव अर्जन, वित्त नियंत्रक, व सचिव की समिति द्वारा विधिवत परीक्षण करके औचित्य सहित बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।'' उक्त निर्णय के आलोक में ही प्रश्नगत प्रकरण में समायोजन के कियान्वयन की कार्यवाही को स्थगित कर दिया गया।

इस प्रकरण में यह भी अवगत कराना है कि वर्ष 2008–09 में अमर शहीद पथ गोमतीनगर विस्तार योजना के अन्तर्गत छूटे हुए खसरा नम्बरों के अधिग्रहण प्रस्ताव भेजते समय अपर जिलाधिकारी नगर भूमि सीमारोपण से सीमाधिक्य के सम्बन्ध में आख्या प्राप्त की गयी। अपर जिलाधिकारी नगर भूमि सीमारोपण के पत्र सं0–423 / न0भू0सी0 / योजना–5 / मा0 चि0 / 08 दिनांक 27.08.2008 के माध्यम से

सीमाधिक्य भूमि की सूची में खसरा सं0 173 मि0 क्षे0 3381.70 वर्ग मीटर अंकित होने के कारण उक्त भूमि को सीलिंग की भूमि मानते हुए उसे अधिग्रहण प्रस्ताव से पृथक करते हुए अवशेष भूमि 0.13 हे0 का अधिग्रहण का प्रस्ताव भेजा गया जिसकी विज्ञप्ति भू0 अर्जन अधिनियम की धारा–4 जनवरी 2011 में प्रकाशित हुई। अनुसचिव मा0 लोकायुक्त के पत्र सं0 1835–2010/15/837 दिनांक 22.02.2011 के अनुपालन में अपर जिलाधिकारी नगर भूमि सीमारोपण से उक्त भूमि के सम्बन्ध में पत्र सं0 866/2011 दिनांक 03.03.2011 द्वारा पुनः स्पष्ट आख्या प्राधिकरण द्वारा मांगी गयी, जिसके कम में अपर जिलाधिकारी नगर भूमि सीमारोपण लखनऊ ने अपने पत्र सं0 न0भू0सी0/योजना–5/ मा0 चि0/011 दिनांक 22.03.2011 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि खसरा सं0 173 क्षे0 3439.01 वर्ग मी0 स्थित ग्राम–मलेशेमऊ के सम्बन्ध में सीलिंग एक्ट की धारा–10 (3) की विज्ञप्ति प्रकाशन तक का ही कार्य सम्पन्न किया गया हैं। प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे की कार्यवाही नहीं की गयी है। तत्पश्चात अनुसचिव मा0 लोक आयुक्त प्रशासन के पत्र दिनांक 22.02.2011 के अनुपालन में प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में मुख्य विधि परामर्शी ल0वि0प्रा0 से विधिक परीक्षण कराया गया । मुख्य विधि परामर्शी ने दिनांक 25.03.2011 को पत्रावली पर यह विधिक मन्तव्य दिया कि **"प्रश्नगत भूमि के संबन्ध में अधिनियम की धारा–10 (3) की विज्ञप्ति का ही प्रकाशन किया गया है। उक्त भूमि के संबंध में धारा–10 (5) की कार्यवाही नहीं हुई है। धारा–10 (3) की कार्यवाही कब्जे की कार्यवाही नहीं मानी जायेगी और वह भूमि सीलिंग में नहीं मानी जा सकती है।"**

ऐसी स्थिति में अनुसचिव मा0 लोक आयुक्त उ0प्र0 शासन लखनऊ को इस आशय की आख्या पत्रांक 943/7.04.2011 को प्रेषित की गयी कि चूंकि प्रश्नगत प्रकरण में एक्सचेन्ज डीड का कियान्वयन प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय दिनांक 27.10.2007 के आलोक में रोका गया था, अतः उक्त प्रकरण में भी प्राधिकरण बोर्ड के स्तर से ही निस्तारण किया जाना सम्भव होगा। तत्पश्चात मा0 लोकायुक्त ने पत्र सं0 1835–2010/21/837 दिनांक 08.04.2011 द्वारा निम्न निर्देश दिये गयेः–

" प्राधिकरण बोर्ड में चार सप्ताह के अंदर प्रस्ताव रखकर निस्तारण आख्या मा0 लोकायुक्त जी के निर्देशानुसार इस प्रशासन को उपलब्ध कराया जाना सुनिश्चित करें"

उपरोक्त निर्देश के आलोक में ही श्री जयशंकर वर्मा के प्रकरण को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु उपाध्यक्ष ल0वि0प्रा0 द्वारा दिनांक 23.04.2011 को अनुमोदन दिया गया।

इस प्रकार विस्तृत परीक्षण में यह पाया गया कि प्रस्तुत प्रकरण के सम्बन्ध में प्रस्ताव के कमांक 42 पर विषय "भूमि खसरा सं0 173 ग्राम मलेशेमऊ क्षे0 0.338 हे0 भूमि का समायोजन" न होकर विषय **"अनर्जित भूमि खसरा सं0 173 ग्राम–मलेशेमऊ क्षे0 3381 वर्ग मीटर, समायोजित भूमि, के सम्बन्ध में मा0 लोकायुक्त द्वारा दिनांक 08.04. 2011 को दिये गये निर्देश के अनुपालन हेतु एक्सचेंज डीड के कियान्वयन किये जाने का प्रस्ताव"** होना चाहिए था। यह भी स्पष्ट हुआ कि उक्त भूमि के सम्बन्ध में ल0वि0प्रा0 द्वारा समायोजन सम्बंधी स्वीकृत आदेश दिनांक 23.12.2006 को दिया गया था तथा उक्त आदेश के कम में प्रार्थी द्वारा ल0वि0प्रा0 के मांग पत्र के अनुसार वाहय विकास शुल्क की

(... कुमार मिश्र) (इन्द्र ... सिंह)

धनराशि भी तत्समय जमा कर दिया, जिसके कम में ही उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड में प्रस्तुत करने का अनुमोदन दिनांक 23.04.2011 को दिया गया।

अतः विस्तृत परीक्षण के उपरान्त मा0 लोकायुक्त के पत्र सं0 1835–210/21/35 दिनांक 08.04.2011 में दिये गये आदेश के अनुपालन में उपाध्यक्ष ल0वि0प्रा0 के अनुमोदन दिनांक 23.04.2011 के कम में पुनः निम्न प्रस्ताव प्रेषित हैः–

प्रस्तावः–

"अमर शहीद पथ गोमतीनगर विस्तार योजना के अन्तर्गत भूमि खसरा सं0 173 ग्राम–मलेशेमऊ की अनार्जित भूमि जिसके समायोजन की सैद्धांतिक स्वीकृति तत्कालीन उपाध्यक्ष ल0वि0प्रा0 द्वारा दिनांक 23.06.2007 को प्रदान की गयी थी, में 3381 वर्गमीटर भूमि जिसका अर्जन प्रस्तावित नहीं है तथा पक्ष द्वारा बाह्य विकास शुल्क जमा किया जा चुका है के सम्बन्ध में मा0 लोकायुक्त द्वारा दिनांक 08.04.2011 को दिये गये निर्देश के अनुपालन हेतु एक्सचेन्ज डीड का कियान्वयन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

अजय बहादुर
अर्जन – अमीन
ल० वि० प्रा० लखनऊ

कृष्ण० पी० गु...
अमीन – अर्जन
ल० वि० प्रा०

(शैलेन्द्र कुमार मिश्र)
तहसीलदार (अर्जन)
ल०वि०प्रा०
लखनऊ

(इन्द्र वि...)
संयुक्त ...
विकास प्राधि...

विषय संख्याः पृष्ठ संख्याः

विषयः—भूमि खसरा संख्या–85 पी ग्राम विजयीपुर (गोमती नगर योजना भाग–2) पर निर्मित सचिन सुर्खी उघोग के पक्ष में समायोजित भूमि के विक्रय विलेख का निष्पादन किये जाने के सम्बन्ध में ।

उपरोक्त विषयक प्रस्ताव पूर्व प्राधिकरण बोर्ड की बैठक के समक्ष दिनांक 22.06.2011 को प्रस्तुत किया गया था जिस पर बोर्ड ने प्रकरण का विस्तृत परीक्षण करने के निर्देश दिये गये, जिसके अनुपालन में प्रकरण का विस्तृत परीक्षण किया गया।

स्पष्ट है कि भूमि खसरा सं.–85 पी ग्राम विजयीपुर रकबा 1–1–0–0 बीघा भूमि का अर्जन प्राधिकरण द्वारा उजरियांव आवासीय योजना भाग–2 के अन्तर्गत 1984 में किया गया था। भूमि अधिग्रहण हेतु धारा 4/17 व 6/17 की विज्ञप्ति शासन द्वारा एक ही दिन दिनांक–08.12.84 को प्रकाशित की गयी थी तथा भूमि का कब्ज़ा विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक–21.05.85 को प्राधिकरण को हस्तानान्तरित किया जा चुका है। इस प्रकार भूमि राज्य सरकार/लखनऊ विकास प्राधिकरण मे निहित हो चुकी है।

2. उजरियांव आवासीय योजना भाग–2 के अन्तर्गत भूमि के अधिग्रहण हेतु विज्ञप्ति जारी की गयी थी, जिसके विरूद्ध सचिन, सुर्खी उद्योग द्वारा मा0 उच्च न्यायालय मे रिट याचिका दायर की गयी थी जो प्राधिकरण के पक्ष मे निर्णित हो गयी थी। सचिन, सुर्खी उद्योग द्वारा निर्णय के विरूद्ध मा0 उच्चतम न्यायालय में एस.एल.पी. दायर की गयी थी। जिसमे उच्चतम न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश पारित किया गया। प्राधिकरण द्वारा अपना पक्ष रखने पर स्थगन आदेश समाप्त कर दिया गया तथा यह निर्देश दिया गया था कि याचीगण प्राधिकरण में अपना प्रत्यावेदन दें, जिस पर यदि प्राधिकरण चाहे तो विचार कर सकता है।

3. सचिन, सुर्खी उद्योग द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर श्री राम इण्डस्ट्रीज, टैक्निकल एसोसिएट, मंगला मोटर्स व आन्नद मोटर्स आदि की भॉति अपनी भूमि व निर्माण को उसी स्थान पर समायोजित करने का अनुरोध किया गया था चूकि उक्त स्थल पर मा0 उच्च न्यायालय के लिए भूमि का आवंटन किया जा चुका था, जिसके कम में तत्कालीन उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा सचिन सुर्खी उद्योग की कुल 28587.25 वर्ग फिट भूमि में से सड़क की चौडाई में महायोजना 2001 के अनुसार 13950 वर्ग फिट भूमि घटाते हुए अवशेष 14637.25 वर्ग फिट भूमि के सापेक्ष 60 प्रतिशत भूमि समायेजित करते हुए विकल्प खण्ड में भूमि के आवंटन का निर्णय दिनांक 24.11.01 में लिया गया था। अर्जित की गई भूमि के बदले विकसित भूखण्ड

के आंवटन/समायोजन करने पर कुल विकास व्यय रू0 8,77,348.02 की धनराशि सी.एफ.ए. द्वारा दिनांक 15.05.02 को आंकलित की गई थी, जिसे दिनांक 29.07.03/22.06.04 को नयी दरों पर संशोधित करते हुऐ कुल धनराशि रूपये 10,67,650.00 आंकलित की गई, जिसका 25 प्रतिशत रूपये 2,66,912.50 अनुबंध से पूर्व तथा अवशेष 75 प्रतिशत राशि अनुबंध के पश्चात लिये जाने का प्राविधान रखा गया था।

4. सचिन सुर्खी उद्योग के अनुरोध पर बाद में तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा विभूति खण्ड में टीसी/48 व्यवसायिक भूखण्ड आवंटित किया गया, जिसके कम मे सी.एफ.ए. द्वारा पुनः शासनादेश के परिप्रेक्ष्य मे सचिन, सुर्खी उद्योग को आवंटित/समायोजित भूमि की कास्टिंग करते हुए कुल मूल्य रूपये 17,69,874.14 आंकलित किया गया जिसके अनुमोदनोपरान्त सचिन, सुर्खी उद्योग द्वारा प्राधिकरण कोष मे रूपये 17,69,874.14 की धनराशि जमा कर दी गई, परन्तु सचिन, सुर्खी उद्योग के पक्ष में समायेाजित भूमि का विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं हुआ ।

5. इसी मध्य लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अर्न्तगत स्थित भूमि के समायेाजन हेतु नीति निर्धारण के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 27.10.07 में अनुपूरक विषय संख्या–1 पर प्रस्तुत हुआ था जिसमें निम्न निर्णय पारित हुआ था:–

"निर्णय लिया गया कि विभिन्न योजनाओ में जो खसरा नम्बर पूर्व में अधिग्रहण से छूट गये हैं उनका तत्काल अधिग्रहण किया जाये तथा पूर्व के अधिग्रहण में जो भूमि छूट गई है, उसके लिये दोषी अधिकारियों /कर्मचारियों का उत्तरदायित्व निर्धारित कर उनके विरूद्ध कृत कार्यावाही की आख्या बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाये। यह भी निर्णय लिया गया कि समायोजन के जो प्रकरण पूर्व में कियान्वित नही हो पाये है, उन्हें निरस्त कर दिया जाये। यदि कोई समायोजन प्राधिकरण की योजनाओं की हित में अत्यन्त अपरिहार्य हो तों उसे मुख्य अभियन्ता/संयुक्त सचिव–अर्जन, वित्त नियंत्रक, अपर सचिव व सचिव की समिति द्वारा विधिवत परीक्षण करके औचित्य सहित बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये"।

6. सचिन सुर्खी उद्योग के प्रकरण मे चूंकि उसी स्थान पर निर्माण को समायोजित किया जाना सम्भव नहीं था, क्योंकि उक्त भूमि मा0 उच्च न्यायालय को आवंटित भूमि के अन्दर स्थिति थी। अतः सचिन सुर्खी उघोग को विभूति खण्ड मे 60 प्रतिशत व्यवसायिक भूखण्ड उपलब्ध कराते हुए सूचित किया जा चुका है तथा पक्ष द्वारा प्राधिकरण कोष मे रूपये 17,69,874.14 की धनराशि विकास व्यय के मद में जमा कर दी गई। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि के समायोजन का निर्णय प्राधिकरण द्वारा दिनांक 24.11.2001 में ही लिया जा चुका है और प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूमि का आकंलित मूल्य भी प्राधिकरण कोष में जमा करा लिया गया परन्तु समायोजित भूमि के विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं हुआ। इसके अतिरिक्त पूर्व

अजय कुमार

बोर्ड बैठक दिनांक 22.06.2011 में विषय सं0 51 पर प्रश्नगत प्रस्ताव का विषय "भूमि खसरा सं0 85 पी ग्राम विजयीपुर (गोमती नगर योजना भाग–2) पर निर्मित सचिन सुर्खी उघोग के निर्माणो एंव भूमि के समायोजन के सम्बंध में" रखा गया जबकि उक्त विषय "सचिन सुर्खी उघोग के पक्ष में समायोजित भूमि के विक्रय विलेख का निष्पादन किये जाने के सम्बंध में" होना चाहिए था।
ऐसी स्थिति मे विस्तृत परीक्षणोंपरान्त सचिन, सुर्खी उद्योग के पक्ष में समायोजित भूमि के विकय विलेख का निष्पादन किये जाने के सम्बन्ध में पुनः प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।

<u>प्रस्ताव</u> :–

उपरोक्त के दृष्टिगत विस्तृत परीक्षणोंपरान्त सचिन, सुर्खी उद्योग के पक्ष में समायेाजित भूमि के विकय विलेख का निष्पादन किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है, परन्तु इस समायोजन को भविष्य मे दृष्टान्त के रूप में उद्धत नही किया जायेगा । समायोजन के सम्बन्ध में बोर्ड मे पूर्व पारित प्रस्ताव दिनांक 27.10.07 प्रभावी रहेगा ।

बहादुर
अर्जन – अधीन
ल०वि०प्रा० लखनऊ

(...कुमार मिश्र)
तहसीलदार (अर्जन)
ल०वि०प्रा०
लखनऊ

विषय संख्या पृष्ठ संख्या

विषयः–कानपुर नगर प्रसार रोड योजना भाग–7 योजना के अर्जित भूमि का धारा–6/17 जारी होने के उपरान्त करार नियमावली के अन्तर्गत आपसी समझौते के आधार पर प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कानपुर रोड नगर प्रसार योजना भाग–7 के अन्तर्गत 13.792 हे0 भूमि का अधिग्रहण (धारा–4 व धारा–6/16, वर्ष 2008) के पश्चात करार नियमावली के अन्तर्गत हितबद्ध कास्तकारों से आपसी समझौते के अन्तर्गत प्रतिकर भुगतान किया जाना है। अवगत कराना है कि उक्त योजना में भू–अध्याप्ति अधिनियम के अन्तर्गत धारा–4/16 व धारा 6/16 की विज्ञप्तियों का प्रकाशन क्रमशः 11.09.2008 व 29.09.2009 को किया गया है।

2. यह उल्लेखनीय है कि शासन द्वारा केवल उन्हीं परिस्थितियों में रूटीन अभिनिर्णय घोषित किये जाने के निर्देश दिये गये हैं जहां भूमि अधिग्रहण के कोई अन्य विकल्प न हों और करार नियमावली के अन्तर्गत किये गये प्रयास विफल हो गये हों।साथ ही, शासन द्वारा 2 जून 2011 को यह भी आदेश पारित किया गया है कि अधिग्रहण के सम्बन्ध में भूमि का प्रतिकर का निर्धारण किसानों से आपसी समझौते द्वारा करार नियमावली के अन्तर्गत किया जाये।

3. उपरोक्त के क्रम में हितबद्ध कास्तकारों से समझौते (करार नियमावली के अन्तर्गत) करने हेतु ग्राम–हैवतमऊ मवैया, किला मोहम्मदीनगर, भदरूख सालेहनगर, औरंगाबाद खालसा, कासिमपुर पकरी व उतरठिया की 13.792 हे0 भूमि के विक्रय पत्र(वर्ष 2008 से 2010 तक) निबन्धन कार्यालय से मंगाये गये, जिसकी सूची (प/क)पर संलग्न है उक्त सूची के अनुसार औसत बाजारू दर प्रतिबीघा निम्नवत है:–

1. हैवतपुर मवैया	रू0 62.64 लाख/प्रति बीघा
2. सालेहनगर	रू0 88.66 लाख/प्रति बीघा
3. कासिमपुर पकड़ी	रू0 126.93 लाख/प्रति बीघा
4. किला मोहम्मदी नगर	रू0 132.84 लाख/प्रति बीघा
5. औरंगाबाद खालसा	रू0 56.79 लाख/प्रति बीघा
6. भदरूख	रू0 139.20 लाख/प्रति बीघा
7. उतरेठिया	रू0 46.10 लाख/प्रति बीघा

औसत बाजारू दर– रू0 93.31 लाख /प्रति बीघा (प्रति 0.253 हे0)

4. उपरोक्त से स्पष्ट है कि कानपुर रोड नगर प्रसार योजना भाग–7 के उपरोक्त ग्रामों की प्रति बीघा बाजारू दर अत्यन्त अधिक है। किसानों से उपरोक्त समझौते के सम्बन्ध में तीन चक्र वार्ता हुयी। प्रथमतः दिनांक 30.07.11 को वार्ता हुयी, जिसमें किसानों ने अत्यधिक दर 50 लाख रूपये प्रति बीघा की मांग की। पुनः दिनांक 23.08.11 को वार्ता की गयी जिसमें किसानों ने 40 लाख रू0 प्रति बीघा पर सहमत व्यक्त की। अन्ततः दिनांक 27.08.2011 को वार्ता में 35 लाख रू0 प्रति बीघा की दर पर किसान सहमत हुए, चूंकि उक्त योजना के अन्तर्गत भूमियों को नियोजित किया जा चुका है तथा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित दर रू0 31,62,500 प्रति बीघा है। (दिनांक 01.08.2010 के दर के आधार पर)। यदि उक्त 35 लाख प्रतिबीघा धनराशि पर समझौता किया जाता है तो प्राधिकरण को 30 प्रतिशत सोलेशियम व 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर व अन्य कोई लाभ किसानों को देय नही होगा। इस प्रकार 35 लाख रू0 प्रति बीघा की दर पर समझौता किया जाना, बाजारू दर या विक्रय पत्र के दर को देखते हुए, प्राधिकरण के हित के विरूद्ध नही प्रतीत होता है।

यह भी उल्लेखनीय है कि उक्त योजना के अन्तर्गत स्थित ग्राम भदरूख खसरा सं0 24 स क्षे0 0.506 हे0 पर हुस्नबानों आदि ने माननीय उच्च न्यायालय में रिट याचिका सं0 9899/2009 दायर की जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 15.10.2009 को प्रश्नगत भूमि के कब्जे व याचिगण के निर्माणों पर अग्रिम आदेशों तक स्थगन आदेश जारी किया है।

चूंकि यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि उक्त योजना दिनांक 29.09.2011 को लैप्स हो जायेगी, यदि किसानों से शीघ्र समझौता नहीं हो पाता है और योजना लैप्स होती है तो उसका उत्तरदायत्वि भी प्राधिकरण को वहन करना पड़ेगा।

6. उपरोक्त समझौते की दर 35 लाख प्रति बीघा से आपसी समझौता करने वाले हितबद्ध कास्तकारों की सम्पूर्ण भूमि का भौतिक कब्जा स्थल पर उपलब्ध होगा तथा इस दर से प्रतिकर भुगतान किये जाने पर किसानों को अन्य कोई लाभ या पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन नीति का लाभ देय नहीं होगा।

अतः कानपुर रोड नगर प्रसार योजना भाग–7 के उपरोक्त 7 ग्रामों के हितबद्ध कास्तकारों से करार नियमावली के अन्तर्गत आपसी समझौते के आधार पर 35 लाख रू0 प्रति बीघा (0.253 हे0) प्रतिकर, जिसमें समझौते से पूर्ण अर्जित भूमि का भौतिक कब्जा स्थल पर उपलब्ध होगा, भुगतान किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है, परन्तु इस दर से प्रतिकर भुगतान आपसी समझौते से किये जाने पर पुर्नवास एवं पुर्नस्थापन नीति का लाभ देय नहीं होगाः–

<u>प्रस्तावः–</u>

उपरोक्त के दृष्टिगत कानपुर रोड नगर प्रसार योजना–भाग–7 के अन्तर्गत ग्राम–हैवतमऊ मवैया, किला मोहम्मदीनगर, भदरूख, सालेहनगर, औरंगाबाद खालसा, कासिमपुर पकरी व उतरठिया की अधिग्रहीत भूमि, जिसका भौतिक कब्जा स्थल पर उपलब्ध होगा, का प्रतिकर भुगतान करार नियमावली के अन्तर्गत आपसी समझौते से रू0 35 लाख प्रति बीघा (प्रति 0.253 हे.) की दर से किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

अजय बहादुर
अर्जन - अमान
ल० वि० प्रा०, लखनऊ

विषयः ग्राम-मुतक्कीपुर व अल्लूनगर डिगुरिया, जिला-लखनऊ की भूमि को "नगर केन्द्र" (व्यवसायिक) भू-उपयोग से "आवासीय" भू-उपयोग में परिवर्तित करने के सम्बन्ध में।

आख्याः

ग्राम-अल्लूनगर डिगुरिया, जिला-लखनऊ के अन्तर्गत 31.6124 एकड़ भूमि का भू-उपयोग मे0 फ्लोरिश कान्सट्रक्शनस् प्रा0 लि0 द्वारा क्रय कर उक्त भूमि पर आवासीय कालोनी विकसित करने हेतु मानचित्र स्वीकृतार्थ प्रेषित किया है। लखनऊ महायोजना-2021 के अन्तर्गत ग्राम-मुतक्कीपुर के खसरा सं0-172, 714, 728 एवं 731 का आंशिक भाग आवासीय भू-उपयोग तथा आंशिक नगर केन्द्र के अन्तर्गत एवं ग्राम-अल्लूनगर डिगुरिया के समस्त खसरा का भू-उपयोग नगर केन्द्र (व्यवसायिक) में प्रस्तावित है। खसरा का सूची तथा स्थल को चिन्हित कर महायोजना मानचित्र के अंश की प्रति संलग्न है। लखनऊ महायोजना-2021 में प्राविधानित जोनिंग रेगुलेशन्स् के अनुसार नगर केन्द्र (व्यावसायिक उपयोग) में एकल तथा सामूहिक आवास की अनुमन्यता निषिद्ध है। एकल आवासीय तथा सामूहिक आवास निषिद्ध होने के कारण मे0 फ्लोरेन्स कान्स0 प्रा0 लि0 द्वारा समय-सयम पर उनकी भूमि को नगर केन्द्र भू-उपयेाग से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन करने का अनुरोध किया गया है। प्रकरण पर प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में दिनांक 22.11.2010 को सम्पन्न हुयी बैठक में कार्यवृत्त के नं0-3 के अन्तर्गत निम्नवत् निर्देश प्राधिकरण को दिया है।

"महायोजना में प्रस्तावित नगर केन्द्र/उपनगर केन्द्र अथवा नगर स्तर के अन्य उपयोग जिनकी 'फिजीबिलिटी' नहीं है, ऐसे प्रस्तावों की प्राधिकरण द्वारा समीक्षा कर ली जाए और महायोजना में यदि संशोधन की आवश्यकता हो, तो उसके औचित्य के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जाए। इसी प्रकार यदि किसी स्थल पर 'मिश्रित भू-उपयोग' की आवश्यकता है, तो उसकी अनुमति के सम्बन्ध में शासन द्वारा जारी आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।"

ग्राम-मुतक्कीपुर व अल्लूनगर डिगुरिया, जिला-लखनऊ के उल्लेखित भूमि सीतापुर-हरदोई रोड के बाईपास पर आई0आई0एम0 के सामने स्थित है। उल्लेखित भूमि से लगी अन्य भूमि के साथ कुल लगभग 112 एकड़ भूमि पर महायोजना-2021 के

अन्तर्गत नगर केन्द्र (व्यवसायिक) उपयोग में प्रस्तावित है। प्रस्तावित नगर केन्द्र गोमतानदी तथा सीतापुर मार्ग के मध्य प्रस्तावित आवासीय उपयोग के अनुमानित आबादी हेतु वांछित व्यावसायिक क्रियाकलापों हेतु प्रस्तावित है। वर्तमान में उक्त क्षेत्र में सहारा सिटी होम्स की टाउनशिप विकसित हो रही है। आई0आई0एम0 विकसित हो चुका है। लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रबन्धनगर योजना के अन्तर्गत 1800 एकड़ पर आवासीय कालोनी प्रस्तावित है। मे0 एल्डिको द्वारा 113 एकड़ पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप प्रस्तावित किया है। बाईपास के मुख्य मार्ग के दोनो ओर छुट-पुट विकास कार्य हो रहा है। प्रबन्धनगर योजना तथा सहारा सिटी होम्स, एल्डिको इंटीग्रेटेड टाउनशिप के प्रस्तावित आवासीय उपयोग या आबादी हेतु वांछित व्यावसायिक भूमि को योजनाओं के अन्तर्गत ही अनुषांगिक सुविधाओं के रूप में ही प्राविधान किया जाता है। इसके अतिरिक्त यह भी उल्लेखनीय है कि शहरीकरण में मुख्य मार्गो मर ही व्यावसायिक क्रिया-कलापों का भी विकास होने की प्रथा है तथा प्रचलित आवासीय नीति तथा शहरी करण के अन्तर्गत प्राधिकरण तथा अन्य संस्थाएं द्वारा हाईटेक/इंटीग्रेटेड टाउनशिप के माध्यम से सुनियोजित शहर विकास प्रचलित है। उक्त क्षेत्र में इस प्रकार नगर केन्द्र के रूप में आरक्षित भूमि को क्रय कर व्यावसाय उपयेाग में विकास हेतु किसी संस्था या प्राधिकरण द्वारा अभी तक प्रस्ताव नहीं है। यह भी उल्लेखनीय है कि उक्त क्षेत्र (जोन-15) में अधिकांश अविकसित है। हाल ही में प्राधिकरण द्वारा कराये गये सर्वे के अनुसार भी सीतापुर रोड के आस-पास, सहारा सिटी होम्स, आई0आई0एम0 आबादी को छोड कर अधिकांश क्षेत्र रिक्त पाया गया। (प्रति संलग्न है) शहरीकरण में आबादी बसने के पश्चात ही व्यवसायिक उपयोग क्षेत्र को विकसित किया जाना उपयुक्त है।

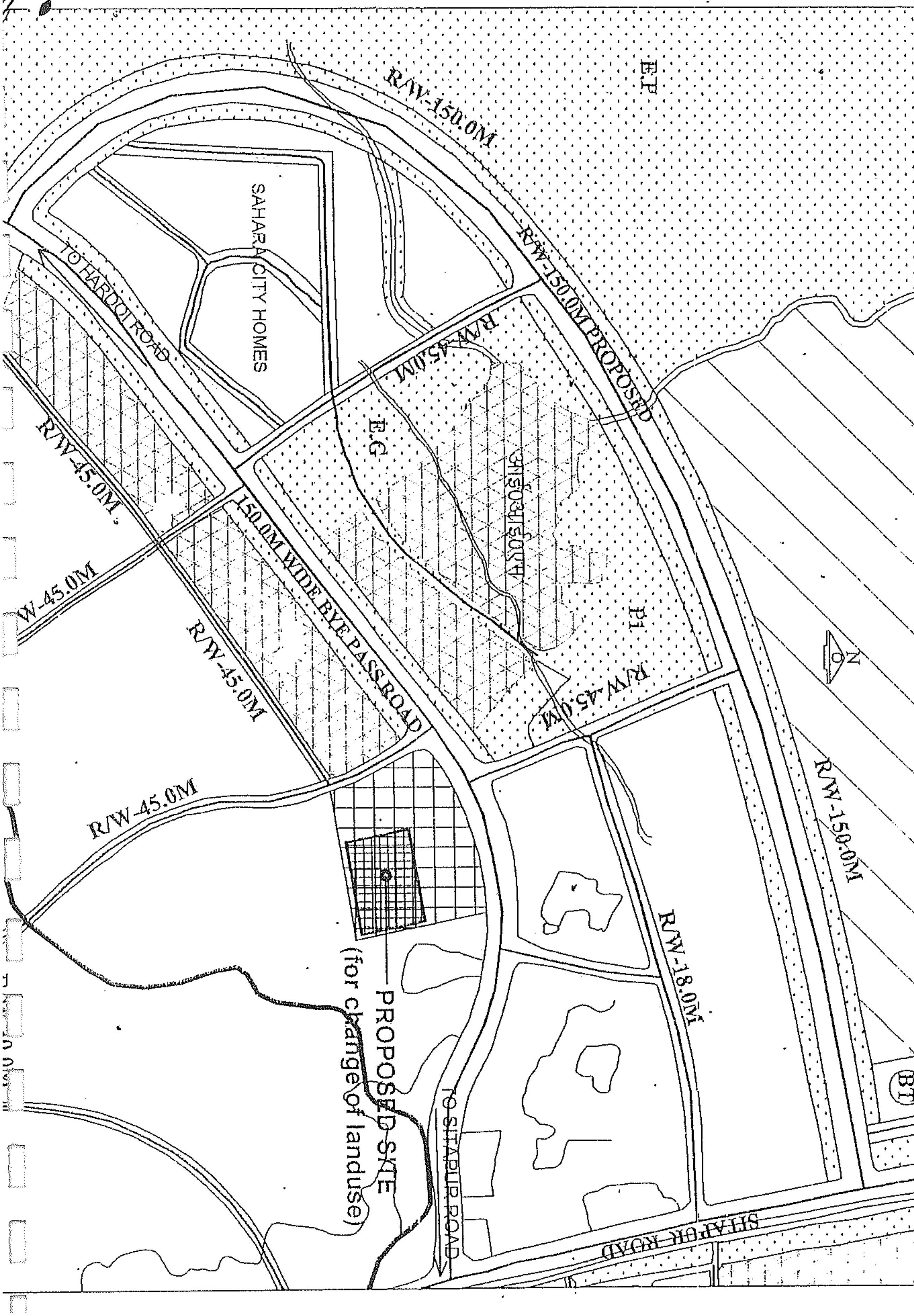
उपरोक्त वर्णित विभिन्न बिन्दुओं के दृष्टिकोण से लखनऊ महायोजना-2021 जोन-15 के अन्तर्गत प्रस्तावित उपरोक्त नगर केन्द्र सम्पूर्ण रूप से व्यावसायिक रूप से विकसित होने का सम्भावना नहीं है तथा उतने बडे व्यवसायिक उपयोग एक ही स्थान पर आवश्यकता उपयुक्त नहीं है। सहारा सिटी होम्स, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित प्रबन्धनगर तथा मे0 एल्डिको सिटी इंटीग्रेटेड टाउनशिप तथा भविष्य में प्रस्तावित होने वाली प्रचलित इंटीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत विकास या शहरीकरण एवं उन टाउनशिप में बसने वाली आबादी हेतु वांछित व्यवसायिक क्रिया-कलापों को उनके कालोनी में ही विकसित करने की प्रचलित नीति के दृष्टिगत उचित होगा 112 एकड़ नगर केन्द्र भूमि से मुख्य मार्ग की ओर भूमि को यथा नगर केन्द्र में रखते हुए उल्लेखित मुतक्कीपुर तथा अल्लूनगर डिगुरिया की भूमि जो बाईपास मार्ग से 450 मीटर के अन्दर स्थित 31.624 एकड़ भूमि में फ्लोरिश् कान्स0 प्रा0 लि0 के अनुरोध के क्रम में नगर

केन्द्र व्यावसायिक उपयोग से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन कर सुनियोजित आवासीय उपयोग में विकसित कराने का प्राधिकरण का प्रस्ताव है।

प्रस्तावः

ग्राम-अल्लूनगर तथा मुतक्कीपुर, जिला-लखनऊ की संलग्न सूची में उल्लेखित कुल 31.612 एकड़ भूमि जो लखनऊ महायोजना-2021 में नगर केन्द्र (व्यवसायिक उपयेाग) प्रस्तावित है, को "आवासीय" भू-उपयोग में परिवर्तन हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। प्राधिकरण की सहमति की दशा में उ0प्र0 शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु शासन को सन्दर्भित किया जायेगा।

LUCKNOW MASTER PLAN 2021 (PART)
(LAND USES)



Already Purchased Land of Project

Details of Land Muttakipur, Dist. - Lucknow

S. No.	Khasra No.	Area in Hec.	Area in Acre
1	698	0.488	1.2054
2	700	0.078	0.1927
3	701	0.079	0.1951
4	728	0.321	0.7929
5	693	0.107	0.2643
6	694	0.097	0.2396
7	709	0.341	0.8423
8	710	0.349	0.8620
9	731	0.34	0.8398
10	732	0.2558	0.6318
11	568	0.263	0.6496
12	706	0.244	0.6027
13	712	0.221	0.5459
14	687, 688	0.571	1.4104
15	699	1.137	2.8084
16	714	0.18975	0.4687
17	686	0.234	0.5780
18	708	0.278	0.6867
19	704	0.24	0.5928
20	707	0.343	0.8472
21	697	0.966	2.3860
22	580	0.005	0.0124
23	703	0.239	0.5903
	Total : A	**7.38655**	**18.2448**

Details of Land Alloo Nagar Diguria, Dist. - Lucknow

S. No.	Khasra No.	Area in Hec.	Area in Acre
1	98	0.159	0.3927
2	99 kha	0.05	0.1235
3	97	0.304	0.7509
4	108	0.27	0.6669
5	109	0.134	0.3310
6	110	0.093	0.2297
7	99 ka	1.381	3.4111
8	100	0.107	0.2643
9	105	0.162	0.4001
10	106	0.175	0.4323
11	104	0.365	0.9016
12	107	0.03	0.0741
13	101	0.9304	2.2981

Flourish Construction Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

14	94, 95-Ka, & 96	0.336	0.8299
15	92	0.683	1.6870
16	101	0.2326	0.5745
	Total : B	5.412	13.3676
	G. Total : C	12.79855	31.6124

Flourish Construction Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

विषयः आई.आई.एम. के निकट लखनऊ महायोजना–2021 में प्रस्तावित 45 मी. चौड़े मार्ग के संरेखण को संशोधित कर एच.टी. लाईन के साथ एवं 30 मी. किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

आख्याः–

शासन की इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत सीतापुर–हरदोई वाईपास रोड़ पर 111.78 एकड़ भूमि पर मे0 एल्डिको सिटी प्रा0 लि0 द्वारा इंटीग्रेटेड टाउनशिप विकसित की जा रही है। सीतापुर–हरदोई वाईपास रोड़ को लखनऊ महायोजना–2021 में 150 मी0 चौड़ी सड़क के रूप में प्रस्तावित/निर्माणाधीन किया गया है। इस सड़क से उत्तर की दिशा में लगभग 01 किमी0 की दूरी पर एक अन्य महायोजना मार्ग 150 मी0 चौड़ा प्रस्तावित है।

मे0 एल्डिको सिटी प्रा0 लि0 द्वारा विकसित की जा रही इंटीग्रेटेड टाउनशिप इन दोनो 150–150 मी0 चौड़े महायोजना मार्गो के मध्य स्थित है तथा एक और प्रस्तावित 45 मी0 चौड़ा महायोजना मार्ग इंटीग्रेटेड टाउनशिप के मध्य से होकर गुजर रहा है। साथ ही एक हाईटेंशन लाइन भी जा रही है जो कि इस प्रस्तावित 45 मी0 चौड़ी महायोजना मार्ग के समान्तर है। इस प्रकार सीतापुर रोड़ के पश्चिम ओर नजदीकी में 150–150मी0 के दो मार्ग प्रस्तावित करना तथा इसके मध्य में एक और 45 मी0 चौडी महायोजना मार्ग का प्रस्तावित करने की आवश्यकता नही है । अतः इस विषय में दो विकल्पों पर विकासकर्ता द्वारा अनुरोध किया गया है।

1. सीतापुर मार्ग के पश्चिम में प्रस्तावित इस 45 मी0 चौडे मार्ग को समाप्त किया जाए।
2. सीतापुर रोड़ के दूसरी ओर लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा जानकीपुरम विस्तार योजना में विकसित रोड जोकि इसी हाईटेंशन लाइन के साथ निर्मित की गयी है, के संरेखण में इंटीग्रेटेड टाउनशिप में 45 मी0 रोड़ को 30 मी0 रोड में परिवर्तित कर दिया जाय। (मानचित्र संलग्न)

प्रस्तावः

मे0 एल्डिको सिटी प्रा0 लि0 द्वारा विकसित इंटीग्रेटेड टाउनशिप में प्रस्तावित 45 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग के हाईटेंशन लाइन के साथ संरेखण करते हुए 30 मी0 किये जाने पर प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

विषयः ग्राम– सेमरागढ़ी, सीतापुर रोड, लखनऊ की भूमि खसरा सं0–201, 204, 205, 218, 219, 220, 221, 222 एवं 223 का भू–उपयोग ''आवासीय'' से ''सामुदायिक सुविधाएं, उपयोगिताएं एवं सेवांए (डेण्टल कालेज)'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

आई0डी0 सिंह मेमोरियल डेन्टल कालेज के निर्माण हेतु ग्राम सेमरा गौढ़ी सीतापुर रोड, लखनऊ की भूमि खसरा संख्या 201 में 0.304हे0, 204 में 0.268हे0, 205 मे 0.966हे0, 218 मे 0.543हे0, 219 मे 0.292हे0, 220 मे 0.158हे0, 221 में 0.444हे0, 222 में, 0.169हे0 एवं 223 में 0.243हे0 में जिसका कुल क्षेत्रफल 3.383हे0 है, पर डेण्टल कालेज का मानचित्र प्रस्तावित किया गया है। लखनऊ महायोजना–2021 के अन्तर्गत भूमि खसरा संख्या 201 मे 0.094हे0 222 में 0.070हे0 एवं 223 में 0.128हे0 कुल 0.292हे0 क्षेत्रफल 30.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग में आ रहा है। शेष 3.091 हे0 भूमि आवासीय उपयोग हेतु अवशेष रहती है। प्रकरण पर गत बोर्ड बैठक में सम्बन्धित भूमि जो महायोजना 2021 में दर्शित प्रस्तावित ''आवासीय' उपयोग से ''सामुदायिक सुविधायें, उपयोगिताएं एवं सेवाएं (डेन्टल कालेज)'' उपयोग में परिवर्तन हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम प्रश्नगत स्थल पर एप्रोच रोड व अन्य अवस्थापना की सुविधाओं की उपलब्धता का परीक्षण कराया जाये तथा इनके विकास में आने वाले व्यय को समानुपातिक रूप से वहन करने हेतु भू–स्वामी से लिखित सहमति प्राप्त की जाये। प्रकरण पर ल0वि0प्रा0 बोर्ड की 140वीं बैठक दिनांक 31.12.09 के विषय संख्या–18 पर लिये गये निर्णय के क्रम में अभियन्त्रण विभाग द्वारा परीक्षण किया गया है इस भूमि तक पहुँचने हेतु वर्तमान में 981.00मी0 लम्बाई का अविकसित 12मी0 चौड़ा मार्ग उपलब्ध है, जो अनाधिकृत कालोनी का मार्ग है जिसे आई.आई.एम. रोड से प्रश्नगत स्थल तक दर्शाया गया है जिसमें कुछ जगहों पर अतिक्रमण है, जो दायीं ओर पताका 'क' पर संलग्न है। इसके अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि में महायोजना का 30मी0 चौडा मार्ग प्रस्तावित है। महायोजना 2021 के अन्तर्गत उक्त भूखण्ड आई.आई.एम. रोड एवं सीतापुर रोड के मध्य स्थित है। 30मी. मार्ग चौडाई हेतु आच्छादित भूमि को पक्ष द्वारा छोडा जायेगा। प्रस्तावित महायोजना मार्ग विकास हेतु पक्ष द्वारा निःशुल्क भूमि उपलब्ध कराने तथा मार्ग के विकास में आने वाले व्यय को समानुपातिक रूप से आरोपित धनराशि को देने की लिखित सहमति शपथ पत्र के रूप में प्रस्तुत किया गया है, जो दायीं ओर पताका 'ख' पर संलग्न है।

प्रस्ताव

अतः आई0डी0 सिंह मेमोरियल डेन्टल कालेज के निर्माण हेतु ग्राम सेमरा गौढी सीतापुर रोड लखनऊ की भूमि खसरा संख्या 201, 222 एवं 223 मे से 0.292हे0 भूमि 30.00मी. चौडी महायोजना मार्ग के लिये छोडते हुये अवशेष भूमि खसरा संख्या 201, 204, 205, 218, 219, 220, 221, 222 एवं 223 के कुल 3.091हे0 भूमि जिसका लखनऊ महायोजना 2021 में प्रस्तावित भू–उपयोग आवासीय है को आवासीय उपयोग से ''सामुदायिक सुविधायें, उपयोगिताएं एवं सेवाएं (डेन्टल कालेज)'' में परिवर्तन किये जाने हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही के लिये शासन को प्रेषित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष पुनः विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

(अरविन्द पाण्डेय) J.E.   (आर0 श्री0 शुक्ला) A.E   (प्रदीप कुमार) अधिशासी अभियन्ता

प्राधिकरण बोर्ड की 146वीं बैठक हेतु विचारणीय विषयों की अनुपूरक सूची

तिथिः	08 सितम्बर, 2011
समयः	अपरान्ह 4.00 बजे
स्थानः	एम0ए0 मसऊद हाल नवीन प्राधिकरण भवन, गोमती नगर, लखनऊ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण

लखनऊ विकास प्राधिकरण की 146वीं बैठक दिनांक 08.09.2011 में विचारणीय अनुपूरक विषय सूची

क्रम	विषय	पृष्ठ संख्या
27	लखनऊ विकास प्राधिकरण की योजनाओं की आवासीय एवं व्यावसायिक सम्पत्तियों की आरक्षित दरों के निर्धारण गठित समिति की संस्तुति के अनुमोदन पर विचार।	98
28	अत्याधिक पुराने तीन अदद वाहन को निष्प्रयोज्य घेषित कर नीलाम करने तथा दो अदद एम्बेस्डर कार एवं एक अदद स्कार्पियो जीप कय करने के सम्बन्ध में।	106
29	गोमती नगर योजना फेज–2 के अन्तर्गत विकल्प खण्ड–3 में कठौता झील भाग–2 के पास रेलवे लाईन के समीप 24 मी0 चौड़ी सड़क के सामने उपलब्ध अतिरिक्त भूमि पर ई0डब्ल्यू0एस0, एल0आई0जी0 एवं ग्रुप हाउसिंग भवनों का निर्माण कार्य।	127
30	ग्राम–जियामऊ, लखनऊ में प्राधिकरण द्वारा अर्जित की गयी भूमि पर 05 सितारा होटल–कम–कामर्शियल काम्प्लेक्स का निर्माण पी0पी0पी0 पद्धति पर कराये जाने पर विचार।	109
31	लखनऊ महायोजना–2021 के अन्तर्गत जोन संख्या–22 के जोनल प्लान के प्रारूप पर विचार।	112
32	रश्मि खण्ड, शारदा नगर योजना के अन्तर्गत आरक्षित फैसिलिटी भूखण्ड को आवासीय उपयोग में परिवर्तन करने के सम्बन्ध में।	154
33	व्यावसायिक उपयोग के भूखण्डों पर 05 स्टार होटल कम व्यावसायिक उपयोग को अनुमन्य किये जाने वाले भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0 के निर्धारण के सम्बन्ध में।	158
34	देवपुर पारा योजना वर्ष 2001 में निर्मित आश्रयहीन भवनों को ध्वस्त करके उसी स्थान पर ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में।	160
35	लखनऊ –रायबरेली रोड पर मे0 गर्व बिल्डटेक प्रा0 लि0 व्दारा प्रस्तावित 'ओमेक्स हाईटेक टाउनशिप' के प्रथम चरण (722.19 एकड़) के विस्तृत विन्यास मानचित्र के अनुमोदन के सम्बन्ध में विचार।	162
36	लखनऊ महायोजना 2021 में रायबरेली रोड से बिजनौर रोड तक महायोजना मार्ग के सम्बन्ध में हाई पावर कमेटी द्वारा लिए गये निर्णय दिनांक 01.09.11 के अनुपालन में पूर्व से प्रस्तावित भूमि के अधिग्रहण के क्षेत्रफल में, विकासकर्ता के व्यय भार पर उसके आवश्यकता के अनुरूप, कमी किये जाने के सम्बन्ध में।	164
37	भवन सं0–174/74, पीरजलील, पुराना कानपुर रोड, लखनऊ के भू–उपयोग को लखनऊ महायोजना–2021 में ''आवासीय'' से ''व्यावसायिक'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।	169
38	टारगेट ट्रेडर्स प्रा0लि0 के प्रत्यावेदन के निस्तारण के सम्बन्ध में प्रस्ताव।	178
39	मो0 हसनगंज पार आई0टी0 चौराहा, फैजाबाद ,रोड स्थित नजूल भूखण्ड सं0–1050 एवं 1059 की ''पार्किंग'' भू–उपयोग की भूमि के भू–उपयोग को ''व्यावसायिक, उपनगर केन्द्र'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।	185

विषयः लखनऊ विकास प्राधिकरण की योजनाओं की आवासीय एवं व्यावसायिक परिसम्पत्तियों की आरक्षित दरों के निर्धारण हेतु गठित समिति की संस्तुति के अनुमोदन पर विचार।

वर्तमान में प्राधिकरण में आवासीय भूखण्डों की दरों के निर्धारण के लिए जो प्रकिया अपनायी गई है, उसमें मुख्य रूप से भूमि के अर्जन में हुए व्यय एवं उस सेक्टर में कराये गये अवस्थापना एवं विकास कार्यों के मूल्य को सम्मिलित करते हुए सेक्टर रेट का निर्धारण किया जाता है। इसी प्रकार व्यावसायिक भूखण्डों की दरों के निर्धारण के लिए अपनायी जाने वाली प्रकिया में सेक्टर रेट अथवा जिलाधिकारी द्वारा जारी की गई आवासीय सर्किल दरों को द्विगुणित करते हुए अनुमन्य एफ0ए0आर0/ग्राउण्ड कवरेज के आलोक में दरों का निर्धारण किया जाता है। ऐसे में सम्बन्धित व्यावसायिक भूखण्ड का मूल्य पूर्व नीलामी में प्राप्त बोली पर आधारित न होने तथा अन्य समस्त सम्बन्धित पहलुओं पर विचार न होने के कारण मूल्यांकित दरें अव्यावहारिक हो जाती है। कभी–कभी दर कम रह जाने के कारण प्राधिकरण को वित्तीय हानि की भी आशंका हो सकती है।

2. उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण के पत्र संख्या 411/एफ0सी0/2010–11 दिनांक 14.09.10 द्वारा प्राधिकरण की पुरानी एवं ऐसी योजनाएं/सेक्टर जो नगर निगम को हस्तांतरित हो चुके हैं, उनमें स्थित खण्ड/सेक्टर्स की आवासीय भूमि की दरें जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित दर (सर्किल रेट) तथा व्यावसायिक सम्पत्तियों हेतु, विभूति खण्ड को छोड़कर, सर्किल रेट की दो गुनी दर निर्धारित की गई। इसी प्रकार प्राधिकरण की गोमती नगर योजना/गोमती नगर विस्तार/जानकीपुरम विस्तार/जानकीपुरम सेक्टर–जे एवं एच/कानपुर रोड योजना सेक्टर–आई एवं जे/शारदा नगर योजना मे रतन खण्ड/मानसरोवर योजना/बसंत कुंज (हरदोई रोड)/ट्रांसपोर्ट नगर, की व्यावसायिक भूमि की दरों को आवासीय भूमि की दरों के सापेक्ष दो गुना किया जाता है।

3. शासनादेश संख्या–4049/9–आ–1–99/16समिति/1998 दिनांक 15.11.99 द्वारा विकास प्राधिकरणों एवं आवास एवं विकास परिषद की सम्पत्तियों की कास्टिंग के लिए आदर्श मार्ग दर्शक सिद्धान्त (गाइड लाइन्स) निर्गत किये गये, जिनमें अपूर्ण योजनाऐं, जिनमे भूमि अधिग्रहण के लिए वित्तीय संस्थाओं से ऋण लिया गया हो, उनमे भू–अध्याप्ति ऋण की नवीनतम ब्याज दर में 01 प्रतिशत बढ़ाकर प्राप्त दर पर भूमि का मूल्य प्रतिवर्ष बढ़ाये जाने का प्रावधान है। साथ ही यह व्यवस्था की गयी है कि कार्नर सम्पत्ति पर 10 प्रतिशत, पार्क फेसिंग पर 05 प्रतिशत तथा 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त

मूल्य अर्थात यदि किसी सम्पत्ति में तीनों गुण हों तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक निर्धारित किया जाना चाहिए, परन्तु उक्त व्यवस्था को अतिक्रमित करते हुए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन के शासनादेश 1762 दिनांक 18.06.2009 द्वारा 18.00 मीटर सड़क व पार्क फेंसिंग अतिरिक्त न लेने के निर्देश दिए गए थे। वस्तुतः पार्क फेसिंग तथा 18.00 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क के भूखण्ड पर मार्केट में प्रीमियम मिलता है, ऐसे में प्राधिकरण के भूखण्डों पर अतिरिक्त मूल्य न लेना मार्केट की परिस्थितियों के विपरीत हैं। अतः मार्ग दर्शक सिद्धान्त के अनुसार अतिरिक्त मूल्य लिया जाना प्रस्तावित है।

4. वर्तमान में जिलाधिकारी द्वारा जारी की गई/प्रभावी सर्किल रेट सूची में आवासीय एवं व्यवसायिक मूल्य का अन्तर समाप्त कर दिया गया है तथा एक मार्ग अथवा एक क्षेत्र की भूमि का एक ही मूल्य नियत कर दिया गया है, जिसके कारण व्यवसायिक सम्पत्तियों का मूल्यांकन उपरिवर्णित प्रक्रिया के द्वारा किया जाना अतार्किक एवं अव्यवहारिक हो गया है एवं आवासीय भूखण्डों की दर का निर्धारण भी मात्र जिलाधिकारी द्वारा जारी की गई दर सूची के आधार पर किया जाना भी अतार्किक हो गया है।

5. प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में निहित आवासीय, व्यवसायिक एवं संस्थागत भूखण्डों की दरों को पुनरीक्षित करने, व्यावसायिक एवं संस्थागत भूखण्डों की नीलामी प्रक्रिया द्वारा निस्तारण करने के लिए आरक्षित मूल्य का निर्धारण करने तथा साथ ही ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का मूल्य निर्धारण किये जाने के सम्बन्ध में मूल्यांकन नियमावली तैयार किये जाने हेतु उपाध्यक्ष महोदय के कार्यालय ज्ञाप संख्या 25/सचिव/सा0प्र0/2011 दिनांक 08.08.11 द्वारा सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा व्यवसायिक एवं आवासीय भूखण्डों की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध मे निम्नानुसार प्रक्रिया अपनाए जाने की संस्तुति की है (समिति की आख्या दिनांक 11.08.2011 की प्रति प्रस्ताव के साथ संलग्न की जा रही है) :–

<u>आवासीय भूखण्डो के लिए मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया–</u>

18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्ड का मूल्य उस सेक्टर के लिए निर्धारित किये गये मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक दर पर किया जाना उचित होगा। कार्नर का भूखण्ड होने पर 10 प्रतिशत तथा पार्क फेसिंग होने पर 5 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी किया जाना उचित होगा, किन्तु यह समस्त बढ़ोत्तरी समेकित रूप से उस सेक्टर के लिए निर्धारित दरों से 20 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए।

व्यवसायिक भूखण्डो के लिए मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया—

व्यवसायिक सम्पत्तियों का मूल्याकंन वास्तविक बाजार मूल्य के करीब रखे जाने के दृष्टिकोण से निम्नांकित प्रक्रिया में A अथवा B के अनुसार आंकलन, जो भी अधिक हो, के अनुसार किया जाना प्रस्तावित है:

A- सेक्टर दर अथवा सर्किल रेट के आधार पर

1. **व्यवसायिक भूमि दर—1** (Commercial Land Rate-1 or CLR-1) **(एफ0ए0आर0 1.5 सीमा तक)**

सी0एल0आर0—1 = सेक्टर आवासीय दर × 2

अथवा

जिलाधिकारी द्वारा जारी मूल्यांकन सूची में भूमि की दर, जो भी अधिक हो।

2. **1.5 से अधिक एफ0ए0आर0 हेतु व्यावसायिक भूमि दर—2** (Commercial Land Rate-2 or CLR-2)

सी0एल0आर0—2 = (अनुमन्य एफ0ए0आर0 − 1.5) × भूमि की दर × 0.8 / 1.5

3. व्यावसायिक सम्पत्ति के मूल्यांकन हेतु दर उपरोक्तानुसार आंकलित CLR-1 तथा CLR-2 का योग होगा।

अथवा

B- औसत नीलामी दर के आधार पर मूल्यांकन

1. यदि उस सम्पत्ति की अथवा उस क्षेत्र अथवा उस सेक्टर में पूर्व में सामानान्तर व्यावसायिक सम्पत्तियों का नीलामी द्वारा निस्तारण हुआ है, तो गत वित्तीय वर्ष में हुई नीलामी का **औसत नीलामी दर** आंकलित किया जायेगा।

2. रिजर्व प्राईस गत वित्तीय वर्ष के औसत नीलामी दर के 90 % तक निर्धारित करने पर विचार किया जा सकता है, बशर्ते कि यह चालू वित्तीय वर्ष में निर्धारित रिजर्व प्राईस से कम नहीं होगा।

3. किसी भी व्यावसायिक सम्पत्ति अथवा भूखण्ड का चालू अथवा गत वर्ष में निर्धारित रिजर्व प्राइस से कम रिजर्व प्राइस निर्धारित नहीं किया जाएगा। अपवाद स्वरूप यदि किसी सम्पत्ति की तीन या अधिक बार नीलामी में रिजर्व प्राइस से अधिक बोली नहीं आती है, तो पूर्ण औचित्य दर्शाते हुए बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त ही रिजर्व प्राइस कम किया जा सकेगा।

प्रस्तावः प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवासीय एवं व्यवसायिक भूखण्डों की दरों को पुनरीक्षित करने तथा नीलामी के आधार पर व्यवसायिक भूखण्डों के निस्तारण हेतु भूमि के आरक्षित मूल्य का निर्धारण किये जाने के सम्बन्ध में मूल्यांकन प्रक्रिया निर्धारित किए जाने हेतु गठित समिति द्वारा प्रस्तुत की गयी संस्तुति का अनुमोदन प्रदान करने तथा तद्नुसार मूल्याकंन प्रक्रिया लागू किए जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

आवासीय एवं व्यावसायिक परिसम्पत्तियों की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में गठित समिति की आख्या

उपाध्यक्ष महोदय के कार्यालय ज्ञाप संख्या 25/सचिव/सा0प्र0/2011 दिनांक 08.08.11 द्वारा प्राधिकरण के विभिन्न योजनाओं में निहित आवासीय, व्यावसायिक एवं संस्थागत भूखण्डों की दरों को पुनरीक्षित करने, व्यावसायिक एवं संस्थागत भूखण्डों की नीलामी प्रक्रिया द्वारा निस्तारण करने के लिए आरक्षित मूल्य का निर्धारण करने तथा साथ ही ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का मूल्य निर्धारण किये जाने के सम्बन्ध में मूल्यांकन नियमावली तैयार किये जाने हेतु गठित समिति की बैठक दिनांक 11.08.11 को आहूत की गई, जिसका कार्यवृत्त निम्नवत है :–

1. वर्तमान में प्राधिकरण में ***आवासीय भूखण्डों*** की दरों के निर्धारण के लिए जो प्रक्रिया अपनायी गई है, उसमें मुख्य रूप से भूमि के अर्जन में हुए व्यय एवं उस सेक्टर में कराये गये अवस्थापना एवं विकास कार्यों के मूल्य को सम्मिलित करते हुए दरों का निर्धारण किया जाता है। यह दर ***सेक्टर रेट*** कहलाती है। इसी प्रकार ***व्यावसायिक भूखण्डों*** की दरों के निर्धारण के लिए अपनायी जाने वाली प्रक्रिया में सेक्टर रेट अथवा जिलाधिकारी द्वारा जारी की गई आवासीय ***सर्किल दरों*** को द्विगुणित करते हुए अनुमन्य एफ0ए0आर0/ग्राउण्ड कवरेज के आलोक में दर निर्धारण किया जाता है। ऐसे में सम्बन्धित व्यावसायिक भूखण्ड का मूल्य पूर्व नीलामी में प्राप्त बोली पर आधारित न होने तथा अन्य सारे सम्बन्धित पहलुओं पर विचार न होने के कारण मूल्यांकित दरें अव्यावहारिक हो जाती है। कभी–कभी दर कम रह जाने के कारण प्राधिकरण को वित्तीय हानि की भी आशंका हो सकती है।

2. उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण के पत्र संख्या 411/एफ0सी0/2010–11 दिनांक 14.09.10 द्वारा प्राधिकरण की पुरानी एवं ऐसी योजनाएं/सेक्टर जो नगर निगम को हस्तांतरित हो चुके हैं, उनमें स्थिति खण्ड/सेक्टर्स की आवासीय भूमि की दरें जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित दर (सर्किल रेट) ही रखी गईं, जबकि व्यावसायिक सम्पत्तियों हेतु, विभूति खण्ड को छोड़कर, सर्किल रेट की दो गुनी दर निर्धारित की गई। सर्किल रेट में दिये गये प्राविधानों के अनुसार दरों का निर्धारण किये जाने के निर्देश दिये गये। प्राधिकरण की कतिपय योजनाओं/खण्डों यथा गोमती नगर योजना/गोमती नगर विस्तार/जानकीपुरम विस्तार/जानकीपुरम सेक्टर–जे एवं एच/कानपुर रोड योजना सेक्टर–आई एवं जे/शारदा नगर योजना : रतन खण्ड/मानसरोवर योजना/बसंत कुंज (हरदोई रोड)/ट्रांसपोर्ट नगर, में भी व्यावसायिक भूमि की दरों को आवासीय भूमि की दरों के सापेक्ष दो गुना करने के निर्देश जारी किये गये।

3. शासनादेश संख्या–4049/9–आ–1–99/16समिति/1998 दिनांक 15.11.99 द्वारा विकास प्राधिकरणों एवं आवास एवं विकास परिषद की सम्पत्तियों की कास्टिंग के लिए आदर्श मार्ग दर्शक सिद्धान्त (गाइड लाइन्स) निर्गत किये गये, जिनमें यह प्राविधानित किया गया है कि :–

"कार्नर सम्पत्ति पर 10 प्रतिशत, पार्क फेसिंग पर 05 प्रतिशत तथा 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य लगाया जाना चाहिए। यदि किसी सम्पत्ति में तीनों गुण हों तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक होगा।"

4. उक्त व्यवस्था को अतिक्रमित करते हुए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन के शासनादेश संख्या 1762 दिनांक 18.06.09 द्वारा पार्क फसिंग एवं 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर अतिरिक्त मूल्य न लेने के निर्देश दिये गये है। वस्तुतः पार्क फेसिंग तथा 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क के भूखण्ड पर मार्केट में प्रिमियम मिलता है। ऐसे में प्राधिकरण के भूखण्डों पर अतिरिक्त मूल्य न लेना मार्केट की परिस्थितियों के विपरीत है और सम्बन्धित आवंटियों को अनूचित लाभ पहुंचाता है। अतः समिति का मत है कि कास्टिंग के लिए आदर्श मार्ग दर्शक सिद्धान्त (गाइड लाइन्स) के अनुसार अतिरिक्त मूल्य लिया जाना चाहिए।

5. वर्तमान में जिलाधिकारी द्वारा जारी की गई/प्रभावी सर्किल रेट सूची में *आवासीय एवं व्यावसायिक मूल्य का अन्तर समाप्त कर दिया गया है* तथा एक मार्ग अथवा एक क्षेत्र की भूमि का एक ही मूल्य नियत कर दिया गया है, जिसके कारण व्यावसायिक सम्पत्तियों का मूल्यांकन उपरिवर्णित प्रक्रिया के द्वारा किया जाना अतार्किक एवं अव्यावहारिक हो गया है एवं आवासीय भूखण्डों की दर का निर्धारण भी मात्र जिलाधिकारी द्वारा जारी की गई दर सूची के आधार पर किया जाना भी अतार्किक हो गया है। इसके आलोक में उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण के पत्र संख्या 411/एफ0सी0/2010–11 दिनांक 14.09.10 द्वारा दिये गये निर्देश कि व्यावसायिक हेतु सर्किल रेट की दो गुनी दर अव्यावहारिक हो गये है।

6. समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह मत स्थिर किया गया कि व्यावसायिक एवं आवासीय भूखण्डों की दरों के निर्धारण में निम्नानुसार संशोधन प्रस्तावित हैं:–

<u>आवासीय भूखण्ड</u>–

18 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्ड का मूल्य उस सेक्टर के लिए निर्धारित किये गये मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक दर पर किया जाना उचित होगा। कार्नर का भूखण्ड होने पर 10 प्रतिशत तथा पार्क फेसिंग होने पर 5 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी किया जाना उचित होगा, किन्तु किसी भूखण्ड पर तीनों गुण होने पर यह समस्त बढ़ोत्तरी समेकित रूप से उस सेक्टर के लिए निर्धारित दरों से 20 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए।

<u>व्यावसायिक भूखण्ड</u>–व्यावसायिक भूखण्ड हेतु मूल्य निर्धारण प्रक्रिया में उपरोक्त लिखित परिस्थितियों के अतिरिक्त जिन महत्वपूर्ण घटकों को ध्यान में रखा जाना वांछनीय है, वह निम्नवत् है :

क. व्यावसायिक भूखण्ड की मौके की स्थिति।

ख. जिलाधिकारी द्वारा जारी की गई अद्यतन मूल्य सूची में उस क्षेत्र में भूमि की दर।

ग. विगत एक वर्ष में उक्त मार्ग/सेक्टर में नीलामी में प्राप्त बोली का औसत।

घ. भूखण्ड की विशिष्टता के दृष्टिगत यदि आपवादिक दर निर्धारित किया जाना है, तो उक्त विशिष्टियों का विवरण।

ङ. सम्पत्ति हेतु अनुमन्य एफ0ए0आर0 व ग्राउण्ड कवरेज।

च. भूखण्ड/सम्पत्ति का निर्धारित उपयोग यथा व्यावसायिक, होटल, नर्सिंग होम आदि।

छ. छोटी व्यवसायिक सम्पत्तियों यथा दुकानों आदि की बोली सामान्यतः अत्यधिक दर पर होती है।

ज. अनेक व्यवसायिक सम्पत्तियाँ कई बार नीलामी के पश्चात् भी निस्तारित नहीं हो पाती हैं।

झ. एफ0ए0आर0 में वृद्धि होने पर निश्चित रूप से भवन की ऊँचाई एवं पार्किंग आदि की आवश्यकता बढ़ने से निर्माण लागत में समानुपातिक रूप से अधिक वृद्धि होती है। आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन की अधिसूचना संख्या 3589/8–3–2011–11विविध/08 दिनांक 04.08.11 द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सम्बन्ध में दिशा–निर्देश जारी किये है। इसमें क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निर्धारित किये हैं। वाणिज्यिक अथवा व्यावसायिक भू–उपयोग हेतु गुणांक 0.8 निर्धारित किया गया है।

ट. यह आवश्यक नहीं है कि आबंटी द्वारा निर्माण में अनुमन्य पूर्ण एफ0ए0आर0 का प्रयोग किया जाये। ऐसी स्थिति में अनुमन्य एफ0ए0आर0 से कम उपयोग करने पर भी बोली की धनराशि किसी भी दशा में वापस नहीं होती है।

उक्त के आलोक में **व्यावसायिक भूखण्डों का मूल्यांकन निम्नांकित प्रक्रिया A अथवा B के अनुसार आंकलन, जो भी अधिक हो**, के अनुसार किया जाना प्रस्तावित है।

यह स्पष्ट किया जाता है कि किसी भी व्यावसायिक सम्पत्ति अथवा भूखण्ड का चालू अथवा गत वर्ष में निर्धारित रिजर्व प्राइस से कम रिजर्व प्राइस निर्धारित नहीं किया जाएगा। अपवाद स्वरूप यदि किसी सम्पत्ति की तीन या अधिक बार नीलामी में रिजर्व प्राइस से अधिक बोली नहीं आती है, तो पूर्ण औचित्य दर्शाते हुए बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त ही रिजर्व प्राइस कम किया जा सकेगा।

A- सेक्टर दर अथवा सर्किल रेट के आधार पर

1. **व्यावसायिक भूमि दर–1** (Commercial Land Rate-1 or CLR-1) **(एफ0ए0आर0 1.5 सीमा तक)**

सी0एल0आर0–1 = सेक्टर आवासीय दर × 2

अथवा

जिलाधिकारी द्वारा जारी मूल्यांकन सूची में भूमि की दर,

जो भी अधिक हो।

2. 1.5 से अधिक एफ0ए0आर0 के अंश हेतु व्यावसायिक भूमि दर–2 (Commercial Land Rate-2 or CLR-2)

सी0एल0आर0–2 = (अनुमन्य एफ0ए0आर0 – 1.5) × CLR-1 × 0.8 / 1.5

3. व्यावसायिक सम्पत्ति के मूल्यांकन हेतु दर उपरोक्तानुसार आंकलित **CLR-1** तथा **CLR-2** का योग होगा।

अथवा

B- औसत नीलामी दर के आधार पर मूल्यांकन

1. यदि उस सम्पत्ति की अथवा उस क्षेत्र अथवा उस सेक्टर में पूर्व में सामानान्तर व्यावसायिक सम्पत्तियों का नीलामी द्वारा निस्तारण हुआ है, तो गत वित्तीय वर्ष में हुई नीलामी का **औसत नीलामी दर** आंकलित किया जायेगा।

2. रिजर्व प्राईस गत वित्तीय वर्ष के औसत नीलामी दर के 90 % तक निर्धारित करने पर विचार किया जा सकता है, बशर्ते कि यह चालू वित्तीय वर्ष में निर्धारित रिजर्व प्राइस से कम नहीं होगा।

उपरोक्तानुसार प्रस्तावित व्यवस्था पर बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करना निवेदित है।

11/8/11

(सुरेश विष्णु महादाड़े)
वरिष्ठ सहायक का0एका0

(जे0एन0 रेड्डी)
नगर नियोजक

(रवि जैन)
नगर नियोजक

(राहुल सिंह)
विशेष कार्यधिकारी

(एस0के0 सिंह)
संयुक्त सचिव

(इन्द्र विक्रम सिंह)
संयुक्त सचिव

(बी0आर0 चक्रवर्ती)
वित्त नियंत्रक

(एस0एन0 त्रिपाठी)
मुख्य अभियन्ता

अनुमोदित

11.8.11

(आनन्द कुमार सिंह)
सचिव

विषय सख्या : 28

अत्याधिक पुराने 3 अदद वाहन को निष्प्रयोज्य घोषित कर नीलाम करने तथा 2 अदद एम्बेस्डर कार एवं 1 अदद स्कार्पियों जीप कय करने के सम्बन्ध में

प्रस्ताव

प्राधिकरण द्वारा 3 अदद वाहन यूपी 32 जे-3778(एम्बेस्डर), यूएमएल 5343(जिप्सी), यूवीजे-3510 (एम्बेस्डर), जिसकी मरम्मत पर अत्याधिक धनराशि व्यय को दृष्टिगत रखते हुए उन्हें निष्प्रयोज्य घोषित करने एवं उसके स्थान पर 2 अदद एम्बेस्डर कार पेट्रोल माडल (ग्रैन्ड 05) एवं एक अदद स्कार्पियों जीप वाहन डीजल माडल (एम-हाक) कय किये जाने का प्रस्ताव है। परिवहन विभाग उ0प्र0 शासन के शासनादेश संख्या-3817, दिनांक 31.10. 1986 में शासकीय विभागों हेतु यह व्यवस्था दी गयी है कि सरकारी गाड़ियों को निष्प्रयोज्य घोषित करने हेतु विभागाध्यक्ष अधिकृत है तथा शासनादेश के प्रस्तर 1 (3) के अनुसार मैदानी भागों में चलने वाली हल्की तथा सामान्य गाड़ी जो कम से कम 10 वर्ष चल चुकी हो या जिन्हों ने 1.75 लाख किलोमीटर की दूरी तय कर ली हो, को निष्प्रयोज्य घोषित करने पर विचार किया जा सकता है।

उपरोक्त पुराने तीनों वाहन शासनादेश के अनुसार निष्प्रयोज्य घोषित किये जाने की परिधि में आते है। अत: उन्हें नीलाम करने एवं उसके स्थान पर 2 अदद एम्बेस्डर कार पेट्रोल माडल (ग्रैन्ड 05) एवं एक अदद स्कार्पियों वाहन डीजल माडल (एम-हाक) कय किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

06-9-11

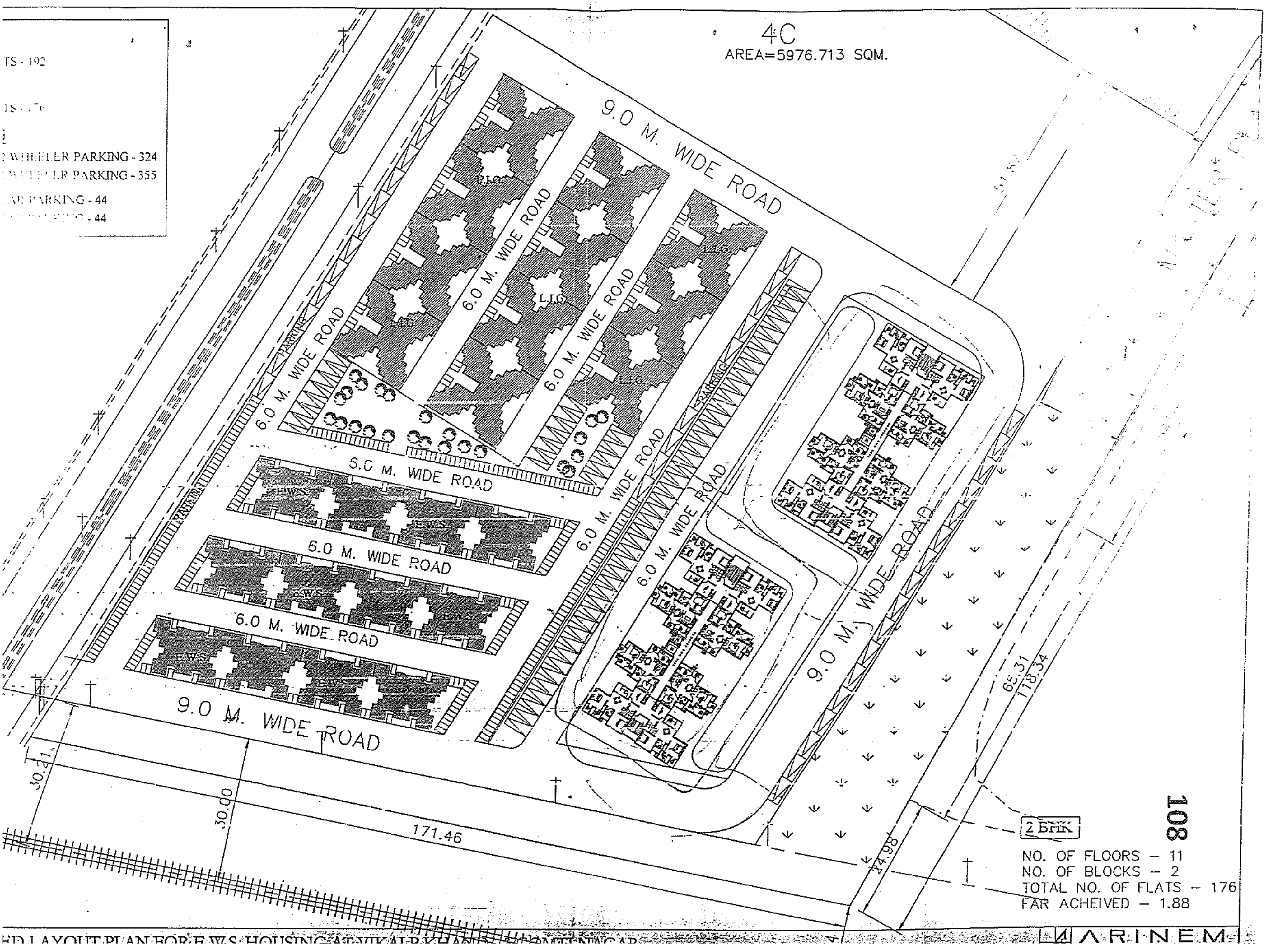
(मोहन जी पाण्डेय)
अधिशासी अभियन्ता(वि0/यां0)

<u>विषयः</u> गोमतीनगर योजना फेज--2 के अन्तार्गत विकल्प खण्ड–3 में कठौता झील भाग–2 के पास रेलवे लाईन के समीप 24 मीटर चौडी सड़क के सामने उपलब्ध अतिरिक्त भूमि पर ई0डब्लू0एस0, एल0आई0जी0 एवं ग्रुप हाउसिंग भवनों का निर्माण कार्य।

गोमतीनगर योजना फेज--2 के अन्तर्गत विकल्प खण्ड–3 में कठौता झील भाग–2 के पास रेलवे लाईन के समीप एवं 24 मीटर चौडी सड़क के बीच लगभग 20650.00 वर्गमीटर भूमि उपलब्ध है। जिस पर 192 ई0डब्लू0एस0, 176 एल0आई0जी0 तथा 184 दो बेड रूम के भवन(ग्रुप हाउसिंग भवनों) का निर्माण प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्तानुसार ई0डब्लू0एस0, एल0आई0जी0 एवं ग्रुप हाउसिंग भवनों के निर्माण हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

अधिशासी अभियन्ता


TS - 192
2 WHEELER PARKING - 324
CAR PARKING - 44
4C
AREA=5976.713 SQM.
9.0 M. WIDE ROAD
6.0 M. WIDE ROAD
PARKING
L.I.G.
E.W.S.
171.46
30.00
30.21
24.98
65.31
118.34
2 BHK
NO. OF FLOORS – 11
NO. OF BLOCKS – 2
TOTAL NO. OF FLATS – 176
FAR ACHEIVED – 1.88

विषयः ग्राम जियामऊ, लखनऊ में प्राधिकरण द्वारा अर्जित की गयी भूमि पर पाँच सितारा होटल–कम–कामर्शिलय काम्पलेक्स का निर्माण पी.पी.पी. पद्यति पर कराये जाने पर विचार।

भूमि की लोकेशन : गोमती नगर में डा. भीमराव अम्बेडकर गोमती विहार खण्ड–1 के सम्मुख निर्मित प्रशासनिक भवन–2 के पार्श्व में ग्राम जियामऊ में स्थित है। 60 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने एवं डा. भीमराव अम्बेडकर सामाजिक परिवर्तन स्थल के निकट होने के कारण उक्त स्थल होटल–कम–कामर्शियल काम्प्लेक्स के लिए उपयुक्त है।

कुल क्षेत्रफल : 2.482 हेक्टेयर

भूमि का अधिग्रहण : धारा 4/16 का प्रकाशन दिनांक 19.04.10 तथा धारा 6/16 का प्रकाशन दिनांक 02.06.10 को किया गया था तथा भूमि का कब्जा दिनांक 24.06.10 को प्राधिकरण को प्राप्त हो चुका है।

भू–उपयोग प्राविधानः परियोजना हेतु उपयोग की जाने वाली 2.482 हेक्टेयर भूमि का भू–उपयोग परिवर्तित कर वाणिज्यिक केन्द्र (उप नगर केन्द्र) किये जाने की अधिसूचना आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ. प्र. शासन द्वारा दिनांक 14.02.2011 को जारी की गयी है।

परियोजना प्रस्ताव : उक्त भूमि पर पाँच सितारा होटल–कम–व्यावसायिक केन्द्र का निर्माण प्रस्तावित है। प्रस्तावित पाँच सितारा होटल में न्यूनतम 150 कक्ष निर्मित किया जाना निर्धारित है।

एफ.ए.आर./भू–आच्छादन : लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा 30.00 मीटर अथवा अधिक चौडे मार्ग पर स्थित 2.00 हेक्टेयर या बडे आकार के, अवस्थापना सुविधाओं से युक्त ऐसे व्यवसायिक भूखण्ड, जिनपर पांच सितारा होटल का निर्माण प्रस्तावित हो तथा होटल के लिए कम से कम 25 प्रतिशत एफ.ए.आर. प्रयोग किया जाना निर्धारित किया गया हो, के लिए एफ.ए.आर. 3.00 व क्रय योग्य एफ.ए.आर. 1.00 अर्थात अधिकतम 4. 00 एफ.ए.आर. निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव किया गया है। आवास

रोहित खन्ना (ओ० पी० मिश्रा)

एवं शहरी नियोजन विभाग के अनुमोदन के उपरान्त उक्त श्रेणी के व्यवसायिक भूखण्डो पर यह प्राविधान प्रभावी होगे। होटल कम कामर्शियल काम्पलेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित उक्त भूमि 60.00 मीटर चौडे महायोजना मार्ग (वर्तमान लोहिया पथ) पर स्थित है, तथा इसका कुल क्षेत्रफल 2.482 हेक्टेयर है। अतः प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित नीति के अर्न्तगत भूखण्ड हेतु 3.00 एफ.ए.आर. व 1.00 क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा। उपविधि के अनुसार उक्त भूखण्ड का अनुमन्य भू–आच्छादन 40 प्रतिशत निर्धारित है।

परियोजना का क्रियान्वयनः परियोजना का क्रियान्वयन पी.पी.पी. मोड पर कराया जाना प्रस्तावित है। आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के पत्र संख्या 723/आठ–3–2011–37विविध/2011 दिनांक 28 फरवरी, 2011 द्वारा परियोजना का क्रियान्वयन पी.पी.पी. मोड पर कराए जाने की अनुमति प्रदान की गयी है।

विकासकर्ता का चयन व शर्तो का निर्धारणः पी.पी.पी. पर कियान्वित की जाने वाली परियोजनाओं के लिए विकासकर्ता का चयन किये जानें की प्रकिया अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग द्वारा निर्धारित की गयी है। परियोजना के लिए आर.एफ.क्यू., आर.एफ.पी. व डेवलेपमेन्ट/ कन्सेशन एग्रीमेन्ट के प्राविधानों व शर्तो का अनुमोदन/निर्धारण किये जाने हेतु अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उ.प्र. की अध्यक्षता में बिड मूल्याकंन समिति गठित है। पी.पी.पी. पर परियोजना के कियान्वयन के दृष्टिगत बिड मूल्याकंन समिति द्वारा अनुमोदित/ निर्धारित किये गये प्राविधानो के अनुसार ही विकासकर्ता के चयन हेतु आर.एफ.क्यू. व आर.एफ.पी. की शर्तो का निर्धारण किया जाना व प्रस्ताव आमंत्रित किया जाना प्रस्तावित है। अतः व्यवसायिक भूखण्डों की नीलामी हेतु प्राधिकरण की वर्तमान प्रकिया के प्राविधान, भुगतान पद्वति व अन्य शर्ते इस परियोजना पर लागू नही होगे।

आरक्षित मूल्य का निर्धारण : पी.पी.पी. पर परियोजना के क्रियान्वयन हेतु विकासकर्ता के चयन के लिए वित्तीय पैरामीटर ''बिड वैल्यू'' निर्धारित की गयी है, अर्थात जिस विकासकर्ता द्वारा अधिकतम बिड् वैल्यू दी जायेगी वह सफल विकासकर्ता होगा। बिड् वैल्यू के न्यूनतम स्तर की तुलना हेतु भूमि का आरक्षित मूल्य, व्यवसायिक सम्पत्तियों हेतु प्राधिकरण की मूल्याकंन पद्वति के अनुसार किया जाना प्रस्तावित है।

(ओ० पी० मिश्रा)

प्रस्ताव :

अतः पर्यटकों की सुविधा के दृष्टिकोण से ग्राम जियामऊ, लखनऊ में प्राधिकरण द्वारा अर्जित भूमि पर पाँच सितारा होटल–कम–व्यावसायिक केन्द्र का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। परियोजना का क्रियान्वयन पी.पी.पी. मोड पर कराये जाने की स्वीकृति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के पत्र संख्या 723/आठ–3–2011–37 विविध/2011 दिनांक 28 फरवरी, 2011 द्वारा प्रदान की गयी है। अतः आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा प्रदान की गयी स्वीकृति के अनुरूप परियोजना का क्रियान्वयन पी.पी.पी. पर कराए जाने का तथा परियोजना के लिए विकासकर्ता का चयन किये जाने हेतु बिड् मूल्याकंन समिति द्वारा निर्धारित की गयी शर्तो व प्राविधानो को अंगीकृत किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

रोहित खन्ना
सहायक अभियन्ता

(ओ० पी० मिश्रा)
अधिशासी अभियन्ता
लखनऊ विकास प्राधिकरण

विषय: **लखनऊ महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोन संख्या-22 के जोनल प्लान के प्रारूप पर विचार ।**

<u>आख्या:</u>

1. लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जोन संख्या-22 के जोनल प्लान की संरचना का कार्य प्राइवेट कन्सलटेन्ट मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0लि0 लखनऊ को सौंपा गया तथा इस सम्बन्ध में इनसे दिनांक 16.10.2006 को अनुबंध निष्पादित किया गया।
2. प्राधिकरण की बैठक दिनांक 23.02.07 में विषय संख्या-4 के अन्तर्गत प्राइवेट कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार किये गये जोनल प्लान को प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया, जिसपर प्राधिकरण द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गया:-

   ''मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा उक्त जोनल प्लान का परीक्षण किया जायेगा एवं परीक्षणोपरांत यदि कोई संशोधन हो तो उसे सम्मिलित करते हुए प्रस्ताव शासन को अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित कर दिया जाये।''
3. प्राधिकरण के उक्त निर्णय के क्रम में जोन संख्या-22 के जोनल प्लान को कार्यालय के पत्र संख्या-1300/सीटीपी/07 दिनांक 17.04.07 के माध्यम से मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक को अभिमत हेतु प्रेषित किया गया।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा पत्र संख्या-269/व.नि.(3) लखनऊ जोनल प्लान/2007-08 दिनांक 28.05.07 के माध्यम से विभागीय अभिमत प्रेषित किया गया, जो कि संलग्नक-1 पर अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। उक्त अभिमत को प्राधिकरण के पत्र 1415/सी.टी.पी./2007 दिनांक 02.06.07 के माध्यम से मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज को अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित किया गया।
5. शासनादेश संख्या-55/आठ-3-2008-115विविध/2007 दिनांक 05.01.2008 (संलग्नक-2) के माध्यम से शासन द्वारा जोनल प्लान के परीक्षण हेतु समिति का गठन किया गया। इस समिति की संस्तुतियों/सुझावों को समावेशित करने के उपरांत जोनल प्लान प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने के निर्देश शासन स्तर से जारी किये गये।

6. उपर्युक्त शासनादेश के क्रम में गठित समिति की बैठक दिनांक 25.02.2001 को विशेष सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में आयोजित की गयी, जिसमें मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज द्वारा जोन–22 के जोनल प्लान का प्रस्तुतीकरण किया गया। समिति का कार्यवृत्त संलग्नक–3 पर अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।
7. इस कार्यवृत्त के आधार पर जोन संख्या–22 के जोनल प्लान में आवश्यक संशोधन करने हेतु मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0लि0 को कार्यालय के पत्र संख्या–215/सीटीपी/08 दिनांक 28.03.08 के माध्यम से सूचित किया गया।
8. मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राइजेज प्रा0लि0 द्वारा पत्र संख्या–आरईपीएल/एलडीए/जोन–22/512 दिनांक 19.05.08 (संलग्नक–4) के माध्यम से संशोधित जोनल प्लान प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया, जिसमें उनके द्वारा इस जोनल प्लान पर श्री अनिल कुमार मिश्र, नगर नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग से विचार–विमर्श किये जाने का उल्लेख है।
9. प्राधिकरण की बैठक दिनांक 30.06.08 के अन्तर्गत लिये गये निर्णय के क्रम में जोन संख्या–22 हेतु जोनल प्लान के कार्य को निरस्त कर दिया गया तथा इस हेतु कार्यालय के पत्र संख्या–635 दिनांक 23.07.08 द्वारा मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज को अवगत भी करा दिया गया।
10. जोनल प्लान की कार्यवाही निरस्त होने के कारण मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राइजेज द्वारा दिनांक 21.05.09 को प्रस्तुत जोनल प्लान का परीक्षण प्राधिकरण, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के स्तर से नही किया गया।
11. दिनांक 31.03.2007 को समाप्त हुए भारत के नियंत्रक महालेखा परीक्षक के प्रतिवेदक में जोनल विकास योजनाएं तैयार न किये जाने पर व्यक्त की गयी आडिट आपत्ति के क्रम में दिनांक 14.01.09 को सम्पन्न हुई मा0 लोक लेखा समिति की बैठक के साक्ष्य में तत्कालीन प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन द्वारा जोनल प्लान तैयार किये जाने का आश्वासन दिया गया। फलतः प्राधिकरण की बैठक दिनांक 19.02.2009 में विषय संख्या–3 के अन्तर्गत जोनल प्लान तैयार किये जाने के सम्बन्ध में

प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया, जिसपर प्राधिकरण द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गया :-

"सम्यक विचारोपरांत प्राधिकरण द्वारा लखनऊ महायोजना-2021 में प्रस्तावित 22 जोन में से पूर्व में तैयार किये जा रहे 8 जोन के जोनल प्लान्स को पूर्व में नामित एजेन्सियों के माध्यम से पुनः प्रारम्भ किये जाने की अनुमति प्रदान की गई एवं यह भी निर्देशित किया गया कि प्राइवेट कन्सल्टेन्ट्स के माध्यम से तैयार किये जा रहे जोनल प्लान्स हेतु शासन द्वारा जारी टी0ओ0आर0 के क्रम मे संशोधित अनुबन्ध कराये जाने का परीक्षण किया जाए तथा परीक्षण के यथोचित पाये जाने पर उनसे कार्य लेने की निरन्तरता यथावत रखी जाए।"

12. प्राधिकरण के उक्त निर्णय के क्रम में शासनादेश संख्या-876/आठ-3-2008-27विविध/2008 दिनांक 15.04.08 के माध्यम से प्रेषित टी0ओ0आर0 कार्यालय के पत्र संख्या-1178/2008-09 दिनांक 06.03.09 को मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0लि0 को इस अनुरोध से प्रेषित किया गया कि उक्त टी0ओ0आर0 के अनुसार कार्य करने की अपनी सहमति से अवगत करायें।

13. मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0लि0 द्वारा पत्र संख्या-आरईपीएल/सेक्रेटरी/एलडीए/जोनल प्लान 15, 16, 22/646 दिनांक 16.03.09 अवगत कराया गया कि वह शासन द्वारा जारी टी0ओ0आर0 के अनुसार कार्य करने को तैयार है, परन्तु इन कार्यो को करने में जो अतिरिक्त फीस प्राधिकरण द्वारा तय की जानी होगी। प्रकरण को मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक को भी संदर्भित किया गया।

14. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा अपने पत्रांक-219/व.नि.(3)/जोनल प्लान(लखनऊ)/2009-10 दिनांक 18.05.09 (संलग्नक-5) द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को लखनऊ विकास प्राधिकरण की आगामी बैठक में रखकर इस पर समुचित निर्णय लिये जाने का सुझाव दिया गया।

15. उक्त क्रम में प्रकरण को पुनः प्राधिकरण की बैठक दिनांक 13.08.09 के विषय संख्या-5 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया। बैठक में जोनल प्लान को शासन द्वारा जारी टी0ओ0आर0 के अनुसार तैयार किये जाने हेतु पूर्व आवंटित कार्य से अतिरिक्त कार्य के

लिए अतिरिक्त फीस एवं समय के निर्धारण हेतु उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।

16. बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में विभिन्न प्राइवेट कन्सलटेन्ट से अतिरिक्त कार्यो हेतु अतिरिक्त फीस के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राप्त किये गये। मे0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 8/10.09.09 को प्रस्ताव प्राधिकरण में उपलब्ध कराया गया है।

17. प्राधिकरण की बैठक दिनांक 26.09.2009 के अनुपूरक विषय संख्या-3 के अन्तर्गत जोन-22 के जोनल प्लान में आवश्यक संशोधन एवं उसके परीक्षण के सम्बन्ध का प्रस्ताव विचारार्थ एवं मार्गदर्शन हेतु प्रस्तुत किया गया जिस पर प्राधिकरण द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गया :-

"सम्यक् विचारोपरान्त प्राईवेट कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार किये गये संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान के परीक्षण हेतु उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में निम्नवत् उपसमिति का गठन किया गया :-

1. सचिव, ल0वि0प्रा0
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0
3. मुख्य अभियंता, ल0वि0प्रा0
4. नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0

इस उपसमिति द्वारा शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 25.02.2008 में की गयी टिप्पणियों तथा शासन द्वारा जारी टी0ओ0आर0 में उल्लिखित ऐसे बिन्दु, जिनका समावेश जोनल प्लान में किया जाना अपरिहार्य है, के परिप्रेक्ष्य में संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान का परीक्षण किया जायेगा तथा तद्नुसार इसे उचित पाये जाने पर शासन द्वारा गठित समिति के समक्ष अपनी संस्तुति प्रस्तुत की जायेगी । शासन द्वारा गठित समिति के अनुमोदन उपरांत ड्राफ्ट जोनल प्लान प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये ।"

18. प्राधिकरण के उपर्युक्त निर्णय के क्रम में गठित उपसमिति से कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार किये गये संशोधित जोनल प्लान के परीक्षण हेतु दिनांक 14.10.2009 को बैठक आयोजित की गयी एवं जोनल प्लान में विभिन्न बिन्दुओं पर संशोधन की कार्यवाही किये जाने का निर्णय समिति द्वारा लिया गया। उपसमिति की बैठक दिनांक

14.10.2009 का कार्यवृत्त 'अनुलग्नक-6' पर अवलोकनार्थ संलग्न है।

19. समिति द्वारा लिये गये उपर्युक्त निर्णय के क्रम में कन्सलटेन्ट द्वारा जोनल प्लान को संशोधित किया गया जिसका परीक्षण पुनः उपसमिति द्वारा दिनांक 01.02.2010 व दिनांक 09.04.2010 को किया गया एवं कतिपय बिन्दुओ पर दिशा-निर्देश जारी करते हुए इसे शासन स्तर पर गठित समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये। उपसमिति की बैठक दिनांक 09.04.2010 का कार्यवृत्त 'अनुलग्नक-7' पर अवलोकनार्थ संलग्न है।

20. शासन स्तर पर गठित समिति द्वारा दिनांक 08.11.2010 को कन्सलटेन्ट द्वारा प्रस्तुत संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान का परीक्षण किया गया एवं कतिपय सुझावों का समावेश करते हुए जोनल प्लान को अग्रिम कार्यवाही हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया। शासन स्तर पर गठित समिति की बैठक दिनांक 08.11.2010 का कार्यवृत्त 'अनुलग्नक-8' पर अवलोकनार्थ संलग्न है।

21. शासन स्तर पर गठित समिति द्वारा दिये गये सुझावों को समावेशित करते हुए कन्सल्टेन्ट द्वारा प्रस्तुत संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान के मुख्य-मुख्य बिन्दु एवं मानचित्र की प्रति 'अनुलग्नक-9 पर अवलोकनार्थ संलग्न है। विस्तृत जोनल प्लान का प्रस्तुतिकरण कन्सल्टेन्ट के माध्यम से बोर्ड बैठक में किया जायेगा।

<u>प्रस्ताव:</u>

उपर्युक्त आख्या के क्रम लखनऊ महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोन संख्या-22 के जोनल प्लान की संरचना हेतु नामित कन्सलटेन्ट मे0 रूद्राभिषेक इण्टरप्राईजेज प्रा.लि. द्वारा तैयार किया गया ड्राफ्ट जोनल प्लान प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश
7—बन्दरियाबाग, लखनऊ—226001

पत्रांक 265 / व.नि.(3) / लखनऊ जोनल प्लान / 2007—08 दिनांक 28 मई, 2007

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
नवीन भवन, विपिन खण्ड, गोमती नगर,
लखनऊ।

विषयः लखनऊ महायोजना—2021 के जोन संख्या—22 के जोनल प्लान के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण के पत्र संख्याः 1300 / सी.टी.पी. / 2007 दिनांक 17.04.2007 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके माध्यम से लखनऊ महायोजना—2021 के जोन संख्या—22 के ड्राफ्ट जोनल प्लान पर विभागीय अभिमत उपलब्ध कराये जाने की अपेक्षा की गयी है।

2. इस सम्बन्ध में लखनऊ महायोजना—2021 के जोन संख्या—22 के जोनल प्लान पर परीक्षणोपरान्त विभागीय अभिमत संलग्न कर इस आशय से प्रेषित है कि उक्त के आलोक मे प्राधिकरण स्तर से अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

<u>संलग्नकः उपरोक्तानुसार।</u>

भवदीय,

(एन.आर. वर्मा)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा जोन संख्या–22 हेतु तैयार कराए गए जोनल डेवलपमेन्ट प्लान पर परीक्षण आख्या

1. लखनऊ महायोजना–2021 के प्रस्तर 5.2.11 (पृष्ठ–34) पर लखनऊ विकास क्षेत्र को 22 नियोजन खण्डो में विभक्त किया गया है तथा विकास की प्रवृत्ति के दृष्टिगत जोन संख्या 1, 2, 3, 15, 16 एवं 22 को प्रथम प्राथमिकता के रूप में लेते हुए कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। इस कम में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा जोन संख्या–22 का ड्राफ्ट जोनल डेवलपमेन्ट प्लान निजी कन्सल्टेन्ट के माध्यम से तैयार कराया गया है।

2. जोन संख्या–22 की सीमायें उत्तर दिशा में लखनऊ–फैजाबाद रेलवे लाइन, दक्षिण में 45 मी. चौडे महायोजना मार्ग(जो नीलमथा से गुजरता है), पश्चिम में गोमती नदी एवं रायबरेली रोड तथा पूर्व दिशा में लखनऊ विकास क्षेत्र की सीमा तक हैं। इस जोन का प्रमुख भू–उपयोग "आवासीय" है। इसके अतिरिक्त इस जोन में महायोजनानुसार सीवेज फार्म/एस.टी.पी., सामाजिक/सांस्कृतिक/शोध संस्थायें एवं सेवायें भू–उपयोग, ट्रक टर्मिनल एवं बस टर्मिनल भी प्रस्तावित हैं। महायोजना में इस जोन का क्षेत्रफल उल्लिखित नहीं है, परन्तु प्रस्तुत जोनल प्लान के पृष्ठ–7 पर इस जोन का मूल क्षेत्रफल 5041 हैक्टेयर उल्लिखित किया गया है।

3. जोनल प्लान को लखनऊ महायोजना–2021 पर 'सुपरइम्पोज' किया जाना चाहिए जिससे कि महायोजना प्रस्तावों (भू–उपयोग, सर्कुलेशन, जनसंख्या एवं घनत्व आदि) के सापेक्ष विचलन की स्थिति ज्ञात हो सके तथा जोन की सीमाओं एवं क्षेत्रफल में हुए परिवर्तन की स्थिति भी स्पष्ट हो सके ।

4. (I) उ.प्र. नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 के अध्याय–3 'महायोजना और क्षेत्रीय विकास योजना'की धारा–8 में निम्न प्राविधान है:–

धारा–8 विकास क्षेत्र का सिविल सर्वेक्षण और महायोजना–

(1) विकास प्राधिकरण विकास क्षेत्र के लिए यथाशीघ्र महायोजना तैयार करेगा।

(2) महायोजना–

(क) विभिन्न क्षेत्रों को परिभाषित करेगी जिसमें विकास क्षेत्र के प्रयोजनार्थ विभाजन किये जा सकेगें तथा वह रीति निर्दिष्ट करेगी जिसमें प्रत्येक क्षेत्र में भूमि को प्रयोग हेतु प्रस्तावित किया जायेगा (चाहे उस पर विकास किया जाये अथवा नहीं) तथा चरण, जिससे ऐसा कोई विकास संचालित किया जायेगा, तथा

(ख) निर्माण कार्य के लिए आधारभूत ढांचे के रूप में कार्य करेगी जिसके अन्तर्गत विभिन्न क्षेत्रों के लिए क्षेत्रीय विकास योजनायें तैयार की जा सकेगी।

(3) महायोजना किसी अन्य मामले के लिए भी उपबन्धित की जा सकेगी, जो विकास क्षेत्र के समुचित विकास हेतु आवश्यक हो।

उपरोक्त धारा–8 (2) (ख) से स्पष्ट है कि जोनल डेवलपमेंट प्लान महायोजना में दिये गये बेसिक फ्रेम–वर्क के अन्तर्गत तैयार किया जाना चाहिए। परन्तु प्रस्तावित

जोनल प्लान के अध्ययन से विदित होता है कि शासन द्वारा स्वीकृत लखनऊ महायोजना 2021 में विभिन्न भू–उपयोग तथा मार्ग संरचना एवं घनत्व में व्यापक परिवर्तन कर नए प्रस्ताव दिये गये हैं। स्वीकृत महायोजना में ऐसे परिवर्तन करने का अधिकार उ.प्र. नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 में केवल शासन के अधीन निहित है अतः प्राधिकरण अथवा प्लानिंग एजेन्सी द्वारा स्वीकृत महायोजना में अपने स्तर से व्यापक परिवर्तन कर जोनल प्लान में विभिन्न नगरीय प्रस्ताव करना विधिक रूप से मान्य नही है।

(II) अधिनियम की धारा 8(2)(ख) की अपेक्षानुसार तथा लखनऊ महायोजना के प्रस्तर–6.9 के बिन्दु 10 (पृष्ठ–54) की अपेक्षानुसार जोनल डेवलपमेन्ट प्लान महायोजना फ्रेम–वर्क के अनुरूप तैयार किया जाना प्रस्तावित है, परन्तु जोनल प्लान में महायोजना के विरूद्ध प्रस्ताव किए गए हैं जो निम्नवत् हैं :–

(1) जोन का मूल क्षेत्रफल 5041 हे. उल्लिखित करते हुए क्षेत्रफल में वृद्धि की गई है जो 9563 हे. अंकित है। क्षेत्रफल में उक्त वृद्धि जोन की उत्तर–पूर्व एवं दक्षिण–पूर्व की सीमाओं को परिवर्तित करते हुए किया गया है तथा इन दिशाओं में जोन की सीमाओं को विकास क्षेत्र की सीमा से बाहर तक बढ़ा दिया गया है जो उचित नहीं है। उ.प्र. नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–3 में विकास क्षेत्र घोषित करने का अधिकार केवल शासन के अधीन निहित है। महायोजना में संशोधन एवं विकास क्षेत्र की सीमा विस्तार किए जाने की प्रत्याशा में जोन की सीमाओं को परिवर्तित कर जोनल प्लान तैयार किया जाना विधि–सम्मत नहीं है। विकास क्षेत्र की सीमा के बाहर दिए गए प्रस्ताव नियमानुसार मान्य नहीं हैं।

(2) सीवेज फार्म एवं सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की महायोजना में प्रस्तावित लोकेशन को अन्य स्थान पर स्थानान्तरित कर दिया गया है तथा इस परिवर्तन के पीछे यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 04 सितम्बर, 2006 में उक्त स्थल परिवर्तन का निर्णय लिया गया है। परन्तु उक्त भू–उपयोग परिवर्तन पर शासन द्वारा अभी अनुमोदन नहीं दिया गया है, अतः यह परिवर्तन नियमानुसार नहीं है।

(3) महायोजना में प्रस्तावित 150 मीटर आऊटर रिंग रोड के समरेखन (alignment) को परिवर्तित करते हुए इन्दिरा कैनाल के समानान्तर प्रस्तावित किया गया है, जो उचित नहीं है।

(4) अमर शहीद पथ का मार्गाधिकार महायोजना में 60 मीटर प्रदर्शित है, जबकि जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में यह 45 मी. दर्शाया गया है।

(5) अमर शहीद पथ एवं सुल्तानपुर रोड के जंक्शन के दक्षिण में अमर शहीद पथ के दोनों ओर महायोजना में सामाजिक/सांस्कृतिक/शोध संस्थाएं एवं सेवाएं भू–उपयोग प्रस्तावित है, जो जोनल प्लान में नहीं दर्शाया गया है, बल्कि अमर शहीद पथ के उत्तर–पूर्व दिशा में अन्सल गोल्फ सिटी (हाई–टेक टाउनशिप) तथा पश्चिम दिशा में हाउसिंग बोर्ड स्कीम दर्शायी गई है।

(6) इसी प्रकार अमर शहीद पथ एवं सुल्तानपुर रोड के जंक्शन से पूर्व दिशा में सुल्तानपुर रोड के दक्षिण में महायोजना में प्रस्तावित 'वाहन क्रय–विक्रय/कार्यशाला/सहायक सामग्री केन्द्र' एवं 'थोक व्यापार केन्द्र' को प्रदर्शित नहीं किया गया है तथा अन्सल गोल्फ सिटी (हाई–टेक टाउनशिप) प्रदर्शित की गई है। विदित है कि हाई–टेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित स्थल का भू–उपयोग आवासीय से भिन्न होने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना प्राविधानित है परन्तु जब तक नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन नहीं हो जाता है तब तक महायोजना में प्रस्तावित भू–उपयोग ही प्रदर्शित किया जाना चाहिए।

(7) अमर शहीद पथ एवं सुल्तानपुर रोड के जंक्शन से पूर्व दिशा में सुल्तानपुर रोड के उत्तर दिशा में महायोजना में प्रस्तावित आवासीय भू–उपयोग के स्थान पर M (कदाचित थोक व्यापार केन्द्र) दर्शाया गया है। इसी प्रकार 'टी.टी.' एवं 'बी.टी'. उपयोग के उत्तर दिशा में आवासीय के स्थान पर अन्य भू–उपयोग दर्शाया गया है जिसका उल्लेख 'लीजेन्ड' में नहीं है, जो कदाचित थोक व्यापार केन्द्र है।

(8) अमर शहीद पथ एवं सुल्तानपुर रोड के जंक्शन से उत्तर दिशा में अमर शहीद पथ के दोनों ओर महायोजना में सामाजिक/सांस्कृतिक/ शोध संस्थायें एवं सेवायें भू–उपयोग प्रस्तावित है, जो जोनल प्लान में नहीं दर्शाया गया है बल्कि इसके स्थान पर 'आवासीय' भू–उपयोग दर्शाया गया है।

(9) गोमती नदी के ऊपर से जहाँ पर अमर शहीद पथ गुजरता है, उस बिन्दु से उत्तर–पूर्व दिशा में महायोजना में प्रस्तावित 18 मीटर रोड के समरेखन को परिवर्तित करते हुए इसकी चौड़ाई 45 मीटर प्रस्तावित की गयी है जिसके फलस्वरूप महायोजना स्तर पर पार्क एवं खुले स्थल/हरित पट्टी का क्षेत्रफल कम हो गया है।

(10) अमर शहीद पथ के समानान्तर दोनों तरफ प्रस्तावित 18.0 मीटर रोड को दर्शाया नहीं गया है।

(11) गोमती नदी के किनारे पी–1 पार्क एवं खुले स्थल/हरित पट्टी भू–उपयोग के अन्तर्गत गैस फिलिंग स्टेशन प्रदर्शित है जो लखनऊ महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार अनुमन्य नहीं है।

(12) जोन की दक्षिणी पश्चिमी सीमा पर महायोजना में प्रस्तावित 45 मीटर मार्ग के समरेखन (alignment) को परिवर्तित कर दिया गया है, जो उचित नही है।

(13) वसन्त खण्ड एवं विनायक खण्ड के मध्य प्रदर्शित रोड जो महायोजना में 30 मीटर प्रस्तावित है, को जोनल प्लान में 45 मीटर प्रदर्शित किया गया है, जो उचित नही है।

(14) सुल्तानपुर रोड की महायोजना में प्रस्तावित 76 मीटर चौड़ाई को कम करते हुए 45 मीटर प्रदर्शित की गई है।

(15) लखनऊ–बाराबंकी रेलवे लाइन के दोनों तरफ महायोजना में प्रदर्शित हरित पट्टिकाओं को अपर शहीद पथ एवं लखनऊ–बाराबंकी रेलवे लाइन के कासिंग की पूर्व दिशा में नहीं दर्शाया गया है।

(16) मल्हौर रेलवे स्टेशन के पूर्व दिशा में महायोजना में प्रदर्शित रोड की चौड़ाई को 30 मीटर के स्थान पर जोनल प्लान में 45 मीटर दर्शाया गया है, जो उचित नहीं है।

(17) लखनऊ–बाराबंकी रेलवे लाइन तथा 150 मीटर चौड़ी आऊटर रिंग रोड के कासिंग के दक्षिण पश्चिम में 45 मीटर रोड प्रस्तावित की गई है जो महायोजना में नहीं है। इसके अतिरिक्त कांसिग से सटे भू–भाग का महायोजना में प्रस्तावित भू–उपयोग आवासीय है, जो जोनल प्लान में रिक्त (Blank) छोड़ दिया गया है।

(18) महायोजना में प्रस्तावित 150 मीटर चौड़ी आउटर रिंग रोड के उत्तर पूर्व में जोन की सीमा (जो विकास क्षेत्र की सीमा भी है) तक कृषि भू–उपयोग प्रस्तावित है, जबकि जोनल प्लान में इस क्षेत्र में विविध भू–उपयोग प्रस्तावित किए गए है, जो औचित्यपूर्ण नहीं है।

(19) जोन की सीमा (विकास क्षेत्र की सीमा) के पश्चात् उत्तर पूर्व, दक्षिण–पूर्व एवं दक्षिण पश्चिम दिशाओं में प्रस्तावित भू–उपयोगों का संज्ञान लिया जाना औचित्यपूर्ण नहीं है क्योंकि यह क्षेत्र विधिक रूप से महायोजना अथवा जोनल प्लान द्वारा आच्छादित नहीं किया जा सकता है।

(20 इसके अतिरिक्त समान प्रकृति के भू–उपयोगो हेतु अलग–अलग रंगो का प्रयोग किया गया है, जो मान्य नहीं है।

5. प्रस्तुत जोनल प्लान लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निजी कन्सल्टेन्ट के माध्यम से तैयार कराया गया है, जिस हेतु 'टर्म्स आफ रिफरेन्स' तैयार कराया गया होगा। परन्तु यह स्पष्ट नहीं है कि निजी सलाहकार द्वारा 'टर्म्स आफ रिफरेन्स' की अपेक्षानुसार कार्यवाही सम्पन्न की गई है अथवा नही। इस सम्बन्ध में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अपने स्तर से परीक्षण किया जाना अपेक्षित है।

6. महायोजना एक पालिसी डाक्यूमेंट होता है, जिसमें नगर की प्रक्षेपित जनसंख्या हेतु आवश्यकतानुसार Broad Land Use प्रस्तावित किये जाते हैं, अतः महायोजनायें नगरों के क्षेत्रफल के आधार पर लगभग 1:8000 से 1:25000 के स्केल पर बनायी जाती हैं, जबकि महायोजना के प्रस्तावों को धरातल पर मूर्तरूप देने के लिए जोनल प्लान एक रणनीतिक (Startegic) एवं डिटेल्ड डाक्यूमेंट होता है, जो न्यूनतम सजरा स्केल (1:4000) पर बनाया जाना चाहिए। प्रस्तुत जोनल प्लान 1:20000 के स्केल पर तैयार किया गया है, जो उचित नही है।

7. जोनल प्लान डाक्यूमेन्ट में पृष्ठ–18 पर उंल्लिखित है कि सर्वे के अनुसार इस क्षेत्र में 6 ग्रामीण आबादियाँ स्थित हैं, जिनका क्षेत्रफल 106.79 एकड़ है तथा जनसंख्या 9415 है। इसके अतिरिक्त इस जोन के अन्तर्गत कुल 11 अनाधिकृत कालोनियों के विद्यमान होने का उल्लेख है (पृष्ठ–23) जिनमें 7697 व्यक्तियों के निवास करने तथा कुल

क्षेत्रफल 962 एकड़ का उल्लेख है। इन अनाधिकृत कालोनियों में सुविधाओं का प्राविधान किए जाने की गणना की गई है (पृष्ठ–24) परन्तु इन कालोनियों के नियमितीकरण हेतु शासनादेश के प्राविधानों के अनुसार कोई प्रस्ताव नहीं दिये गये हैं, और न ही इनके पुर्नविकास (Redevelopment) के बारे में कोई प्रस्ताव दिए गए हैं। यह स्पष्ट नहीं है कि इस क्षेत्र का भौतिक सर्वेक्षण तथा वर्तमान भू–उपयोग सर्वेक्षण किया गया है अथवा नही।

8. साइट एनालिसिस के अन्तर्गत टोपोग्राफी, नेचुरल एवं मैनमेड फीचर्स का उल्लेख है परन्तु विद्यमान तालाबो, जलाशयों, भूगर्भ जल की स्थिति, ग्रीन कवर, ज़ियोलाजी, आदि का विवरण नहीं दिया गया है।

9. पृष्ठ–15 पर महायोजना के अनुसार जोन–22 का भू–उपयोग वितरण दर्शाया गया है, जिसमें जोन का कुल क्षेत्रफल 14519.00 एकड़ (5879.13 हैक्टेयर) दर्शाया गया है, जबकि पृष्ठ–7 पर यह क्षेत्रफल 5041 हैक्टेयर तथा पृष्ठ–35 पर यह क्षेत्रफल 5714.17 हैक्टेयर है। उक्त विसंगति का कारण स्पष्ट नही है।

10. पृष्ठ–44 पर प्रस्तावित भू–उपयोग वितरण दिया गया है, जिसके अन्तर्गत जोन का कुल क्षेत्रफल 16230 एकड़ प्रदर्शित है, जो जोन के मूल क्षेत्रफल से भिन्न है। क्षेत्रफल में उक्त वृद्धि जोन की उत्तर–पूर्व एवं दक्षिण–पूर्व की सीमाओं को परिवर्तित करते हुए की गयी है तथा इन दिशाओं में जोन की सीमाओं को विकास क्षेत्र की सीमा से बाहर तक बढ़ा दिया गया है, जो उचित नहीं है। उ.प्र. नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–3 में विकास क्षेत्र घोषित करने का अधिकार केवल शासन के अधीन निहित है। महायोजना में संशोधन एवं विकास क्षेत्र की सीमा विस्तार किए जाने की प्रत्याशा में जोन की सीमाओं को परिवर्तित कर जोनल प्लान तैयार किया जाना विधि–सम्मत नहीं है।

11. उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–9 (2) में प्राविधान है कि जोनल प्लान में निम्नलिखित विवरण दर्शाये जा सकते हैं:–

(क) क्षेत्र के विकास के लिए साइट प्लान और उपयोग योजना अन्तर्विष्ट हो सकेगी और क्षेत्र में सार्वजनिक भवनों और अन्य सार्वजनिक संकर्मो जैसे प्रस्तावित उपयोगों एवं सड़कों, आवासों, मनोरंजन स्थलों, उद्योग, वाणिज्य, बाजार, स्कूल, हास्पिटल तथा सार्वजनिक एवं प्राइवेट खुले स्थानों तथा सार्वजनिक एवं उपयोगों के अन्य श्रेणियों के लिए भूमि सीमा और विस्तार को निर्दिष्ट किया जा सकेगा,

(ख) जनसंख्या घनत्व एवं भवन घनत्व के मापदण्ड को विनिर्दिष्ट कर सकेगी,

(ग) क्षेत्र में हर क्षेत्र को प्रदर्शित कर सकेगी, जो प्राधिकरण के विचार में विकास अथवा पुनः विकास हेतु अपेक्षित हो अथवा प्रख्यापित की गई हो, तथा

(घ) विशेषतः निम्नलिखित सभी अथवा किन्हीं मामलों के सम्बन्ध में उपबन्ध कर सकेगी–

(i) भवन निर्माण हेतु किसी साइट का प्लाटों में विभाजन,

(ii) सड़कों, खुले स्थानों, बागों, मनोरंजन स्थलों, बाजारों तथा अन्य सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए भूमि का आंवटन अथवा आरक्षण,

(iii) *किसी क्षेत्र को नगरों अथवा कालोनियों के रूप में विकास तथा प्रतिबन्ध एवं शर्तें जिनके अधीन ऐसा विकास किया जा सकेगा,*

(iv) *किसी साइट पर भवनों का निर्माण प्रतिबन्ध एवं शर्तें जिनके अन्तर्गत भवनों के अन्दर एवं चारों तरफ खुला स्थल रखा जायेगा एवं भवन की ऊँचाई एवं स्वरूप नियत किया जायेगा,*

(v) *किसी साइट के भवन का आरेखण,*

(vi) *किसी साइट पर निर्मित किये जाने वाले भवन के विस्तार अथवा अग्रभाग की वस्तु आकृति,*

(vii) *प्लाट अथवा साइट पर निर्मित की जा सकने वाले आवासीय भवनों की संख्या,*

(viii) *किसी साइट अथवा ऐसी साइट पर भवनों के सम्बन्ध में, चाहे भवन के निर्माण किये जाने से पूर्व अथवा उसके पश्चात्, प्रदान की जाने वाली सुविधायें तथा व्यक्ति अथवा प्राधिकारी, जिसके द्वारा अथवा जिसके व्यय पर ऐसी सुविधाएँ प्रदान की जायेंगी,*

(ix) *स्थानीय क्षेत्र में दुकानों, वर्कशापों, कारखानों के भण्डारगृहों अथवा विशिष्ट वास्तु आकृति वाले भवनों अथवा विशिष्ट प्रयोजनों के लिए प्रारूपित भवनों के निर्माण के सम्बन्ध अथवा निर्बन्धन,*

(x) *दीवालों, बाड़ों, खाइयों अथवा किसी अन्य संरचनात्मक अथवा वास्तुकृत निर्माणों का रख–रखाव तथा ऊँचाई, जितनी वह रखी जायेगी,*

(xi) *भवन के निर्माण से भिन्न प्रयोजनार्थ किसी साइट के उपयोग के सम्बन्ध में निर्बन्धन,*

(xii) *कोई अन्य मामला, जो क्षेत्र अथवा उसके किसी क्षेत्र का नियोजन के अनुसार समुचित विकास के लिए और ऐसे क्षेत्र में अव्यवस्थित रूप से भवनों के सन्निर्माण को रोकने हेतु आवश्यक हो।*

परन्तु जोन–22 के प्रस्तुत जोनल प्लान में अधिनियम की अपेक्षानुसार उक्त विवरण नहीं दर्शाये गये हैं।

12. लखनऊ महायोजना, 2021 में प्रस्तावित मार्गों के कियान्वयन की व्यवहारिकता को देखते हुए जिन मार्गों के संरेखण में आवश्यक सुधार होना चाहिए जोनल प्लान में उनका औचित्य सहित प्रस्ताव दिया जाना चाहिए तथा यह बिन्दु ध्यान में रखना चाहिए कि महायोजना में प्रस्तावित रोड नेटवर्क जो पूरे नगर की आवश्यकता के आधार पर प्रस्तावित हैं उसमें व्यापक परिवर्तन प्रस्तावित न किये जाएं। इसी तरह जो ग्रामीण आबादी तथा अनाधिकृत कालोनियाँ महायोजना में अंकित नहीं हैं, उन्हें जोनल प्लान में प्रदर्शित किया जाना चाहिए तथा इसके साथ ही ग्रामीण आबादियों को आवश्यक नगरीय सर्विसेज उपलब्ध कराने संबंधी प्रस्ताव भी दिये जाने चाहिए एवं अनाधिकृत कालोनियों को शासन के नीति एवं नियमों के अन्तर्गत नियमित करने के प्रस्ताव भी दिये जाने चाहिए। इन ग्रामीण आबादियों एवं अनाधिकृत कालोनियों को महायोजना में समायोजित किये जाने का प्रस्ताव भी देना चाहिए। प्रस्तुत जोनल प्लान में इन ग्रामीण आबादियों तथा अनाधिकृत कालोनियों का उल्लेख मात्र है जो कि पर्याप्त नहीं है।

13. प्रस्तुत जोनल प्लान नियोजन की किसी परिकल्पना (नेबरहुड, सेक्टर प्लानिंग आदि) पर आधारित नही है, अपितु 'ग्रिड–आयरन पैटर्न' पर विभिन्न सेक्टर्स/पाकेट्स का एक संयोजन मात्र है जिसमें विभिन्न भू–उपयोगों की परस्पर निर्भरता एवं उपयुक्तता के दृष्टिगत प्रस्ताव नहीं दिये गये हैं और न ही 'रोड हैरार्कि मेन्टेन' की गई है।

14. प्रस्तुत जोनल प्लान में बड़े–बड़े भूखण्डों को हाईटेक टाउनशिप्, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, आवास विकास परिषद की योजना, गोमती नगर विस्तार की योजना आदि के रूप में अंकित किया गया है। यह क्षेत्र पूरे जोनल प्लान के 50 प्रतिशत से भी अधिक है जबकि जोनल प्लान में महायोजना के अन्तर्गत प्रस्तावित मुख्य भू–उपयोगों तथा इन भू–उपयोगों में जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार 'सशर्त' एवं 'विशेष अनुमति से अनुमन्य' उपयोगों/क्रियाओं को जनसंख्या मानकों के आधार पर आंकलन कर अंकित करना चाहिए यथा :–

(i) जोनल प्लान में जोन, सेक्टर, नेबरहुड स्तर की व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधायें, (शैक्षिक चिकित्सा तथा अन्य) पार्क एवं खुले स्थल, आदि दर्शाए जाने चाहिए तथा महायोजना (नगर) स्तर की उक्त क्रियाएं यथावत रखते हुए प्रदर्शित की जानी चाहिए।

(ii) जोनल प्लान में प्रस्तावित 30 मीटर या इससे अधिक चौड़े मार्गों से भूखण्ड से सीधे पहुँच मार्ग न उपलब्ध कराये जाने की नीति स्पष्ट रूप से अंकित होनी चाहिए। इस प्रकार की पहुँच निम्न स्तर के मार्गों अथवा सेवा मार्गो से दी जानी चाहिए।

(iii) जोनल स्तर की सड़कों (न्यूनतम 18 मीटर) का नेटवर्क तथा ट्रैफिक एण्ड ट्रान्सपोर्ट सम्बन्धी, क्रियाओं यथा बस टर्मिनल, बस स्टैण्ड, आटो रिक्शा स्टैण्ड, आदि दर्शाया जाना चाहिए।

(iv) जोनल प्लान में विभिन्न स्तर की सेवाएं यथा, विद्युत सब–स्टेशन, ट्रांसफार्मर्स, ओवरहेड वाटर टैंक, ट्यूब वेल, कूड़ा एकत्रीकरण स्थल, सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट/सीवेज डिस्पोजल स्थल दर्शाए जाने चाहिए।

15. जोनल प्लान के कियान्वयन हेतु रणनीति के अन्तर्गत भूमि एवं विभिन्न सेवाओं का विकास, भवन निर्माण के सम्बन्ध में निम्न सेक्टर के लिए निर्धारित प्रतिशत तथा उनके क्षेत्र स्पष्ट रूप से अंकित किये जाने चाहिए :–

(i) सार्वजनिक क्षेत्र (प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, जल निगम आदि)
(ii) कारपोरेट क्षेत्र (हाईटेक टाउनशिप, आदि)
(iii) संगठित निजी क्षेत्र (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, ग्रुप हाउसिंग, कामर्शियल काम्पलेक्स आदि)
(iv) सहकारी क्षेत्र
(v) निजी व्यक्ति

प्रस्तुत जोनल प्लान में इस संबंध में स्थिति स्पष्ट नहीं की गयी है।

16 जोनल प्लान मे 'इन्फार्मल सेक्टर' जो नगरीय जनसंख्या की दैनिक आवश्यकताओं हेतु अपरिहार्य हैं, के लिए समुचित प्रस्ताव किए जाने चाहिए जिसके अन्तर्गत इन्फार्मल सेक्टर्स के वर्क सेन्टर, साप्ताहिक बाजार, आदि एवं इनकी आवासीय आवश्यकताओ की पूर्ति हेतु प्राविधान सम्मिलित हों।

17 जोन में सार्वजनिक क्षेत्र, अर्द्ध–सार्वजनिक क्षेत्र एवं शासकीय विभागों की प्रस्तावित योजनाओं (यदि कोई हों) के समायोजन की स्थिति स्पष्ट की जानी चाहिए।

18. जोनल प्लान में शासन द्वारा निर्धारित विभिन्न नीतियों यथा शहरी आवास नीति, रेन वाटर हार्वेस्टिंग नीति, हाई–टेक टाउनशिप नीति, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, उद्योग नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति, पर्यटन नीति, आपदा प्रबन्धन नीति, अग्नि शमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन एवं अपराम्परिक ऊर्जा स्रोतों को बढ़ावा देना, आदि के लिए विशिष्ट प्रस्ताव दिये जाने चाहिए, जो कि नहीं दिये गये हैं।

19. जोन में स्थित 'नान–कन्फर्मिंग यूजेज' (यदि कोई हो) को स्थानान्तरित, उपयोग जारी रखने अथवा 'स्पाट जोनिंग' करने के प्रस्ताव दिये जाने अपेक्षित हैं।

20. जोनल प्लान में स्थानीय पारिस्थितिकी तथा पर्यावरण के संरक्षण एवं सुधार के प्रस्ताव दिये जाने चाहिए जिसमें नदी, नालों, तालाबों/जलाशयों, हरित क्षेत्र, पर्यावरण संवेदी क्षेत्रों, आदि के संरक्षण एवं प्रबन्धन सम्बन्धी प्राविधान सम्मिलित हों।

21. जोनल प्लान के कियान्वयन हेतु विभिन्न भू–उपयोगों के लिए लिए भौतिक तथा वित्तीय फेजिंग प्रस्तावित किया जाना चाहिए एवं Resource Moblisation Plan भी दिया जाना चाहिए। सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक क्षेत्र हेतु बार चार्ट के माध्यम से कियान्वयन हेतु स्पष्ट कार्यकम दिया जाना चाहिए ।

22. डेवलपमेन्ट कन्ट्रोल हेतु जोनल प्लान में 'लैण्ड यूज जोनिंग', 'डेन्सिटी जोनिंग' तथा 'बिल्डिंग बल्क' (भू–आच्छादन, एफ.ए.आर., भवन की ऊँचाई/हाई–राइज एवं लो–राइज जोनिंग) सम्बन्धी विस्तृत प्रस्ताव दिये जाने चाहिए। इसके अतिरिक्त 'डेन्सिटी जोनिंग' में विभिन्न पाकेट्स में अनुमन्य 'डेन्सिटी' का उल्लेख होना चाहिए। इसी तरह जोनल प्लान में प्रत्येक भू–उपयोगों की विभिन्न कियाओं हेतु 'बिल्डिंग बल्क' जैसे एफ.ए. आर., भू–आच्छादन, उँचाई के साथ–साथ अन्य आवश्यक विनियम भी दिये जाने चाहिए। विशिष्ट उपयोग/भवनों के लिए आवश्यक विशेष भवन उपविधि, आर्कीटेक्चुरल कन्ट्रोल, फैसेड कन्ट्रोल (Facade control) दिये जाने चाहिए।

10/शासन/CTP/08
16-1-08

अनुलग्नक-2 126 (101)

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
2267/संख्या-55/8-3-2008-115विविध/2007
14-1-08 लखनऊ : दिनांक 5 जनवरी, 2008

कार्यालय-ज्ञाप

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के कार्यालय-ज्ञाप संख्या-2509/8-3-06, दिनांक 02 जून, 2006 द्वारा विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों तथा विनियमित क्षेत्रों की सम्बंधित बोर्ड से अनुमोदनोपरान्त शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित महायोजनाओं का परीक्षण कर शासन को संस्तुति उपलब्ध कराने के लिए समिति का गठन किया गया है। उक्त शासनादेश के अनुक्रम में कार्यालय-ज्ञाप संख्या-5102/8-3-2006, दिनांक 17 अक्टूबर, 2006 द्वारा प्रश्नगत समिति को समस्त नगरों के सम्बंधित बोर्ड से अनुमोदित एवं शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित "परिक्षेत्रीय योजनाओं/जोनल डेवलपमेंट प्लान के परीक्षणोपरान्त संस्तुतियां शासन को उपलब्ध कराने हेतु भी अधिकृत किया गया है।

2- अवगत हैं कि महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान की संरचना उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-11 में निहित प्रक्रियानुसार की जाती है, अर्थात प्रारूप महायोजना/ जोनल डेवलपमेंट प्लान पर प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रण एवं उनकी सुनवाई/निस्तारण करते हुए यथासंशोधित महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान प्राधिकरण बोर्ड से अन्तिम अनुमोदन के उपरान्त शासन को स्वीकृति हेतु प्रेषित की जाती हैं। वर्णित स्थिति में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अन्तिम रूप से अनुमोदित एवं शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान में प्रश्नगत समिति की संस्तुतियों का समावेश किया जाना सम्भव नहीं हो रहा है।

3- अतः इस सम्बंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि तत्काल प्रभाव से यह व्यवस्था की जाती है कि प्रारूप महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान सम्बंधित विकास प्राधिकरण के माध्यम से शासन द्वारा गठित समिति के परीक्षण हेतु सन्दर्भित किए जाएंगे और समिति की संस्तुतियों/ सुझावों को समावेशित करने के उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किए जायेंगे। कार्यालय-ज्ञाप संख्या-2509/8-3-2996- दिनांक 02 जून, 2006 एवं उसके क्रम में जारी कार्यालय-ज्ञाप संख्या-5102/8-3-2006- दिनांक 17 अक्टूबर, 2006 को उक्त सीमा तक संशोधित समझा जाये।

(शंकर अग्रवाल)
प्रमुख सचिव।

स्थापना
अपर नगर नियोजक
जो/मिश्रा
सं० नि० (प्र०/वि०)
उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण
अपर नगर नियोजक
अ० मिश्रा
ऊ० नि० (प्र०/वि०)

15-01-08
(एस०

Shukla G.O.-08(3)

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:–

1– विशेष सचिव / संयुक्त सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।

2– उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

3– अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

4– नियत्रक प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।

5– समिति के समस्त सदस्य द्वारा सलाहकार, आवास बन्धु।

6– मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।

7– गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(आर.के.सिंह)
विशेष सचिव।

अनुलग्नक-3128

सर्वोच्च प्राथमिकता

संख्या--610(ए)/8--3--2008 ·04महा./'2008

प्रेषक,

आर०के० सिंह,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

27165/ VC
02/04/08

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग--3 लखनऊ: दिनांक 31 मार्च, 2008

विषय: लखनऊ महायोजना--2021 के जोन--22 के जोनल डेवलपमेंट प्लान में कार्यालय-ज्ञाप दिनांक 17.10.2006 द्वारा गठित समिति की संस्तुतियों के क्रम में संशोधन के उपरान्त पुनः प्रारूप जोनल डेवलपमेंट प्लान उपलब्ध कराने के सम्बंध में।

महोदय,

लखनऊ महायोजना-2021 अन्तर्गत जोन--22 के जोनल डेवलपमेंट प्लान के कार्यालय-ज्ञाप दिनांक 17.10.2006 द्वारा गठित समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त उपलब्ध करायी गयी संस्तुतियों की संलग्न छायाप्रति का कृपया अवलोकन करने का कष्ट करें।

2-- इस सम्बंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया समिति की संस्तुतियों के क्रम में जोनल डेवलपमेंट प्लान में वांछित संशोधन कराते हुए, संशोधित प्रारूप शासन को तत्काल आवश्यक कार्यवाही हेतु उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,

(आर०के०सिंह)
विशेष सचिव।

लखनऊ महायोजना के ज़ोन–22 के ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान के परीक्षण हेतु आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के कार्यालय ज्ञाप संख्याः 5102/आठ–3–2005, दिनांक 17.10.2006 के द्वारा गठित समिति की दिनांक 25.02.2008 को आवास बन्धु सभागार में आयोजित बैठक का कार्यवृत्त।

उपस्थितिः–

1.	श्री आर.के. सिंह, विशेष सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।	अध्यक्ष
2.	श्री एन.आर. वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।	सदस्य
3.	श्री जी.एस. गोयल, मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण।	सदस्य
4.	श्री पी.सी. मेहरोत्रा, सलाहकार, आवास बन्धु।	सदस्य संयोजक
5.	श्री ए.के. पचौरी, प्रभारी प्राप्त मुख्य नगर नियोजक उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद	सदस्य

अन्य उपस्थिति

1. श्री एस.बी. दफ्तरदार, वरिष्ठ नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
2. श्री अनिल भटनागर, सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, लखनऊ।

लखनऊ महायोजना–2021 के ज़ोन संख्या–22 के ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान का प्रस्तुतीकरण मैसर्स रूद्राभिषेक (जिन्हें लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा ज़ोनल प्लान तैयार करने हेतु आबद्ध किया गया है) द्वारा किया गया। उक्त ज़ोनल प्लान के परीक्षण के आधार पर समिति द्वारा निम्न संस्तुतियां की गईः–

1. ज़ोनल प्लान बहुत छोटे पैमाने पर तैयार किया गया है, जिसमें अधिकांश विवरण स्पष्ट नही हो पा रहे हैं। अतः उक्त प्लान 1:6000 अथवा 1:8000 के पैमाने पर बनाया जाना चाहिए एवं उसके अन्तर्गत विभिन्न सेक्टर्स के प्लान्स 1:4000 के पैमाने पर बनाए जाने चाहिए, ताकि सजरा मानचित्र पर स्थानान्तरण सम्भव हो सके।
2. ज़ोन संख्या–22 को सब–ज़ोन्स अथवा सेक्टर्स में विभाजित नही किया गया है, जिसके कारण मानचित्र में अधिकांश विवरण स्पष्ट नही हो पा रहे हैं।
3. ज़ोन का वर्तमान भू–उपयोग मानचित्र तैयार कर, महायोजना मानचित्र पर सुपरइम्पोज़ किया जाना चाहिए, ताकि मौके पर स्थित निर्माणों की महायोजना प्रस्तावों के सापेक्ष विचलन की स्थिति स्पष्ट हो सके तथा इन विचलनों के सम्बन्ध में शासनादेश संख्याः 3452, दिनांक 30.10.2004 के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।
4. ज़ोनल प्लान को लखनऊ महायोजना–2021 पर सुपरइम्पोज़ किया जाना चाहिए जिससे कि महायोजना प्रस्तावों (भू–उपयोगों एवं सर्कुलेशन, सिस्टम, आदि) के विचलन की स्थिति स्पष्ट हो सके तथा ज़ोन की सीमाओं एवं क्षेत्रफल में हुए परिवर्तन का आकलन सम्भव हो सके।
5. सम्पूर्ण ज़ोन के फ्रेमवर्क के अन्तर्गत विभिन्न सेक्टर्स के प्रस्तावित लैण्डयूज़ प्लान्स सजरा मानचित्र पर सुपरइम्पोज़ कर प्रस्तुत किए जाने चाहिएं।

6. जोनल प्लान में जोन स्तर की सड़कों (न्यूनतम 18 मीटर) का नेटवर्क तथा ट्रैफिक एण्ड ट्रान्सपोर्ट सम्बन्धी कियाओं यथा–बस टर्मिनल, बस स्टेशन, आटो रिक्शा स्टैण्ड एवं विभिन्न स्तर की सेवाएं यथा–विद्युत सब स्टेशन, ट्रान्सफारमर्स, ओवर हैड टैंक, कूड़ा एकत्रीकरण स्थल, सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट/सीवेज डिस्पोजल स्थल दर्शाए जाने चाहिए।

7. ऐसे मार्ग जो वर्तमान में स्थल पर मौजूद हैं, उन्हें अलग रंग से दर्शाया जाना चाहिए, ताकि प्लान के अध्ययन में सुगमता हो।

8 अमर शहीद पथ का मार्गाधिकार महायोजना में 60 मीटर प्रदर्शित है, जबकि ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान में यह 45 मीटर दर्शाया गया है, जिसका कारण स्पष्ट किया जाना चाहिए।

9. गोमती नदी के उत्तर में अमर शहीद पथ के दोनों ओर महायोजना में प्रस्तावित 18 मीटर सड़कों को 45 मीटर प्रस्तावित किया गया है, जिसके फलस्वरूप महायोजना स्थल पर पार्क एवं खुले स्थल का क्षेत्रफल कम हो रहा है, जिसका कारण स्पष्ट किया जाना चाहिए।

10. सुल्तानपुर रोड को महायोजना में 76 मीटर प्रस्तावित किया गया है जिसकी चौड़ाई को प्रस्तुत ज़ोनल प्लान में 45 मीटर कर दिया गया है जिसका कारण स्पष्ट किया जाना चाहिए।

11. ज़ोन में 6 ग्रामीण आबादियां जिनका क्षेत्रफल 106,79 एकड़ है, तथा 11 अनाधिकृत कालोनियां जिनका क्षेत्रफल 562 एकड़ है, के विद्यमान होने की बात कही गयी है, परन्तु इन अनाधिकृत कालोनियों के विनियमितीकरणं के सम्बन्ध में कोई प्रस्ताव नही दिया गया है।

12. इस ज़ोन में स्पोर्ट्स स्टेडियम तथा कन्वेन्शन सेन्टर स्थापित किए जाने का निर्णय शासन स्तर पर लिया जा चुका है। अतः इन्हें लखनऊ विकास प्राधिकरण के परामर्श से ज़ोनल प्लान पर दर्शाया जाना चाहिए।

13. महायोजना में ज़ोन संख्या–22 में प्रस्तावित 150 मीटर चौड़ी आउटर रिंग के 'एलाइन्मेन्ट' को परिवर्तित कर इसे इन्दिरा कैनाल, जो कि इस ज़ोन की वर्तमान सीमा के बाहर है, के समानान्तर प्रस्तावित किया गया है। इस सम्बन्ध में बताया गया कि पुराने 'एलाइन्मेन्ट' के बीच में कई ग्रामों की आबादी आती है, जिन्हें हटाना सम्भव नही है, ऐसी स्थिति में इस समस्या का समाधान केवल नया 'एलाइन्मेंन्ट' निर्धारित करके ही सम्भव है। इसके अतिरिक्त इस ज़ोन में प्राधिकरण की वर्तमान सीमा पर हाई–टेक टाउनशिप तथा कुछ अन्य महत्वपूर्ण 'एक्टिविटीज़' आ रही हैं जिसके कारण प्राधिकरण की वर्तमान सीमा से इन्दिरा कैनाल तक का क्षेत्र बहुत महत्वपूर्ण हो गया है तथा इसमें तेजी से अनियोजित विकास एवं निर्माण भी प्रारम्भ हो गया है। अतः इस अनियोजित विकास को रोकने के लिए आवश्यक है कि इस क्षेत्र में प्राधिकरण की वर्तमान सीमा को शारदा कैनाल तक बढ़ा दिया जाए तथा इस बढ़े हुए क्षेत्र के अर्जन की कार्यवाही

लखनऊ विकास प्राधिकरण अथवा आवास एवं विकास परिषद द्वारा तुरन्त प्रारम्भ कर दी जाए, अन्यथा यह सम्पूर्ण क्षेत्र मलिन बस्ती के रूप में परिवर्तित हो जाएगा।

14. सीवेज फार्म तथा सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट जो लखनऊ महायोजनानुसार इस ज़ोन में प्रस्तावित हैं, को अपने मूल स्थान से हटा दिया गया है। इस सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि यह व्यवस्था लखनऊ विकास प्राधिकरण के निर्देशों पर की गयी है। इस सम्बन्ध में विचरोपरान्त निर्णय लिया गया कि इसकी लखनऊ विकास प्राधिकरण से पुनः पुष्टि करा ली जाए और तद्नुसार ही प्रस्ताव दिया जाए।

15. लखनऊ महायोजना में अमर शहीद पथ एवं सुल्तानपुर रोड के जंक्शन से पूर्व दिशा में सुल्तानपुर रोड के दक्षिण में प्रस्तावित वाहन कय विकय / कार्यशाला / सहायक सामग्री केन्द्र के स्थान पर अन्सल गोल्फ सिटी (हाई–टेक टाउनशिप) प्रस्तावित किया गया है। इस सम्बन्ध में अवगत कराया गया है कि उक्त प्रस्ताव लखनऊ विकास प्राधिकरण के निर्देशों पर किया गया है, जिसकी पुष्टि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कर ली जाए।

16. शासनादेश संख्याः 3452, दिनांक 30.10.2004 के बिन्दु संख्या–(1), (2) तथा (5) के अनुपालन में जहाँ–जहाँ महायोजना में परिवर्तन प्रस्तावित है, उनका तुलनात्मक विवरण औचित्य सहित प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर निर्णय लिया जाए जिससे महायोजनान्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जा सके।

17. ज़ोन–22 हेतु स्थानीय आवश्यकताओं एवं उक्त ज़ोन में प्रस्तावित भू–उपयोगों के आलोक में ज़ोनिंग रेगुलेशन्स प्रस्तावित किए जाएं।

18. ज़ोनल प्लान के अन्तर्गत अवस्थापना सुविधाओं यथा–जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट हेतु प्राविधान किए जाएं।

19. ज़ोनल प्लान में लखनऊ महायोजना–2021 में प्रस्तावित भू–उपयोगों से भिन्न प्रस्तावों के सम्बन्ध में अधिनियम की धारा–13 की कार्यवाही लखनऊ विकास प्राधिकरण स्तर पर किए जाने का निर्णय लिया गया।

अन्त में उक्त संशोधनों के साथ ड्राफ्ट ज़ोनल प्लान प्रस्तुत किए जाने की अनुशंसा की गयी।

(पी.सी. मेहरोत्रा)
सलाहकार
आवास बन्धु

(जी.एस. गोयल)
मुख्य नगर नियोजक,
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(एन.आर. वर्मा)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
उत्तर प्रदेश।

(आर.के. सिंह)
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

(अ० कृ० पचौरी)

(110)

विशेष सचिव, आवास एंव शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में दिनांक 25.02.2008 को लखनऊ महायोजना–2021 के जोन संख्या–22 तथा जोन संख्या–16 के संबंध में आयोजित बैठक में उपस्थित अधिकारियों की सूची :–

क्रम संख्या	अधिकारियों के नाम / पद नाम / कार्यालय का नाम	मोबाइल / टेलीफोन नम्बर	हस्ताक्षर
1	J. P. Bhargava, Chairman REPL	9415408508	[signature]
2	Viresh Kumar R.E.P.L	9335204484	[signature]
3	G. S. Goyal CTP LDA	9918001460	[signature]
4	S. B. Daftardar SP LDA		[signature]
5	A. K. PACHAURI Retd Chief Architect Planner, UPHDB	09335226847	[signature]
6	P. C. MEHROTRA AV AS BANDHU		[signature]
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

(1) [illegible] - 2 प्रति
(2) [illegible] - 2 प्रति
(3) [illegible] - 2 प्रति

अनुलग्नक-4 133

पत्रांक : आर0ई0पी0एल0 / एल0डी0ए0 / जोन-22 / 512

दिनांक : 19.5.08

सेवा में,

उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
नवीन भवन, विपिन खण्ड,
गोमती नगर, लखनऊ।

विषय : लखनऊ महायोजना के जोन-22 के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के सम्बन्ध में।

महोदय,

मेसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राइजेज प्रा0 लि0 (कन्सलटेन्ट) द्वारा प्रस्तावित जोनल प्लान का परीक्षण आवास एवं शहरी नियोजन के कार्यालय ज्ञाप सं0 5102 / आठ-3-2005 दिनांक 17.10.2006 द्वारा गठित समिति ने दिनांक 25.2.08 को आवास बन्धु के सभागार में आयोजित बैठक में विचार किया।

बैठक की कार्यवृत्त पर संशोधित जोनल प्लान पर निम्नलिखित प्रतिनिधियों से विचार विमर्श किया गया।

1. श्री अनिल मिश्रा, नगर नियोजक नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग।

उपरोक्त प्रतिनिधियों से प्राप्त निर्देशों के अनुसार संशोधित जोनल प्लान से सम्बंधित निम्न सामग्री आपकी सेवा में इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जा रही है कि कृपया [illegible] प्राधिकरण के स्तर से आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय

(वीरेश कुमार)
वरिष्ठ वास्तुविद

संलग्नक :

1. आवास बन्धु के सभागार में आयोजित शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 25.2.2008 को सम्पन्न हुई बैठक के कार्यवृत्त द्वारा अपेक्षित कार्यवाही पर प्रस्तर टिप्पणी एवं स्पष्टीकरण।
2. जोनल प्लान का मानचित्र स्के0 1:10,000 के माप पर।

3. समस्त सेक्टर के 8000 नाप पर मानचित्र।
4. मास्टर प्लान प्रस्तावित जोनल प्लान को सुपरइम्पोज करते हुए मानचित्र । (1:20,000 के नाप पर)
5. मास्टर प्लान पर सर्वे मानचित्र सुपरइम्पोस करते हुए मानचित्र 1:10,000 के नाप पर।
6. महायोजना के भू–उपयोग प्रस्तावों में जो संशोधन प्रस्तावित किए गए है उनसे संबंधित तीन मानचित्र 1:20,000 के नाप पर प्रस्तुत है जिसमें मानचित्र के अतिरिक्त यह इंगित है कि परिवर्तन किस भू–उपयोग से किसमें किया गया है। कितना किया गया है तथा उसका औचित्य क्या है । बैठक की कार्यवृति में उल्लिखित / समायोजित भू उपयोग परिवर्तनो को तथा विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित परिवर्तनो को समायोजित करते हुए मानचित्रों में दर्शाया गया है। मानचित्रों के साथ एक तालिका प्रस्तुत की जा रही है जिससे समस्त भू–उपयोग परिवर्तनों का आंकलन दिया गया है।
7. राजस्व विभाग से जोन से संबधित क्षेत्र में इंगित जलाशयों की सूची प्राप्त की गयी जो सुलभ सदर्भ हेतु संलग्न है। सूची के अनुसार जोन में 42 जलाशय होने चाहिए थे जिनके विरुद्ध अब केवल 21 विद्यमान है जिनको इंगित भी किया गया है तथा उनके विकास एव रखरखाव के प्रस्ताव भी दिए गए है।
8. प्रस्तावित एव निर्मित सड़कों को दर्शाते हुए मानचित्र।
9. समस्त सैक्टर के मानचित्र (पार्ट 1 से 3 में) समस्त सुविधाओं को अंकित करते हुए 1:8000 के स्केल पर।

प्रतिलिपि मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण, नवीन भवन, विपिन खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

21/5/08

(वीरेश कुमार)
वरिष्ठ वास्तुविद

अनुलग्नक-5 135

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश,

7—बन्दरियाबाग, लखनऊ

पत्रांक 219 / व.नि.(3) / जोनल प्लान (लखनऊ) / 2009—10, दिनांक 18, मई, 2009

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

विषयः विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जोनल प्लान्स तैयार किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ के पत्र संख्या—23 / सचिव / टी.पी. / 2009 दिनांक 20.04.2009 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 135वीं बैठक दिनांक 19.02.2009 के बिन्दु संख्या—3 के अन्तर्गत जोनल प्लान तैयार किये जाने के सम्बन्ध में लिये गये निर्णय के क्रम में यह अवगत कराया गया है कि शासन द्वारा जारी टी.ओ.आर. के क्रम में संशोधित अनुबन्ध कराये जाने हेतु प्राइवेट कन्सलटेन्ट द्वारा यह सूचित किया गया है कि उक्त के आधार पर कतिपय अतिरिक्त कार्य कराये जाने होंगे जिसके लिए अतिरिक्त समय भी लगेगा एवं अतिरिक्त फीस भी दी जानी होगी, तथा टी.ओ.आर. में कतिपय ऐसे बिन्दु हैं, जो व्यवहारिक भी नहीं हैं (जिसका विवरण प्राप्त नहीं हुआ है)। इस सम्बन्ध में सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में प्राइवेट कन्सलटेन्ट के साथ हुई बैठक का संदर्भ देते हुए पत्र में यह उल्लेख किया गया है कि शासन द्वारा जारी टी.ओ. आर. के क्रम में प्राइवेट कन्सलटेन्ट द्वारा उपलब्ध कराये गये संशोधित प्रस्ताव को इस कार्यालय की विशेषज्ञ राय हेतु प्रेषित किया जा रहा है; परन्तु पत्र के साथ उक्त प्रस्ताव प्राप्त नहीं हुआ है जिसके कारण राय दिया जाना सम्भव नहीं है।

2. इस सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में उक्त निर्णय लिया गया था, अतः यह समीचीन होगा कि इस सम्बन्ध में स्वतः पूर्ण प्रस्ताव लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की आगामी बैठक में रखकर इस पर समुचित निर्णय लिया जाए। यह भी उल्लेखनीय है कि जोनल प्लान तैयार करने हेतु चूँकि उक्त टी.ओ. आर. का निर्धारण शासन द्वारा किया गया है अतः टी.ओ.आर. की किसी शर्त के संशोधन के लिए शासन को ही लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाना उचित एवं नियमानुसार होगा।

भवदीय,

(एन.आर. वर्मा)

लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जोन–22 के संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान के परीक्षण हेतु प्राधिकरण द्वारा गठित उपसमिति की बैठक दिनांक 14:10.09 का कार्यवृत्त

उपस्थिति,

1. श्री मुकेश कुमार मेश्राम, उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 अध्यक्ष
2. श्री मणि प्रसाद मिश्र, सचिव, ल0वि0प्रा0 सदस्य
3. श्री एन0आर0 वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्रा0 सदस्य
4. श्री एस0एन0 त्रिपाठी, मुख्य अभियंता, ल0वि0प्रा0 सदस्य
5. श्री एस0एस0 दलाल, सहयुक्त नियोजक, लखनऊ
6. श्री जे0एन0 रेड्डी, नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0 सदस्य
7. श्री रवि जैन, नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0 सदस्य
8. श्री जे0पी0 भार्गव, मे0 रूद्राभिषेक इण्टरप्राइजेज प्रा0लि0, कन्सलटेन्ट
9. श्री वीरेश कुमार, मे0 रूद्राभिषेक इण्टरप्राइजेज प्रा0लि0, कन्सलटेन्ट

कार्यवाही,

(क) जोन संख्या–22 के जोनल प्लान की संरचना हेतु नामित कन्सलटेन्ट मे0 रूद्राभिषेक प्रा0लि0 द्वारा संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान उपसमिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपसमिति द्वारा शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 25.02.08 में की गयी टिप्पणियों के आलोक में प्रस्तुत संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान का परीक्षण किया गया एवं बिन्दुवार निम्नवत् निर्णय लिये गये:–

1. कन्सलटेन्ट द्वारा 1:10000 के पैमाने पर संशोधित जोनल प्लान प्रस्तुत किया गया, जबकि बैठक में इस प्लान को 1:6000 अथवा 1:8000 के पैमाने पर तैयार किये जाने की संस्तुति की गयी थी। कन्सलटेन्ट द्वारा अवगत कराया गया कि 1:8000 अथवा इससे बड़े पैमाने पर यदि जोनल प्लान तैयार किया जाता है तो इसके नक्शे काफी बड़े हो जायेगे। फलस्वरूप इनके प्रस्तुतीकरण में कठिनाई होगी। इस सम्बन्ध में यह निर्णय लिया गया कि इन मानचित्रों को 1:8000 के पैमाने पर ही बनाया जाये तथा मानचित्र को दो अथवा तीन भागों में प्रस्तुत किया जाये। जोनल प्लान के अन्तर्गत सेक्टर्स के प्लान 1:4000 के पैमाने पर तैयार किये जाने की संस्तुति शासन की समिति द्वारा की गयी है। इस सम्बन्ध में कन्सलटेन्ट द्वारा यह अवगत कराया गया कि संशोधित जोनल प्लान हेतु उनके द्वारा जो मानचित्र प्रस्तुत किया गया है उसकी सैद्धांतिक स्वीकृति के उपरांत 1:4000 के पैमाने पर सेक्टर के प्लान प्रस्तुत किंया जाना सम्भव होगा।

2. कन्सलटेन्ट द्वारा जोनल प्लान को तीन सब जोन्स तथा प्रत्येक सब जोन्स के अन्तर्गत सेक्टर्स का विभाजन कर प्रस्तुत किया गया। कन्सलटेन्ट द्वारा यह अवगत कराया गया कि सब जोन्स तथा सेक्टर्स के विभाजन का आधार भौतिक सीमाएं है। इस सम्बन्ध में यह निर्णय लिया गया कि इस सम्भावना का परीक्षण कर लिया जाये कि सब जोन्स एवं सेक्टर्स के विभाजन इस प्रकार हों कि प्रत्येक सेक्टर अवस्थापना एवं सामुदायिक सुविधाओं के दृष्टिगत अपने आप में Self Sufficient हो।

3.व 4. कन्सलटेन्ट द्वारा संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान पर महायोजना–2021 के प्रस्तावों को सुपरइम्पोज कर प्रस्तुत किया गया, जिससे यह तथ्य संज्ञान में आया कि जोनल

प्लान के अनेक प्रस्ताव लखनऊ महायोजना–2021 के भू–उपयोगों के विपरीत हैं तथा जोनल प्लान में जो जोन संख्या–22 का क्षेत्रफल एवं सीमा प्रदर्शित की गयी है वह भी महायोजना–2021 के प्रस्तावों के अनुरूप नहीं है। अतः यह निर्णय लिया गया कि जोनल प्लान की संरचना लखनऊ महायोजना–2021 में निर्धारित भू–उपयोग के फ्रेम वर्क में ही की जाये तथा जोन का क्षेत्रफल तथा सीमा भी महायोजना–2021 में उल्लिखित क्षेत्रफल एवं सीमा के अनुरूप रखी जायें।

5. कन्सलटेन्ट द्वारा यह अवगत कराया गया कि यदि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उन्हें प्रमाणित सजरा प्लान उपलब्ध करा दिये जाते है तो उनके द्वारा विभिन्न सेक्टर्स के प्रस्तावित लैण्डयूज प्लान को सजरा मानचित्र पर सुपरइम्पोज कर प्रस्तुत कर दिया जायेगा। उपसमिति द्वारा इस सम्बन्ध में विस्तृत विचार–विमर्श किया गया तथा विचारोपरांत यह मत स्थिर हुआ कि सजरा प्लान पर जोनल प्लान के प्रस्तावों को सुपरइम्पोज किये जाने की कार्यवाही काफी जटिल है क्योंकि सजरा प्लान को जोड़कर मुजैक बनाने की प्रक्रिया accurate नही होती है, फलस्वरूप इस कार्यवाही में त्रुटि की सम्भावना रहती है। कन्सलटेन्ट से किये गये एग्रीमेन्ट में भी इस कार्यवाही का उल्लेख नही है, अतः यह निर्णय लिया गया कि फिलहाल इस कार्यवाही को न कराया जाये।

6. जोनल प्लान में जोन स्तर की सड़कों का नेटवर्क कन्सलटेन्ट द्वारा प्रस्तुत किया गया, परन्तु ट्रैफिक एण्ड ट्रांसपोर्ट सम्बन्धी क्रियाओं एवं विभिन्न स्तर की सेवाएं प्रदर्शित नही की गयी हैं। इस सम्बन्ध में यह निर्णय लिया गया कि जोनल प्लान में बस टर्मिनल, बस स्टेशन, विद्युत सब स्टेशन, कूड़ा एकत्रीकरण स्थल, सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट/ सीवेज डिस्पोजल स्थल दर्शाये जाये।

7. कन्सलटेन्ट द्वारा वर्तमान मार्ग एवं प्रस्तावित मार्गो को अलग–2 रंग से दर्शा दिया गया है।

8. अमर शहीद पथ का मार्गाधिकार संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान में 60 मीटर प्रदर्शित कर दिया गया है।

9. गोमती नदी के उत्तर में अमर शहीद पथ के दोनों ओर महायोजना में प्रस्तावित 18 मीटर सड़कों को 45 मीटर प्रस्तावित किया गया है। कन्सल्टेण्ट द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यह कार्यवाही उनके द्वारा यातायात व्यवस्था को सुदृढ़ करने हेतु की गई है। समिति को यह अवगत कराया गया है कि स्थल पर 18 मीटर चौड़े मार्ग निर्मित कराये जा चुके हैं तथा लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा इसके पश्चात् कतिपय सम्पत्तियों का आवंटन भी किया जा चुका है अतः इन मार्गों को 18 मीटर ही रखे जाने का निर्णय लिया गया।

10. सुल्तानपुर रोड की चौड़ाई को महायोजनानुसार 76 मीटर प्रदर्शित कर दिया गया है।

11. कन्सल्टेन्ट द्वारा 6 ग्रामीण आबादियों तथा 11 अनाधिकृत कालोनियों का विस्तृत सर्वे करा प्रस्तुत किया गया है। अनाधिकृत कालोनियों में विभिन्न मूलभूत सुविधाओं हेतु भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। कन्सल्टेन्ट द्वारा यह अवगत कराया गया कि अनाधिकृत कालोनीवासियों द्वारा यदि इन भूखण्डों को सुविधाओं हेतु उपलब्ध करा

दिया जाता है तो कालोनी को विनियमित करने के सम्बन्ध में विचार किया जा सकता है। इस सम्बन्ध में यह निर्णय लिया गया कि केस–टू–केस आधार पर प्रत्येक कालोनी का विनियमितीकरण शासन द्वारा निर्धारित दिशानिर्देशों के अन्तर्गत किये जाने के सम्बन्ध में परीक्षण किया जाय।

12. लखनऊ विकास प्राधिकरण से स्पोर्ट्स स्टेडियम तथा कन्वेन्शन सेन्टर का विवरण प्राप्त कर इसे जोनल प्लान में प्रदर्शित किया जाय।

13. समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया कि जोन संख्या–22 की सीमा एवं क्षेत्रफल महायोजना–2021 में वर्णित सीमा एवं क्षेत्रफल के अनुरूप रखा जाना विधिसम्मत होगा अन्यथा भविष्य में विवाद की स्थिति उत्पन्न होगी। अतः कन्सलटेन्ट द्वारा प्रस्तुत संशोधित जोनल प्लान की सीमाओं को परिवर्तित कराते हुए इसे महायोजना–2021 में वर्णित सीमा एवं क्षेत्रफल के अन्तर्गत ही संरचित किये जाने का निर्णय लिया गया।

14. मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन जनहित याचिका संख्या–4436(एम0बी0) सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में मा0 न्यायालय द्वारा सीवेज फार्म एवं सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की भूमि को महायोजना–2021 के प्राविधानों के अनुरूप यथावत रखे जाने के निर्देश दिये गये हैं, अतः जोनल प्लान में इसे यथावत रखा जाना होगा।

15. जोनल प्लान की संरचना महायोजना के भू–उपयोगों के फ्रेमवर्क के अन्तर्गत ही की जानी है, अतः समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया कि महायोजना में प्रस्तावित वाहन क्रय विक्रय/कार्यशाला/सहायक सामग्री केन्द्र के भू–उपयोग को यथावत रखते हुए इसके अन्तर्गत अनुमन्य उपयोगों को जोनल प्लान में प्राविधानित कराया जाय।

16. चूंकि अब जोनल प्लान महायोजना भू–उपयोग के फ्रेमवर्क के अन्तर्गत ही तैयार होना है अतः महायोजना भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रस्तावों को प्रस्तुत जोनल प्लान में समावेशित न किये जाने का निर्णय लिया गया।

17. जोन संख्या–22 हेतु स्थानीय आवश्यकताओं एवं उक्त जोन में प्रस्तावित भू–उपयोगों के आलोक में विशेष जोनिंग रेगुलेशन्स अलग से तैयार कराने का निर्णय लिया गया।

18. जोनल प्लान के अन्तर्गत अवस्थापना सुविधायें यथा जलापूर्ति, सीवरेज, ड्रेनेज विद्युत आपूर्ति तथा सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट हेतु प्राविधान कराये जाने का निर्णय लिया गया।

19. जोनल प्लान महायोजना भू–उपयोग के फ्रेमवर्क के अन्तर्गत ही तैयार होना है अतः महायोजना महायोजना–2021 में प्रस्तावित भू–उपयोगों से भिन्न प्रस्तावों को जोनल प्लान में समावेशित न किये जाने का निर्णय लिया गया।

(ख) प्राधिकरण की बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में उप समिति द्वारा शासन द्वारा जोनल प्लान तैयार किये जाने हेतु जारी टी0ओ0आर0 का अध्ययन किया गया सम्यक विचारोपरान्त यह मत स्थिर हुआ कि चूंकि जोन संख्या–22 के जोनल प्लान के कार्य हेतु कन्सल्टेन्ट से किया गया अनुबन्ध टी0ओ0आर0 जारी होने से पूर्व ही किया जा चुका था अतः अब शासन द्वारा जारी टी0ओ0आर0 में उल्लिखित समस्त विन्दुओं पर कार्यवाही कराया जाना विधिसम्मत न होगा तथापि समिति द्वारा यह मत व्यक्त किया गया कि शासन के टी0ओ0आर0 के निम्नलिखित बिन्दुओं पर कन्सल्टेन्ट से नीति बिषयक सिद्धान्त

1 शासन द्वारा निर्धारित विभिन्न पॉलिसीज के क्रियान्वयन हेतु जोनल प्लान मे आवश्यक प्राविधान कराया जाना तथा इस सम्बन्ध मे नीति बिषयक सिद्धान्तो को निर्धारित कराया जाना।

2 नये विकास पुनर्विकास एवं ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु जोनल प्लान के अन्तर्गत रणनीति निर्धारित की जानी चाहिए।

3. वर्षा जलसंचयन की व्यवस्था तथा जोन मे स्थित तालाब, वाटरबाडीज इत्यादि के संरक्षण हेतु नीति बिषयक सिद्धान्तों को निर्धारित कराया जाना।

उपर्युक्त बिन्दुओं को जोनल प्लान में समावेशित किये जाने के सम्बन्ध में कन्सल्टेन्ट द्वारा सहमति व्यक्त की गयी।

(ग) शासनादेश संख्याः 5136/8–3–2008–11 विविध/08, दिनाकं : 25 सितम्बर, 2008 द्वारा जनसंख्या घनत्व के प्राविधानों को पुनर्निर्धारित किया जा चुका है, अतः जोनल प्लान में जनसंख्या घनत्व का निर्धारण उक्त शासनादेश के अनुसार ही किया जाना होगा।

उपर्युक्त बिन्दुओं के अनुरूप जोनल प्लान को संशोधित करा इसे दिनांकः 3.11.09 को समिति के समक्ष पुनः परीक्षण हेतु प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

(रवि जैन)
नगर नियोजक,
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(जे0एन0 रेड्डी)
नगर नियोजक
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(एस0एस0 दलाल)
सहयुक्त नियोजक
लखनऊ/अपर निदेशक
नियोजन, लखनऊ

(एस0एन0 त्रिपाठी)
मुख्य अभियंता, लखनऊ
विकास प्राधिकरण

(एन0आर0 वर्मा)
मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, उत्तर प्रदेश

(मणि प्रसाद मिश्र)
सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण

14/10/09
(मुकेश कुमार मेश्राम)
उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण

लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जोन–22 के संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान के परीक्षण हेतु उपाध्यक्ष महोदय की अध्यक्षता में गठित उप समिति की बैठक दिनांक 09.04.2010 का कार्यवृत्त।

उपस्थितिः सलग्न सूची के अनुसार।

समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिए गए:–

1. उपसमिति की गत बैठक दिनांक 01.02.2010 में जोन संख्या–22 में प्रस्तावित विभिन्न इंटीग्रेटेड टाउनशिपस् को ड्राफ्ट जोनल प्लान में चिन्हित करने हेतु निर्णय लिया गया था। जिसके क्रम में मे0 आर0ई0पी0एल0 द्वारा उक्त टाउनशिपस को जोनल प्लान में दर्शाते हुए प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा उक्त का परीक्षण किया गया। परीक्षणोपरान्त यह मत स्थिर हुआ कि जोन संख्या–22 हेतु तैयार किए गये ड्राफ्ट जोनल प्लान में दर्शित भू–उपयोगों से इंटीग्रेटेड टाउनशिपस् के स्वरूप पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ रहा है। चूँकि वर्तमान तक उक्त क्षेत्र में प्रस्तावित इंटीग्रेटेड टाउनशिपस् मे से किसी का डी0पी0आर0 भी स्वीकृत नहीं हुआ है, अतः समिति द्वारा विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि मे0 आर0ई0पी0एल0 द्वारा प्रस्तुत किए गये ड्राफ्ट जोनल प्लान में इंटीग्रेटेड टाउनशिपस् हेतु चिन्हित भूमि हेतु किसी भी प्रस्ताव को परिवर्तित करने की फिलहाल आवश्यकता नहीं है।
2. समिति के समक्ष मे0 आर0ई0पी0एल0 के पत्र संख्या–792, दिनांक 23.03.2010 भी प्रस्तुत किया गया, जिसमें मे0 अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फास्ट्रक्चर लि0 की हाईटेक टाउनशिप का वह भाग जोकि वर्तमान महायोजना–2021 की सीमा के बाहर प्रस्तावित है, को जोन–22 में सम्मिलित करने अथवा न करने के सम्बन्ध में दिशा निर्देश माँगे गये है। इस सम्बन्ध में विचारोपरान्त समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया कि चूँकि जोनल प्लान महायोजना प्रस्तावों के फ्रेम वर्क तथा महायोजना में जोन हेतु निर्धारित सीमान्तर्गत ही बनते है, अतः उक्त क्षेत्र को जोन–22 में सम्मिलित किया जाना विधि संगत नहीं होगा। अतः मे0 आर0ई0पी0एल0 के पत्र सं0–792, दिनांक 23.03.2010 पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है।
3. ड्राफ्ट जोनल प्लान में प्राधिकरण की गोमती नगर विस्तार योजना के विभिन्न ले आउट प्लान्स् का यथावत समायोजन तथा सिंचाई विभाग से प्राप्त प्रस्तावित बन्धे के संरेखण को अंकित किया जाए।
4. उपर्युक्त कार्यवाही पूर्ण करने के पश्चात ड्राफ्ट जोनल प्लान को समिति के समस्त सदस्यों से हस्ताक्षरित कराते हुए प्राधिकरण की बैठक दिनांक 26.09.2009 में लिए गये निर्णय के क्रम में शासन द्वारा गठित समिति के स्तर से परीक्षणोपरान्त प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में विचारार्थ प्रस्तुत किया जाए।

(मुकेश कुमार मेश्राम)

लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जोन-22 के जोनल प्लान के परीक्षण हेतु प्राधिकरण की बैठक दिनांक: 26.09.2009. द्वारा गठित उपसमिति की

<u>बैठक दिनांक: 09.04.2010 की उपस्थिति:-</u>

क्र0	अधिकारी का नाम एवं पदनाम	मोबाइल नं0	हस्ताक्षर
1.	श्री मुकेश कुमार मेश्राम, उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0		
2.	श्री शोभ नाथ बिन्द, सचिव, ल0वि0प्रा0		[signature]
3.	श्री एन0आर0 वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0	9839660631	[signature]
4.	श्री एस0एन0 त्रिपाठी, मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0	9918001489	[signature]
5.	श्री एस0एस0 दलाल, सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, लखनऊ	9415109228	[signature]
6.	श्री जे0एन0 रेड्डी, नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0	9918001477	[signature]
7.	श्री रवि जैन, नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0	9918001453	[signature]
	अन्य उपस्थिति		
8.	श्री जे0पी0 भार्गव, मे0 रूद्राभिषेक इण्टरप्राइजेज, प्रा0लि0	9415405008	[signature]
9.	श्री बीरेश कुमार, मे0 रूद्राभिषेक इण्टरप्राइजेज, प्रा0लि0	9335204484	[signature]

अनु०-8

आवास बन्धु

प्रधान नल, जनपथ मार्केट, लखनऊ
दूरभाष 2622941, 2627021 फैक्स 2612098
ई-मेल : abandhu@sancharnet.in

संख्या: 799 / आ.ब.-4 / लखनऊ - महा.-कार्य. / 10-11 लखनऊ, दिनांक: 10 नवम्बर, 2010

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

विषय: दिनांक 08.11.2010 को अपरान्ह 4.30 बजे आवास बन्धु सभागर में लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जोन-22 की जोनल प्लान (प्रारूप) के परीक्षण हेतु आयोजित बैठक की कार्यवृत्त।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जोन-22 की जोनल प्लान (प्रारूप) के परीक्षण हेतु आयोजित बैठक दिनांक 08.11.2010 की कार्यवृत्त इस अनुरोध के साथ संलग्न कर प्रेषित है कि कृपया बैठक में लिए गये निर्णयों के कम में अपेक्षित कार्यवाही सुनिश्चित करें।

संलग्नक: उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

(सत्यवीर सिंह दलाल)
अपर निदेशक, नियोजन

संख्या, एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 उत्तर प्रदेश शासन।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ.प्र.।
3. श्री मुकुल सिंह, प्रधानाचार्य, राजकीय आर्कीटेक्चर कालेज, लखनऊ।

(सत्यवीर सिंह दलाल)
अपर निदेशक, नियोजन

आवास बन्धु सभागार में आयोजित लखनऊ विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जोन–22 की जोनल प्लान (प्रारूप) के परीक्षण हेतु गठित समिति की बैठक दिनांक 08.11.2010 (अपरान्ह 4.30 बजे) का कार्यवृत्त

उपस्थिति :– सँलग्न सूची के अनुसार।

दिनांक 08.11.2010 को अपरान्ह 4.30 बजे आवास बन्धु सभागार में महायोजनाओं/जोनल प्लान्स के परीक्षण हेतु गठित समिति की आयोजित बैठक में लखनऊ विकास क्षेत्र के जोन–22 की प्रारूप जोनल प्लान का प्रस्तुतीकरण उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण के मार्ग–दर्शन में मैसर्स रूद्राभिषेक इण्टरप्राइजेज प्रा. लि., लखनऊ द्वारा किया गया। जोनल प्लान (प्रारूप) के प्रस्तुतीकरण के उपरान्त परीक्षण हेतु गठित समिति द्वारा निम्न सुझाव दिये गये :–

1. सम्पूर्ण जोन–22 की अनुमानित जनसंख्या की गणना समिति द्वारा त्रुटिपूर्ण पायी गयी जिसके आधार पर वांछित विभिन्न सुविधाओं/सेवाओं के प्रस्ताव किये गये हैं। इस सम्बन्ध में समिति द्वारा सुझाव दिया गया कि जोन की अनुमानित जनसंख्या की गणना संशोधित करते हुए विभिन्न सुविधाओं/सेवाओं के प्रस्ताव दिये जाये।

2. महायोजना मार्गों के अतिरिक्त जोन के सेक्टर 1.3.2(a) एवं सेक्टर 1.3.2(b) में कुछ मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं जिनकी सम्बद्धता एक ही ओर से है को दूसरी ओर से भी सम्बद्ध किया जाना चाहिए। विभिन्न सेक्टर्ज में प्रस्तावित कुछ मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई अंकित नहीं की गयी है जिसे अंकित किया जाना चाहिए।

3. जोन के अन्तर्गत सेक्टर–2.2 में अर्न्राष्ट्रीय स्टेडियम के स्थल के अन्दर से सेक्टर मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं जो औचित्यपूर्ण नहीं हैं अतः सेक्टर के आन्तरिक मार्गों के समरेखन में संशोधन आवश्यक है।

4. जोनल प्लान में पुनर्विकास हेतु दिये गये प्रस्तावों में महायोजना मार्ग को दर्शित नहीं किया गया है जो कि महायोजना प्रस्तावों के अनुरूप ही दर्शाया जाना चाहिए।

5. सम्पूर्ण जोन के अन्तर्गत प्रस्तावित सुविधाएं एवं सेवाएं जोनल स्तर तक ही प्रस्तावित की जानी चाहिए तथा प्रस्तावित सुविधाओं/सेवाओं के स्थल मानचित्र पर स्पष्ट रूप से उपयोग के अनुसार अंकित किये जाने चाहिए।

6. मानचित्र में दर्शाये गये विभिन्न भू–उपयोगों के क्षेत्रफल के विवरण प्रतिवेदन में दी गयी तालिकाओं के अनुरूप होने चाहिए।

7. जोनल प्लान (प्रारूप) के मानचित्र का माप 1:8000 तथा सेक्टर प्लान्स के मानचित्र 1:4000 के माप पर होने चाहिए।

8. प्रस्तुत प्रारूप जोनल प्लान में एल.पी.जी. गैस गोदाम प्रस्तावित किया गया है जो कि महायोजना प्रस्तावों के अनुसार आवासीय क्षेत्र में निषिद्ध है अतः इस प्रकार के प्रस्ताव नहीं दिये जाने चाहिए।

9. प्रारूप जोनल प्लान के प्रतिवेदन/मानचित्र में जोन के अन्तर्गत विद्यमान सुविधाओं/उपयोगों का विवरण नहीं दिया गया है जो कि दिया जाना चाहिए।

10. जोन–22 के अन्तर्गत विद्यमान तालाब/जलाशय/वन को यथा सम्भव मानचित्र में दर्शाया जाना चाहिए और उनके आकार सीमित होने की दशा में प्रतिवेदन में यह स्पष्ट उल्लेख किया जाना चाहिए कि ऐसे स्थल जो राजस्व अभिलेखों के अनुसार जलाशय/तालाब/वन आदि के रूप में दर्ज है का भू–उपयोग यदि अन्यथा भी प्रस्तावित किया गया है तो भी वही (जलाशय/तालाब/वन) माना जाएगा।

11. जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत अनेक कियाएं जो महायोजना में दिये गये जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार निषिद्ध है को अनुमन्य श्रेणी में रखा गया है जो कि सही नहीं है। जोनल प्लान के अन्तर्गत दिये जाने वाले जोनिंग रेगुलेशन्स महायोजना में दिये गये जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुरूप ही होने चाहिए।

उपरोक्त के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि प्रारूप जोनल प्लान में समिति द्वारा दिये गये उपरोक्त सुझावों का समावेश प्राधिकरण सुनिश्चित करवाकर प्रारूप जोनल प्लान की संशोधित प्रतियां उपलब्ध कराते हुए प्रारूप जोनल प्लान को अग्रिम कार्यवाही हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाए।

अन्त में सभी को धन्यवाद के साथ बैठक समाप्त की गयी।

'अनुमोदित'

09.11.10

(अजयदीप सिंह)
विशेष सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन

उ0प्र0 नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 के अध्याय–3 में यह प्राविधान है कि "महायोजना की तैयारी के साथ–साथ ही या उसके बाद यथाशक्य शीघ्र, प्राधिकरण क्षेत्रों में, जिनमें विकास क्षेत्र को विभाजित किया जा सकेगा मे से प्रत्येक के लिए क्षेत्रीय विकास योजना की तैयारी के लिए कार्यवाही की जाएगी"।

लखनऊ की महायोजना 2001–2021 को 22 जोनस (विकास क्षेत्रों) में विभाजित किया गया है। जिनमे से प्राथमिकता के आधार पर पॉच जोनस मे नियोजन का कार्य किया जाना है मेसर्स रूद्राभिषेक इण्टरप्राइजेज प्रा0 लि0 नामक कन्सलटेन्ट को जोन–22 के नियोजन का कार्य आवंटित किया गया था जिसको उनके द्वारा पूर्ण किया जा चुका है, जिसका अनुमोदन विकास प्राधिकरण द्वारा गठित विशेष समिति तथा शासन द्वारा गठित समिति द्वारा किया जा चुका है। कनसलटैन्ट से प्राप्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ तथा अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जा रहा है। प्राप्त ड्राफ्ट के बोर्ड से अनुमोदन के पश्चात योजना के प्रारूप पर ऐसे तारीख के पूर्व जैसा कि नोटिस निर्दिष्ट किया जाय, जनता के आक्षेप व सुझाव आमंत्रित किए जाने हेतु योजना की प्रतियॉ निर्मित करके उसे प्रकाशित कराना होगा।

महायोजना–2021 में प्रस्तावित जोन–22, जिनका ड्राफ्ट प्लान बनाया गया है। उसका कुल क्षेत्रफल 325.09 हैक्टेयर है तथा उसकी सीमाये निम्नलिखित है :

1. उत्तर – लखनऊ–फैजाबाद रेलवे लाईन
2. दक्षिण – नीलमथा से गुजरने वाला प्रस्तावित 45 मीटर चौड़ा महायोजना मार्ग
3. पश्चिम – गोमती नदी व रायबरेली रोड
4. पूर्व – लखनऊ विकास क्षेत्र की सीमा तक

इस जोन में महायोजना–2021 के अनुसार निम्नलिखित प्राविधानो को यथावत रखा गया है।

1. सीवेज फार्म / एस0टी0पी0
2. वाहन क्रय विक्रयशाला / सहायक सामग्री केन्द्र
3. ट्रक टर्मिनल
4. बस टर्मिनल
5. थोक मण्डी
6. नगर व्यावासयिक केन्द्र
7. इकोलोजिक पार्क
8. भू–उपयोग पी–1
9. ग्जरिया फार्म

उपरोक्त के अतिरिक्त जोनल प्लान के अन्तर्गत आने वाले अभिकरण एवं सरकार द्वारा लिए गये निर्णयों के अनुसार निम्नलिखित भू–उपयोगो तथा योजनाओ को यथावत रखा गया है।

1. वन विहार
2. इण्टरनेशनल स्टेडियम
3. आवास विकास परिषद की आवासीय योजना
4. लखनऊ विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना

जोन मे विद्यमान विकसित, अर्धविकसित तथा भावी योजनाओं के स्वरूप को सम्मिलित करके उनका आलोचनात्मक विषलेशण किया गया है तथा रचनात्मक रोड पैर्टन, सरकुलेशन पैर्टन, घनत्व तथा जनसंख्या में प्रचलित मानको के अनुसार सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं के प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है।

जोन के प्रस्तावो के विस्तृतिकरण को दर्शाने एवं प्रस्तुत करने हेतु जोन को 3 सब जोन में विभक्त किया गया है। प्रस्तावित विभाजन प्रत्येक जोन की विशेषताओं तथा विद्यमान मार्गो के ढाचे पर आधारित है।

प्रत्येक जोन की जनसंख्या के आधार पर जोन के स्तर की सामुदायिक सेवाएं तथा सुविधाओं का आकंलन करके यह सुनिश्चित किया गया है कि प्रत्येक जोन में कितनी सुविधा/सेवाएं वांछित है और कहां स्थित होनी चाहिए। आवागमन को सुविधाजनक बनाने हेतु मार्गो का ढांचा भी प्रस्तावित किया गया है। ऐसी क्रियाएं / सुविधाएं जिनसे यातायात पैदा होता है उनको अधिक चौड़े मार्गो पर रखा गया है जिससे कि आवासीय क्षेत्र विभिन्न प्रकार के प्रदूषणों से प्रभावित न हो। जोन स्तर तथा सैक्टर स्तर की सेवाएं एवं सुविधाएं को तीन सब जोन (उप क्षेत्र) में विभाजित करते हुए उनके बटवारे को निम्न तालिका में प्रस्तुत किया गया है।

क्षेत्र तथा उप क्षेत्रीय प्रस्तावों के और अधिक विस्तृत स्थानीय स्तर की आवश्यकताओं का उनमे समावेश करके सैक्टर्स की इकाई में प्रस्तावित किया गया है।

तीनों सब जोन की सीमाएं क्षेत्रफल तथा उनमें प्रस्तावित सैक्टर्स का वर्तमान उपयोग आदि का विवरण निम्न तालिका में अंकित है।

<u>तालिका सं0–7</u>

क0सं		
1.	सब ज़ोन –1 (निम्न प्रकार से परिभाषित)	2755.61 हैक्टेयर (गोमती नदी का आधा भाग सम्मिलित करते हुये)
	परिसीमा ❑ लखनऊ फैजाबाद रेलवे लाईन ❑ गोमती नदी ❑ लखनऊ विकास क्षेत्र की सीमा महायोजना के अनुसार	भू–उपयोग ❑ 1.1–हरित क्षेत्र ❑ 1.2– ल0 वि0 प्रा0 द्वारा विकसित योजना ❑ 1.3– पुर्नविकास क्षेत्र, ल0 वि0 प्रा0 द्वारा विकसित योजना, नियोजन हेतु उपलब्ध क्षेत्र ❑ 1.4–एस0एफ0/एस0टी0पी0 ❑ 1.5– नियोजन हेतु उपलब्ध क्षेत्र ❑ 1.6– कृषि क्षेत्र
2.	सब ज़ोन–2 (निम्न प्रकार से परिभाषित)	1529.52 है0 (गोमती का आधा भाग तथा सुल्तानपुर मार्ग का आधा भाग सम्मिलित करते हुये
	परिसीमा ❑ गोमती नदी ❑ लखनऊ सुल्तानपुर मार्ग ❑ लखनऊ विकास क्षेत्र की सीमा महायोजना के अनुसार	भू–उपयोग ❑ 2.1– नियोजन हेतु उपलब्ध क्षेत्र ❑ 2.2– नियोजन हेतु उपलब्ध क्षेत्र, अन्तर्राष्ट्रीय स्टेडियम ❑ 2.3– नियोजन हेतु उपलब्ध क्षेत्र

3.	सब जोन–3 (निम्न प्रकार परिभाषित)	1594.00 है0(सुल्तानपुर रोड के आधे भाग को सम्मिलित करते हुये)
	परिसीमा ❑ आवास विकास परिषद की सीमा ❑ लखनऊ विकास क्षेत्र की सीमा महायोजना के अनुसार	भू–उपयोग ❑ 3.1– अन्सल हाईटैक टाऊनशिप ❑ 3.2– उ0 प्र0 आवास विकास द्वारा विकसित क्षेत्र ❑ 3.3– नियोजन हेतु उपलब्ध क्षेत्र
	कुल क्षेत्रफल	5879.1 हैक्टेयर

इस ध्येय की पूर्ति हेतु सब जोन एक को छः सैक्टर्स, सब जोन दो को तीन सैक्टर्स व सब जोन तीन को दो सैक्टर्स में विभक्त किया गया है। प्रत्येक सब जोन तथा सैक्टर में सुविधायें एवं सेवाएं स्वतः पूर्ण है। जिनका विवरण संलग्न तालिका में अंकित है।

पुर्नविकास क्षेत्र :

जोन–22 नगरीय क्षेत्रों में कॉलोनाईजर्स, सहकारी आवासीय समितियों तथा निजी भू–स्वामियों द्वारा अनाधिकृत रूप से भूमि का उप–विभाजन कर ले–आउट प्लान स्वीकृत कराये बिना कॉलोनियां निर्मित कर ली गयी है। इन कॉलोनियों में विकास कार्य या तो नही है अथवा निर्धारित स्तर के नही हैं। इन कॉलोनियों के अन्तर्गत कई केताओं द्वारा भवनों का अंनाधिकृत रूप से निर्माण भी कर लिया गया है। यद्यपि अनाधिकृत निर्माण के शमन हेतु अधिनियम की धारा–32 में प्राविधान है, तथापि शमन के पूर्व अनाधिकृत कॉलोनियों का नियमितीकरण, एवं विकास कार्य सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।

सब जोन–1 के सैक्टर 1.3 जिसका कुल क्षेत्रफल 483.77 हैक्टेयर है उसके 325.09 हैक्टेयर क्षेत्रफल पर अमर शहीद पथ से लगा हुआ पूर्व में पुर्नविकास क्षेत्र स्थित है। इस क्षेत्र में 12 सहकारी समितियों द्वारा निर्माण एवं विकास कार्य किया गया है। प्रचलित 750 व्यक्ति / हैक्टेयर के जनसंख्या मानको के अनुसार इस क्षेत्र में 2,44,000 व्यक्ति निवास करेगें।

पुर्नविकास क्षेत्र में निम्न सुविधाओं सम्बन्धित प्रस्ताव तैयार किए है।

1. मार्ग पैटर्न / आवागमन के साधन
2. वाणिज्यिक सेवाऐं
3. सामुदायिक सुविधाऐं एवं सेवाएं
4. शैक्षिक सुविधाऐं
5. स्वास्थ्य सेवाऐं

इस क्षेत्र में वांछित एवं प्रस्तावित सेवाएं एवं सुविधाओं का विवरण निम्न तालिका में प्रस्तुत हैः—

सुविधा	व्यक्तियों के लिये वांछित एक सुविधा	वांछित सुविधायें	प्रस्तावित
शिक्षा			
नर्सरी	2500	98	91
प्राइमरी	5000	49	41
जूनियर हाईस्कूल	7500	33	15
इण्टर कालेज	10000	24	10
डिग्री कालेज	100000	3	3
स्वास्थ्य			
स्वास्थ्य केन्द	15000	16	8
बाल कल्याण एवं प्रसूति गृह	45000	5	4
सामान्य चिकित्सालय	100000	2	2
दूसंचार एवं अन्य सुविधाएं			
उप —डाकघर	10000	24	17
टेलीफोन एक्सचेंज	100000	2	2
पुलिस स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित)	50000	5	5
पुलिस चौकी (कर्मचारियों के आवास सहित)	15000	16	0
फायर स्टेशन	10000	1	0
कम्प्यूराइज्ड रेल आरक्षण काउन्टर	5000	49	0
ए0टी0एम0 सहित एक्टेशन काउन्टर	15000	16	0
बस टर्मिनल	4000	2	2
बिजली घर 11 के0बी0ए0ए0	15000	16	0
बिजली घर 33 के0बी0ए0ए0	15000	16	0
बिजली घर 66 के0बी0ए0ए0	50000	5	0
बिजली घर 132 के0बी0ए0ए0	50000	5	0

सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधायें			
बारातघर/कम्युनिटी सेन्टर	25000	10	10
वितरण सेवा			
एल0पी0जी0 गोदाम	50000	5	5
व्यवसायिक सुविधाएं			
सुविधा जनक दुकानें	610	25	
सैक्टर शॉपिंग	1220	25	

उपरोक्त वर्णित पुर्नविकास प्रस्तावो के क्रियान्वयन के फलस्वरूप निम्न लाभ अपेक्षित है।

1. विद्यमान हाउसिंग स्टॉक की गुणवत्ता में सुधार तथा आवासीय समस्या के निवारण में योगदान प्राप्त होगा।
2. भवनों में सुधार एवं अपग्रेडेशन हेतु निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहन मिलेगा जिसके फलस्वरूप भवन में ''वैल्यू एडीशन'' होने से ''म्यूनिसिपल टैक्स'' में वृद्वि होगी।
3. अनधिकृत रूप से निर्मित कॉलोनियों का नगर के समग्र विकास से एकीकरण सम्भव होगा।

कन्सलटैन्ट द्वारा जोन के विकास को दिशा देने एवं नियमित करने हेतु जोनिंग रैगुलेशन्स भी प्रस्तावित किए गए है।

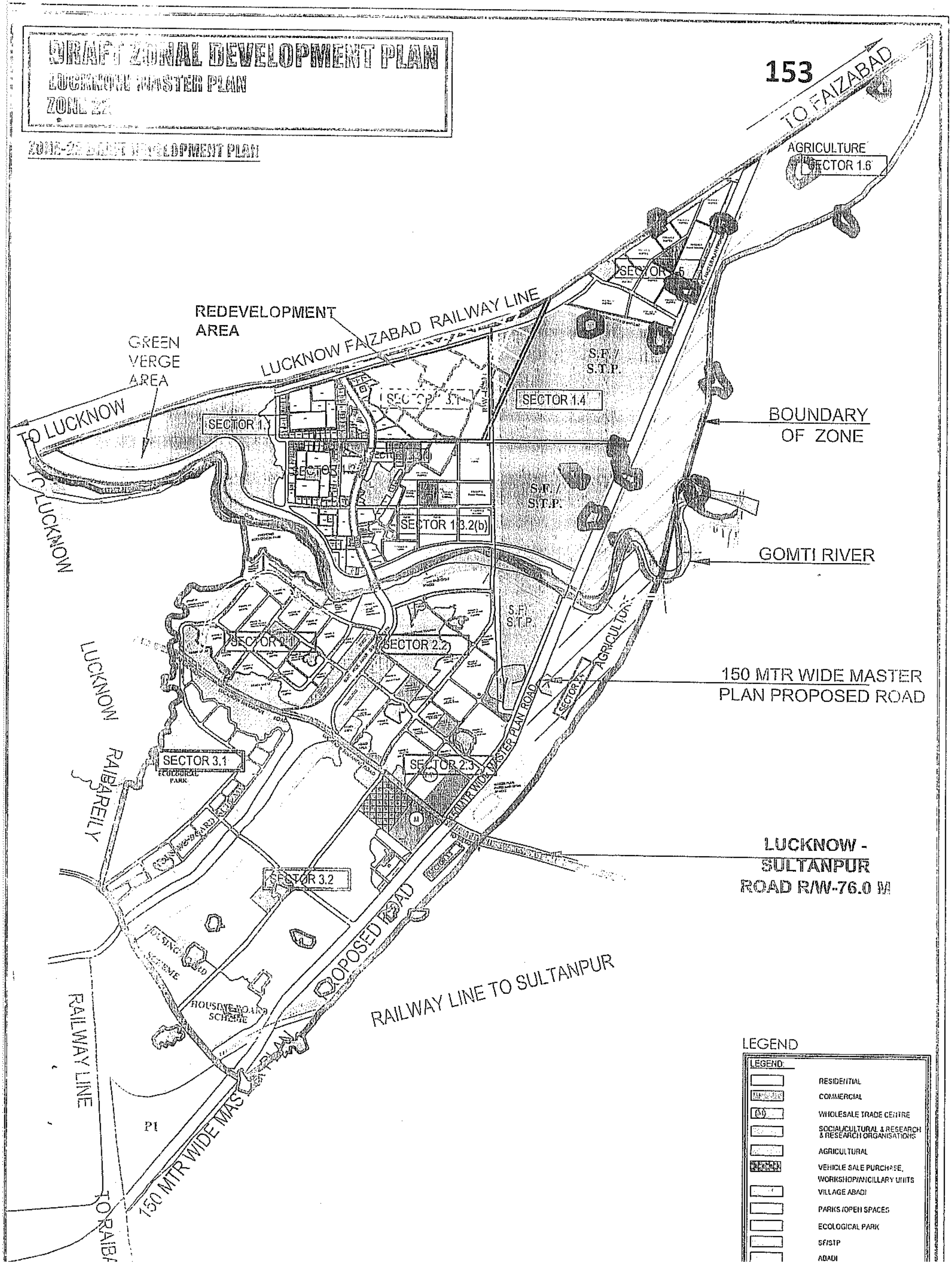
शासन की विभिन्न नीतियों के कियान्वयन से सम्बन्धित जोनल डैवलपमैन्ट में प्रस्ताव का विवरण भी प्रस्तुत किया।

कन्सलटैन्ट द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव परिषद के विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

सैक्टर स्तर की सुविधायें

सुविधा	सब ज़ोन –1						सब ज़ोन –2			सब ज़ोन –3	
	सैक्टर –1.1	सैक्टर –1.2	सैक्टर –1.3	सैक्टर –1.4	सैक्टर –1.5	सैक्टर –1.6	सैक्टर –2.1	सैक्टर –2.2	सैक्टर –2.3	सैक्टर –3.1	सैक्टर –3.2
शिक्षा											
नर्सरी	-		117	-	33	-	43	18	31	4	-
प्राइमरी	-	14	51	-	13	-	17	8	13	2	-
जूनियर हाईस्कूल	-	9	26	-	10	-	11	5	8	1	-
इण्टर कालेज	-	2	16	-	8	-	10	5	7	1	-
स्वास्थ्य											
स्वास्थ्य केन्द्र	-	6	11	-	5	-	5	3	4	1	-
बाल कल्याण एवं प्रसूति गृह	-		5	-	2	-	3	1	2	0	-
दूरसंचार एवं अन्य सुविधाएं											
उप –डाकघर	-		24	-	8	-	11	5	7	1	-
पुलिस स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित)	-	2	6	-	1	-	2	1	1	0	-
पुलिस चौकी (कर्मचारियों के आवास सहित)	-		3	-	5	-	8	3	6	1	-
कम्प्यूराइज्ड रेल आरक्षण काउन्टर	-		0	-		-					-
ए0टी0एम0 सहित एक्टेशन काउन्टर	-		4	-	6	-	8	3	4	1	-
विजली घर 11 के0बी0ए0ए0	-		3	-	7	-	7	3	5	1	-
विजली घर 33 के0वी0ए0ए0	-	2	5	-	4	-	7	3	4	1	-
बिजली घर 66 के0बी0ए0ए0	-		1	-	1	-	4	1	1	0	-
सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधायें											
बारातघर/कम्युनिटी सेन्टर	-	4	13	-	3	-	3	2	2	0	-
वितरण सेवा											
एल0पी0जी0 गोदाम	-	1	7	-	1	-	2	1	1	0	-
क्रीड़ा कियायें											
नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र	-		4	-	6	-	7	3	5	1	-
आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र	-		12	-	17	-	22	9	15	2	-

जोनल स्तर की सुविधायें											
सुविधा	सब ज़ोन –1						सब ज़ोन –2			सब ज़ोन –3	
	सैक्टर –1.1	सैक्टर –1.2	सैक्टर –1.3	सैक्टर –1.4	सैक्टर –1.5	सैक्टर –1.6	सैक्टर –2.1	सैक्टर –2.2	सैक्टर –2.3	सैक्टर –3.1	सैक्टर –3.2
शिक्षा											
डिग्री कालेज	-	1	4	-	0	-	1	0	1	0	-
स्वास्थ्य											
सामान्य चिकित्सालय	-	1	3	-	0	-	1	0	1	0	-
फायर स्टेशन (कर्मचारियों के आवास सहित)	-		0	-	0	-	1	0	0	0	-
टेलीफोन एक्सचेंज	-	1	3	-	0	-	1	0	1	0	-
बिजली घर 132/220 के0बी0ए0ए0	-		2	-	1	-	4	1	1	0	-
कीड़ा कियायें											
जोनल कीड़ा केन्द्र	-		1	-	0	-	2	0	1	0	-


DRAFT ZONAL DEVELOPMENT PLAN
LUCKNOW MASTER PLAN
ZONE 22
ZONE-22 DRAFT DEVELOPMENT PLAN
TO FAIZABAD
AGRICULTURE
SECTOR 1.6
SECTOR 1.5
REDEVELOPMENT AREA
LUCKNOW FAIZABAD RAILWAY LINE
GREEN VERGE AREA
TO LUCKNOW
SECTOR 1.1
SECTOR 3.1
SECTOR 1.4
S.F./ S.T.P.
BOUNDARY OF ZONE
SECTOR 1.2
SECTOR 1 3.2(b)
GOMTI RIVER
SECTOR 2.1
SECTOR 2.2
AGRICULTURE
150 MTR WIDE MASTER PLAN PROPOSED ROAD
LUCKNOW
SECTOR 3.1
ECOLOGICAL PARK
RAIBAREILY
SECTOR 2.3
LUCKNOW - SULTANPUR ROAD R/W-76.0 M
SECTOR 3.2
HOUSING BOARD SCHEME
PROPOSED ROAD
RAILWAY LINE TO SULTANPUR
RAILWAY LINE
P1
150 MTR WIDE MASTER PLAN
TO RAIBA
LEGEND
LEGEND:
RESIDENTIAL
COMMERCIAL
WHOLESALE TRADE CENTRE
SOCIAL/CULTURAL & RESEARCH & RESEARCH ORGANISATIONS
AGRICULTURAL
VEHICLE SALE PURCHASE, WORKSHOP/ANCILLARY UNITS
VILLAGE ABADI
PARKS /OPEN SPACES
ECOLOGICAL PARK
SF/STP
ABADI

विषय संख्या- 32

विषय-. रश्मिखण्ड, शारदानगर योजना के अन्तर्गत आरक्षित फैसिलिटी भूखण्ड को आवासीय उपयोग में परिवर्तन करने के सम्बन्ध।

आख्या-

प्राधिकरण द्वारा नियोजित रश्मिखण्ड, शारदानगर योजना के विन्यास मानचित्र में दर्शित आवासीय भूखण्डों के आंशिक भूमि राजस्व अभिलेख में विवादित होने तथा मा0 उच्च न्यायालय में नेशनल ब्यूरो ऑफ फिश जैनेरेटिक रिसोरसेस मत्स्य विभाग द्वारा दायर रिट याचिका में पारित स्थगनादेश के क्रम में कुल 13 भूखण्डों मे से 9 भूखण्ड अन्यत्र समावेशित किये गये है। अवशेष आवंटित 4 भूखण्ड जिसमें 2 भूखण्डों का निबंधन भी किया जा चुका है तथा 2 भूखण्डों के सम्पूर्ण धनराशि प्राधिकरण में जमा किया गया है परन्तु मौके पर भूमि/भूखण्डों का अनुपलब्धता के अभाव में अन्यत्र समावेश नहीं कियां जा सका। योजना में रिक्त भूमि उपलब्ध न होने के कारण समस्या निराकरण हेतु रश्मिखण्ड के अन्तर्गत आरक्षित फैसिलिटी भूखण्ड पर समावेश किया जाना विचारणीय है।

शारदानगर योजना के रश्मीखण्ड में फैसिलिटी उपयोग के अन्तर्गत आरक्षित लगभग 3750 वर्गमी0 के भूखण्ड आवासीय भूखण्डों के मध्य स्थित है। फैसिलिटी भूखण्ड की एक ओर 7.5 मी0 चौडे मार्ग तथा तीन ओर 6.0 मी0 चौडी मार्ग स्थित है। इस सेक्टर में प्रस्ताव्रित आबादी हेतु वांछित सुविधाओं के पूर्ति हेतु 2 स्थान पर सुविधाजनक दुकानों, व्यवसायिक उपयोग, नर्सिंग होम स्कूल के भूखण्ड आदि प्रस्तावित किये गये है। फैसिलिटी हेतु आरक्षित इस भूखण्ड का आज तक विक्रय नहीं हो पाया है। भूखण्ड के चारों ओर स्थित मार्गो की चौड़ाई प्रचलित नियमों के अनुसार एल0आई0जी/ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों हेतु उपयुक्त है। फैसिलिटी भूखण्ड का आबादी के बीच में स्थित होना तथा कम चौडे मार्गो

पर स्थित होने के दृष्टिगत उचित होगा कि इन 4 भूखण्डों को फैसिलिटी भूखण्ड के पर 4 आवासीय भूखण्डों सृजित कर समावेश किये जाने तथा अवशेष क्षेत्रफल का समुचित उपयोग हेतु दुर्बल आय वर्ग के ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों के निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।

प्रस्ताव

शारदानगर योजना के रश्मिखण्ड के अन्तर्गत आरक्षित 3750 वर्गमी0 के फैसिलिटी भूखण्ड को आवासीय उपयोग में परिवर्तन कर 4 आवासीय भूखण्डों को समायोजन करने तथा अवशेष भूमि पर ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों के निर्माण से सम्बन्धित प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। सहमति की दशा में शासनादेश सं0-2438/9-आ-3-98-60एल0यू0सी0/96, दिनांक13.09.98 के क्रम में जनता से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने का अनुमोदनार्थ।

प्रेषक,

संख्या-2438/9-आ-3-98-60 एल.यू०सी०/96

श्री अतुल कुमार गुप्ता
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. आयुक्त,
उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-3 लखनऊ : दिनाँक : 13 अक्टूबर, 1998

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

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-4900/9-आ-3-96-60 एल०यू०सी०/96, दिनाँक 26-12-96 के अन्तिम प्रस्तर में यह निदेश दिये गये हैं कि ले-आउट प्लान संशोधित कर भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भी सम्पूर्ण प्रक्रिया उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अनुसार जनता से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने के उपरान्त शासन द्वारा गजट अधिसूचना जारी कर पूर्ण की जायेगी। उल्लेखनीय है कि उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-14 व 15 के अन्तर्गत ले-आउट प्लान स्वीकृत करने व संशोधित करने का अधिकार विकास प्राधिकरण स्तर पर ही है। अतः ले-आउट प्लान के संशोधन हेतु शासन स्तर से गजट अधिसूचना जारी करने की आवश्यकता पर पुर्नविचार किया गया।

2. अतएव इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि यदि महायोजना अथवा जोनल योजना में बिना कोई संशोधन किये हुए विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की योजना के तलपट मानचित्रों में संशोधन कर भवन/भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु कार्यवाही की जानी हो तो तद्विषयक कार्यवाही प्राधिकरण व उ०प्र० आवास विकास परिषद के स्तर पर ही सम्पादित की जाये परन्तु इस संशोधन की कार्यवाही उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के समान ही की जाये। अर्थात ऐसे मामलों में आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु कम से कम दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित की जाये तथा आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देते हुए प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर बोर्ड बैठक में प्रस्ताव की स्वीकृति उपरान्त अन्तिम विज्ञप्ति भी समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाये। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त संशोधन/भू-उपयोग परिवर्तन के लिए भू-स्वामियों से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारित दरों पर वसूल किया जाये। अन्तिम विज्ञप्ति समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के पूर्व विकास प्राधिकरण व उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जायेगा। उपरोक्त शासनादेश दिनांक 26-12-96 उक्त सीमा तक संशोधित किया जाता है।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

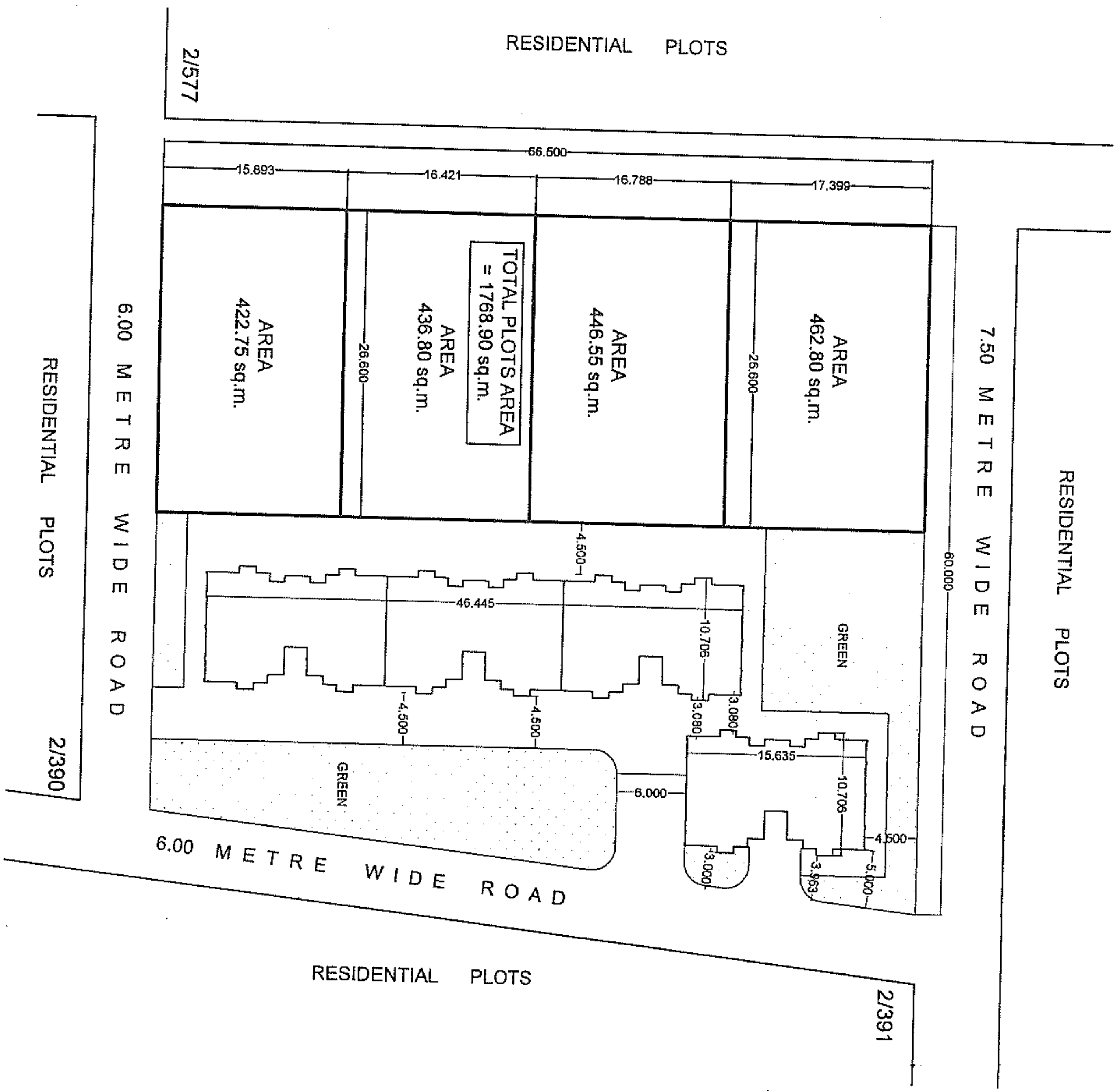
संख्या-2438(1)/9-आ-3-98 तददिनाँक

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

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

आज्ञा से,

TENTATIVE SKETCH



विषयः व्यवसायिक उपयोग के भूखण्डों पर पाँच स्टार होटल कम व्यवसायिक उपयोग को अनुमन्य किये जाने वाले भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0 के निर्धारण के सम्बन्ध में।

<u>आख्याः</u>

अवस्थापना सुविधाओं से युक्त 2.0 हेक्टेयर या इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड जो 30 मी0 या इससे अधिक चौडे मार्ग पर स्थित महायोजना तथा विन्यास मानचित्र में दर्शित व्यवसायिक उपयोग के भूखण्डों पर पाँच स्टार होटल कम व्यवसायिक सम्पत्तियों के विकास हेतु 3.0 एफ0ए0आर0 तथा क्रय योग्य के साथ अधिकतम 4.0 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के प्रस्ताव पर सैद्धान्तिक सहमति व्यक्त करते हुए शासन को प्रेषित करने का निर्णय गत बोर्ड बैठक दिनांक 22.06.2011 में लिया गया था।

उपरोक्त निर्णय के क्रम में नीति के प्राविधानों की स्पष्ट अवधारणा आवश्यक है। महानगरों में पर्यटन को बढावा देने हेतु पाँच स्टार होटलों की आवश्यकता, इनके निर्माण का Gestation period अत्याधिक होने एवं होटल निर्माण में निवेश धनराशि की वापसी काफी लम्बी अवधि के पश्चात होने के दृष्टिगत पाँच स्टार होटलों के प्रोत्साहन के उद्देश्य की पूर्ति हेतु भूखण्डों पर 40 प्रतिशत भू-आच्छादन, 3.0 एफ.ए. आर. निम्न शर्तो को पूर्ति करने की दशा में ही अनुमन्यता पर विचारणीय है:-

1. भूखण्डों का क्षेत्रफल 2.0 हेक्टेयर या इससे अधिक होना चाहिए।
2. भूखण्ड 30 मी. या इससे अधिक चौडे मार्ग पर स्थित होना चाहिए ।
3. अनुमन्य किये जाने वाले बेसिक एफ.ए.आर. का न्यूनतम 25 प्रतिशत होटल के उपयोग हेतु अनिवार्य उपयोग किया जाना होगा। शेष एफ0ए0आर0 का उपयोग व्यवसायिक कृत्यों हेतु अनुमन्य होगा।

4. प्रस्तावित एफ.ए.आर. की उपयोगिता हेतु भूखण्ड या क्षेत्र की अवस्थापना सुविधाएं उपलब्ध हों।

<u>प्रस्ताव</u>:-

महायोजना तथा तलपट मानचित्र में दर्शित व्यवसायिक भूखण्डों में पाँच स्टार होटल कम व्यवसायिक सम्पत्ति का निर्माण उपरिलिखित शर्तो की पूर्ति करने की स्थिति में 3.0 बेसिक एफ.ए.आर. तथा कय योग्य एफ.ए.आर. के साथ अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर. तथा अन्य मानक एवं भवन उपविधि के पालन करने के प्रतिबन्धों के अन्तर्गत अनुमन्य करने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। सहमति की दशा में आवश्यक संशोधन हेतु उ0प्र0 शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973 के अन्तर्गत कार्यवाही के लिए शासन को संदर्भित किया जायेगा।

विषय: देवपुर पारा योजना मे वर्ष 2001 मे निर्मित आश्रयहीन भवनो को ध्वस्त करके उसी स्थान पर ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनो के निर्माण के सम्बन्ध मे।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 22.06.2011 मे लिये गये निर्णय के कम मे देवपुर पारा मे जर्जर हो चुके आश्रयहीन भवनो को ध्वस्त करके उसी स्थान पर दुर्बल/अल्प आय वर्ग के भवनो के निर्माण का प्रस्ताव का अनुमोदन कतिपय प्रतिबन्धो के साथ प्रदान किया गया था। भवनो के ध्वस्तीकरण के सम्बन्ध मे शासनादेश संख्या 477-सा0/23-5-08-50(40)ई0जी0/2008 दिनांक 26.03.2008 के प्रावधानो के आलोक में इन भवनों के ध्वस्तीकरण के प्रस्ताव को शासन से अनुमोदित करने हेतु पत्र संख्या 806/वी.सी./ई.ई.-6/11 दिनांक 30.06.2011 प्रेषित किया गया था। शासन द्वारा पत्र संख्या 3010/आठ-1-11-09एल0डी0ए0/2011 दिनांक 07 सितम्बर, 2011 यह निर्देश प्रदान किया गया है कि उक्त भवनो के निर्माण मे शासकीय धनराशि का उपयोग नही किया गया है। अत: प्राधिकरण बोर्ड आश्रयहीन भवनो के ध्वस्तीकरण के सम्बन्ध मे विचारोपरान्त अन्तिम निर्णय ले सकता है।

2. ध्वस्तीकरण के सम्बन्ध मे शासनादेश संख्या 477-सा0/23-5-08-50(40)ई0 जी0/2008 दिनांक 26.03.2008 के प्राविधानों के अनुरूप प्राधिकरण द्वारा सक्षम तकनीकी समिति गठित कर उसकी मूल्याकंन आख्या एवं संस्तुति प्राप्त कर प्राधिकरण बोर्ड बैठक से अनुमोदन प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत किया जायेगा, जिसके अन्तर्गत तकनीकी समिति निम्न प्रकार से प्रस्तावित की जाती है:-

(i) मुख्य अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, लखनऊ - अध्यक्ष

(ii) मुख्य अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ। - सदस्य

(iii) वित्त नियत्रंक, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ। - सदस्य

(iv) नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ। - सदस्य

(v) अधिशासी अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ। - संयोजक

3. लखनऊ विकास प्राधिकरण की 138वीं बोर्ड बैठक दिनांक 13.08.2009 में लिये गये निर्णय के अनुपालन मे योजना के विफल होने के कारणों के परीक्षण हेतु एक समिति का गठन किया जाना उचित होगा, जिससे इस सम्बन्ध में स्पष्ट आख्या प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जा सके।

प्रस्ताव: उपरोक्त स्थिति मे प्राधिकरण की 138वीं बोर्ड बैठक दिनांक 13.08.2009 तथा बोर्ड बैठक दिनांक 22.06.2011 तथा शासनादेश संख्या 477-सा0/23-5-08-50 (40)ई0जी0/2008 दिनांक 26.03.2008 के अनुरूप भवनों के मूल्यांकन व परीक्षण हेतु तकनीकी समिति के गठन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

विषय संख्या- **35** पृष्ठ सं0- **162**

विषय- लखनऊ-रायबरेली रोड पर मे0 गर्व बिल्डटेक प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तावित 'ओमेक्स हाईटेक टाउनशिप' के प्रथम चरण (722.19 एकड़) के विस्तृत विन्यास मानचित्र के अनुमोदन के सम्बन्ध में विचार।

आख्या-

लखनऊ-रायबरेली रोड पर मे0 गर्व बिल्डटेक प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तावित 'ओमेक्स हाईटेक टाउनशिप' के प्रथम चरण (722.19 एकड़) के विस्तृत विन्यास मानचित्र प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है। मे0 गर्व बिल्डटेक के हाईटेक टाउनशिप के कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 का अनुमोदन दिनांक: 22.06.2010 को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा किया गया था।

प्रस्तावित हाईटेक टाउनशिप के प्रथम चरण के अन्तर्गत प्रस्तावित 722.19 एकड़ में से 62.838 एकड़ क्षेत्र का भू-उपयोग लखनऊ महायोजना-2021 के अनुसार कृषि निर्धारित है जिसका भू-प्रयोग परिवर्तन कृषि से आवासीय किया जाना है। अवशेष 659.352 एकड़ क्षेत्रफल का भू-प्रयोग आवासीय तथा लखनऊ महायोजना के विस्तारित क्षेत्र में आता है जिसका भी भू-प्रयोग शासनादेश संख्या- 3179/8-3-10-137विविध/10 दिनांक: 27.07.2010 द्वारा आवासीय मान लिया गया है। भू-प्रयोग की पुष्टि नगर नियोजक एवं सहयुक्त नियोजक द्वारा संयुक्त रूप से दिनांक: 03.09.2011 को विन्यास मानचित्र पर की जा चुकी है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विन्यास मानचित्र को तकनीकी समिति की बैठक दिनांक: 21.07.2011 में कतिपय प्रतिबन्धों के अधीन स्वीकृति की संस्तुति सहित प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने की अनुसंशा की गयी है (तकनीकी समिति की बैठक दिनांक: 21.07.2011 के कार्यवृत्त की छायाप्रति संलग्न है)। समिति की संस्तुति के अनुरूप विन्यास मानचित्र के अन्तर्गत सम्मिलित कृषि भूमि को छोड़कर अवशेष आवासीय भू-प्रयोग की भूमि पर विन्यास मानचित्र स्वीकृत किया जाना प्रस्तावित है।

शासनादेश संख्या- 4165/आठ-1-05-29विविध/98 दिनांक: 07.07.2006 तथा शासनादेश संख्या- 6113/आठ-1-06-26जीडीए/04 दिनांक: 18.08.2006 के अनुसार 25 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं पर प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करने का प्राविधान है।

(आ0 पी0 मिश्र)
अधिशासी अभियन्ता

उपरोक्त पैरा-2 में उल्लेखित, विन्यास मानचित्र के लखनऊ महायोजना-2021 के कृषि भू-उपयोग से प्रभावित लगभग 62.838 एकड़ क्षेत्रफल को छोड़कर अवशेष 659.352 एकड़ क्षेत्रफल का विन्यास मानचित्र निम्न प्रतिबन्धों के अन्तर्गत अनुमोदनार्थ प्रस्तावित है।

1. हाईटेक टाउनशिप के तलपट मानचित्र के जिस भाग का अनुमोदन प्रस्तावित है उसमें से विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि पर ही तलपट मानचित्र प्रभावी होगा तथा स्वामित्व वाली भूमि पर ही विकासकर्ता द्वारा विकास/निर्माण कार्य किया जायेगा।
2. विकासकर्ता पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार की अनापत्ति प्राप्त करने के पश्चात ही कोई विकास कार्य प्रारम्भ कर सकेगें।
3. अन्य शासकीय अभिकरणों से वांछित समस्त अनापत्तियों को प्राप्त करने का पूर्ण दायित्व विकासकर्ता का होगा। वांछित अनापत्ति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने पर ही उपरोक्तानुसार स्वीकृत विन्यास मानचित्र निर्गत किया जायेगा।

प्रस्ताव-

लखनऊ-रायबरेली रोड पर मे0 गर्व बिल्डटेक प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तावित 'ओमेक्स हाईटेक टाउनशिप' के प्रथम चरण (722.19 एकड़) के अंश तलपट मानचित्र (659.352 एकड़) की उपरोक्त प्रतिबन्धों एवं तकनीकी समिति की शर्तों के अधीन अनुमोदन हेतु बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

(आर0 पा...)
अधिशासी अभियन्ता
लखनऊ विकास प्राधिकरण

विषयः—लखनऊ महायोजना 2021 में रायबरेली रोड से बिजनौर रोड तक महायोजना मार्ग के सम्बन्ध में हाई पावर कमेटी द्वारा लिये गये निर्णय दिनांक 01.09.2011 के अनुपालन में पूर्व से प्रस्तावित भूमि के अधिग्रहण के क्षेत्रफल में, विकास कर्ता के व्यय भार पर उसके आवश्यकता के अनुरूप, कमी किये जाने के सम्बन्ध में।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा लखनऊ कानपुर रोड तथा लखनऊ मोहान रोड के मध्य एयरपोर्ट के समीप लगभग 5000 एकड़ भूमि सुनियोजित विकास के लिये तथा लगभग 1250 एकड़ भूमि आउटर रिंग रोड के लिये अधिग्रहण किये जाने के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 17/20.12.07 प्रस्तुत हुआ था, जिसमें विचारोपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव पर सहमति की गई थी, साथ ही, निम्न कार्यवाही हेतु निर्देशित किया गया था:—

1. एयरपोर्ट अथारिटी एवं अन्य सम्बन्धितों से अनापत्ति प्राप्त कर ली जाये।
2. रिंग रोड के समीप व्यवसायिक आवासीय एवं अन्य उपयोगों के लिये ही कार्य योजना बनाई जाये।
3. रिंग रोड के निर्माण पर होने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति किस प्रकार की जायेगी, इसका भी अध्ययन कर लिया जाये, जिससे रिंग रोड पर होने वाले व्यय का योजना पर न्यूनतम भार पड़े।

उपरोक्त के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दिनांक—20.12.2007 के आलोक में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा लखनऊ महायोजना में रायबरेली रोड से बिजनौर रोड तक 150 मी. महायेाजना मार्ग तथा दोनों तरफ 50—50 मी. हरित पट्टी सहित कुल 250 मी0 चौड़ी भूमि के अधिग्रहण की योजना ग्राम कल्ली पश्चिम, अलीनगरखुर्द, अशरफनगर व बिजनौर में सम्मिलित कृषि भूमि के लिए तैयार की गयी थी। तथा भूमि का अधिग्रहण भू—अध्याप्ति अधिनियम की धारा 4/17 की विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 08.11.2010 को शासकीय गजट में किया गया था। योजना में कुल 137.172 हे0 भूमि सम्मिलित की गई थी, जिसमें कृषि भूमि 116.799 हे., ग्राम समाज की 9.866 हे0, व सीलिंग की 10.507 हे भूमि उक्त योजना के अन्तर्गत धारा 4/17 की विज्ञप्ति के प्रकाशन हेतु अनुमानित प्रतिकर का 10 प्रतिशत तथा 10 प्रतिशत अर्जन व्यय सहित कुल रू0 8,80,88,662.00 की धनराशि अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) को उपलब्ध करायी जा चुकी है। यह भी अवगत कराना है कि उक्त योजना में भूमि अधिग्रहण की धारा— 6/17 की विज्ञप्ति का प्रकाशन होना अभी शेष है।

उपरोक्त के कम में प्रस्तावित 250 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग के निर्माण में होने बाले व्यय को हाईटेक टाउनशिप विकासकर्ता मे0 गर्व बिल्टेक प्रा0 लि0 से समानुपातिक रूप से जमा कराये जाने के सम्बन्ध में दिनांक 27.08.2011 को प्राधिकरण द्वारा गठित

(आशीष कुमार)
अर्जन-अमीन
ल0वि0प्रा0, लखनऊ

समिति द्वारा हाईपावर कमेटी को एक रिपोर्ट/प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जो निम्नवत है–

"लखनऊ रायबरेली तथा बिजनौर रोड के मध्य मे0 गर्व बिल्डटेक प्रा0 लि0 द्वारा लगभग 2700 एकड़ क्षेत्रफल में प्रस्तावित "ओमेक्स हाईटेक टाउनशिप" विकसित की जा रही है। इस हाईटेक टाउनशिप के एक ओर महायोजना मार्ग पड़ता है। यह मार्ग लखनऊ महायोजना 2021 में पूरे लखनऊ नगर के चारों ओर रिंग रोड के रूप में प्रस्तावित है। वर्तमान समय में इस सम्पूर्ण रिंग रोड का निर्माण प्रस्तावित नहीं है और न ही इस हेतु भूमि अर्जन की कार्यवाही प्रचलित है। केवल लखनऊ रायबरेली रोड से बिजनौर रोड के मध्य वाले अंश में ही इस महायोजना मार्ग का निर्माण व भू–अर्जन प्रस्तावित है। इस अंश में महायोजना मार्ग की कुल चौड़ाई 250 मी0 रखी गयी है, जिसमें दोनों ओर 50–50 मीटर ग्रीन बेल्ट व मध्य में 150 मीटर चौड़ा राइट आफ वे है। इस 250 मीटर चौड़ाई के भूमि की लम्बाई 5.125 किमी के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु धारा–4/17 भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 08.11.2010 को निर्गत की जा चुकी है। तद्नुसार भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही प्रकिया में है।

यहां पर यह विचारणीय है कि जब तक सम्पूर्ण रिंग रोड का निर्माण टेकअप नहीं होता है तब तक इस आंशिक लम्बाई में सम्पूर्ण चौड़ाई पर निर्माण कराने का कोई औचित्य नहीं बनता। किन्तु भू–अर्जन में आ रही कठिनाइयों को दृष्टिगत रखते हुए सम्पूर्ण चौड़ाई में भूमि अधिग्रहण करने का औचित्य बनता है।

शासनादेश संख्या–1984/8–3–11–70 विविध/2011 दिनांक 16.05.2011 द्वारा इस प्रकरण के सम्बन्ध में विकासकर्ता का मत प्राप्त करते हुए प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये हैं। हाईटेक टाउनशिप विकासकर्ता द्वारा अनुरोध किया गया है कि इस अंश में महायोजना मार्ग पर वर्तमान में ट्राफिक घनत्व की आवश्यकता को देखते हुए 45 मी0 चौड़ाई में ही सड़क निर्माण कराया जाय। विकासकर्ता 45 मी0 सड़क की भूमि अधिग्रहण एवं निर्माण कार्य पर आने वाले व्यय को समानुपातिक रूप से वहन करने के लिए तैयार है।

1 किमी लम्बाई मार्ग हेतु 250 मीटर चौड़ाई में 116.343 हेक्टेअर निजी भूमि अर्जित की जानी है। इसके अतिरिक्त सीलिंग की 10.507 हेक्टेअर एवं ग्राम सभा की 9.866 हेक्टेअर भूमि है। जिलाधिकारी लखनऊ से प्राप्त मांग के अनुसार भूमि के अर्जन पर रू0 69.16 करोड़ व्यय संभावित है। इस प्रकार 75 मीटर चौड़ाई पर समानुपातिक रूस्प से भू–अर्जन पर रू0 20.75 करोड़ व्यय आयेगा।

हाईटेक टाउनशिप इस महायोजना मार्ग पर एक तरफ लगभग 4.5 किमी लम्बाई पर स्थित है। लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी योजनाओं के अन्तर्गत 45 मीटर महायोजना मार्ग के निर्माण में 4 लेन सड़क का निर्माण किया जाता है। प्रश्नगत प्रकरण में समानानतर आधार पर अभियन्त्रण खण्ड द्वारा कुल रू0 30.41 करोड़ का प्रक्क्लन

(आशीष कुमार)
अर्जन अमीन
लखनऊ

गठित किया गया है, जिसमें 30 मीटर सेन्ट्रल वर्ज छोड़ते हुए 4 लेन 14 मीटर पेंटेड सरफेस रहेगा। इस प्रकार 75 मीटर चौड़ाई में भू–अर्जन लगभग रू0 51.16 करोड़ व्यय संभावित है इस महायोजना मार्ग की परिस्थित एवं वर्तमान आवश्यकता को देखते हुए लखनऊ विकास प्राधिकरण एवं विकास कर्ता के मध्य 50, 50 प्रतिशत के अनुपात में व्यय विभाजित करने का औचित्य बनता है। विकास कर्ता द्वारा यह भी प्रस्तावित किया गया है कि यदि भू–अर्जन पर व्यय ल0वि0प्रा0 द्वारा वहन कर लिया जाय तो निर्माण कार्य का सम्पूर्ण व्यय विकास कर्ता वहन करने को तैयार है। विकास कर्ता का यह प्रस्ताव भी विचारणीय है।

उपरोक्त बिन्दुओं को संज्ञान में लेते हुए समिति विकास कर्ता के उक्त प्रस्ताव से सहमत व्यक्त करते हुए शासन को प्रेषित करने की संस्तुति करती हैं"।

उपरोक्त के क्रम में मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 01.09.2011 को निम्न निर्णय लिए गये:–

"लखनऊ विकास प्राधिकरण की प्रश्नगत परियोजना के दृष्टिगत यह निर्णय लिया गया है कि शासनादेश दिनांक 17 सितम्बर, 2007 के प्रस्तर संख्या–30 में 'ट्रंक सुविधाएं' से सम्बन्धित प्राविधानों के अनुरूप कार्यवाही की जाये।"

अवगत कराना है कि उपरोक्त प्रकरण के सम्बन्ध में हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु हाईटेक टाउनशिप नीति–2007 के पैरा 30 में "ट्रंक सुविधाऐं" से सम्बंधित निम्न प्राविधानं उल्लिखित है:–

"विकासकर्ता कम्पनी/कन्सोर्टियम द्वारा टाउनशिप से सम्बन्धित समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य डी0पी0आर0 में निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जायेंगे। परन्तु प्रस्तावित टाउनशिप में कतिपय ट्रंक सुविधायें जैसे–रोड कनेक्शन, ड्रेनेज एवं सीवैज निस्तारण, जलापूर्ति, विद्युतआपूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट अथवा इस प्रकार की अन्य सुविधायें सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा विकासकर्ता कम्पनी/कन्सोर्टियम को वास्तविक व्यय के ऊपर 15 प्रतिशत सुपरविजन चार्जेज जोड़कर उपलब्ध करायी जा सकती है।"

उपरोक्त प्रकरण के सम्बन्ध में यह भी उल्लेखनीय है कि हाईटेक टाउनशिप विकास हेतु लखनऊ विकास प्राधिकरण और विकास कर्ता के बीच किये गये अनुबन्ध (एम.ओ.यू.) दिनांक 10 सितम्बर 2009 के पैरा 18 में भी यह प्रावधान है कि:–

" that the second party shall to carry out the internal and external development works at its own expense as per the standards and specifications laid down in the approved DPR. Howerer, connectivity to trunk services such as road connection, drainage

(आशीष कुमार)
अनुसचिव

and sewage disposal, water supply, electricity supply, solid waste management or any such other community facilities may be extended to the Second Party by the respective Government Agency on payment of actual cost plus 15 percent supervision charges thereon. If any major infrastructure; such as embankment, ring road, flyover, metro, et-cetera, is provided by the First Party during the project period consequent to which the proposed township wwould be directly benefited, the Second Party shall pay proportionate cost of such infrastructure to the First Party for which prior approval of the HLC would be necessary."

उपरोक्त से स्पष्ट है कि उच्च स्तरीय समिति के निर्णय दिनांक 01.09.2011 के क्रम में ट्रंक सुविधाओं के सम्बन्ध में हाइटेक टाउनशिप नीति–2007 के पैरा 30 के अनुसार कार्यवाही किये जाने की स्थिति में हाईटेक टाउनशिप नीति के पैरा 30 में दिये गये प्राविधान के अनुसार रोड कनेक्टिविटी का वास्तविक व्यय भार विकास कर्ता के द्वारा वहन किया जाना है। इस प्रकरण में प्राधिकरण और विकास कर्ता के मध्य दिनांक 10.9.2009 को निष्पादित एम.ओ.यू. के पैरा 18 में भी उक्त व्यय भार पूर्ण रूप से विकास कर्ता के ऊपर ही भारित है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि 250 मीटर चौड़ाई की महायोजना मार्ग जिसका क्षे0 137.172 हे0 होता हैं, का अधिग्रहण करने से लगभग 69 करोड़ व्यय होने की सम्भावना है जबकि वर्तमान में उतने क्षेत्रफल की महायोजना मार्ग के निर्माण की कोई तात्कालिक योजना नहीं है एवं इसमें निहित 69 करोड़ रूपये के भू–अर्जन का वित्तीय भार वहन करने से बचा जा सकेगा। चूंकि उपरोक्तानुसार टाउनशिप के विकास हेतु रोड कनेक्टिविटी के रूप में महायोजना मार्ग का व्यय विकास कर्ता द्वारा ही वहन किया जाना है। ऐसी स्थिति में महायोजना मार्ग हेतु वर्तमान में उतने क्षेत्रफल का अधिग्रहण किया जाना औचित्यपूर्ण होगा जितने क्षेत्रफल का व्यय वहन विकास कर्ता द्वारा टाउनशिप के विकास हेतु किया जाना है। इससे टाउनशिप के विकास हेतु उसकी आवश्यकतानुसार रोड कनेक्टिविटी का निर्माण तत्काल सम्भव हो सकेगा।

अतः टाउनशिप के विकास हेतु विकास कर्ता के आवश्यकता के अनुरूप पूर्व से प्रस्तावित महायोजना मार्ग हेतु भूमि के अधिग्रहण के क्षेत्रफल में, उनके उपर व्यय भारित करते हुये, कमी किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है:–

प्रस्तावः—

लखनऊ, महायोजना 2021 में रायबरेली रोड से बिजनौर रोड तक महायोजना मार्ग के सम्बन्ध में हाई पावर कमेटी द्वारा लिये गये निर्णय दिनांक 01.09.2011 के अनुपालन में टाउनशिप नीति—2007 के पैरा 30 के कम में पूर्व से प्रस्तावित महायोजना मार्ग की रोड कनेक्टिविटी हेतु भूमि के अधिग्रहण के क्षेत्रफल में, विकास कर्ता के व्यय भार पर उसके आवश्यकता के अनुरूप, कमी किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

(आशीष कुमार)
अर्जन-अमीन
ल0वि0प्रा0, लखनऊ

विषयः भवन संख्या-174/74, पीरजलील, पुराना कानपुर रोड, लखनऊ के भू-उपयोग को लखनऊ महायोजना-2021 में ''आवासीय'' से ''व्यावसायिक'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

आख्याः

श्री बादल चटर्जी, बी-706, सी.एस.आई. टावर, विपिन खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ द्वारा दिनांक 05.09.2011 को प्राधिकरण में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है कि उनका भवन संख्या-174/74, (क्षेत्रफल-लगभग 4345.00 वर्ग फिट अथवा 403.81 वर्गमी.) मोहल्ला- पीरजलील, पुराना कानपुर रोड, लखनऊ पर स्थित है। इस सड़क पर अनेक व्यावसायिक/संस्थागत गतिविधियाँ हो रही है, फलतः उनके द्वारा अपने जीर्ण-शीर्ण मकान का पुनर्निर्माण कर उसमें निवास करना सम्भव नहीं है। उनके द्वारा यह प्रार्थना की गयी है कि उनके भवन से संलग्न सम्पूर्ण क्षेत्र को व्यावसायिक क्षेत्र घोषित करते हुए महायोजना में आवश्यक संशोधन किया जाए एवं यदि यह संभव न हो तो उनके भवन संख्या-174/74 के भू-उपयोग को 'आवासीय' के स्थान पर 'व्यावसायिक' में परिवर्तित कर दिया जाए। श्री चटर्जी द्वारा प्राधिकरण में प्रस्तुत पत्र 'अनुलग्नक-1' पर अवलोकनार्थ अवस्थित है।

लखनऊ महायोजना-2021 में प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग आवासीय है एवं इसके सामने स्थित सड़क की चौड़ाई लखनऊ महायोजना में 24.00 मी. प्रस्तावित की गयी है। महायोजना में इससे संलग्न क्षेत्र निर्मित क्षेत्र के रूप में दर्शित है, जोकि काफी पूर्व से ही विकसित है एवं इसमें आवासीय एवं व्यावसायिक दोनो ही प्रकार की गतिविधियां हो रही है। यह क्षेत्र महायोजना में प्रस्तावित अमीनाबाद ''केन्द्रीय वाणिज्यिक केन्द्र'' से भी लगा हुआ है। प्रश्नगत भवन को लखनऊ महायोजना-2021 के पार्ट मानचित्र पर अंकित कर 'अनुलग्नक-2' पर अवलोकनार्थ संलग्न किया जा रहा है।

प्रश्नगत स्थल कैसरबाग बस अड्डे के समीप स्थित है तथा इसके अगल-बगल विभिन्न व्यावसायिक गतिविधियों (फुटकर दुकाने इत्यादि) के साथ-साथ शैक्षिक, कार्यालय इत्यादि से सम्बन्धित गतिविधियाँ भी सम्पादित हो रही है। इनमें से कतिपय गतिविधियाँ काफी पूर्व से हो रही है। वर्तमान में

भवन के सामने की लगभग 5.5 मी. गहराई महायोजना-2021 में प्रस्तावित 24.00 मी. चौड़ी सड़क के मार्गाधिकार में भी आएगी।

प्रस्तावः-

अतः उपर्युक्त आख्या के कम में स्थल के आस-पास हो रही व्यावसायिक/संस्थागत गतिविधियों के दृष्टिगत भवन संख्या-174/74, मोहल्ला- पीरजलील, पुराना कानपुर रोड, लखनऊ के भू-उपयोग को 24.00 मी. चौडे महायोजना मार्ग के मार्गाधिकार की भूमि को छोड़ने के पश्चात् ''आवासीय'' से ''व्यावसायिक'' में परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। प्राधिकरण से अनुमोदन की दशा में प्रश्नगत भू-उपयोग परिवर्तन हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 के अन्तर्गत अग्रतर कार्यवाही हेतु प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जाएगा एवं इस भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदक से नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क भी यथा समय जमा कराया जाना होगा।

अनुलग्नक-1

प्रेषक,

बादल चटर्जी,
बी–706 सी0एस0आई0 टावर
विपिन खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

महोदय,

जनपद लखनऊ में कैसरबाग बस अड्डे चौराहे से शहीद स्मारक जाने वाली रोड जिसे ओल्ड कानपुर रोड, नया नाम बैरिस्टर कीर्ति प्रकाश मार्ग के नाम से जाना जाता है, के विषय में अवगत कराना है कि उक्त रोड पर कई व्यावसायिक/संस्थागत निर्माण हुये हैं, जिनकी स्थिति निम्नवत् है :–

<u>कैसरबाग बस अड्डे चौराहे से मुख्य चिकित्सा अधिकारी कार्यालय तक</u>

1. सुल्तान मार्केट काम्पलेक्स, जो कई मंजिल की हैं और उसमें व्यावसायिक दुकाने स्थित हैं।
2. कैसरबाग बस अड्डा
3. ड्रग प्वाइंट
4. दांत का अस्पताल
5. एयर कंडीशनिंग वर्क्स
6. प्रसाद जर्मन होम्योपैथी एजेंसी
7. हिमालया एयर कन्डीशनल वर्क्स
8. कार्यालय–आल इण्डिया मुस्लिम मजलिस, यू0पी0
9. अप्सरा स्वीट शाप
10. प्रार्थी का भूखण्ड संख्या
11. कैरमबोर्ड शाप
12. रामा आटो लेथ वर्क्स
13. विमल प्रिन्टर्स
14. प्रिन्टिको प्रिन्टर्स
15. टायर शाप
16. सेन्टेनियल कालेज
17. क्रिश्चियन कालेज
18. मुख्य चिकित्सा अधिकारी कार्यालय
19. बलरामपुर अस्पताल

मुख्य चिकित्सा अधिकारी कार्यालय से महात्मा गांधी मार्ग तक

1. जलपान गृह
2. मोती लाल कचौड़ी भण्डार
3. सरकारी देशी शराब की दुकान
4. सनी ट्रैवेल्स
5. बसेज बुकिंग सेण्टर
6. अस्कान कापियर्स
7. क्लासिक बिजनेस सेन्टर
8. जायसवाल इलेक्ट्रस्टेट
9. प्रतीक इलेक्ट्रोस्टेट
10. पाण्डेय कम्प्यूटर सेन्टर
11. आइडिया, नोकिया, टाटा इण्डीकाम मोबाइल सेन्टर
12. रायल बिजनेस प्वाइंट
13. विमल इलेक्ट्रोस्टेट
14. शिव बिजनेस सेन्टर
15. मारूति केयर सेन्टर
16. नासिर फोटोस्टेट
17. आरिफ पी0सी0ओ0
18. सारिक बिजनेस सेन्टर
19. सुलभ शौचालय
20. राज फोटो स्टूडियो
21. दीवानी न्यायालय
22. लखनऊ इलेक्ट्रिक सप्लाई कारपोरेशन
23. वारिस जूस कार्नर
24. पराग मिल्क बार
25. नाट्य कला केन्द्र
26. नारी कला निकेतन
27. नारी सेवा समिति
28. रोडवेज वर्कशाप
29. गांधी भवन
30. आई0एम0आर0टी0 बिजनेस स्कूल
31. कुशवाहा जलपान गृह
32. भारत संचार निगम लि0 कार्यालय
33. संजय हाट एण्ड कूल कार्नर.
34. नोकिया मोबाइल सेन्टर

उक्त व्यावसायिक/संस्थागत निर्माण के विषय में मेरे द्वारा पूर्व में भी अपने पत्र दिनांक 12–11–2008 के माध्यम से अवगत कराया गया था। यहां पर लिखीं उपरोक्त दुकानें कहीं–कहीं पर बदल कर नये नाम से दुकानें स्थित हो गयी हैं। उपरोक्त व्यावसायिक दुकानों के अतिरिक्त जैसाकि ऊपर दर्शाया गया है, कई संस्थान जैसे – कैसरबाग बस स्टेशन, सेन्टेनियल कालेज, क्रिश्चियन कालेज, मुख्य चिकित्सा अधिकारी कार्यालय, बलरामपुर अस्पताल, दीवानी न्यायालय, लखनऊ इलेक्ट्रिक सप्लाई कारपोरेशन, सुलभ शौचालय, नगर निगम कार्यालय की इकाई व डम्प इत्यादि स्थित है।

उक्त से स्पष्ट है कि सभी स्थानों पर व्यावसायिक क्रियाकलाप किये जा रहे हैं। इसी रोड पर लगभग सेन्टेनियल कालेज के सामने प्रार्थी का मकान संख्या–174/74 पीर जलील, लखनऊ जीर्ण–शीर्ण अवस्था में स्थित है। चूंकि वहां पर इतने अधिक व्यावसायिक कार्य गतिशील हैं कि जीर्ण–शीर्ण आवास का पुर्ननिर्माण कराकर निवास करना सम्भव नहीं है। अतः इस भूखण्ड को व्यावसायिक रूप में परिवर्तित कराया जाना आवश्यक है।

सम्बन्धित विषय में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा मेरे पूर्व प्रार्थना पत्रों के आधार पर मेरी उपस्थिति में स्थल का निरीक्षण किया गया और पाया कि यद्यपि उक्त क्षेत्र महायोजना में भूपयोग व्यावसायिक होनी चाहिये थी, परन्तु त्रुटिवश आवासीय अंकित हो गयी है। मेरे द्वारा प्रंस्तुत आर0टी0आई0 प्रार्थना पत्र के आधार पर उनके द्वारा पत्र संख्या–414/टी0पी0/2010 दिनांक 20–02–2010 (छायाप्रति संलग्न) द्वारा अवगत कराया गया है कि वहां पर कतिपय भवनों का उपयोग व्यावसायिक/संस्थागत रूप से किया जा रहा है। प्राधिकरण द्वारा भौतिक सर्वेक्षण सैटेलाइट इमेजरी डाटा एन0आर0एस0ए0 हैदराबाद से प्राप्त किया गया है तथा उक्त डाटा के आधार पर विस्तृत परीक्षण करने के उपरान्त महायोजना संशोधन की कार्यवाही हेतु विस्तृत प्रस्ताव तैयार किया जायेगा। तत्समय उक्त प्रकरण का भी विस्तृत परीक्षण कराकर इसे उक्त प्रस्ताव में सम्मिलित करने पर विचार किया जा सकता है। अभी तक इस दिशा में विकास प्राधिकरण द्वारा प्रभावी कार्यवाही नहीं की गयी है। (सम्पूर्ण सड़क/क्षेत्र की रूपरेखा भी नक्शे के रूप में संलग्न है।) यदि मेरा प्लाट/आवास संख्या–174/74 पीर जलील, लखनऊ का भूपयोग आवासीय के स्थान पर व्यावसायिक कर दिया जाता है, तो मेरे द्वारा नक्शा तैयार कराकर विकास प्राधिकरण से स्वीकृति प्राप्त कर शीघ्रताशीघ्र निर्माण की कार्यवाही किया जाना सम्भव हो सकेगा।

आपसे अनुरोध है कि चूंकि सम्पूर्ण क्षेत्र व्यावसायिक हो चुका है, अतः उसे व्यावसायिक क्षेत्र घोषित करते हुये महायोजना में आवश्यक संशोधन किया जाय। यदि ऐसा सम्भव नहीं है, तो मेरा आवास संख्या–174/74, जिस भूखण्ड पर स्थित है और जिसका विवरण अभिलेख में दिखायाा जा रहा है, जो संलग्न है, उसका भूपयोग आवासीय के स्थान पर व्यावसायिक घोषित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

संलग्नक : उपरोक्तानुसार।
दिनांक : ०५-०९-२०११

(बादल चटर्जी)
बी–706 सी0एस0आई0 टावर,
विपिन खण्ड, गोमती नगर,
लखनऊ।

नगर निगम लखनऊ

प्रेषकः	सेवा में,
उप नगर आयुक्त-1 नगर निगम लखनऊ पत्र संख्या 213/TSL दिनांक 26-9-05	श्री बादल चटर्जी 174/74 पीरजलील वार्ड लखनऊ।

महोदय,

कृपया आपके आवेदन पत्र दिनांक 08-09-05 के सन्दर्भ में सूचित करना है कि भवन सं-174/74 पीरजलील उत्तर लखनऊ नगर निगम अभिलेखों में श्री अशोक प्रकाश बनर्जी तथा श्री बादल चटर्जी के स्थान पर श्री अशोक प्रकाश बनर्जी की मृत्यु उपरान्त, का नाम विलुप्त करते हुए श्री बादल चटर्जी का नाम केवल सामान्य कर हेतु यथावत कर दिया है।

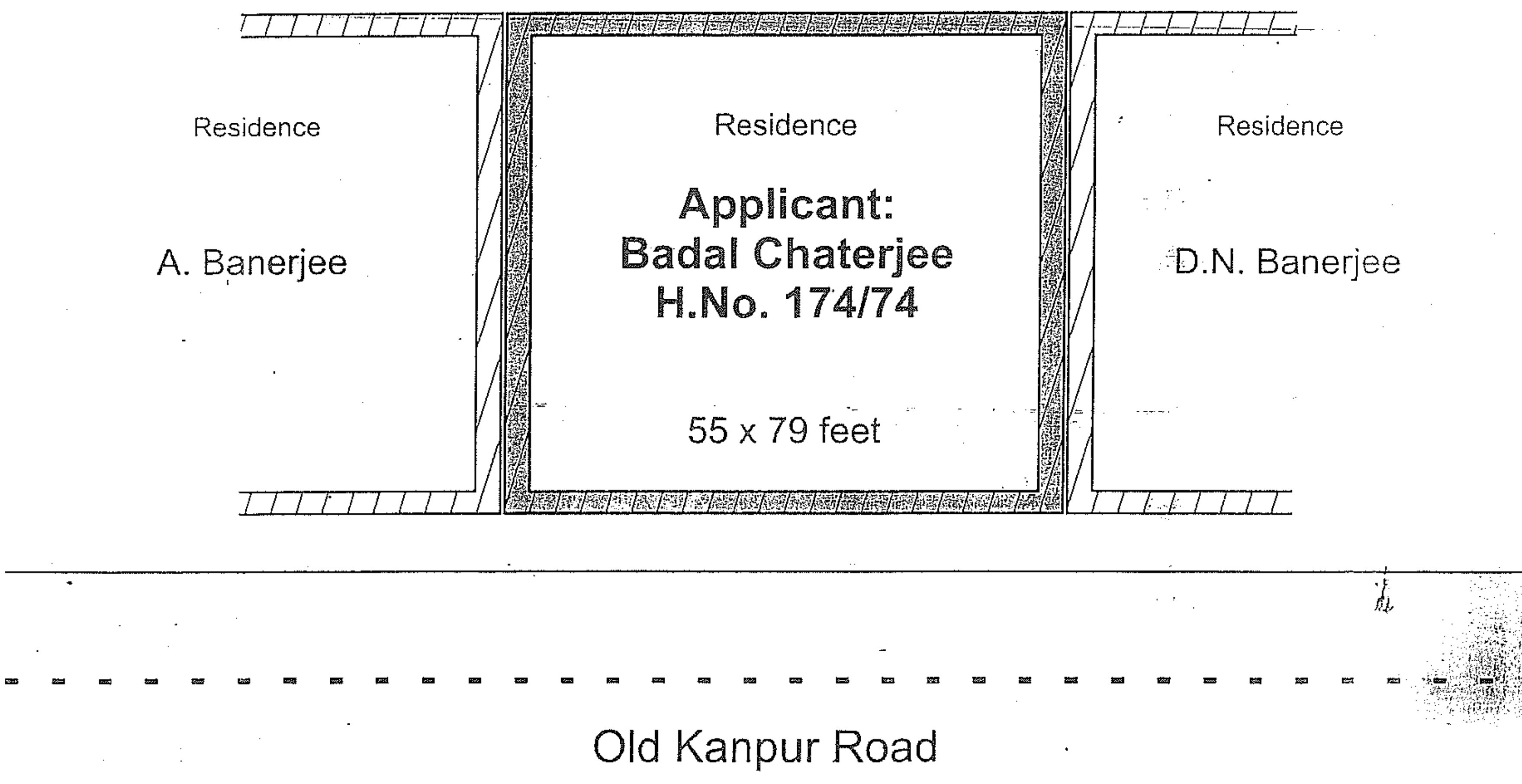
अतः कृपया अवगत होने का कष्ट करें।

भवदीय

26.9.05

उप नगर आयुक्त-1

PUBLIC LAND ILLEGALLY OCCUPIED
BY PEOPLE



Sultan Market Complex

1 Shop:
Drug Point
Dant ka Aspatal
Air Conditioning Works
Prasad Garman Homeopathic Agency

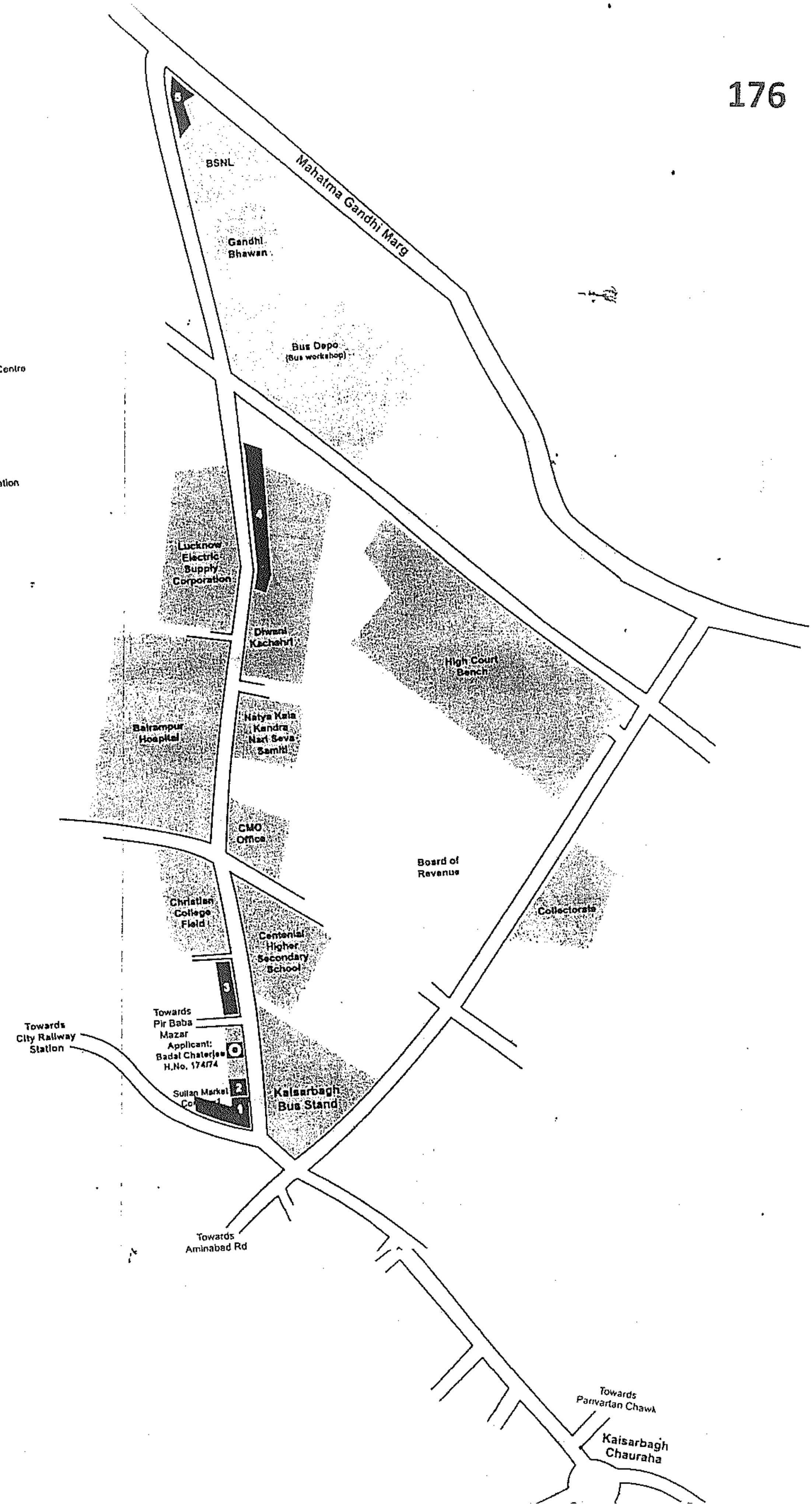
2 Shop:
Himalay Air Conditional Works
Office - All Indian Muslim Majlis, U.P.
Apsara Sweet Shop

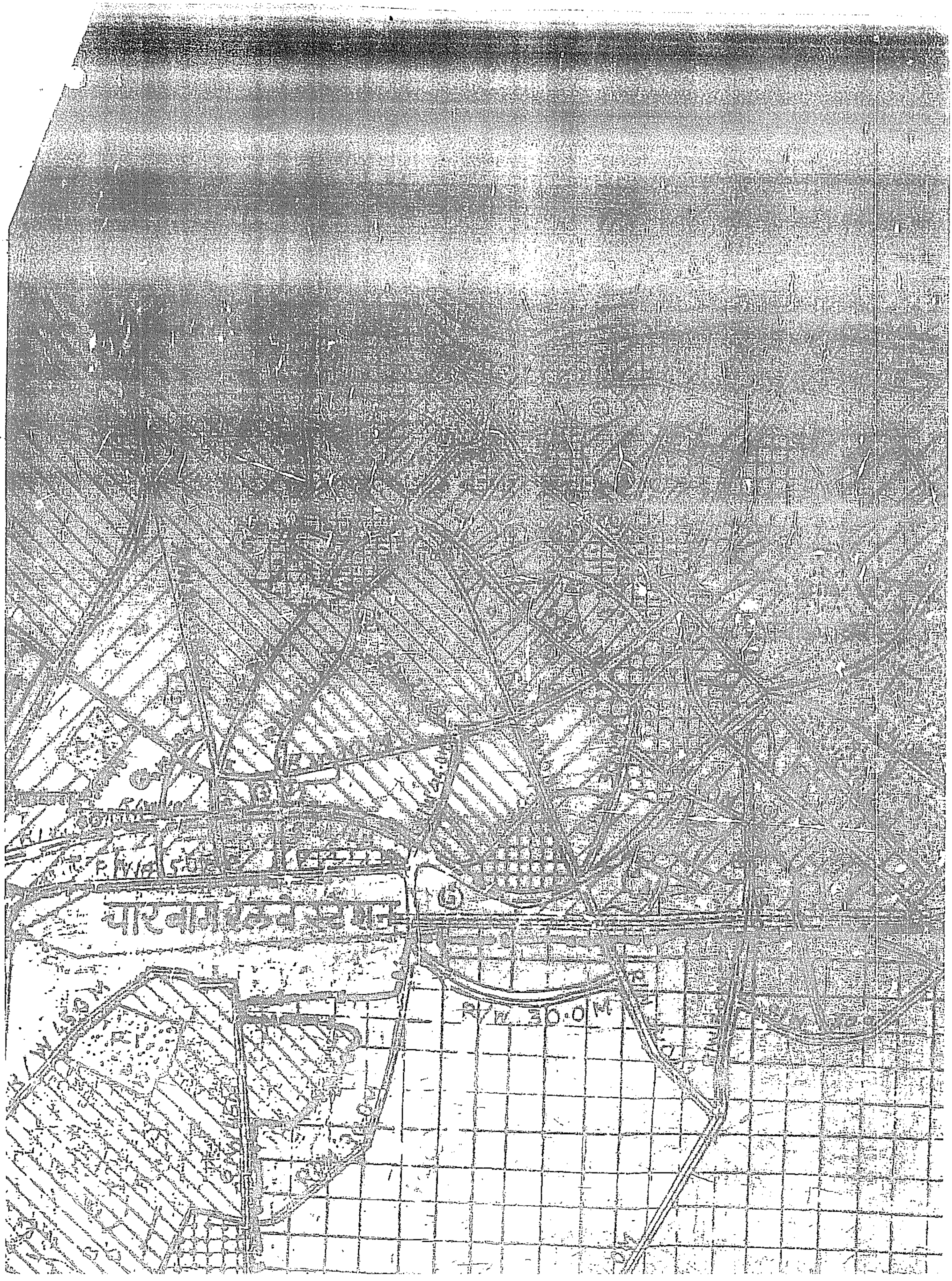
0 Applicant Residence

3 Shop:
Kairmboard Shop
Rama Auto Leth Works
Vimal Printers
Printico Printers
Tyer Shop

4 Shop:
Jalpan grah
Moti Lal Kachaodi Bandar
Sarkari Desi Sarab ki Dukan
Sany Travels
Buses Booking Center
Ascon Copiers
Jaiswal Electrostat
Prateek Electrostat
Pandey Computer Centre
Idea, Nokia, Tata Indicom Mobile Centre
Royal Business Point
Vimal Electrostat
Shiv Business Centre
Maruti Care Centre
Nasir Photostats
Arif PCO
Sarika Business Centre
Sulabh Sauchalya
Raj Photo Studio
Lucknow Electric Supply Corporation
Vasir Jus Corner
Parag Milk Bar

5 Shop:
IMRT Business School
Kushwaha Jalpan Grah
Sanjay Hot & Cool Corner
Nokia Mobile Centre




R/W 30.0M

विषय संख्या: 38

टारगेट ट्रेडर्स प्रा0 लि0 के प्रत्यावेदन के निस्तारण के सम्बन्ध में प्रस्ताव

विभूति खण्ड स्थित भूखण्ड संख्या–T.C.-G-1-A-V-4/2, क्षेत्रफल– 5060 वर्ग मीटर सर्वोच्च बोली के आधार पर दिनांक 17.10.2007 को टारगेट ट्रेडर्स के पक्ष में आवंटित किया गया था। प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन के आदेश संख्या–5007/8–3–10–24पुन/2010 दिनांक 18.03.2011 के निर्देशानुसार शासनादेश संख्या–01–77–4–09–142एन0/08 दिनांक 06.01.2009 के आलोक में टारगेट ट्रेडर्स प्रा0 लि0 के प्रत्यावेदन पर विचार करते हुये भूखण्ड के अनुमानित मूल्य रु0 17,96,30,000/– के विरूद्ध बोलीदाता द्वारा जमा धनराशि रु0 8,98,15,000/– में से 10 प्रतिशत की धनराशि रु0 89,81,500/– जब्त करते हुये शेष 90 प्रतिशत धनराशि रु0 8,08,33,500/– के मूल्य के समतुल्य 2277 वर्ग मीटर आवंटी को भूमि के रूप में वापस किये जाने पर निर्णय लिये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत।

प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन के आदेश संख्या–5007/8–3–10–24पुन/2010 दिनांक 18.03.2011 के निर्देशानुसार शासनादेश संख्या–01–77–4–09–142एन0/08 दिनांक 06.01.2009 के आलोक में टारगेट ट्रेडर्स प्रा0 लि0 के प्रत्यावेदन के निस्तारण के सम्बन्ध में

प्रस्ताव : विभूति खण्ड स्थित भूखण्ड संख्या–T.C.-G-1-A-V-4/2, क्षेत्रफल– 5060 वर्ग मीटर सर्वोच्च बोली के आधार पर दिनांक 17.10.2007 को टारगेट ट्रेडर्स के पक्ष में आवंटित किया गया था। आवंटन पत्र में भूखण्ड की कीमत रू0 17,96,30,000/– अंकित है। आवंटन पत्र निर्गत होने तक आवंटी द्वारा रू0 6,28,70,500/– का भुगतान प्राधिकरण कोष में किया जा चुका था। आवंटी द्वारा दिनांक 17.10.2008 तक पूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान किया जाना प्रस्तावित था। आवंटी द्वारा समय से किश्तों का भुगतान न करते हुये दिनांक 15.09.2008 को इस आशय का प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया कि उनके द्वारा दिनांक 01.03.2008 तक विक्रय मूल्य के सापेक्ष 50 प्रतिशत धनराशि का भुगतान किया जा चुका है तथा उन्हें भूखण्ड का कब्जा उपलब्ध करवा दिया जाये जिससे वह अवशेष धनराशि का भुगतान किश्तों में कर सकें। आवंटी ने अपने प्रत्यावेदन में यह भी उल्लिखित किया है कि उनसे पूर्व के आवंटियों को प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये जाने की सुविधा दी गई है तो उन्हें इससे क्यों वंचित किया गया है? प्राधिकरण द्वारा प्रत्यावेदन पर सम्यक् विचारोपरान्त नीलामी की शर्तों में संशोधन का कोई औचित्य नहीं पाया गया तदानुसार आवंटी को बकाया धनराशि जमा करने की सूचना भेजी गई। आवंटी द्वारा इसके विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दायर की गई जिस पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह आदेश पारित किये गये कि शासन द्वारा पूर्व ही आर्थिक मंदी की चुनौती से निपटने हेतु दिनांक 06.01.2009 को शासनादेश जारी किया जा चुका है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसी आलोक में इनके प्रत्यावेदन को 6 सप्ताह में निस्तारित कर दिया जाय।

फलस्वरूप आर्थिक मंदी की चुनौती से निपटने हेतु जारी शासनादेश के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रत्यावेदन के निस्तारण हेतु एक समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त यह अवधारित किया गया कि नीलामी की शर्तों के अनुसार किश्तों की देयता बनती है। आवंटी द्वारा प्रोजेक्ट को पूर्ण करने के लिये सार्थक कदम नहीं उठाये गये हैं जिस कारण समिति द्वारा विचारोपरान्त आवेदन पत्र को निरस्त करते हुये नीलामी की शर्तों के अनुसार समय से धनराशि जमा कराये जाने की संस्तुति की गयी। प्रकरण दिनांक 22.06.2010 को सम्पन्न होने वाले प्राधिकरण बोर्ड के बैठक विषय संख्या–6 पर प्रस्तुत किया गया जिसे प्राधिकरण बोर्ड द्वारा यथा प्रस्तावित अनुमोदित कर दिया गया। जिसके विरूद्ध टारगेट ट्रेडर्स प्रा0 लि0, हलवासिया कोर्ट हज़रतगंज, लखनऊ, निगरानीकर्ता द्वारा पुनरीक्षणवाद द्वारा श्री सचिन गर्ग, एडवोकेट बनाम

उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को पार्टी बनाते हुये निगरानी अन्तर्गत धारा–41(3) उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 के तहत लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.08.2010 के विरूद्ध दायर किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा लखनऊ विकास प्राधिकरण के आदेश दिनांक 13.08.2010 के विरूद्ध दायर पुनरीक्षणवाद में उक्त आदेश दिनांक 13.08.2010 को निरस्त करने का अनुरोध किया गया। उक्त संदर्भित आदेश में नीलामी की शर्तों के अनुसार धनराशि सब्याज दिनांक 31.08.2010 तक जमा कराये जाने अन्यथा टारगेट ट्रेडर्स के पक्ष से आवंटन निरस्त किये जाने का उल्लेख था। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आर्थिक मंदी विषयक शासनादेश दिनांक 06.01.2009 का आधार बताते हुये प्रार्थना पत्र 13.12.10 एवं 03.02.11 प्रस्तुत किये गये उक्त प्रार्थना पत्रों में प्राधिकरण के आदेश पर पुनर्विचार करते हुये कोई पैनालटी न लेने और विकसित प्लॉट उपलब्ध कराने का अनुरोध किया गया है।

प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन उत्तर प्रदेश शासन के आदेश संख्या–5007/8–3–10–24पुन/2010 लखनऊ दिनांक 18.03.2011 द्वारा उभयपक्षों को सुनने एवं उपलब्ध अभिलेखों के परिशीलन के उपरान्त प्रश्नगत पुनरीक्षण प्रार्थना पत्र निस्तारित करते हुये प्रश्नगत पुनरीक्षण वाद को उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को इस आशय से प्रतिप्रेषित किया गया है कि वादी द्वारा दिये गये पत्रांक दिनांक 06.05.2010, 13.12.2010 व दिनांक 03.02.2011 के माध्यम से आधी जमीन के परित्याग सम्बन्धी अनुरोध के दृष्टिगत प्रकरण का निस्तारण करें। टारगेट ट्रेडर्स प्रा० लि० द्वारा दिनांक 09.06.2010 को उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अपने प्रत्यावेदन में यह प्रार्थना की है कि भूखण्ड संख्या– T.C.-G-1-A-V-4/2 विभूति खण्ड गोमती नगर के मद में प्रत्यावेदनकर्ता द्वारा जमा की गयी धनराशि रु0 8,98,15,000/– के बराबर भूमि के विक्रय विलेख किये जाने के आदेश पारित करने की कृपा करें जिससे उपरोक्त भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करके मानचित्र स्वीकृत कराया जा सके एवं निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा सके।

उपाध्यक्ष द्वारा इस हेतु पूर्व में गठित के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये। समिति की बैठक दिनांक 15.06.2011 को सम्पन्न हुयी जिसमें समिति द्वारा आर्थिक मंदी की चुनौती से निपटने के सम्बन्ध में औद्योगिक विकास अनुभाग–4 के शासनादेश संख्या–01–77–4–09–142एन0/08 दिनांक 06.01.2009 के प्राविधानों के अनुसार प्रकरण पर विचार विमर्श किया गया। आवंटी का प्रकरण सन्दर्भित आदेश के क्रम संख्या–8(1) से पोषित हो रहा है, जिसमें उल्लिखित है कि ''आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के निर्धारित कुल प्रीमियम के विरूद्ध भुगतान की धनराशि में से 10 प्रतिशत जब्त करते हुये 90 प्रतिशत धनराशि आवेदक को आवंटित भूखण्ड में से ही भूमि के रूप में वापस की जायेगी।'' चूँकि निदेशक, टारगेट ट्रेडर्स के पक्ष में अनुमानित क्षेत्रफल 5060 वर्ग मी0 भूमि दिनांक 06.11.2007 को आवंटित की गयी थी। भूखण्ड का अनुमानित मूल्य रु0 17,96,30,000/– ...

रु0 8,98,15,000/— दिनांक 01.03.2008 तक जमा किये गये हैं जो अनुमानित मूल्य की आधी बकाया धनराशि है। आवंटी के अनुरोध के दृष्टिगत आवंटी द्वारा भुगतान की गयी धनराशि रु0 8,98,15,000/— में से 10 प्रतिशत की धनराशि रु0 89,81,500/— जब्त करते हुये शेष 90 प्रतिशत धनराशि रु0 8,08,33,500/— के मूल्य के समतुल्य 2277 वर्ग मीटर आवंटी को भूमि के रूप में वापस किये जाने पर समिति द्वारा निर्णय लिया गया है।

आवंटी के पक्ष में वर्ष 2007 में विभूति खण्ड में आवंटित किये गये प्रश्नगत भूखण्ड का आरक्षित मूल्य रु0 8,800/— के सापेक्ष रु0 35,500/— प्रति वर्गमीटर सर्वोच्च बोली के आधार पर भूखण्ड का आवंटन किया गया था, जो आरक्षित मूल्य से रु0 26,700/— प्रति वर्ग मीटर अधिक था। दिनांक 02.06.2011 को विभूति खण्ड के कुछ भूखण्ड नीलामी में लगाये गये थे। जिनमें काफी प्रयास के बाद आरक्षित मूल्य रु0 32,000/— के सापेक्ष अधिकतम सर्वोच्च बोली रु0 37,185/— की प्राप्त हुयी थी जो आरक्षित दर से मात्र रु0 5,150/— अधिक थी। यदि जब्त की गयी धनराशि को आवंटित किये जाने वाले भूखण्ड के मूल्य में जोड़ा जाता है तो आवंटित की जाने वाली भूमि की दर रु0 39,444.44 प्रति वर्ग मीटर प्राधिकरण को प्राप्त हो रही है जो काफी अधिक है उक्त मूल्य पर भूमि देने पर प्राधिकरण को काई आर्थिक क्षति नहीं हो रही है। इसके साथ समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि आर्थिक मंदी विषयक शासनादेश दिनांक 06.01.2009 में प्रस्तर–8(2) के अधीन आवेदक को वापस की जाने वाली भूमि की लोकेशन तय करने के लिये भूखण्ड का नियोजन कराकर लॉटरी के माध्यम से आवंटी के पक्ष में आवंटित कर दिया जाय। तदानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जा रही है। जहां तक नियोजन की दृष्टि से प्रत्येक भू–भाग प्राधिकरण द्वारा निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल से कम होने का बिन्दु है, इस प्रकरण में चूंकि भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 5060 वर्ग मीटर है। परित्याग किया गया क्षेत्रफल 2783 वर्गमीटर है, जो न्यूनतम क्षेत्रफल से अधिक है, जिस कारण प्राधिकरण द्वारा शासनादेशानुसार 10 प्रतिशत धनराशि जब्त की जा रही है।

अतः अभिलेखों के सम्यक् परीक्षणोपरान्त समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि टारगेट ट्रेडर्स प्रा0 लि0 के पक्ष में 2277 वर्ग मीटर का भूखण्ड नियमानुसार अंकित प्रक्रिया अपनाते हुये आवंटित कर दिया जाय तथा कार्यान्वयन हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर अनुमोदन प्राप्त कर लिया जाये। अतः समिति द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है। (समिति की बैठक दिनांक 15.06.2011 का कार्यवृत्त सुलभ संदर्भ हेतु संलग्न है।)

"टारगेट ट्रेडर्स प्रा0 लि0" के प्रत्यावेदन के निस्तारण के सम्बन्ध में गठित समिति की बैठक दिनांक 15.06.2011 अपरान्ह 4:00 बजे का कार्यवृत्त

उपस्थिति

1. अपर सचिव — अध्यक्ष
2. वित्त नियंत्रक — सदस्य
3. मुख्य अभियन्ता — सदस्य
4. श्री एस0 के0 सिंह — सदस्य

विभूति खण्ड स्थित भूखण्ड संख्या – T.C.-G-1-A-V-4/2, क्षेत्रफल– 5060 वर्ग मीटर सर्वोच्च बोली के आधार पर दिनांक 17.10.2007 को टारगेट ट्रेडर्स के पक्ष में आवंटित किया गया था। आवंटन पत्र में भूखण्ड की कीमत रू0 17,96,30,000/- अंकित है। आवंटन पत्र निर्गत होने तक आवंटी द्वारा रू0 6,28,70,500/- का भुगतान प्राधिकरण कोष में किया जा चुका था। आवंटी द्वारा दिनांक 17.10.2008 तक पूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान किया जाना प्रस्तावित था। आवंटी द्वारा समय से किश्तों का भुगतान न करते हुये दिनांक 15.09.2008 को इस आशय का प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया कि उनके द्वारा दिनांक 01.03.2008 तक विक्रय मूल्य के सापेक्ष 50 प्रतिशत धनराशि का भुगतान किया जा चुका है तथा उन्हें भूखण्ड का कब्जा उपलब्ध करवा दिया जाये जिससे वह अवशेष धनराशि का भुगतान किश्तों में कर सकें। आवंटी ने अपने प्रत्यावेदन में यह भी उल्लिखित किया है कि उनसे पूर्व के आवंटियों को प्राधिकरण द्वारा कब्जा दिये जाने की सुविधा दी गई है तो उन्हें इससे क्यों वंचित किया गया है? प्राधिकरण द्वारा प्रत्यावेदन पर सम्यक् विचारोपरान्त नीलामी की शर्तों में संशोधन का कोई औचित्य नहीं पाया गया तदानुसार आवंटी को बकाया धनराशि जमा करने की सूचना भेजी गई। आवंटी द्वारा इसके विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दायर की गई जिस पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह आदेश पारित किये गये कि शासन द्वारा पूर्व ही आर्थिक मंदी की चुनौती से निपटने हेतु दिनांक 06.01.2009 को शासनादेश जारी किया जा चुका है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसी आलोक में इनके प्रत्यावेदन को 6 सप्ताह में निस्तारित कर दिया जाय।

फलस्वरूप आर्थिक मंदी की चुनौती से निपटने हेतु जारी शासनादेश के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रत्यावेदन के निस्तारण हेतु एक समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा परीक्षणोंपरान्त यह अवधारित किया गया कि नीलामी की शर्तों के अनुसार किश्तों की देयता बनती है। आवंटी द्वारा प्रोजेक्ट को पूर्ण करने के लिये सार्थक कदम नहीं उठाये गये हैं जिस कारण समिति द्वारा विचारोपरान्त आवेदन पत्र को निरस्त करते हुये नीलामी की शर्तों के अनुसार समय से धनराशि जमा कराये जाने की संस्तुति की गई।

क्रमशः ... 2

प्रकरण दिनांक 22.06.2010 को सम्पन्न होने वाले प्राधिकरण बोर्ड के बैठक विषय संख्या – 6 पर प्रस्तुत किया गया जिसे प्राधिकरण बोर्ड द्वारा यथा प्रस्तावित अनुमोदित कर दिया गया।

जिसके विरूद्ध टारगेट ट्रेडर्स प्रा0 लि0, हलवासिया कोर्ट हजरतगंज, लखनऊ, निगरानीकर्ता द्वारा पुनरीक्षणवाद द्वारा श्री सचिन गर्ग, एडवोकेट बनाम उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को पार्टी बनाते हुये निगरानी अन्तर्गत धारा–41 (3) उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 के तहत लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.08.2010 के विरूद्ध दायर किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा लखनऊ विकास प्राधिकरण के आदेश दिनांक 13.08.2010 के विरूद्ध दायर पुनरीक्षणवाद में उक्त आदेश दिनांक 13.08.2010 को निरस्त करने का अनुरोध किया गया। उक्त संदर्भित आदेश में नीलामी की शर्तो के अनुसार धनराशि सब्याज दिनांक 31.08.2010 तक जमा कराये जाने अन्यथा टारगेट ट्रेडर्स के पक्ष से आवंटन निरस्त किये जाने का उल्लेख था।

प्रमुख सचिव, आवास द्वारा उभयपक्षों को सुनने एवं उपलब्ध अभिलेखों के परिशीलन के उपरान्त प्रश्नगत पुनरीक्षण वाद को उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को इस आशय से प्रतिप्रेषित किया गया है कि वादी द्वारा दिये गये पत्रांक दिनांक 06.05.2010, 13.12.2010 व दिनांक 03.02.2011 के माध्यम से आधी जमीन के परित्याग सम्बन्धी अनुरोध के दृष्टिगत प्रकरण का निस्तारण करें।

समिति द्वारा आर्थिक मंदी की चुनौती से निपटने के सम्बन्ध में शासनादेश दिनांक 06.01.2009 का गहनता से परीशीलन किया गया। आवंटी का प्रकरण सन्दर्भित आदेश के क्रम संख्या – 8 (1) से पोषित हो रहा है, जिसमें उल्लिखित है कि "आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के निर्धारित कुल प्रीमियम के विरूद्ध भुगतान की धनराशि में से 10 प्रतिशत जब्त करते हुये 90 प्रतिशत धनराशि आवेदक को आवंटित भूखण्ड में से ही भूमि के रूप में वापस की जायेगी।"

चूंकि निदेशक, टारगेट ट्रेडर्स के पक्ष में अनुमानित क्षेत्रफल 5060 वर्ग मी0 भूमि दिनांक 06.11.2007 को आवंटित की गयी था। भूखण्ड का अनुमानित मूल्य रू0 17,96,30,000/– के विरूद्ध टारगेट ट्रेडर्स द्वारा रू0 8,98,15,000/– दिनांक 01.03.2008 तक जमा किये गये हैं जो अनुमानित मूल्य की आधी बकाया धनराशि है।

आवंटी के अनुरोध के दृष्टिगत आवंटी द्वारा भुगतान की गई धनराशि रू0–8,98,15,000/– में से 10 प्रतिशत की धनराशि रू0–89,81,500/– जब्त करते हुये शेष 90 प्रतिशत धनराशि रू0–8,08,33,500/– के मूल्य के समतुल्य 2277 वर्ग मीटर आवंटी को भूमि के रूप मे वापस किये जाने पर समिति द्वारा निर्णय लिया गया है।

क्रमशः ... 3

आवंटी के पक्ष में वर्ष 2007 में विभूति खण्ड में आवंटित किये गये प्रश्नगत भूखण्ड का आरक्षित मूल्य रू0-8,800/- के सापेक्ष रू0-35,500/- प्रतिवर्गमीटर सर्वोच्च बोली के आधार पर भूखण्ड का आवंटन किया गया था, जो आरक्षित मूल्य से रू0-26,700/- प्रति वर्ग मीटर अधिक था। दिनांक-02.06.11 को विभूति खण्ड के कुछ भूखण्ड नीलामी में लगाये गये थे। जिनमें काफी प्रयास के बाद आरक्षित मूल्य रू0-32,000/- के सापेक्ष अधिकतम सर्वोच्च बोली रू0-37,185/- की प्राप्त हुई थी जो आरक्षित दर से मात्र रू0-5,150/- अधिक थी।

यदि जब्त की गई धनराशि को आवंटित किये जाने वाले भूखण्ड के मूल्य में जोड़ा जाता है तो आवंटित की जाने वाली भूमि की दर रू0-39444.44 प्रति वर्ग मीटर प्राधिकरण को प्राप्त हो रही है जो काफी अधिक है उक्त मूल्य पर भूमि देने पर प्राधिकरण को कोई आर्थिक क्षति नहीं हो रही है।

इसके साथ समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि आर्थिक मंदी विषयक शासनादेश दिनांक 06.01.2009 में प्रस्तर- 8 (2) के अधीन आवेदक को वापस की जाने वाली भूमि की लोकेशन तय करने के लिये भूखण्ड का नियोजन कराकर लॉटरी के माध्यम से आवंटी के पक्ष में आवंटित कर दिया जाय। तदानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जा रही है। जहां तक नियोजन की दृष्टि से प्रत्येक भू-भाग प्राधिकरण द्वारा निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल से कम होने का बिन्दु है, इस प्रकरण में चूंकि भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 5060 वर्ग मीटर है। परित्याग किया गया क्षेत्रफल 2783 वर्ग मीटर है, जो न्यूनतम क्षेत्रफल से अधिक है, जिस कारण प्राधिकरण द्वारा शासनादेशानुसार 10 प्रतिशत धनराशि जब्त की जा रही है।

अतः अभिलेखों के सम्यक् परीक्षणोपरान्त समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि टारगेट ट्रेडर्स प्रा0 लि0 के पक्ष में 2277 वर्ग मीटर का भूखण्ड नियमानुसार अंकित प्रक्रिया अपनाते हुये आवंटित कर दिया जाय तथा कार्यान्वयन हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर अनुमोदन प्राप्त कर लिया जाय।

20/06

(श्रीमती संतोष मुर्डिया)
उप सचिव

(श्री एस0के0 सिंह)
संयुक्त सचिव

(मुख्य अभियन्ता)

(वित्त नियंत्रक)

(अपर सचिव)

25/6/11

विषय: मो0 हसनगंजपार आई0टी0 चौराहा, फैजाबाद रोड स्थित नजूल भूखण्ड सं0-1050 एवं 1059 की 'पार्किंग' भू-उपयोग की भूमि के भू-उपयोग को 'व्यावसायिक, उपनगर केन्द्र' में परिवर्तित किए जाने के सम्बन्ध में विचार।

आख्या:

शुभय बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा दिनांक 06.06.2011 को प्राधिकरण में यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि उन्हें फैजाबाद रोड पर आई0टी0 चौराहे के निकट नजूल भूखण्ड सं0-1056 एवं 1059 की 60462.50 वर्ग फुट भूमि, जो कि नजूल विभाग द्वारा व्यवसायिक भू-उपयोग हेतु वर्ष 2008 में फ्री होल्ड की गयी है, की कुछ गहराई तक की भूमि को महायोजना-2021 में पार्किंग हेतु प्रस्तावित किया गया है। उनके द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ''लखनऊ महायोजना-2021 में जो भी व्यावसायिक उपकेन्द्र चिन्हित किये गये है, उनमें कहीं भी पृथक से पार्किंग हेतु भूमि आरक्षित नहीं की गयी है। इसके अतिरिक्त यदि कोई संस्था या निकाय कोई भी व्यवसायिक शंकुल का निर्माण करता है तो वह नियमानुसार अपनी पार्किंग स्वयं निर्मित करता है। वह भी नियमानुसार अपने भवन हेतु पार्किंग का प्रावधान करेगें उनके द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड के निकट ही विवेकानन्द अस्पताल के सम्मुख नजूल विभाग की पर्याप्त मात्रा में रिक्त भूमि उपलब्ध है, जिस पर सार्वजनिक पार्किंग का निर्माण प्राधिकरण द्वारा किया जा सकता है। ऐसा प्रतीत होता है कि उक्त रिक्त/अनावंटित नजूल भूमि के भ्रम में त्रुटिवश उनकी फ्रीहोल्डशुदा भूमि का महायोजना 2021 में पार्किंग हेतु भू-उपयोग आरक्षित कर दिया गया है। मेसर्स शुभय बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा अपने प्रार्थना-पत्र के माध्यम से अनुरोध किया है कि महायोजना-2021 में अंकित हुयी त्रुटि उक्त का निवारण किया जाए। सुलभ सन्दर्भ हेतु मेसर्स मेसर्स शुभय बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 का प्रार्थना-पत्र अनुलग्नक-1 पर अवलोकनार्थ संलग्न है।

प्रश्नगत पार्किंग भू-उपयोग से सम्बन्धित त्रुटि के सम्बन्ध में पूर्व में श्री धनन्जय सिंह, मा0 सांसद, जौनपुर द्वारा भी अपने पत्र दिनांक 19.10.10 के माध्यम से प्रश्नगत त्रुटि को सुधारने के सम्बन्ध में शासन स्तर पर अनुरोध किया गया था। इस सम्बन्ध में सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, अलीगंज, लखनऊ से आख्या प्राप्त की गयी है। सहयुक्त नियोजक द्वारा अपने पत्र सं0-1376/ल0महा0-2021 /ल0ख0/2010-11, दिनांक 15.02.2011 (अनुलग्नक-2) के माध्यम से निम्नवत् अवगत कराया गया है:-''प्रश्नगत स्थल लखनऊ विश्वविद्यालय मार्ग पर आई0टी0चौराहे के निकट स्थित है। स्थल के आस-पास नियोजित रूप से विकसित निरालानगर आवासीय योजना, लखनऊ विश्वविद्यालय, आई0टी0 कालेज, रामकृष्ण मठ, पुलिस लाईन एवं विवेकानन्द चिकित्सालय स्थित है। उपरोक्त वृहद स्तर की संस्थानों एवं निरालानगर आवासीय योजना की व्यवसायिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु प्रश्नगत स्थल के पास वाणिज्यिक भू-उपयोग के अन्तर्गत उपनगर केन्द्र लखनऊ महायोजना 2021 में प्रस्तावित किया गया है। स्थल के आस-पास विद्यमान संस्थानों/कार्यालयों एवं वाणिज्यक क्रियाओं की पार्किंग की आवश्यकता की पूर्ति हेतु संदर्भित स्थल पर पार्किंग का प्रस्ताव लखनऊ महायोजना-2021 में किया गया है। लखनऊ महायोजना-2021 तैयार किये जाने की प्रक्रिया के अन्तर्गत आमंत्रित आपत्तियों/सुझावों के समय भी इस क्षेत्र हेतु कोई भी आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुआ था।''

प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग लखनऊ महायोजना 2001 में आवासीय था जबकि लखनऊ महायोजना-2021 में 45 मी0 चौडे फैजाबाद मार्ग के पश्चात लगभग 50 मी0 गइराई तक पार्किंग उपयोग प्रस्तावित किया गया है तथा तत्पश्चात अवशेष भूमि का भू-उपयोग व्यवसायिक, उपनगर केन्द्र है। नजूल विभाग द्वारा वर्ष 2008 में प्रश्नगत स्थल को श्री प्रभात श्रीवास्तव, श्री पंकज श्रीवास्तव इत्यादि के पक्ष में अनावासीय (व्यवसायिक) उपयोग हेतु फ्री होल्ड किया गया है। फ्री होल्ड की प्रक्रिया में नियोजन अनुभाग से प्राप्त महायोजनानुसार भू-उपयोग आख्या में पार्किंग भू-उपयोग का उल्लेख न कर सम्पूर्ण भूखण्ड को त्रुटिवश व्यावसायिक भू-उपयोग में प्रस्तावित होना अवगत कराया गया है। फलत: इस सम्पूर्ण भूखण्ड का फ्री-होल्ड व्यावसायिक उपयेाग में हो गया है।

स्थल के चतुर्दिक प्राधिकरण / ट्रस्ट की निरालानगर आवासीय योजना है। आई.टी. कालेज़ के समीप महायोजना में प्रस्तावित 'व्यवसायिक'

'उपनगर केन्द्र' भू-उपयोग के अन्तर्गत ट्रस्ट द्वारा विकसित व्यवसायिक केन्द्र के अतिरिक्त आवासीय उपयोग के भूखण्ड भी सम्मिलित है । इन आवसीय उपयोग के कतिपय मुख्य मार्गो पर स्थित भूखण्डों पर अवैध रूप से व्यवसायिक गतिविधियाँ हो रही हैं ।

प्रस्ताव:

उपर्युक्त क्रम में मेसर्स शुभय बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र, जिसमें उनके द्वारा नजूल भूखण्ड सं0-1050 एवं 1059 में महायोजना 2021 में प्रस्तावित 'पार्किंग' भू-उपयोग की भूमि को फ्री होल्ड विलेख के अनुसार 'व्यवसायिक' में परिवर्तित किये जाने का अनुरोध किया गया है, प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।