प्राधिकरण बोर्ड की 157वीं बैठक हेतु विचारणीय बिन्दुओं की सूची

LUCKNOW DEVELOPMENT AUTHORITY

तिथि :- 17 जून, 2016

समय :- पूर्वाह्न 11.00 बजे

स्थान :- मसऊद सभागार, विपिन खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की 157वीं बैठक दिनांक 17.06.2016 में
विचारणीय विषयों की कार्यसूची

क्रम	विषय	पृष्ठ संख्या
01.	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 06.05.2016 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।	01
02.	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 06.05.2016 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।	13
03.	उ0प्र0 के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इंटीग्रेटेड टाउन्शिप नीति-2014) के अन्तर्गत मे0 स्वास्तिक मल्टीट्रेड प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 21.03.2016 को प्रस्तुत डी0पी0आर0 (80 एकड़) पर डी0पी0आर0 समिति की संस्तुति दिनांक 26.04.2016 को स्वीकृत करने के सम्बन्ध में विचार।	29
04.	खसरा संख्या-1040, 1041, 1044, 1045 एवं 1046 ग्राम-औरंगाबाद जागीर, तहसील-सरोजनीनगर, जिला-लखनऊ का भू-उपयोग ग्रीन (पी-1) से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।	32
05.	हरदोई रोड योजना (बसंतकुंज) के अन्तर्गत नजूल भूमि, जिसका अर्जन राजस्व अभिलेखों में भूमिधरी अंकित होने के कारण लिया गया था, के प्रभावित काश्तकारों को योजना के क्रियान्वयन के हित में अनुग्रह राशि (Ex-gratia amount) दिये जाने के सम्बन्ध में।	35
06.	श्री सज्जाद अली, सुपरवाईजर/ट्रेसर (सेवानिवृत्त) को अर्जन अनुभाग में संविदा के आधार पर सेवा लिये जाने के सम्बन्ध में।	43
07.	उजरियांव आवासीय योजना भाग-2 के अन्तर्गत अर्जित भूमि खसरा संख्या-90 स्थित ग्राम-भरवारा की भूमि के बदले भूमि की उपलब्धता के आधार पर श्री प्रेम सिंह यादव को आवास हेतु लगभग 100 वर्गमी0 विकसित भूखण्ड आवंटित/समायोजित किये जाने के सम्बन्ध में।	52
08.	श्री अवधेश कुमार सिंह, अवर अभियन्ता के गुर्दा प्रत्यारोपण एवं चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।	55
09.	विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ में मा0 उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन की घोषणा कर बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2015 को लिये गये निर्णय में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।	56

10.	लखनऊ-हरदोई रोड पर प्राधिकरण की बसंतकुंज योजना की लगभग 60.243 हे0 भूमि "सामुदायिक सुविधायें" से "आवासीय" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।	75
11.	आई0डी0 सिंह मेमोरियल डेन्टल कालेज द्वारा खसरा संख्या-201, 204, 205, 218, 219, 220, 221, 222 एवं 223 का भू-उपयोग 'आवासीय' से 'सामुदायिक सुविधायें' उपयोगितायें एवं सेवायें (डेन्टल कालेज) में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में जिलाधिकारी, लखनऊ की अध्यक्षता में दिनांक 11.07.2013 को हुई बैठक के आधार पर संशोधित प्रस्ताव	83
12.	55, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ (रायल गार्डेन) की भूमि लगभग 8750 वर्गमी0 लखनऊ महायोजना-2021 के अनुमन्य प्राविधानों में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग से आवासीय (समूह आवासीय) भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।	86
13.	लखनऊ महायोजना 2031 की संरचना के सम्बन्ध में।	90
	अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अन्य विषय।	

लखनऊ विकास प्राधिकरण की 157वीं बैठक
दिनांक 21.06.2016 में विचारणीय
अतिरिक्त विषय

क्रम	विषय	पृष्ठ संख्या
01 (14)	शासन के पत्र संख्या-462/8-3-16-34विविध/08 दिनांक 17 जून, 2016 द्वारा प्राप्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 में प्रस्तावित संशोधनों का अंगीकरण।	01
02 (15)	भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में।	28
03 (16)	उ0प्र0 नगर योजना और विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 के अन्तर्गत प्राप्त आवेदन-पत्रों पर विचार।	39
04 (17)	"सहारा स्टेट" जानकीपुरम् के संशोधित तलपट मानचित्र के अनुमोदन के सम्बन्ध में।	41
05 (18)	खसरा संख्या-242, ग्राम-मकदूमपुर के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन रिट संख्या-67/एलए/2010 में 106 वर्गमी0 भूमि पर पारित स्थगनादेश तथा शासनादेश संख्या-346/8-3-16-38एलए/13 दिनांक 06.06.2016 के क्रम में नये भू-अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा-24(2) के अन्तर्गत निराकरण हेतु शासन को संदर्भित किये जाने के सम्बन्ध में।	52
06 (19)	हरदोई रोड योजना (बसंतकुंज) के अन्तर्गत भू-स्वामियों द्वारा उत्पन्न किए गए विवाद को समाप्त करने के उद्देश्य से मा0 न्यायालय के निर्णय दिनांक 31.05.1991 के अनुसार प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में।	56
07 (20)	भू-अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन से उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम-2013" के अन्तर्गत प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 के किसानों द्वारा वर्तमान सर्किल रेट के 4 गुना की दर से प्रतिकर की मांग दृष्टिगत लैण्ड पूलिंग पद्धति से किसानों की सहभागिता के आधार पर योजना क्रियान्वित किये जाने के सम्बन्ध में।	99
08 (21)	दैनिक वेतन भोगी/वर्कचार्ज कर्मचारियों को नियमित वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में।	142
09 (22)	उ0प्र0 नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति-2014) के अन्तर्गत मे0 ओमेगा इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 28.11.2015 को प्रस्तुत डी0पी0आर0 (25.00 एकड़) पर डी0पी0आर0 समिति की संस्तुति दिनांक 10.06.2016 के अनुरूप प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 18.06.2016 को स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में विचार।	144

विषय : लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 06 मई, 2016 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।

पुष्टिकरण

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाक 06 मई, 2016 का कार्यवृत्त पुष्टि हेतु संलग्न है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 156वीं बैठक दिनांक 06 मई, 2016 का कार्यवृत्त

उपस्थितिः—

01.	श्री सदाकान्त	अध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग उ0प्र0।
02.	श्री सत्येन्द्र सिंह	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण
03	श्री राजशेखर	जिलाधिकारी, लखनऊ।
04.	श्री उदय राज सिंह	नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।
05.	श्री शिव जनम चौधरी	विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन।
06	श्री अजय कुमार मिश्र	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0।
07.	श्री सी0डी0एस0 यादव	अधीक्षण अभियन्ता, प्रतिनिधि—मुख्य अभियन्ता जल निगम, लखनऊ।
08.	श्री आर0पी0 यादव	क्षे0पर्य0अधि0, प्रतिनिधि—महानिदेशक, पर्यटन, उ0प्र0।
09.	श्री संजीव कश्यप	वास्तुविद नियोजक, प्रतिनिधि आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
10.	श्री नरेन्द्र कुमार चौबे	अपर निदेशक, प्रतिनिधि—निदेशक, कोषागार, लखनऊ मण्डल।
11.	श्री एस0एस0 सोनी	अपर संयुक्त अधिकारी, प्रतिनिधि—संयुक्त आयुक्त, उद्योग, लखनऊ मण्डल, लखनऊ।
12.	श्री विजय सिंह यादव	सदस्य, ल0वि0प्रा0।
13.	श्रीमती मुन्नी पाल	सदस्य, ल0वि0प्रा0।
14.	श्री इसहाक गुड्डू	सदस्य, ल0वि0प्रा0।
15.	श्री सुरेन्द्र सिंह 'राजू गांधी'	मा0 पार्षद/सदस्य, ल0वि0प्रा0।
16.	श्री फैसल नवाब	मा0 पार्षद/सदस्य, ल0वि0प्रा0।
17.	श्री सौरभ सिंह 'मोनू'	मा0 पार्षद/सदस्य, ल0वि0प्रा0।
18.	श्री रमेश कपूर 'बाबा'	मा0 पार्षद/सदस्य, ल0वि0प्रा0।

अन्य उपस्थितिः—

19.	श्री श्रीश चन्द्र वर्मा	सचिव, ल0वि0प्रा0।
20.	श्रीमती सीमा सिंह	अपर सचिव, ल0वि0प्रा0।
21.	डा0 मोहन यादव	वित्त नियन्त्रक, ल0वि0प्रा0।
22.	श्री एन0एन0 सिंह	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0।
23.	श्री ओ0पी0 मिश्र	मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0।
24.	श्री जे0एन0 रेड्डी	मुख्य नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0।

उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 / प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन तथा उपस्थित सदस्यों के स्वागत एवं औपचारिक परिचय के उपरान्त बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ हुई।

विषय संख्या : 1
लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 06.11.2016 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।

निर्णय :
प्राधिकरण की उक्त बैठक में प्रतिभाग करने वाले समस्त सदस्यों को कार्यवृत्त प्रेषित किया गया था। किसी भी सदस्य द्वारा कार्यवृत्त के सम्बनध में कोई आपतित प्राप्त नहीं करायी गयी है। अतः सर्वसम्मति से कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।

विषय संख्या : 2
लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 06.11.2016 मे लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।

निर्णय :
प्रस्तुत की गयी अनुपालन आख्या का अवलोकन किया गया।

विषय संख्या : 3
प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2015–16 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2016–17 का प्रस्तावित आय–व्ययक से सम्बन्धित प्रस्ताव।

निर्णय :
सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2015–16 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2016–17 का प्रस्तावित आय–व्ययक पर अनुमोदन प्रदान किया गया यह निर्देश दिये गये कि प्राधिकरण की आय बढ़ाने हेतु वास्तविक कार्ययोजना तैयार कराई जाय तथा इस हेतु यदि आवश्यक हो तो वित्त विशेषज्ञों की सेवायें प्राप्त की जा सकती है।

विषय संख्या : 4
गोमती नदी तथा शहीद पथ के कार्नर पर विकसित की जा रही क्रिकेट स्टेडियम के दक्षिण में स्थित प्राधिकरण के लगभग 22.8664 हे0 56 एकड़ भूमि को व्यावसायिक में परिवर्तन करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव।

निर्णय :
सम्यक् विचारोपरान्त ग्राम–अरदौनामऊ एवं अहमामऊ की 22.8664 हे0 भूमि लखनऊ महायोजना–2021 में सामुदायिक सुविधायें तथा आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक (उप नगर केन्द्र) भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने विषयक प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु शासन को संदर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया एवं यह भी निर्देश दिये गये कि सामुदायिक सुविधा

भू–उपयोग की भूमि के प्रतिपूर्ति/समायोजन की स्थिति सम्बन्धित समस्त विवरण/तथ्यों का स्पष्ट उल्लेख शासन को प्रेषित किये जाने वाले प्रस्ताव में किया जाये।

विषय संख्या : 5

गोमती नगर विस्तार योजना से0–4 के अन्तर्गत 04 भूखण्डों को पार्क के रूप में तथा उक्त भूखण्डों के सामने स्थित पार्क में समान क्षेत्रफल के 04 भूखण्डों को सृजित करने हेतु तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 6

लखनऊ–रायबरेली रोड पर प्रस्तावित मे0 गर्व बिल्डटेक प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत डी0ए0–1 स्वीकृत विन्यास मानचित्र क्षेत्रफल 722.19 एकड़ का संशोधित विन्यास मानचित्र के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 7

इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत मे0 ए0एन0एस0 डेवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत किये गये संशोधित विन्यास मानचित्र (क्षेत्रफल–211.833 एकड़) दिनांक 15.12.2015 पर उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित तकनीकी समिति की संस्तुति दिनांक 20.01.2016 पर विचार।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 8

सीतापुर–हरदोई बाईपास, आई0आई0एम0 रोड लखनऊ पर मे0 एल्डिको सिटी प्रा0लि0 द्वारा ग्राम–मुत्तकीपुर एवं अल्लूनगर डिगुरिया के आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 9

मे0 गोयल बिल्डर्स द्वारा खसरा संख्या–22 ग्राम–सेमरा, चिनहट, लखनऊ पर मल्टीप्लेक्स निर्माण सम्बन्धी भवन मानचित्र के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 10.

उ0प्र0 के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास नीति

(इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014) के अन्तर्गत मे0 स्वास्तिक मल्टीट्रेड प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 21.03.2016 को प्रस्तुत डी0पी0आर0 (80 एकड़) पर डी0पी0आर0 समिति की संस्तुति दिनांक 26.04.2016 को स्वीकृत करने के सम्बन्ध में विचार।

निर्णय :

डी0पी0आर0 समिति की संस्तुतियों में की गयी अपेक्षाओं/संशोधन का अनुपालन सुनिश्चित कराते हुए प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाय

विषय संख्या : 11.

भू0सं0–55, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ (रायल गार्डेन) की भूमि लगभग 8750 वर्गमी0 लखनऊ महायोजना–2021 के अनुमन्य प्राविधानों में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग से आवासीय (उच्च से निम्न) भू–उपयोग परिवर्तन के सन्बन्ध में।

निर्णय :

भू0सं0–55, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ (रायल गार्डेन) की भूमि लगभग 8750 वर्गमी0 लखनऊ महायोजना–2021 के अनुमन्य प्राविधानों में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग से आवासीय (उच्च से निम्न) भू–उपयोग परिवर्तित किये जाने विषयक प्रस्ताव पर विचार–विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में निम्नानुसार समिति गठित की जाय, जिसमें निम्नांकित सदस्य होंगे:–

1. जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा नामित – सदस्य
2. नगर आयुक्त, नगर निगम द्वारा नामित – सदस्य
3. पुलिस अधीक्षक, यातायात द्वारा नामित – सदस्य
4. मुख्य नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0 – सदस्य–संयोजक

उपर्युक्त समिति द्वारा स्थल निरीक्षणोंपरान्त मौके पर इन्फ्रास्ट्रक्चर की उपलब्धता तथा सम्भावित यातायात प्रवाह की दृष्टिगत अपनी संस्तुति/आख्या प्रस्तुत करेगी जिसके आधार पर तथ्यपरक प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

विषय संख्या : 12.

भूखण्ड संख्या–57, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ की 0.8037 हे0 "कार्यालय" भूमि को "आवासीय" भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक् विचारोपरान्त भूखण्ड संख्या–57, मोहल्ला–कर्बला, आगामीर, रामतीर्थ मार्ग, नरही, हजरतगंज, लखनऊ की 0.8037 हे0 भूमि में से 0.2009 हे0 भूमि को कार्यालय से आवासीय उपयोग में परिवर्तित किये जाने विषयक प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान करते हुएउ0प्र0 नगर योजना एवं विकास

	अधिनियम—1973 की धारा—13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु शासन को संदर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया।
विषय संख्या : 13.	भूखण्ड संख्या—बी—321, सेक्टर—बी, महानगर के ''आवासीय'' भूखण्ड को ''शैक्षिक'' (प्राइमरी स्कूल) के भू—उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के समादर में प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
विषय संख्या : 14.	गोमती नगर विस्तार योजना के सेक्टर—4, सामुदायिक सुविधा भू—उपयोग (पुलिस स्टेशन) के भूखण्ड को अतिथि—गृह उपयोग में परिवर्तन करने के सम्बन्ध में
निर्णय :	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
विषय संख्या : 15.	उ0प्र0 नगर योजना और विकास (भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली—2014 के अन्तर्गत प्राप्त आवेदन—पत्रों के भू—उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।
निर्णय :	प्रस्ताव वापस लिया गया।
विषय संख्या : 16.	विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित/अकेन्द्रीयित सेवा के कार्मिको की सेवाकाल में मृत्यु होने पर उनके आश्रितों को सेवायोजित करने के लिए राजकीय कर्मचारियों के लिए लागू उ0प्र0—सेवाकाल में मृत सरकारी सेवकों के आश्रितों की भर्ती नियमावली—1974 (यथा संशोधित) को प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित/अकेन्द्रीयित सेवा के कार्मिको की सेवाकाल में मृत्यु होने पर उनके आश्रितों को सेवायोजित करने के लिए राजकीय कर्मचारियों के लिए लागू उ0प्र0—सेवाकाल में मृत सरकारी सेवकों के आश्रितों की भर्ती नियमावली—1974 (यथा संशोधित) को प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत किये जाने विषयक प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
विषय संख्या : 17.	लखनऊ विकास प्राधिकरण कर्मचारी संघ के अनुरोध पर प्राधिकरण के समूह—'ग' के सभी अधिकारियों/कर्मचारियों को वर्तमान समय में मिल रहे वाहन भत्ते की दरों में वृद्धि के सम्बन्ध में।
निर्णय :	प्रस्ताव वापस लिया गया।

विषय संख्या : 18.	लखनऊ विकास प्राधिकरण कर्मचारी संघ के मांग पर सभी कार्यरत अधिकारियों/कर्मचारियों को सचिवालय भत्ता की भाँति प्राधिकरण भत्ता के रूप में न्यूनतम रूपये–500/–प्रतिमाह दिये जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण के अधिकारियों/कर्मचारियों को सचिवालय–भत्ता की भांति प्राधिकरण–भत्ता के रूप में न्यूनतम रू0 500/–प्रतिमाह की दर से भुगतान किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
विषय संख्या : 19.	लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति–2014 के अन्तर्गत भूमि एकीकरण लैण्ड पूलिंग पद्वति से भूमि का जुटाव किये जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त लैण्ड पूलिंग के माध्यम से भूमि जुटाव करने हेतु सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की गई, परन्तु प्रत्येक प्रकरण में 'केस–टू–केस' बेसिस पर प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर निर्णय लिया जाना होगा।
विषय संख्या : 20.	प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग–1 व 2 के किसानों की मॉगों को दृष्टिगत रखते हुए नये भू–अर्जन पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम–2013 के कम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी कार्यालय ज्ञाप सं0–385/8–3–16–309 विविध/15 दिनांक 21.03.2016 के अनुसार आपसी समझौते से प्रतिकर दिये जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	चूँकि यह प्रस्ताव भू–अर्जन से सम्बन्धित है और पुराना है। अतः इसका विधिक परीक्षण भी करा लिया जाय। सैद्धान्तिक रूप से किसानों से उनकी सहमति के आधार पर विवादों के समाधान हेतु अनुमति प्रदान की गयी।
विषय संख्या : 21.	लखनऊ विकास प्राधिकरण की अर्जित भूमि के मध्य स्थित काश्तकारों की अनार्जित भूमि जिसका विकास प्राधिकरण द्वारा अर्जित भूमि के साथ सम्मिलित कर नियोजन/आवंटन की कार्यवाही की गयी है, के काश्तकारों को 50 प्रतिशत विकसित भूमि अथवा 50 प्रतिशत भूमि का मूल्य आकलित कर भू–स्वामी को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि लखनऊ

विकास प्राधिकरण के स्तर पर सम्बन्धित अधिकारियों की एक उच्चस्तरीय समिति गठित कर दी जाय, वह इसका परीक्षण कर प्रशासनिक रूप से उपाध्यक्ष का अनुमोदन प्राप्त कर सुसंगत शासनादेशों के अन्तर्गत गुण–दोष के आधार पर निर्णय लेते हुए कार्यवाही करे। कृत कार्यवाही से बोर्ड को भी अवगत करा दिया जाय।

जिलाधिकारी द्वारा ग्राम पंचायतों की कुछ भूमि को बिना प्रक्रिया पूरी किए लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा ले लिए जाने के बिन्दु से अवगत कराया गया प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि जिलाधिकारी लखनऊ के कार्यालय से जानकारी प्राप्त कर राजस्व विभाग के सुसंगत शासनादेशों के आधार पर शीघ्र कार्यवाही सुनिश्चित करे।

विषय संख्या : 22.

लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवंटित विवादित आवासीय भूखण्डों का प्राधिकरण द्वारा कब्जा न उपलब्ध कराये जाने की दशा में निस्तारण के दृष्टिगत आवंटियों की जमा धनराशि वापसी के सम्बन्ध में।

निर्णय :

प्रस्ताव के बारे में उपाध्यक्ष के द्वारा जानकारी दी गयी। चूँकि यह एक बड़ी समस्या है जिसमें रजिस्ट्री के बाद भी सम्बन्धित आवंटियों को भूमि का कब्जा लम्बे समय से नहीं दिया जा सका है। बोर्ड के द्वारा यह निर्देश दिये गये कि लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्तर पर एक समिति गठित करके एक **''समाधान पैकेज''** तैयार किया जाय, जिसमें कई विकल्प हों, उपलब्ध कराया जाय। एक प्रारूप/विस्तृत प्रार्थना–पत्र तैयार किया जाय जिसमें आवंटियों के द्वारा जो सूचनाएं दी जांय उसका सत्यापन लखनऊ विकास प्राधिकरण में हो जाय और कई विकल्प दिये जांय जिससे कि आवंटी अपने विकल्प लिखित रूप से उसमें भर सकें। प्रत्येक प्रकरण का समाधान अलग–अलग पत्रावली बनाकर मेरिट के आधार पर किया जाय। यह एक अभियान (drive) चलाकर 6 माह के अन्दर ऐसे प्रकरणों का मेरिट के आधार पर निस्तारण किया जाय। इस प्रकार की परिस्थितियां क्यों उत्पन्न हुईं, इसके लिए सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों की जिम्मेदारी भी सुनिश्चित की जाय। इन सुझावों के साथ बोर्ड के द्वारा यह निर्देश दिये गये कि जनहित में इसका उचित समाधान लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्तर पर प्राप्त किया जाय।

विषय संख्या : 23.

गोमती नगर योजना स्थित विराम खण्ड–5 प्राधिकरण द्वारा

102 दुकाने निर्मित की गयी है। निर्मित दुकानें किसानों के पक्ष में आवंटित की गयी थी। किसानों द्वारा वर्ष–1998 की लागत पर दुकानें दिये जाने के अनुरोध के सम्बन्ध में

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त किसानों की आर्थिक स्थिति के दृष्टिगत वर्ष 2001 में निर्धारित मूल्य में शिथिलीकरण करते हुए विस्तापित 102 किसनों को रू0 1,25,000/–की दर पर दुकान दिये जाने का निर्णय इस शर्त के साथ लिया गया कि 05 वर्ष तक दुकानों का विक्रय नहीं किया जायेगा इसका उल्लेख लीज–डीड में भी किया जाय।

विषय संख्या : 24. उजरियावं आवासीय योजना भाग–1 व 2 के अन्तर्गत अर्जित भूमि का प्रतिकर मा0 न्यायालय द्वारा पारित निर्णयानुसार निर्धारित दर पर भुगतान करने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 25. श्रीमती सरिता वर्मा, भूखण्ड संख्या–6/408, विनीत खण्ड, गोमती नगर, समायोजित पेण्ट हाउस संख्या–एस.आर./1103/ई, सरस्वती अपार्टमेन्ट, रिवर व्यू इन्क्लेव, गोमती नगर विस्तार, लखनऊ का मूल्य भूखण्ड के पंजीकरण तिथि का लिये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को गुणदोष के आधार पर निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

विषय संख्या : 26. खसरा संख्या–1040, 1041, 1044, 1045 एवं 1046 ग्राम–औरंगाबाद जागीर, तहसील–सरोजनीनगर, जिला–लखनऊ का भू–उपयोग ग्रीन (पी–1) से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : प्रस्ताव निरस्त किया गया।

विषय संख्या : 27. लखनऊ महायोजना–2031 के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निर्णय : लखनऊ महायोजना–2031 का प्रारूप बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया। बोर्ड को अवगत कराया गया कि यह महायोजना विस्तारित क्षेत्र एवं लखनऊ महायोजना–2021 के कृषि क्षेत्र में नये प्रस्ताव देते हुए लखनऊ महायोजना–2021 के नगरीय प्रस्तावों को यथावत रखते हुए तैयार की गयी है जैसा कि बोर्ड बैठक दिनांक 11.06.2014 में निर्णय लिया गया था।

लखनऊ महायोजना–2021 के कुछ प्रस्तावों पर बोर्ड का निर्णय अपेक्षित है। इन पर बोर्ड में विस्तृत विचार–विमर्श करने के उपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिये गये–

1. गर्व बिल्डटेक हाईटेक टाउनशिप की भूमि को जो महायोजना–2021 में कृषि दर्शित है को हाईटेक टाउनशिप की नीति के अनुसार लखनऊ महायोजना–2031 में आवासीय दर्शित किया जाये।

2. लखनऊ महायोजना–2021 में प्रस्तावित रिंग रोड आंशिक रूप से विस्तारित क्षेत्र में स्थानान्तरित होने के बाद इससे संलग्न पट्टीनुमा ग्रीनबेल्ट का कोई आचित्य नहीं रह जाता है। अतः इसे समाप्त करते हुए इस भूमि का भू–उपयोग संलग्न क्षेत्र के भू–उपयोग के अनुसार किया जाये। ग्रीनबेल्ट की प्रतिपूर्ति सुनिश्चित करने के दृष्टिगत अंसल हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत पड़ने वाले पट्टीनुमा ग्रीनबेल्ट को उसी योजना में अन्यत्र वैकल्पिक स्थान पर मानको के अनुसार प्रस्तावित किया जाये एवं आवास एवं विकास परिषद की अवध बिहार योजना के भागग को उसी योजना में अन्यत्र सार्थक रूप से प्रस्तावित किया जाये। सुल्तानपुर मार्ग के उत्तर के भाग में प्रस्तावित पट्टीनुमा ग्रीनबेल्ट को उसी क्षेत्र में सार्थक रूप से प्रस्तावित किया जाये।

इसके साथ ही साथ फैजाबाद मार्ग पर रिंग रोड का जंक्शन ठीक करने हेतु एन.एच.आई. द्वारा दिये गये प्रस्ताव के अनुसार फैजाबाद मार्ग के उत्तर की ओर इन्दिरा कैनाल के साथ ही साथ रिंग रोड को प्रस्तावित किया जाये। मार्ग स्थानान्तरण के फलस्वरूप रिक्त स्थान में संलग्न भूमि के भू–उपयोग के अनुसार प्रस्तावित किया जाये।

3. पुरानी जेल के स्थान पर वर्तमान में डा0 भीमराव अम्बेडकर ईकोगार्डेन का निर्माण हो चुका है। निर्णय लिया गया कि इस भूमि के भू–उपयोग को वर्तमान स्थिति के अनुसार पार्क दर्शित किया जाये।

4. कानपुर मार्ग से रायबरेली मार्ग को जोड़ने वाले वी.आई.पी. मार्ग की चौड़ाई प्राधिकरण द्वारा निर्मित योजना की वास्तविक स्थिति के अनुसार वर्तमान में निर्मित संरेखण के अनुरूप 30 मी0 निर्धारित करने का निर्णय लिया गया।

5. **गोमती नगर विस्तार योजना** की मार्ग संरचना प्राधिकरण की योजना के अनुरूप वास्तव में हुए निर्माण के अनुसार संशोधित करने का निर्णय लिया गया।

6. सुल्तानपुर मार्ग के उत्तर में गोमती नदी के किनारे बन्धे का निर्माण प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित बन्धे एवं गोमती नदी के मध्य स्थित भूमि का भू–उपयोग हरित पट्टी निर्धारित किया जाये। बन्धे के बाहर की भूमि का भू–उपयोग आवासीय निर्धारित किया जाये।

7. क्षेत्रीय मार्गो पर समान मानक रखते हुए दोनों तरफ 50–50 मी0 चौड़ी हरित पट्टी का प्रस्ताव किया जाये।

8. शहीदपथ के पूरब में फैजाबाद रेलवे लाइन के साथ प्रस्तावित ग्रीनबेल्ट के चौड़ाई 30 मी0 करने का निर्णय लिया गया। यह भी निर्णय लिया गया कि रेलवे लाइन के समान्तर प्रस्तावित मार्ग का औचित्य नहीं है। अतएव इसे समाप्त कर दिया जाये।

9. मोहान मार्ग से काकोरी टाउन एरिया तक प्रस्तावित 60 मी0 चौड़े मार्ग के दोनों ओर 500–500 मी0 भाग को आवासीय भू–उपयोग प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया।

10. निर्णय लिया गया कि गोमती नदी के दक्षिण में प्रस्तावित एस.टी.पी. को समाप्त करते हुए उसके स्थान पर आवासीय भू–उपयोग प्रस्तावित किया जाये।

11. कपूरथला चौराहे से नेहरू वाटिका तिराहे तक मार्ग की चौड़ाई 24 मी0 निर्धारित करने का निर्णय लिया गया।

12. टेढ़ीपुलिया से गुडम्बा थाने तक कुर्सी मार्ग की चौड़ाई 60 मी0 के स्थान पर 45 मी0 निर्धारित करने का निर्णय लिया गया।

13. सीतापुर मार्ग पर निर्मित नवीन मण्डी को वर्तमान आकार एवं आकृति के आधार पर महायोजना में प्रदर्शित किया जाये।

14. हाईटेक टाउनशिप की डी.पी.आर. में प्रस्तावित 30 मी0 एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों को महायोजना में यथावत प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया, परन्तु इन मार्गो के सापेक्ष कम्पन्नसेट्री एफ.ए.आर. देय नहीं होगा।

15. महायोजना–2021 के बिन्दु संख्या–6.4.8 बाजार मार्ग में निम्नलिखित संशोधन करने का निर्णय लिया गया:–

"विभिन्न मार्गाधिकारों पर स्थित भूखण्डों पर व्यवसायिक उपयोग की गहराई प्रस्तावित मार्गाधिकार के बराबर अथवा 01 जनवदी, 2015 को भू–स्वामी द्वारा अपने स्वामित्व के भूमि की गहराई की सीमा (जो भी अधिक हो) तक मानी जायेगी"।

16. अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अध्यक्ष केडाई द्वारा

प्रस्तुत अनुरोध के कम में फैजाबाद मार्ग पर प्रस्तावित बस स्टेशन के सम्बन्ध में विस्तृत विचार–विमर्श किया गया। यह पाया गया कि फैजाबाद मार्ग पर वर्तमान में प्रस्तावित बस स्टेशन स्थल पर लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कतिपय भू–उपयोग परिवर्तन कर दिये गये है और वहाँ अब बस स्टेशन हेतु उपयुक्त स्थल उपलब्ध नहीं है। फैजाबाद मार्ग पर हुए विकास को दृष्टिगत रखते हुए इस मार्ग पर सम्यक स्थान पर बस स्टेशन की आवश्यकता है। निर्णय लिया गया कि फैजाबाद मार्ग से नहर के किनारे प्रस्तावित रिंग रोड पर फैजाबाद रेलवे लाइन के उपरान्त बस स्टेशन का प्रस्ताव किया जाये।

17. बैठक में अध्यक्ष महोदय की अनुमति से बाजार स्ट्रीट के सम्बन्ध में विचार–विमर्श किया गया जिसमें यह निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट के बीच में यदि कहीं आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित कालोनी स्थित है तो इनमें कोई डिसकिमिनेशन न किया जाये और एक समान रूप से निरन्तरता में बाजार स्ट्रीट का प्रस्ताव किया जाये। तद्नुसार ऐसे स्थानों पर महायोजना–2021 के प्रस्तावों को संशोधित कर लिया जाये।

18. अध्यक्ष महोदय की अनुमति से बैठक में उपस्थित गैर सरकारी सदस्य श्री विजय यादव ने यह प्रस्ताव दिया कि जेल शहर के अन्दर से स्थानान्तरित कर मोहनलाल गंज से गोसाईंगंज को जाने वाले मार्ग पर स्थित कर दी गयी है। भावी आवश्यकता को देखते हुए पुलिस लाइन का प्राविधान भी उसके आस–पास उपयुक्त स्थल पर किया जाये। उपस्थित सभी सदस्यों द्वारा सहमति प्रदान की गयी।

यह भी निर्णय लिया गया कि उक्त को समायोजित करते हुए लखनऊ महायोजना–2031 (प्रारूप) सशोधित कर लिया जाये। तदोपरान्त महायोजना परीक्षण के लिए गठित शासकीय समिति के समक्ष प्रस्तुत की जाये। उक्त बैठक में स्टैक होल्डर्स यथाः– जिलाधिकारी, लखनऊ, नगर आयुक्त, लखनऊ, आवास आयुक्त, अध्यक्ष, केडाई, पुलिस अधीक्षक, यातायात आदि को आमन्त्रित कर सभी के सुझाव प्राप्त कर लखनऊ महायोजना–2031 (प्रारूप) को अन्तिम रूप दिया जाये।

विषय संख्या : 28.

श्रीमती सरला माथुर व श्री मुदित माथुर फ्लैट संख्या–वाई. एन./703/एम,3बी.एच.के. टाइप–2, यमुना अपार्टमेन्ट, रिवर

व्यू इन्क्लेव, गोमती नगर विस्तार, लखनऊ को मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को समिति गठित कर वित्तीय एवं विधिक पक्ष को देखते हुए गुणदोष के आधार पर नियमानुसार निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

विषय संख्या : 29. अशोका गार्डेन भूखण्ड/भवन धारक हितकारी परिषद के सदस्य श्री रामकुमार मालवीय को गोमती नगर योजना के अन्तर्गत बोर्ड बैठक दिनांक 20.01.1993 के अनुसार विभिन्न खण्डों में विकसित भूखण्ड/फ्लैट आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक्विचारोपरान्त उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को समिति गठित कर गुणदोष के आधार पर नियमानुसार निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

विषय संख्या : 30. लखनऊ विकास प्राधिकरण क्षेत्र में अवैध निर्माण के विरूद्ध प्रभावी अंकुश लगाये जाने के प्रस्ताव के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निर्णय : अवगत कराया गया कि शासन स्तर पर इस सम्बन्ध में नीति निर्धारित की जा रही है। प्रस्ताव स्थगित किया गया।

उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 द्वारा धन्यवाद ज्ञापन के उपरान्त बैठक समाप्त हुई।

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव

(सत्येन्द्र सिंह)
उपाध्यक्ष

<u>अनुमोदित</u>

(सदाकान्त)
अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण,
एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उ0प्र0 शासन, लखनऊ

विषय संख्या : 02

विषयः—लखनऊ विकास प्राधिकरण की 156वीं बैठक दिनांक 06 मई, 2016 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।

विषय संख्या : 1	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 06.11.2016 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।
निर्णय :	प्राधिकरण की उक्त बैठक में प्रतिभाग करने वाले समस्त सदस्यों को कार्यवृत्त प्रेषित किया गया था। किसी भी सदस्य द्वारा कार्यवृत्त के सम्बनध में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं करायी गयी है। अतः सर्वसम्मति से कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।
अनुपालन :	नोट किया गया।
विषय संख्या : 2	लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 06.11.2016 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।
निर्णय :	प्रस्तुत की गयी अनुपालन आख्या का अवलोकन किया गया।
अनुपालन :	नोट किया गया।
विषय संख्या : 3	प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2015—16 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2016—17 का प्रस्तावित आय—व्ययक से सम्बन्धित प्रस्ताव।
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2015—16 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2016—17 का प्रस्तावित आय—व्ययक पर अनुमोदन प्रदान किया गया यह निर्देश दिये गये कि प्राधिकरण की आय बढ़ाने हेतु वास्तविक कार्ययोजना तैयार कराई जाय तथा इस हेतु यदि आवश्यक हो तो वित्त विशेषज्ञों की सेवायें प्राप्त की जा सकती है।
अनुपालन :	वित्तीय वर्ष 2016—17 के स्वीकृत मूल बजट की प्रति समस्त अनुभागों को अनुपालन हेतु प्रेषित कर दी गयी है तथा अनुमोदित बजट के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करायी जा रही है।
विषय संख्या : 4	गोमती नदी तथा शहीद पथ के कार्नर पर विकसित की जा रही क्रिकेट स्टेडियम के दक्षिण में स्थित प्राधिकरण के लगभग 22.8664 हे0 56 एकड़ भूमि को व्यावसायिक में परिवर्तन करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव।
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त ग्राम—अरदौनामऊ एवं अहमामऊ की 22.8664 हे0 भूमि लखनऊ महायोजना—2021 में सामुदायिक सुविधायें तथा आवासीय भू—उपयोग से

व्यावसायिक (उप नगर केन्द्र) भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने विषयक प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु शासन को संदर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया एवं यह भी निर्देश दिये गये कि सामुदायिक सुविधा भू–उपयोग की भूमि के प्रतिपूर्ति/समायोजन की स्थिति सम्बन्धित समस्त विवरण/तथ्यों का स्पष्ट उल्लेख शासन को प्रेषित किये जाने वाले प्रस्ताव में किया जाये।

अनुपालन :

बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में 22.8664 हे0 भूमि का व्यावसायिक (उप नगर केन्द्र) भू–उपयोग में परिवर्तन करने हेतु शासन को सन्दर्भित किया जाना है। निर्णय के अनुसार यह भी अवगत कराना है कि लखनऊ महायोजना–2021 के अन्तर्गत प्रश्नगत भूमि के आस–पास क्षेत्र में बड़े पैमाने पर आवासीय भू–उपयोग प्रस्तावित है, जिस पर क्रिकेट स्टेडियम, सी0जी0 सिटी परियोजना, शिप्रा टाउनशिप, अमरावती टाउनशिप आदि प्रस्तावित है, जिसमें 71.0 हे0 क्रिकेट स्टेडियम, सी0जी0 सिटी के अन्तर्गत 50 एकड़ आई0आई0टी0, स्कूल हेतु 4.17 एकड़ भूमि, संस्कृति स्कूल के लिए 10 एकड़ भूमि, सिटी क्लब के लिए 5.8 एकड़, एस0टी0पी0 के लिए 4.77 एकड़, एडवांस टेक्निकल एजूकेशन के लिए 14.31 एकड़, सुपर स्पशियेलिटी हास्पिटल के लिए 20 एकड़, क्लब हाउस के लिए 5 एकड़, कैंसर हास्पिटल के लिए 100 एकड़, नर्सरी स्कूल–1.55 एकड़, पुलिस स्टेशन–1.77 एकड़, फायर स्टेशन–1.21 एकड़ आरक्षित/प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त प्रस्तावित शिप्रा, अमरावती, सहारा टाउनशिप अनुमानित आबादी हेतु आवश्यकता/मानकों के अनुसार सामुदायिक एवं सेवाओं का विकसित किया जाना अपेक्षित है। इसके दृष्टिगत मात्र सामुदायिक सुविधाओं के 12.96 एकड़ भूमि को नियमानुसार व्यावसायिक भू–उपयोग में परितर्वन किये जाने में नियोजन को तकनीकी आपत्ति नही है। अतः बोर्ड के निर्णय को अनुमोदनार्थ एवं अग्रेतर कार्यवाही हेतु उ0प्र0 शासन को सन्दर्भित किया जा रहा है।

विषय संख्या : 5

गोमती नगर विस्तार योजना से0–4 के अन्तर्गत 04 भूखण्डों को पार्क के रूप में तथा उक्त भूखण्डों के सामने स्थित पार्क में समान क्षेत्रफल के 04 भूखण्डों को

सृजित करने हेतु तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रदत्त अनुमोदन के क्रम में जनसाधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करते हुए निस्तारण की कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 6 लखनऊ–रायबरेली रोड पर प्रस्तावित मे0 गर्व बिल्डटेक प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत डी0ए0–1 स्वीकृत विन्यास मानचित्र क्षेत्रफल 722.19 एकड़ का संशोधित विन्यास मानचित्र के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में टाउनशिप के विकास कार्य हेतु समयवृद्धि प्रदान करने हेतु शासन को पत्र प्रेषित किया गया।

विषय संख्या : 7 इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत मे0 ए0एन0एस0 डेवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत किये गये संशोधित विन्यास मानचित्र (क्षेत्रफल–211.833 एकड़) दिनांक 15.12.2015 पर उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित तकनीकी समिति की संस्तुति दिनांक 20.01.2016 पर विचार।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुरूप विकासकर्ता मे0 ए0एन0एस0 डेवलपर्स प्रा0लि0 के संशोधित मानचित्र से सम्बन्धित वांछित औपचारिकताएं पूर्ण करायी जा रही है।

विषय संख्या : 8 सीतापुर–हरदोई बाईपास, आई0आई0एम0 रोड लखनऊ पर मे0 एल्डिको सिटी प्रा0लि0 द्वारा ग्राम–मुत्ताकीपुर एवं अल्लूनगर डिगुरिया के आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में देय शुल्कों को जमा कराने हेतु मांग पत्र जारी किया गया है। पक्ष द्वारा शुल्क जमा करने के उपरान्त वांछित औपचारिकताएं पूर्ण होने पर मानचित्र निर्गत किया जायेगा।

विषय संख्या : 9 मे0 गोयल बिल्डर्स द्वारा खसरा संख्या–22 ग्राम–सेमरा, चिनहट, लखनऊ पर मल्टीप्लेक्स निर्माण सम्बन्धी भवन मानचित्र के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में सम्बन्धित विभागों की अनापत्ति प्राप्त करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया है। अनापत्ति प्राप्त होने पर देय शुल्कों को जमा कराने हेतु मांग पत्र जारी किया जायेगा।

विषय संख्या : 10. उ0प्र0 के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014) के अन्तर्गत मे0 स्वास्तिक मल्टीट्रेड प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 21.03.2016 को प्रस्तुत डी0पी0आर0 (80 एकड़) पर डी0पी0आर0 समिति की संस्तुति दिनांक 26.04.2016 को स्वीकृत करने के सम्बन्ध में विचार।

निर्णय : डी0पी0आर0 समिति की संस्तुतियों में की गयी अपेक्षाओं/संशोधन का अनुपालन सुनिश्चित कराते हुए प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाय।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में विकासकर्ता मे0 स्वास्तिक मल्टीट्रेड प्रा0लि0 द्वारा डी0पी0आर0 समिति की संस्तुतियों में की गयी अपेक्षाओं/ संशोधनों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 02.05.2016 का परीक्षण किया गया। तद्क्रम में अनुपालन आख्या निम्नवत् है:–

1. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप 1:1000 के पैमाने पर तैयार कर प्रस्तुत कर दिया गया है।
2. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप ग्रीन क्षेत्रों एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 3.0 मी0 का गैप (पाथवे) प्रस्तावित किया गया है।
3. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप साइट प्लान व फिजिकल सर्वे प्लान भी प्रस्तुत कर दिया गया है।
4. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप लैण्ड स्केपिंग प्लान एवं अवस्थापना सुविधाओं का पृथक–पृथक विन्यास मानचित्र प्रस्तुत कर दिया गया है।
5. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 सुझाव के अनुरूप सार्वजनिक सुविधा के रूप में 24.0 मी0 रोड पर ही बेन्डिंग जोन प्रस्तावित किया गया है।
6. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के

सुझाव के अनुरूप कम्यूनिटी सेन्टर का प्रस्ताव 24.0 मी0 मार्ग पर कर दिया गया है।

7. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप योजना के मध्य मुख्य मार्ग की चौड़ाई 24.0 मी0 प्रस्तावित कर दी गयी है।

8. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप विन्यास मानचित्र में उप–डाकघर व पुलिस चौकी का प्राविधान कर दिया गया है।

9. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप समिति द्वारा वांछित अनापत्तियों विन्यास मानचित्र स्वीकृति के पूर्व प्रस्तुत कर दी जायेगी।

10. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप नगरीय विकास शुल्क के रूप में 25 प्रतिशत धनराशि रू0 253.00 लाख का डिमांड ड्राफ्ट दिनांक 05.05.2016 प्रस्तुत कर दिया गया है। अन्य शुल्क विन्यास मानचित्र स्वीकृत के समय जमा करा दिया जायेगा।

11. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप शासनादेश के अनुरूप 10 प्रतिशत ई0डब्लू0एस0 व 10 प्रतिशत एल0आई0जी0 भवनों के सापेक्ष 245 ई0डब्लू0एस0 व 245 एल0आई0जी0 भवनों का प्रस्ताव कर दिया गया है।

12. डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 26.04.2016 के सुझाव के अनुरूप मार्गेज प्लान भी प्रस्तुत किया गया है।

प्राधिकरण की आगामी बैठक में प्रस्ताव पुनः विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

विषय संख्या : 11.

भू0सं0–55, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ (रायल गार्डेन) की भूमि लगभग 8750 वर्गमी0 लखनऊ महायोजना–2021 के अनुमन्य प्राविधानों में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उप्योग से आवासीय (उच्च से निम्न) भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।

निर्णय :

भू0सं0–55, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ (रायल गार्डेन) की भूमि लगभग 8750 वर्गमी0 लखनऊ महायोजना–2021 के अनुमन्य प्राविधानों में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उप्योग से आवासीय (उच्च से निम्न) भू–उपयोग परिवर्तित किये जाने विषयक प्रस्ताव पर विचार–विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण

की अध्यक्षता में निम्नानुसार समिति गठित की जाय, जिसमें निम्नांकित सदस्य होंगे:–

1. जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा नामित – सदस्य
2. नगर आयुक्त, नगर निगम द्वारा नाम्ति – सदस्य
3. पुलिस अधीक्षक, यातायात द्वारा नाम्ति – सदस्य
4. मुख्य नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0– सदस्य–संयोजक

उपर्युक्त समिति द्वारा स्थल निरीक्षणोंपरान्त मौके पर इन्फ्रास्ट्रक्चर की उपलब्धता तथा सम्भावित यातायात प्रवाह की दृष्टिगत अपनी संस्तुति/आख्या प्रस्तुत करेगी जिसके आधार पर तथ्यपरक प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन : प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रकरण के परीक्षण हेतु गठित समिति की बैठक कराये जाने की कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 12. भूखण्ड संख्या–57, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ की 0.8037 हे0 "कार्यालय" भूमि को "आवासीय" भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त भूखण्ड संख्या–57, मोहल्ला–कर्बला, आगामीर, रामतीर्थ मार्ग, नरही, हजरतगंज, लखनऊ की 0.8037 हे0 भूमि में से 0.2009 हे0 भूमि को कार्यालय से आवासीय उपयोग में परिवर्तित किये जाने विषयक प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु शासन को संदर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया।

अनुपालन : बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में आयकर विभाग के भूखण्ड सं0–57 रामतीरर्थ मार्ग के 0.8037 हे0 भूमि में से 0.2009 हे0 भूमि को कार्यालय से आवासीय उपयोग में परिवर्तित किये जाने का अनुमोदन एवं अग्रेतर कार्यवाही हेतु शासन को सन्दर्भित किया जा रहा है।

विषय संख्या : 13. भूखण्ड संख्या–बी–321, सेक्टर–बी, महानगर के "आवासीय" भूखण्ड को "शैक्षिक" (प्राइमरी स्कूल) के भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के समादर में प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन :	प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में सम्बन्धित विभागों की अनापत्ति प्राप्त करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया है। अनापत्ति प्रात्त होने पर देय शुल्कों को जमा कराने हेतु मांग पत्र जारी किया जायेगा।
विषय संख्या : 14.	गोमती नगर विस्तार योजना के सेक्टर–८, सामुदायिक सुविधा भू–उपयोग (पुलिस स्टेशन) के भूखण्ड को अतिथि–गृह उपयोग में परिवर्तन करने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
अनुपालन :	बोर्ड द्वारा प्रदान किये गये अनुमोदन के क्रम में भूखण्ड को अतिथि–गृह उपयोग नें परिवर्तन हेतु अग्रेतर कार्यवाही की जा रही है।
विषय संख्या : 15.	उ0प्र0 नगर योजना और विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 के अन्तर्गत प्राप्त आवेदन–पत्रों के भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।
निर्णय :	प्रस्ताव वापस लिया गया।
अनुपालन :	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त प्रत्येक आवेदनों को प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा गुण–दोष के आधार पर परीक्षण करते हुए औचित्यपूर्ण प्रस्ताव बोर्ड में प्रेषित किये जाने की कार्यवाही की जा रही है।
विषय संख्या : 16.	विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित/अकेन्द्रीयित सेवा के कार्मिको की सेवाकाल में मृत्यु होने पर उनके आश्रितों को सेवायोजित करने के लिए राजकीय कर्मचारियों के लिए लागू उ0प्र0–सेवाकाल में मृत सरकारी सेवकों के आश्रितों की भर्ती नियमावली–1974 (यथा संशोधित) के प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित/अकेन्द्रीयित सेवा के कार्मिको की सेवाकाल में मृत्यु होने पर उनके आश्रितों को सेवायोजित करने के लिए राजकीय कर्मचारियों के लिए लागू उ0प्र0–सेवाकाल में मृत सरकारी सेवकों के आश्रितों की भर्ती नियमावली–1974 (यथा संशोधित) को प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत

	किये जाने विषयक प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
अनुपालन :	बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में अनुपालन किया जा रहा है।
विषय संख्या : 17.	लखनऊ विकास प्राधिकरण कर्मचारी संघ के अनुरोध पर प्राधिकरण के समूह–'ग' के सभी अधिकारियों/कर्मचारियों को वर्तमान समय में मिल रहे वाहन भत्ते की दरों में वृद्धि के सम्बन्ध में।
निर्णय :	प्रस्ताव वापस लिया गया।
अनुपालन :	कोई कार्यवाही वांछित नही।
विषय संख्या : 18.	लखनऊ विकास प्राधिकरण कर्मचारी संघ के मांग पर सभी कार्यरत अधिकारियों/कर्मचारियों को सचिवालय भत्ता की भाँति प्राधिकरण भत्ता के रूप में न्यूनतम रूपये–500/–प्रतिमाह दिये जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सम्यक्विचारोपरान्त प्राधिकरण के अधिकारियों/कर्मचारियों को सचिवालय–भत्ता की भांति प्राधिकरण–भत्ता के रूप में न्यूनतम रू0 500/–प्रतिमाह की दर से भुगतान किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
अनुपालन :	बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में अनुपालन किया जा रहा है।
विषय संख्या : 19.	लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति–2014 के अन्तर्गत भूमि एकीकरण लैण्ड पूलिंग पद्वति से भूमि का जुटाव किये जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त लैण्डपूलिंग के माध्यम से भूमि जुटाव करने हेतु सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की गई, परन्तु प्रत्येक प्रकरण में 'केस–टू–केस' बेसिस पर प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर निर्णय लिया जाना होगा।
अनुपालन :	बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिए ल0वि0प्रा0 द्वारा उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति 2014 के अन्तर्गत भूमि एकीकरण लैण्ड पूलिंग पद्धति से भूमि का जुटाव किये जाने के सम्बन्ध में समाचार पत्र मे विज्ञापन/सूचना प्रकाशित करायी जा रही है।

विषय संख्या : 20.

प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग–1 व 2 के किसानों की मॉगों को दृष्टिगत रखते हुए नये भू–अर्जन पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम–2013 के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी कार्यालय ज्ञाप सं0–385/8–3– 16–309 विविध/15 दिनांक 21.03. 2016 के अनुसार आपसी समझौते से प्रतिकर दिये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

चूँकि यह प्रस्ताव भू–अर्जन से सम्बन्धित है और पुराना है। अतः इसका विधिक परीक्षण भी करा लिया जाय। सैद्धान्तिक रूप से किसानों से उनकी सहमति के आधार पर विवादों के समाधान हेतु अनुमति प्रदान की गयी।

अनुपालन :

बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग–1 व 2 के किसानों की मांगों को दृष्टिगत रखते हुए नये भू–अर्जन पुनर्वास्न एवं पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी कार्यालय ज्ञाप सं0–385/8–3–16–309 विविध/15 दिनांक 21.03.2016 के अनुसार आपसी समझौते से प्रतिकर दिये जाने के सम्बन्ध में विधिक परीक्षण हेतु पत्रावली सं0–107/एसी./तह./2016 दिनांक 28.05.2016 को मुख्य विधि परामर्शी को प्रेषित की गयी है।

विषय संख्या : 21.

लखनऊ विकास प्राधिकरण की अर्जित भूमि के मध्य स्थित काश्तकारों की अनार्जित भूमि जिसका विकास प्राधिकरण द्वारा अर्जित भूमि के साथ सम्मिलित कर नियोजन/आवंटन की कार्यवाही की गयी है, के काश्तकारों को 50 प्रतिशत विकसित भूमि अथवा 50 प्रतिशत भूमि का मूल्य आकलित कर भू–स्वामी को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्तर पर सम्बन्धित अधिकारियों की एक उच्चस्तरीय समिति गठित कर दी जाय, वह इसका परीक्षण कर प्रशासनिक रूप से उपाध्यक्ष का अनुमोदन प्राप्त कर सुसंगत शासनादेशों के अन्तर्गत गुण–दोष के आधार पर निर्णय लेते हुए कार्यवाही करे। कृत कार्यवाही से बोर्ड को भी अवगत करा दिया जाय।

जिलाधिकारी द्वारा ग्राम पंचायतों की कुछ भूमि को बिना

प्रक्रिया पूरी किए लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा ले लिए जाने के बिन्दु से अवगत कराया गया। प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि जिलाधिकारी लखनऊ के कार्यालय से जानकारी प्राप्त कर राजस्व विभाग के सुसंगत शासनादेशों के आधार पर शीघ्र कार्यवाही सुनिश्चित करे।

अनुपालन :

बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में ल0वि0प्रा0 की अर्जित भूमि के मध्य स्थित काश्तकारों की अनार्जित भूनि जिसको विकास प्राधिकरण द्वारा अर्जित भूमि के साथ सम्मिलित कर नियोजन/आवंटन की कार्यवाही की गयी है, के काश्तकारों को 50 प्रतिशत विकसित भूमि अथवा 50 प्रतिशत भूमि का मूल्य आंकलित कर भू–स्वामी को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में अनार्जित भूमि की सूची उपलब्ध कराये जाने हेतु सम्बन्धित कर्निकों को निर्देशित कर दिया गया है तथा ग्राम पंचायतों की कुछ भूमि को बिना प्रकिया पूरी किये प्राधिकरण द्वारा लिये जाने के प्रकरण के सम्बन्ध में समस्त बिन्दुओं पर स्थिति स्पष्ट करते हुए वांछित आख्या जिलाधिकारी लखनऊ को पत्र के माध्यम से प्रेषित की गयी।

विषय संख्या : 22.

लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवंटित विवादित आवासीय भूखण्डों का प्राधिकरण द्वारा कब्जा न उपलब्ध कराये जाने की दशा में निस्तारण के दृष्टिगत आवंटियों की जमा धनराशि वापसी के सम्बन्ध में।

निर्णय :

प्रस्ताव के बारे में उपाध्यक्ष के द्वारा जानकारी दी गयी। चूँकि यह एक बड़ी समस्या है जिसमें रजिस्ट्री के बाद भी सम्बन्धित आवंटियों को भूमि का कब्जा लम्बे समय से नहीं दिया जा सका है। बोर्ड के द्वारा यह निर्देश दिये गये कि लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्तर पर एक समिति गठित करके एक **"समाधान पैकेज"** तैयार किया जाय, जिसमें कई विकल्प हों, उपलब्ध कराय जाय। एक प्रारूप/विस्तृत प्रार्थना–पत्र तैयार किय जाय, जिसमें आवंटियों के द्वारा जो सूचनाएं दी जांय उसका सत्यापन लखनऊ विकास प्राधिकरण में हो जाय और कई विकल्प दिये जांय जिससे कि आवंटी अपने विकल्प लिखित रूप से उसमें भर सकें। प्रत्येक प्रकरण का समाधान अलग–अलग पत्रावली बनाकर मेरिट के आधार पर किया जाय। यह एक अभियान (drive) चलाकर 6

माह के अन्दर ऐसे प्रकरणों का मेरिट के आधार पर निस्तारण किया जाय। इस प्रकार की परिस्थितियां क्यों उत्पन्न हुईं, इसके लिए सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों की जिम्मेदारी भी सुनिश्चित की जाय। इन सुझावों के साथ बोर्ड के द्वारा यह निर्देश दिये गये कि जनहित में इसका उचित समाधान लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्तर पर प्राप्त किया जाय।

अनुपालन : बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में विवाद समाधान प्रकोष्ठ का गठन कर दिया गया है इस सम्बन्ध में अग्रेतर कार्यवाही नवगठित प्रकोष्ठ द्वारा की जा रही है।

विषय संख्या : 23. गोमती नगर योजना स्थित विराम खण्ड–5 प्राधिकरण द्वारा 102 दुकाने निर्मित की गयी है। निर्मित दुकानें किसानों के पक्ष में आवंटित की गयी थी। किसानों द्वारा वर्ष–1998 की लागत पर दुकानें दिये जाने के अनुरोध के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त किसानों की आर्थिक स्थिति के दृष्टिगत वर्ष 2001 में निर्धारित मूल्य में शिथिलीकरण करते हुए विस्तापित 102 किसनों को रू0 1,25,000/–की दर पर दुकान दिये जाने का निर्णय इस शर्त के साथ लिया गया कि 05 वर्ष तक दुकानों का विक्रय नहीं किया जायेगा। इसका उल्लेख लीज–डीड में भी किया जाय।

अनुपालन : बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार आवंटियों के पक्ष में मांग पत्र निर्गत किये जा रहे है।

विषय संख्या : 24. उजरियावं आवासीय योजना भाग–1 व 2 के अन्तर्गत अर्जित भूमि का प्रतिकर मा0 न्यायालय द्वारा पारित निर्णयानुसार निर्धारित दर पर भुगतान करने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपालन : बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में प्रस्ताव पर स्वीकृति हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ0प्र0 शासन को पत्र सं0–424/एसी./तह./2016 दिनांक 28.05.2016 प्रेषित किया गया है।

विषय संख्या : 25. श्रीमती सरिता वर्मा, भूखण्ड संख्या–6/408, विनीत खण्ड, गोमती नगर, समायोजित पेण्ट हाउस संख्या–एस आर./1103/ई, सरस्वती अपार्टमेन्ट, रिवर व्यू इन्क्लेव, गोमती नगर विस्तार, लखनऊ का मूल्य भूखण्ड के पंजीकरण तिथि का लिये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को गुणदोष के आधार पर निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

अनुपालन : प्रकरण के समस्त बिन्दुओं पर गहनता से विचार–विमर्श कर संस्तुति प्रस्तुत करने हेतु एक समिति गठित की गयी थी। समिति द्वारा प्रस्तुत संस्तुति पर अनुमोदन प्रदान करते हुए मा0 आयोग को निर्णय से अवगत करा दिया गया है।

विषय संख्या : 26. खसरा संख्या–1040, 1041, 1044, 1045 एवं 1046 ग्राम–औरंगाबाद जागीर, तहसील–सरोज्नीनगर, जिला–लखनऊ का भू–उपयोग ग्रीन (पी–1) से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : प्रस्ताव निरस्त किया गया।

अनुपालन : अध्यक्ष महोदय के निर्देशों के अनुक्रम में पुनः प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

विषय संख्या : 27. लखनऊ महायोजना–2031 के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निर्णय : लखनऊ महायोजना–2031 का प्रारूप बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया। बोर्ड को अवगत कराया गया कि यह महायोजना विस्तारित क्षेत्र एवं लखनऊ महायोजना–2021 के कृषि क्षेत्र में नये प्रस्ताव देते हुए लखनऊ महायोजना–2021 के नगरीय प्रस्तावों को यथावत रखते हुए तैयार की गयी है जैसा कि बोर्ड बैठक दिनांक 11.06.2014 में निर्णय लिया गया था। लखनऊ महायोजना–2021 के कुछ प्रस्तावों पर बोर्ड का निर्णय अपेक्षित है। इन पर बोर्ड में विस्तृत विचार–विमर्श करने के उपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिये गये–

1.गर्व बिल्डटेक हाईटेक टाउनशिप की भूमि को जो महायोजना–2021 में कृषि दर्शित है को हाईटेक टाउनशिप की नीति के अनुसार लखनऊ महायोजना–2031 में आवासीय दर्शित किया जाये।

2.लखनऊ महायोजना–2021 में प्रस्तावित रिंग रोड आंशिक रूप से विस्तारित क्षेत्र में स्थानान्तरित होने के बाद इससे संलग्न पट्टीनुमा ग्रीनबेल्ट का कोई आचित्य नहीं रह जाता है। अतः इसे समाप्त करते हुए इस भूमि का भू–उपयोग संलग्न क्षेत्र के भू–उपयोग के अनुसार किया जाये। ग्रीनबेल्ट की प्रतिपूर्ति सुनिश्चित करने के दृष्टिगत अंसल हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत पड़ने

वाले पट्टीनुमा ग्रीनबेल्ट को उसी योजना में अन्यत्र वैकल्पिक स्थान पर मानको के अनुसार प्रस्तावित किया जाये एवं आवास .एवं विकास परिषद की अवध बिहार योजना के भागग को उसी योजना में अन्यत्र सार्थक रूप से प्रस्तावित किया जाये। सुल्तानपुर मार्ग के उत्तर के भाग में प्रस्तावित पट्टीनुमा ग्रीनबेल्ट को उसी क्षेत्र में सार्थक रूप से प्रस्तावित किया जाये।

इसके साथ ही साथ फैजाबाद मार्ग पर रिंग रोड का जंक्शन ठीक करने हेतु एन.एच.आई. द्वारा दिये गये प्रस्ताव के अनुसार फैजाबाद मार्ग के उत्तर की ओर इन्दिरा कैनाल के साथ ही साथ रिंग रोड को प्रस्तावित किया जाये। मार्ग स्थानान्तरण के फलस्वरूप रिक्त स्थान में संलग्न भूमि के भू–उपयोग के अनुसार प्रस्तावित किया जाये।

3.पुरानी जेल के स्थान पर वर्तमान में डा0 भीमराव अम्बेडकर ईकोगार्डेन का निर्माण हो चुका है निर्णय लिया गया कि इस भूमि के भू–उप्योग को वर्तमान स्थिति के अनुसार पार्क दर्शित किया जाये।

4.कानपुर मार्ग से रायबरेली मार्ग को जोड़ने वाले वी. आई.पी. मार्ग की चौड़ाई प्राधिकरण द्वारा निर्मित योजना की वास्तविक स्थिति के अनुसार वर्तमान में निर्मित संरेखण के अनुरूप 30 मी0 निर्धारित करने का निर्णय लिया गया।

5.**गोमती नगर विस्तार योजना** की मार्ग संरचना प्राधिकरण की योजना के अनुरूप वास्तव में हुए निर्माण के अनुसार संशोधित करने का निर्णय लिया गया।

6.सुल्तानपुर मार्ग के उत्तर में गोमती नदी के किनारे बन्धे का निर्माण प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित बन्धे एवं गोमती नदी के मध्य स्थित भूमि का भू–उपयोग हरित पट्टी निर्धारित किया जाये। बन्धे के बाहर की भूमि का भू–उपयोग आवासीय निर्धारित किया जाये।

7.क्षेत्रीय मार्गो पर समान मानक रखते हुए दोनों तरफ 50–50 मी0 चौड़ी हरित पट्टी का प्रस्ताव किया जाये।

8.शहीदपथ के पूरब में फैजाबाद रेलवे लाइन के साथ

प्रस्तावित ग्रीनबेल्ट के चौड़ाई 30 मी0 करने का निर्णय लिया गया। यह भी निर्णय लिया गया कि रेलवे लाइन के समान्तर प्रस्तावित मार्ग का औचित्य नहीं है अतएव इसे समाप्त कर दिया जाये।

9.मोहान मार्ग से काकोरी टाउन एरिया तक प्रस्तावित 60 मी0 चौड़े मार्ग के दोनों ओर 500–500 मी0 भाग को आवासीय भू–उपयोग प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया।

10.निर्णय लिया गया कि गोमती नदी के दक्षिण में प्रस्तावित एस.टी.पी. को समाप्त करते हुए उसके स्थान पर आवासीय भू–उपयोग प्रस्तावित किया जाये।

11.कपूरथला चौराहे से नेहरू वाटिका तिराहे तक मार्ग की चौड़ाई 24 मी0 निर्धारित करने का निर्णय लिया गया।

12.टेढ़ीपुलिया से गुडम्बा थाने तक कुर्सी मार्ग की चौड़ाई 60 मी0 के स्थान पर 45 मी0 निर्धारित करने का निर्णय लिया गया।

13.सीतापुर मार्ग पर निर्मित नवीन मण्डी को वर्तमान आकार एवं आकृति के आधार पर महायोजना में प्रदर्शित किया जाये।

14.हाईटेक टाउनशिप की डी.पी.आर. में प्रस्तावित 30 मी0 एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों को महायोजना में यथावत प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया, परन्तु इन मार्गों के सापेक्ष कम्पन्नसेट्री एफ.ए.आर. देय नहीं होगा।

15.महायोजना–2021 के बिन्दु संख्या–6.4.8 बाजार मार्ग में निम्नलिखित संशोधन करने का निर्णय लिया गया:–

"विभिन्न मार्गाधिकारों पर स्थित भूखण्डों पर व्यवसायिक उपयोग की गहराई प्रस्तावित मार्गाधिकार के बराबर अथवा 01 जनवदी, 2015 को भू–स्वामी द्वारा अपने स्वामित्व के भूमि की गहराई की सीमा (जो भी अधिक हो) तक मानी जायेगी"।

16.अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अध्यक्ष केडाई द्वारा प्रस्तुत अनुरोध के कम में फैजाबाद मार्ग पर प्रस्तावित बस स्टेशन के सम्बन्ध में विस्तृत विचार–विमर्श किया

गया। यह पाया गया कि फैजाबाद मार्ग पर वर्तमान में प्रस्तावित बस स्टेशन स्थल पर लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कतिपय भू–उपयोग परिवर्तन कर दिये गये है और वहाँ अब बस स्टेशन हेतु उपयुक्त स्थल उपलब्ध नहीं है। फैजाबाद मार्ग पर हुए विकास को दृष्टिगत रखते हुए इस मार्ग पर सम्यक स्थान पर बस स्टेशन की आवश्यकता है। निर्णय लिया गया कि फैजाबाद मार्ग से नहर के किनारे प्रस्तावित रिंग रोड पर फैजाबाद रेलवे लाइन के उपरान्त बस स्टेशन का प्रस्ताव किया जाये।

17.बैठक में अध्यक्ष महोदय की अनुमति से बाजार स्ट्रीट के सम्बन्ध में विचार–विमर्श किया गया जिसमें यह निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट के बीच में यदि कहीं आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित कालोनी स्थित है तो इनमें कोई डिसक्रिमिनेशन न किया जाये और एक समान रूप से निरन्तरता में बाजार स्ट्रीट का प्रस्ताव किया जाये। तद्नुसार ऐसे स्थानों पर महायोजना–2021 के प्रस्तावों को संशोधित कर लिया जाये।

18.अध्यक्ष महोदय की अनुमति से बैठक में उपस्थित गैर सरकारी सदस्य श्री विजय यादव ने यह प्रस्ताव दिया कि जेल शहर के अन्दर से स्थानान्तरित कर मोहनलाल गंज से गोसाईंगंज को जाने वाले मार्ग पर स्थित कर दी गयी है। भावी आवश्यकता को देखते हुए पुलिस लाइन का प्राविधान भी उसके आस–पास उपयुक्त स्थल पर किया जाये। उपस्थित सभी सदस्यों द्वारा सहमति प्रदान की गयी।

यह भी निर्णय लिया गया कि उक्त को समायोजित करते हुए लखनऊ महायोजना–2031 (प्रारूप) संशोधित कर लिया जाये। तदोपरान्त महायोजना परीक्षण के लिए गठित शासकीय समिति के समक्ष प्रस्तुत की जाये। उक्त बैठक में स्टैक होल्डर्स यथाः–जिलाधिकारी, लखनऊ, नगर आयुक्त, लखनऊ, आवास आयुक्त, अध्यक्ष, केडाई, पुलिस अधीक्षक, यातायात आदि को आमन्त्रित कर सभी

के सुझाव प्राप्त कर लखनऊ महायोजना–2031 (प्रारूप) को अन्तिम रूप दिया जाये।

अनुपालन : बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार लखनऊ महायोजना –2031 के प्रारूप की संरचना पूर्ण करने हेतु मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 को प्रेषित किया गया है तथा प्रारूप की संरचना की पूर्ति के उपरान्त बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जायेगा।

विषय संख्या : 28. श्रीमती सरला माथुर व श्री मुदित माथुर फ्लैट संख्या–वाई.एन./703/एम,3बी.एच.के. टाइप–2, यमुना अपार्टमेन्ट, रिवर व्यू इन्क्लेव, गोमती नगर विस्तार, लखनऊ को मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को समिति गठित कर वित्तीय एवं विधिक पक्ष को देखते हुए गुणदोष के आधार पर नियमानुसार निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

अनुपालन : प्रकरण के समस्त बिन्दुओं पर गहनता से विचार–विमर्श कर यथोचित् निर्णय हेतु संस्तुति प्रस्तुत करने हेतु सचिव, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में समिति गठित कर दी गयी है। समिति की एक बैठक हो चुकी है। अग्रेतर कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 29. अशोका गार्डेन भूखण्ड/भवन धारक हितकारी परिषद के सदस्य श्री रामकुमार मालवीय को गोमती नगर योजना के अन्तर्गत बोर्ड बैठक दिनांक 20.01.1993 के अनुसार विभिन्न खण्डों में विकसित भूखण्ड/फ्लैट आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक्विचारोपरान्त उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को समिति गठित कर गुणदोष के आधार पर नियमानुसार निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

अनुपालन : बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णयानुसार अग्रेतर कार्यवाही की जा रही है।

विषय संख्या : 30. लखनऊ विकास प्राधिकरण क्षेत्र में अवैध निर्माण के विरूद्ध प्रभावी अंकुश लगाये जाने के प्रस्ताव के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निर्णय : अवगत कराया गया कि शासन स्तर पर इस सम्बन्ध में नीति निर्धारित की जा रही है। प्रस्ताव स्थगित किया गया।

अनुपालन : अनुपालन अपेक्षित नही है।

विषय– उ0प्र0 के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014) के अन्तर्गत मे0 स्वास्तिक मल्टीट्रेड प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 21.03.2016 को प्रस्तुत डी0पी0आर0 (80.00 एकड़) पर डी0पी0आर0 समिति की संस्तुति दिनांक 26.04.2016 को स्वीकृत करने के सम्बन्ध में विचार।

आख्या–

उ0प्र0 के नगरीय क्षेत्र में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014) के क्रियान्वयन हेतु शासनादेश संख्या–520/8–3–14–37विविधि/13 दिनांक 04 मार्च, 2014 द्वारा सचिव, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुति दिनांक 26.04.2016 के क्रम में ग्राम बेली व शिवलर जनपद लखनऊ के 80.00 एकड़ क्षेत्रफल में इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु लाईसेन्स संख्या–111/वी.सी./ई.ई./एच.टी.आई.जी./15 दिनांक 16.09.2015 जारी किया गया था। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.03.2016 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत डी0पी0आर0 पर परीक्षणोंपरान्त डी0पी0आर0 समिति द्वारा दिनांक 26.04.2016 को की गयी संस्तुति एवं तदोकम में प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 02.05.2016 से सम्बन्धित संक्षिप्त विवरण निम्नवत् है:–

1. समिति के सुझाव के अनुरूप 1:1000 के पैमाने पर तैयार कर ले–आउट प्लान प्रस्तुत कर दिया गया है।
2. समिति के सुझाव के अनुरूप ग्रीन क्षेत्रों एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 3.0 मी0 का गैप (पाथवे) प्रस्तावित किया गया है।
3. समिति के सुझाव के अनुरूप साइट प्लान व फिजिकल सर्वे प्लान भी प्रस्तुत कर दिया गया है।
4. समिति के सुझाव के अनुरूप लैण्ड स्कैपिंग प्लान एवं अवस्थापना सुविधाओं का पृथक–पृथक विन्यास मानचित्र प्रस्तुत कर दिया गया है।
5. समिति के सुझाव के अनुरूप सार्वजनिक सुविधा के रूप मे 24.0 मी0 रोड पर ही बेन्डिंग जाने प्रस्तावित किया गया है।
6. समिति के सुझाव के अनुरूप कम्यूनिटी सेन्टर का प्रस्ताव 24.0 मी0 मार्ग पर कर दिया गया है।
7. समिति के सुझाव के अनुरूप योजना के मध्य मुख्य मार्ग की चौड़ाई 24.0 मी0 प्रस्तावित कर दी गयी है।
8. समिति के सुझाव के अनुरूप विन्यास मानचित्र मे उप–डाकघर व पुलिस चौकी का प्राविधान कर दिया गया है।
9. समिति के सुझाव के अनुरूप वांछित अनापत्तियों विन्यास मानचित्र स्वीकृति के पूर्व प्रस्तुत कर दी जायेगी।
10. समिति के सुझाव के अनुरूप नगरीय विकास शुल्क के रूप में 25 प्रतिशत धनराशि रू0 253.00 लाख का डिमाण्ड ड्राफ्ट दिनांक 05.05.2016 प्रस्तुत कर दिया गया है। अन्य शुल्क विन्यास मानचित्र स्वीकृत के समय जमा करा दिया जायेगा।

11. समिति के सुझाव अनुरूप एवं शासनादेश के अनुरूप 10 प्रतिशत ई0डब्लू0एस0 व 10 प्रतिशत एल0आई0जी0 भवनों के सापेक्ष 245 ई0डब्लू0एस0 व 245 एल0आई0जी0 भवनों का प्रस्ताव कर दिया गया है।
12. समिति के सुझाव के अनुरूप मार्गेज प्लान भी प्रस्तुत किया गया है।

डी0पी0आर0 समिति द्वारा दिये गये सुझाव एवं प्रतिबंधों के अन्तर्गत की गयी संस्तुति के कम में विकासकर्ता द्वारा संशोधित डी0पी0आर0, शपथ पत्र एवं स्वामित्व सत्यापन रिर्पोट के साथ बोर्ड के समक्ष डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु विकासकर्ता द्वारा आवेदन किया गया है।

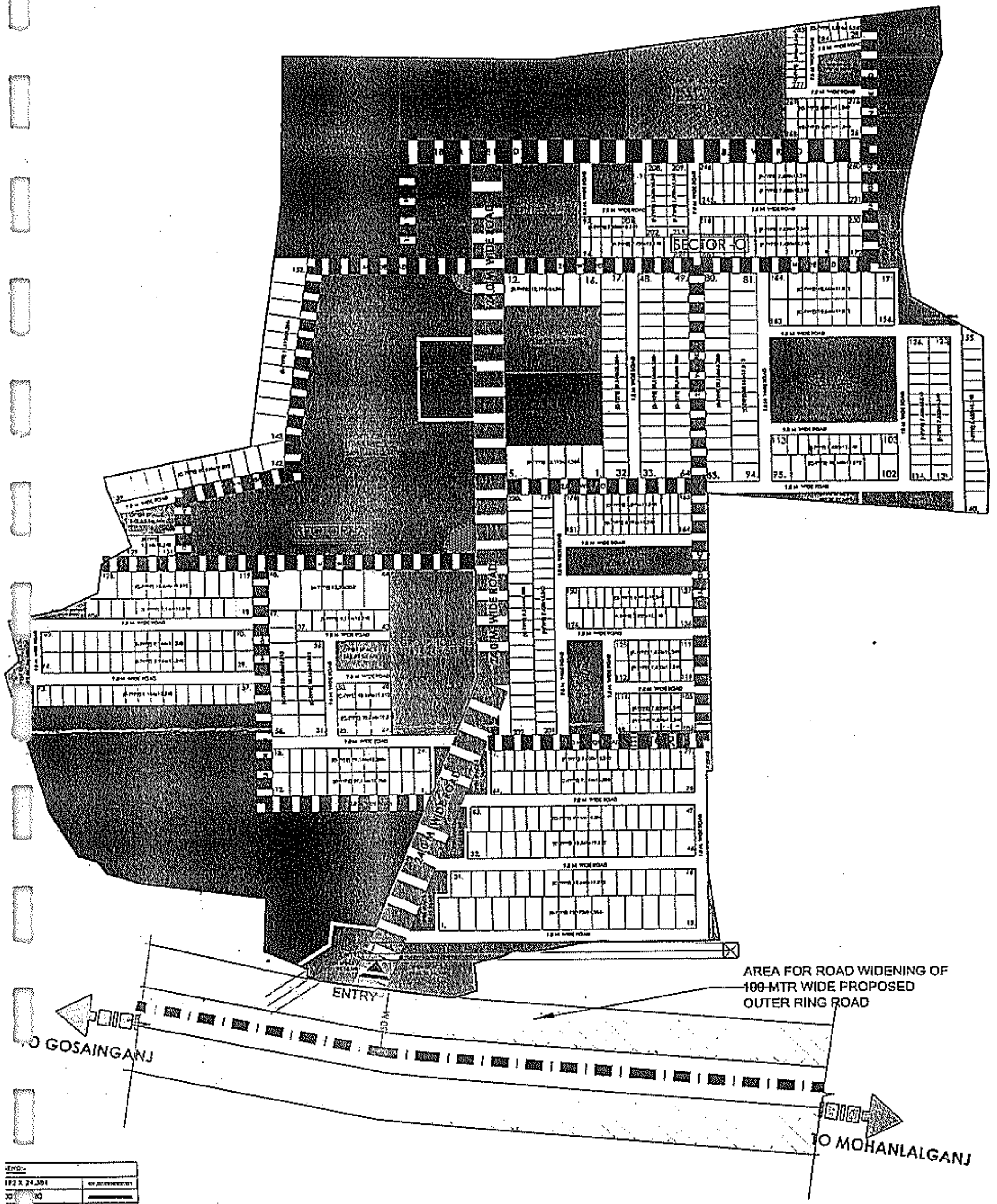
प्रस्तावः

मे0 स्वास्तिक मल्टीट्रेड प्रा0लि0 द्वारा 80 एकड़ क्षेत्रफल (ग्राम बेली व शिवलर जनपद लखनऊ) में प्रस्तावित इंटीग्रेटेड टाउनशिप के डी0पी0आर0 पर समिति द्वारा की गयी परीक्षण/ संस्तुति/ सुझाव को सम्मिलित/संशोधित करने के उपरंत कतिपय प्रतिबंधों/ शर्तो का अनुपालन सुनिश्चित करने के अन्तर्गत डी0पी0आर0 को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर समिति द्वारा की गयी संस्तुति के कम में विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्ताव प्रस्तुत है।

अवर अभियन्ता
(हा०/ई०सेल)
लखनऊ विकास प्राधिकरण

सहायक अभियन्ता
(हा०/ई०सेल)
लखनऊ विकास प्राधिकरण

आर० डी० वर्मा
अधिशासी अभियन्ता (हा०/ई०सेल)
ल०वि०प्रा०, लखनऊ



TOTAL PROJECT AREA	[illegible] ACRE	12.38 HAC
DEDUCTIONS		
AREA UNDER ROAD WIDENING	1.13 ACRE	0.46 HAC
SUB TOTAL	1.13 ACRE	0.46 HAC
NET PROJECT AREA	[illegible] ACRE	[illegible] HAC

DENSITY CALCULATION

Group Housing

Area of Group Housing	14130.42 Sq.Mt. / 1.41 Hec.
Permissible Ground Coverage	40%
Permissible F.A.R.	2.5
Permissible Density	@ 350 unit/hec. Or @ 1750 persons/hec.
Permissible Units	491.3 SAY 492
Achieved Population @ 5 Persons / Unit	2460

Group Housing For EWS & LIG

Area of Group Housing	8752.23 Sq.Mt. / 0.875 Hec.
Permissible Ground Coverage	50%
Permissible F.A.R.	2
Permissible Density	@ 560 unit/hec. Or @ 2800 persons/Hec.
Permissible Units	490
Achieved Population @ 5 Persons / Unit	2451

Plotted

Size	Area	No. of Plots	No. of Units	Total no. of Units	Persons/unit	Population
[illegible]	73.70	45	2	130	5	650
[illegible]	111.15	223	2	446	5	2230
[illegible]	137.35	72	2	144	5	720
[illegible]	167.23	137	2	274	5	1370
[illegible]	211.35	10	3	330	5	1650
[illegible]	317.29	35	3	105	5	525
[illegible]	443.00	5	4	20	5	100
TOTAL		649		1450		7245

PROVISION OF EWS AND LIG UNITS

TOTAL UNITS INCLUDING EWS & LIG (492+490+1450) — 2432

	PLOTTED	GROUP HOUSING		TOTAL	PERCENTAGE
EWS	0	245		245	10.08
LIG	0	245		245	10.04

Density Achieved (Excluding EWS & LIG)

Total Population - Population of EWS and LIG	Total Population		Pop. Of EWS, LIG	
	12176		2451	9725
Net Population Density	304.56			
Density Achieved	say		305	persons/hec.

Density Achieved (Including EWS & LIG)

Net Population Density	381.31		
Density Achieved	say	381	persons/hec.

PROVISION MADE AS PER BYE LAWS INCLUDING EWS LIG POPULATION

POPULATION		12176	
Facility	Required for Persons	Required no. of Facilities	Provided no. of Facilities
Educational			
Nursery	2500	5	5
Primary	5000	2	2
High School	7500	1	1
Inter College	10000	1	1
Health			
Health center	15000	1	1
Telecommunication and others			
Sub Post Office	10000	1	1
Police Chowky with residence for employees	15000	1	1
Social and Cultural			
Community center	15000	1	1
Sports			
Neighbourhood sports center	15000	1	1
Sports center in residential units	5000	2	2

LAND USE DISTRIBUTION AS PER LAYOUT PLAN

S.NO	DESCRIPTION		AREA IN SQ.MT.	IN ACRE	% ACHIEVED
1	RESIDENTIAL AREA				
		PLOTTED	[illegible]	[illegible]	
		GROUP HOUSING	14130.42	3.49	
		EWS & LIG	8752.23	2.16	
		SUB TOTAL	[illegible]	[illegible]	41.46
2	COMMERCIAL				
		COMMERCIAL	[illegible]	0.[illegible]	
3	MIXED USE				
		MIXED	[illegible]	7.[illegible]	
		SUB TOTAL	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	PUBLIC -SEMI PUBLIC FACILITY				
		EDUCATIONAL FACILITY	[illegible]	[illegible]	
		I.T.I.	[illegible]	[illegible]	
		LIGHT INDUSTRY FACILITY PLOT	[illegible]	[illegible]	
		COMMUNITY CENTRE	[illegible]	[illegible]	
		ELECTRIC SUB STATION	[illegible]	[illegible]	
		HEALTH CENTRE	[illegible]	[illegible]	
		CNG	[illegible]	[illegible]	
		SPO	[illegible]	[illegible]	
		POLICE CHOWKI	[illegible]	[illegible]	
		GARBAGE DISPOSAL	[illegible]	[illegible]	
5	GREEN COVER				
		PARKS & OPEN SPACES	[illegible]	[illegible]	
		SPORTS CENTRE	[illegible]	[illegible]	
6	ROADS				
		ROAD	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL			[illegible]	[illegible]	100.00

S.NO	PARTICULARS	LEGEND
1	24 mtr wide proposed road	
1	18 mtr wide proposed road	
2	12 mtr wide proposed road	

S.NO	PARTICULARS	
1	RESIDENTIAL	
2	COMMERCIAL	
3	PUBLIC & SEMI PUBLIC	
4	GREEN	
5	MIXED USE	

IGNATURE PARK

AN INTEGRATED TOWNSHIP AT SULTANPUR ROAD, LUCKNOW.

NORTH:-	DATE:- 17 March 2016 / SCALE:- 1:2000	ARCHITECT PLANNER	CLIENT:-	LOCAL CONSULTANT:-
		TRIPTIE AWASTHI Architect Regd. No.: CA/2007/4[illegible]	M/S SWASTIK MULTITRADE PVT.LTD.	AARCOM CONSULTANCY PVT LTD

विषयः खसरा सं0—1040,1041,1044,1045 एवं 1046 ग्राम—औरंगाबाद जागीर, तहसील—सरोजनी नगर, जिला—लखनऊ का भू—उपयोग ग्रीन (पी1) से व्यावसायिक(पेट्रोल पम्प) में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

आख्याः

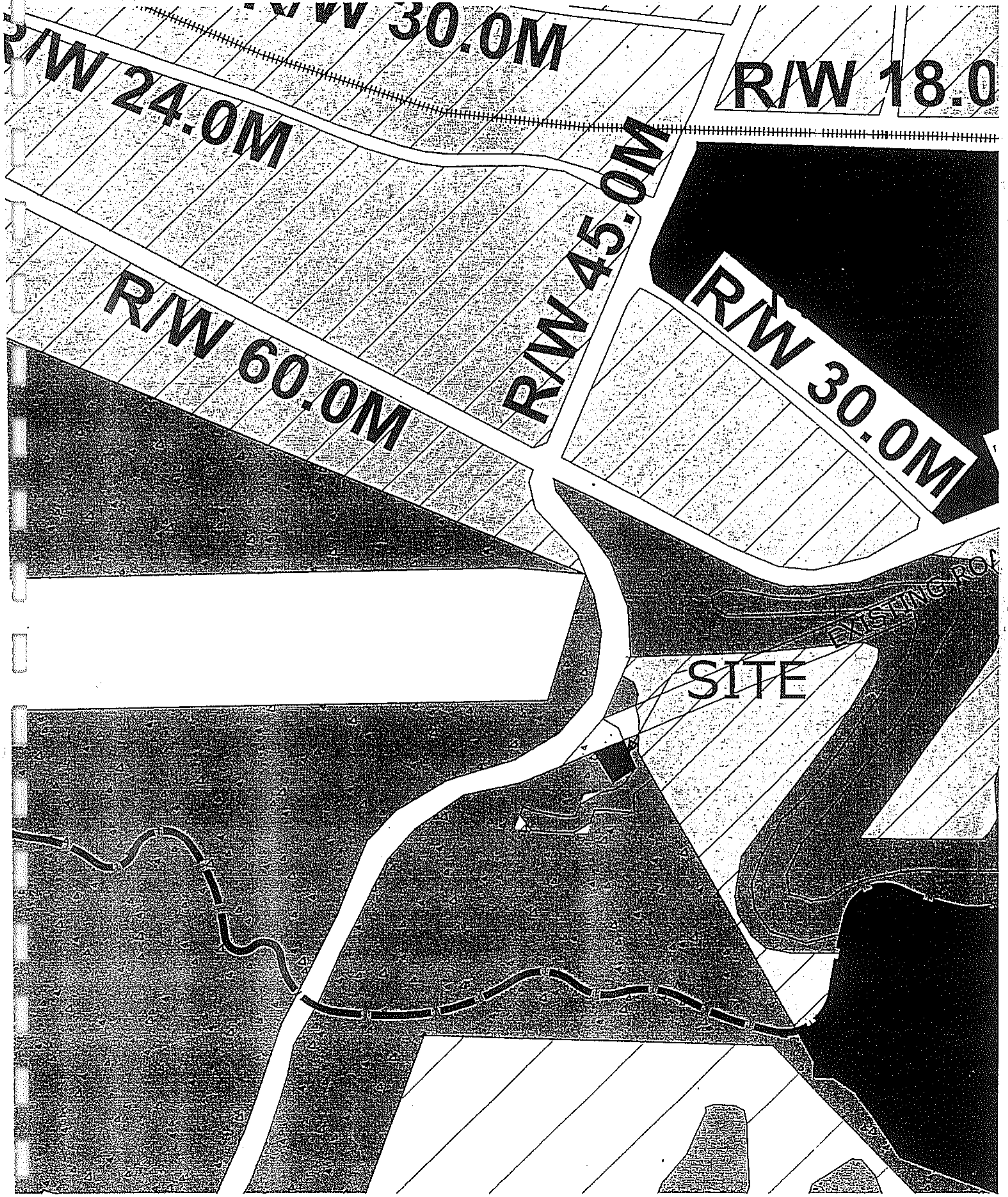
खसरा सं0—1040,1041,1044,1045 एवं 1046 ग्राम—औरंगाबाद जागीर, तहसील—सरोजनी नगर, जिला—लखनऊ की भूमि एयरपोर्ट के सामने पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु अनापत्ति जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा अपेक्षा की गयी है। उल्लिखित भूमि 30.0मी0 चौडे बिजनौर मार्ग से ओमेक्स सिटी की तरफ जाने वाले 30 मी0 चौडे मार्ग पर किला मोहम्मदी ड्रेन से सटा भूखण्ड है। मार्ग की चौडाई से प्रभावित भूमि को छोडते हुये 600 वर्गमी0 की भूमि का भू—उपयोग लखनऊ महायोजना—2021 के अनुसार ग्रीन (पी1) है। (भूखण्ड की लोकेशन से सम्बन्धित प्रति अनुलग्नक—1 पर संलग्न) जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार उक्त स्थल पर पेट्रोल पम्प अनुमन्य नहीं है।

उक्त स्थल के सम्मुख मार्ग पर ड्रेन के निकट ओमेक्स द्वारा टाउनशिप विकसित की जा चुकी है। उक्त स्थल के आस—पास कोई पेट्रोल पम्प उपलब्ध नहीं है। प्रस्तावित पेट्रोल पम्प का निर्माण कुल भूमि के 10 प्रतिशत भाग पर ही निर्माण अनुमन्यता, निर्माण कम ऊँचाई एवं विकसित चौडे मार्ग पर भूखण्ड स्थित होने के दृष्टिगत भू—उपयोग परिवर्तन, नियमावली के अनुरूप भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क प्राप्त करने की शर्तो के अन्तर्गत ग्रीन से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) में परिवर्तित कर मानचित्र की स्वीकृति पर विचार किया जा सकता है। तद्क्रम में खसरा सं0—1040, 1041, 1044, 1045 एवं 1046, ग्राम—औरंगाबाद जागीर, तहसील—सरोजनी नगर, जिला—लखनऊ की 600 वर्गमी0 की भूमि को ग्रीन (पी—1) से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) में परिवर्तित किये जाने हेतु प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार उल्लिखित खसरा सं0—1040, 1041, 1044, 1045 एवं 1046, ग्राम—औरंगाबाद जागीर, तहसील—सरोजनी नगर, जिला—लखनऊ की 600 वर्गमी0 की भूमि को ग्रीन (पी—1) से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) में परिवर्तित किये जाने हेतु बोर्ड बैठक दिनांक 06.05.2016 में प्रस्ताव प्रेषित किया गया था, जिसको बोर्ड द्वारा निरस्त किया गया है। पक्ष द्वारा बोर्ड के निर्णय पर पुनः विचार करने हेतु प्रेषित अनुरोध के क्रम में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। (अनुरोध पत्र अनुलग्नक—2 पर संलग्न)

प्रस्तावः

उपरोक्त आख्या के कम में खसरा सं0—1040, 1041, 1044, 1045 एवं 1046 में से विकसित मार्ग के सम्मुख स्थित 600 वर्ग मी0 भूमि/भूखण्ड, ग्राम—औरंगाबाद जागीर, तहसील—सरोजनी नगर, जिला—लखनऊ का महायोजना—2021 के अन्तर्गत प्रस्तावित भू—उपयोग ग्रीन (पी) से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) परिवर्तन हेतु निर्धारित भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क प्राप्त करने की शर्तो के अन्तर्गत प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। सहमति की दशा में उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम—1973 की धारा—13 के अन्तर्गत कार्यवाही की जायेगी।


R/W 30.0M
R/W 24.0M
R/W 18.0
R/W 45.0M
R/W 60.0M
R/W 30.0M
SITE
EXISTING RO

सेवा में,

श्रीमान् ~~उपाध्यक्ष~~, / प्रमुख सचिव, आवास
~~लखनऊ विकास प्राधिकरण~~,
~~लखनऊ~~।

महोदय,

प्रार्थिनी श्रीमती फूलमती पत्नी श्री उदयराज यादव निवासी ग्राम–कूटी खेड़ा, रामनगर, उन्नाव की है। प्रार्थिनी ने श्रीमान् जी के समक्ष अपनी भूमि खसरा संख्या–1040, 1041, 1044, 1045 एवं 1046 स्थित ग्राम औरंगबाद जागीर, तहसील–सरोजनीनगर, जिला लखनऊ में 600 वर्गमी0 पेट्रोल पम्प लगाने हेतु ग्रीन बेल्ट से भूमि अवमुक्त करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था जिसमें एल0डी0ए0 बोर्ड द्वारा पिछली बैठक में विचार किया जाना था किन्तु पिछली बैठक में किन्ही कारणोंवश प्रार्थिनी के उक्त प्रस्ताव पर विचार नही किया जा सका पुनः प्रार्थिनी अनुरोध करती है कि उसके द्वारा पूर्व में प्रेषित प्रार्थना पत्र पर एल0डी0ए0 बोर्ड द्वारा अपनी आगामी बैठक में प्रस्ताव किया जाना अति आवश्यक है अन्यथा प्रार्थिनी की क्षति हो रही है।

अतः श्रीमान् जी से निवेदन है कि प्रार्थिनी द्वारा पूर्व प्रेषित प्रर्थना पत्र पर आगामी एल0डी0ए0 की होने वाली बैठक में विचार करते हुए प्रार्थिनी की भूमि खसरा संख्या–1040, 1041, 1044, 1045 एवं 1046 स्थित ग्राम औरंगाबाद जागीर, तहसील–सरोजनीनगर, जिला लखनऊ में 600 वर्गमी0 पेट्रोल पम्प लगाने हेतु ग्रीन बेल्ट से भूमि अवमुक्त किये जाने हेतु आदेशित करने की कृपा करें।

आपकी महान कृपा होगी।

दिनांकः–

प्रार्थिनी,

फूलमती

(फूलमती)
पत्नी श्री उदयराज यादव
निवासी ग्राम–कूटी खेड़ा, रामनगर,
उन्नाव।

514-CTP
30-5-16

V.C. (LDA)

Put up in next Board meeting

विषय संख्या 05 पृष्ठ संख्या - 35

विषय:- हरदोई रोड योजना (बसंत कुंज) के अन्तर्गत नजूल भूमि जिसका अर्जन राजस्व अभिलेखों में भूमिधरी अंकित होने के कारण लिया गया था, के प्रभावित काश्तकारों को योजना के कियान्वयन के हित में अनुग्रह राशि (Ex-gratia amount) दिये जाने के सम्बन्ध में।

हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत अर्जित नजूल भूमि का प्रतिकर भुगतान अनुग्रह राशि (Ex-gratia amount) के रूप मे किये जाने के संम्बध मे एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 06.09.2008 मे विषय संख्या-7 पर प्रस्तुत हुआ था जिसमे निम्न निर्णय लिया गया कि-

''प्रस्तुत प्रस्ताव इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रकरण मे ल.वि.प्रा. द्वारा अधिग्रहित भूमि से प्रभावित कृषको को भूमि के प्रतिकर के स्थान पर प्राधिकरण की आवासीय योजना के कियान्वय के हित मे अनुग्रह राशि (Ex-gratia amount) देने के सम्बन्ध मे विधिक परामर्श प्राप्त किया जाये तथा यदि विधिक परामर्श इस प्रस्ताव के अनुरूप पाया जाये तो प्रस्ताव के अनुसार अग्रतर कार्यवाही की जाये''।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक मे लिए गये निर्णय के अनुपालन के क्रम मे मुख्य स्थायी अधिवक्ता से दिनांक 23.02.2009 को राय ली गयी थी, तथा तदानुसार प्रतिकर भुगतान किये जाने हेतु अपर जिलाधिकारी (भू.अ.) से अनुरोध किया गया, परन्तु इस सम्बंध मे अग्रेतर कोई कार्यवाही नही हो सकी। इसी मध्य उ.प्र. भू-राजस्व अधिनियम 1909 की धारा-33/39 के अन्तर्गत दायर वाद उपजिलाधिकारी सदर द्वारा दिनांक 18.03.2010 कूटरचित प्रविष्टियॉ में संशोधन किये जाने के आदेश पारित कर दिया गया। वर्तमान में उक्त भूमि पुन: नजूल के रूप मे अभिलेखो मे अंकित हो गयी है।

2. हरदोई रोड योजना मे ग्राम बरीकला व बरावन खुर्द की अर्जित नजूल भूमि का प्रतिकर भुगतान न हो पाने के कारण प्रभावित काश्तकारों द्वारा योजना के विकास कार्यो को समय-समय पर अवरूद्ध किया जाने लगा, जिसके दृष्टिगत शासनादेशसंख्या-1252/1-13-10-20(29)/2004 दिनांक 17.08.2010 में प्राविधानित मण्डल स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 05.05.2011 को आहूत हुयी थी जिसकी कार्यवृत्ति संलग्न है (संलग्नक 1)। बैठक मे यह मत स्थिर हुआ कि नजूल भूमि के अन्तर्गत पूर्व मे दिये गये पट्टों की वैधता का परीक्षण कराया जाये तथा वस्तु स्थिति से शासन को अवगत कराते हुए समस्या का निदान कराया जाये। पट्टो का परीक्षण किये जाने हेतु श्री राहुल सिंह, विशेष कार्याधिकारी, ल.वि.प्रा, नजूल अधिकारी, ल.वि.प्रा. व तहसीलदार, सदर, ल.वि.प्रा. की समिति का गठन किया गया। उक्त समिति समयक विचारोपरान्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करेंगी। समिति की दिनांक 14.06.2011 को बैठक आहूत हुई थी। समिति द्वारा अपनी जॉच आख्या मे मुख्य रूप से यह अंकित किया गया है कि-

''समिति प्रकरण से सम्बन्धित समस्त तथ्यों का गहनता से अध्ययन करने के उपरान्त इस निष्कर्ष पर पहुची है कि फसली वर्ष 1332 के बन्दोवस्त कास्तकारों के पक्ष में इन्द्रराज प्रविष्टियॉ फर्जी नही है, किन्तु उनकी एक से सात वर्षीय पट्टा अवधि समाप्त हो गयी है। समिति का मुख्य

स्थायी अधिवक्ता के द्वारा दिये गये इस मन्तव्य से भी सहमत नही है की ग्राम बरीकला एंव बरावन खुर्द मे लम्बे समय से चली आ रही प्रविष्टियो को भू-राजस्व अधिनियम की धारा 33/39 के अन्तर्गत संशोधित न करके स्पष्ट टाईटिल हेतु जमीनदारी विनाश अधिनियम की धारा 229 बी के अन्तर्गत उद्‌घोषणा का वाद दायर किया जाना चाहिए प्रश्नगत भूमि नजूल (राज्य सरकार) की है और जमीनदारी विनाश एंव भूमि व्यवस्था क्षेत्र से अच्छादित नही है अतः इस पर इस अधिनियम कि कोई भी धारा लागू नही होती है ।

उपजिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा अपने आदेश दिनांक 18.03.10 द्वारा ग्राम बरीकला व बरावन खुर्द की प्रविष्ठियो को भू-राजस्व अधिनियम की धारा 33/39 के अन्तर्गत संशोधित किया जा चुका है उपजिलाधिकारी द्वारा अपने आदेश में यह भी स्पष्ट किया गया है कि फसली वर्ष 1367-69 की खतौनी मे इसी भूमि पर अनेक व्यक्तियो के नाम बतौर सीरदार दर्ज कर लिया गया था जो संदिग्ध था। उपलब्ध अभिलेखो मे भूमिधरी दर्ज किये जाने का कोई प्रविधान नही मिलता है तथा प्रविष्ठियाँ किसी सक्षम अधिकारी/न्यायालय के आदेश से दर्ज नही पायी गयी। अतः उन्हे निरस्त कर बन्दोबस्त सन् 1332 के इन्द्राज के अनुसार नजूल सरकार के नाम कर लिया गया ।

इन परिस्थितियो में प्रभावित किसानो को प्रतिकर/एक्सग्रेशिया भुगतान के सम्बन्ध मे मुख्य स्थायी अधिवक्ता की राय प्राप्त किये जाने हेतु पत्रावली अग्रसारित करना चाहें " ।

3. भूमि अधिग्रहण को लेकर गत वर्षो से कई स्थानो पर कानून व्यवस्था की गम्भीर समस्या उत्पन्न हुई है। नोएडा, अलीगढ, बनारस व इलाहाबाद आदि शहरो में भूमि अधिग्रहण को लेकर भड़की हिंसा से जान-माल की व्यापक क्षति हुई है। इन जन आन्दोलन को नियंत्रित करने में शासन स्तर से भी हस्तक्षेप करना पड़ा। अतः बृहतर प्राधिकरण एवं जनहित में समस्या का निराकरण यथाशीघ्र कराया जाना आवश्यक है। दिनांक 2 जून 2011 को किसान पंचायत में प्रदेश सरकार द्वारा किसानो की समस्याओ के समाधान का आश्वासन भी दिया गया है।

4. उपरोक्त के दृष्टिगत हरदोई योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकला एवं बरावन खुर्द की कुल 117.87 एकड़ नजूल भूमि जिसका अर्जन राजस्व अभिलेखो मे भूमिधरी अंकित होने के कारण कर लिया गया था तथा वर्तमान मे उपजिलाधिकारी, सदर, लखनऊ द्वारा दिनांक-18.03.2010 को भू-राजस्व अधिनियम की धारा 33/39 एल.आर. एक्ट के अन्तर्गत संशोधित करके पुनः राजस्व अभिलेखो मे नजूल भूमि के रूप मे अंकित कर दिया गया है के प्रभावित कृषको को भूमि के प्रतिकर के स्थान पर प्राधिकरण की आवासीय योजना के क्रियान्वयन के हित मे अनुग्रह राशि (Ex-gratia amount) दिये जाने के सम्बन्ध मे प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसमें प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया था:-

"सम्यक विचारोपरांत प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए शासन के निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।" (संलग्नक 2)

5. प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के कम में शासन को विभागीय पत्र संख्या-1230/अ0/11 दिनांक 13.09.2011 के माध्यम से निर्णयार्थ प्रेषित किया गया था। शासन द्वारा पत्र संख्या-4387/8-3-11-223 वविध/11 दिनांक-09.02.12 के माध्यम से निर्देशित किया गया है कि *'शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह*

निर्णय लिया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण का प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में रखते हुए प्रस्ताव पारित कराकर तद्नुसार प्राधिकरण स्तर से अग्रेतर कार्यवाही करने का कष्ट करें।" (संलग्नक 3)।

6. उपरोक्त के दृष्टिगत हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकला एवं बरावन खुर्द की 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 पुन: 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 (Ex-gratia amount) जो कि योजना में शासनादेश दिनांक 08.02.2010 के आलोक में हितबद्ध काश्तकारों को भुगतान की जा रही है, में दिनांक 30.09.2013 तक साधारण ब्याज की धनराशि आंकलित करते हुए एकमुश्त धनराशि दिये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।

प्रस्ताव :-

हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकला एवं बरावन खुर्द की नजूल भूमि जिसका अर्जन राजस्व अभिलेखो मे भूमिधरी अंकित होने के कारण कर लिया गया था तथा वर्तमान मे उपज्लािधिकारी सदर लखनऊ द्वारा भू-राजस्व अधिनियम की धारा 33/39 एल.आर. एक्ट के अन्तर्गत संशोधित करके पुन: राजस्व अभिलेखो मे नजूल भूमि के रूप मे अंकित कर दिया गया है, के प्रभावित कृषको को भूमि के प्रतिकर के स्थान पर प्राधिकरण की आवासीय योजना के क्रियान्वयन के हित मे अनुग्रह राशि (**Ex-gratia amount**) जो किं योजना में शासनादेश दिंनाक 08.02.2010 के आलोक में हितबद्ध काश्तकारों का भुगतान की जा रही है, में दिनांक 30.09.2013 तक साधारण ब्याज की धनराशि आंकलित करते हुए एकमुश्त धनराशि दिये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

संलग्नक-1 38

शासनादेश संख्या 1252/1–13–10–20 (29)/2004 दिनांक 17.08.2010 में प्राविधानित मण्डल स्तरीय समिति की आयुक्त, लखनऊ मण्डल, की अध्यक्षता में दिनांक 05.05.2011 को अपरान्ह 4.30 बजे सम्पन्न बैठक का कार्यवृत्त।

उपस्थिति

1	श्री अनिल कुमार सागर,	जिलाधिकारी, लखनऊ
2.	श्री राजीव अग्रवाल	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण
3	श्री के के अस्थाना	अपर पुलिस अधीक्षक
4	श्री आनन्द कुलकर्णी	पुलिस उपाधीक्षक, अलीगंज लखनऊ।
5	श्री आनन्द कुमार सिंह	सचिव, ल0वि0प्रा0

अन्य उपस्थिति

1	श्री भरत जी पाण्डे	अपर जिलाधिकारी (भू0अ0)
2	श्री एस के मिश्र	तहसीलदार, ल0वि0प्रा0
3	श्री राजीव कुमार शुक्ला	तहसीलदार, लखनऊ
4	श्री एस के त्रिपाठी	सहायक अभियन्ता–अर्जन ल0वि0प्रा0

1. प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग–1 ग्राम धैला में रू0 10,18,406.75 प्रति हेक्टेअर व भाग–2 ग्राम ककौली में रू0 13,15,789.00 व अल्लूनगर डिगुरिया में रू014,15,094.00 प्रति हेक्टेअर (सोलेशियम व अन्य देय अतिरिक्त) का अवार्ड क्रमशः दिनांक 23.08.2010 व दिनांक 28.09.2010 को घोषित किया गया। यह दर वर्तमान बाजार दरों की अपेक्षा पूर्णतः अव्यवहारिक है। इस क्षेत्र से प्रभावित काश्तकारों द्वारा इससे कई गुना अधिक दर पर मुआवजे की मांग की जा रही है। भूमि अधिग्रहण को लेकर कई स्थानों पर कानून व्यवस्था की समस्या भी बनी है।

उक्त आलोक में निर्णय लिया गया कि प्रभावित काश्तकारों से विचार–विमर्श कर व्यवहारिक दर का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये। तत्पश्चात शासन से अनुमति लेकर प्रतिकर का भुगतान करते हुए भूमि अधिग्रहीत की जाये।

प्राधिकरण द्वारा भूमि अर्जन हेतु रू0 163.88 करोड़ की धनराशि जिलाधिकारी, लखनऊ के पास जमा करायी जा चुकी है। किन्तु अभी कब्जा मिलना सम्भव नहीं है और न ही प्रतिकर का वितरण सम्भव है। ऐसे में धनराशि प्राधिकरण को इस शर्त के साथ वापस करने हेतु शासन को सन्दर्भित किया जाये कि भूमि का कब्जा मिलने की स्थिति में प्राधिकरण तत्काल धनराशि वापस कर देगा।

2. गोमतीनगर विस्तार योजना में दिनांक 21.10.2008 को अभिनिर्णय घोषित किया गया है। घोषित अभिनिर्णय में 245 परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन प्रकरण सम्मिलित नहीं था जिसके कारण प्रभावित काश्तकारों द्वारा विकास कार्यो को समय समय पर अवरूद्ध कर दिया जाता है।

अपर जिलाधिकारी (भूमि अध्याप्ति) द्वारा 245 परिसम्पत्तियों का अनुपूरक अभिनिर्णय घोषित करने सम्बन्धी कोई प्राविधान न होने के कथन के आधार पर निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन लेकर अवशेष परिसम्पत्तियों का नियमानुसार भुगतान किया जाये।

पूर्व घोषित अभिनिर्णय से आच्छादित परिसम्पत्तियां और वर्तमान में प्रस्तुत 245 परिसम्पत्तियों की सत्यता के परीक्षण हेतु निम्नानुसार समिति गठित किये जाने का निर्णय लिया गया:—

1. सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
2. अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) लखनऊ।
3. उप जिलाधिकारी, तहसील (सदर) लखनऊ।

उक्त समिति सम्यक विचारोपरान्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करेगी।

3. हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकला में अर्जित भूमि का चकबन्दी हो जाने के पश्चात नये नम्बरों के स्थान पर पुराने नम्बरों से प्रतिकर भुगतान किये जाने पर काश्तकारों द्वारा प्रतिकर धनराशि प्राप्त नहीं किया जाना।

इस सम्बन्ध में निर्णय लिया गया कि ग्राम बरीकलां में अर्जित भूमि जिसकी चकबन्दी हो गयी है, का प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय दिनांक 28.08.2010 के अनुक्रम में ही कार्यवाही सुनिश्चित की जाये। यह भी निर्णय लिया गया कि अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) द्वारा प्रभावित काश्तकारों को प्रतिकर का भुगतान सुनिश्चित करते हुए वास्तविक भौतिक कब्जा लखनऊ विकास प्राधिकरण को दिलाया जाये। स्थल पर विकास कार्य को सुचारू रूप से कराने में कोई अवरोध उत्पन्न करता है तो जिला प्रशासन व पुलिस प्रशासन द्वारा सहयोग प्रदान करते हुए विकास कार्य निर्बाध से कराया जाये।

4. हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकला व बरावन खुर्द में नजूल भूमि का अर्जन हो जाने के पश्चात प्रतिकर भुगतान नहीं किये जाने के कारण किसानों द्वारा विकास कार्य में अवरोध उत्पन्न किया जाना।

निर्णय लिया गया कि नजूल भूमि के अन्तर्गत पूर्व में दिये गये पट्टों की बैधता का परीक्षण कराया जाये तथा वस्तुस्थिति से शासन को अवगत कराते हुए समस्या का निदान कराया जाये। पट्टों का परीक्षण किये जाने हेतु निम्नवत् समिति का गठन लिया जाता है:—

1. श्री राहुल सिंह, विशेष कार्याधिकारी, ल0वि0प्रा0।
2. नजूल अधिकारी, ल0वि0प्रा0
3. तहसीलदार, सदर, लखनऊ।

5. हरदोई रोड योजना (बसन्त कुंज योजना) के अन्तर्गत सेक्टर—बी के 33 अपूर्ण भूखण्डो के विकास कार्य में श्री निहाल पुत्र मकबूल द्वारा किया जा रहा विवाद।

इस संबंध में निर्णय लिया गया कि स्वामित्व का निर्धारण मा0 न्यायालय द्वारा किये जाने के उपरान्त तद्नुसार प्रतिकर की बढ़ी हुई धनराशि का भुगतान किया जाये। प्रतिकर के भुगतान के संबंध में जिला प्रशासन द्वारा उचित कार्यवाही की जाये। स्थल पर विकास कार्य को सुचारू रूप से कराने हेतु जिला प्रशासन व पुलिस प्रशासन द्वारा यथासम्भव सहयोग प्रदान किया जायेगा।

6. भूमि अधिग्रहण को लेकर जगह जगह पर विवाद उत्पन्न किये जा रहे हैं। कानून व्यवस्था की समस्या बनी हुई है। इस संबंध में निर्णय लिया गया कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 के प्राविधानों के साथ साथ शासनादेश दिनांक 16.08.1993 के प्राविधानों के अनुसार प्रभावित काश्तकारों के परिवारों के साथ वार्ता कर भूमि अर्जित करने की

2apo

कार्यवाही सम्पादित की जाये। इस हेतु भूमि अर्जन अधिनियम की धारा–4 की विज्ञप्ति प्रकाशित होना अनिवार्य नही है। इसके अतिरिक्त उक्त अधिनियम की धारा–6 अधिसूचित हुए बिना भी करार नियमावली के अन्तर्गत प्रभावित काश्तकारों से सीधे करार की प्रकिया अपनायी जाये।

(आनन्द कुमार सिंह)
सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(आनन्द कुलकर्णी)
पुलिस उपाधीक्षक
अलीगंज लखनऊ।

उप जिलाधिकारी (सदर)
लखनऊ।

(के0के0 अस्थाना)
अपर पुलिस अधीक्षक
विधान सभा सुरक्षा
लखनऊ

(राजीव अग्रवाल)
उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(अनिल कुमार सागर)
जिलाधिकारी
लखनऊ।

अनुमोदित

(प्रशान्त त्रिवेदी)
आयुक्त,
लखनऊ मण्डल,लखनऊ।

संलग्न-2 41

प्राधि० बोर्ड बैठक 22-6-11

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 के 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।

संलग्न - 3 42

उपाध्यक्ष कार्यालय
लखनऊ विकास प्राधिकरण
कम्प्यूटर संख्या 101266
दिनांक 14/02/12

संख्या : 4387 / 8-3-11-223विध / 11

प्रेषक,

अजय दीप सिंह,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन [illegible] भाग-3 लखनऊ: दिनाँक 09 ~~जनवरी~~ फरवरी, 2012

विषय— प्राधिकरण [illegible] बसंत कुंज आवासीय योजना के अन्तर्गत [illegible] की [illegible] धनराशि वितरित किये जाने के संबंध में :

महोदय,

उपर्युक्त विषयक [illegible] पत्र संख्या-1230 / अ0 / 2011 दिनांक 13.09.2011 [illegible]

[illegible]

द्वारा सम्यक विचारोपरान्त [illegible] लिया गया है कि [illegible]

[illegible]

तदनुसार प्राधिकरण स्तर से अग्रेतर कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

सचिव
सं० सचिव (अर्जन)

14/02/12

श्री आई० पी० सिंह
सं० सचिव (अर्जन)

(आनन्द [illegible])
[illegible]
लखनऊ विकास प्राधिकरण
15/02/12

संयुक्त सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ
17-2-12

23/2/12

विषयः श्री सज्जाद अली, सुपरवाईजर/ट्रेसर (सेवानिवृत्ति) को अर्जन अनुभाग में संविदा के आधार पर सेवा लिये जाने के सम्बन्ध में ।

श्री सज्जाद अली पुत्र स्व0 गजनफर अली खां, सेवानिवृत्त सुपरवाईजर/ट्रेसर-अर्जन अनुभाग ल0वि0प्रा0 के प्रार्थना पत्र दिनांक 04.06.2015 **(संलग्नक-1)** के माध्यम से श्री सज्जाद अली द्वारा सेवानिवृत्ति के उपरान्त अर्जन अनुभाग में सुपरवाईजर/ट्रेसर के रूप में संविदा के आधार पर सेवा किये जाने का अनुरोध किया गया है, जिस पर विचार हेतु सचिव/उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 08.09.2015 को बोर्ड में प्रस्ताव रखे जाने का निर्देश दिया गया है।

2. पूर्व में लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 193वीं बैठक दिनांक 28.02.2015 **(संलग्नक-2)** को प्रस्तुत प्रस्ताव के विषय संख्या-21 पर लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के कार्य के लिए संविदा पर सेवानिवृत्त कर्मचारियों/अधिकारियों की सेवा लिये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत हुआ था, जिसमें निम्न निर्णय लिये गये थे।

''सम्यक विचारोपरान्त लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के कार्य के लिए संविदा पर सेवानिवृत्त कर्मचारियों/अधिकारियों की सेवा लिये जाने विषयक प्रस्तुत प्रस्ताव के प्रस्तर-4 एवं 5 में उल्लिखित शर्तो के अधीन स्वीकृति प्रदान की गयी''

उक्त प्रस्ताव **(संलग्नक-3)** में निम्न व्यवस्था/शर्ते दी गयी है :-

(1) नायब तहसीलदार, कानूनगो, लेखपाल, उप सचिव स्तर के अधिकारी, लॉ ग्रेजुएट की सेवाएं संविदाकर्मी के रूप में कार्यो की आवश्यकतानुसार रखे जाने हेतु उपाध्यक्ष ल0वि0प्रा0 को अधिकृत किया गया है।

(2) सेवानिवृत्त कर्मचारी/अधिकारी की उम्र 65 वर्ष से अधिक नहीं होगी।

(3) संविदाकर्मी को उनके अन्तिम आहरित वेतन में से पेंशन की राशि घटाने पर जो शेष धनराशि बचती है, मानदेय के रूप में देय होगी।

(4) भू-अर्जन व राजस्व अभिलेखों का ज्ञान/योग्यता हों।

(5) उपरोक्तानुसार कर्मियों की सेवाएं एक वर्ष तक ली जायेंगी, सेवाएं संतोषजनक होने पर उपाध्यक्ष ल0वि0प्रा0 द्वारा अगले 2 वर्षो तक एक-एक वर्ष की सेवा बढ़ायी जायेगी।

3. **उपरोक्त बोर्ड के निर्णय में संविदा पर सेवा लिये जाने वाले अधिकारियों व कर्मचारियें का पद क्रमशः नायब तहसीलदार, कानूनगो, लेखपाल, उप स्तर के अधिकारी, लॉ ग्रेजुएट, की स्वीकृति प्रदान की गयी है, इन संविदा कर्मियों को देय पारिश्रमिक/मानदेय के सम्बन्ध में उनके अन्तिम आहरित वेतन में से पेंसन की राशि घटाने पर जो शेष धनराशि बचती है, मानदेय के रूप में देय है, जबकि श्री सज्जाद अली सुपरवाईजर के पद से सेवानिवृत्त हुए है, ये नियमित सेवा की अवधि पूरी न होने के**

(त्रिपाठी) (मिश्रा)

कारण इन्हें पेंशन प्राप्त नहीं हो रहा है। इसलिए श्री सज्जाद अली के पद एवं देय धनराशि उक्त बोर्ड बैठक के निर्णय दिनांक 28.02.2015 से आच्छादित नहीं होते है, ऐसी स्थिति में इनके प्रकरण पर संविदा की सेवाशर्तो में शिथिलता प्रदान करते हुए इन्हें अन्तिम आहरित वेतन रू0-17987.00 प्रतिमाह (संलग्नक-4) भुगतान किये जाने का विषय विचारणीय है।

4. श्री सज्जाद अली वर्ष 1986 से अर्जन विभाग में सुपरवाईजर/ट्रेसर के पद पर कार्यरत रहे है, जो दिनांक 31.05.2015 को सेवानिवृत्त हो चुके है। प्राधिकरण सेवा दौरान इनके द्वारा मानचित्र ट्रेसिंग/खसरा प्लान/ले-आउट प्लान का कार्य भली भाँति करते रहे है, इन्हें उपरोक्त के अतिरिक्त उर्दू अभिलेखों को पढ़ने व फैरोमेन (ब्लू प्रिन्टर) आदि का कार्य भी ज्ञान है।

5. वर्तमान में अर्जन अनुभाग में मानचित्र ट्रेसिंग/खसरा प्लान/ले-आउट प्लान व पुरानी योजनाओं के मानचित्र आदि कार्य हेतु कोई ट्रेसर नहीं है, जिसके कारण विभागीय कार्य बाधित हो रहा है, निकट भविष्य में नयी योजनाओं का कार्य प्रारम्भ होने जा रहा है, जिसमें इनकी सेवाओं की आवश्यकता है, चूंकि प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2015 में संविदा के आधार पर पद सृजित हुए है, किन्तु ट्रेसर हेतु कोई पद सृजित नहीं है, इसलिए कार्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष श्री सज्जाद अली, सुपरवाईजर (सेवानिवृत्ति), को संविदा के आधार पर रखे जाने का प्रस्ताव विचार हेतु प्रस्तुत है।

<u>प्रस्ताव</u> :-

भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित मानचित्र ट्रेसिंग के कार्यो के लिए सेवानिवृत्त श्री सज्जाद अली, सुपरवाईजर/ट्रेसर को संविदाकर्मी के रूप में एक वर्ष हेतु सेवा लिए जाने एवं संतोषजनक होने पर अगले दो वर्षो तक एक-एक वर्ष की सेवा बढ़ाये जाने हेतु उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को अधिकृत किये जाने के लिए प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

(केदार नाथ त्रिपाठी)
पैरोकार - अर्जन
ल0वि0प्रा0

ल0वि0प्रा0
लखनऊ

तहसीलदार-अर्जन
ल0वि0प्रा0, लखनऊ

संलग्नक-1

सेवा में,

उपाध्यक्ष महोदय
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ

विषयः– संविदा के आधार पर नियुक्ति के सम्बन्ध मे।

महोदय,

सविनय निवेदन है कि मैं लखनऊ विकास प्राधिकरण कार्यालय में सुपरवाईजर/ट्रेसर के पद पर कार्यरत हूं। मेरे द्वारा वर्ष 1986 से आज तक अर्जन अनुभाग की कार्य प्रणाली के अनुसार खसरे प्लान व ले–आउट प्लान की ट्रेसिंग, ड्राफ्टमैन, ट्रेसरी, उर्दू में लिखित अभिलेखों को पढ़ने व एरोमेंट आदि कार्य किया जाता रहा है। प्रार्थी दिनांक 31.05.2015 से अपनी सेवा से सेवानिवृत हो रहा है।

मेरे संज्ञान में आया है कि अर्जन अनुभाग में कर्य की अधिकता है, जिसके फलस्वरूप मै प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग में सेवानिवृति के पश्चात कार्य करने का इच्छुक हूं।

अतः श्रीमान जी से सादर अनुरोध है कि सेवानिवृति के पश्चात मुझे संविदा के आधार पर अर्जन अनुभाग मे तैनाती के आदेश देने की कृपा करें।

आपकी महान कृपा होगी।

प्रार्थी

सज्जाद अली

(सज्जाद अली)
सुपरवाइज्र/ट्रेसर
अर्जन अनुभाग
ल.वि प्रा.

दि० - 4-6-2015

संलग्नक-2

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 153वीं बैठक दिनांक 28 फरवरी, 2015 का कार्यवृत्त

उपस्थिति :

01.	श्री महेश कुमार गुप्ता	अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण एवं आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ।
02.	श्री सत्येन्द्र सिंह	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
03.	श्री राज शेखर	जिलाधिकारी, लखनऊ।
04.	श्री उदय राज सिंह	नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।
05.	श्री शिवजनम चौधरी	संयुक्त सचिव, प्रतिनिधि-प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
06.	श्री अजय कुमार मिश्र	मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक, उत्तर प्रदेश।
07.	श्री पी0सी0 श्रीवास्तव	अपर निदेशक, प्रतिनिधि-निदेशक, कोषागार, लखनऊ।
8.	श्री विजय सिंह यादव	सदस्य, ल0वि0प्रा0
9.	श्रीमती मुन्नी पाल	सदस्य, ल0वि0प्रा0
10.	श्री इशहाक गुड्डू	सदस्य, ल0वि0प्रा0

अन्य उपस्थिति :

11.	श्री श्रीश चन्द्र वर्मा	सचिव, ल0वि0प्रा0।
12.	डा0 मोहन यादव	वित्त नियंत्रक, ल0वि0प्रा0।
13.	श्री रणविजय सिंह	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0।
14.	श्री ओ0पी0 मिश्र	मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0।
15.	श्री जे0एन0 रेड्डी	मुख्य नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0

विषय संख्या : 16	उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-26 मे संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-26 में वर्तमान में प्रचलित अर्थदण्ड की धनराशि को 10 गुना किये जाने की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन को संशोधन हेतु संदर्भित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।
विषय संख्या : 17	लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण हेतु भूमि जुटाव के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव पर निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की संस्तुति शासन को नीति-विषयक निर्णय हेतु विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रेषित की जाय।
विषय संख्या : 18	उपाध्यक्ष के आवास एवं आवास कैम्प कार्यालय हेतु स्थल चयन निर्माण व अन्य व्यवस्थाओं के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किया गया।
विषय संख्या : 19	जानकीपुरम् विस्तार योजना के सीवरेज निस्तारण हेतु प्रस्तावित इंटरमीडिएट सीवरेज पम्पिंग स्टेशन हेतु आवश्यक भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन।
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त जानकीपुरम् विस्तार योजना सेक्टर-1 में भू-विन्यास में इंगित पोस्ट आफिस स्थल में इण्टरमीडिएट सीवरेज पम्पिंग स्टेशन बनाये जाने विषयक प्रस्ताव पर अनुमोदन प्रदान किया गया।
विषय संख्या : 20	गोमती नगर विस्तार योजना के सेक्टर-1 के फैसिलिटी भूखण्ड से संलग्न अतिरिक्त भूमि को आवासीय भूखण्डों के सृजन के अनुमोदन के सम्बन्ध में।
निर्णय :	प्रस्ताव पुनर्परीक्षण हेतु स्थगित किया गया।
विषय संख्या : 21	लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के कार्य के लिए संविदा पर सेवानिवृत्त कर्मचारियों/अधिकारियों की सेवा लिए जाने के सम्बन्ध में।
निर्णय :	सम्यक् विचारोपरान्त लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के कार्य के लिए संविदा पर सेवानिवृत्त कर्मचारियों/अधिकारियों की सेवा लिए जाने विषयक प्रस्तुत प्रस्ताव के प्रस्तर-4 एवं 5 में उल्लिखित शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की गई।

अनु0वि0सं0 : 07

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6 के पत्र संख्या-2120/आठ-6-14-28ई/05टी0सी0 दिनांक 22.09.2014 के अनुक्रम में श्री वीरेन्द्र सिंह यादव, प्रभारी/लेखा-लिपिक (प्रतिनियुक्ति) की लखनऊ विकास प्राधिकरण में प्रधान लिपिक/अनुभाग अधिकारी के पद पर आदेश सं0-1267/सा0प्र0/14-15 दिनांक 20.01.15 द्वारा वेतनमान रू0-5200-20200 ग्रेडपे-2400 में संविलियन उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय दिनांक 31.08.2012 के अनुपालन में बोर्ड बैठक में प्रस्ताव अवलोकित किये जाने के संबंध में।

निर्णय : प्रस्ताव अवलोकित किया गया।

उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 द्वारा धन्यवाद ज्ञापन के उपरान्त बैठक समाप्त हुई।

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव

(सत्येन्द्र सिंह)
उपाध्यक्ष

अनुमोदित

(महेश कुमार गुप्ता)
अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण,
एवं आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ।

संलग्नक-3

विषय संख्या: 21 पृष्ठ संख्या: 84

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

1. प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 07.06.13 के विषय सं. 12 पर लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के कार्य के लिये संविदा पर सेवानिवृत कर्मचारियों/अधिकारियों की सेवा लिए जाने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:-

> *"सम्यक विचारोपरांत प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावानुसार भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित कार्यो हेतु यथा-आवश्यकता राजस्व विभाग के सेवानिवृत उपसचिव/नायब तहसीलदार/राजस्व निरीक्षक/रजिस्ट्रार कानूनगो/पेशकार/लेखपाल/अमीन पद से सेवानिवृत अधिकतम 10 अधिकारी/कर्मचारियों की सेवाऐं संविदा कर्मी के रूप में दिनांक 01.04.13 से 31.03.14 तक पूर्व की शर्तो पर संविदा के आधार पर रखे जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया तथा संविदा के आधार पर एक सुयोग्य उद्यान अधिकारी रखे जाने की भी सैद्धांतिक स्वीकृति प्रदान की गई।"*

2. प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक-07.06.2013 को दी गयी सैद्धांतिक स्वीकृति के आधार पर प्राधिकरण स्तर पर एक सेवानिवृत्त नायब तहसीलदार, एक कानूनगो व एक अमीन, की सेवाएं एक वर्ष हेतु ली गयी थी, जो दिनांक-31.03.2014 को समाप्त हो गयी है।

3. शासन द्वारा प्राधिकरणों को लैंड बैंक में वृद्धि किये जाने के सम्बन्ध में समय-समय पर दिशा-निर्देश दिये जाते रहें है, जिसके दृष्टिगत लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा नवीन आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अधिग्रहण व गोमती नदी के बायें व दायें तटबंध पर बंधे के निर्माण हेतु भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही प्रस्तावित किया जाना होता है, जिसके लिए राजस्व कर्मचारियों की आवश्यकता पड़ती है, क्योंकि प्राधिकरण की पुरानी योजनाओं में चल रहे वादों में तथा स्थल पर सीमा विवाद आदि होने के दृष्टिगत स्थल पर सीमांकन/पैमाइश का कार्य किया जाना होता है, जिसके लिए राजस्व कर्मचारियों की आवश्यकता होती है। उक्त कार्य हेतु राजस्व विभाग के सेवानिवृत नायब तहसीलदार/कानूनगो/लेखपाल/अमीन 06 कर्मचारियों/अधिकारियों की सेवा लिये जाने की आवश्यकता है हेतु स्वीकृति प्रस्तावित की जा रही है। यदि इस अवधि में इनके कार्य

	स्तर के अधिकारी	नहीं होगी।	अभिलेखों का ज्ञान		एस.एल.पी./रिट याचिकाओं में प्रस्तरवार आख्या तैयार करने हेतु प्रति वाद पारिश्रमिक रु. 500/- तथा मा. सिविल न्यायालय/अधीनस्थ न्यायालयों में योजित वादों मे प्रस्तरवार आख्या तैयार करने हेतु प्रतिवाद पारिश्रमिक रु. 300/- देय होगा।
5	लॉ ग्रेजुएट	65 वर्ष से अधिक नहीं होगी।	बी.ए. एल0एल0बी0	02	लॉ ग्रेजुएट स्तर के अधिकारियों के लिये मा. उच्चतम/मा. उच्च न्यायालय में योजित एस.एल.पी./रिट याचिकाओं में प्रस्तरवार आख्या तैयार करने हेतु प्रति वाद पारिश्रमिक रु. 500/- तथा मा. सिविल न्यायालय/अधीनस्थ न्यायालयों में योजित वादों मे प्रस्तरवार आख्या तैयार करने हेतु प्रतिवाद पारिश्रमिक रु. 300/- देय होगा।

5. उपरोक्तानुसार कर्मियों की सेवाएं एक साल हेतु ली जायेगी, सेवाएं स्तोषजनक होने पर उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अगले 2 वर्षो तक एक-एक वर्ष की सेवा बढ़ायी जायेगी।

प्रस्ताव :-

उपरोक्त के दृष्टिगत भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित कार्यो के लिए राजस्व विभाग के सेवानिवृत नायब तहसीलदार(01)/कानूनगो(02)/लेखपाल(03) तथा उपसचिव(02)/लॉ ग्रेजुएट स्तर (02) के अधिकारी कुल 10 अधिकारी/कर्मचारियों की सेवाऐ संविदा कर्मी के रूप में कार्यो की आवश्यकता के अनुसार रखे जाने हेतु उपाध्यक्ष, ल.वि.प्रा.. को अधिकृत किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

LUCKNOW DEVELOPMENT AUTHORITY, UTTAR PRADESH

VIPIN KHAND, GOMTI NAGAR, LUCKNOW

PAYSLIP For The Month Of : MAY -2015

Print Date 03-Sep-15

Employee Id	: 3075	Salary Mode	: UCO Bank Account
Employee Name	: SAJJAD ALI KHAN	Bank A/C No	: 18730100001547
Designation	: SUPERVISOR	PF A/C No.	: 00460110018088
Department	: AQUISITION DEPARTMENT	Pan No	: BFNPA8180G
		Pay Scale/Band	: 5200-20200

EARNINGS	AMOUNT	DEDUCTIONS	AMOUNT	LDA CONTRIBUTIONS	AMOUNT
Basic Pay	6090.00			Pension	0.00
GP	1800.00	PF ADV	0.00	Welfare	25.00
DA	8442.00	GIS	100.00		
HRA	1100.00				
CCA	170.00				
MA	300.00	WF,	25		
PERSNLPAY	210				
TOTAL EARNING	18112.00	Total	125.00	Total Contributio	25.00

Net Salary : 17987.00

* Salary for the month drawn from AQUISITION DEPARTMENT

(रवीन्द्र कुमार श्रीवास्तव)
अवर वर्ग सहायक
ल०वि०प्रा०

विषय :- उजरियांव आवासीय योजना भाग-2 के अन्तर्गत अर्जित भूमि खसरा संख्या-90 स्थित ग्राम-भरवारा की भूमि के बदले भूमि की उपलब्धता के आधार पर श्री प्रेम सिंह यादव को आवास हेतु लगभग 100 वर्गमी0 विकसित भूखण्ड आवंटित/समायोजित किये जाने के सम्बन्ध में।

श्री प्रेम सिंह यादव पुत्र स्व0 खेरी लाल, मण्डल उपाध्यक्ष भारतीय किसान यूनियन (अराजनैतिक) द्वारा दिनांक 03.09.2003 व 11.12.2013 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अर्जित खसरा संख्या-90 स्थित ग्राम भरवारा की भूमि के बदले भूमि दिये जाने की मांग करते हुए उल्लेख किया है कि ''मेरे पिता स्व0 श्री खेरी लाल यादव के नाम लगभग चार बीघे का है, इसमें गजट के पहले से पक्के एक बीघा में पुराना पक्का निर्माण व मन्दिर है, इसमें से पूरे एक बीघे का पैसा..(मुआवजा) भी नही लिया गया है। इस भूमि में हम तीन भाइयो का हिस्सा है, इसमें से मै अपने हिस्से 1/3 भाग का डेवलप्मेन्ट चार्ज भी देने के लिये तैयार हूँ। इसमें से मेरे हिस्से की जमीन छोडने की कृपा करे और अगर किसी कारण वश उपरोक्त न0 में नही छोडी जा सकती हो तो उसकी एवज में दूसरी जगह भी मै उतनी ही जमीन लेने के लिये तैयार हूँ।'' तत्क्रम आख्या निम्नवत है :-

1. उजरियांव आवासीय योजना भाग-2 के अन्तर्गत अर्जित भूमि खसरा संख्या-90 रकबा 3-18-14-0 बीघा स्थित ग्राम-भरवारा का अधिग्रहण लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1984 में किया गया है। भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा 4/17 व 6/17 की विज्ञप्तियों का प्रकाशन शासन द्वारा दिनांक 08.12.84 को किया गया है। विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा अभिनिर्णय दिनांक 25.02.87 को घोषित करते हुए भूमि का कब्जा वर्ष 1985-86 में लखनऊ विकास प्राधिकरण को हस्तांतरित किया गया है। इस प्रकार से भूमि का स्वामित्व राज्य सरकार/ल.वि.प्रा. में निहित हो चुका है।
2. तत्कालीन मुख्य अभियन्ता महोदय द्वारा दिनांक 11.01.2005 को गत पृष्ठ संख्या-3 पर टिप्पणी अंकित कर पत्रावली सचिव/उपाध्यक्ष महोदय को प्रेषित की गयी, जिसमें यह उल्लिखित है कि *''भारतीय किसान यूनियन के मण्डल उपाध्यक्ष श्री प्रेम सिंह यादव आज दिनांक 10.02.2005 को मुझसे मिले थे और बताया कि मेरा भवन व दुकानें इस जमीन पर बना है। इस मकान में उनका व उनके भाइयो का कुल तीन परिवार रहते है। आप अवगत है कि श्री प्रेम सिंह यादव ने गोमती नगर फेज-2 के विकास के समय महत्वपूर्ण भूमिका निभायी है तथा योजना चलाने में इनका सकारात्मक योगदान रहा है। यदि इनके मकान का समायोजन सम्भव हो तो इस स्थल पर या अन्यत्र भूमि दिये जाने पर विचार किया जा सकता है।''*
3. तत्कालीन मुख्य अभियन्ता द्वारा दिनांक 11.01.05 को मकान के समायोजन हेतु उसी स्थल या अन्यत्र भूमि पर विचार किये जाने की अनुशंसा की थी, के सम्बन्ध में गत पृष्ठ संख्या-4 पर तत्कालीन सहायक अभियन्ता द्वारा दिनांक 30.05.05 को ले-आउट के अनुसार प्रकरण पर मुख्य

नगर नियोजक से राय प्राप्त किये जाने हेतु पत्रावली तत्कालीन सचिव महोदया को प्रेषित की गयी, जिस पर तत्कालीन सचिव महोदया द्वारा दिनांक 04.06.2005 को प्रश्नगत प्रकरण को समायोजन समिति में रखे जाने के निर्देश दिये गये।

4. उक्त के सम्बन्ध में गत पृष्ठ संख्या-1 सहायक अभियन्ता प्रभारी जोन-6 की टिप्पर्णी दिनांक 15.09.2003 में उल्लेखित है कि *"अभिनिर्णय के अनुसार खसरा संख्या-90 पर भूमि खेरी लाल पुत्र श्री गया दीन के नाम ग्राम अभिलेखों मे बतौर भूमिधर दर्ज थी। श्री खेरी लाल का स्वर्गवास हो जाने के कारण अब इस पर तीन व्यक्ति श्री प्रेम सिह, श्रीराम सिंह तथा श्री मान सिंह पुत्रगण स्व0 श्री खेरीलाल ही अब उक्त भूमि हेतु उत्तराधिकारी है।*

भूमि का स्वामित्व प्राधिकरण में निहित हो चुका है, अत: इस स्थल पर भूमि छ्डा जाना सम्भव नही है। विराम खण्ड-5 में कुछ भूमि पर अभी नियोजन नही हुआ है अत: उनकी एक बीघा भूमि के बदले इसकी 60 प्रतिशत भूमि अर्थात 1518.12 वर्गमी0 भूमि (तीन भाग में) अनियोजित भाग पर देने पर विचार किया जा सकता है तथा इस हेतु इन्हें विकास प्राधिकरण में विकास व्यय जमा करना होगा। पूर्व में प्राधिकरण में गोमतीनगर फेस-2 के विकास कार्य प्रारम्भ करने में इन व्यक्तियों द्वारा काफी सहयोग किया गया है। वर्तमान में इस भूमि के कुछ भाग पर दुकाने बनी हुई तथा मंदिर भी है। बल पूर्वक इन्हें तोड़ने पर ग्रामवासियों से वाद विवाद होने की स्थिति उत्पन्न हो सकती है तथा इससे विराम खण्ड-5 का विकास कार्य की प्रगति भी बाधित हो सकता है। अत: समझौते के आधार पर यदि इन्हें अन्य जगह भूमि विकास व्यय लेकर दी जाती है, तो इस क्षेत्र का भी समुचित विकास हो सकेगा तथा विवाद की स्थिति से भी बचा जा सकेगा।"

5. तत्कालीन सचिव महोदया द्वारा दिये गये निर्देश के कम में प्रश्नगत प्रकरण पर मन्तव हेतु पत्रावली मुख्य नगर नियोजक को पत्रावली प्रेषित की गयी, जिस पर मुख्य नगर नियोजक द्वारा गत पृष्ठ संख्या-5 पर टिप्पणी अंकित की गयी है, जो निम्न है:-

"प्रश्नगत स्थल पार्क तथा सडक के अन्तर्गत आ रहा है। अत: मेरे विचार से इस स्थल का विन्यास मानचित्र में समायोजन सम्भव नही है। अन्यत्र भूमि यदि उपलब्ध हो तो विचार हेतु समिति पर रखा जा सकता है।"

6. इसी मध्य समायोजन के सम्बन्ध में लखनऊ विकास प्राधिकरण विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत स्थित भूमि के समायोजन हेतु नीति निर्धारण के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 27.10.2007 के अनुपूरक विषय सं0-1 पर प्रस्तुत हुआ था जिसमें निम्न निर्णय पारित हुआ था:-

"निर्णय लिया गया कि समायोजन के जो प्रकरण पूर्व में क्रियान्वित नहीं हो पाये है, उन्हें निरस्त कर दिया जाये यदि कोई समायोजन प्राधिकरण की योजनाओं के हित मे अत्यन्त अपरिहार्य हो, तो उसे मुख्य अभियन्ता, संयुक्त सचिव-अर्जन, वित्त नियंत्रक, अपर सचिव, की समिति द्वारा विधिवत परीक्षण करके औचित्य सहित बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।"

7. उक्त आदेश के आलोक में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 19.06.2015 को समिति के समक्ष प्रकरण रखे जाने का निर्णय लिया गया। तत्क्रम में सचिव महोदय द्वारा दिनांक 17.07.2015 को अपर सचिव, वित्त नियंत्रक, मुख्य अभियन्ता व अधिशासी अभियन्ता-अर्जन के रूप में एक समिति गठित की गयी। समिति की बैठक दिनांक 24.07.2015, 29.07.2015, 13.08.2015. 31.08.2015, 07.09.2015, 31.09.2015, 17.10.2015 व 03.11.2015 आहूत हुई थी, परन्तु अपरिहार्य कारणों से नियत तिथि पर बैठक संपन्न नहीं हो सकी।

8. प्रश्नगत भूमि खसरा संख्या-90 का कुल रकबा 3-18-14-0 बीघा है, जिसमें खाताधारको द्वारा 2-18-14-0 बीघा भूमि का प्रतिकर प्राप्त कर लिया गया है। शेष भूमि में से श्री प्रेम सिंह यादव द्वारा अपने हिस्से के समायोजन की मांग की गयी है, जिसमें श्री प्रेम सिंह यादव द्वारा नियमानुसार विकास शुल्क दिये जाने की सहमति जतायी गयी है।

9. श्री प्रेम सिंह यादव द्वारा लगातार उक्त भूमि के बदले भूमि दिये जाने अथवा किसी अन्य योजना में उतनी भूमि दिये जाने हेतु आंदोलन एवं व्यक्तिगत रूप से मिल कर अनुरोध किया जाता रहा है, ऐसी स्थिति में योजना के विकास में सराहनीय सहयोग दिये जाने के फलस्वरूप तत्कालीन सचिव महोदय द्वारा दिनांक 15.02.2005 को गत पृष्ठ संख्या-3 पर प्रस्तुत अनुशंसा को दृष्टिगत रखते हुये उजरियांव आवासीय योजना भाग-2 के अन्तर्गत अर्जित भूमि खसरा संख्या-90 स्थित ग्राम-भरवारा की भूमि के बदले भूमि की उपलब्धता के आधार पर श्री प्रेन सिंह यादव को आवास हेतु लगभग 100 वर्गमी0 विकसित भूखण्ड आवंटित/समायोजित किये जाने पर निर्णय हेतु प्रधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तावित है।

प्रस्ताव :-

उजरियांव आवासीय योजना भाग-2 के अन्तर्गत अर्जित भूमि खसरा संख्या-90 स्थित ग्राम-भरवारा की भूमि के बदले भूमि की उपलब्धता के आधार पर श्री प्रेम सिंह यादव को आवास हेतु लगभग 100 वर्गमी0 विकसित भूखण्ड आवंटित/समायोजित किये जाने पर निर्णय हेतु विचारार्थ प्रस्तुत है।

विषय :— श्री अवधेश कुमार सिंह, अवर अभियन्ता के गुर्दा प्रत्यारोपग एवं चिकित्सा पर व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति स्वीकृत किए जाने हेतु।

श्री अवधेश कुमार सिंह, अवर अभियन्ता (प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा) के दोनो गुर्दे खराब हो जाने के फलस्वरूप इनकी चिकित्सा स्थानीय एस0जी0पी0जी0आई0, लखनऊ, सहारा हास्पिटल लखनऊ एवं गुर्दा प्रत्यारोपण बी0एल0के0 सुपर स्पेस्यिलिटी हास्पिटल नई दिल्ली में हुआ है। उक्त चिकित्सा एवं गुर्दा प्रत्यारोपण पर कुल रू0 1193254.00 (रू0 ग्यारह लाख तिरान्नबे हजार दो सौ चौवन मात्र) व्यय हुआ है। एस0जी0पी0जी0आई0 लखनऊ में व्यय धनराशि के बाऊचर्स मुख्य चिकित्साधिकारी, लखनऊ से नियमानुसार सत्यापित नहीं किए जाते हैं, अतएव सहारा हास्पिटल में व्यय धनराशि रू0 1,96,488.00 एवं बी0एल0के0 सुपर स्पेस्यिलिटी हास्पिटल नई दिल्ली में व्यय धनराशि रू0 9,71,644.00 के बाऊचर्स सत्यापित एवं प्रतिहस्ताक्षरित किए जाने हेतु कार्यालय पत्र संख्याः 349/सा0प्र0/2015–16 दिनांकः 08.10.2015 एवं 350/सा0प्र0/2015 दिनांकः 09.10.2015 के साथ संलग्न कर मुख्य चिकित्साधिकारी, लखनऊ को प्रेषित किया गया था, जिसके कम में मुख्य चिकित्साधिकारी, लखनऊ के पत्र संख्याः मु0चि0अ0/चि0प्र0पूर्ति/2015/90 दिनांकः 05.01.2016 द्वारा रू0 1,24,722.00 एवं पत्र संख्याः मु0चि0अ0/चि0प्र0पूर्ति/2015/36 दिनांकः 07.01.2016 द्वारा रू0 7,93,252.00 अर्थात कुल रू0 917974.00 की प्रतिपूर्ति किए जाने की संस्तुति प्रदान की गई है। इस प्रकार एस0जी0पी0जी0आई0, लखनऊ, में व्यय धनराशि रू0 25,122.00 एवं मुख्य चिकित्साधिकारी, लखनऊ द्वारा संस्तुत धनराशि रू0 9,17,974.00 **कुल धनांक रू0 9,43,096.00 (नौ लाख तैतालिस हजार छियान्नबे मात्र)** की प्रतिपूर्ति किए जाने की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत किए जाने की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांकः 12.05.2016 को प्रदान की गई है।

अतः श्री अवधेश कुमार सिंह, अवर अभियन्ता के गुर्दा प्रत्यारोपण एवं चिकित्सा पर व्यय कुल धनराशि रू0 9,43,096.00 (नौ लाख तैतालिस हजार छियान्नबे मात्र) की प्रतिपूर्ति स्वीकृत किए जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

(रमेश चन्द्र)
अवर वर्ग सहायक
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(राजेन्द्र प्रसाद)
अनुभाग अधिकारी
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(देवचन्द्र राम)
कार्यालय अधीक्षक
ल०वि०प्रा०, ल०

(एन. एन. सिंह)
संयुक्त सचिव

विषय संख्या– 09 पृष्ठ सं0– 56

विषयः विभूति खण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ में मा0 उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन की घोषणा पर बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2015 को लिये गये निर्णय में आंशिक संशोधन।

आख्या :

विभूति खण्ड, गोमतीनगर में मा0 उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने से सम्बन्धित प्रस्ताव दिनांक 28.02.2015 की बोर्ड बैठक में विषय सं0–10 अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया है, जिस पर बोर्ड द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गयाः–

"सम्यक् विचारोपरान्त विभूति खण्ड, गोमती नगर में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय के कोर्ट भवन से 100 मी0 परिसर को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने के प्रस्ताव को इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि उक्त क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले पूर्व निर्मित भवनों पर इसका कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा एवं भविष्य में उक्त क्षेत्रान्तर्गत जो भी मानचित्र स्वीकृत होंगे वह हाई सिक्योरिटी जोन हेतु निर्धारित मानकों के अनुरूप ही स्वीकृत किये जायेंगे। इस निर्देश के साथ प्रस्ताव शासन को संदर्भित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।"

बोर्ड द्वारा लिये गये उपरोक्त निर्णय को अनुमोदन तथा हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने हेतु शासन को संदर्भित किया गया है। इस बीच मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 15.04.2015 को माननीय उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन घोषणा से सम्बन्धित याचिका के विचार में बोर्ड द्वारा लिये गये उपरोक्त निर्णय पर अवलोकित होते हुए निम्नवत् अन्तरिम आदेश पारित किया गया है :–

"The issue as to whether the area admeasuring 100 meters should be taken from the building or from the boundary of the complex involves an expert assessment of the security agencies. Since the security of the High Court is under the control of the CRPF/CISF, we are of the view that the security perspective should be discussed by the Board of LDA with a meeting which would be jointly convened with the Commandant of the CRPF Battalion concerned and the Senior Superintendent fo Police, Lucknow. Thereupon, if after due discussion, a change in the proposal is considered to be necessary having due regard to the views expressed by the security establishment, necessary modifications shall be submitted to the State Govenment. This exercise shall in any event be completed within a period of one month from the receipt of a cetified copy of this order." (छायाप्रति अनुलग्नक–1 पर अवस्थित)

मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 15.04.2015 को दिये गये आदेश पर मा0 उच्च न्यायालय के विभिन्न अधिवक्ता एवं लखनऊ नगर के सम्बन्धित विभिन्न विभागों के

अधिकारियों के साथ एक बैठक दिनांक 14.05.2015 सम्पन्न करायी गयी है, जिसमें हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने के प्रकरण पर निम्नवत् निर्णय लिया गया है:–

The material related to earmarking to High Security Zone has been provided to the officers concerned and a joint meeting of Vice Chairman, LDA SP (Security), Commandant, CRPF and Commandant, CISF will be convened shortly but the same is still pending consideration and the Commissioner, the District Magistrate and the Senior Superintendent of Police be also called for participation in the meeting. The Secretary, LDA has informed that this meeting will be convened on 22.05.2015. It has also been decided that a public notice/advertisement will be published in the daily newspapers inviting objections from the members of public regarding declaration of High Security Zone in the surrounding area of 100 meters from the boundary of the Hon'ble high Court building. The LDA will be the authority competent to publish the aforesaid notice/advertisement. (छायाप्रति अनुलग्नक–2 पर अवस्थित)

उपरोक्त निर्णय के क्रम में दैनिक समाचार–पत्र "दैनिक जागरण" एवं "टाइम्स ऑफ इण्डिया" के लखनऊ संस्करण में दिनांक 17.05.2015 (छायाप्रति संलग्नक–8 पर अवस्थित) को मा0 उच्च न्यायालय के बाउण्ड्री (प्रहरी) से 100 मी0 की परिधि को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने हेतु आपत्ति एवं सुझाव को आमंत्रित किये जाने से सम्बन्धित सूचना का प्रकाशित कराया गया है। प्रकरण पर प्राप्त आपत्ति एवं सुझावों पर मा0 उच्च न्यायालय सुरक्षा से सम्बन्धित अधिकारियों के साथ उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.05.2015 को बैठक सम्पन्न हुयी, जिसमें स्थल पर मा0 उच्च न्यायालय के चारों ओर निर्मित भवनों तथा फैजाबाद मार्ग व उस पर गुजर रहे यातायात तथा प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 15.02.2015 को हाई सिक्योरिटी जोन की घोषणा से सम्बन्धित लिये गये निर्णय व्यावहारिक प्रतीत होता है, परन्तु मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 15.04.2015 को पारित अन्तरिम आदेश के क्रम में उच्च स्तर पर ही नीतिगत निर्णय लिये जाने हेतु सक्षम है तथा सुरक्षा या प्रमुख सचिव, गृह, उ0प्र0 शासन के समक्ष बैठक आयोजित कर निर्णय लिये जाने की अपेक्षा की गयी। (जनसाधारण से प्राप्त आपत्ति/सुझाव का संक्षिप्त विवरण तथा दिनांक 22.05.2015 की कार्यवृत्त की प्रति अनुलग्नक–3 व 4 पर अवस्थित है।)

मा0 उच्च न्यायालय के सिक्योरिटी जोन की घोषणा के प्रकरण पर दिनांक 22.05.2015 की कार्यवृत्त तथा प्रकरण पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव को संलग्न करते हुये दिनांक 23.05.2015 की बोर्ड बैठक में कोर्ट भवन से 100 मी0 परिधि में सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने हेतु दिनांक 28.02.2015 को लिये गये निर्णय को यथा अनुपालन किया जाय अथवा मा0 उच्च न्यायालय के कैम्पस या सीमा से 100 मी0 परिधि को सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने के निर्णय हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जिस पर बोर्ड द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गया –

"सम्यक् विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में हुयी बैठक दिनांक 22.05.2015 की संस्तुति के अनुसार डी0जी0–सुरक्षा का भी अभिमत प्राप्त कर उक्त अभिमत के साथ संस्तुति शासन को भेजी जाये।"

बोर्ड द्वारा लिये गये उपरोक्त निर्णय के क्रम में डी0जी0–सुरक्षा द्वारा दिनांक 04.06.2015 को बैठक आहूत की गयी है, जिसमें निम्नवत् मत स्थिर किया गया–

1. प्राधिकरण अपने भवन विधि/उपविधि की व्यवस्था के अन्तर्गत किसी भी क्षेत्र को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने के लिए स्वतंत्र एवं सक्षम है।
2. प्राधिकरण द्वारा वर्णित प्रस्ताव कि "निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय भवन के 100 मीटर परिधि क्षेत्र को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किया जाए" के सन्दर्भ में यदि प्राधिकरण के किसी भी भवन विधि/उपविधि/नियम/उपनियम आदि के प्राविधानों का कोई उल्लंघन नहीं हो रहा है तो उस दशा में महानिदेशक, सुरक्षा को उक्तानुसार हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने पर कोई आपत्ति नहीं है।" (प्रति अनुलग्नक–5 पर संलग्न)

उपरोक्त डी0जी0 (सुरक्षा) द्वारा आहूत बैठक के कार्यवृत्त, बोर्ड में प्रस्तुत किये गये प्रस्ताव एवं निर्णय सहित हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने हेतु प्राधिकरण के पत्र सं0–198/उपा0/सी0टी0पी0/2015, दिनांक 18.06.2015 द्वारा शासन को संदर्भित किया गया। शासन द्वारा दिनांक 28.02.2015 को बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय पर सहमत होते हुये मा0 उच्च न्यायालय के कोर्ट भवन से 100 मी0 परिधि क्षेत्र को सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने हेतु शासन से प्राप्त प्रकाशन का प्रारूप दिनांक 15.12.2015 (प्रति अनुलग्नक–6 पर संलग्न) को यथा दैनिक समाचार–पत्रों में दिनांक 29.12.2015 को प्रकाशित कराया गया है। प्रकाशित प्रारूप में त्रुटि हुयी है जिसके सुधार हेतु पुनः शासन को पत्र संदर्भित किया गया। शासन द्वारा संशोधित प्रारूप दिनांक 15.03.2016 (प्रति संलग्नक–7 पर संलग्न) को प्राधिकरण को उपलब्ध कराया गया है, जिसको यथा दिनांक 05.04.2016 के स्थानीय दैनिक समाचार–पत्रों में प्रकाशित कराया गया है। प्रकरण पर जनसाधारण से कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त न होने के कारण मा0 उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने हेतु प्राधिकरण के पत्र सं0–53–वी0सी0/सी0टी0पी0, दिनांक 15.05.2016 द्वारा शासन को अग्रेतर कार्यवाही हेतु प्रेषित किया गया है।

इस बीच गोमतीनगर के मा0 उच्च न्यायालय के बिल्डिंग समिति की विभिन्न बैठकों में मा0 उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन की घोषणा पर प्राधिकरण तथा शासन द्वारा की गयी कार्यवाही पर चर्चा की गयी है। प्राधिकरण द्वारा की गयी कार्यवाही को मांगते हुए मा0 उच्च न्यायालय के मुख्य कोर्ट भवन के 100 मी0 की परिधि को हाई सिक्योरिटी जोन की घोषणा हेतु की गयी पर संतुष्ट नहीं है। प्राधिकरण द्वारा की गयी कार्यवाही को मांगते हुए मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 15.04.2015 को पारित आदेश के अन्तर्गत किये गये विचार एवं जनसाधारण से आपत्ति/सुझावों पर डी0जी0 सिक्योरिटी द्वारा आहूत बैठक में लिये गये निर्णय पर पुनः विचार करते हुये मा0 उच्च न्यायालय के कैम्पस (प्रहरी) से 100 मी0 परिधि क्षेत्र को सिक्योरिटी जोन के रूप में घोषित करने की अपेक्षा की गयी है। तदक्रम में बोर्ड द्वारा दिनांक 28.02.2015 को लिये

गये निर्णय पर पुनः विचार करते हुए मा0 उच्च न्यायालय के कोर्ट भवन से 100 मी0 परिसर को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने के स्थान पर विभूतिखण्ड, गोमतीनगर में मा0 उच्च न्यायालय परिसर (प्रहरी) से 100 मी0 परिधि को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत है।

प्रस्तावः

उपर्युक्त आख्या के परिप्रेक्ष्य में बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2015 के निर्णय में आंशिक संशोधन का प्रस्ताव निम्नानुसार हैः–

बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2015 का निर्णय	संशोधित प्रस्ताव
सम्यक् विचारोपरान्त विभूति खण्ड, गोमती नगर में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय के कोर्ट भवन से 100 मी0 परिसर को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने के प्रस्ताव को इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि उक्त क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले पूर्व निर्मित भवनों पर इसका कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा एवं भविष्य में उक्त क्षेत्रान्तर्गत जो भी मानचित्र स्वीकृत होंगे वह हाई सिक्योरिटी जोन हेतु निर्धारित मानकों के अनुरूप ही स्वीकृत किये जायेंगे। इस निर्देश के साथ प्रस्ताव शासन को संदर्भित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।	सम्यक् विचारोपरान्त विभूति खण्ड, गोमती नगर में मा0 उच्च न्यायालय के **परिसर (प्रहरी) से 100 मी0 परिधि को** हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने के प्रस्ताव को इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि उक्त क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले पूर्व निर्मित भवनों पर इसका कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा एवं भविष्य में उक्त क्षेत्रान्तर्गत जो भी मानचित्र स्वीकृत होंगे वह हाई सिक्योरिटी जोन हेतु निर्धारित मानकों के अनुरूप ही स्वीकृत किये जायेंगे। इस निर्देश के साथ प्रस्ताव शासन को संदर्भित किये जाने की स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार संशोधित प्रस्ताव विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

संलग्नक-1 — 60

Hon'ble Dr. Dhananjaya Yeshwant Chandrachud, Chief Justice
Hon'ble Shri Narayan Shukla, J.

We propose to evaluate the progress which has been made in regard to each of the issues which were dealt with in the previous order dated 17 December 2014:
(1) Declaration of a High Security Zone- In the affidavit filed on behalf of the Lucknow Development Authority by the Chief Town Planner, it has been stated that at the 153rd meeting of the Board which took place on 28 February 2015, a decision was taken to declare an area comprising of 100 meters from the building of the High Court as a High Security Zone. A proposal has been submitted on 18 March 2015 to the Principal Secretary, Housing and Urban Planning. Upon receipt of the proposal, the State Government would have to invite objections/suggestions under Section 13 of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973.

In the previous order of this Court, the Court took notice of the fact that it was apprised by the LDA that having due regard to the proposed declaration of a surrounding area of 100 meters from the boundary of the complex of the new building of the High Court as a High Security Zone, no permissions are granted or will be granted by the LDA for sanctioning of maps beyond the height of seven meters.

Hence, prima facie it appears that a proposal was at that stage made to declare areas surrounding the boundary of the complex of the new building admeasuring 100 meters as a High Security Zone. The proposal which has been submitted by the LDA to the State Government has made a reference to the fact that the Building Committee of this Court was duly apprised before the proposal in its present form has been finalized by the Board of LDA.

The issue as to whether the area admeasuring 100 meters should be taken from the building or from the boundary of the complex involves an expert assessment of the security agencies. Since the security of the High Court is under the control of the CRPF/CISF, we are of the view that the security perspective should be discussed by the Board of LDA with a meeting which would be jointly convened with the Commandant of the CRPF Battalion concerned and the Senior Superintendent of Police, Lucknow. Thereupon, if after due discussion, a change in the proposal is considered to be necessary having due regard to the views expressed by the security establishment, necessary modifications shall be submitted to the State Government. This exercise shall in any event be completed within a period of one month from the receipt of a certified copy of this order. We would also expect that upon receipt of the complete proposal as noted above, the Principal Secretary, Housing and Urban Planning shall initiate the process for declaring the area as stipulated as a High Security Zone so that the process can be completed, preferably within a period of two months thereafter ....

....

List the matter on 13 May 2015 at 2.00 pm.
Order Date :- 15.4.2015

(Dr.D.Y.Chandrachud, C.J.)
(S.N. Shukla, J.)"

Minutes of the meeting convened today i.e.14.05.2015 in pursuance of the direction of Hon'ble High Court dated 13.05.2015 in the presence of the followings members:

1 Ms Bulbul Godiyal, AAG, Lucknow
2 Sri Amitab Mishra, President, Oudh Bar Association
3 Sri Ramesh Pandey, Secretary, Oudh Bar Association
3 Sri Shailendra Singh Chauhan, Advocate, Nagar Nigam
4 Sri Gaurav Mehrotra, Advocate, LDA
5 Sri Shishir Jain, Advocate, UP Rajakiya Nirman Nigam
6 Sri Raj Vikram Singh, Advocate, NHAI
6 Sri B.K. Singh, Advocate for the Petitioner
7 Sri Shailendra Singh Rajawat, State Counsel

State Officers

1 Sri Kishan Singh Atoriya, Principal Secretary, PWD
2 Sri Kamal Saxena, Secretary (Home)
3 Sri Arvind Kumar, Joint Director, Fire Service
4 Sri A.B. Pandey, Chief Fire Officer, Lucknow
5 Sri Balwant Rai, SP (VI), Security Headquarters
6 Sri Shrish Verma, Secretary, LDA
7 Sri O.P. Mishra, Chief Engineer, LDA
8 Sri D.C Srivastava, Executive Engineer, LDA
9 Sri J.N. Reddy, Chief Town Planner, LDA
10 Sri P. Shiv Shanker, Project Director, NHAI
11 Sri Kamal Jeet Singh, Executive Engineer, Nagar Nigam
12 Sri Arvind Trivedi, GM, U.P. Rajakiya Nirman Nigam
13 Sri Hem Sharma, GM, U.P. Rajakiya Nirman Nigam
14 Sri Rajesh Kumar Pandey, Anubhag Adhikari, PWD (Anubhag-8)
15 Sri R.K. Singh, Project Manager, UP Rajakiya Nirman Nigam
16 Sri C.K. Srivastava, Project Manager, UP Rajakiya Nirman Nigam
17 Sri Brijesh Mishra, SP (Traffic), Lucknow
18 Sri H.R. Sharma, I.G. Security.

1. Sri Gaurav Mehrotra counsel for the LDA and Sri Shrish Verma, Secretary LDA informed that on 08.05.2015, a meeting was convened in the office of Vice Chairman, LDA, in which Sri Balwant Rai, SP (VI), DIG CRPF and officers of LDA participated but during

meeting, it was held that the presence of Commandant CRPF is also required. The material related to earmarking of High Security Zone has been provided to the officers concerned and a joint meeting of Vice Chairman, LDA, SP (Security), Commandant, CRPF and Commandant, CISF will be convened shortly but the same is still pending consideration and the Commissioner the District Magistrate and the Senior Superintendent of Police be also called for participation in the meeting. The Secretary LDA has informed that this meeting will be convened on 22.05.2015. It has also been decided that a public notice/advertisement will be published in the daily newspapers inviting objections from the members of public regarding declaration of High Security Zone in the surrounding area of 100 meters from the boundary of the Hon'ble High Court building. The LDA will be the authority competent to publish the aforesaid notice/advertisement

2- Sri Brijesh Mishra, SP (Traffic) has informed in the meeting that for making available 118 traffic police personnel for in and around the Hon'ble High Court in two shifts inclusive of two Traffic Inspectors, 22 Traffic Sub Inspectors, 14 Head Constables and 82 Constables, a proposal will be sent to the Directorate (Traffic) within three days from today and appropriate arrangement will be made after getting due approval from the Directorate (Traffic).

3- Sri P. Shiv Shanker, Project Director, NHAI has informed in the meeting that a meeting was convened under the chairmanship of the Commissioner, Lucknow, wherein, the Commissioner had taken a decision that interconnection over bridges in front of Hon'ble High Court shall be constructed by Uttar Pradesh Public Works

नवीन हाई कोर्ट भवन को सिक्योरिटी जोन घोषित करने के सम्बन्ध में स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित हुए सूचना के अन्तर्गत दिनांक: 20.05.2015 को कुल-28 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हैं। अधिकांश आपत्ति/सुझावों में मुख्य रूप से निम्नवत आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए हैः-

- लखनऊ महायोजना-2021 में गोमती नगर क्षेत्र को हाई सिक्योरिटी जोन की घोषणा नहीं है।
- गोमती नगर को व्यावसायिक जोन दर्शित किया गया है।
- महायोजना मेंऊँचाई का कोई प्रतिबन्ध नहीं है।
- सिक्योरिटी जोन घोषित करने से व्याबसायिक क्षेत्र पर प्रतिकूल प्रभाव अवश्यमभावी है।
- व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाय।
- नीलामी के माध्यम से आवण्टित व्यावसायिक भूखण्डों पर सिक्योरिटी जोन घोषित करना न्यायोचित नहीं है।
- आवण्टियों के अधिकारों की रक्षा करें।
- आस-पास निर्माणें हो चुकी है एवं फ्लाई ओवर भी हैं, अतः सिक्योरिटी जोन घोषित करना लाभान्वित नहीं है और न ही उसका कोई क्रियान्वयन हो सकेगा।
- कोर्ट भवन से 100मी0 की परिधि को प्राधिकरण द्वारा सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने का निर्णय औचित्यपूर्ण नहीं है। विकास बिन्दुओं पर विचार करना व्यावहारिक दृष्टिकोण है।
- तीन दिन का समय कम है, अतः 15 दिन का समय सुनवाई हेतु दिया जाय।
- हाई कोर्ट के कैम्पस का भवन अन्य भवनों के जैसा है। सुरक्षा का अन्य उपाय एवं तकनीकी आधुनिक व्यवस्था उपलब्ध है, अतः 100मी0 व्यास को भी जनहित में कम करें।
- मुख्य कैम्पस के अन्दर बाउण्ड्री के अन्दर ही मुख्य रूप से सुरक्षा करें।
- तीन फीट उचाई का बाउण्ड्रीवाल निर्माण कर सुरक्षा प्रदान किया जाय और अन्य क्षेत्र को सिक्योरिटी जोन घोषित न करें।
- कोर्ट के मुख्य भवन से चारों तरफ ऐसे भवनों का निर्माण करना था जिससे कि बाहर का व्यक्ति सीधे मुख्य भवन तक पहूँच न सके।
- व्यावसायिक योजना के अन्तर्गत क्षेत्र में हाईकोर्ट स्थापित करना औचित्यपूर्ण नहीं है।
- मा0 न्यायाधीसों की सुरक्षा आवश्यक है मुख्य भवन से सिक्योरिटी जोन बनाना पर्याप्त है।
- वकीलों के चैम्बर, कर्मचारियों के भवन, मल्टीलेविल पार्किंग, कैन्टीन आदि की सुरक्षा की क्या आवश्यकता है। वह अन्य सरकारी/अधिकारी कार्यालय प्रकार के भवन या जन सामान्य हैं।

- व्यवसायिक क्षेत्र में मा0 उच्च न्यायालय को स्थापित किया जाना ही मा0 उच्च न्यायालय/सरकार/प्राधिकरण का निर्णय गलत है।
- सिक्योरिटी से सम्बन्धित अधिकारियों से विचार–विमर्श से राय प्राप्त कर औचित्य पूर्ण निर्णय लिया जाय। तदोपरान्त जनता से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाय।
- फैजाबाद रोड पर प्रस्तावित/निर्मित फ्लाईओवर तथा इस मार्ग पर गुजर रहे वाहन ही मा0 उच्च न्यायालय की सुरक्षा के हित में नहीं है। 100 मी0 घोषित किया जाना औचित्यपूर्ण निर्णय नहीं होगा तथा इससे सिक्योरिटी प्राप्त नहीं हो सकेगी।
- मा0 उच्च न्यायालय भवन के चारों ओर कई अन्य बहुमंजिले भवनों का निर्माण हो चुका है। कुछ रिक्त भूखण्डों पर सिक्योंरिटी जोन घोषित कर उद्देश्य की पूर्ति किया जाना असम्भव है। अतः मा0 न्यायाधीसों को सुरक्षा का वैकल्पिक व्यवस्था प्रदान किया जाय तथा प्रहरी से 100 मी0 परिधि क्षेत्र को घोषित न किया जाय।
- प्राधिकरण बोर्ड द्वारा कोर्ट के मुख्य भवन से 100 मी0 व्यास क्षेत्र को सिक्योरिटी जोन घोषित किया जाना औचित्यपूर्ण निर्णय था।
- प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से व्यवसायिक उपयोग हेतु आवंटित भूखण्डों पर प्राधिकरण द्वारा ही भवनों के निर्माण में प्रतिबन्ध लगाना विधिक बाधा है।
- प्रस्तावित प्रतिबन्ध निरस्त किया जाय।

विभूतिखण्ड, गोमतीनगर में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में आयोजित बैठक दिनांक 22.05.2015 का कार्यवृत्त :

उपस्थिति :

1. श्री सत्येन्द्र सिंह, उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
2. श्री श्रीश चन्द्र वर्मा, सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
3. श्री राकेश चन्द्र साहू, पुलिस अधीक्षक (सुरक्षा) लखनऊ।
4. श्री एम0आर0 सिंह, एस0पी0 (टी0जी0), लखनऊ।
5. श्री रघुवीर सिंह, उप कमान्डेंट, सी0आर0पी0एफ0, लखनऊ।
6. श्री उदय भान सिंह, सहायक कमान्डेंट, सी0आर0पी0एफ0, लखनऊ।
7. श्री सत्यसेन यादव, सी0ओ0, गोमतीनगर, लखनऊ।
8. श्री जे0एन0 रेड्डी, मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा गोमतीनगर विभूतिखण्ड के अन्तर्गत निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय को सिक्योरिटी जोन घोषित करने के सम्बन्ध में बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2015 के अन्तर्गत कोर्ट भवन से 100 मी0 परिधि क्षेत्र को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने के निर्णय पर सम्बन्धित याचिका के विचार के अन्तर्गत दिनांक 15.04.2015 को मा0 उच्च न्यायालय द्वारा सी0आर0पी0एफ0 कमान्डेन्ट एवं एस0एस0पी0 (सुरक्षा) के साथ मा0 उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने का निर्देश दिया गया है। पुनः दिनांक 14.05.2015 को मा0 उच्च न्यायालय भवन के विकास एवं निर्माण की प्रगति की समीक्षा के अन्तर्गत विभिन्न विभागों द्वारा हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने से सम्बन्धित प्रकरण पर मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में सम्पन्न बैठक में परिसर से 100 मी0 की परिधि में हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किये जाने हेतु जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित करने का निर्देश दिया गया। तद्क्रम में दैनिक समाचार–पत्र "दैनिक जागरण" एवं "टाइम्स ऑफ इण्डिया" के लखनऊ संस्करण में दिनांक 17.05.2015 को सूचना प्रकाशित करायी गयी, जिस पर कुल 288 आपत्तियाँ/सुझाव प्राधिकरण में प्राप्त हुयी हैं।

उपरोक्त के क्रम में आज दिनांक 22.05.2015 को मा0 उच्च न्यायालय के निर्देश के अनुपालन के क्रम में आयोजित बैठक सम्पन्न हुयी। जिसमें मा0 उच्च न्यायालय के निर्देश एवं जन साधारण से आपत्ति एवं सुझावों की संक्षिप्त सूची प्रस्तुत की गयी है। बैठक में उपस्थित अधिकारियों द्वारा प्रदेश के मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद तथा लखनऊ, बेंच के भवन एवं देश के अन्य राज्यों के मा0 उच्च न्यायालय के सिक्योरिटी जोन की व्यवस्था पर चर्चा की गयी है। विभूतिखण्ड, गोमतीनगर के निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय के चारों ओर निर्मित भवनों, एवं फैजाबाद मार्ग से भी अवगत हुये है। प्राधिकरण द्वारा पूर्व मे लिये गये निर्णय का भी अवलोकन कराया गया। जन साधारण से प्राप्त आपत्तियों/सुझावों के संयुक्त सारांश को भी उपलब्ध कराया गया है।

उपरोक्त पैरा में उल्लिखित विभिन्न बिन्दुओं से अवगत होते हुए बैठक में उपस्थित श्री राकेश चन्द्र साहू, पुलिस अधीक्षक, (सुरक्षा), लखनऊ द्वारा अवगत कराया गया कि सिक्योरिटी जोन घोषित किया जाना एक नीतिगत प्रकरण है, जिसपर पुलिस महानिदेशक (सुरक्षा), लखनऊ के स्तर पर नीतिगत निर्णय की आवश्यकता का मत व्यक्त किया गया है। उपस्थित एस0पी0 टी0जी0, उप कमान्डेन्ट, सी0आर0पी0एफ0, सहायक कमान्डेन्ट, सी0आर0पी0एफ0 एवं सी0ओ0 गोमतीनगर द्वारा स्थल पर मा0 उच्च न्यायालय के चारों ओर निर्मित भवनों तथा फैजाबाद मार्ग व उस पर गुजर रहे यातायात तथा प्राप्त आपत्तियों/सुझावों के दृष्टिगत बोर्ड द्वारा पूर्व में हाई सिक्योरिटी जोन पर लिया गया निर्णय व्यवहारिक प्रतीत होता है परन्तु मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 15.04.2015 को पारित अन्तरिम आदेश के क्रम में उच्च स्तर पर ही नीतिगत निर्णय लिये जाने हेतु सक्षम है। अतः उचित होगा कि डी0आई0जी0 (सुरक्षा) स्तर पर ही सी0आर0पी0एफ0 कमान्डेन्ट, एस0पी0 सुरक्षा, प्राधिकरण के अधिकारीगणों के साथ बैठक आयोजित कर एक उचित निर्णयात्मक कार्यवाही सम्पन्न कराने की आवश्यकता की राय दी गयी है। उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण भी उक्त राय पर एक मत होते हुए डी0आई0जी0 (सुरक्षा) या प्रमुख सचिव, गृह, उ0प्र0 शासन के समक्ष बैठक आयोजित कर निर्णय लिये जाने की सहमति के साथ उपस्थित अधिकारियों द्वारा धन्यवाद के साथ बैठक समाप्त हुयी।

(जे0एन0 रेड्डी)
मुख्य नगर नियोजक,
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(सव्यसेन यादव)
सी0ओ0, गोमतीनगर,
लखनऊ

(उदय भान सिंह)
सहायक कमान्डेंट,
सी0आर0पी0एफ0,
लखनऊ

(रघुवीर सिंह)
उप कमान्डेंट
सी0आर0पी0एफ0,
लखनऊ

(एन0आर0 सिंह)
एस0पी0 (टी0जी0),
लखनऊ

(राकेश चन्द्र साहू)
पुलिस अधीक्षक (सुरक्षा)
लखनऊ

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(सत्येन्द्र सिंह)
उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण।

विभूतिखण्ड, गोमतीनगर में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय भवन को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने के सम्बन्ध में डी0जी0 (सुरक्षा) द्वारा आहूत बैठक दिनांक 04.06.2015 का कार्यवृत्त :

उपस्थिति :

1. श्री महेश कुमार गुप्ता, अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
2. श्री सत्येन्द्र सिंह, उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
3. श्री गोपाल गुप्ता, पुलिस महानिदेशक (सुरक्षा)।
4. श्री श्रीश चन्द्र वर्मा, सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2015 में विभूतिखण्ड, गोमतीनगर में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय के कोर्ट भवन से 100 मी0 परिधि क्षेत्र को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित कराने हेतु सुविचारित निर्णय को शासन को अनुमोदनार्थ संदर्भित किया गया था। मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 15.04.2015 को प्राधिकरण के निर्णय पर पारित अन्तरिम आदेश के अन्तर्गत कमाण्डेंट सी0आर0पी0एफ0 एवं एस0एस0पी0, लखनऊ तथा प्राधिकरण के अधिकारियों की संयुक्त बैठक आयोजित कर सुरक्षा के दृष्टिकोण से बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय पर पुनः परीक्षण किया जाय, परिवर्तन की आवश्यकता होने पर शासन को प्रेषित किये जाने का निर्देश दिया गया। इसी बीच मा0 उच्च न्यायालय के एक और निर्देश/आदेश के क्रम में मा0 न्यायायल के परिसर में अधिवक्ताओं के साथ सम्पन्न बैठक दिनांक 14.05.2015 में लिये गये निर्णय के क्रम में जन साधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किया गया। जनसाधारण से प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों का मूल सार यह था कि निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय भवन के 100 मीटर परिधि क्षेत्र में यदि हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किया जाना है तो उस पर आपित्त नहीं है किन्तु यदि हाई सिक्योरिटी जोन पूरे न्यायालय परिसर को समग्रता में लेते हुये निर्धारित की जाती है तो वह व्यवहारिक नहीं है। जनसाधारग से प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों के साथ दिनांक 15.04.2015 मा0 उच्च न्यायालय के परिप्रेक्ष्य में दिनांक 22.05.2015 को श्री राकेश चन्द्र शाहू, पुलिस अधीक्षक (सुरक्षा), लखनऊ, श्री उदय भान सिंह, सहायक कमान्डेंट, सी0आर0पी0एफ0, श्री रघुवीर सिंह, उप कमान्डेंट एवं श्री सत्यसेन यादव, सी0ओ0, गोमतीनगर तथा श्री एम0आर0 सिंह, एस0पी0 (टी0जी0) लखनऊ की उपस्थिति में प्राधिकरण में आयोजित बैठक में विचारोपरान्त सदस्यों द्वारा सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि सिक्योरिटी जोन का निर्धारण नीतिगत निर्णय का बिन्दु है. जिस पर डी0जी0 (सुरक्षा) स्तर पर निर्णय लिया जाना आवश्यक होगा। प्रकरण पर की गयी कार्यवाही को प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.05.2015 में प्रस्तुत करने पर डी0जी0–सुरक्षा का अभिमत के साथ संस्तुति शासन को भेजे जाने का निर्णय लिया गया।

प्रकरण प्राधिकरण स्तर पर की गयी कार्यवाही एवं दिनांक 22.05.2015 की समिति की संस्तुति तथा अभिलेखों के साथ डी0जी0 (सुरक्षा), लखनऊ को प्राधिकरण के पत्र सं0–165/सचिव/सी0टी0पी0/15, दिनांक 28.05.2015 द्वारा सुरक्षा जोन के निर्धारण पर मार्ग–दर्शन की अपेक्षा की गयी।

बैठक में निम्न मत व्यक्त किये गये:—

1. मा0 उच्च न्यायालय की सुरक्षा का प्रमुख दायित्व सी0आर0पी0एफ0 का होगा तथा इसकी सुरक्षा योजना सी0आई0एस0एफ0 द्वारा तैयार की जायेगी।
2. जहाँ तक सिक्योरिटी जोन की घोषणा का प्रश्न है, इसके बारे में कहीं कोई विधि व्यवस्था वर्णित नहीं है, केवल प्राधिकरण द्वारा लखनऊ जनपद की महायोजना में इसका उल्लेख है। किसी क्षेत्र को सिक्योरिटी जोन घोषित करने के बारे में चयन का भी कोई आधार कहीं वर्णित नहीं है।
3. सिक्योरिटी जोन की उद्घोषणा का आशय क्या होगा, इसका भी कहीं कोई स्पष्ट उल्लेख प्राधिकरण के नियमों/उपनियमों/विधि/उपविधि में नहीं मिलता।
4. किसी भी क्षेत्र को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने का प्रभाव सिर्फ इतना होता है कि उसके आस–पास भविष्य में बनने वाले भवन आदि की ऊँचाई विनियमित की जाये।
5. प्राधिकरण की विधि/उपविधि में वर्णित हाई सिक्योरिटी जोन को व्यवस्था के बारे में सुरक्षा विभाग द्वारा कोई मार्गदर्शन या राय देने का पर्याप्त आधार नहीं पाया गया।

उपरोक्त वर्णित तथ्यों के आलोक में यह मत स्थिर किया गया कि :—

1. प्राधिकरण अपने भवन विधि/उपविधि की व्यवस्था के अन्तर्गत किसी भी क्षेत्र को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने के लिए स्वतंत्र एवं सक्षम है।
2. प्राधिकरण द्वारा वर्णित प्रस्ताव कि "निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय भवन के 100 मीटर परिधि क्षेत्र को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किया जाए" के सन्दर्भ में यदि प्राधिकरण के किसी भी भवन विधि/उपविधि/नियम/उपनियम आदि के प्राविधानों का कोई उल्लंघन नहीं हो रहा है तो उस दशा में महानिदेशक, सुरक्षा को उक्तानुसार हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने पर कोई आपत्ति नहीं है।

उक्त मत के साथ बैठक समाप्त हुई।

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(गोपाल गुप्ता)
पुलिस महानिदेशक (सुरक्षा)
उ0प्र0

(सत्येन्द्र सिंह)
उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(महेश कुमार गुप्ता)
अध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण

संलग्नक-6

69

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या–1345/8–3–15–44विविध/15
लखनऊ : दिनांक : 15 दिसम्बर 2015

सूचना

चूंकि राज्य सरकार लखनऊ की महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन जैसा कि नीचे अनुसूची में अंकित है, करना चाहती है।

अतएव, अब, उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमित अधिनियम–1974) (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–30 सन् 1974) द्वारा परिष्कारों सहित यथा पुनः अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या–11 सन् 1973) की धारा–13 की उपधारा–(3) के उपबंधों के अनुसरण में एतद्द्वारा यह सूचना प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में जनसामान्य से आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित करने की दृष्टि से प्रकाशित की जाती है। सभी आपत्ति एवं सुझाव उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण लखनऊ को संबोधित और लिखित रूप से तीन प्रतियों में प्रेषित किए जाने चाहिए। केवल उन्हीं आपत्तियों एवं सुझावों पर विचार किया जायेगा, जो इस सूचना के समाचार पत्र में प्रकाशन की तिथि से 30 दिन के अन्दर प्राप्त होंगे।

अनुसूची

लखनऊ महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन्स में प्रस्तर–6.11.8 में सुरक्षा जोन सम्बंधी प्राविधान	प्रस्तावित संशोधन
"लखनऊ नगर देश के सबसे अधिक जनसंख्या वाले प्रदेश की राजधानी है। नगर के कुछ विशिष्ट भवनों की सुरक्षा अत्यधिक महत्वपूर्ण हो गई है। इस सुरक्षा क्षेत्र में विधान सभा, राजभवन, मुख्यमंत्री आवास आदि है। इन क्षेत्रों के आस–पास भवनों की ऊँचाई अधिकतम 7.00 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। सुरक्षा जोन की भौतिक सीमा लखनऊ महायोजना–2021 के सम्बंधित मानचित्र संख्या–10 में दर्शाई गई है। इसके अतिरिक्त बोर्ड बैठक में प्राप्त सुझावों के अनुसार मा0 उच्च न्यायालय व उसके आस–पास के क्षेत्र, मण्डलायुक्त एवं जिलाधिकारी का कार्यालय स्थित है, को भी सुरक्षा जोन में सम्मिलित किया गया है"	विभूतिखण्ड गोमतीनगर में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय के कोर्ट भवन से 100 मीटर परिसर को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित किया जाता है, किन्तु उक्त क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले पूर्व निर्मित भवनों पर इसका कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा एवं भविष्य में उक्त क्षेत्रान्तर्गत जो भी मानचित्र स्वीकृत होंगे वह हाई सिक्योरिटी जोन हेतु निर्धारित मानकों के अनुरूप ही स्वीकृत किये जाएंगे।

(सदा कान्त) 15/12/15
प्रमुख सचिव

71

FAX

संख्या—107(1)/8—3—16—44विविध/15

प्रेषक,

जे0पी0 सिंह,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग—3 लखनऊ : दिनॉकः 15 मार्च, 2016

विषयःविभूतिखण्ड, गोमती नगर में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्रांकः 449/सचिव/सी0टी0पी0/2016 दिनांक 15.01.2016 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें, जिसके माध्यम से प्रश्नगत प्रकरण में शासन स्तर से निर्गत सूचना संख्या—1345/8—3—15—44विविध/15 दिनांक 15.12.2015 को निरस्त कर कतिपय तथ्यों को समावेशित करते हुये प्रस्ताव को पुनरीक्षित कर सुविचारित प्रस्ताव शासन के विचारार्थ प्रेषित किया गया था।

2— शासन के विचारार्थ प्रस्तुत उर्पयुक्त पुनरीक्षित प्रस्ताव के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रश्नगत प्रकरण में शासन स्तर से निर्गत सूचना संख्या—1345/8—3—15—44विविध/15 दिनांक 15.12.2015 को निरस्त कर प्राधिकरण के पुनरीक्षित प्रस्तावानुसार लखनऊ महायोजना—2021 के अध्याय—6 के प्रस्तर—6.11.8 में सुरक्षा जोन सम्बन्धी प्राविधानों में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय कोर्ट भवन से 100 मीटर परिसर को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने सम्बन्धी प्रस्तावित प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित संशोधन सम्बंधी पुनरीक्षित प्रस्ताव दिनांक 15.01.2016 पर स्वीकृति प्रदान करते हुये सूचना सम्बन्धी आलेख्य निर्गत किए जा रहा है।

अतएव संलग्न लखनऊ महायोजना—2021 में संशोधन सम्बंधी सूचना का आलेख्य संलग्न कर प्रेषित करते हुए अनुरोध है कि कृपया संलग्न सूचना स्थानीय पढ़े जाने वाले किन्हीं दो लोक महत्व के समाचार पत्रों में प्रकाशित करायें तथा प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों पर प्राधिकरण की संस्तुति, समाचार पत्रों की कतरन शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें। इस मद में होने वाला समस्त व्यय प्राधिकरण द्वारा वहन किया जायेगा।

संलग्नकः—यथोपरि।

भवदीय,

(जे0पी0 सिंह)
संयुक्त सचिव

158841
19-3-2016

सचिव
19/03 उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण

सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण
22/03/2016

80-CTP
-3-16

PA (Ramphal)

71

158841
19.3.2016

FAX

संख्या–107(1)/8–3–16–44विविध/15

प्रेषक,

जे0पी0 सिंह,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनॉकः 5 मार्च, 2016

विषयःविभूतिखण्ड, गोमती नगर में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्रांकः 449/सचिव/सी0टी0पी0/2016 दिनांक 15.01.2016 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें, जिसके माध्यम से प्रश्नगत प्रकरण में शासन स्तर से निर्गत सूचना संख्या–1345/8–3–15–44विविध/15 दिनांक 15.12.2015 को निरस्त कर कतिपय तथ्यों को समावेशित करते हुये प्रस्ताव को पुनरीक्षित कर सुविचारित प्रस्ताव शासन के विचारार्थ प्रेषित किया गया था।

2– शासन के विचारार्थ प्रस्तुत उर्पयुक्त पुनरीक्षित प्रस्ताव के सन्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रश्नगत प्रकरण में शासन स्तर से निर्गत सूचना संख्या–1345/8–3–15–44विविध/15 दिनांक 15.12.2015 को निरस्त कर प्राधिकरण के पुनरीक्षित प्रस्तावानुसार लखनऊ महायोजना–2021 के अध्याय–6 के प्रस्तर–6.11.8 में सुरक्षा जोन सम्बन्धी प्राविधानों में निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय कोर्ट भवन से 100 मीटर परिसर को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करने सम्बन्धी प्रस्तावित प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित संशोधन सम्बंधी पुनरीक्षित प्रस्ताव दिनांक 15.01.2016 पर स्वीकृति प्रदान करते हुये सूचना सम्बन्धी आलेख्य निर्गत किया जा रहा है।

अतएव संलग्न लखनऊ महायोजना–2021 में संशोधन सम्बंधी सूचना का आलेख्य संलग्न कर प्रेषित करते हुए अनुरोध है कि कृपया संलग्न सूचना स्थानीय पढ़े जाने वाले किन्हीं दो लोक महत्व के समाचार पत्रों में प्रकाशित करायें तथा प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों पर प्राधिकरण की संस्तुति, समाचार पत्रों की कतरन शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें। इस मद में होने वाला समस्त व्यय प्राधिकरण द्वारा वहन किया जायेगा।

संलग्नकः–यथोपरि।

सचिव

19/03 उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण

मुख्य नगर नियोजक

सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण
22/03/2016

080-CTP
-3-16

भवदीय,

(जे0पी0 सिंह)
संयुक्त सचिव

PA (Ramphal)

Dainik Jagran - Lko - 17/05/15 Page No (2) Size - 0x8

72

Pavansut

आज नहीं बनेंगे रेलवे टिकट

जागरण संवाददाता, लखनऊ : तकनीकी कार्यों के कारण 17 मई की रात 11:30 बजे से 18 मई की सुबह चार बजे तक आरक्षित टिकट संबंधी कार्य प्रभावित रहेगा। इस दौरान न तो कोई टिकट कार्य हो सकेगा और न ही यात्री रेलवे इंक्वायरी 139 पर ट्रेनों की लेटलतीफी जान सकेंगे। उत्तर रेलवे के मुख्य जनसंपर्क अधिकारी नीरज शर्मा के मुताबिक सुबह 4:30 बजे के बाद सेवाएं सामान्य हो जाएंगी।

सभी प्रकार के रत्नों एवं उपरत्नों के थोक एवं फुटकर विक्रेता
रत्न केन्द्र
सभी रत्नों की शुद्धता का प्रमाणपत्र उपलब्ध
RK
सुबोध कुमार जैन जौहरी
गोल दरवाजा, चौक सर्राफा, लखनऊ
फोन: 0522-4044962, 9839032683, 8953888884

लखनऊ विकास प्राधिकरण

प्राधिकरण भवन, विपिन खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ, (उ0प्र0)
दूरभाष : 0522-2302578 वेबसाइट : www.ldalucknow.co.in

आवश्यक सूचना

लखनऊ विकास प्राधिकरण, विभूतिखण्ड, गोमती नगर फैजाबाद रोड पर निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय की सीमा से 100 मीटर व्यास परिधि को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करना चाहते हैं। जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की दृष्टि से यह प्रकाशित की जा रही है। समस्त आपत्ति एवं सुझाव "उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण" को सम्बोधित कर दिनांक 20.05.2015 के सायं तक लखनऊ विकास प्राधिकरण, विपिन खण्ड, गोमती नगर स्थित कार्यालय में प्राप्त कराये जायेंगे।

NOTICE

Lucknow Development Authority intends to declare under construction High Court and from its boundary 100 meters radius surroundings as high security zone of Faizabad Road, Vibhuti Khand, Gomtinagar, Lucknow. Suggestions and objections are invited in this regard, which shall reach office of Vice Chairman, Lucknow Development Authority, Vipin Khand, Lucknow as on before 05:00 P.M. 20th May 2015.

Satyendra Singh
Vice Chairman

...URYA GROUP OF INSTITUTIONS
Approved by AICTE and Affiliated to UPTU
Wishing you very best of luck for 10th & 12th result.
UPSEE की counselling के माध्यम से प्रवेश लेने वाले छात्रों के लिए B.Tech तथा MBA फीस मात्र 25000/- प्रति सेमेस्टर

ADMISSION OPEN
B.Tech - CE/ME/EC/EN/CS/IT | MBA | PGDM | BBA | BCA | POLYTECHNIC - ME/ELECTRONICS
...ng Science & Technology (UPTU CODE-196)
...ning & Engineering Management (UPTU CODE-421)
...iness Management
* Well Equipped Modern Tech-Lab & Class Rooms
* Scholarship for Meritorious Student
* Personality Development Program (PDP) for each student

प्रयोगशाला

demolish the room.

Administrative apathy was evident from the fact that neither the district collector nor the SP HGR Suhasaa visited the village until the National Commission for Scheduled Castes' president P L Punia reached Dangawas on the third day of the incident on Saturday. Home minister Gulab Chand Kataria said, "The police do not have magical powers to arrest the accused immediately. It will take some time."

For the full report, log on to www.timesofindia.com

The OECD researchers evaluated that drinkers from member states were downing an equivalent of over nine litres of pure alcohol per year, which further rose by a few units if home brewed and illegal stocks were taken into account. "All of this amounts to drinking over 100 bottles of wine, or 200 litres of beer in a year," the report stated. Interestingly, Indians featured much lower here as average consumption of pure alcohol hovered around 2.5-3 litres annually.

The findings have set alarm bells ringing within the medical fraternity and health activists who are demanding a national policy to curb alcohol use.

...y & Today's Evening for only Magic!
...n & frustation! विश्व के महानतम जादूगर
...your tickets
...dvance!!
Sr./Jr.
O.P. शर्मा
...atue of Liberty Vanish...
...ainbow not appears daily
programme of international standard not comes always...
Sharma's magic is the best entertainment of this century
Daily 2 Show - 2 & 7 P.M.
Saturday & Sunday 3 Show - 2, 5 & 8 P.M.
Ticket Rate - ₹ 100/-, 200/-, 300/-, 400/- & 500/- only
Place: RAVINDRALAYA (A.C.) Charbagh, Lucknow
advance booking daily from 10 A.M.
Enquiry - 08175814101
www.jadugaropsharma.com
Buy Online Tickets at: bookmyshow

On-road price, great deals or test drive.
If it's about cars, ask the expert.
Call or WhastApp
ZIGLINE
08010-888-888
Powered by ZIGWHEELS.com

unite for children
EXPRESSION OF INTE...
TAXI & TRAIN TIC...
UNICEF, is looking for potential non-bla... taxis with commercial number plate whi... within Lucknow & entire UP and capabl... agency should have at least 3 years of e... vehicles (sedan, SUV/MUV) with compre... etc. Interest agencies are requested to s... current clientele with contact numbers (... last 3 year s balance sheets to UNICEF ... Gomtinagar, Lucknow-226010, Phone ... the date of publishing of this advertiseme...

LUCKNOW DEVELOPMENT AUTHORITY

Pradhikaran Bhawan, Vipin Khand, Gomti Nagar, Lucknow (U.P.)
Tel.: 0522-2302578, Website: www.ldalucknow.co.in

NOTICE

Lucknow Development Authority intends to declare under construction High Court and from its boundary 100 meters radius surroundings as high security zone of Faizabad Road, Vibhuti Khand, Gomtinagar, Lucknow. Suggestions and objections are invited in this regard, which shall reach office of Vice Chairman, Lucknow Development Authority, Vipin Khand, Lucknow as on before 05:00 P.M. 20th May, 2015.

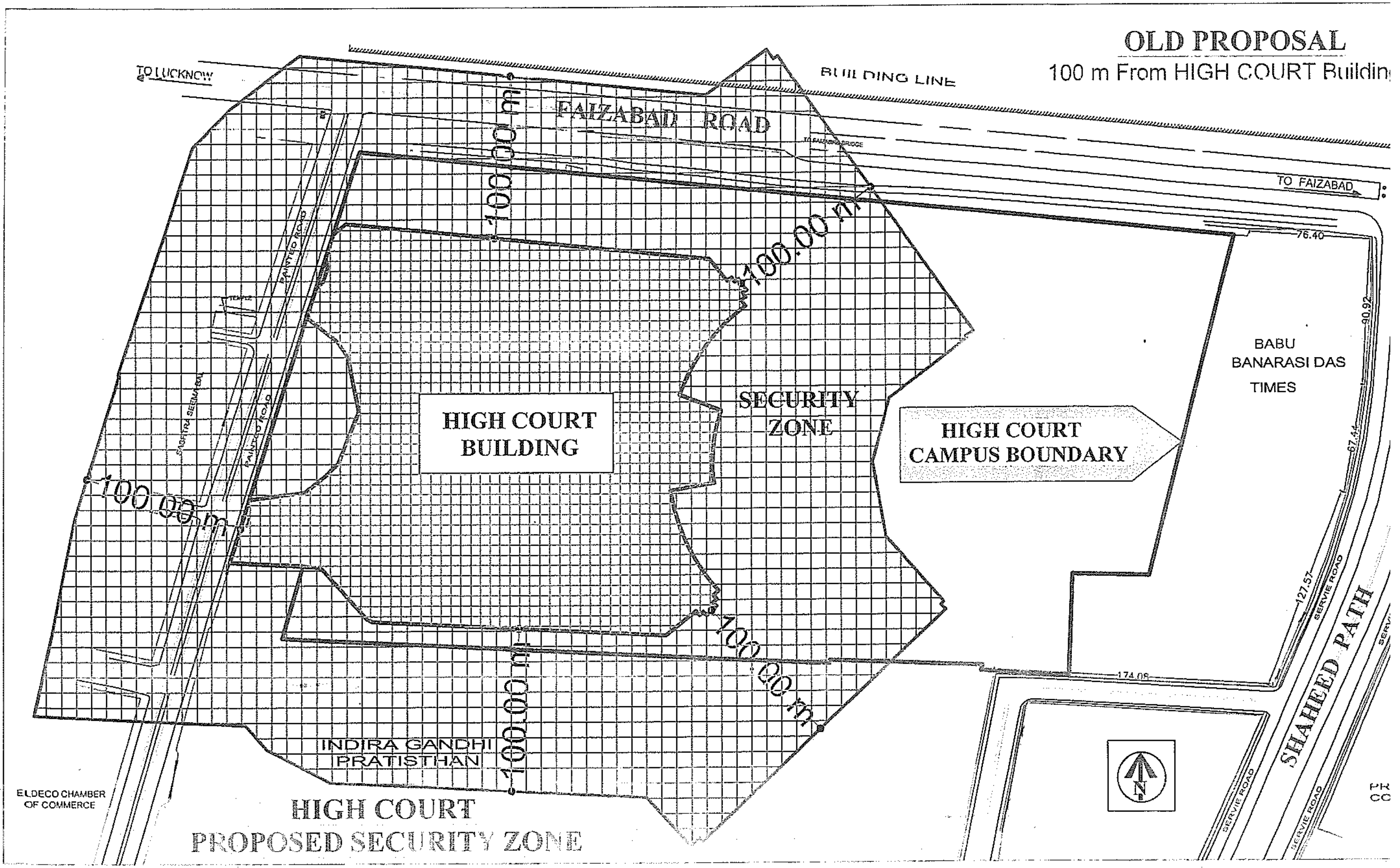
आवश्यक सूचना

लखनऊ विकास प्राधिकरण, विभूतिखण्ड, गोमती नगर फैजाबाद रोड पर निर्माणाधीन मा0 उच्च न्यायालय की सीमा से 100 मीटर व्यास परिधि को हाई सिक्योरिटी जोन घोषित करना चाहते हैं। जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने की दृष्टि से यह प्रकाशित की जा रही है। समस्त आपत्ति एवं सुझाव "उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण" को सम्बोधित कर दिनांक 20.05.2015 के सायं तक लखनऊ विकास प्राधिकरण, विपिन खण्ड, गोमती नगर स्थित कार्यालय में प्राप्त कराये जायेंगे।

सत्येन्द्र सिंह
उपाध्यक्ष

UPES
THE NATION BUILDERS' UNIVERSITY
Accelerate Your Care...
ELEVATE YOUR KNO...
Whether it is... knowledge, ... career; CCE-... Learning Pr... achieve your... degree will ... an accredite... new set of g...
Education o...
ADMISSIONS OPEN, July 2015
MBA (2 Years) (for Working Professionals)
• Oil & Gas • Power • Aviation • Logistics & Supply Chain
BBA (3 Years) (for 10+2 Aspirants)
• Aviation Operations
PG Diploma (1 Year) (for Working Professionals)
• Smart Cities
Cer... (6 Mon... • Avia... • Logi... (3 Mon... • Con... • Con... • Proj... • Mat...
2nd Floor, 210 Okhla Industrial Estate, Phase III, New Delhi-20
Delhi: 09929711126; Mumbai: 09920392874, 07710011225
Kolkata: 09883745467
Tol... 1800-...

74


OLD PROPOSAL
100 m From HIGH COURT Buildin
TO LUCKNOW
BUILDING LINE
FAIZABAD ROAD
TO FAIZABAD
PAINTED ROAD
SASHTRA SEEMA BAL
100.00 m
HIGH COURT BUILDING
SECURITY ZONE
HIGH COURT CAMPUS BOUNDARY
BABU BANARASI DAS TIMES
76.40
90.92
67.44
127.57
174.08
SERVIE ROAD
SHAHEED PATH
INDIRA GANDHI PRATISTHAN
ELDECO CHAMBER OF COMMERCE
HIGH COURT
PROPOSED SECURITY ZONE
N

विषयः लखनऊ—हरदोई रोड पर प्राधिकरण की बसंतकुँज योजना की लगभग 60.243 हे0 भूमि "सामुदायिक सुविधाए" से "आवासीय" में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

आख्याः

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा हरदोई रोड पर विकसित की जा रही बसंत कुँज योजना के गोमतीनदी तटीय बंध के बगल ग्राम—बरीकला एवं बरावन खुर्द आदि की भूमि अर्जित कर विकसित किया जा रहा है। ग्राम—बरीकला एवं बरावन खुर्द की 60.243 हे0 भूमि लखनऊ महायोजना—2021 में आवासीय उपयोग दर्शित किया गया था, जिस पर शैक्षिक संस्थाओं के विकास की आवश्यकता के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2008 में यह भूमि आवासीय उपयोग से सामुदायिक सुविधाएं, तकनीकी शैक्षिक संस्थान में अधिसूचना संख्या—4915/8—3—2008—55एल0यू0सी0/2008 दिनांक 12.09.2008 को परिवर्तन कराया गया है। तत्पश्चात उक्त भूमि पर मुख्य मार्ग एवं गोमती नदी तटबंध को विकसित किया गया है। उल्लिखित भूमि को अपेक्षानुसार शैक्षिक संस्था को आवंटित कर विकसित किये जाने का प्रयास किया गया है परन्तु अनेक प्रयासों के बावजूद निर्धारित धनराशि देकर किसी संस्था द्वारा पहल नहीं की गयी है। उल्लिखित भूमि यथा रिक्त है।

प्राधिकरण द्वारा विकसित की गयी गोमतीनगर विस्तार, कानपुर रोड, जानकीपुरम आदि विभिन्न योजनाओं को विकसित कर आवंटित किया गया है उक्त योजनाओं में बडे आकार के भूमि/भूखण्ड रिक्त नहीं है। इन योजनाओं के अन्तर्गत आवंटित कुछ भूखण्ड की रजिस्ट्री करायी गयी है परन्तु कब्जा नही प्राप्त हुआ, कुछ भूखण्डों का कब्जा प्राप्त है परन्तु रजिस्ट्री नहीं करायी गयी है। आवंटित भूखण्डों का कब्जा दिलाने आवंटित तथा रजिस्ट्री कराने हेतु मांग की जा रही है। कई भूखण्ड विवादित है। इस प्रकार अनेक आवंटित, निबंधित तथा अनिबंधित भूखण्डों को उपलब्ध कराने हेतु प्राधिकरण में कोई रिक्त भूमि उपलब्ध न होने के दृष्टिगत निस्तारित किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है जिससे प्राधिकरण की छवि खराब होने के साथ—साथ इन आवंटियों से प्राप्त धनराशि ब्याज की देयता में बढोत्तरी हो रही है। वर्तमान में बसंतकुँज योजना के क्षेत्र में आगरा एक्सप्रेस—वे के आने के कारण तथा प्रस्तावित रिंग रोड के दृष्टिगत उक्त क्षेत्र की उपयोगिता में आयी बढोत्तरी से योजना का आकर्षण से भूमि मांग सम्भावित है।

उपरोक्तानुसार विवादित, आवंटित तथा निबंधित भूखण्डों के बदले में बसंतकुँज योजना की रिक्त सामुदायिक सुविधाएं, तकनीकी शैक्षिक संस्थान हेतु आरक्षित 60.243 हे0 भूमि को आवासीय उपयोग में परिवर्तित कर भूखण्डों के सृजन/विकास से विवादों को निस्तारित किया जा सकता है। तद्क्रम में उपरोक्त उल्लेख के अनुसार ग्राम—ग्राम—बरीकला के 45.234 हे0 एवं बरावन खुर्द की 15.009 हे0 कुल 60.243 हे0 भूमि को सामुदायिक सुविधाएं, तकनीकी शैक्षिक संस्थान से आवासीय भू—उपयोग में परिवर्तन

किया जाना आवश्यक है। तद्नुसार बोर्ड के समक्ष भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्रस्तावः

प्राधिकरण की हरदोई रोड, बसंतकुँज योजना के अन्तर्गत ग्राम–बरीकला के 45.234 हे0 एवं बरावन खुर्द की 15.009 हे0 कुल 60.243 हे0 (संलग्न सूची के अनुसार) जिला–लखनऊ की भूमि को "सामुदायिक सुविधा सामुदायिक सुविधाएं, तकनीकी शैक्षिक संस्थान" से "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 कीं धारा–13 के अन्तर्गत शासन को अनुमोदनार्थ एवं अग्रेतर कार्यवाही हेतु सन्दर्भित किया जायेगा।

CTP

प्राधिकरण की हरदोई रोड, बसंतकुँज योजना के अन्तर्गत ग्राम–बरीकला के 45.234 हे0 एवं बरावन खुर्द की 15.009 हे0 कुल 60.243 हे0 क्षेत्रफल भूमि–प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित विवरण की सूची

क्रम सं0	ग्राम का नाम	तहसील/ जिला	खसरा सं0	क्षेत्रफल	वर्तमान भू–उपयोग	प्रस्तावित भू–उपयोग
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	बरीकला	लखनऊ	66	0.619	"सामुदायिक सुविधाएं, तकनीकी शैक्षिक संस्थान"	"आवासीय"
2.	बरीकला	लखनऊ	67पी	0.200	"	
3.	बरीकला	लखनऊ	70	0.008	"	"
4.	बरीकला	लखनऊ	72	0.212	"	"
5.	बरीकला	लखनऊ	73	0.018	"	"
6.	बरीकला	लखनऊ	74	0.544	"	"
7.	बरीकला	लखनऊ	75	0.142	"	"
8.	बरीकला	लखनऊ	76	0.127	"	"
9.	बरीकला	लखनऊ	77	0.417	"	"
10.	बरीकला	लखनऊ	78	0.023	"	"
11.	बरीकला	लखनऊ	79	0.324	"	"
12.	बरीकला	लखनऊ	80पी	0.116	"	"
13.	बरीकला	लखनऊ	81मि0	0.044	"	"
14.	बरीकला	लखनऊ	81	0.062	"	"
15.	बरीकला	लखनऊ	82 पी	0.025	"	"
16.	बरीकला	लखनऊ	83 पी	0.430	"	"
17.	बरीकला	लखनऊ	83	0.041	"	"
18.	बरीकला	लखनऊ	88 पी	0.292	"	"
19.	बरीकला	लखनऊ	89 पी	0.050	"	"
20.	बरीकला	लखनऊ	90 पी	0.100	"	"
21.	बरीकला	लखनऊ	91 पी	0.027	"	"
22.	बरीकला	लखनऊ	92 पी	0.015	"	"
23.	बरीकला	लखनऊ	93 पी	0.320	"	"
24.	बरीकला	लखनऊ	94 पी	0.278	"	"
25.	बरीकला	लखनऊ	95	0.070	"	"
26.	बरीकला	लखनऊ	96	0.200	"	"
27.	बरीकला	लखनऊ	96	0.048	"	"
28.	बरीकला	लखनऊ	97पी	0.048	"	"
29.	बरीकला	लखनऊ	97मि0	0.002	"	"
30.	बरीकला	लखनऊ	104पी	0.708	"	"
31.	बरीकला	लखनऊ	105	0.150	"	"
32.	बरीकला	लखनऊ	106पी	0.222	"	"
33.	बरीकला	लखनऊ	110पी	0.027	"	"
34.	बरीकला	लखनऊ	111पी	0.027	"	"
35.	बरीकला	लखनऊ	112पी	0.027	"	"

38.	बरीकला	लखनऊ	115	0.263	''	''
39.	बरीकला	लखनऊ	116	0.430	''	''
40.	बरीकला	लखनऊ	117	0.042	''	''
41.	बरीकला	लखनऊ	118	0.043	''	''
42.	बरीकला	लखनऊ	119	0.048	''	''
43.	बरीकला	लखनऊ	120	0.050	''	''
44.	बरीकला	लखनऊ	121	0.048	''	''
45.	बरीकला	लखनऊ	122	0.052	''	''
46.	बरीकला	लखनऊ	123	0.025	''	''
47.	बरीकला	लखनऊ	124	0.025	''	''
48.	बरीकला	लखनऊ	125	0.026	''	''
49.	बरीकला	लखनऊ	126	0.026	''	''
50.	बरीकला	लखनऊ	127	0.125	''	''
51.	बरीकला	लखनऊ	128	0.142	''	''
52.	बरीकला	लखनऊ	129	0.044	''	''
53.	बरीकला	लखनऊ	130	0.038	''	''
54.	बरीकला	लखनऊ	131	0.379	''	''
55.	बरीकला	लखनऊ	132	0.240	''	''
56.	बरीकला	लखनऊ	133	0.415	''	''
57.	बरीकला	लखनऊ	134	0.278	''	''
58.	बरीकला	लखनऊ	135	0.443	''	''
59.	बरीकला	लखनऊ	136	0.408	''	''
60.	बरीकला	लखनऊ	137	0.228	''	''
61.	बरीकला	लखनऊ	138	0.612	''	''
62.	बरीकला	लखनऊ	139	0.026	''	''
63.	बरीकला	लखनऊ	140	0.134	''	''
64.	बरीकला	लखनऊ	141	0.134	''	''
65.	बरीकला	लखनऊ	142	0.395	''	''
67.	बरीकला	लखनऊ	143	0.202	''	''
68.	बरीकला	लखनऊ	144	0.213	''	''
69.	बरीकला	लखनऊ	145	0.142	''	''
70.	बरीकला	लखनऊ	146	0.213	''	''
71.	बरीकला	लखनऊ	147	0.210	''	''
72.	बरीकला	लखनऊ	148	0.237	''	''
73.	बरीकला	लखनऊ	149	0.222	''	''
74.	बरीकला	लखनऊ	150	0.031	''	''
75.	बरीकला	लखनऊ	151	0.483	''	''
76.	बरीकला	लखनऊ	152	0.053	''	''
77.	बरीकला	लखनऊ	153	0.385	''	''
78.	बरीकला	लखनऊ	154	0.038	''	''
79.	बरीकला	लखनऊ	155	0.039	''	''
80.	बरीकला	लखनऊ	156	0.423	''	''
81.	बरीकला	लखनऊ	157	0.225	''	''
82.	बरीकला	लखनऊ	158	0.038	''	''
83.	बरीकला	लखनऊ	159	0.284	''	''
84.	बरीकला	लखनऊ	160	0.114	''	''
85.	बरीकला	लखनऊ	161	0.114	''	''
86.	बरीकला	लखनऊ	162	0.432	''	''
87.	बरीकला	लखनऊ	163	0.174	''	''

90.	बरीकला	लखनऊ	166	0.339	''	''
91.	बरीकला	लखनऊ	167	0.335	''	''
92.	बरीकला	लखनऊ	168	0.013	''	''
93.	बरीकला	लखनऊ	169	0.412	''	''
94.	बरीकला	लखनऊ	170	0.052	''	''
95.	बरीकला	लखनऊ	171	0.260	''	''
96.	बरीकला	लखनऊ	172	0.025	''	''
97.	बरीकला	लखनऊ	173	0.063	''	''
98.	बरीकला	लखनऊ	174	0.190	''	''
99.	बरीकला	लखनऊ	175	0.029	''	''
100.	बरीकला	लखनऊ	176	0.159	''	''
101	बरीकला	लखनऊ	177	0.088	''	''
102	बरीकला	लखनऊ	178	0.118	''	''
103	बरीकला	लखनऊ	179	0.336	''	''
104	बरीकला	लखनऊ	180	0.016	''	''
105	बरीकला	लखनऊ	181	0.049	''	''
106	बरीकला	लखनऊ	182	0.050	''	''
107	बरीकला	लखनऊ	183	0.055	''	''
108	बरीकला	लखनऊ	184	0.054	''	''
109	बरीकला	लखनऊ	185	0.463	''	''
110	बरीकला	लखनऊ	186	0.120	''	''
111	बरीकला	लखनऊ	187	0.016	''	''
112	बरीकला	लखनऊ	188	0.064	''	''
113	बरीकला	लखनऊ	189	0.064	''	''
114	बरीकला	लखनऊ	190	0.064	''	''
115	बरीकला	लखनऊ	191	0.205	''	''
116	बरीकला	लखनऊ	192	0.048	''	''
117	बरीकला	लखनऊ	193	0.506	''	''
118	बरीकला	लखनऊ.	194	0.178	''	''
119	बरीकला	लखनऊ	195	0.295	''	''
120	बरीकला	लखनऊ	196	0.293	''	''
121	बरीकला	लखनऊ	197	0.259	''	''
122	बरीकला	लखनऊ	198	0.099	''	''
123	बरीकला	लखनऊ	199	0.267	''	''
124	बरीकला	लखनऊ	200	0.455	''	''
125	बरीकला	लखनऊ	201	0.411	''	''
126	बरीकला	लखनऊ	202	0.222	''	''
127	बरीकला	लखनऊ	203	0.039	''	''
128	बरीकला	लखनऊ	204	0.162	''	''
129	बरीकला	लखनऊ	205	0.195	''	''
130	बरीकला	लखनऊ	206	0.310	''	''
131	बरीकला	लखनऊ	207	0.005	''	''
132	बरीकला	लखनऊ	208	0.373	''	''
133	बरीकला	लखनऊ	209	0.010	''	''
134	बरीकला	लखनऊ	210	0.060	''	''
135	बरीकला	लखनऊ	211	0.283	''	''
136	बरीकला	लखनऊ	212	0.320	''	''
137	बरीकला	लखनऊ	213	0.364	''	''
138	बरीकला	लखनऊ	214	0.061	''	''

141	बरीकला	लखनऊ	217	0.061	"	"
142	बरीकला	लखनऊ	218	0.013	"	"
143	बरीकला	लखनऊ	219	0.341	"	"
144	बरीकला	लखनऊ	220	0.022	"	"
145	बरीकला	लखनऊ	221	0.364	"	"
146	बरीकला	लखनऊ	222	0.030	"	"
147	बरीकला	लखनऊ	223	0.032	"	"
148	बरीकला	लखनऊ	224	0.041	"	"
149	बरीकला	लखनऊ	225	0.475	"	"
150	बरीकला	लखनऊ	226	0.038	"	"
151	बरीकला	लखनऊ	227	0.520	"	"
152	बरीकला	लखनऊ	228	0.250	"	"
153	बरीकला	लखनऊ	229	0.232	"	"
154	बरीकला	लखनऊ	230	0.013	"	"
155	बरीकला	लखनऊ	231	0.108	"	"
156	बरीकला	लखनऊ	232	0.196	"	"
157	बरीकला	लखनऊ	233	0.210	"	"
158	बरीकला	लखनऊ	234	0.126.	"	"
159	बरीकला	लखनऊ	235	0.584	"	"
160	बरीकला	लखनऊ	236	0.014	"	"
161	बरीकला	लखनऊ	237	0.159	"	"
162	बरीकला	लखनऊ	238	0.019	"	"
163	बरीकला	लखनऊ	239	0.298	"	"
164	बरीकला	लखनऊ	240	0.171	"	"
165	बरीकला	लखनऊ	241	0.179	"	"
166	बरीकला	लखनऊ	242	0.194	"	"
167	बरीकला	लखनऊ	243	0.114	"	"
168	बरीकला	लखनऊ	244	0.360	"	"
169	बरीकला	लखनऊ	245	0.177	"	"
170	बरीकला	लखनऊ	246	0.592	"	"
171	बरीकला	लखनऊ	247	0.019	"	"
172	बरीकला	लखनऊ	248	0.472	"	"
173	बरीकला	लखनऊ	249	0.126	"	"
174	बरीकला	लखनऊ	250	0.310	"	"
175	बरीकला	लखनऊ	251	0.353	"	"
176	बरीकला	लखनऊ	252	0.409	"	"
177	बरीकला	लखनऊ	253	0.206	"	"
178	बरीकला	लखनऊ	254	0.089	"	"
179	बरीकला	लखनऊ	255	0.106	"	"
180	बरीकला	लखनऊ	256	0.022	"	"
181	बरीकला	लखनऊ	257	0.041	"	"
182	बरीकला	लखनऊ	258	0.774	"	"
183	बरीकला	लखनऊ	259	0.101	"	"
184	बरीकला	लखनऊ	260	0.120	"	"
185	बरीकला	लखनऊ	261	0.139	"	"
186	बरीकला	लखनऊ	262	0.417	"	"
187	बरीकला	लखनऊ	263	0.379	"	"
188	बरीकला	लखनऊ	264	0.392	"	"

192	बरीकला	लखनऊ	268	0.022	"	"
193	बरीकला	लखनऊ	269	0.051	"	"
194	बरीकला	लखनऊ	270	0.216	"	"
195	बरीकला	लखनऊ	271	0.371	"	"
196	बरीकला	लखनऊ	272	0.941	"	"
197	बरीकला	लखनऊ	273	0.519	"	"
198	बरीकला	लखनऊ	274	0.031	"	"
199	बरीकला	लखनऊ	275	0.736	"	"
200	बरीकला	लखनऊ	276	0.372	"	"
201	बरीकला	लखनऊ	277	0.213	"	"
202	बरीकला	लखनऊ	278	0.157	"	"
203	बरीकला	लखनऊ	279	0.341	"	"
204	बरीकला	लखनऊ	280	0.164	"	"
205	बरीकला	लखनऊ	281	0.039	"	"
206	बरीकला	लखनऊ	282	0.207	"	"
207	बरीकला	लखनऊ	283	0.045	"	"
208	बरीकला	लखनऊ	284	0.620	"	"
209	बरीकला	लखनऊ	285	0.060	"	"
210	बरीकला	लखनऊ	286	0.300	"	"
211	बरीकला	लखनऊ	292	0.013	"	"
212	बरीकला	लखनऊ	304	0.582	"	"
213	बरीकला	लखनऊ	338	0.232	"	"
214	बरीकला	लखनऊ	339	0.016	"	"
215	बरीकला	लखनऊ	340	0.024	"	"
216	बरीकला	लखनऊ	341	0.024	"	"
217	बरीकला	लखनऊ	342	0.024	"	"
218	बरीकला	लखनऊ	343	0.024	"	"
219	बरीकला	लखनऊ	344	0.083	"	"
220	बरीकला	लखनऊ	345	0.092	"	"
221	बरीकला	लखनऊ	346	0.013	"	"
222	बरीकला	लखनऊ	347	0.283	"	"
223	बरीकला	लखनऊ	348	0.352	"	"
224	बरीकला	लखनऊ	349	0.063	"	"
225	बरीकला	लखनऊ	350	0.646	"	"
226	बरीकला	लखनऊ	351	0.368	"	"
			कुल	45.234	"	"

क्रम सं0	ग्राम का नाम	तहसील/ जिला	खसरा सं0	क्षेत्रफल	वर्तमान भू–उपयोग	प्रस्तावित भू–उपयोग
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	बरावन खुर्द	लखनऊ	31	0.876	"सामुदायिक सुविधाएं, तकनीकी शैक्षिक संस्थान"	"आवासीय"
2	बरावन खुर्द	लखनऊ	83पी	0.592		"
3	बरावन खुर्द	लखनऊ	84	0.754	"	"
4	बरावन खुर्द	लखनऊ	85	0.392	"	"
5	बरावन खुर्द	लखनऊ	86	0.013	"	"
6	बरावन खुर्द	लखनऊ	87	1.075	"	"

9	बरावन खुर्द	लखनऊ	90	0.541	"	"
10	बरावन खुर्द	लखनऊ	91	0.299	"	"
11	बरावन खुर्द	लखनऊ	92पी	0.115	"	"
12	बरावन खुर्द	लखनऊ	93पी	0.060	"	"
13	बरावन खुर्द	लखनऊ	94पी	0.132	"	"
14	बरावन खुर्द	लखनऊ	95	0.398	"	"
15	बरावन खुर्द	लखनऊ	96	0.391	"	"
16	बरावन खुर्द	लखनऊ	105पी	0.119	"	"
17	बरावन खुर्द	लखनऊ	106	0.401	"	"
18	बरावन खुर्द	लखनऊ	107	0.036	"	"
19	बरावन खुर्द	लखनऊ	108	0.108	"	"
20	बरावन खुर्द	लखनऊ	109	0.468	"	"
21	बरावन खुर्द	लखनऊ	110	0.228	"	"
22	बरावन खुर्द	लखनऊ	111	0.556	"	"
23	बरावन खुर्द	लखनऊ	112	0.873	"	"
24	बरावन खुर्द	लखनऊ	113	0.107	"	"
25	बरावन खुर्द	लखनऊ	114	0.120	"	"
26	बरावन खुर्द	लखनऊ	115	0.222	"	"
27	बरावन खुर्द	लखनऊ	116पी	0.150	"	"
28	बरावन खुर्द	लखनऊ	117पी	0.522	"	"
29	बरावन खुर्द	लखनऊ	120पी	0.026	"	"
30	बरावन खुर्द	लखनऊ	121पी	0.294	"	"
31	बरावन खुर्द	लखनऊ	122	0.018	"	"
32	बरावन खुर्द	लखनऊ	123	0.063	"	"
33	बरावन खुर्द	लखनऊ	124	0.281	"	"
34	बरावन खुर्द	लखनऊ	125	0.090	"	"
35	बरावन खुर्द	लखनऊ	126	0.609	"	"
36	बरावन खुर्द	लखनऊ	127	0.700	"	"
37	बरावन खुर्द	लखनऊ	128	0.043	"	"
38	बरावन खुर्द	लखनऊ	129	0.060	"	"
39	बरावन खुर्द	लखनऊ	130	0.272	"	"
40	बरावन खुर्द	लखनऊ	131	0.126	"	"
41	बरावन खुर्द	लखनऊ	132पी	0.781	"	"
42	बरावन खुर्द	लखनऊ	133	0.094	"	"
43	बरावन खुर्द	लखनऊ	134	0.311	"	"
44	बरावन खुर्द	लखनऊ	135	0.385	"	"
	योग			15.009		

कुल योग— बरीकला 45.234

बरावन खुर्द 15.009

60.243 हेक्टेअर

विषय संख्या : 11 पृष्ठ संख्या : 83

विषयः आई0डी0सिंह मेमोरियल डेन्टल कालेज द्वारा खसरा संख्या 201, 204, 205, 218, 219, 220, 221, 222 एवं 223 का भू–उपयोग "आवासीय" से "सामुदायिक सुविधाएँ" उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ (डेन्टल कालेज) में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

आख्या :

आवेदक आई0डी0सिंह मेमोरियल डेन्टल कालेज द्वारा खसरा संख्या 201, 204, 205, 218, 219, 220, 221, 222 एवं 223 का भू–उपयोग "आवासीय" से "सामुदायिक सुविधाएँ" उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ (डेन्टल कालेज) में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में सर्व प्रथम प्रस्ताव बोर्ड बैठक दिनांक 09.04.2012 में प्रस्तुत किया गया था परन्तु विचारोपरान्त निरस्त कर दिया गया था। यह प्रकरण पुनः प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांकः 16.01.2014 में विचारार्थ रखा गया था प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार विमर्श किया गया। प्रकरण पर मा0 उच्च न्यायालय एवं प्रमुख सचिव आवास, उ0 प्र0 शासन के आदेश के क्रम में अपर जिला अधिकारी– नगर (टी0जी0) द्वारा प्राधिकरण के अभियन्ताओं के साथ स्थल निरीक्षण किया गया था। प्रस्तावित महायोजना मार्ग ग्राम–गढी के आंशिक भाग से होकर भी गुजरता है, जिस पर काफी पुराने निर्माण हैं। अस्तु महायोजना मार्ग का निर्माण सम्भव नहीं होने के **फलस्वरूप प्रस्तावित वैकल्पिक मार्ग पर विचार किया गया।** इस वैकल्पिक मार्ग पर भी काफी संख्या में निर्माण विद्यमान हैं, जिनके ध्वस्तीकरण में विभिन्न प्रकार की समस्याएँ यथा– अर्जन, प्रतिकर, वित्तीय व्यवस्था एवं वाद आदि स्वाभाविक हैं। इसके उपरान्त भी अधिकतम 12 मी0 चौड़ा पहुँच मार्ग ही प्राप्त हो सकता है एवं इससे प्राधिकरण की किसी योजना को कोई लाभ भी नहीं होने वाला है, जबकि निर्धारित मापदण्ड के अनुसार डेन्टल कालेज के लिए पहुँच मार्ग कम से कम 24 मी0 चौड़ा होना चाहिए।

उपरोक्तानुसार प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रस्तावित स्थल 24.00 मी0 पहुँच मार्ग उपलब्ध न होने के कारण प्रस्ताव को पूर्व में निरस्त किया जा चुका है। जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा सीतापुर रोड पर प्रस्तावित आई0 डी0 सिंह मेमोरियल डेन्टल कालेज के विषय में दिनांक 11.07.2013 को आहूत बैठक में निम्न बिन्दुओं पर कार्यवाही किये जाने पर मत स्थिर हुआ। तद्‌नुसार बोर्ड बैठक में पुनः रखे जाने वाले प्रस्ताव का विवरण निम्नवत है–

वैकल्पिक मार्ग–1 की भूमि महर्षि विद्या मन्दिर द्वारा न दिये जाने के मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0 प्र0 द्वारा दिये गये अभिमत के अनुसार स्थल पर 24.00 मी0 चौड़े मार्ग का निर्माण सम्भव नही होगा। अतः वैकल्पिक मार्ग–2 के अन्तर्गत आ रही भूमि का अर्जन प्राधिकरण द्वारा किया जाना होगा एवं 12.00 मी0 तक चौड़ा करने में आने वाले अनधिकृत आवासीय/व्यवसायिक निर्माण को ध्वस्त किया जाना होगा।

शासनादेश संख्या– 1061(1)/8–3–13–09रिट/12 दिनाक 21.5.2013 में शासन की मंशा के अनुरूप सामाजिक एवं लोक महत्व के दृष्टिगत डेन्टल कालेज के संचालन में याची द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में किये गये अनुरोध पर विचार करने तथा प्रकरण के निस्तारण हेतु स्थल की एप्रोच विकल्प संख्या–2 से ही उपलब्ध हो सकती है, परन्तु इस विकल्प में कतिपय ध्वस्तीकरण के उपरान्त सड़क की चौड़ाई अधिकतम 12.00 मी0 उपलब्ध होगी।

अतः यदि इस मार्ग पर डेन्टल कालेज का प्रस्ताव अनुमन्य करने हेतु भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी है, तो मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा दिये गये अभिमत के अनुसार मार्ग की चौड़ाई 24.00 मी0 से कम करने हेतु नियमों को उक्त सीमा तक शिथिल किया जाना होगा।

उपर्युक्त परिस्थितियों के दृष्टिगत विकल्प संख्या–2 के अनुसार मार्ग की चौड़ाई में शिथिलता प्रदान करते हुए भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से प्रस्ताव प्रेषित किये जाने तथा इस प्रकरण को भविष्य नें इस प्रकार के अन्य प्रकरणों हेतु दृष्टांत न बनाये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष दिनांक 06.11.2015 को प्रस्तुत किया गया जिसे बोर्ड द्वारा प्रस्ताव निरस्त किया गया। उल्लेखनीय है कि आई0डी0सिंह मेमोरियल डेन्टल काल्रेज के पहुँच हेतु मानकों के अनुरूप विकसित मार्ग उपलब्ध नहीं है। विकास हेतु किये गये व्यय के दृष्टिगत उदारता पूर्वक विचार करते हुए दिनांक 06.11.2015 में लिये गये निर्णय पर पुनः विचार करते हुए बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया है। (प्रति अनुलग्नक–1 पर संलग्न)

प्रस्तावः

उपर्युक्त आख्या के प्ररिप्रेक्ष्य में खसरा संख्या–201, 204, 205, 218, 219, 220, 221, 222 एवं 223 पर विकसित आई0डी0सिंह मेमोरियल डेन्टल कालेज को यथा नियमित करने हेतु "आवासीय" से "सामुदायिक सुविधाए" उपयोगिताए एवं सेवाए (डेन्टल कालेज) में परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

[signature] .6.16

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

उपाध्यक्ष कार्यालय
लखनऊ विकास प्राधिकरण
कम्प्यूटर संख्या 160422
दिनांक 1.6.16

महोदय,

निवेदन है कि प्रार्थिनी श्रीमती नयन तारा सिंह बी–13 सेक्टर–ए महानगर, लखनऊ की हैं जो प्रस्तावित आई0डी0मेमोरियल डेन्टल कालेज की अध्यक्षा हैं।

2– यह कि प्रार्थिनी ने वर्ष 2008 में समाज एवं लोक हित में उक्त कालेज की स्थापना के लिये अपना खसरा संख्या–204,205, 218,219,220,221,222,223 एवं 201 का भू–उपयोग परिवर्तन करने के लिये अपनी सारी जमीन जो ग्राम सेमरा गौढ़ी परगना व तहसील–लखनऊ सीतापुर रोड पर स्थित है उसे चिकित्सा शिक्षा के क्षेत्र में समर्पित करते हुये वर्ष 2008 में लखनऊ विकास प्राधिकरण में अपना एक प्रार्थना पत्र इस आशय के साथ दिया था कि समाज के गरीब एवं जो चिकित्सा के क्षेत्र में पढ़कर अपने समाज एवं देश का नाम रोशन करेगें वहीं आई0डी0 मेमोरियल डेन्टल कालेज में शिक्षण कर अपने जनपद एवं लोक हित में इस क्षेत्र का नाम आगे बढ़ायेगें, यही सोच करके प्रार्थिनी ने अपने जीवन की सारी कमाई चिकित्सा शिक्षा के शासनादेश 1998 के अनुरूप अपनी सारी जमीन भू–उपयोग परिवर्तन के लिये लखनऊ विकास प्राधिकरण को सहानूभुतिपूर्वक विचार करने के लिये प्रार्थना की गयी, किन्तु लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव लखन्ऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अभी तक नहीं किया गया है,जबकि चिकित्सा शिक्षा विभाग के शासनादेश वर्ष 1998 में स्पष्ट रूप से व्याख्या की गयी है कि शिक्षण के क्षेत्र में इंजीनियरिंग कालेज, मेडिकल कालेज, डेन्टल कालेज व प्राविधिक शिक्षा में उक्त शासनादेश 1998 में यह विद्यमान है कि उक्त कालेज को उदारतापूर्वक अनापत्ति प्रमाण पत्र समयबद्ध विचार किया जायेगा, फिर भी प्रार्थिनी के साथ किसी प्रकार की न्याय संगत कार्यवाही नहीं की गयी है और न ही विकास प्राधिकरण की बोर्ड मीटिंग में उक्त प्रस्ताव सम्मिलित किया गया है।

अतः श्रीमान जी से प्रार्थना है कि मानवीय आधार पर दिनांक 07–6–2016 को विभागीय बोर्ड मीटिंग नियत है,उस पर मेरे आई0डी0 मेमोरियल इन्स्टीट्यूट के भू–उपयोग परिवर्तन पर उदारता पूर्वक विचार किये जाने हेतु अपनी बोर्ड मीटिंग में सम्मिलित करने की कृपा करें।

आपकी महान कृपा होगी।

सचिव
अपर उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण
02/06/2016

प्रार्थिनी,

दिनांक 31 मई, 2016

N. Singh
(श्रीमती नयनतारा सिंह)
निवासिनी बी–13 सेक्टर–ए
महानगर, लखनऊ

SB – e TP
– 6 – 16

PA

विषय: 55, राम तीर्थ मार्ग लखनऊ की भूमि लगभग 8750 वर्गमी0 लखनऊ महायोजना–2021 के अनुमन्य प्राविधानों में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग से आवासीय (समूह आवासीय) भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।

आख्या:

55, राम तीर्थ मार्ग पर स्थित लखनऊ की लगभग 8750 वर्गमी0 भूमि लखनऊ महायोजना–2021 के अन्तर्गत बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग में दर्शित किया गया है 55, राम तीर्थ मार्ग महायोजना के अन्तर्गत 18 मी0 चौडा प्रस्तावित है। इस भूखण्ड को पक्ष द्वारा किये गये अनुरोध के क्रम में आवासीय उपयोग (समूह आवास) में परिवर्तन हेतु प्रस्ताव बोर्ड बैठक दिनांक 06.05.2016 को अनुमोदनार्थ प्रस्तुत प्रस्ताव पर निम्नवत् निर्णय लिया गया –

"भू0सं0–55, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ की भूमि लगभग 8750 वर्गमी0 लखनऊ महायोजना–2021 के अनुमन्य प्राविधानों में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग से आवासीय (उच्च से निम्न) भू–उपयोग परिवर्तित किये जाने विषयक प्रस्ताव पर विचार–विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में निम्नानुसार समिति गठित की जाय, जिसमें निम्नांकित सदस्य होंगे:–

1. जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा नामित – सदस्य
2. नगर आयुक्त, नगर निगम द्वारा नामित – सदस्य
3. पुलिस अधीक्षक, यातायात द्वारा नामित – सदस्य
4. मुख्य नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0 – सदस्य–संयोजक

उपर्युक्त समिति द्वारा स्थल निरीक्षणोंपरान्त मौके पर इन्फ्रास्ट्रक्चर की उपलब्धता तथा सम्भावित यातायात प्रवाह की दृष्टिगत अपनी संस्तुति/आख्या प्रस्तुत करेगी जिसके आधार पर तथ्यपरक प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।"

बोर्ड के उपरोक्त निर्णय के क्रम में सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में आहूत बैठक दिनॉक 04.06.2016 को आहूत की गयी है तथा समिति के सदस्यों द्वारा स्थल निरीक्षण किया गया। स्थल 18 मी0 चौड़े रामतीरथ मार्ग पर राणा प्रताप मार्ग से लगभग 200 मी0 की दूरी पर स्थित है। वन विभाग के कार्यालय के सामने रामतीरथ मार्ग पर स्थित प्रश्नगत भूखण्ड सं0–55 में पुराना आवासीय भवन विद्यमान है तथा भवन जर्जर स्थिति में है। भूखण्ड के आगे नरही की ओर मार्ग पर व्यावसायिक क्रिया–कलाप के साथ कई भूखण्डों पर समूह आवासीय के बहुमंजिले भवन निर्मित हैं। प्रश्नगत कार्यालय भूखण्ड पर अनुमन्य तलक्षेत्रफल के समतुल्य तलक्षेत्रफल (एफ0ए0आर0) को ही आवासीय उपयोग में भी दिये जाने का प्राविधान/मानक है। भूखण्ड पर अनुमन्य तलक्षेत्रफल के बाजार/कार्यालय उपयोग हेतु अपेक्षित वाहनों की पार्किंग की संख्या से कम संख्या आवासीय उपयोग हेतु अपेक्षित है। अतः इस प्रकार यातायात पर कोई अतिरिक्त भार न होने एवं नगर निगम एवं जल संस्थान तथा

अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण हेतु, सुदृढीकरण शुल्क जमा करने के उपरांत ही मानचित्र की स्वीकृति पर विचार किये जाने की शर्तो के अन्तर्गत उल्लिखित प्रश्नगत भूखण्ड को बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग से आवासीय उपयोग में नियमानुसार परिवर्तन करने की समिति द्वारा संस्तुति प्रदान की गई। (छायाप्रति अनुलग्नक–1 पर संलग्न)

प्रस्ताव

55, राम तीर्थ मार्ग लखनऊ की भूमि लगभग 8750 वर्गमी0 लखनऊ महायोजना–2021 के अनुमन्य प्राविधानों में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग से आवासीय (समूह आवासीय) भू–उपयोग में परिवर्तन (निःशुल्क) हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है। सहमति की दशा में उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु उ0प्र0 शासन को संदर्भित किया जायेगा।

55, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ की लगभग 8750 वर्गमी0 भूमि जो लखनऊ महायोजना–2021 के बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग में दर्शित है को आवासीय परिवर्तन करने के सम्बन्ध में – सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में गठित समिति की बैठक दिनांक 04.06.2016 का कार्यवृत्तः

उपस्थिति :

1. श्री अनिल कुमार सिंह, अपर जिलाधिकारी (सिविल सप्लाई), लखनऊ।
2. श्री फरीद अख्तर जैदी, मुख्य वास्तुविद, नगर निगम, लखनऊ।
3. मो0 जफर खॉ, क्षेत्राधिकारी, यातायात, लखनऊ।
4. जे0एन0 रेड्डी, मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण

55, राम तीर्थ मार्ग लखनऊ की लगभग 8750 वर्गमी0 भूमि जो लखनऊ महायोजना–2021 में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग दर्शित है, को आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु दिनांक 06.05.2016 की बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जिस पर बोर्ड द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गयाः–

"भू0सं0–55, रामतीरथ मार्ग, लखनऊ की भूमि लगभग 8750 वर्गमी0 लखनऊ महायोजना–2021 के अनुमन्य प्राविधानों में बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग से आवासीय (उच्च से निम्न) भू–उपयोग परिवर्तित किये जाने विषयक प्रस्ताव पर विचार–विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में निम्नानुसार समिति गठित की जाय, जिसमें निम्नांकित सदस्य होंगेः–

1. जिलाधिकारी, लखनऊ द्वारा नामित – सदस्य
2. नगर आयुक्त, नगर निगम द्वारा नामित – सदस्य
3. पुलिस अधीक्षक, यातायात द्वारा नामित – सदस्य
4. मुख्य नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0 – सदस्य–संयोजक

उपर्युक्त समिति द्वारा स्थल निरीक्षणोंपरान्त मौके पर इन्फ्रास्ट्रक्चर की उपलब्धता तथा सम्भावित यातायात प्रवाह की दृष्टिगत अपनी संस्तुति/आख्या प्रस्तुत करेगी जिसके आधार पर तथ्यपरक प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।"

बोर्ड के उपरोक्त निर्णय के क्रम में सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में आहूत बैठक दिनॉक 04.06.2016 को जिलाधिकारी के प्रतिनिधि अपर जिलाधिकारी (सिविल सप्लाई), नगर आयुक्त, नगर निगम के प्रतिनिधि मुख्य वास्तुविद, पुलिस अधीक्षक, यातायात के प्रतिनिधि क्षेत्राधिकारी, यातायात तथा मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण उपस्थित हुए तथा प्रकरण पर विचार–विमर्श किया गया है अधिकारियों द्वारा प्रकरण से सम्बन्धित भूखण्ड का स्थल निरीक्षण किया गया है। स्थल 18 मी0 चौड़े रामतीरथ मार्ग पर राणा प्रताप मार्ग से लगभग 200 मी0 की दूरी पर स्थित है। वन विभाग के कार्यालय के सामने रामतीरथ मार्ग पर स्थित प्रश्नगत भूखण्ड सं0–55 में पुराना आवासीय भवन विद्यमान है तथा भवन जरजर स्थिति में है। भूखण्ड के आगे नरही की ओर मार्ग पर व्यावसायिक क्रिया–कलाप के साथ कई भूखण्डों पर समूह आवासीय के बहुमंजिले भवन निर्मित हैं। विकसित रामतीरथ मार्ग पर उपलब्ध अवस्थापना सुविधाएं प्रश्नगत् भूखण्ड के

समूह आवास निर्माण करने से उक्त क्षेत्र के वातावरण में कोई प्रतिकूल प्रभाव होने की सम्भावना नहीं है। विकसित रामतीरथ मार्ग 18 मी0 चौडा होने, मार्ग पर पूर्व से ही व्यावसायिक एवं आवास (समूह) किया–कलाप संचालित होने तथा प्रश्नगत भूखण्ड सं0–55, एक हेक्टेयर से कम क्षेत्रफल भूमि पर आवास उपयोग (समूह आवास) प्रस्तावित करने से उक्त क्षेत्र के यातायात प्रवाह पर अधिक भार की संभावना प्रतीत नहीं होती है।

प्रश्नगत कार्यालय भूखण्ड पर अनुमन्य तलक्षेत्रफल के समतुल्य तलक्षेत्रफल (एफ0ए0आर0) को ही आवासीय उपयोग में भी दिये जाने का प्राविधान/मानक है। भूखण्ड पर अनुमन्य तलक्षेत्रफल के बाजार/कार्यालय उपयोग हेतु अपेक्षित वाहनों की पार्किंग की संख्या से कम संख्या आवासीय उपयोग हेतु अपेक्षित है। अतः इस प्रकार यातायात पर कोई अतिरिक्त भार न होने एवं नगर निगम एवं जल संस्थान द्वारा अवस्थापना सुविधाओं के सुदृढीकरण हेतु, सुदृढीकरण शुल्क जमा कराने के उपरांत ही मानचित्र की स्वीकृति पर विचार किये जाने की शर्तो के अन्तर्गत उल्लिखित प्रश्नगत भूखण्ड को बाजार स्ट्रीट/कार्यालय उपयोग से आवासीय उपयोग में नियमानुसार परिवर्तन करने की समिति द्वारा संस्तुति की जाती है।

(जे0एन0 रेड्डी)
मुख्य नगर नियोजक,
लखनऊ विकास प्राधिकरण
सदस्य/संयोजक।

(अनिल कुमार सिंह)
अपर जिलाधिकारी
(सिविल सप्लाई), लखनऊ
सदस्य।

(फरीद अख़्तर जैदी)
मुख्य वास्तुविद,
नगर निगम, लखनऊ
सदस्य।

(मो0 जैफर खाँ)
क्षेत्राधिकारी,यातायात,लखनऊ
सदस्य।

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
अध्यक्ष।

विषय सं0: 13 पृष्ठ सं0– 90

विषय : <u>लखनऊ महायोजना–2031 की संरचना के सम्बन्ध में।</u>

आख्याः

लखनऊ विकास क्षेत्र के सुनियोजित विकास हेतु तैयार की गयी लखनऊ महायोजना–2021, वर्ष–2005 से प्रभावी है। वर्ष–2009 में लखनऊ विकास क्षेत्र के विस्तारीकरण के अन्तर्गत 197 ग्रामों को विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। इस प्रकार सम्पूर्ण विकास क्षेत्र को सुनियोजित विकास प्रदान करने हेतु विस्तारित क्षेत्र को प्रभावी लखनऊ महायोजना–2021 को जोडते हुए लखनऊ महायोजना–2031 की सरचना हेतु बोर्ड द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 को कार्य सौंपा गया है। महायोजना की संरचना (प्रारूप) की पूर्ति हेतु कुछ तकनीकी बिन्दुओं पर निर्णय लिये जाने में आ रही कठिनाईयों को बोर्ड बैठक दिनांक 06.05.2016 में प्रस्ताव प्रेषित किया गया है, जिस पर बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय (अनुलग्नक–1पर संलग्न) को महायोजना–2031 (प्रारूप) में सम्मिलित करते हुए प्रारूप को उ0प्र0 शासन की शासकीय समिति के समक्ष परीक्षण हेतु प्रेषित किया गया है। शासकीय समिति के समक्ष बैठक दिनांक 03.06.2016 को सम्पन्न हुई, जिसमें लखनऊ महायोजना–2031 प्रारूप पर विचार–विमर्श के अन्तर्गत लिये गये निर्णय को महायोजना में सम्मिलित करते हुए लखनऊ महायोजना–2031 (प्रारूप) पर सामान्य जनता से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर सुनवाई की कार्यवाही कराने का प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त करने हेतु मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 के पत्र सं0–207/ व0नि0(1)/ल0ख0महा0/टी0सी0पी0/2016–17, दिनांक 04.06.2016 (पत्र की प्रति अनुलग्नक–2 पर संलग्न) द्वारा प्राधिकरण को प्रेषित किया गया है।

उपरोक्तानुसार नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 द्वारा तैयार की गयी लखनऊ महायोजना–2031 (प्रारूप) का विस्तृत विवरण सम्बन्धित विभाग द्वारा बोर्ड के समक्ष प्रस्तुतीकरण किया जायेगा। उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम–1973 की धाराओ के प्राविधानों के अनुसार प्रस्तावित महायोजना–2031 के अनुमोदन के पूर्व जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किया जाना अपेक्षित है। प्राप्त आपत्ति/सुझावों के सुनवाई के निस्तारण के उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड से सहमति प्राप्त कर शासन के अनुमोदन हेतु प्रेषित करने का प्राविधान है। तद्‌क्रम में लखनऊ महायोजना–2031 को जनसाधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने के अनुमोदन हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तावित है।

<u>प्रस्ताव</u>

लखनऊ विकास क्षेत्र के सुनियोजित विकास हेतु तैयार की गयी लखनऊ महायोजना–2031 पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(हस्ताक्षर)

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 156वीं बैठक दिनांक 06 मई, 2016 का कार्यवृत्त

उपस्थितिः–

01.	श्री सदाकान्त	अध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 एवं प्रमुख सचिव आवास एवं शहरी नियोजन विभाग उ0प्र0।
02.	श्री सत्येन्द्र सिंह	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
03	श्री राजशेखर	जिलाधिकारी, लखनऊ।
04.	श्री उदय राज सिंह	नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।
05.	श्री शिव जनम चौधरी	विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन
06	श्री अजय कुमार मिश्र	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0।
07.	श्री सी0डी0एस0 यादव	अधीक्षण अभियन्ता, प्रतिनिधि–मुख्य अभियन्ता, जल निगम, लखनऊ।
08.	श्री आर0पी0 यादव	क्षे0पर्य0अधि0, प्रतिनिधि–महानिदेशक, पर्यटन, उ0प्र0।
09.	श्री संजीव कश्यप	वास्तुविद नियोजक, प्रतिनिधि आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
10.	श्री नरेन्द्र कुमार चौबे	अपर निदेशक, प्रतिनिधि–निदेशक, कोषागार लखनऊ मण्डल।
11.	श्री एस0एस0 सोनी	अपर संयुक्त अधिकारी, प्रतिनिधि–संयुक्त आयुक्त, उद्योग, लखनऊ मण्डल, लखनऊ।
12.	श्री विजय सिंह यादव	सदस्य, ल0वि0प्रा0।
13.	श्रीमती मुन्नी पाल	सदस्य, ल0वि0प्रा0।
14.	श्री इसहाक गुड्डू	सदस्य, ल0वि0प्रा0।
15.	श्री सुरेन्द्र सिंह 'राजू गांधी'	मा0 पार्षद / सदस्य, ल0वि0प्रा0।
16.	श्री फैसल नवाब	मा0 पार्षद / सदस्य, ल0वि0प्रा0।
17.	श्री सौरभ सिंह 'मोनू'	मा0 पार्षद / सदस्य, ल0वि0प्रा0।
18.	श्री रमेश कपूर 'बाबा'	मा0 पार्षद / सदस्य, ल0वि0प्रा0।

अन्य उपस्थितिः–

19.	श्री श्रीश चन्द्र वर्मा	सचिव, ल0वि0प्रा0।
20.	श्रीमती सीमा सिंह	अपर सचिव, ल0वि0प्रा0।
21.	डा0 मोहन यादव	वित्त नियन्त्रक, ल0वि0प्रा0।
22.	श्री एन0एन0 सिंह	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0।
23.	श्री ओ0पी0 मिश्र	मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0।
24.	श्री जे0एन0 रेड्डी	मुख्य नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0

102 दुकाने निर्मित की गयी है। निर्मित दुकानें किसानों के पक्ष में आवंटित की गयी थी। किसानों द्वारा वर्ष–1998 की लागत पर दुकानें दिये जाने के अनुरोध के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त किसानों की आर्थिक स्थिति के दृष्टिगत वर्ष 2001 में निर्धारित मूल्य में शिथिलीकरण करते हुए विस्तापित 102 किसनों को रू0 1,25,000/–की दर पर दुकान दिये जाने का निर्णय इस शर्त के साथ लिया गया कि 05 वर्ष तक दुकानों का विक्रय नहीं किया जायेगा। इसका उल्लेख लीज–डीड में भी किया जाय।

विषय संख्या : 24. उजरियावं आवासीय योजना भाग–1 व 2 के अन्तर्गत अर्जित भूमि का प्रतिकर मा0 न्यायालय द्वारा पारित निर्णयानुसार निर्धारित दर पर भुगतान करने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 25. श्रीमती सरिता वर्मा, भूखण्ड संख्या–6/408, विनीत खण्ड, गोमती नगर, समायोजित पेण्ट हाउस संख्या–एस.आर. /1103/ई, सरस्वती अपार्टमेन्ट, रिवर व्यू इन्क्लेव, गोमती नगर विस्तार, लखनऊ का मूल्य भूखण्ड के पंजीकरण तिथि का लिये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को गुणदोष के आधार पर निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

✓ विषय संख्या : 26. खसरा संख्या–1040, 1041, 1044, 1045 एवं 1046 ग्राम–औरंगाबाद जागीर, तहसील–सरोजनीनगर, जिला–लखनऊ का भू–उपयोग ग्रीन (पी–1) से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : प्रस्ताव निरस्त किया गया।

✓ विषय संख्या : 27. लखनऊ महायोजना–2031 के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निर्णय : लखनऊ महायोजना–2031 का प्रारूप बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया। बोर्ड को अवगत कराया गया कि यह महायोजना विस्तारित क्षेत्र एवं लखनऊ महायोजना–2021 के कृषि क्षेत्र में नये प्रस्ताव देते हुए लखनऊ महायोजना–2021 के नगरीय प्रस्तावों को यथावत रखते हुए तैयार की गयी है जैसा कि बोर्ड बैठक दिनांक 11.06.2014 में निर्णय लिया गया था।

लखनऊ महायोजना–2021 के कुछ प्रस्तावों पर बोर्ड का निर्णय अपेक्षित है। इन पर बोर्ड में विस्तृत विचार–विमर्श करने के उपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिये गये–

1. गर्व बिल्डटेक हाईटेक टाउनशिप की भूमि को जो महायोजना–2021 में कृषि दर्शित है को हाईटेक टाउनशिप की नीति के अनुसार लखनऊ महायोजना–2031 में आवासीय दर्शित किया जाये।

2. लखनऊ महायोजना–2021 में प्रस्तावित रिंग रोड आंशिक रूप से विस्तारित क्षेत्र में स्थानान्तरित होने के बाद इससे संलग्न पट्टीनुमा ग्रीनबेल्ट का कोई औचित्य नहीं रह जाता है। अतः इसे समाप्त करते हुए इस भूमि का भू–उपयोग संलग्न क्षेत्र के भू–उपयोग के अनुसार किया जाये। ग्रीनबेल्ट की प्रतिपूर्ति सुनिश्चित करने के दृष्टिगत अंसल हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत पड़ने वाले पट्टीनुमा ग्रीनबेल्ट को उसी योजना में अन्यत्र वैकल्पिक स्थान पर मानको के अनुसार प्रस्तावित किया जाये एवं आवास एवं विकास परिषद की अवध बिहार योजना के भाग को उसी योजना में अन्यत्र सार्थक रूप से प्रस्तावित किया जाये। सुल्तानपुर मार्ग के उत्तर के भाग में प्रस्तावित पट्टीनुमा ग्रीनबेल्ट को उसी क्षेत्र में सार्थक रूप से प्रस्तावित किया जाये।

इसके साथ ही साथ फैजाबाद मार्ग पर रिंग रोड का जंक्शन ठीक करने हेतु एन.एच.आई. द्वारा दिये गये प्रस्ताव के अनुसार फैजाबाद मार्ग के उत्तर की ओर इन्दिरा कैनाल के साथ ही साथ रिंग रोड को प्रस्तावित किया जाये। मार्ग स्थानान्तरण के फलस्वरूप रिक्त स्थान में संलग्न भूमि के भू–उपयोग के अनुसार प्रस्तावित किया जाये।

3. पुरानी जेल के स्थान पर वर्तमान में डा0 भीमराव अम्बेडकर ईकोगार्डेन का निर्माण हो चुका है। निर्णय लिया गया कि इस भूमि के भू–उपयोग को वर्तमान स्थिति के अनुसार पार्क दर्शित किया जाये।

4. कानपुर मार्ग से रायबरेली मार्ग को जोड़ने वाले वी. आई.पी. मार्ग की चौड़ाई प्राधिकरण द्वारा निर्मित योजना की वास्तविक स्थिति के अनुसार वर्तमान में निर्मित संरेखण के अनुरूप 30 मी0 निर्धारित करने का निर्णय लिया गया।

5. गोमती नगर विस्तार योजना की मार्ग संरचना प्राधिकरण की योजना के अनुरूप वास्तव में हुए निर्माण के अनुसार संशोधित करने का निर्णय लिया गया।

6. सुल्तानपुर मार्ग के उत्तर में गोमती नदी के किनारे बन्धे का निर्माण प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित बन्धे एवं गोमती नदी के मध्य स्थित भूमि का भू–उपयोग हरित पट्टी निर्धारित किया जाये। बन्धे के बाहर की भूमि का भू–उपयोग आवासीय निर्धारित किया जाये।

7. क्षेत्रीय मार्गो पर समान मानक रखते हुए दोनों तरफ 50–50 मी0 चौड़ी हरित पट्टी का प्रस्ताव किया जाये।

8. शहीदपथ के पूरब में फैजाबाद रेलवे लाइन के साथ प्रस्तावित ग्रीनबेल्ट के चौड़ाई 30 मी0 करने का निर्णय लिया गया। यह भी निर्णय लिया गया कि रेलवे लाइन के समान्तर प्रस्तावित मार्ग का औचित्य नहीं है। अतएव इसे समाप्त कर दिया जाये।

9. मोहान मार्ग से काकोरी टाउन एरिया तक प्रस्तावित 60 मी0 चौड़े मार्ग के दोनों ओर 500–500 मी0 भाग को आवासीय भू–उपयोग प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया।

10. निर्णय लिया गया कि गोमती नदी के दक्षिण में प्रस्तावित एस.टी.पी. को समाप्त करते हुए उसके स्थान पर आवासीय भू–उपयोग प्रस्तावित किया जाये।

11. कपूरथला चौराहे से नेहरू वाटिका तिराहे तक मार्ग की चौड़ाई 24 मी0 निर्धारित करने का निर्णय लिया गया।

12. टेढ़ीपुलिया से गुडम्बा थाने तक कुर्सी मार्ग की चौड़ाई 60 मी0 के स्थान पर 45 मी0 निर्धारित करने का निर्णय लिया गया।

13. सीतापुर मार्ग पर निर्मित नवीन मण्डी को वर्तमान आकार एवं आकृति के आधार पर महायोजना में प्रदर्शित किया जाये।

14. हाईटेक टाउनशिप की डी.पी.आर. में प्रस्तावित 30 मी0 एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों को महायोजना में यथावत प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया, परन्तु इन मार्गो के सापेक्ष कम्पन्नसेट्री एफ.ए.आर. देय नहीं होगा।

15. महायोजना–2021 के बिन्दु संख्या–6.4.8 बाजार मार्ग में निम्नलिखित संशोधन करने का निर्णय लिया गया:–

"विभिन्न मार्गाधिकारों पर स्थित भूखण्डों पर व्यवसायिक उपयोग की गहराई प्रस्तावित मार्गाधिकार के बराबर अथवा 01 जनवदी, 2015 को भू–स्वामी द्वारा अपने स्वामित्व के भूमि की गहराई की सीमा (जो भी अधिक हो) तक मानी जायेगी"।

16. अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अध्यक्ष केडाई द्वारा

प्रस्तुत अनुरोध के कम में फैजाबाद मार्ग पर प्रस्तावित बस स्टेशन के सम्बन्ध में विस्तृत विचार–विमर्श किया गया। यह पाया गया कि फैजाबाद मार्ग पर वर्तमान में प्रस्तावित बस स्टेशन स्थल पर लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कतिपय भू–उपयोग परिवर्तन कर दिये गये है और वहाँ अब बस स्टेशन हेतु उपयुक्त स्थल उपलब्ध नहीं है। फैजाबाद मार्ग पर हुए विकास को दृष्टिगत रखते हुए इस मार्ग पर सम्यक स्थान पर बस स्टेशन की आवश्यकता है। निर्णय लिया गया कि फैजाबाद मार्ग से नहर के किनारे प्रस्तावित रिंग रोड पर फैजाबाद रेलवे लाइन के उपरान्त बस स्टेशन का प्रस्ताव किया जाये।

17. बैठक में अध्यक्ष महोदय की अनुमति से बाजार स्ट्रीट के सम्बन्ध में विचार–विमर्श किया गया जिसमें यह निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट के बीच में यदि कहीं आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित कालोनी स्थित है तो इनमें कोई डिसक्रिमिनेशन न किया जाये और एक समान रूप से निरन्तरता में बाजार स्ट्रीट का प्रस्ताव किया जाये। तद्नुसार ऐसे स्थानों पर महायोजना–2021 के प्रस्तावों को संशोधित कर लिया जाये।

18. अध्यक्ष महोदय की अनुमति से बैठक में उपस्थित गैर सरकारी सदस्य श्री विजय यादव ने यह प्रस्ताव दिया कि जेल शहर के अन्दर से स्थानान्तरित कर मोहनलाल गंज से गोसाईगंज को जाने वाले मार्ग पर स्थित कर दी गयी है। भावी आवश्यकता को देखते हुए पुलिस लाइन का प्राविधान भी उसके आस–पास उपयुक्त स्थल पर किया जाये। उपस्थित सभी सदस्यों द्वारा सहमति प्रदान की गयी।

यह भी निर्णय लिया गया कि उक्त को समायोजित करते हुए लखनऊ महायोजना–2031 (प्रारूप) संशोधित कर लिया जाये। तदोपरान्त महायोजना परीक्षण के लिए गठित शासकीय समिति के समक्ष प्रस्तुत की जाये। उक्त बैठक में स्टैक होल्डर्स यथाः– जिलाधिकारी, लखनऊ, नगर आयुक्त, लखनऊ, आवास आयुक्त, अध्यक्ष, केडाई, पुलिस अधीक्षक, यातायात आदि को आमन्त्रित कर सभी के सुझाव प्राप्त कर लखनऊ महायोजना–2031 (प्रारूप) को अन्तिम रूप दिया जाये।

विषय संख्या : 28.

श्रीमती सरला माथुर व श्री मुदित माथुर फ्लैट संख्या–वाई. एन./703/एम,3बी.एच.के. टाइप–2, यमुना अपार्टमेन्ट, रिवर

व्यू इन्क्लेव, गोमती नगर विस्तार, लखनऊ को मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को समिति गठित कर वित्तीय एवं विधिक पक्ष को देखते हुए गुणदोष के आधार पर नियमानुसार निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

विषय संख्या : 29. अशोका गार्डेन भूखण्ड/भवन धारक हितकारी परिषद के सदस्य श्री रामकुमार मालवीय को गोमती नगर योजना के अन्तर्गत बोर्ड बैठक दिनांक 20.01.1993 के अनुसार विभिन्न खण्डों में विकसित भूखण्ड/फ्लैट आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक्विचारोपरान्त उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को समिति गठित कर गुणदोष के आधार पर नियमानुसार निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

विषय संख्या : 30. लखनऊ विकास प्राधिकरण क्षेत्र में अवैध निर्माण के विरूद्ध प्रभावी अंकुश लगाये जाने के प्रस्ताव के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निर्णय : अवगत कराया गया कि शासन स्तर पर इस सम्बन्ध में नीति निर्धारित की जा रही है। प्रस्ताव स्थगित किया गया।

उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 द्वारा धन्यवाद ज्ञापन के उपरान्त बैठक समाप्त हुई।

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव

(सत्येन्द्र सिंह)
उपाध्यक्ष

अनुमोदित

(सदाकान्त)
अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण,
एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उ0प्र0 शासन, लखनऊ

अनुलग्नक-2 97

दूरभाष नं.—05223192255
E Mail : ctcpup@gmail.com
फैक्स नं—0522—7106627

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश

टी.सी.जी./1—ए—वी 5, विभूति खण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ—226010

संख्या: 207/व.नि.(1)/ल.ख. महा./टी.सी.पी./2016—17, दिनांक: 04/06/2016

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकण
लखनऊ।

506/स्टा०
04/06/16

विषयः— लखनऊ महायोजना—2031 (प्रारूप) प्रेषित करनें के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक इस विभाग के पत्रांक 328/लखनऊ महायोजना/टी.सी.पी./2066—17 दिनांक 30.05.2016, जो सचिव/अध्यक्ष, शासकीय समिति, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ को प्रेषित एवं आपको पृष्ठांकित है, का सन्दर्भ ग्रहण करनें का कष्ट करें।

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि लखनऊ महायोजना—2031 (प्रारूप) को शासकीय समिति के समक्ष 03.06.2016 को प्रस्तुतिकरण करने हेतु निदेशक/संयोजक, शासकीय समिति, द्वारा पत्रांक 474,/आ.ब.—1/निदेशक/16 दिनांक 30.05.2016, जिसकी प्रति आपको भी पृष्ठांकित है, द्वारा निर्देशित किया गया। उक्त के क्रम में 03.06.2016 को आयोजित शासकीय समिति के समक्ष लखनऊ महायोजना—2031(प्रारूप) का प्रस्तुतिकरण किया गया।

लखनऊ महायोजना—2031 (प्रारूप) के सम्बन्ध में शासकीय समिति के निर्णयों का अनुपालन करते हुये लखनऊ महायोजना—2031(प्रारूप) की एक प्रति इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जा रही है कि कृपया लखनऊ विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में सामान्य जनता से आपत्ति/सुनवाई की कार्यवाही के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत करनें का कष्ट करें।

संलग्नकः— लखनऊ महायोजना—2031 (प्रारूप) की एक प्रति।

भवदीय,

(अजय कुमार मिश्र)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक

मुख्य नगर नियोजक
कृ० प्रस्तुत करें।

586-CTP
7-6-16

सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण
06/06/2016

e-f-

90

<u>संख्या एवं दिनांक / तदैव।</u>

प्रतिलिपि– निम्नलिखित को सूचनार्थ सादर प्रेषितः–

1.प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन ।

2.सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।

3.सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।

4.मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ को ए लखनऊ महायोजना–2031 (प्रारूप) की एक प्रति इस अनुरोध के साथ कि कृपया बोर्ड की आगामी बैठक में इस प्रकरण को प्रस्तुत करने का कष्ट करें।

5.सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, लखनऊ को उनके पत्र संख्या–246, दिनांक 4.06.2016 के क्रम में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

(अजय कुमार मिश्र) 5/6/16
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक

अनुपूरक

विषय संख्या: 01 पृष्ठ संख्या: 01

विषयः भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 में प्रस्तावित संशोधन का अंगीकरण के सम्बन्ध में।

आख्या:

उ0प्र0 राज्य शहरी एवं पर्यावास नीति–2014 के प्राविधानों के अनुपालन तथा नगरीय भूमि का आप्टिमम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु अनुमन्य एफ0ए0आर0 के रेशनलाइजेशन, साईकिल ट्रैक का निर्माण सुनिश्चित कराने, वाहनों की पार्किंग प्राविधान की बढोत्तरी अन्तर्गत पोडियम पार्किंग का प्राविधान, पार्किंग मानको का रेशनलाइजेशन, ग्रीन बिल्डिंग का प्रोत्साहन, रूफ टॉफ फोटोवोल्टाइक पावर प्लान्ट की स्थापना, आवासीय भूखण्डों में बहुआवासीय इकाईयों की अनुमन्यता एवं विकास उपविधि की अन्य विसंगतियों का निराकरण करते हुए भवन उपविधि–2008 (यथा संशोधित 2011) में शासन द्वारा संशोधन किया गया है। भवन उपविधि में किये गये संशोधनों को नगर योजना और विकास अधिनियम–1973 की धारा–57 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत करने हेतु शासन के पत्र सं0–462/8–3–16–34विविध/08, दिनांक 17 जून, 2016 प्राधिकरण को प्राप्त हुआ है।

प्रस्ताव :

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित 2011) में प्रस्तावि संशोधन का अंगीकरण का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

संख्या–462/8–3–16–34विविध/08

प्रेषक,

शिव जनम चौधरी,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांकः 17 जून 2016

विषयःभवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 का शासन द्वारा अनुमोदन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बंध में उल्लेखनीय है कि राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति–2014 के प्राविधानुसार तथा तीव्र नगरीकरण के फलस्वरूप पड़ने वाले दबाव के दृष्टिगत भूमि का आप्टिमम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु अनुमन्य एफ0ए0आर0 के ''रेशनलाइजेशन'', साईकिल ट्रैक्स का निर्माण सुनिश्चित करने, क्रय–योग एफ0ए0आर0 सम्बंधी प्राविधानों में विसंगति के निराकरण, पोडियम पार्किंग का प्राविधान, पार्किंग मानकों का ''रेशनलाइजेशन'', ग्रीन बिल्डिंग निर्माण को प्रोत्साहित करने, रूफ टॉप फोटोवोल्टाइक पावर प्लान्ट की स्थापना करने, आवासीय भूखण्डों में बहु–आवासीय इकाईयों के निर्माण सम्बंधी प्राविधान सम्मिलित करने तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अन्य विसंगतियों का निराकरण करने के सम्बंध में प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, अन्य हितबद्ध संस्थाओं से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त किये जाने के सम्बंध में विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किया गया।

2– प्रश्नगत प्रकरण में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के संशोधन सम्बंधी प्रस्ताव पर विभिन्न विकास प्राधिकरणों तथा अन्य हितबद्ध संस्थाओं से प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर शासन स्तर पर हुये विचार–विमर्श के क्रम में निदेशक, आवास बन्धु/मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के परीक्षणोंपरान्त आवास एवं विकास परिषद, विभिन्न विकास प्राधिकरणों यथा–लखनऊ, कानपुर, इलाहाबाद, वाराणसी, गाजियाबाद, मुरादाबाद, इलाहाबाद, उन्नाव, गोरखपुर रायबरेली मेरठ, बरेली झाँसी, क्रेडाई, आर्किटेक्ट्स तथा अन्य हितबद्ध संस्थाओं आदि से सुझाव प्राप्त हुए। प्राप्त सभी सुझावों के सारिणीकरण उपरान्त इन पर दिनांक 29.01.2016 को शासन स्तर पर सलाहकार नियोजन, आवास बन्धु तथा निदेशक, आवास बन्धु व मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक से हुये विचार–विमर्श के उपरान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथा संशोधित 2011) में संशोधन का प्रस्ताव तैयार कर उपलब्ध कराया गया है, जिसका शासन स्तर पर प्रस्तुतीकरण भी किया गया।

3– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 की प्रति (वर्तमान प्राविधानों में संशोधनों सहित) संलग्नकर प्रेषित करते हुये मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–57 के अन्तर्गत उक्त संशोधन पर अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। कृपया इस पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुये अंगीकार करने का कष्ट करें। स्थानीय वेशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कर अपेक्षित हो तो बोर्ड की संस्तुति सहित शासन को प्रस्ताव उपलब्ध कराने का कष्ट करें ताकि शासन स्तर से प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान किया जा सके।

संलग्नकः–यथोपरि। (कुल–24 पृष्ठ)

भवदीय,

(शिव जनम चौधरी)
विशेष सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 की प्रति संलग्न करते हुये आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद को इस आशय से प्रेषित कि परिषद बोर्ड में उक्त उपविधि पर विचार कर अंगीकार करने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।

2– निदेशक, आवास बुन्ध को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वेबसाईट पर अपलोड करते हुये समस्त सम्बंधित को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 की प्रतियां उन्हें उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

3– मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ।

4– सलाहकार नियोजन, आवास बन्धु, लखनऊ।

5– गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
विशेष सचिव

विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2011) में संशोधन 2016

प्रस्तर	वर्तमान प्राविधान	प्रस्तावित संशोधन
1.2.6	''स्टिल्ट फ्लोर'' का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भो (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना जो न्यूनतम तीन तरफ से खुली हो एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।	''स्टिल्ट फ्लोर'' का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भो (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना जो न्यूनतम दो तरफ से खुली हो, फर्श से बीन तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मीटर हो एवं पार्किंग के प्रयोज्नार्थ अभिप्रेत हो, से है।
1.2.35	''बाजार स्ट्रीट'' का तात्पर्य सड़क के किनारे पंक्तिबद्ध (लीनियर) रूप में मिश्रित निर्माण/महायोजना में इस रूप में चिन्हित क्षेत्र से है, जिसमें सामान्यतः भूतल पर व्यवसायिक एवं अनुवर्ती तलों पर आवासीय/ अन्य उपयोग हो।	''बाजार स्ट्रीट'' का तात्पर्य सड़क के किनारे पंक्तिबद्ध (लीनियर) रूप में मिश्रित निर्माण से है जो महायोजना/जोनल प्लान में इस रूप में चिन्हित किया गया हो।
1.2.41	''सर्विस फ्लोर' का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच (फ्लोर से सीलिंग तक) 2.10 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट, इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है।	''सर्विस फ्लोर'' का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच फर्श से बीम तक अधिकतम 2.10 मीटर की ऊंचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है।
1.2.44	''पोडियम पार्किंग'' का तात्पर्य भूतल के ऊपर (फ्लोर से सीलिंग तक) अधिकतम 2.1 मी. ऊंचे तल/तलों से है, जिस हेतु पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इसके निकास के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रैम्प की व्यवस्था हो।	''पोडियम पार्किंग'' का तात्पर्य बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन के अन्तर्गत पार्किंग प्रयोजनार्थ भूतल के ऊपर फर्श से बीम की निचली सतह तक अधिकतम 2.10 मी. ऊँचे तल/तलों से है, जिसमें वाहनों के प्रवेश और निकास के लिए रैम्प की व्यवस्था हो तथा मैकेनाइज्ड पार्किंग की स्थिति में वास्तविक डिजाइन के अनुसार प्रवेश और निकास की व्यवस्था हो।
1.2.48	—	'ग्रीन बिल्डिंग' का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसमें परम्परागत भवन की तुलना में जल का कम उपयोग, समुचित ऊर्जा दक्षता, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण, अपशिष्टों का न्यूनतम सृजन तथा अध्यासियों को स्वास्थ्यकर वातावरण उपलब्ध हो।
2.1.2.5 (IX) (ख)	20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले–आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अंतर्गत उपयुक्त जलाशय का निर्माण किया जाए। जलाशय के निर्माण के पूर्व संबंधित योजना के अंतर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलाजिकल, टोपोग्राफी, लीथालॉजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलशय में वर्षा जल के संभावित ठहराव (रिटेन्शन) व "स्टेगनेशन" का अध्ययन एवं तत्संबंधी फिजिबिलिटी का आंकलन किया और उसके अनुसार ही जलाशय की गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की गहराई किसी भी दशा में 03 मीटर से अधिक न रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशाय में केवल उसी योजना के सरफेस–रन–आफ को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए तथा प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।	10 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले–आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूमि के अंतर्गत उपयुक्त स्थलों पर जलाशय/जलाशयों का निर्माण किया जाएगा जिनका क्षेत्रफल कुल योजना क्षेत्रफल का न्यूनतम 01 प्रतिशत होगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व संबंधित योजना के अंतर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलाजिकल, टोपोग्राफी, लीथालॉजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के संभावित ठहराव (रिटेन्शन) व "स्टेगनेशन" का अध्ययन एवं तत्संबंधी फिजिबिलिटी का आंकलन किया जाए और उसके अनुसार ही जलाशय का आकार एवं गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की अधिकतम गहराई 02 मीटर रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के "सरफेस–रन–आफ" को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए, प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए। पार्क व खुले क्षेत्र के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार एक कोने में रिचार्ज पिट/रिचार्जशैफ्ट बनाए जाएं। ऐसे रिचार्ज पिट/रिचर्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एवं भू–जल के ढलान की दिशा में भूगर्भ जल विभाग के परामर्श के अनुसार किया जाए।

.5 .) (ग)	20 एकड़ से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में भी उपरोक्तानुसार जलाशय बनाए जाए एवं पार्क व खुले क्षेत्र के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार एक कोने में रिचार्ज पिट/रिचार्जशैफ्ट बनाए जाएं। ऐसे रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एवं भू-जल के ढलान की दिशा में भूगर्भ जल विभाग के परामर्श के अनुसार किया जाए।	डिलीट् किया जाता है।
2.1.2.6 (v)	—	विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की जाने वाली कालोनियों में टेलीकाम इन्फ्रास्ट्रक्चर हेतु भूमिगत टेलीकाम डक्ट अनिवार्य रूप से बनाया जायेगा।
2.1.5(II)	प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि मे प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शुल्क लेकर एक-एक वर्ष की अवधि हेतु अधिकतम तीन बार वृद्धि दी जा सकती है।	प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि के पश्चात प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर अधिकतम तीन वर्षों हेतु समयावृद्धि दी जा सकती है।
2.2.2 (II)	खुले स्थान की सीमा बिल्डिंग लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।	खुले स्थान की सीमा यथास्थिति भूखण्ड की सीमा/बिल्डिंग लाइन तक मान्य होगी। परन्तु भूखण्ड की सीमा से 3.0 मीटर तक के स्थान को इस प्रतिबन्ध के अधीन पाथ-वे के रूप में रखा जायेगा, कि ऐसे पाथ-वे का क्षेत्रफल प्रश्नगत खुले स्थान के कुल क्षेत्रफल से 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। ऐसे पाथ-वेज अनिवार्यतः परफोरेटेड ब्लॉक्स/सामग्री से निर्मित किए जायेंगे।
2.3	सड़कें	सड़कें, पाथवेज तथा साईकल ट्रैक्स
2.3.1	आवासीय भू-उपयोग के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत किया जाएगा:-	आवासीय भू-उपयोग (ग्रुप हाउसिंग सहित) के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत किया जाएगा:-
2.3.7	सड़कों के किनारे पर 'ब्रिक-आन-एज'/लूज स्टोन पेवमेन्ट का इस प्रकार प्राविधान किया जाए, ताकि ग्राउण्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके और शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके।	सड़कों के किनारे यथासम्भव कच्चे रखे जाने अथवा पाथ-वे का प्राविधान किया जाएगा। ऐसे पाथ-वे परफोरेटड सामग्री से निर्मित होंगे या "ब्रिक-ऑन-एज"/"लूज स्टोन पेवमेन्ट" का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउन्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके।
2.3.8	—	योजनाओं के ले-आउट में 18.0 मी. एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर साइकिल ट्रैक का प्राविधान किया जाएगा। साईकिल ट्रैक निर्माण की विशिष्टियाँ/प्राविधान निन्नवत होंगी:-

<u>साईकल ट्रैक निर्माण की विशिष्टियां/प्राविधान</u>

आइ.आर.सी.:11-1962 के Draft Revision में मानकों के अनुसार साईकल ट्रैक के निर्माण हेतु निम्न विशिष्टियां/प्राविधान होंगे। यदि आइ.आर.सी.:11-1962 के संशोधित ड्राफ्ट आने पर किसी मद का प्राविधान आई.आर.सी. कोड से भिन्न है, तो आई.आर.सी. कोड के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

<u>Design</u>

(A) Width

Desirable Lane Width

• Arterial Roads & Sub Arterial Roads	2.5 m
• Distributory Roads	.5 to 2.5 m

- Minimum width for a two lane cycle track should be 2.2 m. and 3 m to 4 m for a common cycle track and footpath. In case of distributory roads minimum width should be 1.2 m.

Obstacles

Where trees, electric poles and other encroachments create hindrance in the natural path of cycle, change the course of the cyclist with proper turning radius and bring back to the natural path. At such places minimum width in a stretch of 40 m can be:-

Cycle Track	=	0.75 m
Pedestrian	=	0.6 m

(B) Pavement Thickness

(i) Sub-base (GSB)	10 cm thick
(ii) Base (WMM)	7.5 cm
(iii) BM	5 cm thick
(iv) BC	2.5 cm

बी.सी. एवं एस.डी.बी.सी. के स्थान पर Micro surfacing भी की जा सकती है।

(C) Edge Treatment

(1) Inner side

मुख्य कैरिज–वे एवं साईकिल ट्रैक को अलग करने के लिये मुख्य कैरिज–वे की एज की ओर निम्नानुसार कार्यवाही की जाएगी :–

(i) उपलब्ध के अनुसार प्लान्टर निर्माण।

(ii) मार्ग की सतह से 15 से0मी0 ऊंचे 30X10 से0मी0 साइज के Kerb स्टोन।

(iii) रेलिंग।

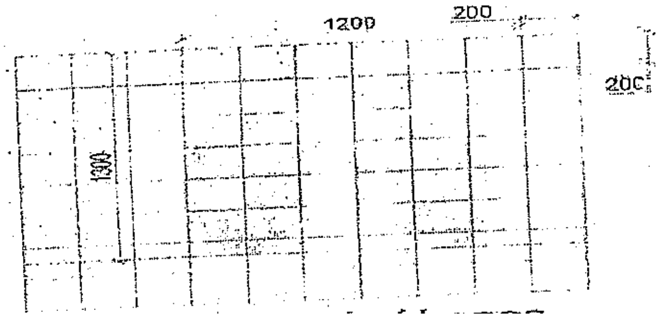
ड्रेनेज के लिये यह उपर्युक्त होगा कि मुख्य कैरिज–वे मार्ग से साईकल ट्रैक का लैवल यथा सम्भव 2 से 2.5 से0मी0 नीचा रखा जाएगा।

(2) Outer side

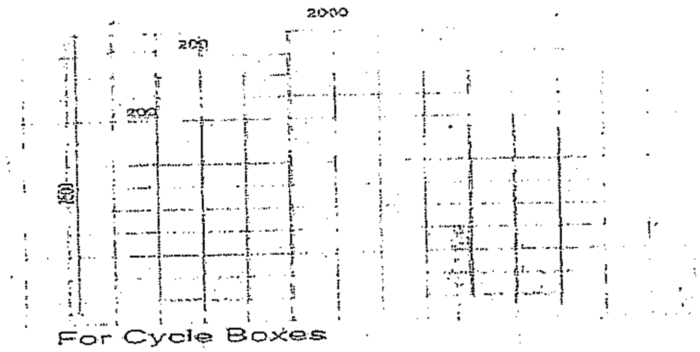
साईकल ट्रैक के बाहरी किनारे पर रेज्ड/लैवल फुटपाथ बनाया जाना चाहिये एवं पानी को ड्रेन करने के लिये के0सी0 ड्रेन का निर्माण किया जाएगा.

(D) Signage Marking

(i) कैरिज–वे के ऊपर 50 से 60 मी0 की दूरी पर White colour से साईकल का Symbol बनाया जाएगा:–

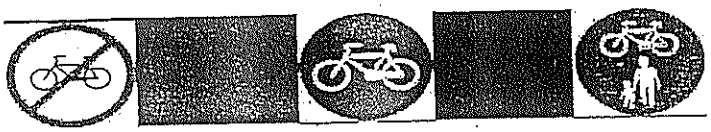


(ii) साईकिल ट्रैक जिस स्थान पर मुख्य मार्ग को क्रास करेगा, उस स्थान पर भी 4 मी0 चौड़ाई में हरे रंग से Coloured surfacing कर साईकिल ट्रैक का Symbol बनाया जाएगा:–

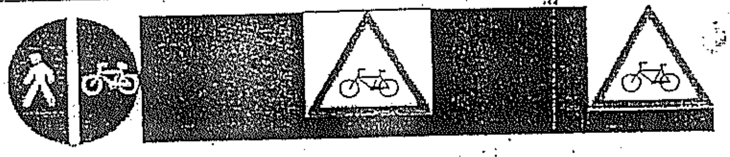


For Cycle Boxes

(iii) रोड मार्किंग के लिये आई0आर0सी0 : 11–1962 में प्राविधानित साईनेज का निम्नानुसार उपयोग किया जाएगा:–

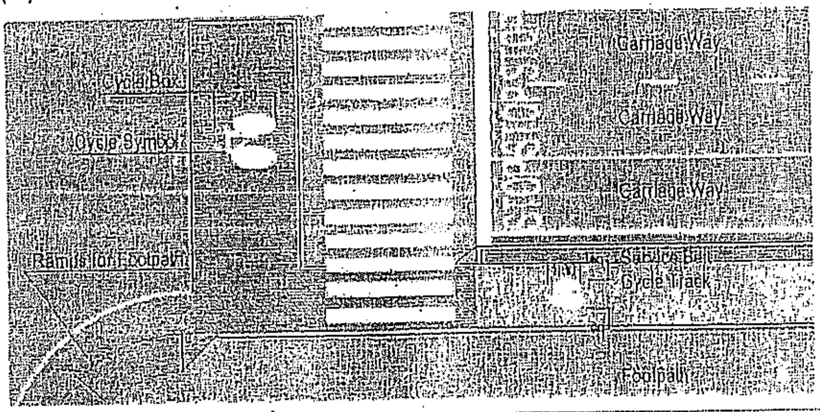


Cycle Prohibited Note - to prohibit cyclists from using elevated roads like flyovers and they should remain at grade for ovement.	Compulsory cycle track/ cycles only	Compulsory Route For Cyclists & Pedestrians



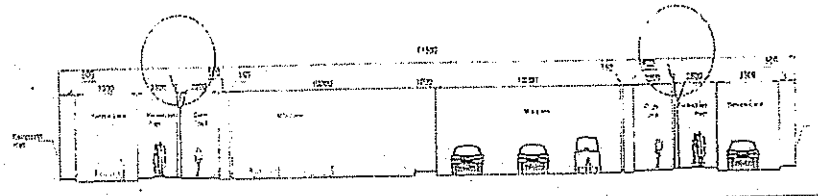
Segregated Cycle & Pedestrian Route	Cycle Crossing	Cycle Route Aheao

(E) Junction

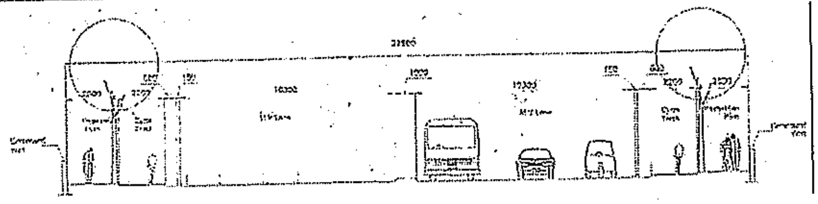


Exit to Junction

(F) Typical Cross section

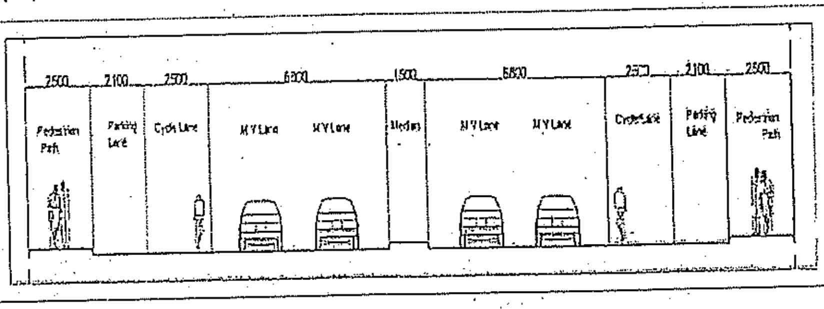


Typical Cross section for 41.5m ROW

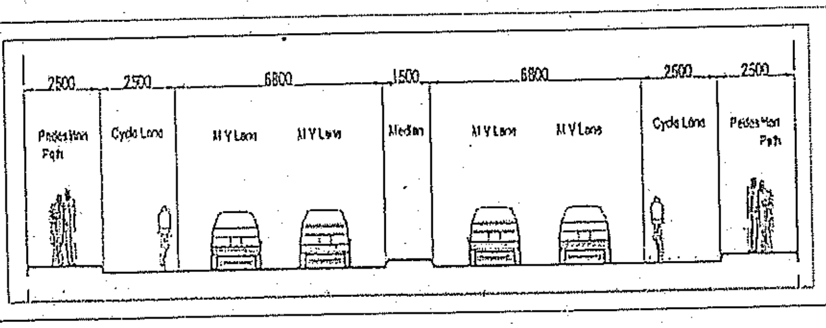


Typical Cross section for a 32.5m ROW

(G) Cross section



Cross section – Distributory street with Parking.



Cross section – Distributory street

2.4.1.3	उप डाकघर 100 वर्गमीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।	उप डाकघर 100 वर्गमीटर अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो। उप डाकघर का प्राविधान व्यावसायिक/सुविधाजनक दुकानों/कार्यालय भवनों/संस्थागत भवनों में करने की स्थिति में न्यूनतम तल क्षेत्रफल 100 वर्गनीटर होगा।
2.4.1.3	कम्प्यूटराइज्ड रेल आरक्षण काउन्टर 50 वर्ग मीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धरित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।	ई–सुविधा केन्द्र (15000 जनसंख्या पर) 50 वर्ग मीटर अथवा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो। इसका प्राविधान व्यावसायिक/कार्यालय भवनों/संस्थागत भवनों में करने की स्थिति में न्यूनतम तल क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर होगा।
2.4.1.3	ए.टी.एम. सहित एक्सटेन्सन काउन्टर 15000 जनसंख्या पर–1 काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया 75 वर्गमीटर (ii) ए.टी.एम हेतु फ्लोर एरिया 6 वर्गमीटर	डिलीट किया जाता है।

2.4.1.3	विद्युत सब–स्टेशन 11 के.वी.ए. – 15000 जनसंख्या पर–1 – 500 वर्ग मीटर 33के.वी.ए. – – – 1.0 एकड़ 66 के.वी.ए – 5000 जनसंख्या पर –1 – 1.5 एकड़ 132 के.वी.ए. – – – 5.0 एकड़ 220 के.वी.ए. – 500000 जनसंख्या पर–1 – 10.0 एकड़	विद्युत सब–स्टेशन 11 के.वी.ए. – 15000 जनसंख्या पर–1 – 500 वर्ग मीटर 33 के.वी.ए. – – – 1.0 एकड़ 66 के.वी.ए – 5000 जनसंख्या पर –1 – 1.5 एकड़ 132 के.वी.ए. – – – 5.0 एकड़ 220 के.वी.ए. – 500000 जनसंख्या पर–1 – 10.0 एकड़ टिप्पणी : विद्युत सब–स्टेशन हेतु अद्यतन प्रौद्योगिकी के लिए उक्त मानकों से कम क्षेत्रफल प्रस्तावित करने की स्थिति में संबंधित विभाग से सहमति/अनापत्ति प्राप्त कर संलग्न करनी होगी।
2.4.1.6	कीड़ा कियाएं	इस प्रस्तर के अंत में निम्नानुसार टिप्पणी सम्मिलित की जाती है:– टिप्पणी : "नेबरहुड कीड़ां केन्द्र" तथा "आंवासीय इकाईयों में कीड़ा–केन्द्र" का प्राविधान ले–आउट प्लान स्तर पर प्रस्तावित पार्क एवं खुले स्थान के क्षेत्रफल के अन्तर्गत किया जा सकेगा।
2.4.2 (III)	जनसंख्या का आंकलन एक आवासीय इकाई हेतु (ग्रुप–हाउसिंग सहित) 5 व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 50 से अधिक तथा 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयॉ, 200 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाइयॉ, 300 से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयॉ अनुमन्य होगी। 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के न्यूनतम 12 मीटर एवं अधिक चौडी विद्यमान सडक पर स्थित भूखण्डों में प्रति 200 वर्ग मीटर पर एक इकाई परन्तु अधिकतम 12 इकाईयॉ अनुमन्य होगी तथा 4 से अतिरिक्त इकाईयों हेतु उनके कुल तल क्षेत्रफल पर प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट का 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा। जहां प्राधिकरण का सेक्टर रेट उपलब्ध न हो, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा। नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgmate) कर यह सुविधा अनुमन्य नही होगी। भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक यथावत् रहेंगे तथा पार्किंग के प्राविधान समूह आवास हेतु प्रस्तावित मानकों के अनुसार होंगे।"	जनसंख्या का आंकलन एक आवासीय इकाई हेतु (ग्रुप–हाउसिंग सहित) 5 व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 50 से अधिक तथा 150 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयॉ, 150 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयॉ, 300 वर्ग मीटर से अधिक एवं 2000 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रति 100 वर्ग मीटर पर एक इकाई परन्तु अधिकतम 20 इकाईयों के आधार पर जनसंख्या का आकलन किया जायेगा।
2.5.1.6	समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी।	200 वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी, जबकि 200 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित तल क्षेत्रफल पर टू–व्हीलर पार्किंग का प्राविधान निम्नानुसार किया जाएगा:– (i) खुले क्षेत्र में – 30 वर्ग मीटर (ii) कवर्ड पार्किंग – 35 वर्ग मीटर (iii) बेसमेंट पार्किंग – 40 वर्ग मीटर परन्तु 200 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में जहाँ मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था व्यवहारिक नहीं है, वहाँ पार्किंग हेतु वांछित क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय सर्किल रेट पर आंकलित मूल्य के बराबर भू–स्वामी से धनराशि जमा कराकर निर्माण अनुज्ञा दी जा सकेगी। विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त धनराशि को एक अलग खाते में जमा किया जाएगा तथा समुचित धनराशि जमा होने पर यथासंभव समीपस्थ क्षेत्र में कामन पार्किंग विकसित की जायगी।

3.1.2.3 (v) (a)	—	नवनिर्मित होने वाले सभी श्रेणी के भवन परिसरों में मानकों के अनुसार आप्टिकल फाइबर के लिए डक्ट का प्राविधान।
3.1.2.3 (v) (b)	—	पाइप्ड नेचुरल गैस का प्राविधान (स्थानीय आवश्कता/उपलब्धता के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिए जाने की स्थिति में)।
3.1.5 (II)	पाँच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू –स्वामी द्वारा प्रार्थना पत्र दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तो और प्रतिबन्धों के अधीन रहते हुए जो वह आरोपित करना उचित समझे, एक बार में एक वर्ष के लिए अधिकतम 3 बार स्वीकृति के नवीनीकरण की अनुमति निर्धारित शुल्क लेकर दे सकता है।	पाँच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू–स्वामी द्वारा प्रार्थना पत्र दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तो और प्रतिबन्धो के अधीन रहते हुए जो वह आरोपित करना उचित समझे, अधिकतम 3 वर्षो के लिए निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर समयावृद्धि दे सकता है।
3.1.9 (I)	पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित सरंक्षित स्मारकों/हैरिटेज स्थलों की सीमा से 100 मीटर परिधि (प्रोहिबिटेड एरिया) के अन्दर तथा इसके पश्चात 200 मीटर तक के क्षेत्र (रेगुलेटेड एरिया) के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा 'दि एनसिएन्ट मान्यूमेंट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट, 1958 के प्राविधानों के अधीन पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर देय होगी।	"पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हैरिटेज स्थलों के प्रोहिबिटेड एरिया के अन्दर निर्माण अनुज्ञा देय नहीं होगी तथा इसके पश्चात रेगुलेटेड एरिया के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा "दि एनसिएन्ट मान्यूमेन्ट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट,1958 (यथा संशोधित) के प्राविधानों के अधीन पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर देय होगी।"
3.2.3 होटल	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर तथा गैर–आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले–आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल इससे कम हो सकता है। होटल के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–5 के अनुसार होंगी।	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले–आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल इससे कम हो सकता है। होटल के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–5 के अनुसार होंगी।
3.2.6 पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन	पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30 मी.X17 मी., फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 36 मी X30 मी., फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन–कम–वर्कशाप का न्यूनतम आकार 45 मी.X36 मी. तथा दुपहिया एवं तिपहिया वाहनों हेतु फिलिंग स्टेशन का न्यूनतम आकार 18 मी.X15 मी. होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–8 के अनुसार होंगी।	पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 16 मी. x 14 मी., फिलिंग–कम–सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 25 मी. x 25 मी. होगा, जो निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय–8 के अनुसार होंगी।
3.2.10 मल्टीप्लेक्स	मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। परन्तु महायोजना/ जोनल प्लान /सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा।	मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल तथा विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा। मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं

3.2.11 छविगृह /सभा भवन	निर्मित क्षेत्र में छविगृह तथा सभा प्रयोजन के लिए व अन्य ऐसे भवनों के भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई (फ्रन्टेज) 30 मीटर होगी, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर होगा। परन्तु विकसित, विकासशील एवं नए क्षेत्र में छविगृह, सभा भवन व अन्य भवनों में भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 45 मीटर होगी जो न्यूनतम 24 मीटर विद्यमान सड़क पर होगा।	निर्मित क्षेत्र में छविगृह तथा सभा प्रयोजन के लिए व अन्य ऐसे भवनों भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई (फ्रन्टेज) 30 मीटर होगी, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर होगा। परन्तु विकसित, विकासशील एवं नए क्षेत्र में छविगृह, सभा भवन व अन्य भवनों में भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 45 मीटर होगी जो न्यूनतम 24 मीटर विद्यमान सड़क पर होगा। निर्मित/विकसित क्षेत्र में स्थित विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उसके स्थान पर छविगृह प्रस्तावित होने की स्थिति में उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होंगे अर्थात भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल तथा विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा।
3.3.1	सामान्य अपेक्षाएं–समूह आवास/ग्रुप हाऊसिंग का विकास महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना तथा ले–आउट प्लान से उपबन्धित रहते हुए किया जाएगा।	सामान्य अपेक्षाएं–समूह आवास/ग्रुप हाऊसिंग का विकास महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना तथा ले–आउट प्लान से उपबन्धित रहते हुए किया जाएगा। चार हेक्टेयर एवं अधिक क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में ले–आउट स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा तथा ले–आउट प्लान एवं भवन मानचित्र एक साथ स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किए जा सकेंगें।
3.3.4 (I)	ग्रुप हाउसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.1 मीटर होगी।	ग्रुप हाउसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनुमन्य होगा।
3.3.6 (II)	अधिकतम भू –आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा। भवन की प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्रों में अधिकतम भू–आच्छादन 45 प्रतिशत अनुमन्य होगा।	अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा। सुरक्षा जोन एवं संरक्षित स्मारकों के प्रतिबन्धित ऊँचाई वाले क्षेत्रों में अधिकतम भू–आच्छादन 55 प्रतिशत तक अनुमन्य होगा।
3.3.6 (III)	नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम एफ.ए.आर. 2.5 अनुमन्य होगा, तथा निर्मित क्षेत्र एवं पूर्व विकसित योजनाओं/आवंटित भूखण्डों में अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा।	नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम एफ.ए.आर. 2.5 अनुमन्य होगा तथा निर्मित क्षेत्र एवं पूर्व विकसित योजनाओं/आवंटित भूखण्डों में अधिकतम एफ.ए.आर.1.5 अनुमन्य होगा। उक्त के अतिरिक्त अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 5.0 प्रतिशत विभिन्न प्रकार की सेवाओं यथा–वातानुकूलित संयंत्र, लिफ्ट के सामने (लिफ्ट के बाहर गलियारे को छोड़कर) 10 वर्ग मीटर तक लॉबी, मम्टी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष, अलमारियां एवं वे–विन्डोज (अधिकतम 0.60 मीटर गहराई एवं 1.80 मीटर लंबाई तक), रिफ्यूज एरिया (एन.बी.सी. के अनुसार), सर्विस डक्ट तथा सामुदायिक केन्द्र के लिए अनुमन्य होगा। ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति करने की स्थिति में लीड/आई.जी.बी.सी. द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गए भवनों में अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। इस हेतु आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग सम्बन्धी प्रमाण–पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
3.3.6(X)	ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के लिए 'नेट' भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा।	चार हेक्टेयर तक के क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजना/भूखण्ड के लिए योजना/ भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. देय होगा। ऐसी योजना/भूखण्डों में नियोजित होने वाली जनसंख्या के लिए मानकों के अनुसार वांछित सुविधाओं का प्राविधान उक्त एफ.ए.आर के अन्तर्गत ही किया जायेगा। 4.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के लिए "नेट" भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मी0 एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र (15 प्रतिशत) तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा
3.3.6 (XII)	–	ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के सेटबैक क्षेत्र के अंतर्गत बालकनी के प्रोजेक्शन्स इस प्रतिबंध के अधीन अनुमन्य होंगे कि अग्नि सुरक्षा हेतु फायर टेंडर के आवागमन हेतु भू–तल से न्यूनतम 6 मी0 ऊँचाई का क्षेत्र अवरोध मुक्त रहेगा तथा इसमें किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन अनुमन्य नहीं होगा। 1.5 मीटर चौड़ाई तक बालकनी की गणना एफ.ए.आर. में सम्मिलित नहीं की जाएगी जबकि 1.5 मीटर से अधिक तथा अधिकतम 3.0 मीटर चौड़ाई तक (स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित होने की दशा में) बालकनी के

25 प्रतिशत क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी, परन्तु जहाँ दो भवनों के मध्य की दूरी 9.0 मीटर से कम हो वहाँ 1.5 मीटर से अधिक चौड़ी बालकनी अनुमन्य नहीं होगी। इस सम्बन्ध में अग्निशमन विभाग की अनापत्ति प्रस्तुत की जानी होगी।

3.4.2 व्यवसायिक/ कार्यालय/ संस्थागत/ सामुदायिक सुविधाएं/ सभा भवन

12.5 मीटर ऊँचाई तक (अधिकतम तीन मंजिल)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठभाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
200 तक (व्यवसायिक को छोड़कर)	3.0	3.0	–	–
201–500 तक (व्यवसायिक सहित)	4.5	3.0	3.0	3.0
500 से अधिक (व्यवसायिक सहित)	6.0	3.0	3.0	3.0

टिप्पणी: (I) 10.5 मीटर की ऊँचाई तक के व्यवसायिक एवं कार्यालय भवनों में जिनका भू–आच्छादन 400 वर्ग मीटर तक है, में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सेट–बैक आवश्यक नहीं होगा, परन्तु कोने के भूखण्ड में अग्रभाग के सेट–बैक के बराबर पार्श्व सेट–बैक अनिवार्य होगा।

(II) 100 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक 1.5 मीटर होगा।

(III) 101 से 200 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक 3.0 मीटर होगा।

3.4.2 (I) व्यवसायिक/कार्यालय भवन (15 मीटर ऊँचाई तक अधिकतम चार मंजिल)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
200 तक	3.0	3.0	–	–
201–500 तक	4.5	3.0	3.0	3.0
500 से अधिक	6.0	3.0	3.0	3.0

टिप्पणी: (I) व्यवसायिक भवनों में जिनका भू–आच्छादन 500 वर्ग मीटर तक है, में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्थां सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सेट–बैक आवश्यक नहीं होगा, जबकि कोने के भूखण्ड में अग्रभाग के सेट–बैक के बराबर पार्श्व सेट–बैक अनिवार्य होगा। परन्तु निर्मित/विकसित क्षेत्र में पूर्व नियोजित ले–आउट प्लान्स में निर्धारित सेट–बैक्स ही लागू होंगे।

(II) 100 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक 1.5 मीटर होगा।

(III) 101 से 200 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यून्तम फ्रन्ट सैट–बैक 3.0 मीटर होगा।

(IV) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत सेक्टर/नेबरहुड/स्थानीय स्तर के शापिंग सेन्टर का नियोजन पंक्तिबद्ध दुकानों के रूप में किया जा सकता है, जिनमें अग्रभाग में अधिकतम 3 मीटर चौड़े आच्छादित गलियारे (आर्केड) का प्राविधान अनुमन्य होगा।

3.4.2 (II) संस्थागत/सामुदायिक सुविधा (शिक्षण संस्थाओं को छोड़कर) भवन (12.5 मीटर ऊँचाई तक)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठभाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
200 तक	3.0	3.0	–	–
201–500 तक	6.0	3.0	3.0	–
501–2000 तक	9.0	3.0	3.0	3.0
2001–4000 तक	9.0	4.0	3.0	3.0
4001–30000 तक	9.0	6.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

3.4.4 औद्योगिक भवन

(12.5 मीटर ऊँचाई तक)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व –2
100 तक	3.0	—	—	—
101–200 तक	4.5	1.5	1.5	—
201–300 तक	4.5	2.0	2.0	—
301–400 तक	4.5	3.5	3.0	—
401–500 तक	6.0	3.5	3.5	—
501–600 तक	6.0	4.0	3.5	3.5
601–1000 तक	7.5	4.5	4.0	4.0
1001–5000 तक	9.0	4.5	4.5	4.5
5001–30000 तक	9.0	9.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	1.0	9.0	9.0	9.0

टिप्पणी: औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमन्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा।

(12.5 मीटर ऊँचाई तक)

भूखण्ड का क्षेत्रफल	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
100 तक	3.0	—	—	—
101–200 तक	4.5	1.5	1.5	—
201–300 तक	4.5	2.0	2.0	—
301–400 तक	4.5	3.5	3.0	—
401–500 तक	6.0	3.5	3.5	—
501–600 तक	6.0	4.0	3.5	3.5
601–1000 तक	7.5	4.5	4.0	4.0
1001–5000 तक	9.0	4.5	4.5	4.5
5001–30000 तक	9.0	9.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

टिप्पणी: औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमन्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु 4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड में अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा जबकि 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम 100 वर्ग मीटर होगा।

3.4.5

12.5 मी. से अधिक ऊँचाई के भवन

12.5 मी से अधिक उँचाई के भवन (15 मीटर ऊँचाई तक के व्यवसायिक/कार्यालय भवनों को छोड़कर)

3.4.5(I)

12.5 मीटर से अधिक उँचाई के भवनों हेतु सेट–बैक निम्नवत् होंगे :–

भवन की ऊंचाई (मीटर)	चारों ओर छोड़े जाने वाला सेट बैक (मीटर)
12.5से 15 तक	5.0
15 से 18 तक	6.0
18 से 21 तक	7.0
21 से 24 तक	8.0
24 से 27 तक	9.0
27 से 30 तक	10.0
30 से 35 तक	11.0
35 से 40 तक	12.0
40 से 45 तक	13.0
45 से 50 तक	14.0
50 से अधिक	15.0

12.5 मीटर से अधिक उँचाई के भवनों (15 मीटर ऊँचाई तक के व्यवसायिक/कार्यालय भवनों को छोड़कर) हेतु सेट–बैक निम्नवत् होंगे :–

भवन की ऊंचाई (मीटर)	चारों ओर छोड़े जाने वाला सेट बैक (मीटर)
12.5 से अधिक एवं 15 तक	5.0
15 से 18 तक	6.0
18 से 21 तक	7.0
21 से 24 तक	8.0
24 से 27 तक	9.0
27 से 30 तक	10.0
30 से 35 तक	11.0
35 से 40 तक	12.0
40 से 45 तक	13.0
45 से 50 तक	14.0
50 से 55 तक	15.0
55 से अधिक	16.0

3.4.5(V)

दो ब्लाकों के मध्य परस्पर दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक अथवा 6 मी. जो भी अधिक हो, होगी।

दो ब्लाकों के मध्य परस्पर दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक अथवा 6 मी. जो भी अधिक हो, होगी। 'ब्लाक' का तात्पर्य एक ऐसी भवन संरचना से है जो विभिन्न कमरों, फ्लैट्स/अपार्टमेंट्स या कार्यालयों या हाल/कक्ष में विभाजित हो और जिसके साझा क्षेत्र यथा–प्रवेश हाल, गलियारे लिफ्ट, सीढ़ी, फायरस्केप, आदि उस भवन विशेष का अखण्ड भाग हों तथा परस्पर निरन्तरता में हों।

3.4.6(I)

खुले स्थान में अधिकतम 1.0 मीटर तक की चौड़ाई का छत/छज्जे का निर्माण किया जा सकता है, जो खुले

खुले स्थान में अधिकतम 1.5 मीटर तक की चौड़ाई का छत/छज्जे का निर्माण किया जा सकता है,जो खुले स्थान

	स्थान की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।	की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। उक्त छत/छज्जे का निर्माण सम्पूर्ण खुले स्थान के क्षेत्रफल की अधिकतम 10 प्रतिशत की सीमा तक अनुमन्य होगा, परन्तु उक्त छत/छज्जे के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

3.5.1

2.	व्यवसायिक		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	(I) सुविधाजनक दुकानें	60	1.20
	(II) नेबरहुड/सेक्टर शापिंग सेन्टर	40	1.20
	(III) बाजार स्ट्रीट	40	1.20
	(IV) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	35	2.00
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	(I) सुविधाजनक दुकानें	50	1.50
	(II) नेबरहुड/सेक्टर शापिंग सेन्टर	40	1.75
	(III) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	35	2.00
	(IV) नगर केन्द्र(सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट)	35	3.00

2.	व्यवसायिक		
	(क) नर्मित/विकसित क्षेत्र		
	(I) नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	45	2.00
	(II) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट /जोनल व्यवसायिक केन्द्र	50	1.75
	(III) अन्य व्यवसायिक	60	1.50
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	(I) नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	40	3.00
	(II) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट /जोनल व्यवसायिक केन्द्र	45	2.50
	(III) अन्य व्यवसायिक	50	1.75

टिप्पणी: 'अन्य व्यावसायिक' के अन्तर्गत सेक्टर/नेबरहुड/स्थानीय स्तर के शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट तथा सुविधाजनक दुकानें शामिल होंगे।

3.5.1

3.	कार्यालय		
	(क) निर्मित क्षेत्र	40	1.50
	(ख) विकसित क्षेत्र	30	2.00
	(ग) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• राजकीय एवं अर्द्ध राजकीय	35	2.00
	• प्रोफेशनल/व्यवसायिक कार्यालय	30	2.50

3.	कार्यालय		
	(क) निर्मित क्षेत्र	50	1.50
	(ख) विकसित क्षेत्र	45	2.00
	(ग) नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50

टिप्पणी: 200 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के कार्यालय भवनों में उपरोक्त तालिका में निर्धारित भू-आच्छादन के स्थान पर बिल्डिंग इन्वेलप लाइन तक भू-आच्छादन अनुमन्य होगा।

3.5.1

4.	शैक्षिक		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	0.80
	• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट/उच्चतर संस्थाएं	30	1.00
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• नर्सरी स्कूल	40	0.80
	• प्राइमरी	35	1.00
	• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट	35	1.20
	• डिग्री कॉलेज	35	1.50
	• तकनीकी प्रबंधन	35	2.00

4.	शैक्षिक		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	1.00
	• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट/उच्चतर संस्थाएं	30	1.00
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• नर्सरी स्कूल /प्राइमरी स्कूल	40	1.20
	• हाईस्कूल/इन्टरमीडिएट	35	1.20
	• डिग्री कॉलेज	35	1.50
	• तकनीकी प्रबंधन	35	2.00

3.5.1

5.	सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	35	1.50
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• सामुदायिक केन्द्र,बारात घर एवं धार्मिक भवन	40	1.50
	• अन्य संस्थागत	30	2.00

5.	सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	1.50
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• सामुदायिक केन्द्र,बारात घर एवं धार्मिक भवन	40	1.50
	• अन्य संस्थागत	30	2.00

3.5.1

7.	औद्योगिक		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)		
	• 100 तक	60	1.20
	• 101—450	60	1.00
	• 451—2000	55	0.80
	• 2001—12,000	55	0.70
	• 12001—20,000	50	0.65
	• 20,000 से अधिक	50	0.60
	(ख)नए/अविकसित क्षेत्र		
	• फ्लैटेड फैक्ट्रीज	50	1.20
	• लघु एवं हल्के उद्योग	60	0.80
	• वृहद उद्योग	40	0.60

7.	औद्योगिक		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)		
	• 100 तक	60	1.20
	• 101—450	60	1.20
	• 451—2000	55	1.00
	• 2001—12,000	55	0.90
	• 12001—20,000	50	0.85
	• 20,000 से अधिक	50	0.80
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• फ्लैटेड फैक्ट्रीज	50	1.50
	• लघु एवं हल्के उद्योग	60	1.00
	• वृहद उद्योग	40	0.80

3.5.1

9.	थोक व्यावसायिक		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	0.80
	• अन्य थोक व्यवसाय	60	1.20
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• ग्रेन मार्केट	35	1.00
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
	• अन्य थोक व्यवसाय	50	1.50

9.	थोक व्यावसायिक		
	(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
	• अन्य थोक व्यवसाय	60	1.20
	(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
	• ग्रेन मार्केट	35	1.00
	• फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
	• अन्य थोक व्यवसाय	50	1.50

स्पष्टीकरणः—

"नए/अविकसित क्षेत्र" कालान्तर में "विकसित क्षेत्र" की श्रेणी में चिन्हित होने की स्थिति में ऐसे क्षेत्रों में स्थित भूखण्डों हेतु भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर. ले—आउट/बिल्डिंग प्लान के अनुमोदन के समय लागू भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर. से कम नहीं होगा।

3.5.1 टिप्पणी (XI)

—

ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति करने की स्थिति में लीड/आई.जी.बी.सी. द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गए भवनों में अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। इस हेतु आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग सम्बन्धी प्रमाण—पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।

3.5.1
टिप्पणी (XII)

—

शासन द्वारा घोषित नीतियों यथा—हाईटेक टाउनशिप नीति, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, न्यू टाउनशिप नीति, अफोर्डेबल हाउसिंग नीति, समाजवादी आवास योजना, आदि हेतु भू—आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक सम्बन्धित नीति के प्राविधानों के अनुसार होंगे।

3.5.2
क्रय—योग्य एफ.ए.आर

3.5.2.1 एफ.ए.आर. को मार्केट डिमान्ड' के अनुसार लचीला (Flexible) बनाने हेतु निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में क्रय—योग्य एफ.ए.आर. निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:—

(क) निर्मित विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही क्रय—योग्य एफ.ए. आर. अनुमन्य होगा।

(ख)ग्रुपहाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध—सार्वजनिक/ सामुदायिक सुविधाएं भू—उपयोगों के लिए क्रय—योग्य एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगा:—

क्षेत्र की प्रकृति	क्रय—योग्य एफ.ए.आर
• निर्मित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत
• विकसित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत
• नए/ अविकसित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत (परन्तु बेसिक एफ.ए.आर. सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर.)

एफ.ए.आर. को मार्केट डिमान्ड' के अनुसार लचीला (Flexible) बनाने हेतु निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में क्रय—योग्य एफ.ए.आर. निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:—

(क) निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर क्रय—योग्य एफ.ए. आर. अनुमन्य होगा।

(ख) ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक, मिश्रित, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध—सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं भू—उपयोगों के लिए अवस्थापना सुविधाओं के संवर्धन/सुदृढ़ीकरण की व्यवहारिकता तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं यथा सेट—बैक, पार्किंग, स्ट्रक्चरल एवं फायर सेफ्टी, इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित होने की दशा में क्रय—योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता सड़क की चौड़ाई के आधार पर निम्नवत् होगी:—

क्षेत्र की प्रकृति	क्रय—योग्य एफ.ए.आर.
• निर्मित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत
• विकसित क्षेत्र	• 18 मीटर एवं अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत • 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत
• नए/अविकसित क्षेत्र	• 18 मी. एवं अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत • 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत

टिप्पणी : 'निर्मित/विकसित क्षेत्र में स्थित ऐसे ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिले भवन यथा—व्यावसायिक, कार्यालय, मिश्रित उपयोग, संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं भू—उपयोगों के भूखण्ड जिनका न्यूनतम् क्षेत्रफल 4.0 हेक्टेयर हो एवं न्यूनतम् 30.0 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुंच की सुविधा उपलब्ध है, के लिए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर क्रय—योग्य एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि क्रय—योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 3.0 होगा। ग्रुप हाउसिंग में क्रय—योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयाँ अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।

3.5.2.4 क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूला के अनुसार की जायेगी।

C = Le x Rc x P

C = शुल्क (चार्ज)

Le =क्रय योग्य एफ.ए.आर.हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्गमीटर); i.e. Fp ÷FAR

FP = क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)

FAR = महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर.)

Rc = भूमि की दर

नोटः

(I) वाणिज्यिक, कार्यालय/संस्थागत तथा ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में जहाँ नीलामी हुई है, वहाँ नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट,दोनों में जो अधिक हो,के आधार पर गणना की जायेगी। जहाँ नीलामी नहीं हुई है तथा प्राधिकरण का सेक्टर रेट,जिलाधिकारी के सर्किल रेट से कम हो,ऐसे प्रकरणों में जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट एवं प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के योग के 1/2 के आधार पर गणना की जायेगी। परन्तु जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट,जिलाधिकारी के सर्किल रेट से अधिक हो, वहाँ प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के आधार पर ही गणना की जायेगी।

(II) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के लिएं प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा,जहाँ उक्त रेट उपलब्ध नहीं है,वहाँ जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।

P = क्रय–योग्य फैक्टर

क्रय–योग्य एफ.ए.आर. भुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत होंगेः–

क्र.सं.	भू–उपयोग श्रेणी	प्रस्तावित गुणांक
1.	वणिज्यिक	0.80
2.	कार्यालय/संस्थागत	0.60
3.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
4.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	0.30

नोटः

(i) प्लाटेड डेवलपमेंट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू–उपयोग के लिए क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं है। आवासीय भू– उपयोग में क्रय योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य है।

(ii) कार्यालय/संस्थागत भू–उपयोग के अंतर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय,तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाएं शामिल होंगी।

(iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अंतर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट

क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूला के अनुसार की जायेगीः–

C = Le x Rc x P

C = शुल्क (चार्ज)

Le =क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्गमीटर); i.e. Fp ÷FAR

FP = क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)

FAR = महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर.)

Rc = भूमि की वर्तमान दर

नोटः भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर से है, जहां प्राधिकरण की दर उपलब्ध नहीं है, वहां जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट से है।

P = क्रय–योग्य फैक्टर

क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत होंगेः–

क्र.सं.	भू–उपयोग श्रेणी	प्रस्तावित गुणांक
1.	वणिज्यिक	0.50
2.	मिश्रित	0.45
3.	कार्यालय/संस्थागत	0.45
4.	होटल	0.40
5.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
6.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	0.20

नोटः

(i) प्लाटेड डेवलपमेंट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू–उपयोग के लिए क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं है। आवासीय भू–उपयोग में क्रय योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य है।

(ii) कार्यालय/संस्थागत भू–उपयोग के अंतर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय, तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाएं शमिल होंगी।

(iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अंतर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारात घर/सामुदायिक केन्द्र आदि शामिल होंगे।

स्पष्टीकरणः

क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट का आशय क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु सक्षम स्तर से अनुमोदन की तिथि को लागू दर से है।

	आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारात घर/सामुदायिक केन्द्र आदि शामिल होंगे। स्पष्टीकरणः (i) कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट के अंतर्गत "वर्तमान" शब्द का तात्पर्य मानचित्र स्वीकृति (Date of Plan Approval) की तिथि को लागू दर से है। (ii) प्राधिकरण के "वर्तमान सेक्टर रेट" का तात्पर्य "वर्तमान आवासीय दर" से है।	
3.5.3 (I)	महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में "राइट-आफ-वे" से प्रभावित/सड़क विस्तारीकरण के अंतर्गत आ रही भूमि अथवा जन सुविधाओं यथा ग्रीन बर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, पोस्ट आफिस, बस स्टैंड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर.अनुमन्य होगा। यदि प्रभावित भूमि भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तांतरित कर दी जाए। कम्पनसेंटरी एफ.ए. आर प्रभावित भूमि के 50 प्रतिशत के बराबर परन्तु उस भूखण्ड हेतु अवशेष भूमि पर अनुमन्य कुल एफ.ए.आर.के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।	महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में "राइट-आफ-वे" से प्रभावित/सड़क विस्तारीकरण के अंतर्गत आ रही भूमि अथवा जन सुविधाओं यथा ग्रीन बर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, पोस्ट आफिस, बस स्टैंड,आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर.अनुमन्य होगा, बशर्ते ऐसी भूमि, भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण/सम्बन्धित विभाग को निःशुल्क हस्तांतरित कर दी जाए। कम्पनसेंटरी एफ.ए. आर प्रभावित भूमि के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर होगा जिसका उपयोग उस भूखण्ड की अवशेष भूमि/ले-आउट पर विभिन्न भू-उपयोगों में समानुपातिक रूप से किया जाएगा।
3.5.3 (II)	यदि कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर. की देयता किसी भूखण्ड विशेष से न होकर सम्पूर्ण सब-डिवीजन प्लान/ले-आउट प्लान/योजना पर हो, तो भू-स्वामी द्वारा जनसुविधा यथा पार्क/ग्रीन बेल्ट, सड़क आदि से प्रभावित भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ निःशुल्क उपलब्ध कराने की दशा में ऐसी भूमि के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत के बराबर तल क्षेत्रफल (0.25 एफ.ए.आर.) अनुमन्य होगा, जिसे ले-आउट प्लान/योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल मुख्य रूप से व्यवसायिक, ग्रुप हाउसिंग, कार्यालय तथा संस्थागत भू-उपयोगो में समानुपातिक रूप से उपयोग किया जा सकेगा।	डिलीट किया जाता है।
3.5.6 (I)	आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत, उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे, बालकनी तथा पोर्च (जिसके ऊपर निर्माण न हो) सम्मिलित नहीं होंगे।	आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत, उद्यान अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला छज्जे, बालकनी तथा पोर्च एवं आर्केड (जिनके ऊपर निर्माण न हो) सम्मिलित नहीं होंगे।
3.5.6 (II)	20 एकड़ तक के व्यवसायिक, समूह आवास, संस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तथा 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्गमीटर अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र प्रवेश द्वार के निकट गार्ड रूम, जनरेटर रूम, इलैक्ट्रिक स्वीच रूम, मीटर रूम व ट्यूब वेल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।	4000 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक, समूह आवास संस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओ उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्गमीटर जबकि 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्ग मीटर अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र गार्ड रूम (प्रवेश द्वार के निकट), जनरेटर रूम, इलैक्ट्रिक स्विच रूम, मीटर रूम व ट्यूबवेल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।
3.6.5 (III)	भवन में पहुँच मार्ग की ऊँचाई सड़क के मध्य से 0.15 मीटर से अधिक नही होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के0सी0 ड्रेन के ऊपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नही होगी।	भवन हेतु पहुँच मार्ग की ऊँचाई सड़क के मध्य से 0.30 मीटर से अधिक नही होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के0सी0 ड्रेन के ऊपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।
3.6.8	भवन से सम्बन्धित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के	भवन से संबंधित पाइप्स, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के

	बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 2.10 मीटर ('फ्लोर' से सीलिंग तक) की ऊँचाई का सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। सर्विस फ्लोर का प्राविधान प्रत्येक 4, मंजिल के उपरान्त किया जा सकता है, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर अनुमन्य होंगे।	बहुमंजिले भवनों में सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा गणना एफ.ए.आर. में नही की जायेगी। बहुमंजिले में प्रत्येक 4 मंजिल पर एक सर्विस फ्लोर अनुमन्य होंगे, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होंगे कि दो अनुवर्ती तलों में निरन्तरता में दो सर्विस फ्लोर का प्राविधान नहीं किया जाएगा।
3.7.1 (IV)	यदि निवास हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो ऐसे खुले स्थान का क्षेत्रफल 12.5 मीटर तक की ऊँचाई के भूखण्डीय विकास एवं 10.5 मीटर की ऊँचाई तक के अन्य भवनों के लिए न्यूनतम 7.5 वर्गमीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुलेस्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे संलग्न सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के 1/5 के वर्ग (Square) के बराबर होगा यथा–सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 30 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल (30x1/5) x(3x1/5) =36 वर्गमीटर होगा।	यदि निवास हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो ऐसे खुले स्थान का क्षेत्रफल 12.5 मीटर ऊंचाई तक के भवनों के लिए न्यूनतम 7.5 वर्गमीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे संलग्न सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के 1/5 के वर्ग (Square) के बराबर होगा यथा–सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 30 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल (30x1/5) x(3x1/5) =36 वर्गमीटर होगा।
3.7.3 (I)	संडास और स्नानघर, आदि संवातन हेतु सामने, पार्श्व, पीछे अथवा आन्तरिक खुले स्थान अथवा 3.0 मीटर से कम चौड़ाई के बरामदे की ओर न खुल रहे हो, तो उनका संवातन शाफ्ट द्वारा होगा, जिसका आकार एवं माप निम्नानुसार होगा :–	संडास और स्नानघर, आदि संवातन हेतु सामने, पार्श्व, पीछे अथवा आन्तरिक खुले स्थान अथवा 3.0 मीटर से कम चौड़ाई के बरामदे की ओर न खुल रहे हो, तो उनका संवातन शाफ्ट द्वारा होगा, जिसका आकार एव माप निम्नानुसार होगा :–

भवन की ऊँचाई (मीटर)	संवातन शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई(मीटर)
07 तक	1.2	0.9
भूखण्डीय विकास में 12.5 एवं अन्य भवनों में 10.5 तक	2.8	1.2
18 तक	4.0	1.5
24 तक	5.4	1.8
30 तक	8.0	2.4
30 से अधिक	9.0	3.0

भवन की ऊँचाई(मीटर)	संवातन शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
07 तक	1.2	0.9
12.5 तक	2.8	1.2
18 तक	4.0	1.5
24 तक	5.4	1.8
30 तक	8.0	2.4
30 से अधिक	9.0	3.0

3.7.3 (I) टिप्पणी	भूखण्डीय विकास में 12.5 मी. से अधिक तथा अन्य भवनों में 10.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शाफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शैफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।	12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शाफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शाफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।
3.8.2 चहारदीवारी	(i) सामने की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सड़क की मध्य रेखा के स्तर से 1.65 मीटर ऊपर होगी। (ii) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.40 मीटर जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।	(i) सामने की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई 2.40 मीटर होगी जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा। (ii) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की अधिकतम ऊँचाई 2.40 मीटर होगी।
3.8.3 (III) अनुमन्यता	एट्रियम की अनुमति व्यवसायिक, कार्यालय, मल्टीप्लेक्स तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक प्रतिष्ठानो, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर हो, में देय होगी।	एट्रियम की अनुमति व्यवसायिक (शापिंग माल, मल्टीप्लेक्स, होटल, आदि), कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक प्रतिष्ठानों, जिनका न्यूनतन क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर हो, में देय होगी। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एट्रियम की अनुमति भूखण्ड का न्यूनतम आकार सम्बन्धी अपेक्षाएं पूर्ण होने की स्थिति में देय होगी।
3.8.3 (IV)	एट्रियम की आन्तरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई के आधे से कम नही होगी।	एट्रियम की आंतरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई की आधी अथवा 7.5 मीटर, दोनों में जो अधिक हो, होगी।

3.8.4	—	निकास सम्बन्धी अपेक्षाएं : भवनों से सुरक्षित निकासी हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2005 के भाग–4 के प्रस्तर–4.5 की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।
3.8.5	—	कारीडोर एवं पैसेज : भवनों में कारीडोर एवं पैसेज के प्राविधान हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया–2005 के भाग–4 के प्रस्तर–4.8 की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।
3.9.1(III)	"बेसमेन्ट का निर्माण बगल की सम्पत्तियों की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित करते हुए बगल की सम्पत्तियों से न्यूनतम 2 मी. की दूरी पर अनुमन्य होगा"।	बेसमेंट का निर्माण बगल की संपत्तियों की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित करते हुए भूखण्ड की सभी सीमाओं से न्यूनतम 2 मीटर छोड़ने के बाद ही अनुमन्य होगा।
3.9.2 (I)	बेसमेंट का प्रत्येक भाग, फर्श से सीलिंग तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधिततकतम 4.0 मीटर ऊँचा होगा। बेसमेंट की ऊँचाई, निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने की दशा में बेसमेंट के संपूर्ण क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर.में की जाएगी।	बेसमेंट का प्रत्येक भाग, फर्श से बीम तक न्यूनतम 2.1 मीटर तथा अधिततकतम 4.5 मीटर ऊँचा होगा, परन्तु बेसमेंट में मैकेनाइज्ड पार्किंग प्रस्तावित किए जाने की दशा में बेसमेंट की ऊँचाई वास्तविक डिजाइन पर आधारित होगी।

3.9.3(I)

विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिकानुसार अनुमन्य होगा:–

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	भू–उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय/अन्य गैर –व्यावसायिक	अनुमन्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यावसायिक	भू–आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	100 से अधिक परन्तु 500 तक	2.1 आवासीय	भू–आच्छादन का 20 प्रतिशत
		2.2 गैर –आवासीय	भू–आच्छादन के बराबर
3.	500 से अधिक परन्तु 1000 तक	3.1 आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक एक बेसमेन्ट
		3.2. गैर –आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट
4.	1000 से अधिक	4.1 आवासीय /ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य बहुमंजिले भवन	1000–2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेंट, 2000–10,000 तक 4 बेसमेंट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक में कोई प्रतिबंध नहीं।
		4.2 औद्योगिक	अनुमन्य भू–आच्छादन के बराबर परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ.ए.आर. में होगी।

विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिकानुसार अनुमन्य होगा:–

क्र. सं.	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	भू–उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय/अन्य गैर –व्यावसायिक	अनुमन्य नहीं
		1.2 कार्यालय एवं व्यावसायिक	भू–आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	100 से अधिक परन्तु 500 तक	2.1 आवासीय	भू–आच्छादन के बराबर
		2.2 गैर –आवासीय	भू–आच्छादन के बराबर
3.	500 से अधिक परन्तु 1000 तक	3.1 आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक एक बेसमेन्ट
		3.2. गैर –आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट
4.	1000 से अधिक	4.1 आवासीय /ग्रुप हाउसिंग, व्यावसायिक कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य बहुमंजिले भवन	बिल्डिंग एनवेलप लाइन तक– (क) 1000–2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में डबल बेसमेंट। (ख) 2000–10,000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक 4 बेसमेंट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में कोई प्रतिबंध नहीं।
		4.2 औद्योगिक	बिल्डिंग एन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेंट

3.10.1

पार्किंग की प्रकृति के आधार पर प्रत्येक "समान कार स्थल" के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होगा:–

(क) खुले क्षेत्र में पार्किंग : 23 वर्ग मीटर
(ख) कवर्ड पार्किंग : 28 वर्ग मीटर
(ग) बेसमेन्ट में पार्किंग : 32 वर्ग मीटर

पार्किंग की प्रकृति के आधार पर प्रत्येक "समान कार स्थल" के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होगा:–

(क)	खुले क्षेत्र में पार्किंग	23 वर्ग मीटर
(ख)	कवर्ड पार्किंग	28 वर्ग मीटर
(ग)	बेसमेन्ट में पार्किंग	32 वर्ग मीटर
(घ)	मैकेनाइज्ड पार्किंग	[illegible]

3.10.3 क्रम सं.1

(ख) समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.25

नोट : कुल पार्किंग क्षेत्र का 10 प्रतिशत भाग 'विजिटर्स पार्किंग' के लिए आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।

(ख) समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	• 50 वर्गमी. तल क्षेत्रफल से कम के प्रत्येक फ्लैट पर दो पहिया वाहन हेतु 02 वर्गमी. क्षेत्रफल
	• 50 वर्गमी.–100 वर्गमी. तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.0
	• 100 वर्गमी. से अधिक–150 वर्गमी. तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.25
	• 150 वर्गमी. से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक फ्लैट पर 1.50

नोट : उपरोक्तानुसार आंकलित पार्किंग क्षेत्र के 10 प्रतिशत भाग के बराबर 'विजिटर्स पार्किंग' अतिरिक्त रूप से आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।

3.10.3 क्रम सं.2

(क) नगर केन्द्र / उप– नगर केन्द्र	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 3.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
(ख) सेक्टर शापिंग बाजार स्ट्रीट.	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5	
(ग) कन्वीनिएन्ट शापिंग	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0

(क) नगर केन्द्र / सी.बी.डी.	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
(ख) उपनगर केन्द्र / सब–सी.बी.डी. / जोनल व्यावसायिक केन्द्र	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25
(ग) अन्य व्यावसायिक (सेक्टर / नेबर–हुड / स्थानीय स्तर के शॉपिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट एवं सुविधाजनक दुकानें)	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.25
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.0

3.10.7

पार्किंग हेतु तालाबन्द गैराज एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किए जाएंगे।

पार्किंग हेतु तालाबन्द गैराज एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किए जाएंगे। भूखण्डीय विकास में तालाबन्द गैराज यदि भवन के साइड सेट–बैक के पृष्ठ भाग में प्रस्तावित / निर्मित किए जाते हैं, तो उनकी गणना एफ.ए.आर. में सम्मिलित नहीं की जाएगी।

3.10.9

ग्रुप–हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट फ्लोर का निर्माण भू–आच्छादन के बराबर अनुमन्य होगा जिसकी बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.1 मीटर होगी एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जायेगी, परन्तु भवन की ऊँचाई में गणना की जायेगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा उसे कवर पार्किंग बनाने (साइड में कवर करने) पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।

ग्रुप हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट का निर्माण अनुमन्य होगा जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भवन की ऊँचाई में गणना की जाएगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा उसे कवर्ड पार्किंग बनाने (दो से अधिक साइड्स में कवर करने) पर स्टिल्ट फ्लोर की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी। पार्किंग प्रयोजन हेतु पोडियम का निर्माण बिल्डिंग एनवेलप लाइन तक निम्न प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:–

(i) भूखण्ड का न्यूनतम् क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर होगा।

(ii) सड़क की न्यूनतम् चौड़ाई 24 मीटर होगी।

(iii) सेट–बैक के अन्तर्गत पोडियम पार्किंग के उपयोगार्थ रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(iv) पोडियम के निर्माण के फलस्वरूप पार्क एवं खुले क्षेत्र / ग्रीन एरिया का क्षेत्रफल कम नहीं होना चाहिए।

(v) फायर सेफ्टी से सम्बन्धित अपेक्षाओं का सुनिश्चित होना चाहिए।

टिप्पणी: पोडियम पार्किंग में अनुमन्य भू–आच्छादन की अधिकतम 10 प्रतिशत सीमान्तर्गत ड्राइवर रेस्टरूम, स्टोर, सैनिटरी ब्लाक एवं अन्य समरूप सेवाएं अनुमन्य होंगी।

3.10.10(i)	स्टिल्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किंग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगी:– (क) प्रत्येक तल की फर्श से सीलिंग तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मी. होगी। (ख) सेट–बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। (ग) पार्किंग तलों को चारों तरफ मात्र एक मीटर ऊँची जाली से ढका जा सकेगा तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।	स्टिल्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किंग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगी:– (क) प्रत्येक तल की फ़र्श से बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मी. होगी। (ख) सेट–बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। (ग) पार्किंग तलों की खुली साइड को अधिकतम एक मीटर ऊँची जाली (ग्रिल) से बन्द किया जा सकेगा परन्तु दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा। (घ) टैरेस पर खुली पार्किंग इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि चारों तरफ अधिकतम एक मी. ऊँची दीवार तथा उसके ऊपर एक मीटर ऊँची जाली लगायी जाएगी तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।
3.10.10(ii)	एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी–लेवल पार्किंग ब्लाक बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भूमि के ऊपर यदि बहुमंजिला पार्किंग ब्लाक पृथक से बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के एक तिहाई के बराबर अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।	एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू–आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी–लेवल पार्किंग ब्लाक बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भूमि के ऊपर यदि बहुमंजिला पार्किंग ब्लाक पृथक से बनाया जाता है तो मूल भवन एवं पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।
3.10.10 (iii)	मैकेनाइज्ड मल्टी–लेवल पार्किंग व्यवस्था होने की दशा में एक पार्किंग स्थल का न्यूनतम क्षेत्रफल 16 वर्गमीटर होगा।	मैकेनाइज्ड मल्टी–लेवल पार्किंग की ऊँचाई तथा क्षेत्रफल वास्तविक डिजाइन के आधार पर होगा, जिसे स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र के साथ ही संलग्न करना होगा।
3.11.1.1	(I) घुमावदार जीनों का प्रयोग लो–आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 10 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टैरेस) से सम्बद्ध न हो।	घुमावदार जीनों का प्रयोग लो–आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 12.5 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टैरेस) से सम्बद्ध न हो।
3.11.9	—	सरकारी संस्थानों/अर्द्धसरकारी संस्थानों/सरकारी स्वैच्छिक संस्थान/सहायता प्राप्त संस्थान/प्रतिष्ठान तथा 5000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एवं कामर्शियल काम्पलेक्स व अन्य भवनों में रूफटाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लाण्ट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटाप एरिया पर अनिवार्य रूप से की जायेगी।"
4.1 (V)	अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24.0 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 अनुमन्य होगा। 'बाजार–स्ट्रीट' भू–उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर के मानक प्रस्तर–3.5.1 के कमांक–8 के अनुसार होंगे।	बाजार स्ट्रीट भूखण्डों में प्रस्तर–3.5.1 के अन्तर्गत "अन्य व्यवसायिक" हेतु निर्धारित भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा। 'बाजार–स्ट्रीट' भू–उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर के मानक प्रस्तर– 3.5.1 के कमांक–8 के अनुसार होंगे।
4.1 (VIII)	व्यवसायिक उपयोग भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुवर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा।	व्यवसायिक उपयोग भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुवर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा। भूखण्ड स्वामी के अनुरोध पर सभी तलों पर आवासीय उपयोग अनुमन्य किया जा सकेगा।
5.1 (I) भूखण्ड का क्षेत्रफल	होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौडे विद्यमान मार्ग तथा गैर–आवासीय क्षेत्रों मे न्यूनतम [illegible]	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय [illegible]

		पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का इससे कम हो सकता है।

8.3 भूखण्ड की मापें एवं मानक

प्रयोजन / भूखण्ड की मापें	भू–आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए. आर.	फ्रन्ट सेट–बैक(मी.)	भवन की ऊँचाई (मीटर)
(अ) पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन				
(I) 18मी. X15मी.	10	0.1	3.0	6.0
(II) 30मी. X17मी.	10	0.1	3.0	6.0
ब) फिलिंग स्टेशन कम–सर्विस स्टेशन				
(I) 36मी. X30मी.	20	0.2	6.0	6.0
(II) 45मी. X36मी.	20	0.2	6.0	6.0

टिप्पणी:

(I) कैनौपी का निर्माण सेट–बैक लाईन के भीतर अस्थाई संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी।

(II) मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण करने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।

(III) नगरीय अथवा ग्रामीण क्षेत्र में कहीं पर भी स्थित भूखण्ड की माप 45 मी. X 36 मी. से अधिक होने पर अनुमन्य भू–आच्छादन व एफ.ए.आर. 45 मी.X36 मी. के भूखण्ड की सीमा तक ही अनुमन्य होगा।

प्रयोजन / भूखण्ड की मापें	भू–आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए. आर.	फ्रन्ट सेट–बैक(मी.)	भवन की ऊँचाई (मीटर)
(अ) पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन				
16मी. X14मी.	10	0.1	3.0	6.0
ब) फिलिंग स्टेशन कम–सर्विस स्टेशन				
25मी. X25मी.	20	0.2	6.0	6.0

टिप्पणी:

(I) भवन की अधिकतम ऊँचाई 6.0 मीटर होगी।

(II) कैनौपी का निर्माण सेट–बैक लाईन के भीतर अस्थाई संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6.0 मीटर होगी।

(III) मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण करने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।

(IV) पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन के आकार / मापों में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि फिलिंग टावर के चारों ओर विस्फोटक सुरक्षा की दृष्टि से न्यूनतम 6.0 मी. अवरोधमुक्त स्थान उपलब्ध होना चाहिए।

8.4 अन्य अपेक्षाए	(I) पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन तथा फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।	पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन तथा फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन 'निर्मित एवं 'विकसित क्षेत्र' में न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग तथा नए / अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।
	(III) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन / पेट्रोल फिलिंग स्टेशन–कम–सर्विस स्टेशन का निर्माण महायोजना मार्गो के कासिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा।	पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन का निर्माण महायोजना मार्गो के कासिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा। परन्तु महायोजना मार्गो के 'जंक्शन' से निर्धारित न्यूनतम दूरी (30 मीटर) में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा केवल उसी दशा में अनुमन्य होगा जबकि पेट्रोल पम्प / फिलिंग स्टेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड, जंक्शन के निकास की दिशा (एग्जिट साइड) में स्थित हो।
9.3	क्षेत्रफल – भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर होगा।	भूखण्ड की माप – एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु भूखण्ड की माप 25 मी.X 30 मी. से 31 मी.X 36 मी. तक होगी।
12.1 अनुमन्यता	(I) सेलुलर / मोबाइल / बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण की अनुज्ञा सामान्यतः पार्क एवं खुले स्थल, ग्रीन वर्ज, कृषि भू –उपयोग एव समरूप प्रकृति के भू–उपयोगों के अन्तर्गत ही प्रदान की जाएगी, जबकि अन्य भू–उपयोगों यथा आवासीय, व्यवसायिक, कार्यालय आदि में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विशेष परिस्थितियों में देय होगी, परन्तु आवासीय भवनों में टावर निर्माण हेतु आवेदन पत्र के साथ 'रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन' अनापत्ति / सहमति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना होगा। "प्लाटेड	(I) सेलुलर / मोबाइल / बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण की अनुज्ञा सामान्यतः पार्क एवं खुले स्थल, ग्रीन वर्ज, कृषि भू –उपयोग एवं समरूप प्रकृति के भू–उपयोगों के अन्तर्गत ही प्रदान की जाएगी, जबकि अन्य उपयोगों यथा आवासीय, व्यवसायिक, कार्यालय आदि में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विशेष अनुमति से देय होगी।

	डेवलपमेंट के अंतर्गत टावर की स्थापना के लिए आर.डब्लू.ए. से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा,परन्तु ग्रुप हाउसिंग एवं बहुमंजिले भवनों हेतु आर.डब्लू.ए. की अनापत्ति/सहमति अनिवार्य होगी।	
12.4	—	4जी नेटवर्क के लिए एच.डी.डी. विधि से आप्टिकल फाइबर केबिल बिछाने, ग्राउण्ड बेस्ड मास्ट (जी.बी.एम.) स्थापित करने तथा ओवर हेड वायर के लिए पोल लगाने की अनुमति शासनादेश सं.–1485/नौ–9–2012–161ज/12, दिनांक 15.10.2012 के प्रस्तर–8(9) एवं 8(10) में निर्धारित जमानती राशि का भुगतान किए जाने एवं उक्त शासनादेश दि. 15.10.2012 में स्थापित व्यवस्था, प्रतिबन्धों/शर्तो के अनुपालन की स्थिति में प्रदान की जायेगी।
13.3 निर्माण अनुज्ञा हेतु शर्ते	(ख) निर्माण का सुपरविजन भी अर्ह वास्तुविद की देख–रेख तथा उनके उत्तरदायित्व के अधीन किया जाएगा ताकि सुरक्षा संबंधी निम्न व्यवस्थाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो सके :–	निर्माण का सुपरविजन भी अर्ह वास्तुविद/अभियंता तथा विकासकर्ता की देख–रेख तथा उनके उत्तरदायित्व के अधीन किया जाएगा ताकि सुरक्षा संबंधी निम्न व्यवस्थाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो सके :–
14.4	भूखण्ड का क्षेत्रफल–मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा।	भूखण्ड का क्षेत्रफलः मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमी. होगा परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल मान्य होगा।
14.5	पहुँच मार्ग–मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।	पहुँच मार्गः मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखंण्ड न्यूनतम 24.0 मी. चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात भूखण्ड का विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा।
14.7 भू–आच्छादन एवं एफ.ए. आर.	सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट (सी.बी.डी.), डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर, सेक्टर शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट अथवा महायोजना मे चिन्हित किसी अन्य स्थल पर अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के अनुसार अनुमन्य होगा। गैर–वाणिज्यिक क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स हेतु अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.20 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन उपविधियों के अनुसार निर्धारित सीमा तक क्रय योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। अन्य भू–उपयोगों में यथास्थिति महायोजना/भवन उपविधियों के अनुसार भू –आच्छादन एवं एफ.ए.आर अनुमन्य होगा।	नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट (सी.बी.डी.), उपनगर केन्द्र (सब–सी.बी.डी.)/जोनल व्यवसायिक केन्द्र, अन्य व्यवसायिक अथवा महायोजना मे चिन्हित किसी अन्य स्थल पर अधिकतम भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के अनुसार अनुमन्य होगा। गैर–वाणिज्यिक क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स हेतु अधिकतम भू –आच्छादन 50 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.50 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन उपविधियों के अनुसार निर्धारित सीमा तक क्रय योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। अन्य भू–उपयोगों में यथास्थिति महायोजना/भवन उपविधियों के अनुसार भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर अनुमन्य होगा।
15.2.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल	भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। उक्त सड़क कम से कम एक ओर 18 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर मिलनी चाहिए।	भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। उक्त सड़क कम से कम एक ओर 12 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर मिलनी चाहिए।
15.2.3 भवन की	24 मीटर चौड़ी सड़क तक भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़क पर अधिकतम	18 मीटर चौड़ी सड़क तक भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़क पर अधिकतम

19.3	पहुँच मार्ग–अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 24.0 मी. चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।	पहुँच मार्ग–अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड 12.0 मी. चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।
21.1 अनुमन्यता	शापिंग माल्स का निर्माण वाणिज्यिक (सी.बी.डी., सब–सी.बी.डी., सेक्टर शापिंग सेन्टर),लघु एवं सेवा उद्योग (प्रदूषण मुक्त व संकटरहित) भू–उपयोगों में अनुमन्य होगा। परन्तु शापिंग माल के निर्माण की अनुमति देने से पूर्व ट्रैफिक लोड, व्यक्तियों के आवागमन एवं निकास, पार्किंग व्यवस्था, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्–आपूर्ति, अग्निशमन व्यवस्था तथा अन्य सुरक्षा व्यवस्थायें सुनिश्चित की जाएगी।	शापिंग माल का निर्माण व्यवसायिक (सी.बी.डी., सब–सी.बी.डी., अन्य व्यवसायिक अथवा महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक स्थल), तथा लघु एवं सेवा उद्योग (प्रदूषणमुक्त व संकटरहित) भू–उपयोगों में अनुमन्य होगा। परन्तु शापिंग माल के निर्माण की अनुमति देने से पूर्व ट्रैफिक लोड, व्यक्तियों के आवागमन एवं निकास, पार्किंग व्यवस्था, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्–आपूर्ति, अग्निशमन व्यवस्था तथा अन्य सुरक्षा व्यवस्थायें नियमानुसार सुनिश्चित की जाएगी।
23.3 अन्य अपेक्षाएं	(I) होटल एवं कार्यालय/संस्थागत भवनो में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत सर्विस अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रयोग किया जा सकता है। (II) व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं, जिनके लिए व्यवसायिक भू–उपयोग में निर्धारित भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।	(I) होटल एवं कार्यालय/संस्थागत भवनो तथा व्यवसायिक भू–उपयोग में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत सर्विस अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रयोग किया जा सकता है। (II) व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. की 20 प्रतिशत की अधिकतम सीमान्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं।
25.4	ऐसे भूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या–4218/9–आ–3–99–42विविध/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या–1663/9–आ–3–01–42विविध/99, दिनांक 18.04.2001 तथा शासनादेश सं.–1806/9–आ–3–2004–42वि /99, दिनांक 08.06.2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों, तो इन पर मल्टी प्लेक्स की अनुमति देय होगी।	ऐसे भूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या–4218/9–आ–3–99–42विविध/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या–1663/9–आ–3–01–42विविध/99, दिनांक 18.04.2001 तथा शासनादेश सं.–1806/9–आ–3–2004–42वि/99, दिनांक 08.06.2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों अथवा विद्यमान छविगृह को तोड़कर उसके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित हो, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।
अनुलग्नक–2 प्रस्तर–5 पूर्णता प्रमाण पत्र अस्वीकार करना	जाँच/परीक्षण में स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र विकास कार्यों के अनुरूप विकास/निर्माण न पाए जाने की स्थित में उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र की स्वीकृति को अस्वीकार कर दिया जाएगा तथा उसके कारणों सहित आवेदक को आवेदन करने के 90 दिनों के अन्दर सूचित कर दिया जायेगा, अन्यथा ऐसा नहीं करने पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र स्वीकृत किया माना जाएगा।	जाँच/परीक्षण में स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र विकास कार्यों के अनुरूप विकास/निर्माण न पाए जाने की स्थिति में उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र की स्वीकृति को अस्वीकार कर दिया जाएगा तथा उसके कारणों सहित आवेदक को आवेदन करने के 60 दिनों के अन्दर सूचित कर दिया जायेगा उक्त अवधि में प्राधिकरण द्वारा निस्तारण न किए जाने की दशा में आवेदक द्वारा प्राधिकरण को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिए 15 दिन का एक नोटिस दिया जायेगा। इस अवधि के पश्चात प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र निस्तारित न किए जाने की दशा में प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र स्वीकृत किया (डीम्ड एप्रूव्ड) माना जाएगा।

अध्याय–26

आवासीय भूखण्डों में बहु–आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

26.1	सामान्य अपेक्षाएं	(i) महायोजना में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों पर इस उपविधि के प्राविधानों के अधीन बहु–आवासीय इकाईयों की अनुमति देय होगी।
		(ii) शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले–आउट प्लान्स के अन्तर्गत बहु–आवासीय इकाईयों की अनुमति ले–आउट प्लान के प्राविधानों के अनुरूप दी जाएगी। विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ऐसी योजनाओं को चिन्हांकित किया जाएगा जहाँ बढ़े हुए घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का संवर्धन/सुदृढ़ीकरण सम्भव है, अथवा जहाँ विकास कार्यों का स्तर घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्ध है।
26.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 150 वर्ग मीटर तथा अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से कम होगा।
26.3	पहुँच मार्ग	शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले–आउट प्लान्स जो विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा चिन्हांकित की जाएंगी, के अन्तर्गत भूखण्ड न्यूनतम 9 मीटर चौडी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा, जबकि नई प्रस्तावित की जाने वाली आवासीय योजनाओं में भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।
26.4	आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल एवं इकाईयों की संख्या	आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल 65 वर्ग मीटर होगा तथा आवासीय भूखण्डीय विकास में अधिकतम 20 इकाईयाँ अनुमन्यं होंगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर प्रत्येक तल पर एक ही आवासीय इकाई अनुमन्य होगी जबकि 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में 300 वर्ग मीटर के पश्चात प्रत्येक 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त आवासीय इकाई अनुमन्य होगी।
26.5	भवन की अधिकतम ऊँचाई	भवन की अधिकतम ऊँचाई स्टिल्ट फ्लोर सहित 15 मीटर होगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में स्टिल्ट एवं तीन मंजिलों तथा 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में स्टिल्ट एवं चार मंजिलों का निर्माण अनुमन्य होगा।
26.6	सैट–बैक, भू–आच्छादन, एफ.ए.आर.	(I) भवनों में सैट–बैक निम्नवत् होंगे:–

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सैट–बैक (मीटर)			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
(क) रो– हाउसिंग				
150 से अधिक 300 तक	3.0	3.0	–	–
(ख) सेमी–डिटेच्ड				
300 से अधिक 500 तक	4.5	4.5	3.0	–
(ग) डिटेच्ड.				
500 से अधिक 1000 तक	6.0	6.0	3.0	1.5
1000 से अधिक 1500 तक	9.0	6.0	4.5	3.0
1500 से अधिक 2000 से कम	9.0	6.0	6.0	6.0

		(II)	भवनों में भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नवत होंगे:–

भूखण्ड का क्षेत्रफल	भू–आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
150 से अधिक 300 तक	65	1.75
300 से अधिक 500 तक	50	1.50
500 से अधिक 2000 से कम	45	1.25

26.7	पार्किंग व्यवस्था	(i)	आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल के अनुसार निम्नवत पार्किंग का प्राविधान करना होगा:–

आवासीय इकाई का निर्मित क्षेत्रफल	प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु समान कार स्थल की संख्या
100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल तक	01
100 से अधिक–150 वर्गमी. तल क्षेत्रफल तक	1.25
150 वर्गमी. से अधिक तल क्षेत्रफल	1.50

		(ii)	'समान कार स्थल' के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होंगे:– (क) खुले क्षेत्र में पार्किंग : 23 वर्ग मीटर (ख) कवर्ड पार्किंग : 28 वर्ग मीटर (ग) बेसमेन्ट में पार्किंग : 32 वर्ग मीटर
		(iii)	पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनिवार्य होगा। स्टिल्ट का उपयोग केवल पार्किंग के प्रयोजनार्थ ही किया जाएगा। इसमें जीना/लिफ्ट के अतिरिक्त किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं होगा।
26.8	अन्य अपेक्षाएं	(i)	उपर्युक्तानुसार भूखण्डों पर बहु–आवासीय इकाईयां अनुमन्य किये जाने से पूर्व आवेदक से उ.प्र. नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्राविधानानुसार विकास शुल्क जमा कराया जाएगा।
		(ii)	नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgamate) कर यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।
		(iii)	सम्बन्धित कालोनी/क्षेत्र (अनुमोदित ले–आउट प्लान से आच्छादित क्षेत्र) की डेन्सिटी महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में निर्धारित अधिकतम डेन्सिटी की सीमा के अन्तर्गत होनी चाहिए अन्यथा डेन्सिटी में संशोधन हेतु प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करने के उपरान्त हीं इकाईयों का निर्माण अनुमन्य किया जाएगा।
		(iv)	भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बन्ध में मानचित्र स्वीकृति के समय स्ट्रक्चरल इन्जीनियर का प्रमाण–पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
		(v)	भवन की ऊँचाई ए.एस.आई के रेगुलेटेड एरिया, एयरपोर्ट फनल जोन तथा अन्य स्टैच्यूटरी नियंत्रण (यदि हो), आदि से नियन्त्रित होगी।
		(vi)	भवनों का नियोजन, अभिकल्पन एवं निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड–2005 के भाग–4 'फायर एण्ड लाइफ सेफ्टी' की अपेक्षानुसार अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित करते हुए किया जाएगा।
		(vii)	भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होंगी।
		(viii)	चार से अधिक आवासीय इकाईयों की स्थिति में उ.प्र. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 एवं तद्धीन बनाए गए रूल्स एवं बाई लाज प्रभावी होंगे।

अनुपूरक

विषय संख्या– 02 पृष्ठ सं0– 28

विषयः भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में।

आख्या :

महायोजना, परिक्षेत्रीय योजना तथा नियोजित कालोनियों के तलपट मानचित्र के अन्तर्गत दर्शित भूमि/भूखण्ड का निर्धारित भू–उपयोग को अन्यत्र भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु उ0प्र0 शहरी नियोजन और विकास अधिनियम–1973 की धारा–38 (क) में किये गये प्राविधान को क्रियान्वयन के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण एवं संग्रहण नियमावली, 2014, अधिसूचना सं0–2281/8–3–14–194 विविध/14, दिनांक 11.12.2014 को जारी की गयी है। अधिसूचित नियमावली के प्रस्तर–4(1) में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आंकलन सर्किल रेट के आधार पर कराने का प्राविधान है। (अधिसूचना की प्रति अनुलग्नक–1 पर संलग्न)।

नियमावली में भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया (धारा–13) के प्रस्तर–5 में निर्धारित है, जिसके अन्तर्गत प्राधिकरण/विकास परिषद के तलपट मानचित्रों के भूखण्डों को अन्यत्र भू–उपयोग में परिवर्तन की कार्यवाही अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–1 में प्राधिकरण के स्तर पर ही निस्तारित कराने तथा प्राधिकरण/विकास परिषद तलपट मानचित्रों या नियोजित कालोनियों के बाहर स्थित भूमि/भूखण्ड का महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग से अन्यत्र भू–उपयोग में परिवर्तन की प्रक्रिया नियमावली की धारा–5(3) के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड की सहमति से शासन को अनुमोदनार्थ प्रेषित करने का प्राविधान है।

अधिनियम की धारा–13 में किये गये प्राविधान के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन नियमावली के प्रस्तर–5 में भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण स्तर पर निस्तारित करने तथा बोर्ड के अनुमोदन से शासन स्तर से अनुमोदन कराने की अलग–अलग प्रक्रिया निर्धारित की गयी है। नियमावली की दोनो तरह की प्रक्रिया के प्रकरणों में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आंकलन सर्किल रेट पर किये जाने का उल्लेख है परन्तु उल्लेखनीय है कि भू–उपयोग परिवर्तन शुल्कों का आंकलन हेतु शासनादेश सं0–204/8–3–09–26एल0यू0सी0/91, दिनांक 21 जनवरी, 2010 (छायाप्रति अनुलग्न–2 पर संलग्न) में प्राधिकरण की योजनाओं में स्थित किसी भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन होने की दशा में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क प्राधिकरण/परिषद द्वारा निर्धारित दरों (सेक्टर दर) पर लिये जाने का प्राविधान किया गया है।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्कों के आंकलन हेतु शासनादेश सं0–204/8–3–09–26एल0यू0सी0/91, दिनांक 21 जनवरी, 2010 तथा भू–उपयोग परिवर्तन की नियमावली, 2014 में भिन्नता है। जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट स्टैम्प ड्यूटी लिये जाने का है। प्राधिकरण/परिषद या नियोजित कालोनी के किसी भूखण्ड के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु सर्किल दर आधारित आंकलन उचित प्रतीत नहीं होता है। प्राधिकरण/परिषद या नियोजित कालोनी के भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु

शासनादेश सं0–204/8–3–09–26एल0यू0सी0/91, दिनांक 21 जनवरी, 2010 में किये गये प्राविधानों के अनुसार सेक्टर दर पर आंकलित किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। प्राधिकरण का मंतव्य है कि बोर्ड की सहमति की दशा में शासन को सूचित कराते हुए प्राधिकरण/परिषद या नियोजित कालोनी के भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु सेक्टर दर पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क आंकलन करते हुए आवेदनों का निस्तारित किया जाना विचारणीय है।

प्रस्तावः

विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद या नियोजित कालोनियों के भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु सर्किल रेट के स्थान पर शासनादेश सं0–204/8–3–09–26एल0यू0सी0/91, दिनांक 21 जनवरी, 2010 में प्राविधानित प्राधिकरण/परिषद या नियोजित कालोनी के सेक्टर दर के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का आंकलन किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है। प्राधिकरण की सहमति की दशा में शासन को सूचित कराते हुए भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्तावों को निस्तारित किया जायेगा।

अनु-1

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग—3
संख्या—2281/8—3—14—194 विविध/14
लखनऊ : दिनांक : 11 दिसम्बर, 2014

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर—योजना और विकास अधिनियम, 1973 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 38—क की उपधारा (1) के साथ पठित धारा—55 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात्:—

उत्तर प्रदेश नगर—योजना और विकास (भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और विस्तार	1—(1)	यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर—योजना और विकास (भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 कही जाएगी।
	(2)	यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रकाशित होगी।
	(3)	यह समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।
परिभाषायें	2—(1)	जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,—
	(क)	''अधिनियम'' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर—योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है;
	(ख)	''आवेदक'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा—13 के अधीन भू—उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति से है;
	(ग)	'सर्किल रेट' का तात्पर्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 के अधीन सम्बन्धित क्षेत्र में भूमि के स्व्यवहार पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु जिला मजिस्ट्रेट द्वार अधिसूचित रेट से है;
	(घ)	''टेलिस्कोपिक आधार'' का तात्पर्य नियम—4 के अधीन दिये गये दृष्टांत के अनुसार की गयी गणना से है।
	(2)	इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके लिए क्रमशः समनुदेशित हैं।
भू—उपयोग परिवर्तन	3—	यदि किसी विकास क्षेत्र में, किसी भूमि विशेष का

शुल्क का उद्ग्रहण (धारा–38क की उप–धारा–1)

भू–उपयोग परिवर्तन अधिनियम की धारा–13 के अधीन महायोजना अथवा परिक्षेत्रीय विकास योजना में संशोधन के फलस्वरूप किया जाता है, तो प्राधिकरण संबंधित भू–स्वामी से भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, विहित प्रक्रिया के अनुसार और नियम–4 में उल्लिखित रेट पर उद्गृहीत करने का हकदार होगा:

परन्तु यह कि भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क निम्न परिस्थितियों में उद्गृहीत नहीं किया जायेगा:–

(एक) जहां किसी भूमि विशेष का भू–उपयोग परिवर्तन महायोजना अथवा परिक्षेत्रीय विकास योजना के प्रवृत्त होने के फलस्वरूप हुआ हो;

(दो) जहां भूमि केन्द्र सरकार, राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय की हो।

(तीन) जहां पर पूर्ण या आंशिक रूप से भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के भुगतान को अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा छूट प्रदान की जाती है, तो भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क उद्गृहीत नहीं होगा।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण एवं उसकी दर (धारा–38क की उपधारा–1)

4–(1) भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण एवं संग्रहण भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को उस भूमि विशेष के सर्किल रेट से गुणा करके तथा इसके साथ संलग्न अनुसूची–''क'' में नीचे उल्लिखित गुणांक के आधार पर किया जायेगा:–

भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हेक्टेअर)	गुणांक
0.25 तक	1.0
0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.9
1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.8
5.0 से अधिक और 10.0 तक	0.7
10.0 से अधिक	0.6

नोट :

(एक) भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना टेलिस्कोपिक आधार पर की जायेगी अर्थात 15.0 हेक्टेयर के भूखण्ड के लिए भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना निम्नवत् की जायेगी:–

{(0.25x1)+(1-0.25)x0.9+(5-1)x0.8+(10-5)x0.7+(15-10)x0.6} x सर्किल रेट x लागू प्रतिशत, जैसा

अनुसूची 'क' में दिया गया है।

(दो) भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर सर्किल रेट में कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।

(2) प्राधिकरण द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना, प्राधिकरण बोर्ड के अन्तिम विनिश्चय के दिनांक को लागू विद्यमान भू-उपयोग हेतु प्रवृत्त सर्किल रेट को ध्यान में रखते हुए की जायेगी।

<u>स्पष्टीकरण :</u>

यदि किसी क्षेत्र विशेष में एक से अधिक सर्किल रेट लागू हैं, तब भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना विद्यमान भू-उपयोग के आधार पर किया जायेगा। उदाहरण स्वरूप, यदि किसी क्षेत्र में कृषि एवं आवासीय भूमि का अलग-अलग सर्किल रेट है और विद्यमान भू-उपयोग कृषि है, तब कृषि भूमि का सर्किल रेट लागू होगा। समान रूप से यदि विद्यमान भू-उपयोग आवासीय है तो आवासीय सर्किल रेट लागू होगा। यदि वहां पर केवल एक सर्किल रेट है, तो वही रेट लागू होगा।

(3) यदि निम्नलिखित भू-उपयोग हेतु सर्किल रेट उपलब्ध नहीं है, तो उसकी गणना नीचे दिये गये सूत्र के माध्यम से किया जायेगा:-

भू-उपयोग	सूत्र
(क) सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधायें	0.75xA+0.25xR
(ख) यातायात एवं परिवहन	0.50xA+0.50xR
(ग) औद्योगिक	0.25xA+0.75xR
(घ) कार्यालय	0.50xR+0.50xC
(ड.) मिश्रित उपयोग	0.25xR+0.75xC

जहां :

A — कृषि भूमि का सर्किल रेट है

R — आवासीय भूमि का सर्किल रेट है

C — व्यावसायिक भूमि का सर्किल रेट है

भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया (धारा-13)

5-(1) आवेदक प्राधिकरण के उपाध्यक्ष के समक्ष इस नियमावली से संलग्न प्रपत्र में निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ आवेदन प्रस्तुत करेगा:-

(क) भूमि का विवरण (जैसा भी हो)

(एक) अविकसित क्षेत्र की स्थिति में, राजस्व ग्राम, तहसील, जिले का नाम, गाटा संख्या, गाटावार क्षेत्रफल और 1:4000 स्केल पर सजरा मैप।

(दो) निर्मित/विकसित क्षेत्र की स्थिति में, प्लाट संख्या, क्षेत्रफल, हेक्टेयर में और स्थानीय क्षेत्र का नाम एवं 1:1000 स्केल पर स्थल नक्शा।

(ख) स्वामित्व/विक्रय विलेख की प्रमाणित प्रति।

(ग) यथास्थिति प्रवृत्त महायोजना/परिक्षेत्रीय विकास क्षेत्र में भू–उपयोग।

(घ) परिवर्तन के लिए प्रस्तावित भू–उपयोग।

(ड.) आवेदन शुल्क रु0 1,000/– प्रति हेक्टेयर या उसके भाग के लिए, न्यूनतम रु0 1000/– के अधीन रहते हुए।

(2) आवेदन पत्र की संवीक्षा के पश्चात्, यदि प्राधिकरण की राय में संशोधन अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(1) में विनिर्दिष्ट प्रकृति का है तो निम्नलिखित प्रक्रिया का अनुपालन किया जायेगा:–

(क) प्राधिकरण आवेदन पत्र को अपने बोर्ड की बैठक में युक्तियुक्त निर्णय के लिए प्रस्तुत करेगा

(ख) आवेदन पत्र के अनुमोदन की दशा में, प्राधिकरण अधिनियम की धारा–13 की उपधारा (3) के अनुसार सम्बन्धित विकास क्षेत्र में प्रचलित दो समाचार पत्रों में आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए सूचना प्रकाशित करेगा। आपत्तियां और सुझाव प्रस्तुत करने की न्यूनतम अवधि सूचना के प्रकाशित होने के दिनांक से 15 दिनों की होगी।

(ग) प्राप्त आपत्तियों और सुझावों, यदि कोई हो, पर उनकी अन्तिम प्राप्ति के दिनांक से 30 दिनों के भीतर सरकार द्वारा गठित समिति द्वारा विचार किया जायेगा। समिति की आख्या और संस्तुति को अन्तिम निर्णय हेतु प्राधिकरण के बोर्ड की अगली बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा।

(घ) उप नियम–ग के अधीन अनुमोदन की दशा में,

प्राधिकरण भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना करेगा और उसका भुगतान करने के लिए आवेदक को पन्द्रह दिनों के भीतर मांग नोटिस जारी करेगा।

(3) अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(1) के अधीन विनिर्दिष्ट संशोधन से भिन्न संशोधनों के लिए निम्नलिखित प्रक्रिया का अनुपालन किया जायेगा:–

(क) प्राधिकरण आवेदन पत्र को युक्तियुक्त निर्णय के लिए अपने बोर्ड की बैठक में प्रस्तुत करेगा।

(ख) अनुमोदन की दशा में, प्राधिकरण प्रस्ताव को अपनी संस्तुति के साथ बोर्ड के निर्णय के दिनांक से 15 दिनों के भीतर राज्य सरकार को अग्रेषित करेगा।

(ग) राज्य सरकार की सहमति के पश्चात् प्राधिकरण अधिनियम की धारा–3 की उपधारा (3) के अनुसार सम्बन्धित विकास क्षेत्र में प्रचलित दो समाचार पत्रों में आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए सूचना प्रकाशित करेगा। आपत्तियां और सुझाव प्रस्तुत करने की न्यूनतम अवधि सूचना के प्रकाशित होने के दिनांक से 15 दिनों की होगी।

(घ) आपत्तियों और सुझाओं, यदि कोई हो, पर उनकी अन्तिम प्राप्ति के दिनांक से 30 दिनों के भीतर राज्य सरकार द्वारा गठित समिति द्वारा विचार किया जायेगा। समिति की आख्या और संस्तुति को अन्तिम निर्णय हेतु प्राधिकरण के बोर्ड की अगली बैठक में प्रस्तुत किया जाना।

(ङ.) प्राधिकरण अपनी संस्तुति को बोर्ड के निर्णय के दिनांक से 15 दिनों के भीतर राज्य सरकार को अग्रेषित करेगा।

(च) राज्य सरकार अपने निर्णय के संबंध में प्राधिकरण को सूचित करेगा और तद्नुसार प्राधिकरण आवेदक को सूचित करेगा।

(छ) उप धारा–(च) के अधीन अनुमोदन की दशा में, प्राधिकरण भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की धनराशि की गणना करेगा और उसका भुगतान

करने के लिए आवेदक को पन्द्रह दिनों के भीतर मांग नोटिस जारी करेगा।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का भुगतान (धारा–38क की उपधारा(1)	6–(1)	आवेदक मांग नोटिस जारी होने के दिनांक से तीन माह के भीतर भू–उपयोग परिवर्तन की सम्पूर्ण रकम देने का दायी होगा: परन्तु यह कि प्राधिकरण का उपाध्यक्ष, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के भुगतान की अनुज्ञा चार त्रैमासिक किश्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज के साथ दे सकता है, जो इस शर्त के अधीन होगी कि आवेदक को एक वर्ष के भीतर पूर्ण धनराशि जमा करनी होगी : परन्तु यह और कि प्राधिकरण आवेदक द्वारा आवेदन किए जाने पर ऐसे भुगतान के लिए एक और वर्ष दे सकता है।
	(2)	यदि आवेदक यथास्थिति, नियत अवधि या बढ़ायी गयी अवधि के भीतर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि का भुगतान करनें में विफल रहता है तो दी गयी अनुज्ञा व्यपगत समझी जायेगी।
भू–उपयोग परिवर्तन का प्रकाशन (धारा–13 की उपधारा–4)	7– (1)	अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(-) के अधीन विनिर्दिष्ट प्रकृति के संशोधन के लिए प्राधिकरण आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि जमा किये जाने के पश्चात्, अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(4) के अनुसार उक्त संशोधन को सम्बन्धित विकास क्षेत्र में प्रचलित दो समाचार पत्रों में प्रकाशित करेगा और आवेदक को भी सूचित करेगा। प्राधिकरण, राज्य सरकार को ऐसे संशोधन के प्रवृत्त होने के दिनांक से 30 दिनों के भीतर उक्त संशोधन के पूर्ण विवरण की आख्या राज्य सरकार को देगा।
	(2)	अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(3) के अधीन विनिर्दिष्ट संशोधन से भिन्न संशोधनों के लिए प्राधिकरण, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि आवेदक द्वारा जमा किए जाने के पश्चात् उसकी सूचना राज्य सरकार को प्रदान करेगा। ऐसी सूचना की प्राप्ति पर, राज्य

सरकार अधिनियम की धारा–13 की उपधारा–(4) के अधीन अंतिम अधिसूचना जारी करेगी।

अवस्थापना विकास निधि (धारा–38क की उपधारा–(1))	8–	भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में एकत्र की गयी सम्पूर्ण धनराशि एक पृथक बैंक खाते में जमा की जायेगी, जिसे "अवस्थापना विकास निधि" के रूप में जाना जायेगा।
भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का वार्षिक विवरण (धारा–38क की उपधारा–(1))	9–	प्राधिकरण का उपाध्यक्ष पूर्ववर्ती वर्ष हेतु भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के संबंध में एक विवरण प्राधिकरण बोर्ड को उपलब्ध करायेगा, जिसमें प्राधिकरण द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में एकत्र की गयी कुल धनराशि की सूचना एवं उसके उपयोग से संबंधित ब्यौरे होंगे। यथासंभव, यह विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी प्रति राज्य सरकार को भी भेजी जायेगी।

2– प्रदेश में शहरी नियोजन के कार्य हेतु 27 विकास प्राधिकरणों के अतिरिक्त 05 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद (जो वर्तमान में 54 नगरों में कार्यरत है) तथा 74 विनियमित क्षेत्र भी घोषित/गठित हैं, अतः प्रश्नगत नियमावली (अंग्रेजी संस्करण सहित) को उक्त अभिकरणों द्वारा अपने–अपने अधिनियमों के अधीन विहित प्रक्रियानुसार अंगीकृत किया जायेगा।

3– भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के संबंध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्गत निम्न शासनादेश अवक्रमित समझे जायेंगे:–

(i) शासनादेश सं0–3712/9–8–3–2000–26एल.यू.सी./91, दिनांक 21.8.2001
(ii) शासनादेश सं0–473/9–अ–3–26एल.यू.सी./91, दिनांक 04.02.2002
(iii) शासनादेश सं0–3351/9–अ–3–2004–12 वि./2004, दिनांक 23.08.2004
(iv) शासनादेश सं0–4988/8–3–2006–05 महा/2005, दिनांक 18.10.2006
(v) शासनादेश सं0–204/8–3–09–20 एल.यू.सी./91, दिनांक 21.01.2010
(vi) शासनादेश सं0–1735/8–1–2010–38 विविध/10, दिनांक 23.04.2010

संलग्नक : नियम–4 में उल्लिखित अनुसूची 'क'।
नियम–5(1) में उल्लिखित आवेदन पत्र।

सदा कान्त
प्रमुख सचिव

अनु-2

59
37

संख्या : 204/8–3–09–26एल0यू0सी0/91

प्रेषक

अरूण कुमार सिन्हा,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास
परिषद, लखनऊ।

2. अध्यक्ष/उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र,
विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनॉक : 21 जनवरी, 2010

विषय :– महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश सं0–3712/9–आ–3–2000–26 एल0 यू0 सी0/91, दिनांक 21.08.01 का कृपया संदर्भ ग्रहण करें।

2– अवगत कराना है कि उपर्युक्त शासनादेश में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार लिये जाने की व्यवस्था की गयी है,जबकि कतिपय विकास प्राधिकरणों द्वारा शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि प्राधिकरण/परिषद की योजनाओं में भूमि की दरें प्राधिकरण/परिषद द्वारा निर्धारित की जाती हैं और इन्हीं दरों पर भूखण्डो का आवंटन किया जाता है। जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट भूखण्डों के पुनः विक्रय पर देय स्टैम्प ड्यूटी हेतु ही प्रभावी है। ऐसी दशा में प्राधिकरण की योजनाओं में स्थित किसी भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन होने की दशा में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क प्राधिकरण/परिषद द्वारा निर्धारित दरों पर ही लिया जाना चाहिए, न कि जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल दर पर।

3– अतः शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त शासनादेश सं0–3712/9–आ–3–2000–26एल0यू0सी0/91, दिनांक 21.08.2001 में आंशिक संशोधन करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्राधिकरण/परिषद के क्षेत्रान्तर्गत स्थित कालोनियों में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क प्राधिकरण/परिषद द्वारा निर्धारित सेक्टर दरों पर लिया जाय। लेकिन यह व्यवस्था भी सुनिश्चित की जाय कि प्राधिकरण/परिषद अपने सेक्टर दरों को प्रतिवर्ष नियमित रूप से संशोधित

(Revise) करते रहेंगे। उक्त शासनादेश दिनांक–21.08.2001 की शेष व्यवस्थायें पूर्ववत लागू रहेंगी।

भवदीय,

ह0/–
अरूण कुमार सिन्हा
प्रमुख सचिव

संख्या व दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:–

1. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उ0प्र0 शासन।
2 समस्त जिलाधिकारी, उ0प्र0।
3 मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ।
4 अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु, लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि इस शासनादेश को आवास विभाग की बेवसाइट पर अपलोड करते हुए इसकी प्रतियाँ सर्वसम्बन्धितों को प्रेषित किया जाना सुनिश्चित करें।

आज्ञा से,
ह0/–
राम निरंजन
अनु सचिव

अनुपूरक

विषय संख्याः 03 पृष्ठ संख्याः 39

विषयः उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 के अन्तर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों पर विचार।

आख्या :

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त आवेदनों पर युक्तियुक्त निर्णय के लिए प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में प्रस्तुत करने का प्राविधान है। इस प्राविधान के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा विकसित कालोनियों के 43 आवासीय भूखण्डों को व्यावसायिक उपयोग में परिवर्तन करने हेतु प्राप्त आवेदन को बोर्ड बैठक दिनांक 06.11.2015 में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिस पर बोर्ड द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गया थाः–

"प्रस्तुत प्रस्ताव पर सम्यक विचारोपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि केवल ऐसे प्रकरण नियमानुसार शासन को निर्णय हेतु संदर्भित किये जायें जिनमें भवन का निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप किया गया हो तथा भवन निर्माण के समय समस्त प्रकार की भवन उपविधियों, नियमों, शासनादेशों इत्यादि का पालन किया गया हो।

ऐसे मामले जिनमें निर्मित भवन को कभी सील किया गया हो या वर्तमान में सील पड़े हो या जिन्हें सशर्त शमनित किया गया हो कि वह अनाधिकृत निर्माण को स्वतः गिरा लेगें किन्तु उनके द्वारा ऐसे अनाधिकृत निर्माण को नहीं हटाया गया है, उन्हें शासन को नहीं सन्दर्भित किया जायेगा।

किसी प्रकरण को सन्दर्भित करने से पूर्व उसका उपरोक्त आलोक में शत–प्रतिशत परीक्षण कर लिया जाये। "

बोर्ड बैठक दिनांक 06.11.2015 के पश्चात सुनियोजित आवासीय कालोनियो के 03 फैसिलिटी भूखण्ड को बारात घर, 02 भूखण्ड आवासीय से नर्सिंग होम, 03 आवासीय से कार्यालय उपयोग, 01 आवासीय से शिक्षा, 04 भूखण्ड आवासीय से अन्य, 33 आवासीय भूखण्डों को व्यावसायिक में परिवर्तन हेतु आवदेन प्राप्त हुये हैं। इसके अतिरिक्त नियोजित कालोनियों के बाहर परन्तु महायोजना–2021 में दर्शित 15 एस0टी0पी0 से आवासीय, 04 आवासीय से व्यावसायिक, 01 औद्योगिक से आवासीय, 01 कृषि से व्यावसायिल, 01 बाढ़ प्रभावित से आंवासीय तथा 03 आवासीय से सामुदायिक सुविधाएं उपयोगिताएं एवं सेवाएं (हॉस्पिटल) भू–उपयोगों में परिवर्तन हेतु आवेदन प्राप्त हुये हैं।

उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (भू–उपयोन परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 के जारी शासनादेश सं0–2281/8–3–14–194 विविध/14, दिनांक 11.12.2014 के प्रस्तर भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया 5–(1) प्रक्रियां (धारा–13) की उपधारा–(2) तथा शासनादेश संख्या–2438/9–आ–3–98–60 एल0यू0सी0/96 दिनांक 13.10.1998 के अन्तर्गत प्राधिकरग स्तर पर ही बोर्ड से अनुमोदित कराकर भू–उपयोग परिवर्तित करने का प्राविधान है। नियोजित

कालोनियों के बाहर परन्तु महायोजना में आरक्षित या दर्शित भू–उपयोगो के भू–उपयोग परिवर्तन बोर्ड की सहमति से अनुमोदनार्थ उ0प्र0 शासन को प्रेषित कर भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही सम्पादित कराने का प्राविधान है।

प्रस्ताव

उपर्युक्त प्राविधानों के परिप्रेक्ष्य में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रप्त आवेदनों के निस्तारण हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तनों का रिहायसी वातावरण, यातायात, पर्यावरण, नियोजन आदि पर पडने वाले प्रभाव का अध्ययन समिति द्वारा कराते हुये बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निम्नानुसार कार्यवाही का अनुमोदनार्थ –

1. प्राधिकरण द्वारा विकसित कालोनियों के भूखण्डों को निर्धारित भू–उपयोग से अन्यत्र भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्राप्त आवेदनों को गत बोर्ड बैठक दिनांक 06.11.2015 में लिये गये निर्णय के अनुरूप कार्यवाही का प्रस्ताव।
2. नियोजित कालोनियों के बाहर परन्तु महायोजना में दर्शित/आरक्षित भू–उपयोग में से अन्यत्र भू–उपयोगों के परिवर्तन हेतु प्राप्त प्रकरण को औचित्यता का परीक्षण कर बोर्ड की सहमति से शासन को प्रेषित करने की कार्यवाही का प्रस्ताव।

अनुपूरक
विषय संख्याः 04

विषयः "सहारा स्टेट" जानकीपुरम के संशोधित तलपट मानचित्र के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

आख्याः

प्राधिकरण द्वारा विकसित जानकीपुरम योजना से सटी 34.47 हे0 भूमि पर सहारा स्टेट के नाम पर आवासीय कालोनी को विकसित किया गया है। इस योजना के अन्तर्गत कुछ आवासीय भूखण्ड और कुछ समूह आवास योजना के फ्लैटों का निर्माण कर आवंटित किया गया है। योजना का तलपट मानचित्र वर्ष 2003 में प्राधिकरण से स्वीकृत कराकर विकसित किया गया है। योजना लगभग 10000 से 12000 की आबादी के है तथा स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप अधिकांश भाग विकसित किया जा चुका है। अवस्थापना सुविधाओं से युक्त कालोनी के निवासियों तथा सहारा इण्डिया सहकारी आवास समिति लि0 द्वारा संयुक्त रूप से रख—रखाव किया जा रहा है तथा योजना नगर निगम को हस्तांतरित नहीं की गयी है।

सहारा स्टेट द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के अन्तर्गत दर्शित नर्सिंग होम हेतु आरक्षित 3000 वर्गमी0 पर विकास एवं निर्माण नहीं किया गया है। इसी प्रकार योजना के पीछे भाग में प्राइमरी स्कूल हेतु आरक्षित 5000 वर्गमी0 भूमि रिक्त है। इसके साथ सटी 2.6217 हे0 भूमि ग्राम—समाज की रिक्त है। वर्तमान में सहारा स्टेट द्वारा नर्सिंग होम हेतु आरक्षित 3000 वर्गमी0 भूमि मे से 2105.54 वर्गमी0 नर्सिंग होम के साथ ऊपरी तलों पर समूह आवास योजना विकसित कराने, योजना के पीछे ओर प्राइमरी स्कूल हेतु आरक्षित 5000 वर्गमी0 के क्षेत्रफल में कटौती करते हुए स्थान परिवर्तन कराकर 2958.49 वर्गमी0 पर प्राइमरी स्कूल हेतु आरक्षित कर स्वीकृत तलपट मानचित्र में दर्शित तालाब के क्षेत्रफल जो 5490 वर्गमी0 भूमि जो अभिलेखों के अनुसार ग्राम—समाज में सम्मिलित थे परन्तु स्वीकृत तलपट मानचित्र में अलग से दर्शित किया गया है, को यथावत् रखा गया है। स्वीकृत तलपट मानचित्र में ग्राम समाज भूमि के रूप में 20727 के स्थान पर दर्शित 26217 वर्गमी0 को आरक्षित किया गया है। इस प्रकार अतिरिक्त 5490 वर्गमी0 भूमि को ग्राम—समाज भूमि से अलग करते हुए प्राइमरी स्कूल मे से की गयी कटौती क 2041.51 वर्गमी0 को मिलाकर कुल 7683.41 वर्गमी0 पर समूह आवास योजना प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त एस0टी0पी0 हेतु आरक्षित भूमि पर बी0एस0एन0एल0 एवं दूरसंचार का विकास एवं निर्माण कर उक्त क्षेत्र के विकसित रिक्त सीवर व्यवस्था से कनेक्टिविटी प्राप्त किये जाने का उल्लेख किया गया है। इस प्रकार संशोधन के साथ तलपट मानचित्र को प्राधिकरण के स्वीकृतार्थ प्रेषित किया गया है, जिस पर तकनीकी समिति दिनांक 08.10.2015 द्वारा परीक्षण कराते हुए जन साधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर बोर्ड की सहमति प्राप्त कर मानचित्र निर्गत करने की संस्तुति की गयी है (प्रति अनुलग्नक—1 पर संलग्न)।

तद्क्रम में सहारा स्टेट के तलपट मानचित्र में प्रस्तावित संशोधनों पर जन साधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रण से सम्बन्धित सूचना को दिनांक 08.04.2016 को दैनिक जागरण एवं टाइम्स ऑफ इंडिया में प्रकाशन कराया गया है। इस पर लगभग 363 आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त हुये है। प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों की दिनांक 26.05.2016 को सुनवाई की गयी है। प्राप्त आपत्ति एवं सुझाव पर सुनवाई कर गठित समिति द्वारा लिये गये निर्णय की प्रति अनुलग्नक–2 पर संलग्न है। सहारा स्टेट के अन्तर्गत प्रस्तावित निर्माणों से सम्बन्धित संशोधित तलपट मानचित्र 25 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के योजना के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड की सहमति अपेक्षित है।

<u>प्रस्ताव</u>:

सहारा स्टेट योजना, जानकीपुरम के **अन्तर्गत प्रस्तावित निर्माण से** सम्बन्धित मानचित्र पर प्राप्त आपत्ति/सुझाओं के **निस्तारण की समिति द्वारा** की गयी संस्तुति में निर्धारित शर्तो का अनुपालन **सुनिश्चित करने के प्रतिबन्ध** के अन्तर्गत प्रस्तावित संशोधित तलपट मानचित्र **की स्वीकृति पर बोर्ड के समक्ष** विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रेषित है।

अनु॰ 2

सहारा स्टेट के निवासियों के प्रमुख आपत्ति/सुझावों पर गठित समिति की बैठक/सनुवाई दिनांक 26.05.2016 पर विचार एवं संस्तुति

क्र. सं0	आपत्ति/सुझाव का विवरण	समिति की संस्तुति
1.	सहारा स्टेट जानकीपुरम का मानचित्र लगभग 15 वर्ष पूर्व स्वीकृत कराकर आवासीय कालोनी को विकसित एवं निर्माण किया गया है। आवंटन के समय उक्त योजना मे हॉस्पिटल, क्लब, कम्यूनिटी सेन्टर, खेल का मैदान बच्चों के लिये पार्क, प्राइमरी स्कूल, उच्चतर माध्यमिक कालेज इत्यादि समस्त प्रकार की अवस्थापना सुविधा जैसे–मार्ग, पीने के पानी की व्यवस्था, सीवर का निस्तारण, एस0टी0पी0 आदि पूर्ण रूप से विकसित कर उपलब्ध कराने का आवश्वासन दिया गया था। यह समस्त कार्य मे0 सहारा इण्डिया कामर्शियल कार्पोरेशन लि0 की सहयोगी संस्था सहारा इण्डिया सहकारी आवास समिति लि0 (SISASL) द्वारा पूर्ण रूप से दिये गये आश्वासन के अनुसार विकसित नहीं किये जाने की आपत्ति है। अधूरी विकसित कालोनी के 15 वर्ष समय व्यतीत हो जाने के बावजूद इसका सुचारू रूप से रख–रखाव, मेन्टीनेन्स, नहीं किया जा रहा है और नगर निगम को स्थानान्तरण नहीं किया जा रहा है। इन समस्त अवस्थापना सुविधाओं का विकास पूर्ण करते हुए तत्काल नगर निगम को स्थानान्तरित करने की मांग है।	प्रस्तावित सहारा स्टेट लगभग 10000 से 12000 आबादी की आवासीय योजना है। इस योजना के अन्तर्गत विभिन्न अवस्थापना सुविधाएं विकसित होकर आवंटी निवास कर रहें हैं। अवस्थापना सुविधाओं से युक्त कालोनी को, निवासियों तथा सहारा इण्डिया सहकारी आवास समिति लि0 द्वारा संयुक्त रूप से रख–रखाव किया जा रहा है तथा योजना नगर निगम को हस्तांतरित नहीं की गयी है। निवासियों तथा विकासकर्ता के आपसी सहयोग से अवस्थापना सुविधाओं का सुदृढीकरण किया जाना अपेक्षित है। स्वीकृत तलपट मानचित्र में प्रस्तावित संशोधन में स्वास्थ्य केन्द्र (नर्सिंग होम) तथा स्कूल छोडकर अन्य विकासं कार्य किया जा चुका है। नगर निगम को हस्तान्तरित किये जाने से सम्बन्धित आपत्ति औचित्यपूर्ण है। अतः मे0 सहारा इण्डिया कामर्शियल कार्पोरेशन लि0 की सहयोगी संस्था सहारा इण्डिया सहकारी आवास समिति लि0 (SISASL) को सूचित कराते हुए यथा शीघ्र नगर निगम को हस्तानान्तरण किये जाने हेतु प्राधिकरण स्तर पर उचित कार्यवाही किये जाने का समिति संस्तुति की जाती है।
2.	कालोनी पूर्ण रूप से विकसित होकर सहारा स्टेट योजना का क्रियान्वयन किया जा रहा है। कालोनी के अन्तर्गत	आवासीय योजना को विकसित कर भूखण्डों का निर्माण/आवंटन किया गया है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा

	समस्त भूमि कालोनी वासियों की है। इस पर अतिरिक्त निर्माण या संशोधन किया जाना आपत्ति जनक है।	किसी प्रकार ले–आउट/निर्मित भवनों/भूखण्डों का संशोधन/परिवर्तन नहीं किया जा रहा है। मात्र नर्सिंग होम के भूखण्ड पर समस्त सुविधा सहित आवासीय/ग्रुप हाउसिंग प्रस्तावित है। नर्सिंग होम भूमि की लागत किसी आवंटी से नहीं ली गयी है। सहारा स्टेट के स्वीकृति तलपट मानचित्र में प्रस्तावित नर्सिंग होम को विकसित नहीं किया गया है। अतः जिस प्रस्ताव पर निवासियों द्वारा की गयी आपत्ति के अनुसार स्वास्थ्य केन्द्र या नर्सिंग होम को विकसित किया जाना अपेक्षित है। अतः नर्सिंग होम भूखण्ड पर प्रस्तावित समूह आवास की अनुमति उचित नहीं है। प्रस्तावित संशोधन निरस्त करने की संस्तुति की जाती है।
3.	स्वास्थ्य सुविधाओं के अन्तर्गत 3000 वर्गमी0 पर प्रस्तावित नर्सिंग होम को विकसित नहीं किया गया है। इसके अलावा इलाज हेतु स्वास्थ्य केन्द्र उपलब्ध नहीं है। स्वास्थ्य केन्द्र पर समूह आवास योजना का विरोध किया जा रहा है और अनुमन्यता पर आपत्ति व्यक्त की जा रही है। प्राइमरी स्कूल स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार विकसित नहीं किया गया है। योजना के पीछे ओर प्रस्तावित प्राइमरी स्कूल भूखण्ड को छोटा कर स्थान परिवर्तन के प्रस्ताव पर आपत्ति है और जिस पर समूह आवास का निवासियों द्वारा आक्रोश व्यक्त किया गया है।	प्राइमरी स्कूल भूखण्ड हेतु आरक्षित 5000 वर्गमी0 क्षेत्रफल में कटौती करते हुए 2958.49 वर्गमी0 पर स्कूल निर्माण करने के साथ इसका स्थान परिवर्तन का प्रस्ताव है। प्राइमरी स्कूल हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल भवन उपविधि मानकों के अनुसार रखते हुए स्थान परिवर्तन किया जा रहा है, जो भवन उपविधि के अनुरूप है। अतः इस पर प्राधिकरण की तरफ से कोई आपत्ति नहीं है, परन्तु निवासियों की आपत्ति के क्रम में समस्त को सूचित करते हुए उनकी सहमति से प्रस्तावित संशोधन तथा नियमानुसार भवन मानचित्र को प्राधिकरण से स्वीकृत प्राप्त कर निर्माण किया जा सकता है।
4.	प्राइमरी स्कूल क्षेत्रफल से प्राप्त किये जा रहे अंश भू–भाग को ग्राम समाज की जो अतिरिक्त क्षेत्रफल पर प्रस्तावित समूह आवास योजना पर आपत्ति करते हुए ग्राम समाज भूमि के प्ले–ग्राउण्ड के रूप में विकास करने का सुझाव दिया जा रहा है। इसके पूर्व प्रथम अवस्थापना सुविधाओं को	स्वीकृत मानचित्र में रिक्त ग्राम समाज से अतिरिक्त क्षेत्रफल को नगर निगम से सत्यापित कराते हुए ग्रुप हाउसिंग निर्माण करने पर विचार किया जा सकता है, जिस पर प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं है। निवासियों की आपत्ति/सुझाव के अन्तर्गत अवस्थापना सुविधाओं का पूर्ण रूप से विकास करने

	पूर्ण रूप से विकसित कराते हुए निवासियों के सहयोग से परिवर्तन/निर्माण प्रस्तावित करने की अपेक्षा की है।	के पश्चात (प्रस्तावित निर्माण हेतु) प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराकर निर्माण किया जा सकता है।
5.	सहारा स्टेट की स्वीकृत तलपट मानचित्र में एस0टी0पी0 को विकसित न कर उक्त पर बी0एस0एन0एल0 का निर्माण कराया गया है। उसका विरोध करते हुए एस0टी0पी0 की माँग की जा रही है।	एस0टी0पी0 साइट पर दूर संचार का निर्माण कर संचालित है। एस0टी0पी0 के स्थान पर उक्त क्षेत्र के सीवर से कनेक्टीविटी सुनिश्चित हो जाने के दृष्टिगत निवासियों की मांग के अनुरूप एस0टी0पी0 को विकसित किया जाय अथवा प्राधिकरण द्वारा नियमों के अनुरूप शमन मानचित्र को निस्तारित करने की समिति द्वारा संस्तुति की जाती है।

(जे0एन0 रेड्डी)
मुख्य नगर नियोजक
लखनऊ विकास प्राधिकरण
सदस्य/संयोजक

(विजय यादव)
गैर सरकारी सदस्य,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,

(ओ0पी0 मिश्र)
मुख्य अभियन्ता,
लखनऊ विकास प्राधिकरण
सदस्य

(डा0 आर0 के0 उदयन)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक प्रतिनिधि,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उ0प्र0, लखनऊ
सदस्य

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव,
लखनऊ विकास प्राधिकरण
अध्यक्ष, सुनवाई समिति।

मानचित्र स्वीकृति से सम्बन्धित तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 08.10.2015 का कार्यवृत्त :

उपस्थितिः
1. श्री सत्येन्द्र सिंह, उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0, लखनऊ।
2. श्री श्रीश चन्द्र वर्मा, सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
3. श्रीमती सीमा सिंह, अपर सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
4. श्री जे0एन0 रेड्डी, मुख्य नगर नियोजक/संयोजक, ल0वि0प्रा0, लखनऊ।
5. श्री ओ0पी0 मिश्र, मुख्य अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
6. श्री शेर सिंह, सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम न्योजन विभाग, उ0प्र0, कपूरथला, लखनऊ।
7. श्री शेष नाथ यादव, एफ0एस0ओ0 प्रतिनिधि, मुख्य अग्निशमन अधिकारी, गोमतीनगर लखनऊ।

अन्य उपस्थिति

1. जोनल अधिशासी अभियंता व उनके सहायक।
2. विभिन्न मानचित्र के भू-स्वामी/विकासकर्ता।

कार्यवाहीः

बैठक में प्रस्तुत प्रकरणों पर विस्तृत विचार-विमर्श के उपरांत समिति द्वारा निम्न निर्णय प्रदान किया।

विषय सं0-1 श्री डब्ल्यू एच0 सिद्दीकी, मैनेजिंग डायरेक्टर मेसर्स ड्रोसिया होटल्स लि0 के भूखण्ड सं0-6 (5, पार्क रोड) लखनऊ पर प्रस्तावित गेस्ट हाउस मानचित्र के सम्बन्ध में।

समिति की संस्तुतिः

भूखण्ड सं0-6, 5, पार्क रोड पर स्थित 928.38 वर्गमी0 तथा 24.00 मी0 चौडे महायोजना मार्ग पर प्रस्तावित भूमि को छोडकर प्रस्तावित होटल भवन मानचित्र में भू-आच्छादन, सेटबैक, एफ0ए0आर0 आदि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुरूप है। क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत प्रस्तावित तत्सम्बन्धित समिति से अनुमोदन की आवश्यकता है। प्रश्नगत भवन मानचित्र का क्षेत्र सिक्योरिटी जोन के अन्तर्गत स्थित होने के दृष्टिगत 7.0 मी0 ऊँचाई तक निर्माण किया जाय। 21 मी0 की ऊँचाई का प्रकरण शासन को सन्दर्भित है। अतः शासन से अनुमति होने के पश्चात ही 21 मी0 ऊँचाई के भवन मानचित्र की स्वकृति मानी जायेगी, इस हेतु आवेदक चाहे तो स्वयं आई0जी0 सुरक्षा से अनापत्ति प्राप्त कर शासन में प्रस्तुत कर सकता है। मानचित्र निम्न प्रतिबन्धों/शर्तो के अन्तर्गत स्वीकृति हेतु संस्तुति की जाती हैः-

प्रतिबन्धः-

1. अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत किया जायेगा तथा अग्निशमन विभाग की अनापत्ति में अंकित शर्तो क अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

विषय सं0–6 मेसर्स बादल होम डेवलपर्स प्रा0 लि0, डायरेक्टर, श्री हरविन्दर कुमार साहनी एलियास रोमी साहनी के खसरा सं0 68 व 66 भिटौली खुर्द, आई0आई0एम0 रोड पर प्रस्तावित होटल भवन मानचित्र के सम्बन्ध में।

<u>समिति की संस्तुति:</u>

ग्राम–भिठौली खुर्द के खसरा सं0–68 व 66 के 5416.58 वर्गमी0 के आई0आई0एम0 रोड पर स्थित भूखण्ड पर प्रस्तावित होटल भवन मानचित्र स्वीकृत ले–आउट के बाहर होने के दृष्टिगत 10 प्रतिशत ग्रीन/पार्क हेतु अलग रखते हुये अवशेष भूमि पर प्रस्तावित 29.35 मी0 ऊँचाई के 7 तल (भूतल सहित). मानचित्र में भू–आच्छादन, सेटबैक, एफ0ए0आर0 आदि नियमानुसार प्रस्तावित किये गये हैं। बेसमेन्ट में वाहनों की पार्किंग हेतु मैकेनाइज्ड पार्किंग प्रस्तावित की गयी है। प्रस्तावित मैकेनाइज्ड पार्किंग हेतु परफार्मेन्स शुल्क प्राप्त करते हुये निम्न प्रतिबन्धों/शर्तो के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति हेतु संस्तुति की जाती है:–

<u>प्रतिबन्ध:–</u>

1. अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत किया जायेगा तथा अग्निशमन विभाग की अनापत्ति में अंकित शर्तो का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
2. भवन निर्माण में नेशनल सेफ्टी काउंसिल तथा लेवर एक्ट के प्राविधानों के अन्तर्गत समस्त सुरक्षा प्रबन्धों को सुनिश्चित किये जाने का शपथ पत्र प्राप्त किया जाए।
3. शासनादेश के क्रम में भूकम्परोधी प्रबन्ध, रेनवॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टम व वृक्षारोपण, लैण्ड स्केपिंग एवं एस0टी0पी0 का विकास का प्रबन्ध सुनिश्चित किये जाने का शपथ पत्र, प्रमाण–पत्र, मानचित्र आदि प्राप्त किया जाय।
4. नेशनल बिल्डिंग कोड के प्राविधानों के अन्तर्गत ढ़ांचागत सुरक्षा व्यवस्था का पालन किये जाने का शपथ पत्र प्राप्त किया जाए।
5. विकलांग, दृष्टिबाधित व अशक्त व्यक्तियों के भवन में आवागमन हेतु शासनादेश के अनुसार प्रबन्ध किये जाने का शपथ पत्र प्राप्त किया जाए।
6. पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के उपरान्त ही भवन का उपयोग किया जायेगा।
7. जिलाधिकारी से सरायं अधिनियम का पंजीकरण तथा खनन पर अनापत्ति प्राप्त किया जाना होगा।
8. स्वीकृत मानचित्र की एक प्रति जिला खनन अधिकारी को प्रेषित की जायेगी।

<u>विषय सं0–7</u> मे0 सहारा स्टेट्स, जानकीपुरम के पूर्णता प्रमाण–पत्र हेतु खसरा सं0–1242, 1243 व अन्य के संशोधित ले–आउट के सम्बन्ध में।

<u>समिति की संस्तुति:</u>

मे0 सहारा स्टेट्स, जानकीपुरम के संशोधित तलपट मानचित्र में आंशिक ग्राम–समाज की भूमि तथा प्राइमरी स्कूल हेतु अंश भूमि को नर्सिंग होम की अंश भूमि सम्मिलित कराते हुये प्रस्तावित संशोधित तलपट मानचित्र भवन उपविधि के अनुरूप है परन्तु स्वीकृत मानचित्र में किये गये विकास, जिसके अन्तर्गत प्रस्तावित संशोधित नर्सिंग

48

- टाउनशिप के अन्तर्गत शैक्षिक भूखण्ड 30 मी0, 12 मी0 एवं 24 मी0 मार्ग पर स्थित है।
- सहयुक्त नियोजक की आपत्ति को दूर करते हुए विद्यालय भवन का स्तर मानचित्र में अंकित किया गया है।

<u>समिति की संस्तुतिः</u>— प्रस्तावित इण्टरमीडिएट स्कूल भवन मानचित्र के भूखण्ड स्वीकृत तलपट मानचित्र के अन्तर्गत प्रस्तावित 30 मी0, 12 मी0 एवं 24 मी0 मार्ग पर स्थित है। शैक्षिक उपयोग के मानचित्र, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 तथा नियोजन मानको के अनुरूप हैं। भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल एवं तृतीय तल पर प्रस्तावित भवन मानचित्र में अनुमन्य भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, ग्रीन/खुला क्षेत्र नियमो के अनुरूप होने के दृष्टिगत मानचित्र स्वीकृत/निर्गत करने की संस्तुति की जाती है।

अन्त में समस्त सदस्यों को धन्यवाद देते हुये बैठक समाप्त की गयी।

(शेष नाथ यादव)
एफ0एस0ओ0, प्रतिनिधि,
मुख्य अग्निशमन अधिकारी
लखनऊ।

(शेर सिंह)
नियोजक, सम्भागीय नियोजन
खण्ड, नगर एवं ग्राम
नियोजन विभाग, उ0प्र0,
कपूरथला, लखनऊ।

(ओ0पी0 मिश्रा)
मुख्य अभियन्ता
ल0वि0प्रा0

(जे0एन0 रेड्डी)
मुख्य नगर नियोजक/
संयोजक
ल0वि0प्रा0,

(सीमा सिंह)
अपर सचिव,
ल0वि0प्रा0

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव,
ल0वि0प्रा0

अनुमोदित

(सत्येन्द्र सिंह)
उपाध्यक्ष,
ल0वि0प्रा0, लखनऊ।

होम न बनाना क्षेत्रफल में परिवर्तन तथा योजना का विकास आदि बिन्दुओं पर जनसाधारण से आपत्ति/सुझाव निस्तारित होने के पश्चात ग्राम–समाज की भूमि की पुष्टि एवं भवन उपविधि के मानकों के अनुरूप मानचित्र प्रस्तुत करने पर संशोधित तल्पट मानचित्र को प्राधिकरण बोर्ड में प्रस्तुत करने की संस्तुति की जाती है।

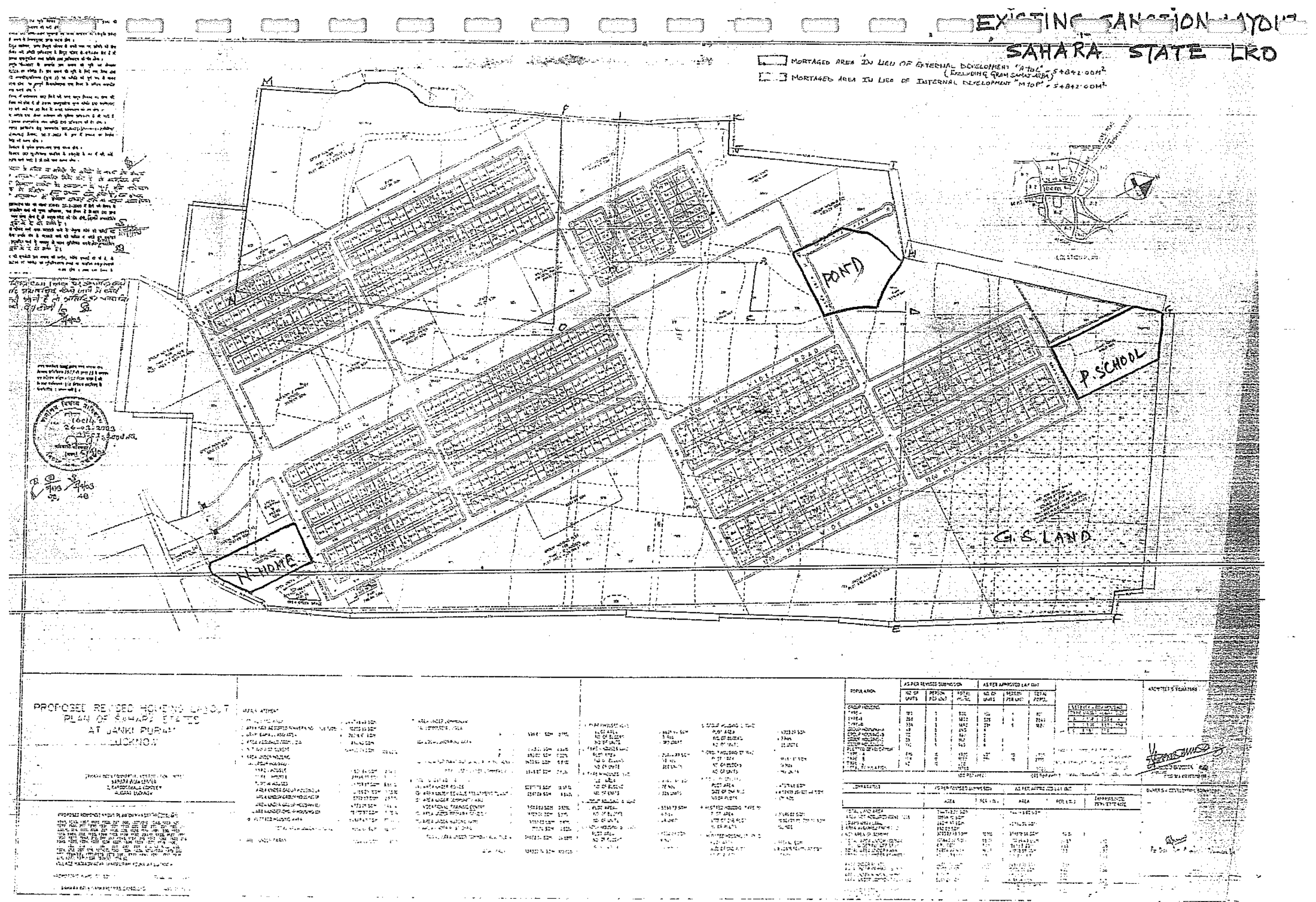
प्रतिबन्धः–

1. भवन विभाग द्वारा मे0 सहारा स्टेट के किये गये विकास/निर्माणों का उल्लेख करते हुये जनसाधारण से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाय। तदुपरान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुरूप संशोधित तलपट मानचित्र को निर्गत किया जाय।
2. अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत किया जायेगा तथा अग्निशमन विभाग की अनापत्ति में अंकित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
3. भवन निर्माण में नेशनल सेफ्टी काउंसिल तथा लेवर एक्ट के प्राविधानों के अन्तर्गत समस्त सुरक्षा प्रबन्धों को सुनिश्चित किये जाने हेतु शपथ–पत्र प्राप्त करना होगा।
4. शासनादेश के क्रम में भूकम्परोधी प्रबन्ध, रेनवॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टम व वृक्षारोपण, सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम व लैण्ड स्केपिंग का विकास का प्रबन्ध सुनिश्चित किये जाने हेतु शपथ–पत्र प्राप्त करना होगा।
5. समस्त वांछित विभागों से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना होगा।
6. नेशनल बिल्डिंग कोड के प्राविधानों के अन्तर्गत ढ़ांचागत सुरक्षा व्यवस्था का पालन किया जाने हेतु शपथ–पत्र प्राप्त करना होगा।
7. विकलांग, दृष्टिबाधित व अशक्त व्यक्तियों के भवन में आवागमन हेतु शासनादेश के अनुसार प्रबन्ध किये जाने हेतु शपथ–पत्र प्राप्त करना होगा।
8. पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के उपरान्त ही भवन का उपयोग किया जायेगा।
9. जिलाधिकारी से खनन पर अनापत्ति प्राप्त किया जाना होगा।
10. स्वीकृत मानचित्र की एक प्रति जिला खनन अधिकारी को प्रेषित की जायेगी।

विषय सं0–7 प्रस्तावित अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के बगल में प्रस्तावित शाने–ए–अवध, सेक्टर–7, गोमतीनगर के तलपट मानचित्र में संकुल परिसर की डिजाइन की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

समिति की संस्तुतिः

प्रस्तावित अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के बगल प्रस्तावित शाने–ए–अवध, सेक्टर–7, गोमतीनगर के तलपट मानचित्र में संकुल परिसर की डिजाइन में 56 एकड़ की भूमि में प्रस्तावित कार्यालय उपयोग के 6 एकड़, व्यावसायिक उपयोग की 13.5 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित बहुउद्देशीय संकुल के तलपट मानचित्र तथा इसके अन्तर्गत प्रस्तावित कार्यालय एवं व्यावसायिक उपयोग भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुरूप है। प्रस्तावित कार्यालय एवं व्यावसायिक उपयोग महायोजना की भिन्नता के दृष्टिगत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु अनुमोदन तथा ले–आउट एवं भवनों की डिजाइन निम्न प्रतिबन्धों/शर्तो के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति हेतु संस्तुति की जाती हैः–

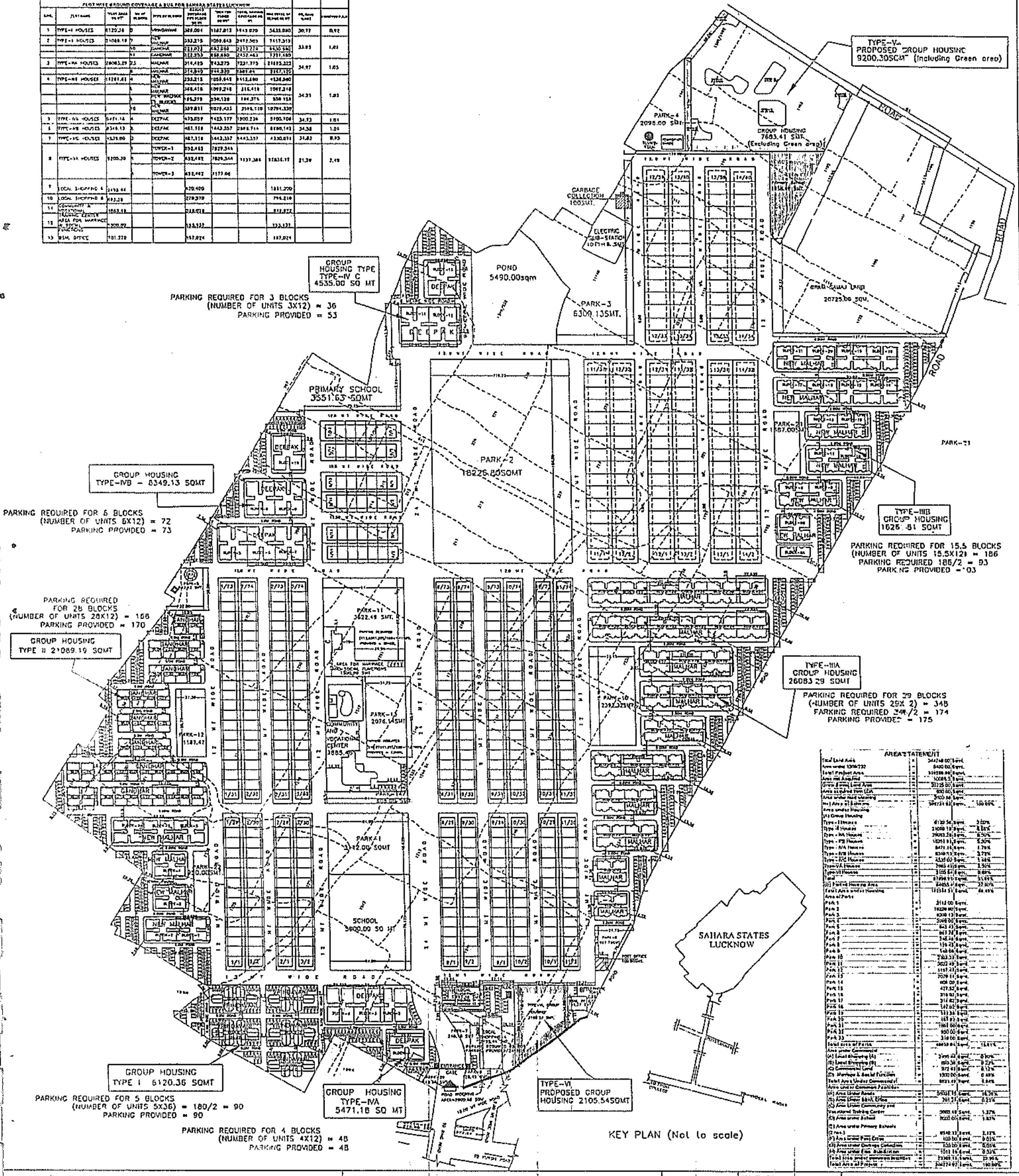

EXISTING SANCTION LAYOUT
SAHARA STATE LKO
MORTAGED AREA IN LIEU OF EXTERNAL DEVELOPMENT "A TO L" = 54842.00M2
(EXCLUDING GRAM SAMAJ AREA)
MORTAGED AREA IN LIEU OF INTERNAL DEVELOPMENT "M TO P" = 54842.00M2
POND
P. SCHOOL
G.S LAND
N. HOME
PROPOSED REVISED HOUSING LAYOUT
PLAN OF SAHARA STATES
AT JANKI PURAM
LUCKNOW

50

PROPOSED REVISED LAYOUT
SAHARA STATE LKO

51

S.No.	Plot Name	Plot Area (Sq mt)	No. of Blocks	Type of Blocks	[illegible]	[illegible]	Total Ground Coverage (Sq mt)	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	TYPE-I HOUSES	6120.36	5	[illegible]	388.004	1167.813	1943.020	5433.060	30.77	0.92
2	TYPE-II HOUSES	21089.19	7	NEW MALHAR	332.215	1059.645	2417.505	7417.515	33.83	1.01
			10	GANDHAR	221.071	663.566	2210.710	6630.660		
			11	GANDHAR	222.353	668.460	2437.463	7351.480		
3	TYPE-IIIA HOUSES	26083.29	23	MALHAR	314.425	943.275	7231.775	21695.325	34.97	1.05
			6	MALHAR	314.840	944.330	2401.44	3147.120		
4	TYPE-IIIB HOUSES	11261.81	4	NEW MALHAR	332.215	1059.645	1412.860	4138.560	34.21	1.03
			1	NEW MALHAR	360.416	1099.248	316.416	1097.248		
			1	NEW MALHAR (2 BLOCKS)	185.379	556.138	186.375	558.138		
			10	NEW MALHAR	357.811	1078.433	3578.110	10784.330		
5	TYPE-IVA HOUSES	5471.18	4	DEEPAK	475.057	1425.177	1900.236	5700.708	34.73	1.04
6	TYPE-IVB HOUSES	8349.13	6	DEEPAK	481.119	1443.357	2886.714	8660.142	34.58	1.04
7	TYPE-IVC HOUSES	4535.00	3	DEEPAK	481.119	1443.357	1443.357	4330.071	31.83	0.95
8	TYPE-VA HOUSES	9200.30	1	TOWER-1	652.462	7829.544	1957.386	23836.77	21.29	2.49
			1	TOWER-2	652.462	7829.544				
			1	TOWER-3	652.462	7177.06				
9	LOCAL SHOPPING A	2493.44			470.400			1881.200		
10	LOCAL SHOPPING B	803.38			278.370			795.210		
11	COMMUNITY & VOCATIONAL TRAINING CENTER	3665.48			218.018			872.072		
12	AREA FOR MARRIAGE & SOCIAL FUNCTIONS	1200.07			133.137			133.137		
13	BSNL OFFICE	701.270			157.024			157.024		



AREA STATEMENT			
Total Land Area	=	544748.00 Sqmt.	
[illegible]	=	6400.00 Sqmt.	
Total Project Area	=	[illegible] Sqmt.	
Area not Acquired	=	[illegible] Sqmt.	
[illegible]	=	[illegible] Sqmt.	
[illegible]	=	800.00 Sqmt.	
[illegible]	=	[illegible] Sqmt.	
Net Area of Scheme	=	[illegible] Sqmt.	100.00%
Area under Housing			
(A) Group Housing			
Type - I Houses	=	6120.36 Sqmt.	2.00%
Type - II Houses	=	21089.19 Sqmt.	[illegible]
Type - IIIA Houses	=	26083.29 Sqmt.	8.50%
Type - IIIB Houses	=	16261.81 Sqmt.	5.20%
Type - IVA Houses	=	5471.18 Sqmt.	1.78%
Type - IVB Houses	=	8349.13 Sqmt.	2.72%
Type - IVC Houses	=	4535.00 Sqmt.	1.48%
Type-VA Houses	=	[illegible] Sqmt.	2.50%
Type-VI Houses	=	2105.54 Sqmt.	0.69%
Total	=	[illegible] Sqmt.	[illegible]
(B) Plotted Housing Area	=	[illegible] Sqmt.	27.00%
Total Area under Housing	=	[illegible] Sqmt.	[illegible]
Area of Parks			
Park 1	=	3112.00 Sqmt.	
Park 2	=	18226.80 Sqmt.	
Park 3	=	6300.13 Sqmt.	
Park 4	=	2096.00 Sqmt.	
Park 5	=	[illegible] Sqmt.	
Park 6	=	[illegible] Sqmt.	
Park 7	=	[illegible] Sqmt.	
Park 8	=	[illegible] Sqmt.	
Park 9	=	[illegible] Sqmt.	
Park 10	=	2392.32 Sqmt.	
Park 11	=	3622.49 Sqmt.	
Park 12	=	3183.42 Sqmt.	
Park 13	=	2076.14 Sqmt.	
Park 14	=	800.00 Sqmt.	
Park 15	=	477.52 Sqmt.	
Park 16	=	314.82 Sqmt.	
Park 17	=	314.82 Sqmt.	
Park 18	=	147.02 Sqmt.	
Park 19	=	[illegible] Sqmt.	
Park 20	=	[illegible] Sqmt.	
Park 21	=	1861.00 Sqmt.	
Park 22	=	100.00 Sqmt.	
Park 23	=	316.00 Sqmt.	
Total area of Parks	=	[illegible] Sqmt.	[illegible]
Area under Commercial			
(A) Local Shopping (A)	=	[illegible] Sqmt.	[illegible]
(B) Local Shopping (B)	=	803.38 Sqmt.	0.22%
(C) Commercial Land	=	372.61 Sqmt.	0.12%
(D) Marriage & Social Function	=	1200.00 Sqmt.	0.40%
Total Area Under Commercial	=	[illegible] Sqmt.	[illegible]
Area under Common Facilities			
(A) Area Under Roads	=	[illegible] Sqmt.	[illegible]
(B) Area Under BSNL Office	=	701.27 Sqmt.	0.23%
(C) Area Under Community and Vocational Training Center	=	3665.48 Sqmt.	1.37%
(D) Area under School	=	5600.00 Sqmt.	1.83%
(E) Area under Primary Schools (2 nos.)	=	[illegible] Sqmt.	[illegible]
(F) Area under Post Office	=	100.00 Sqmt.	0.03%
(G) Area under Garbage Collection	=	100.00 Sqmt.	0.03%
(H) Area under Elec. Sub-Station	=	1011.16 Sqmt.	0.33%
Total Area under common facilities	=	[illegible] Sqmt.	[illegible]
Total Area of Project	=	[illegible] Sqmt.	100.00%

REVISED LAYOUT PLAN OF
SAHARA STATES
AT JANKI PURAM LUCKNOW

REVISED HOUSING LAYOUT PLAN ON KHASRA (PLOTS) NOS. : [illegible]

VILLAGE MADIAON NEAR JANKIPURAM YOJNA AT LUCKNOW

ARCHITECT'S SIGNATURE :

OWNER'S/DEVELOPER'S SIGNATURE

SCALE
1:1000

SAHARA INDIA SAHAKARI
AWAS SAMITI LTD.

SAHARA INDIA BHAWAN
1, KAPOORTHALA COMPLEX
ALIGANJ LUCKNOW

विषय :- खसरा संख्या-242 ग्राम मकदूमपुर के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन रिट याचिका संख्या-67/एल0ए0/2010 में 106 वर्गमीटर भूमि पर मा0 न्यायालय द्वारा पारित स्थगनादेश तथा आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के शासनादेश संख्या-346/8-3-16-38एलए/13 दिनांक 06.06.16 के क्रम में नये भू-अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा-24(2) के अन्तर्गत सम्यक निराकरण हेतु प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि अमर शहीद पथ गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत ग्रान-मखदूमपुर की भूमि खसरा संख्या-242 का अधिग्रहण वर्ष 2000 में किया जा चुका है, जिसकी भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा-4/17 व 6/17 की विज्ञप्ति का प्रकाशन क्रमशः दिनांक 05.09.2000 व 16.02.01 को शासन द्वारा जारी की जा चुकी है। भूमि का कब्जा 11.07.2002 को विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी द्वारा प्राधिकरण को हस्तान्तरित कर अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा दि0-21.10.08 को अभिनिर्णय घोषित किया जा चुका है।

2. अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा दिनांक 21.10.08 को घोषित अभिनिर्णय में खाता संख्या-158 पर अंकित किया गया है कि :-

''खसरा संख्या-242अ रकबा 1-5-0-0 बीघा व खसरा संख्या-242ब रकबा 1-7-14-0 बीघा कुल रकबा 2-12-14-0 बीघा भूमि राजस्व अभिलेखों में रमेश चन्द्र, सुरेश कुमार, दिनेश कुमार, महेश चन्द्र, राकेश कुमार, दिवेश कुमार, बृजेश कुमार बालिक, आलोक कुमार न0ब0सं0, श्रीमती दुर्गादेवी माता स्वयं पुत्रगण अयोध्या प्रसाद निवासी ग्राम के नाम अंकित है। उक्त भूमि के सम्बन्ध में रमेश चन्द्र पुत्र अयोध्या ने आपत्ति पत्र प्रस्तुत करके कहा है कि वर्ष 1975 से मकान पक्का बना है, तथा बोरिंग टयूब्बेल लगा है। भूमि/भवन को मुक्त करने को कहा है तथा 50 पेड सागवन, 2 आम, 8 सिंघडी, 5 सहतूत, 2 यूकेलिप्टिस होना बताया है। उक्त भूमि में डी0ए0पी0एस0 के नाम से स्कूल चल रहा है तथा अयोध्या प्रसाद की समाधि स्थित है। अतः भूमि/भवन को मुक्त किया जाना इस स्तर से सम्भव नहीं है तथा प्रतिकर नियमतः जो निर्धारित किया जायेगा, देय होगा।

3. प्रश्नगत भूमि खसरा संख्या-242 स्थित ग्राम मखदूमपुर की भूमि के प्रतिकर के सम्बन्ध में अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा अपने पत्र संख्या-1840/8-भू0अ0, न0म0पा0-प्रथम/लखनऊ दिनांक 20.12.14 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि भूमि का प्रतिकर भू-स्वामियों द्वारा प्राप्त न करने के फलस्वरूप भूमि अध्याप्ति अधिनियम में निहित व्यवस्था के अनुसार धारा-31(2) के अन्तर्गत मा0 जनपद न्यायालय, लखनऊ में दिनांक 30.09.14 को मय धनराशि सहित जमा की जा चुकी है।

4. इसके अतिरिक्त यह भी अवगत कराना है कि पूर्व में प्रार्थी/प्रार्थिनी द्वारा पत्रों के माध्यम से डी0ए0पी0 विद्यालय और समाधि को स्थल पर आरक्षित किये जाने का अनुरोध किया गया था, के क्रम में गत पृष्ठ संख्या-8 से 9 पर विभागीय आख्या अंकित कर प्रस्तुत की गयी थी, जिस पर तत्कालीन उपाध्यक्ष

महोदय द्वारा दिनांक 24.03.09 को बोर्ड द्वारा गठित समिति के समक्ष इसका औचित्य परीक्षण किये जाने व अपरिहार्य हो तो बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये थे। तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिये गये निर्देश के अनुपालन में समिति की बैठक आहूत किये जाने हेतु पत्रावली तत्कालीन सचिव महोदय द्वारा दिनांक 24.04.09, 14.12.10 व 05.08.11 की तिथि नियत की गयी, परन्तु उक्त तिथि पर बैठक नही हो सकी।

5. उक्त भूमि पर डी0ए0पी0 स्कूल का निर्माण धारा-4/17 की विज्ञप्ति के पश्चात का है। भूमि खसरा संख्या-242 स्थित ग्राम मखदूमपुर के सम्बन्ध में श्री दिनेश कुमार द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-67/एल0ए0/2010 दिनेश कुमार व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य योजित की गयी है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 10.08.15 को आदेश पारित किया गया है, जो निम्न है:-

The submission of learned counsel for the Lucknow Development Authority is that, as alleged by the petitioners, some school has been constructed in an area of 106 Sq.Mtr. The acquisition has been challenged only on the amended provisions of the Land Acquisition Act.

Learned counsel for the respondents has submitted that the compensation has been deposited in the Court of District Judge.

The question as to whether the petitioners would be entitled for the benefit of Section 24 (2) of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 or not, will be considered after the counter affidavit is filed by the State to the amended portion of the writ petition. But so far as the interest of the petitioners is concerned, it will be secured in case the interim order is restricted only to the extent of 106 Sq.Mtrs.

Learned counsel for the petitioners has placed reliance upon a decision of the Apex Court in the case of Pune Municipal Corporation and another Vs. Harakchand Misirimal Solanki and others, reported in (2014) 3 SCC 183, wherein it has been held that the amount should be deposited in the Court. Learned counsel for the petitioners submits that the amount has not been deposited in Court, which has been refuted by the learned counsel for the respondents, saying that the compensation has been deposited in the Court of District Judge.

The Apex Court in the case of Pune Municipal Corporation (supra), in paragraph 20 held as under:-

"20. From the above, it is clear that the award pertaining to the subject land has been made by the Special Land Acquisition Officer more than five years prior to the commencement of the 2013 Act. It is also admitted position that compensation so awarded has neither been paid to the landowners/persons interested nor deposited in the court. The deposit of compensation amount in the Government treasury is of no avail and cannot be held to be equivalent to compensation paid to the landowners/persons interested. We have, therefore, no hesitation in holding that the subject land acquisition proceedings shall be deemed to have lapsed under Section 24 (2) of the 2013 Act."

The aforesaid finding recorded by the Apex Court goes to indicate that the opposite parties have substantially fulfilled the requirement of the provisions of the Land Acquisition Act, therefore, taking into consideration the interest of the petitioners at the moment, we modify the interim order to the extent of an area of 106 Sq.Mtrs., on which a school has been constructed shall not be disturbed.

Learned counsel for the petitioners has cited another judgment rendered by a Division Bench of this Court in the case of Bhusai Vs. State of U.P. and others [Writ Petition (Land Acquisition) No.42 of 2014], decided on 05.09.2014. However, the learned Additional Chief Standing Counsel has informed that against the aforementioned judgment of the Division Bench, a review petition is pending consideration.

Connect and list this writ petition with Writ Petition No.1534 (MB) of 2012. The interim order, granted by this Court in favour of the petitioners is modified to the extent mentioned herein above.

याची द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में योजित की गई रिट याचिका संख्या-67/एल0ए0/2010 दिनेश कुमार व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य मा0 न्यायालय में विचाराधीन है।

6. इसी मध्य विशेष कार्याधिकारी, मुख्य मंत्री उ0प्र0, शासन लखनऊ द्वारा पत्र संख्या-1142/ओ0एस0डी0/सी0एम0/2016 दिनांक 28.05.16 व पत्र संख्या-1142/ओ0एस0डी0/सी0एम0/2016 दिनांक 01.05.16 के माध्यम से आवेदक के दिनांक रहित प्रार्थना पर विधिवत परीक्षण कराने के उपरान्त तत्सम्बंधी कार्यवाही कर इनका प्रकरण निस्तारित किये जाने एवं आवेदक के एक अन्य दिनांक रहित प्रार्थना पत्र पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनाक 04.06.16 को पत्रावली सहित आख्या उपलब्ध कराये जाने के निर्देश दिये गये है तथा प्रश्नगत प्रकरण में शासन द्वारा शासनादेश संख्या-346/8-3-16-38एलए/13 दिनांक-06.06.16 के माध्यम से गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत ग्राम-मखदूमपुर की खसरा संख्या-242 में स्थित डी.ए.पी. विद्यालय के सम्बन्ध में नये भू-अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा 24(2) के प्राविधानों के आलोक में प्राधिकरण बोर्ड में प्रस्तुत किये जाने/निस्तारण किये जाने की कार्यवाही प्राधिकरण स्तर से समयबद्ध रूप से कराये जाने की अपेक्षा की गई है।

1. अमर शहीद पथ गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत अर्जित ग्रामों मे मलेशेमऊ, मखदूमपुर, हुसडिया, अहमामऊ, अरदौनामऊ, शकूरपुर, मुजफफरनगर घुसवल व हरिहरपुर की 1747-11-19-10 बीघा भूमि पर नियोजन/विकास की कार्यवाही की जा चुकी है, जिसमे ग्राम मखदूमपुर की खसरा संख्या-242 भी सम्मिलित है। विकसित भूमि सार्वजनिक उपयोग की समस्त सुविधाये जैसे-सडक, पानी, बिजली इत्यादि उपलब्ध है। उक्त भूमि पर आवेदक श्री सुरेश यादव आदि का कब्जा है। तथा भूमि का प्रतिकर उपरोक्त व्यक्तियों द्वारा प्राप्त न करने के फलस्वरूप भूमि अध्याप्ति अधिनियम में निहित व्यवस्था के अनुसार धारा-31(2) के अन्तर्गत मा0 जनपद न्यायालय, लखनऊ में अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा दिनांक 30.09.14 को सन्दर्भित की जा चुकी है। अमर शहीद पथ गोमतीनगर विस्तार योजना के अन्तर्गत 1747-11-19-10 बीघा भूमि का अर्जन वर्ष 2000 में किया जा चुका है। समस्त अर्जित भूमि में नियोजन/विकास कार्य की कार्यवाही वर्ष 2005 तक पूर्ण कर ली गयी थी।

2. नये भू-अर्जन अधिनियम "भू-अर्जन पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013" की धारा-24(2) की व्यवस्थाओं के अन्तर्गत यदि अर्जित भूमि पर निर्धारित अवधि तक अर्जन निकाय द्वारा कब्जा व सम्पूर्ण अर्जित क्षेत्रफल पर निकाय द्वारा विकास कार्य एवं भू-स्वामियों द्वारा प्रतिकर प्राप्त न किये जाने की स्थिति में अर्जित भूमि को अवमुक्त किये जाने का प्राविधान है।

3. अमर शहीद पथ गोमती नगर विस्तार योजना के अन्तर्गत अर्जित ग्रामों मे मलेशेमऊ, मखदूमपुर, हुसडिया, अहमामऊ, अरदौनामऊ, शकूरपुर, मुजफफरनगर घुसवल व हरिहरपुर की

1747-11-19-10 बीघा भूमि का वर्ष 2001 से 2007 के मध्य कब्जा प्राप्त कर अर्जन निकाय द्वारा सम्पूर्ण विकास कार्य किया जा चुका है। अर्जित खसरा संख्याओं का प्रतिकर कास्तकारों को वितरित किया जा चुका है, जिन कास्तकारों द्वारा प्रतिकर प्राप्त नही किया गया है, उनकी धनराशि अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा-31(2) के अन्तर्गत मा0 जिलाजज के न्यायालय में जमा किया जा चुका है।

4. याची द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के समक्ष योजित रिट याचिका में भूमि अवमुक्त किये जाने की याचना की गई है, जिस पर मा0 न्यायालय द्वारा पूर्व में दिनांक 20.12.2010 को "Till then, no demolition of building shall take place" का स्थगनादेश पारित किया गया था, जिसके कारण उक्त भूमि पर नियोजित भूखण्डों का विकास कर आवंटियों को कब्जा नही दिया जा सका। मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 10.08.2015 को स्कूल के भवन के कुल 106 वर्गमीटर भूमि पर स्थगनादेश पारित किया गया है। गोमतीनगर विस्तार योजना में कुल 1744-16-13-0 बीघा भूमि पर विकसित की गयी है तथा प्रश्नगत भूमि को सम्मिलित करते हुए योजना का नियोजन एवं विकास किया गया है। प्रश्नगत भूमियाँ नियोजन से पृथक किए जाने से योजना की अवस्थापना सुविधाओं की निरंतरता प्रभावित होगी।

7. खसरा संख्या-242 ग्राम मकदूमपुर के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-67/एल0ए0/2010 विचाराधीन है, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा केवल 106 वर्गमीटर भूमि पर स्थित स्कूल भवन को न गिराये जाने हेतु स्थगन आदेश पारित किया गया है। उल्लेखनीय है कि अमर शहीद पथ गोमतीनगर विस्तार योजना के अन्तर्गत अर्जित सम्पूर्ण क्षेत्रफल 1744-16-13-0 बीघा का विकास एवं प्रतिकर की धनराशि कास्तकारों/मा0 न्यायालय में वितरित एवं जमा की जा चुकी है तथा योजना के अन्तर्गत लगभग 5000 भूखण्ड व लगभग 8000 फलैट निर्मित किये गये है। प्रश्नगत भूमि सेक्टर-4 में स्थित सेन्ट फ्रान्सिस स्कूल के सम्मुख स्थित है तथा इस विवाद के कारण मुख्य मार्ग से जोडने वाली सम्पर्क मार्ग व अवस्थापना सुविधाओं की निरन्तरता वाधित है। खसरा संख्या-242 के सापेक्ष प्रतिकर की धनराशि अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा दिनांक 30.09.14 को मा0 जनपद न्यायालय, लखनऊ में जमा की जा चुकी है। उपरोक्त परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये शासनादेश दिनांक 06.06.16 के क्रम में नये भू-अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा-24(2) के अन्तर्गत प्रकरण पर विचार किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रधिकरण बार्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

<u>प्रस्ताव</u> :-

खसरा संख्या-242 ग्राम मकदूमपुर के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन रिट याचिका संख्या-67/एल0ए0/2010 में 106 वर्गमीटर भूमि पर मा0 न्यायालय द्वारा पारित स्थगनादेश तथा आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के शासनादेश संख्या-346/8-3-16-38एलए/13 दिनांक-06.06.16 के क्रम में नये भू-अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा-24(2) के अन्तर्गत सम्यक निराकरण हेतु प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

हरदोई रोड योजना (बसंत कुंज) के अन्तर्गत भू-स्वामियों द्वारा उत्पन्न किए गए विवाद को समाप्त करने के उद्देश्य से मा0 न्यायालय के निर्णय दिनांक 31.05.1991 के अनुसार प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में।

भारतीय किसान यूनियन, (अवध) उ0प्र0, लखनऊ व किसानों द्वारा हरदोई रोड कामधेनू नगर प्रसार योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत भूमि के सम्बन्ध में दिनांक 28.10.2015, 06.11.2015 व 04.02.2016 एवं 15.02.2016 को मांग पत्र प्रस्तुत कर मा0 न्यायालय के निर्णयानुनार 6.00 रूपये प्रति वर्गफुट की दर से प्रतिकर भुगतान की मांग की जा रही है।

2. प्राधिकरण की हरदोई रोड योजना (बसंत कुंज) के अन्तर्गत छः ग्रामों कम्शः बेगरिया, छन्दोईया, बरावन खुर्द, पीनगर व गजराहार की कुल 1355.97 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया गया था, जिसके भू-अर्जन अधिनियम की धारा-4/17 व 6/17 की विज्ञप्ति कमशः दिनांक 12.11.1981 व 30.07.1983 को प्रकाशित की गयी थी तथा अभिनिर्णय दो चरणों में कमशः दिनांक 20.09.1986 व 23.09.1986 को अपर जिलाधिकारी भू0अ0/विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी द्वारा घोषित किया गया तथा अर्जित भूमि का कब्जा कमशः दिनांक 23.03.1985 से 15.10.1987 के मध्य हस्तान्तरण किया गया था। प्रस्तावित भूमि के अभिनिर्णय में प्रतिकर की दर 04 पैसे से 17 पैसे प्रतिवर्गफुट प्रतिकर की दर का निर्धारण अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा किया गया। किसानों को प्रतिकर वितरण हेतु अभिनिर्णीत प्रतिकर के रूप में रू0-200.00 लाख की धनराशि भूमि अध्याप्ति कार्यालय को उपलब्ध करायी गयी, किन्तु प्रश्नगत अभिनिर्णय में निर्धारित दर से उक्त योजना के किसान सहमत नहीं हुए और मौके पर ल0वि0प्रा0 का विकास एवं नियोजन सम्बन्धी कार्य अवरूद्ध कर दिया गया तथा हितबद्ध किसानों द्वारा मांगो के सम्बन्ध में लगातार धरना प्रदर्शन किया जाता रहा था।

3. उक्त अभिनिर्णय में निर्धारित दर से व्यथित होकर प्रभावित योजना के कुछ कास्तकारों द्वारा मा0 न्यायालय में संदर्भ वाद दायर किये गये, जिसमें चार संदर्भ वाद कमशः प्रकीर्ण वाद संख्या-194/87 इस्तियाक अली व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य, प्रकीर्ण वाद संख्या-195/87 इस्तियाक अली व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य, प्रकीर्ण वाद संख्या-196/87 द्वारिका नाथ व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व प्रकीर्ण वाद संख्या-197/87 गोपीनाथ श्रीवास्तव व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य में मा0 न्यायालय चतुर्थ ए0डी0जे0 लखनऊ द्वारा दिनांक 31.05.1991 (संलग्नक-1) को वेल्ट वाईज निर्णय पारित करते हुए ग्राम-बेगरिया व छन्दोईया की अर्जित भूमि के कुछ खसरों के सम्बन्ध में कमशः 6 रूपये, 4 रूपये, 1.50 रूपये व 1 रूपये प्रतिवर्गफुट की दर से बाजार मूल्य निर्धारित करते हुए प्रतिकर भुगतान किये जाने के आदेश दिये गये।

4. उक्त निर्णयों के विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के समक्ष कमशः प्रथम अपील संख्या-25/92 ल0वि0प्रा0 बनाम इस्तियाक अली, 26/92 ल0वि0प्रा0 बनाम इस्तियाक अली, 27/92 ल0वि0प्रा0 बनाम गोपीनाथ व 28/92 ल0वि0प्रा0 बनाम द्वारिका नार्थ श्रीवास्तव योजित की गयी, जिसमें दिनांक 24.03.1992 को बढ़े हुए दर से भुगतान पर स्थगनादेश पारित किया गया था। मा0 उच्च

न्यायालय में विचाराधीन अपील दिनांक 15.11.1995 में ''डिसमिस इन डिफाल्ट'' हो गयी, जो कि प्राधिकरण द्वारा रिस्टोरेशन एप्लीकेशन देने पर मा. उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 06.12.2001 को री-स्टोर कर दी गयी। उसी अवधि में तत्कालीन अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 के कार्यालय द्वारा भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा-28 के अन्तर्गत लम्बित 265 प्रत्यावेदनों में से 28 प्रत्योवदनों में 6 रूपये प्रतिवर्गफुट की दर से प्रतिकर भुगतान कर दिया गया।

5. प्रश्नगत योजनान्तर्गत अभिनिर्णय में निर्धारित प्रतिकर की धनराशि कम होने के फलस्वरूप किसानों के मांगो को दृष्टिगत रखते हुए आवास एंव शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के शासनादेश संख्या-1973/9-आठ -3-97-56 एल.ए./96 दिनांक 09.06.1977 (संलग्नक-2) के द्वारा प्रश्नगत योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत भूमि के लिए कार्यवाही करने हेतु शासन द्वारा निम्न अनुमोदन प्रदान किया गया था :-

1. दिनांक 01.10.1991 को आधार मानकर इस योजना के सममतल भूमि के लिए रू0-1,25,000/- प्रतिबीघा की दर से धनराशि का भुगतान किया जायेगा। मा. मंत्री जी ने यह भी घोषणा की थी कि इस तिथि से भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज भी दिया जायेगा।
2. विभिन्न किसानों ने जो धनराशि पहले प्राप्त कर ली होगी वह धनराशि देय धनराशि के काट ली जायेगी।
3. अर्जन से पहले के निर्माण, पेड़, कुंआँ ट्यूबेल आदि की धनराशि का भुगतान भी नियमानुसार किया जाएगा।

6. शासन के उपरोक्त अनुमोदन के कम में प्राधिकरण द्वारा हरदोई रोड (बसंत कुंज) योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत भूमि के भू-स्वामियों को समझौते के आधार पर प्रतिकर का भुगतान किया गया था। अब तक लगभग रू0-47.40 करोड़ की धनराशि उपरोक्त अनुमोदन के कम में विभिन्न हितबद्ध काश्तकारों को आपसी समझौते से अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 के माध्यम से भुगतान किया जा चुका है।

7. हरदोई रोड योजना में कुल 06 गाँवों की अधिग्रहीत भूमि में से लगभग 75 प्रतिशत भूमि के किसानों द्वारा उपरोक्त आपसी समझौते के आधार पर धनराशि प्राप्त कर लेने के उपरान्त भी किसानों द्वारा लगभग डेढ़ वर्ष से स्थल पर किए जा रहे धरना प्रदर्शन से विकास कार्यो में आये दिन अवरोध उत्पन्न किया जाता रहा है। उनके द्वारा नगर महापालिका ट्रिब्यूनल द्वारा दिनांक 31.05.1991 को धारा-18 के अन्तर्गत लिए गए निर्णय के अनुसार रू0-06 प्रतिवर्गफुट की दर से अर्थात लगभग 13.00 लाख प्रति बीघा की दर से प्रतिकर भुगतान की मांग की जा रही है। इसी मांग को लेकर उनके द्वारा लगभग 06 माह से हरदोई रोड के समस्त विकास/निर्माण कार्य पूर्ण रूप से बन्द करा दिये गये है, जिससे प्राधिकरण अपने आवंटियों को भूखण्ड का विकास करके कब्जा नहीं दे पा रहा है साथ ही साथ अन्य कार्य यथा-बस अड्डा, एस.टी.पी. आदि का विकास एवं निर्माण नहीं हो पा रहा था।

8. प्रभावित किसानों के प्रतिनिधि से जिलाधिकारी, लखनऊ उपाध्यक्ष एवं सचिव लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर विचार-विमर्श किया गया तथा समस्या के निराकरण के लिए दिनांक

16.06.2009 को शासन को एक प्रस्ताव प्रेषित किया गया था, जिसमें यह उल्लेख किया गया था कि शासन द्वारा दिनांक 09 जून 1997 के शासनादेश द्वारा जो अनुमोदन दिया गया था उनके अनुसार दिनांक 01.10.1991 से 15 प्रतिशत ब्याज की व्यवस्था की गयी थी, जब कि योजना की भूमि का कब्जा इससे काफी समय पूर्व वर्ष 1985-86 में प्राधिकरण को प्राप्त हुआ था। अस्तु समस्या के निराकरण के उद्देश्य से कब्जा प्राप्त करने की तिथि से कब्जा देने पर विचार का प्रस्ताव शासन को भेजा गया था प्राधिकरण के प्रस्ताव पर आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ.प्र. शासन द्वारा शासनादेश संख्या-2815/8-3-09/09 दिनांक 17.06.2009 (संलग्नक-3) के माध्यम से समतल भूमि का रू0-1,25,000/- तथा गडढ़े की भूमि के लिए रू0-75,000/- प्रतिबीघा की दर से धनराशि भुगतान करने के साथ-साथ भूमि का कब्जा हस्तान्तरण की तिथि से 15 प्रतिशत साधारण ब्याज भुगतान करने के निर्देश दिये गये।

9. शासन के उपरोक्त निर्णय के फलस्वरूप किसानों को प्राप्त होने वाली अतिरिक्त धनराशि के सम्बन्ध में जिलाधिकारी, लखनऊ, उपाध्यक्ष एवं सचिव के स्तर पर किसानों से हुई वार्ता के समय उन्हें अवगत कराया गया था, परन्तु किसानों द्वारा बार-बार यही कहा जाता रहा कि नगर महापालिका ट्रिब्यूनल द्वारा धारा-18 के अन्तर्गत उपरोक्त निर्णय के अनुसार सभी किसानों को रू0-6/- प्रति वर्गफुट की दर से, सोलेशियम अतिरिक्त प्रतिकर व धारा-4 की तिथि से 15 प्रतिशत का ब्याज सहित भुगतान दिया जाये। तद्नुसार भुगतान किये जाने हेतु किसानों द्वारा स्थल पर धरना प्रदर्शन भी किया गया है।

10. लगभग 06 माह के बन्द कार्य को पुलिस बल आदि की सहायता से भी प्रारम्भ कराने का प्रयास किया गया, परन्तु किसानों के प्रतिरोध के कारण सफलता नहीं मिली एवं स्थल पर शांति व्यवस्था भंग होने की स्थिति उत्पन्न हो गयी थी। इस सम्पूर्ण प्रकरण में जिलाधिकारी, लखनऊ उपाध्यक्ष व सचिव के स्तर पर विचार-विमर्श हुए एवं यह मत स्थिर हुआ कि पुलिस बल की सहायता से कार्य कराने से स्थल पर शांति व्यवस्था भंग हो सकती है एवं समस्या विकराल रूप ले सकती है। ऐसी स्थिति में काश्तकारों से समझौता करके समस्या का हल निकाला जाए।

11. उपरोक्त के आलोक में उपाध्यक्ष एवं सचिव के स्तर पर दिनांक 24.12.2009 को किसानों के प्रतिनिधियों के साथ विस्तृत विचार विमर्श हुआ एवं समस्या के निराकरण के लिए निम्नानुसार किसानों द्वारा सहमति व्यक्त की गयी है :-

1. समतल भूमि के लिए रू0-1,25,000.00 प्रतिबीघा तथा गडढ़े की भूमि के लिए रू0-75,00.00 प्रतिबीघा की दर से 35 प्रतिशत धनराशि भुगतान किया जाए। अर्थात समतल भूमि के लिए रू0-1,68,750.00 प्रतिबीघा तथा गडढ़े की भूमि के लिए रू0-1,01,250.00 प्रतिबीघा की दर से भुगतान किया जाए एवं प्राधिकरण के पक्ष में कब्जा हस्तान्तरण की तिथि से भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत साधारण ब्याज का भी भुगतान किया जाए।
2. विभिन्न किसानों ने जो धनराशि पहले प्राप्त कर ली होगी वह धनराशि नियमानुसार देय धनराशि से काट ली जायेगी।

3. हितबद्ध व्यक्तियों के लिए दुकान/भवन/भूखण्ड की एक योजना तैयार की जाएगी, जिसमें उन्हें दुकान/भवन/भूखण्ड आवंटित किया जाएगा एवं लागत में प्राधिकरण में प्रचलित दर से 35 प्रतिशत की छूट दी जाएगी।
4. योजना के अन्तर्गत स्थित गांव का विकास किया जाएगा।
5. योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकला व बरावनखुर्द की लगभग 117 एकड़ नजूल की भूमि जो राजस्व अभिलेखों में भूमिधरी अंकित होने के कारण अर्जित कर ली गई थी तथा लगभग पिछले 50 वर्ष से विभिन्न किसानों के नाम भूमिधर के रूप में दर्ज है, को भी उपरोक्तानुसार अतिरिक्त धनराशि व ब्याज का भुगतान किया जाएगा।
6. अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) के कार्यालय में प्रतिकर की धनराशि के वितरण में आयकर की कटौती की जा रही है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपने स्तर पर आवश्यकतानुसार अधिवक्ता की नियुक्ति करके किसानों को उपलब्ध कराया जायेगा।
7. भूमि का कब्जा हस्तान्तरण करने से पूर्व आबादी के चारों ओर यदि कोई निर्माण हो गया था तो उसे योजना में समायोजित किया जाएगा।

12. उल्लेखनीय है कि शासनादेश दिनांक 09 जून 1997 के माध्यम से हितबद्ध व्यक्तियो के समतल भूमि के लिये निर्धारित प्रतिकर की दर रू0-1,25,000.00 प्रतिबीघा तथा गडढ़े की भूमि के लिए रू0-75,000.00 प्रतिबीघा की दर से भुगतान के साथ-साथ दिंनक 01.10.1991 से भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत साधारण ब्याज दिये जाने के निर्देश दिये गये है। तदुपरांत दिनांक 17 जून 2009 के शासनादेश के द्वारा कब्जा हस्तान्तरण की तिथि से 15 प्रतिशत ब्याज का भुगतान के निर्देश दिए गये है। अतः अब सममतल भूमि के लिए रू0-1,25,000/- तथा गडढ़े की भूमि के लिए रू0-75,000.00 प्रतिबीघा की दर में 35 प्रतिशत जोड़कर भुगतान करने एवं कब्जा हस्तान्तरण की तिथि से 15 प्रतिशत ब्याज का अनुमोदन शासन द्वारा ही प्रदान किया जाना होगा। इस हेतु शासन को प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति प्रेषित किया जाना प्रस्तावित है। जहां तक हितबद्ध व्यक्तियों को दुकान/भवन/भूखण्ड आवंटित करने तथा उसके लागत में 35 प्रतिशत छूट का प्रश्न है, प्राधिकरण द्वारा इस पर विचार किया जा सकता है। 35 प्रतिशत छूट की धनराशि इस योजना की कास्टिंग में भारित करते हुए योजना की कास्टिंग संशोधित किया जाना प्रस्तावित था।

13. गांव के विकास के संबंध में उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा पूर्व से ही विभिन्न योजना के अन्तर्गत स्थित गांवों का विकास कराया जाता रहा है। उल्लेखनीय है कि सामान्यतः धारा-4 की अधिसूचना के प्रकाशन के उपरान्त किसी व्यक्ति द्वारा किए गए निर्माण आदि अनाधिकृत निर्माण की श्रेणी में आते है, परन्तु यह देखा गया है कि प्रायः धारा-4 की अधिसूचना के प्रकाशन के उपरान्त हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा अपने रहने आदि के लिए गांव के किनारे अपने खेतों में निर्माण करा लिया जाता है। वर्तमान समय तक इस योजना में आबादी के चारों ओर काफी निर्माण हो गया है, परन्तु सभी निर्माण को समायोजित यिका जाना नियमानुसार नहीं होगा। भूमि का कब्जा प्राधिकरण को हस्तान्तरित हो जाने के उपरान्त सम्बन्धित भूमि सभी भारों से मुक्त होकर प्राधिकरण/राज्य सरकार में निहित हो जाती

है। ऐसी स्थिति में कब्जा हस्तान्तरण किए जाने के उपरान्त किए गये निर्माणों को समायोजित किया जाना नियमानुसार नहीं होगा। अतएव भूमि पर कब्जा हस्तान्तरित होने की तिथि से पूर्व किए गए निर्माण को नियमानुसार विकास शुल्क लेकर योजना के निर्माण में समायोजित किये जाने के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31.12.2009 में निम्न प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था, जो निम्नवत है:-

1 हरदोई रोड योजना (बसंत कुंज) के अन्तर्गत भूमि के स्वामियों को शासनादेश दिनांक 09.06.1997 में समतल भूमि के लिए निर्धारित प्रतिकर की दर रू.-1,25,000.00 पर 35 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी करते हुए रू0-1,68,750.00 प्रतिबीघा तथा गडढ़े की भूमि के लिए निर्धारित प्रतिकर की दर रू0-75,000.00 पर 35 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी करते हुए रू0-1,0 ,250.00 प्रतिबीघा की दर से भुगतान करने एवं कब्जो की तिथि से 15 प्रतिशत साधारण ब्याज का भुगतान करने का अनुमोदन प्रदान करने हेतु शासन को संस्तुति करने की।

2 योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकला व बरावनखुर्द की 117 एकड़ नजूल की भूमि जो राजस्व अभिलेखों में भूमिधरी अंकित होने के कारण अर्जित कर ली गई थी तथा लगभग 50 वर्षो से विभिन्न किसानों के नाम भूमिधरी के रूप में दर्ज है, को भी उपरोक्तानुसार अतिरिक्त धनराशि व ब्याज का भुगतान किये जाने की।

3 अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 कार्यालय में प्रतिकर की धनराशि वितरण में आयकर की कटौती की जा रही है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपने स्तर पर आवश्यकतानुसार अधिवक्ता की नियुक्ति करके सिकानों को उपलब्ध कराये जाने की।

4 हितबद्ध व्यक्तियों के लिए दुकान तथा भवन/भूखण्ड की एक आवासीय योजना तैयार करने की एवं दुकान एंव भवन/भूखण्ड आवंटित करने तथा प्राधिकरण में प्रचलित दर में 35 प्रनिशत की छूट देने की।

5 योजना के अन्तर्गत स्थिति गांव का विकास करने की।

6 कब्जा हस्तान्तरण की तिथि से पूर्व आबादी के चारों ओर किए गए निर्माण को विकास शुल्क लेकर योजना में समायोजित करने की।

14. प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31.12.2009 (संलग्नक-4) में उक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया था। तदुपरांत प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के आलोक में प्रकरण को दिनांक 16.01.10 को स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु शासन को प्रेशित किया गया। शासन द्वारा शासनादेश संख्या-298/8-3-2010-56एलए/96 दिनांक 08.02.2010 (संलग्नक-5) को पुनः शासनादेश निर्गत कर हरदोई रोड योजना के हितबद्ध व्यक्तियो को 35 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी करते हुए समतल भूमि के लिये निर्धारित प्रतिकर की दर रू0-1,68,750.00 प्रतिबीघा तथा गडढ़े की भूमि के लिए रू0-1,01,250.00 प्रतिबीघा तथा योजना में अर्जित भूमि के कब्जे की तिथि से 15 प्रतिशत साधारण ब्याज दिये जाने के निर्देश दिये गये है, जिसके

क्रम में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 28.08.2010 (संलग्नक-6) अनुपालन में हरदोई रोड योजना के हितबद्ध कास्तकारों को अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा प्रतिकर का भुगतान किया जा रहा है तथा योजना के अन्तर्गत अब तक अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 को समझौते के आधार पर प्रतिकर का भुगतान किये जाने हेतु रू0-8890.71 लाख की धनराशि प्रेषित की जा चुकी है।

15. उल्लेखनीय है कि हरदोई रोड (बसंत कुंज) योजनान्तर्गत अधिग्रहीत की गयी भूमि के विकास एवं नियोजन कर सार्वजनिक उपयोग से सम्बन्धित विभागों यथा बिजली विभाग, परिवहन विभाग, व लोक निर्माण विभाग, मछली मण्डी आदि के निर्माण हेतु भूमि दी गयी है तथा ऐसी कोई सम्पत्ति अवशेष नहीं है, जिस पर उक्त अतिरिक्त धनराशि भारित कर प्रतिपूर्ति की जा सके। इन परियोजनाओं में न्यायालय द्वारा निर्णीत प्रतिकर की धनराशि पर सम्पूर्ण योजनाओं के लिए प्रतिकर की दर संशोधित किये जाने की मांग किसानों द्वारा की जा रही है तथा इस सम्बन्ध में कई आन्तदोलन व प्रदर्शन भी किये गये है तथा विकास कार्य रोके जा रहे है।

16. प्रश्नगत योजनान्तर्गत समझौते के आधार पर प्रभावित कास्तकारों को दिनांक 30.09.2013 तक ही ब्याज की धनराशि आंगणित कर प्रतिकर भुगतान किये जाने का आदेश तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 23.08.2013 (संलग्नक-7) को प्रदान किया गया है, के अनुसार अब वर्तमान में किये जाने वाले समझौते पर भी प्रभावी होगा।

17. प्रश्नगत योजनान्तर्गत अभिनिर्णय के अनुसार तथा शासनादेश दिनांक 09 जून 1997 व शासनादेश दिनांक 08.02.2010 समझौते के आधार पर तीन चक्र में भुगतान अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा किया गया है। ऐसी स्थिति में वर्तमान में मा0 न्यायालय के निर्णयानुसार प्रतिकर की गणना करते हुए सम्पूर्ण योजना पर प्रतिकर के पूर्ननिर्धारण हेतु अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 को निर्देशित किया जाना होगा, साथ ही व्यापक जनहित में दर संशोधित किये जाने एवं प्रतिकर के रूप में देय धनराशि को शासन द्वारा उपलब्ध कराये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तावित है।

प्रस्ताव :-

हरदोई रोड योजना (बसंत कुंज) के अन्तर्गत भू-स्वामियों द्वारा उत्पन्न किए गए विवाद को समाप्त करने के उद्देश्य से मा0 न्यायालय के निर्णय दिनांक 31.05.1991 के अनुसार अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 के द्वारा प्रतिकर का पुर्ननिर्धारण एवं देय धनराशि आंकलित किये जाने एवं आंकलित धनराशि लखनऊ विकास प्राधिकरण को शासन से उपलब्ध कराये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

(N.T)

awarded at the rate of Rs. 4/- per sq.ft. The compensation of plot no. 283 of village Chandniya measuring 11 biswa equivalent 14974 sq.ft. and plot no. 314 measuring 7 bigha 3 biswa equivalert to 194659 sq.ft. are awarded at the rate of Rs. 1.50 per sq.ft. Besides the above award the solatium at the rate of 30% and interest at per statutory provision is also awarded. Its photostat ccpy be attached in all the connected cases.

Sd/-

S.K.Srivastava

IVADJ

Lucknow 31/5/91

Judgment signed dated and pronouned in open court.

Sd/-

S.K.Srivastava

IV ADJ 31/5/91

Lucknow.

Read by: Raj Kumar

Heard by: [signature]

[stamp, signature] 26/6/91

the rate of Rs. 8/- per sq.ft. and after deducting 25% the market value comes to Rs. 6/- per sq.ft.

Plot no. 114 of village bagaria is also situated by road-side but it is slightly away from the market and beyond the village abadi. It is below the level of the road and it is under. It has no such potential value as plot no. 120 has, so its market value be assessed at 50% less of aforesaid market value of Rs. 8/- per sq.ft. The market value of this plot is to be computed at the rate of Rs. 4/- per sq.ft.

Plot no. 716 of village Bagaria and plot no. 283, plot no.314 are away from the Lucknow Hardoi Road, it was Bhattaland and has pits 7' to 8' deep and they are also below the road level. Paper No. 64/4 lead by the LDA conference the having of pit 7' to 8' deep on these lands. Although it is not agricultural land yet it cannot be furnished as a potential building site unless its is filled up and properly developed. The land Acquisition Officer has deducted 25% on account of large less of area and further 50% on account of having pits. There is no justification to differ from these deductions, therefore, market value of these plot is computed at the rate of Rs. 4/- per sq.ft. After the above deduction of 25% and 50%, this value is to be marked and at the rate of Rs. 1.50 per sq.ft.

Plot no.336 of village Chandniya is cantagious to plot no. 120 of village Bagaria as stated by the P.W. No. and P.W.-2 and

Paper No. C62 is another sale deed dated 20.4.1981 for Rs. 43,650/- in respect of area of 13 Bigha 18 Biswansi plot no. 221 of village Bagaria. This sale deed was executed by Sri Ishtiaq & Other in favour of crescent Housing Society. The boundaries of the land is material for the purpose of this case. The claimant have filed 3 letters to prove the offers which were made to then to purchase of plot no. 1 20 E-xt. 5 and 6 are two offers made by the Secretary Crecent Housing Society to this claimants of respective plot. The offer is at the rate of Rs. 7/- per sq.ft. Ext. 7 is the offer of Krishna Colonier for purchase of the land in question at the rate of Rs. 8/- per sq.ft. Ext. 8 is another letter of offer made by Sri K.K.Dwivedi Secretary of Swatantra Sangram Senani Coop. Housing Society. This offer too was at the rate of Rs. 8/- per sq.ft. The LDA has relied a ruling reported in 1986 ALJ at page 1022 D.B. when in it has been laid down that compensation cannot be determined on basis of the valuation determined for purpose of the stamp duty. The test has been laid down what amount willing purchaser will pay to willing seller. The PW 1 and PW-2 have stated onoath that the market value of land at the time of the notification in the year was Rs. 200/- per sq.meter. No cross examination has been done on the point. PW-4 Krishna Kumar has been examined to prove the offer Ext. 8 DW-1 Sri Sohan Lal Engineer LDA has not ~~xx~~ rejected the allegation of the claimant on question of market value. The claimants have ~~xxxxxx~~ relied on paper no. 12 of list C-9, which is advertisement issued by the LDA for registeration of apppication for allotment of land in Amrapali, residential scheme

Keeping in view of the tests of the law to the land acquired in all the references, the market value is determined as under :-

A- Land in village Bagaria plot no. 120 (Ref.No.197 of 1987) and plot no. 114 and 116 (Reference No. 196/1987) are all situate along Lucknow-Hardoi Road National Highway abutting the road on the north. These plots are situated in Dubbagga market, which is fully developed and existing permanently from much before 1981. The amenities of transport, doctors, post-office, telephones, TV Tower and other are available at land as stated by PW 1 Sri Dwarika Nath Srivastava and PW-2 Sri Ishtiaq Ali. The statement of their witnesses given in this respect has not been challenged in the cross-examination on the point of the amenities and advantages, available. A reference to the map of village Bajaria on record would show the plot no. 120 adjoins the abadi on its east side, while plot no. 114, 116 lies on its west of the abadi abutting it. According to the evidence places plot no. 120 is situate in Dubbagga market which has pucca regular shops on either side of Lucknow Hardoi Road where brick business is carried on.

Plot No. 120 was situated on the outskirts of the city of Lucknow in 1981 and subsequently brought within limits of Lucknow Corporation. There has been phenomenal development in the locality since 1970. Village Bagaria has several hamlets

as prevailing on the date of the publication of the notification u/s 4 of the Act. In determining the market value several factors came into play. Broadly speaking the value means the price which a willing purchaser would pay to willing sellers of the property. A willing purchases while fixing the prices shall consider not only existing advantages but also it potential possibilities, while assessing question of compensation the potential value has to be taken into account. While taking into account to potential possibilities, the advantage arising out of the scheme has which land has been compulsorily acquired has to be ignored. The issuing land in prices in the area is an elevant of potential value has to be considered. The location of land, the use to which the neighbouring land has been put and the impact of such use or land acquired are also relevant factors. The condition of land acquired are also relevant factors. The condition of land, whether it has pits, whether it is subject of water logging and whether it is low lying has also to be considered. The evidence of market value is best furnished by sales of ~~smxk~~ similar land called exempeler at about the time of Notification u/s 4(1) of the Act. The prices paid for similar plot in the same vicinity cannot provide a sale guide for determining the amount of compensation of vast land when such evidence is not available market value may be determined by capatalising to rent as held in AIR 1967 SC at page 465 Raj Bansh Narain Vs. U.P.Government AIR 1969 SC 82 (N.O.C.) AIR 1971 SC 1253 AIR 1979 SC 869.

AIR 1988 SC 1652 lays down that some of the factoss, through

Issue No. 7 of Misc. Case 197

Issue No. 5 of Misc. Case 194

These issues deal with the non maintainability of references but no evidence has been lead in support of these issues. It has also not been shown how these references are not maintainable. These issues are therefore decided accordingly.

Issue No. 8 of Misc. Case 197

Issue No. 6 of Misc. Case 194

Issue No. 5 of Misc. Case 196

In Misc. Case 197, it has been pleaded and also proved from oral evidence as well as from the documentary evidence that the land is situated on the north of Lucknow-Hardoi Road, a National Highway and was of Road level four shops and rest room was built on a portion. The shops were said to be tenanted for the commercial purposes. It was electrified area connected with all modern amenities since before the notification under section 4 of the Act. The LDA has not lead any evidence to show that it is area was not undeveloped. The statement of PW-1, PW-2 were also not challenged in the cross examination therefore, land of case no. 197 cannot be said to be undeveloped and unfit for erecting buildings.

So far as case no. 196 is concerned, this plot of Chandaniya is in continuation of plot no.120 of Bagaria. On spot it proved

the Hand Pump. The photograph has been filed and the evidence has been lead. I am, therefore, of the view that the claimants are entitled for the compensation of Rs. 2,000/- for the hand pump also. The issues are decided accordingly.

Issue No. 2 of Misc. Case 197

A compensation of 5 shops, one rest room situated on plot no. 120 of village Bagaria with date of notification u/s 4 of the Act have been claimed. The structures are admitted on behalf of the LDA vide paper no. 64/4 on record. PW 1 and PW 2 have deposed about their existences PW 2 Sant Saran Amin also proved his report showing the existence of the structure and measurements. The covered area of the structures are Rs. 1080 sq.ft. This fact has not been challenged in the cross examination. This existence of the structure is also proved from the report of PW 2 who prepared report paper no. 64/4. The report mention existence of 'Chakki' and 3 shops on plot no.114 which apparently wrong as evident from the oral and documentary evidence referred above. This structure stood a plot no.120 as claimed. The claimants of plot no. 114 does not made any claim as they did not existed on this plot. The covered area of the construction is 1080 sq.ft. and compensation of Rs. 90,000/- has been claimed. On oral statement the PW 1 has stated that the market value of these structure in 1981 was Rs. 78,000/-. In support of it he relised report of Sri H.N.Budhwar.His report and map as Ext.1&2 which has been proved by PW 1 Sri Budhwar has assessed the market value at Rs. 78,670/-. This valuation has been calculated on the basis of standard fixed by U.P. Rajkiya Nirman Nigam in its circular dated 1.12.81. The land over which construction existed was situated

to only 1 Bigha hence claim of excess 13 Biswa has been given up. The plot no. 120 is therefore measured 1 Bigha = 27225 sq.ft. and the claimants are entitled to compensation of this area is 1 Bigha only.

So for as plot no. 336village Chandniya is concerned, it recorded 0-3-8. No contrary evidence has been produced. It is therefore held that area of plot no. 336 is 0-3-8. The issues in question are decided accordingly.

Issue No. 3 of Misc. Case 197

Issue No. 4 of Misc. Case 196

These issues relates to compensation in respect of trees which existed on plot of their respective cases. There are no trees in village Chandniya have the claims as compensation is not pressed. A compensation of one shisham and mango, two kathal and neem one gular have been claimed PW-1, PW-2 have deposed about the existences of these trees. In the remark column of khasra recorded to above village Bagaria then trees along with other trees have been shown to exist. The report Amin C64/4 filed by the D.D.A. mentions that the tree existed on plot no.114, where as the claimant case is that this report was wrong as the trees existed on plot no. 120. PW-2 Amin has stated that he has not surveyed the plot. The trees are not claimed to be standing on 114 hence the statement of PW-1, PW-2 that the trees are standing on plot no.120 cannot be disbelieved. The khasra entries of previous settlement also proved that the trees enumerated in claim were in existence in the year of notification u/s of the Act.

As such claimant of plot no.120 are entitled to compensation of trees A compensation of 'Setha', 'Patawra' has been claimed and income of these items said to be Rs. 1000/- per year.PW-2 Ishtiaq

(2) ~~To what amount of compensation including solatium and interest claimants are entitled~~ ?

(3) Whether the petition is not maintainable as pleaded para-1 of the W.S. ?

(4) Whether the claim is barred by limitation ?

(5) Whether the claimant is entitled to any compensation as pleaded in para 5 of the W.S. ?

(6) Whether the land under reference was undeveloped and was not fit by the erecting of building ?

Misc. Case No. 194

Issues :

(1) Wehether the compensation awarded by the Land Acquisition officer is inadequate ?

(2) To what amount of compensation including solatium and interest the claimant is entitled ?

(3) Whether the petitioners are not the interested persons and thus, their claim is not maintinable ?

(4) Whether the claim is barred by time ?

(5) Whether the claim os the petitioners hit by the provision of Urban Land Ceiling and Regularisation Act No. 33 of 1976.

(6) Whether the land under reference was undeveloped and was not fit for erecting buildings.

The claimants have filed a number of document and order examined P.W. 1 Dwarka Nath P.W. 2 Ishtiaq Ali P.W. 3 Sant Saran P.W. 4 Krishna Kumar Diwedi. The L.D.A. examined D.W. 1 Sro Sohanlal DW-2 Raghu Nandan Prasad and closed.

FINDING

For purchases of convenience issues arises in all reference are dealt with together in following manner.

plot no. 116. The land of village Chandniya has been valued at the rate of 0.16 paise per square feet and after making deductions of 50% awarded compensation at the rate of 0.8 paise per square ft. solatium at the rate of 30% was also awarded.

The possession of acquired land of village Chandniya was taken as 23.3.85 and of land of village Bagaria was taken on 26.7.85.

~~Dissatisfied~~ Dissatisfied with the award, the claimants applied to collector his reference to the Court for determination of market value hence these ~~references~~ refering.

The land involved in these 4 references are as follows :

<u>Misc. Case 197/87</u>

Village Bagaria plot	120	0-11-10		

<u>Misc. Case 195/87</u>

Village Bagaria plot	114	0-9-0	=	12251 sq.ft.
Village Bagaria plot	116	3-15-18	=	101906 sq.ft.

<u>Misc. Case 196/87</u>

Vill. Chandniya plot	336	0-3-8	=	4628 sq.ft.

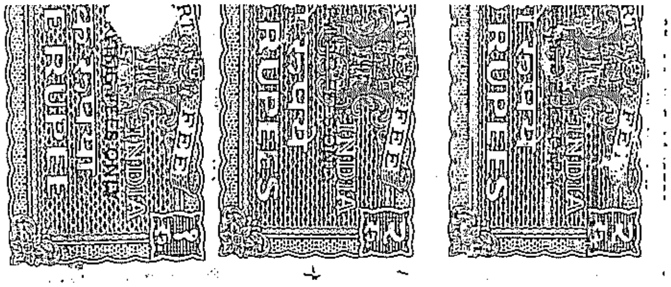
<u>Misc. Case 194/87</u>

Vill. Chandniya plot	283	0-11-0	=	14974 sq.ft.
Vill. Chandniya plot	314	7-3-0	=	194659 sq.ft.

The claimants have come with the case that the land was fully developed and was Abadi site. They have received compensation at the rate of Rs. 200/- per sq.meters. The claimant of case No. 197/87 took objection that area of plot no. 120 is 1 Bigha 13 biswa and not 11 Biswa 10 biswansi. The compensation for building, hand pump, trees which existed on the plot on the date of notification have also been claimed.

The following issues were framed after filing of the written <u>statement of Misc. Case 197/87</u>.

(1) Whether area of plot no. 120 of village Bagaria belonging to the claimant measure 1 bigha 13 biswa ?



20-8-91 बीस अगस्त सन् 1991	26-8-91 छब्बीस अगस्त सन् 1991	27/8/91	[signature] 27/8/91

In the Court of IV th A.J.J. Lucknow

Misc. Case no 194/87

Ishtiaq Ali & others — vs — State

Misc. Case no 195/87

Ishtiaq Ali & others — vs — State

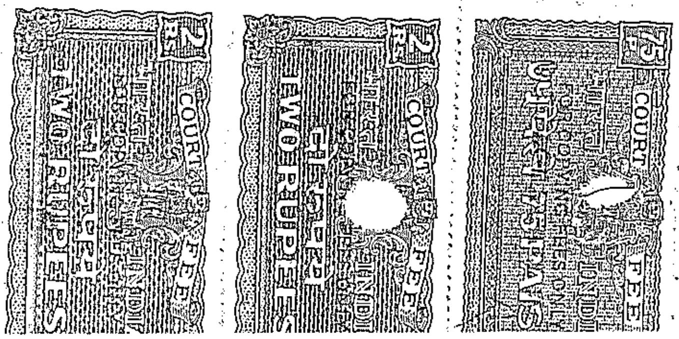
Misc. Case No 196/87

Dwarika Nath — vs — State

Misc. Case No 197/87

G. N. Srivastava — vs — State

नकल [illegible] जाता है



(10)

IN THE COURT OF IVTH ADJ LUCKNOW

MISCl. CASE 194/87

Ishtiaq Ali & Others ... Versus ... State

MISCl. CASE 195/87

Ishtiaq Ali & Others ... Versus ... State

MISCl. CASE 196/87

Dwarika Nath ... Versus ... State

MISCl. CASE 197/87

G.N.Srivastava ... Versus ... State

-=-=-=-=-=-=-

copy of J U D G M E N T

The four references referred abovearises out of two awards dated 22.9.86 made by special Land Acquisition Officer, Lucknow. All these cases have been consolidated and Misc. Case 197/87 has been made the leading case.

A notification under section 4/17 of L.A. Act was published in U.P.Gazette on 12.11.1981 followed by another notification under section 6/17 of said Act on 30/7/83 for acquisition of land in question along with other lands in connection with scheme of L.D.A.

The S.L.A.O. after assuming notice to interested person give exparte award. The S.L.A.O. assured the market value of land of village Bagaria at the rate of 0.18 paise per sq. ft. for plot no. 114, 120 and nine paise per square ft. for

(2) Whether the claimant is entitled to compensation for 5 shops and rest room existed on claimant's land No. 120 ? If so what is the value of these construction ?

(3) Whether the claimant is entitled to compensation for trees, Setha, Patawar and Hand Pump, if so to what amount ?

(4) Whether the compensation awarded by the land Acquisition Officer is a inadequate ?

(5) To what amount of compensation including solatitum and interest to claimant is entitled ?

(6) Whether the claim is barred by limitation ?

(7) Whether the claim of the petitioner is hit by the provision of Urban land Ceiling ?

(8) Whether the land under reference was undeveloped and was not fit for erection of building.

Misc. Case No. 196

Issues

(1) Whether the compensation awarded by the Special Land Acquisition Officer is a inadequate ?

(2) To what amount of compensation including solatitium and interest the claimant is entitled ?

(3) What is the acquired area of plot in suit and wh at area the petitioner entitled for compensation ?

(4) Whether the claimant is not entitled for compensation of trees and building?

(5) Whether the land under reference was developed and was fit for erection building.

Misc. Case No. 195

Issues

(1) Whether compensation awarded is inadequate ?

Issue No. 1 of Misc. Case 197

Issue No. 3 of Misc. Case 196

The area of plot no. 120 of village Bagaria is said to 1-13-0 and not 0-11-10 as recorded in the current khetauni and compensation of 1 Bigha 13 Biswa has been claimed. In order to substantiate the claim, extract of khetauni and khasra of previous settlement, have been filed to prove the identity of this plot with the previous settlement. The CH form 41 of village Bagaria has been filed. Corresponding to plot no. 120 was plot no. 316 having area 1 Bigha. This plot lay in two Mohal and numbered on 316A 316B 10 Biswas each. Both these plots were recorded in the name of the Raj Bahadur father of the claimant. Corresponding plot number of IInd settlement was 321 of this plot no. 316 and was recorded in the name of Sri Ram Prasad brother of Sri Raj Bahadur. He died issueless hence plot come to Raj Bahadur and on his death devolved to claimant. These documents on paper no. 13, 14, 15, 16 of list C19 and paper No. 2 of list C40. Therefrom these record it stands proved the plot no. 120 measure 1 Bigha and not 11 biswa 10 biswansi as recorded in the current khetauni no evidence has been lead ~~have~~ how this area was reduced. The presumption of correctness attached to consolidation record is rebuttable under section 27(2) of consolidation of Holding Act and therefore it cannot be said that section 4 of consolidation of Holding Act barrs this investigation. On behalf of L.D.A. report of Amin Raghunandan Prasad DW-2 has been filed in which area of plot no. 120 is 15 biswa 10 biswansi and L.D.A. took possession of the same. PW-3 Sant Saran a retired Amin of Civil Court was produced to prove the plot no. 120 measured 1 bigha 13 Biswas on spot. This witness made local enquiry and on that basis prepared maps which areExt. 9 and 10. It was be true that area on spot of plot no.120 is 1-13-0 but on the basis of the record it comes

Ali who claimed to managing the property on behalf of the claimant has deposed that the annual income of the trees was Rs. 5000/- per annum PW 2 has stated that offer of purchase of trees was received by him. The Mango and Shisham trees are said to be 80 year old and had temper value. As per PW 2 Offer of Rs. 5000/- of Shisham tree Rs. 5,000/-, for mango tree, Rs. 4,000/-, for kethal Rs. 2000/- for neem and Rs. 1000/- for gular. This is no other examination on the point nor only contrary evidence produced. The prices as given in the witness has to be accepted. So far as value of "Guava" and "Karaunda" plants are concerned, PW-1 has stated that on income of Rs. 1000/- per year was received from these trees. According to para 482 sub-para 2 of Revenue Manual the value is to be fixed 8 times on the average annual income. Thus, market value of these orchard fruits work out Rs. 8000/-. The opposite party has relied ruling reported on 1981 LLJ at page 200 D.B. It has been laid down that valuation of trees etc. cannot be determined separately and it has been stressed that under section 3A land includes through attached into the land. Under section 23, the Land Acquisition Act damage sustained by person interested by taking of any standing crop of trees, and earning for moveable and immoveable property shall be taken into consideration for determining the value. The facts involved in that case differs. In that case compensation of trees etc. were not claimed earlier but subsequently they were claimed and the Hon'ble Court held that they cannot be claimed subsequently. In AIR 1937 Has at Page 14 this be held for the valuing the tree, the age of tree shall be relevant data.

I am, therefore, of the view that the claimants are entitled for the compensation as claimed and as discussed above it comes to be Rs. 28,000/-. A compensation of Rs. 2,000/- has been claimed for

(6) 70

in Avadh site and situate by the side of Lucknow Hardoi national Way. It was surrounded by Abadi. With full potential value. Paper No. 64/4 report of LDA Amin has valued to shop for Rs. 27,508/- DW-1 and DW-2 have not said only word about the valuation of these shops & nor there has been any cross examination of PW-1 on this point. For the reasons given above there is no reason for accepting the statement of claimant who has claimed Rs. 78,000/- based on ext. 1 and 2, and after allowing depreciation at the rate of 30% the net value of structure comes to Rs. 54,000/- which claimant is entitled. This issue is decided accordingly in favour of the claimant.

Issue No. 6 of Case No. 197

Issue No. 4 of Case No. 194

Issue No. 4 of Case No. 195

The LDA has not described in this written statement ~~have~~ how claim is barred by the limitation. It is argued that no notice u/s 4 of the Act was served upon any of the claimants. Both the claimants PW 1 and PW 2 have stated that they are to know about the experte award in October 1986. On 2.1.1987, they made an application to Collector his reference to court. The award is dated 22.9.1986. The copy of the award is also not served on the claimants u/s 12(2) of the Act. If a person is disaggrieved with the award he may apply to collectorunder Rule 18 for making the reference and for provision (b) of sub-section (2) of section 18 provides limitation for such applications within 6 weeks of receipt of the notice from the collector U/s 12(2) or within 6 months hence under first part of provision (b) of the reference was within time. The references are not barred by the limitation.These issues are decided accordingly.

....10

part of said plot and coult not be identified separately. The some amenities were available as were available for Bagaria plot except that it lay on the said of plot no. 120 and it could not be said to undeveloped and unfit for erecting building.

The evidence on record shows that land of other cases no. 194 and 195 are concerned situate on the Lucknow Road but unfit for building site without first levelling it. The aforesaid issue are decided accordingly.

Issue No. 3 and 5 of Misc.Cas. No.195

Issue No. 3 of Misc. Case No. 194

These issues were not pressed by the LDA. These issues are decided in negative accordingly.

Issue No. 4 and 5 of Misc. Case 197

Issue No. 1, 2 of Case No. 196

Issue No. 1, 2 of Cases No. 195

Issue No. 1,2 of Case No. 194

These issue relates to inadequacy of compensation awarded by Special Land Acquisition Officer and also to what amount of compensation the claimants are entitled. The fact required to determine compensation has been given in section 23 of the LA Act and the matters which are connected them consideration. Are mentioned u/s 24 of the Act. These two provisions have been interpretted by the Hon'ble Supreme Court through a series of judgment.

The compensation is to be determined on the basis of the market value of the land acquired. This value has to be fixed

....12

not exhaustive about to be considered in computing the market value of the land are as below :-

PLUS POINT

1. Smallness in size
2. Proximity to road
3. Frontage of land
4. Nearness to developed area
5. Regular shape
6. Level vis-a-vis land under acquisition.
7. Special value for an area as adjoining property to whom it has have very special advantage.

MINUS POINT

1. Largences of area
2. Situation in the interior and distance from land.
3. Narrow strep of land with smaller frontage compared to depth.
4. Lower level requiring the deep portion to be filled up.
5. Remoteness from developed locality
6. Some special disadvantages factors which would determine.

and one of them is Dubagga, which lies on both the sides of Lucknow-Hardoi Road which is a National Highway. Before the notification under section 4 in 1981 the modern amenities of light etc. were available to the inhabitants. The facility of telephone, post office, transport, medical etc. are available at hand. Plot no. 120 adjoins abadi. It was on level of road adjacent it on the north. The construction of the claimant are old. Both the parties have filed several examples. The claimants have filed papers including sale deeds as exemplers papers no.G-11 is copy of a sale deed dated 25.11.81 executed by Co-operative Society in favour of Nisar Ahmad area sold is 1200 sq.ft. for Rs. 1,200/- which work at the rate of Rs. 1/- per sq.ft. But, to purpose of stamp duty it was valued at the rate of Rs, 4/- per sq.ft. Another sale deed G-12 is executed by Mulahey in favour of Ram Autar. A pucca shop measuring 13'x22' was sold for Rs. 10,000/-. The sale deed mentions the price of land sold at the rate of Rs. 8/- per square feet and the construction at the rate of Rs. 30/- per sq.ft. Paper No.G-13 is sale deed dated 27.11.1981 executed by the Co-operative Society and land was valued at the rate of Rs. 4/- per sq.ft. On behalf of the LDA, three sale deeds have been filed C66 is sale deed dated 19.11.81. A plot of 2 bigha of village Bagaria was sold for Rs.26,250/-, C-61 is another sale deed of plot no. 238 of village Bagaria and it's dated 4.6.81. The area sold has 5 bigha 5 biswa and 5 biswansi for Rs.49,000/-.

2

as the rate of Rs.275/- per sq.meter and it has been published on 9.2.1987. It is said that the land advertised in the subject matter of the notification under section 4 of the Act.

Sale deeds G-11,G-12 are the sale deeds which are not on the road side but for away from the road without any modern amenities of facilities attached to them. Though the sale consideration was Rs. 1/- per sq.ft. but the market value of the land sold is stated to beRs. 4/- per sq.ft. plot no. 120 of Bagaria is stated to be superior in all the respect to the land sold by these sale deeds. The sale deed G-12 shows that land was sold at the rate of Rs. 8/- per sq.ft. proior to notification under section 4. This example is to be accepted for determination of market value of this plot. The sale deed C-60,C-61,C-62 relates to agricultural land, while plot in question are building sites. In the award this plot has not been treated to be agricultural plots. The emphasis has been laid on paper no.C-61 sale deed executed by PW2 and has whether in favour of Crescent Housing Societies at the rate of Rs. 3,500/- per bigha. The PW-2 Sri Ishtiaq Ahmad has explained the circumstances under which the land was sold. The price was fixed at the death of the father in 1964. The said land was also low lying and and it was bounded by Nala. It has pits in it, which require filling up there and for it connection be taken as exemption with land in question. As preferred and discussed above plot no.120 should be computed at

and cannot be destinguished from plot no.120 in its potentiality advantages and amenities except that it is not along the road side Its market value may therefore be assessed at 50% less than the market value of plot no.120 at the rate of Rs. 4/- per sq.ft. The issues are therefore, decided accordingly.

In view of the aforesaid discussion and also considering all the evidence and circumstances of the case I am of the view that the references succeed.

ORDER

The reference in Misc. Case No. 197/87 and its connected case Misc. Case No. 194/87 Misc. Case No. 195/87 and Misc.Case No. 196/87 are allowed with cost. The claimants are awarded compensation as follows. The land comprised in plot no.120 of village Bagaria area 1 bigha (27225 sq.ft.) at the rate of Rs. 6/- per sq.ft. is decreed. The compensation for the building, land, pump trees are awarded respectively Rs. 54,000/- Rs. 2,000/- and Rs. 17,000/-. The compensation of plot no.114 - 9 biswa area 12251 sq.ft. is awarded at the rate of Rs. 4/- per sq.ft. The compensation of plot no. 116 measuring 3 bigha 15 biswa 12 biswansi equivalent to 118422 sq.ft. is awarded at the rate of Rs. 1/- per sq.ft. The compensation of plot no.336 Chandaniya area 3 Biswa 8 biswansi equivalent to 4628 sq.ft. is

..20

संलग्नक-2
(575)
84

महत्वपूर्ण

संख्या-1973/9-आ-3-97-56 एल0ए0/96

102

प्रेषक,

वीरेश कुमार,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ ।

आवास अनुभाग-3 लखनऊ : दिनांक: 9 जून, 1997

विषय:- हरदोई रोड योजना तथा सीतापुर रोड योजना के अन्तर्गत अम्बेडकर नगर उप योजना से सम्बन्धित किसानों को समझौते के आधार पर चेक द्वारा प्रतिकर वितरित किये जाने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक आपके अर्द्धशासकीय पत्र संख्या-868/ए.सी/एल.ई/97, दिनांक 2 जून, 1997 तथा अर्द्धशासकीय पत्र संख्या-869/ए.सी/एल.ई/97, दिनांक 2 जून, 1997 द्वारा दिनांक 20-5-97 को मा0 आवास एवं नगर विकास मंत्री द्वारा हरदोई रोड आवासीय योजना के किसानों एवं जनता के मध्य की गयी निम्न घोषणा के अनुसार कार्यवाही पर शासन का औपचारिक अनुमोदन मांगा गया है:-

(1) दिनांक 1-10-91 को आधार मानकर इस योजना की समतल भूमि के लिए रू0 1,25,000/- तथा गड्ढे की भूमि के लिए रूपये 75,000/- प्रति बीघा की दर से धनराशि का भुगतान किया जायेगा। मा0 मंत्री जी ने यह भी घोषणा की कि इस तिथि से भुगतान की तिथि तक 15% प्रतिवर्ष की दर से साधारण ब्याज भी दिया जायेगा।

(2) विभिन्न किसानों ने जो धनराशि पहले प्राप्त कर ली है वह धनराशि देय धनराशि से काट ली जायेगी।

(3) अर्जन से पहले के निर्माण, पेड़, कुँआ, ट्यूबवेल आदि की धनराशि का भुगतान भी नियमानुसार किया जायेगा।

(2)

औपचारिक अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। कृपया प[illegible] के अनुसार प्रतिकर की धनराशि का वितरण करने के पूर्व [illegible] अनुबन्ध अवश्य पूर्ण करा लिया जाय, जिससे सभी विवादों का अन्तिम रूप से निपटारा हो जाय।

भवदीय,

(वीरेश कुमार)
विशेष सचिव।

संलग्नक-5

86

प्रेषक,

श्रीकृष्ण
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन
लखनऊ।

उपाध्यक्ष कार्यालय
लखनऊ विकास प्राधिकरण
कम्प्यूटर संख्या 2570
दिनांक 19.6.2009

संख्या: 2015/आठ-3-09/09

सेवा में,

उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनॉक 17 जून, 2009

विषय:-हरदोई रोड आवासीय योजना (बसन्त कुन्ज) के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण से प्रभावित व्यक्तियो द्वारा बढी हुयी दर से प्रतिकर की मांग के सम्बन्ध मे।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक अपने पत्र संख्या: 1739/स.नि./09 दिनॉक 16.06.2009 का सन्दर्भ ग्रहण करें, जो हरदोई रोड आवासीय योजना के अन्तर्गत अधिग्रहण से प्रभावित व्यक्तियो को प्रतिकर भुगतान करने के सम्बन्ध में है। इस सम्बन्ध में आवास अनुभाग-3, उ.प्र. शासन के पत्र संख्या: 1973/9-आ-3-97-56 एलए/96 दिनॉक 09 जून, 1997 के द्वारा हरदोई रोड आवासीय योजना के किसानो को दिनॉक 01.10.1991 को आधार मानकर समतल भूमि के लिए रू. 1,25,000/- तथा गडढे की भूमि के लिए रू. 75,000/- प्रति बीघा की दर से धनराशि भुगतान करने एवं इस तिथि से भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज भुगतान करने का अनुमोदन प्रदान किया गया था।

2. आपके उपरोक्त सन्दर्भित पत्र दिनॉक 16.06.2009 के कम में उपरोक्त विषयक योजना के अन्तर्गत अधिग्रहण से प्रभावित किसानो को [illegible] से धनराशि भुगतान करने के साथ-साथ भूमि का कब्जा हस्तानतरण की तिथि से 15 प्रतिशत साधारण ब्याज भुगतान करने के निदेश दिये गये है। उपरोक्त सन्दर्भित शासनादेश संख्या 1973/9-आ-3-97-56 एलए/96 दिनॉक 09 जून, 1997 को इस सीमा तक संशोधित समझा जाए।

3. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कराये।

भवदीय,

(श्रीकृष्ण)
प्रमुख सचिव

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 140वीं बैठक दिनांक 31 दिसम्बर, 2009 का कार्यवृत्त

उपस्थिति :

1.	श्री प्रशान्त त्रिवेदी	आयुक्त, लखनऊ मण्डल एवं अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
2.	श्री मुकेश कुमार मेश्राम	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
3.	श्री अमित कुमार घोष	जिलाधिकारी, लखनऊ।
4	श्री प्रताप सिंह भदौरिया अपर नगर आयुक्त	प्रतिनिधि–नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।
5.	श्री सोमेश्वर दयाल,	निदेशक, कोषागार उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
6.	श्री एस0 एस0 काजमी अधीक्षण अभियन्ता	प्रतिनिधि–मुख्य अभियन्ता, उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ।
7.	श्री एन0 आर0 वर्मा	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
8.	श्रीमती प्रभावती सिंह	संयुक्त निदेशक, उद्योग, लखनऊ मण्डल, लखनऊ।
9.	श्री सी0पी0 शर्मा मुख्य वास्तुविद् नियोजक	प्रतिनिधि–आवास आयुक्त उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
10.	श्री आर0के0 रावत क्षेत्रीय पर्यटन अधिकारी (मु0)	प्रतिनिधि–महानिदेशक, पर्यटन, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
11.	श्री गोविन्द पाण्डेय	मा0 पार्षद एवं सदस्य, ल0वि0प्रा0।
12.	श्री राम कृष्ण यादव	मा0 पार्षद एवं सदस्य, ल0वि0प्रा0।
13.	श्री मुसव्विर अली 'मन्सू'	मा0 पार्षद एवं सदस्य, ल0वि0प्रा0।

अन्य उपस्थिति :

14.	श्री मणि प्रसाद मिश्र	सचिव, ल0वि0प्रा0 लखनऊ।
15.	श्री अवधेश कुमार	वित्त नियंत्रक, ल0वि0प्रा0।
16.	श्री एस0एन0 त्रिपाठी	मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0
17.	श्री रवि जैन	नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0।
18.	श्री जे0एन0 रेड्डी	नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0

निर्णय : चर्चा के उपरान्त 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।

उपरोक्त तथ्यों के परीक्षणोपरान्त प्रस्ताव विस्तृत विवरण के साथ आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

विषय संख्या : 19 ग्राम पुरसैनी, परगना-मोहनलालगंज, जनपद-लखनऊ के खसरा संख्या-873 क्षेत्रफल 0.379 हेक्टेयर (3790.00 वर्गमीटर) पर प्रस्तावित प्रबन्धन शिक्षण संस्था हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।

निर्णय : चर्चा के उपरान्त 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।

उपरोक्त तथ्यों के परीक्षणोपरान्त प्रस्ताव विस्तृत विवरण के साथ आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

विषय संख्या : 20 लखनऊ नगर में आवासों की कमी के दृष्टिगत प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में बहुखण्डीय भवनों का निर्माण करने के सम्बन्ध में।

निर्णय : चर्चा के उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 21 हरदोई रोड योजना (बसंत कुंज) के अन्तर्गत भू-स्वामियों द्वारा उत्पन्न किए गए विवाद को समाप्त करने के उद्देश्य से प्राधिकरण व किसानों के मध्य समझौते के आधार पर पुनः अतिरिक्त धनराशि भुगतान करने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनु0पू0वि0सं0 : 01 गोमती नगर विस्तार योजना में विस्थापित नीति के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों के समायोजन हेतु सेक्टर-1 एवं सेक्टर-6 के तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनु0पू0वि0सं0 : 02 लामार्टीनियर व्वायज कालेज के विस्तार हेतु कोठी मार्टिन साहेब, जियामऊ, जिला-लखनऊ की खसरा संख्या-251 की 36950.00 वर्गमीटर भूमि के भू-उपयोग को ''पर्यावरण पार्क (ई0पी0)'' से ''सामुदायिक सुविधाएं (शैक्षिक संस्थान)'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया तथा उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा-13 के अन्तर्गत अग्रतर कार्यवाही हेतु प्रस्ताव शासन को प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये।

अन्त में धन्यवाद के साथ बैठक समाप्त हुई।

16.01.10
(मणि प्रसाद मिश्र)
सचिव

16/01/10
(मुकेश कुमार मेश्राम)
उपाध्यक्ष

अनुमोदित

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

अष्टभुजा प्रसाद तिवारी
संयुक्त सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

उपाध्यक्ष,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनॉक :08 फरवरी, 2010

विषय :– हरदोई रोड आवासीय योजना (बसंत कुॅज) के अन्तर्गत भू–स्वामियों द्वारा उत्पन्न किये गये विवाद को समाप्त करने के उद्देश्य से प्राधिकरण व किसानों के मध्य समझौते के आधार पर पुनः अतिरिक्त धनराशि भुगतान करने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक कृपया अपने पत्र संख्या–2144/स.नि./09–10, दिनांक 16.01.2010 का संदर्भ ग्रहण करें।

2– इस संबंध में शासनादेश संख्या–2815/8–3–09, दिनांक 17.06.09 की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि हरदोई रोड आवासीय योजना (बसंत कुॅज) के अन्तर्गत भू–स्वामियों द्वारा समतल भूमि के लिए रूपये 1,25,000.00 पर 35 प्रतिशत की बढोत्तरी करते हुए रूपये 1,68,750/– प्रति बीघा तथा गड्ढे की भूमि के लिए रू0 75,000.00 पर 35 प्रतिशत की बढोत्तरी करते हुए 1,01,250/– प्रति बीघा की दर से धनराशि भुगतान करने एवं कब्जा हस्तांतरण की तिथि से 15 प्रतिशत साधारण ब्याज का भुगतान करने की स्वीकृति प्रदान करने एव बढ़ी हुई प्रतिकर की धनराशि का भुगतान विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/अपर जिलाधिकारी, भू.अ. द्वारा पूर्व की भांति किये जाने का निर्णय सम्यक विचारोपरान्त लिया गया है। उपरोक्त संदर्भित शासनादेश इस सीमा तक संशोधित समझा जाय।

कृपया उपरोक्तानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय

(अष्टभुजा प्रसाद तिवारी)
संयुक्त सचिव।

संख्या एवं दिनॉक तदैव।

प्रतिलिपि अपर जिलाधिकारी, भू.अ. लखनऊ को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से

(अष्टभुजा प्रसाद तिवारी)
संयुक्त सचिव।

AVAS-3//HCL//GO - 699 -

संलग्नक - 6

ल०वि०प्रा० की बैठक दिनांक 28.08.2010 का उद्धरण

संलग्नक-6

2.

कार्यवाही:- बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ हुई तथा विभिन्न एजन्डा बिन्दुओं के सम्बन्ध में निम्नवत् निर्णय लिये गये:-

विषय संख्या : 1 लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2010 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।

निर्णय : लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।

विषय संख्या : 2 लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2010 में लिए गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।

निर्णय : प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.06.2010 की बैठक में लिये गये निर्णयों के अनुपालन का अवलोकन किया गया।

विषय संख्या : 3 हरदोई रोड आवासीय योजना (बसंन्तकुंज) के अन्तर्गत आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के शासनादेश सं0-298/आठ-3-2010-56-एल.ए./96, दिनांक 08.02.2010 के अनुसार ग्राम बरीकला की भूमि हेतु चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के आधार पर अतिरिक्त धनराशि के भुगतान से सम्बन्धित परिचालन से स्वीकृत प्रस्ताव का पुष्टिकरण।

निर्णय : परिचालन के माध्यम से पारित प्रस्ताव की पुष्टि की गयी।

विषय संख्या : 4 मा0 उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या-2822/(एम.एस.)/2009 तथा रिट याचिका संख्या-817/2010(एम.बी.) के क्रम में भूखण्ड सं0-321 सेक्टर-बी महानगर के भू-उपयोग को योजना के तलपट मानचित्र में ''आवासीय'' से

विषय संख्या पृष्ठ सं0

विषयःहरदोई रोड आवासीय योजना (बसंतकुंज) के अन्तर्गत आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 के शासनादेश 298/8–3–2010–56एल.ए./9(दिनांक 08.02.2010 के अनुसार ग्राम बरीकलां की भूमि हेतु चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के आधार पर अतिरिक्त धनराशि का भुगतान किए जाने के सम्बन्ध में।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की हरदोई रोड योजना (बसंत कुंज) के अन्तर्गत ग्राम बेगरिया, पीरनगर, बरावनखुर्द, छन्दोईया, गजरहार एवं बरीकला की 1355 एकड़ भूमि के अधिग्रहण हेतु धारा–4 व 6 की अधिसूचना क्रमशः दिनांक 11.12.81 व दिनांक 30.07.83 को प्रकाशित की गयी थी। भूमि का कब्जा वर्ष 1987–88 में प्राधिकरण को हस्तान्तरित किया गया था तथा वर्ष 1985 में अभिनिर्णय घोषित किया गया था। उल्लेखनीय है कि ग्राम बरीकलां में भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा–4 की अधिसूचना प्रकाशित करने के पश्चात वर्ष 1983 में चकबन्दी प्रक्रिया प्रारम्भ हुयी एवं वर्ष 1995 में समाप्त हुयी। यह भी उल्लेखनीय है कि धारा–4 की अधिसूचना प्रकाशित होने के पश्चात यदि चकबन्दी की प्रक्रिया चालू भी रहे तो उसी स्थिति में रोक दी जाती है, परन्तु ग्राम बरीकलां में चकबन्दी की प्रक्रिया सम्भवतः त्रुटिवश धारा–6 की अधिसूचना के उपरान्त भी चलती रही। चकबन्दी में विभिन्न खसरा की भूमि की स्थिति व क्षेत्रफल मालियत के आंधार पर निर्धारित होती है एवं उसकी स्थिति चकबन्दी के पश्चात (क्षेत्रफल एव स्थान में) प्रायः भिन्न हो जाती है। ग्राम–बरीकलां की भूमि की स्थिति चकबन्दी के उपरान्त बदल गयी है। चूंकि भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना प्रकाशित होने के बाद चकबन्दी का औचित्य नहीं रह जाता है, ऐसी स्थिति में तत्कालीन विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम–बरीकलां में चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के अनुसार ही अभिनिर्णय घोषित किंया गया, जबकि स्थल पर चकबन्दी के बाद की स्थिति के अनुसार विभिन्न खातेदारों के कब्जे थे।

2. हरदोई रोड आवासीय योजना में अधिग्रहित भूमि के अभिनिर्णय में रू0 0.04 से 0.17 प्रति वर्ग फीट की दर से प्रतिकर की दर निर्धारित की गयी थी। प्रभावित व्यक्तियों द्वारा प्रतिकर की दर कम होने एवं इसे बढ़ाए जाने की मांग की जाती रही एवं स्थल पर विकास कार्य नहीं होने दिया गया। इसे दृष्टिगत रखते हुए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के शासनादेश दिनांक 09.06.1997 के अनुसार समतल भूमि के लिए रू0 1,25,000.00 तथा गढ्डे की भूमि के लिए रू0 75,000.00 प्रति बीघा की

दर से प्रतिकर भुगतान एवं दिनांक 01.10.91 से भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत व्याज का भुगतान करने का निर्णय लिया गया था।

3. शासनादेश के अनुसार प्रतिकर भुगतान की प्रक्रिया प्रारम्भ करने पर ग्राम–बरीकलां के अन्तर्गत यह कठिनाई आई कि अभिनिर्णय चकबन्दी के पूर्व की स्थिति को लेते हुए घोषित किया गया था, जबकि मौके पर विभिन्न किसान चकबन्दी के बाद की स्थिति में काबिज थे। प्रारम्भ में यह तय किया गया था कि प्राधिकरण द्वारा जहाँ–जहाँ निर्माण व विकास कार्य प्रराम्भ किया जाना है, चरणबद्ध रूप में सर्व प्रथम उन्हीं स्थलों का समझौते के आधार पर अतिरिक्त धनराशि का भुगातन किया जाए। स्थल पर अनाधिकृत रूप से काबिज किसान बिना भुगतान प्राप्त किए कार्य नहीं होने दे रहे थे, ऐसी स्थिति में यह निश्चित किया गया था कि ग्राम बरीकलां में चकबन्दी के बाद की स्थिति के अनसार समझौते की धनराशि का भुगतान किया जाए। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि चूंकि चकबन्दी से पूर्व व चकबन्दी के बाद की स्थिति में भिन्नता थी, कुछ खसरा नम्बर के क्षेत्रफल चकबन्दी के बाद कम हो गये थे एवं कुछ के बढ़ गये थे, ऐसी स्थिति में यह निर्णय लिया गया था कि चकबन्दी के बाद के स्थिति के अनुसार समझौते की धनराशि का भुगतान किया जाए परन्तु यह सुनिश्चित किया जाए कि क्षेत्रफल में बढ़ोत्तरी न हो, अर्थात चकबन्दी से पूर्व व चकबन्दी के बाद की स्थिति में जिसमें भी न्यूनतम क्षेत्रफल हो उसके आधार पर ही भुगतान किया जाए। इस आशय का एक प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 1.03.08 के विषय संख्या–12 पर किया गया था, जिसका अनुमोदन प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया गया था। प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव की प्रति संलग्न की जा रही है।

4. शासनादेश दिनांक 09.06.1997 के अनुसार प्रतिकर वितरण के उपरान्त भी योजना से प्रभावित व्यक्तियों द्वारा आन्दोलन प्रारंभ किया गया एवं यह कहा गया कि पूर्व में किए गए समझौते के अनुसार जो धनराशि दी जा रही है वह कम है एवं इसे और बढ़ाया जाए। सम्पूर्ण स्थिति पर विचार करते हुए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के शासनादेश संख्या 298/आठ–3–2010–56एलडीए दिनांक 08.02.2010 के माध्यम से पूर्व में दी जा रही धनराशि में 35 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी करने तथा भूमि का कब्जा हस्तान्तरित हो जाने की तिथि से भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत ब्याज देनें का निर्णय लिया गया।

5. वर्तमान में अपर जिलाधिकारी (भू.अ.) द्वारा अपने पत्र संख्या 1147/8–(भू.अ.)/न.म.पा.प्रथम/लखनऊ दिनांक 05.069.2010 के माध्यम से यह अवगत कराया गया है कि भूमि अध्याप्ति अधिनियम के अन्तर्गत धारा–4 की अधिसूचना प्रकाशित होने के उपरान्त चकबन्दी की कार्यवाही प्रभाव शून्य होती है एवं इसी आधार पर तत्कालीन विशेष भूमि अध्याप्ति

666 94

14

अधिकारी द्वारा चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के अनुसार अभिनिर्णय घोषित किया गया था। वर्तमान में अपर जिलाधिकारी (भू.अ.) द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासनादेश के क्रम में बढ़ी हुयी धनराशि का भुगतान अभिनिर्णय के अनुसार ही किया जाना नियमानुसार होगा। उनके द्वारा स्पष्ट मत दिया गया है कि अभिनिर्णय के अतिरिक्त किसी भी अन्य प्रक्रिया से अर्थात चकबन्दी के बाद की स्थिति के अनुसार यदि अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान किया जाएगा तो वह अनियमित होगा।

6. यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकलां की समस्त भूमि का प्रातिकर भुगतान किया जाना है, ऐसी स्थिति में चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के आधार पर भुगतान करने में भी स्थल पर विकास कार्यों में इस कारण से कोई व्यवधान नहीं होगा कि इस ग्राम की समस्त भूमि का प्रतिकर भुगतन किया जाना है एवं यदि कोई किसान किसी अन्य स्थल पर अनाधिकृत रूप से काबिज है एवं उसकी भूमि चकबन्दी से पूर्व कहीं और थी, तो भी उसके द्वारा प्रतिरोध नहीं किया जाएगा।

7. उपरोक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण के समक्ष हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकलां की अधिग्रहित भूमि का प्रतिकर एवं शासनादेश दिनांक 8.02.2010 के अनुसार अतिरिक्त धनराशि का वितरण अभिनिर्णय के आधार पर चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के अनुसार कराए जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा रहा है।

<u>प्रस्ताव</u>

उपरोक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण के समक्ष हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत ग्राम बरीकलां की अधिग्रहित भूमि का प्रतिकर एवं शासनादेश दिनांक 08.02.2010 के अनुसार अतिरिक्त धनराशि का वितरण अभिनिर्णय के आधार पर चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के अनुसार कराए जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(एस० पी० मिश्र)
संयुक्त निदेशक (भू०वि०)
ल०वि०प्रा०, लखनऊ

लं०वि०प्रा० की बैठक दिनांक 28.08.2010 का उद्धरण (67) 2

कार्यवाही:- बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ हुई तथा विभिन्न एजेन्डा बिन्दुओं के सम्बन्ध में निम्नवत् निर्णय लिये गये:-

विषय संख्या : 1 लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2010 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।

निर्णय : लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।

विषय संख्या : 2 लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 22.06.2010 में लिए गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।

निर्णय : प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.06.2010 की बैठक में लिये गये निर्णयों के अनुपालन का अवलोकन किया गया।

✓विषय संख्या : 3 हरदोई रोड आवासीय योजना (बसन्तकुंज) के अन्तर्गत आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के शासनादेश सं0-298/आठ-3-2010-56-एल.ए./96, दिनांक 08.02.2010 के अनुसार ग्राम बरीकला की भूमि हेतु चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के आधार पर अतिरिक्त धनराशि के भुगतान से सम्बन्धित परिचालन से स्वीकृत प्रस्ताव का पुष्टिकरण।

निर्णय : परिचालन के माध्यम से पारित प्रस्ताव की पुष्टि की गयी।

विषय संख्या : 4 मा0 उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या-2822/(एम.एस.)/2009 तथा रिट याचिका संख्या-817/2010(एम.बी.) के कम में भूखण्ड सं0-321 सेक्टर-बी महानगर के भू-उपयोग को योजना के तलपट मानचित्र में ''आवासीय'' से

विषय संख्या पृष्ठ संख्या

विषयः- हरदोई रोड आवासीय योजना(वसंतकुंज) के अन्तर्गत आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के शासनादेश 298/आठ-3-10-56 एल.ए./96 दिनांक 08.02.10 के अनुसार ग्राम बरीकला की भूमि हेतु चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के आधार पर अतिरिक्त धनराशि का भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से पारित प्रस्ताव का पुष्टिकरण।

हरदोई रोड आवासीय योजना (वसंतकुंज) के अन्तर्गत आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग 3 के शासनादेश 298/आठ-3-10-56 एल.ए./96 दिनांक 08.02.10 के अनुसार ग्राम बरीकला की भूमि हेतु चकबन्दी से पूर्व की स्थिति के आधार पर अतिरिक्त धनराशि का भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से पारित प्रस्ताव संलग्न कर पुष्टिकरण हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।

<u>तहसीलदार–अर्जन</u>

कृपया पृष्ठ संख्या–1 व 2 पर अधिशासी अभियन्ता जोन–7 की आख्या दिनांक 31.12.12 का अवलोकन करने का कष्ट करें, जिस पर मुख्य अभियन्ता द्वारा उपाध्यक्ष महोदय के मौखिक निर्देश के कम में अंश 'क' के निम्न–2 बिन्दुओं पर कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है, जो निम्न है:–

1. *वर्णित प्रतिकर धनराशि पर कास्तकारों को देय 15 प्रतिश्त ब्याज के देयता की समय सीमा की एक निश्चित तिंथि (Cut-of Date) का निर्धारण।*
2. *अर्जन के उपरान्त खतौनी पर भूमि का स्वामित्व कामधेनु नगर प्रसार योजना के नाम अंकित कराने हेतु अमलदरामद कराया जाये।*

2. अवगत कराना है कि मुख्य अभियन्ता द्वारा दिये गये निर्देश के कम में अंश 'क' के बिन्दु संख्या–2 पर कार्यवाही किये जाने हेतु विभागीय पत्र संख्या–135/ए0सी0/तह0/2013 दिनांक 14.02.2013 के माध्यम से अपर जिलाधिकारी–भू0अ0 को प्रेष्ति किया जा चुका है।

3. बिन्दु संख्या–2 के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि हरदोई रोड बसंत कुज योजना के अन्तर्गत हितबद्ध कास्तकारों को समझौतें के आधार पर प्रतिकर भुगतान हेतु शासन द्वारा दिनांक 08.02.2010 को शासनादेश निर्गत किया गया है, जिसमें यह अंकित किया गया है कि:–

"हरदोई रोड आवासीय योजना (बसंत कुंज) के अन्तर्गत भू–स्वामियों द्वारा समतल भूमि के लिए रूपये 1,25,000.00 पर 35 प्रतिशत की बढौत्त्री करते हुए रूपये 1,68,750.00/– प्रति बीघा तथा गडढे की भूमि के लिए रू0 75,000.00 पर 35 प्रतिशत की बढौत्तरी करते हुए 1,01,250.00/– प्रति बीघा की दर से धनराशि भुगतान करने एवं कब्जा हस्तान्तरण की तिथि से 15 प्रतिशत साधारण ब्याज का भुगतान विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/अपर जिलाधिकारी, भू0अ0 द्वारा पूर्व की भांति किये जाने का निर्णय सम्यक विचारोपरान्त लिया गया है। उपरोक्त सन्दर्भित शासनादेश इस सीमा तक संशोधित समझा जाय।"

उक्त शासनादेश में अनुसार योजना के अन्तर्गत हितबद्ध कास्तकारों को देय प्रतिकर धनराशि का भुगतान किया जाता है।

4. योजना के हितबद्ध कास्तकारों द्वारा अर्जित भूमि का समझौता एक साथ प्रस्तुत न करके टुकडे–टुकडे में प्रस्तुत किया जाता है, जिसके कारण अर्जित भूमि का प्रतिकर भुगतान उन्ही कास्तकारों को किया जाता है। जिनके द्वारा समझौता प्रपत्र प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में किसानों द्वारा समझौता प्रपत्र जमा नही करने के कारण ब्याज की धनराशि पर 15 प्रतिशत की दर से निरन्तर वृद्धि हो रही है। जिससे प्राधिकरण पर वित्तीय छति पहुंच रही है।

5. समझौते के आधार पर भुगतान लगातार होने के कारण किसानों द्वारा समय से समझौता प्रपत्र प्रस्तुत कर रहे है तथा 15 प्रतिशत साधारण ब्याज का भुगतान प्राप्त कर रहे है। यदि एक तिथि निश्चित कर ली जाये तो समस्त किसानों द्वारा समय से भुगतान प्राप्त किया जा सकता है एवं प्राधिकरण पर व्यय भार कम हो सकता है, वरना अनन्त रूप से समझौता धनराशि भुगतान होता रहेगा।

ल.वि.प्रा.ल. विवेचन व आदेश पृष्ठ सं.

6. अतः उपरोक्त से सहमत हो तो हरदोई रोड योजना के अन्तर्गत प्रभावित कास्तकारों को दिनांक 30.09.2013 तक ही ब्याज की धनराशि का भुगतान अपर जिलाधिकारी–भू0अ0 द्वारा किया जायेगा। यदि अनुमोदन हो तो अपर जिलाधिकारी–भू0अ0 को सूचित कर दिया जाये तथा दैनिक समाचार पत्रों में सूचना प्रकाशन कराया जाना होगा।

आदेशार्थ।

03/08/2013

सचिव / आदेशार्थ

(बृजराज सिंह यादव)
संयुक्त सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण

(अष्टभुजा प्रसाद तिवारी)
सचिव एवं उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण

अनुपूरक
विषय संख्या-07

विषय :- भू-अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013" के अन्तर्गत प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 के किसानों द्वारा वर्तमान सर्किल रेट के 4 गुना की दर से प्रतिकर की मांग दृष्टिगत लैण्ड पूलिंग पद्धति से किसानों की सहभागिता के आधार पर योजना क्रियान्वित किये जाने के सम्बन्ध में।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रबन्ध नगर आवासीयं योजना भाग-1 व 2 के अन्तर्गत क्रमशः 442.885 हे. व 324.633 हे. भूमि का अधिग्रहण के पश्चात अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा दिनांक 23.08.10 व 28.09.10 को अभिनिर्णय घोषित किया गया है। प्रतिकर की दर का निर्धारण कम होने के कारण काश्तकारों द्वारा प्रतिकर धनराशि प्राप्त नहीं की जा रही है।

2. जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा दिनांक 28.09.10 को अभिनिर्णय में अर्जित भूमि की दर निम्नवत् घोषित की गई है:-

क.सं.	ग्राम का नाम	अर्जित की जानी वाली भूमि का रकबा(हे. में)	प्रतिकर की दर(हे. में)	प्रतिकर की दर (बीघा में)
1.	घैला	434.052	1018406.75	257656.90
		1.953	916566.07	231891.21
		1.780	865645.73	219008.36
		5.070	763805.06	193242.68
2.	ककौली	93.579	1315789.00	332894.61
		2.094	1052631.00	266315.64
3.	अल्लूनगर डिगुरिया	221.340	1415094.00	358018.78
		1.950	1273585.00	322217.00
		5.670	1061320.00	268513.96

3. अपर जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा घोषित अभिनिर्णय के आधार पर भूमि अध्याप्ति अधिनियम मे किये गये प्राविधान अर्थात 30 प्रतिशत सोलेशियम व 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर तथा ब्याज (28.02.13 तक का) सम्मिलित करते हुये ग्राम-घैला के कास्तकारों को लगभग रु0 5.61 लाख तथा ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया के काश्तकारों को लगभग रु0 7.21 लाख तथा ग्राम ककौली के काश्तकारों को लगभग रु. 7.76 लाख की धनराशि प्रतिबीघा प्राप्त होगी। जिलाधिकारी सर्किल रेट दिनांक 1.08.12 में जिलाधिकारी द्वारा ग्राम घैला की भूमि, रू0 17.71 लाख, ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया की भूमि, रु0 17.71 लाख व ककौली की रु0 14.168 लाख प्रतिबीघा निर्धारित की गई है। अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा घोषित अभिनिर्णय के विरूद्ध हितबद्ध काश्तकारों द्वारा भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा 18 के अन्तर्गत ग्राम घैला में 423 व ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया व ककौली में 39 सन्दर्भवाद दायर किये गये है, जो वर्तमान में लम्बित है।

4. प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 के अन्तर्गत हितबद्ध कास्तकरों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में लगभग 47 रिट याचिकाएं दायर की गयी है, जिसमें से 43 रिट याचिकाओं में किसानों द्वारा धारा-4 व 6 की विज्ञप्ति को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा किसानों के कब्जे में हस्तक्षेप न करने का

स्थगन आदेश पारित किया गया है तथा चार रिट याचिकाओं में प्रतिकर भुगतान की मांग की गयी है। जिसमें 56 किसानों द्वारा 10.931 हे0 भूमि के अभिनिर्णीत प्रतिकर भुगतान की मांग की गयी है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के उपरान्त भुगतान की बाध्यता होगी। प्रतिकर के रूप में किसी को कोई भुगतान भी नहीं किया गया है। अभिनिर्णीत प्रतिकर की धनराशि कम होने के कारण कास्तकारों द्वारा तत्समय बाजार दर से मांग की जाने लगी थी।

5. प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत ग्राम-घैला के किसानों और उनके प्रतिनिधियों को अवगत कराया गया कि ग्राम-घैला में अर्जित भूमि को गोमतीनदी से बाढ़ सुरक्षार्थ बंधा का निर्माण भी होना है। तथा ग्राम घैला की अर्जित भूमि में से लगभग 84.702 हे0 भूमि नदी और बंधे के मध्य स्थित है, इस भूमि का अर्जन से डी-नोटिफाई करने पर विचार किया गया था, किन्तु इस सम्बन्ध में बोर्ड के समक्ष कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं हो सका।

6. शासनादेश संख्या-1252/1-13-10-20(29)/2004 दिनांक 17.08.2010 में प्राविधानित मण्डल स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 05.05.2011 में लिये गये निर्णय के आलोक में प्रभावित कास्तकारों से विचार-विमर्श किया गया था। ग्राम-घैला के किसानों द्वारा यह सहमति दी गयी थी कि यदि बंधे व नदी के मध्य की भूमि को योजना से पृथक नहीं करते हुए अभिनिर्णीत सम्पूर्ण भूमि का प्रतिकर रू0-15.59 लाख प्रतिबीघा की दर से निर्धारित किया जाता है, तो सभी कास्तकार प्रतिकर उठाने को तैयार है, किन्तु यदि कोई गाटा जिसके बाबत एवार्ड घोषित है, को अर्जन मुक्त किया जाता है, तो वे किसी भी समझौते के लिए तैयार नही है। ग्रामवासियों के इसी आग्रह के आधार पर नदी व बंधे के मध्य की भूमि अर्जन से मुक्त न करते हुए सम्पूर्ण ग्राम-घैला की 442.855 हे0 भूमि का प्रतिकर इसी दर पर भुगतान करने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदित कराकर शासन से स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया था प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 22.06.2011 (संलग्नक-1) में लिये गये निर्णय पर किसानों के एक गुट द्वारा इस दर का विरोध करते हुए कहा गया कि नदी व बंधे के बीच की जमीन को छोड़ दिया जाये तथा शेष भूमि का अधिक दर से भुगतान किया जाये, जिसके दृष्टिगत शासन को दिनांक 08.08.2011 को प्रकरण को स्थगित करने का अनुरोध किया गया।

7. प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत किसानों से लगातार विचार-विमर्श किया जाता रहा। कास्तकारों से वार्ता होने के पश्चात रू.-25.00 लाख प्रतिबीघा की दर से प्रतिकर भुगतान की सहमति बनी थी, परन्तु योजना अन्य कास्तकारों के विरोध के कारण समझौता को अन्तिम रूप नहीं दिया जा सका। हितबद्ध कास्तकारों से पुन: दिनांक 18.05.2013 को समझौता हेतु बैठक हुई, जिसमें कास्तकारों द्वारा नियमुनसार अनुरोध किया गया।

1. बैठक में किसानों व उनके प्रतिनिधियों द्वारा बाजार दर के अनुसार 80 लाख से लेकर एक करोड़ रूपये प्रतिबीघा की दर से प्रतिकर भुगतान की मांग की गयी। किसानों व उनके प्रतिनिधियों को अवगत कराया गया कि शासन की नीति है कि लैड शेयरिंग के आधार पर भी भूमि का अधिग्रहण किया जा सकता है। शासनादेश दिनांक 02.06.2011 में की गयी। व्यवस्था के अनुसार कुल अधिग्रहीत भूमि के सापेक्ष 16 प्रतिशत विकसित भूमि किसानों को दिये जाने के साथ-साथ वार्षिकी आदि दिये जाने का प्राविधान भी है, परन्तु किसान इस पर सहमत नही हुये।
2. किसानों व उनके प्रतिनिधियों को अवगत कराया गया कि प्रबंधनगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत लगभग 350 हे. भूमि मास्टर प्लान 2021 में पर्यावरण पार्क (ई.पी.) के रूप में आरक्षित है, जिसमें अर्जित भूमि का प्रतिकर भुगतान भी प्राधिकरण को किया जाना होगा, चूंकि भूमि पर्यावरण पार्क (ई.पी.) की है। इसलिए पूर्व में घोषित 25.00 लाख प्रतिबीघा से अधिक धनराशि देना सम्भव नहीं है। इस सम्बन्ध में किसानों द्वारा कहा गया कि प्राधिकरण या तो जमीन लेने या हमारी जमीन को छोड़ दें।

8. किसानों व उनके प्रतिनिधियों को अवगत कराया गया कि यदि वो चाहे तो उक्त प्रतिकर धनराशि के साथ-साथ आवासीय उपयोग भूमि के साप्केक्ष 5 प्रतिशत विकसित भूखण्ड उसका न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्गमी. से 400 वर्गमी. तक होगा, जिसका क्षेत्रफल निम्नानुसार निर्धारित होगा:-

1	2000 वर्गमी. तक	40 वर्गमी.
2	01 एकड़ तक	100 वर्गमी.
3	02 एकड़ तक	200 वर्गमी.
4	03 एकड़ तक	300 वर्गमी.
5	03 एकड़ तक	400 वर्गमी.

उक्त पर किसान सहमत नही हुए तथा किसानों के एक गुट द्वारा एक मुस्त रू0-01 करोड प्रतिबीघा की दर से प्रतिकर भुगतान की मांग की गई।

9. कुछ किसानों व उनके प्रतिनिधियों द्वारा कहा गया कि वो योजना में सम्मिलित भूमि के निर्धारण उपयोग के अनुसार समझौते की धनराशि प्राप्त करने के लिये सहमत है, यदि उन्हें आवासीय भूमि के उपयोग की भूमि का रू0-30 लाख प्रति बीघा की दर से व 5 प्रतिशत विकसित भूखण्ड निर्धारित क्षेत्रफल के अनुसार बिना विकास शुल्क लिये दिया जाये व पर्यावरण पार्क (ई.पी.) हेतु रू0-30.00 लाख प्रति बीघा लेने हेतु सहमत थे जिसके क्रम में प्रधान ग्राम पंचायत चैला व हितबद्ध कास्तकारों द्वारा अपना प्रस्तुत प्रत्यावेदनों के आधार पर लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 07.06.2013 (संलग्नक-2) को प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जिसमें निम्नवत निर्णय लिया गया :-

"समयाभाव के कारण प्रस्ताव पर विचार विमर्श नहीं हो सका।"

10. उपरोक्तानुसार पुनः प्रस्ताव रखे जाने पर चर्चा हुई जिसमें तय पाया गया कि किसानों से सहमति उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाना उचित रहेगा। दिनांक 06.11.2013 को किसानों से वार्ता हुई किसानों द्वारा नये अधिग्रहण नीति के अनुसार प्रतिकर की मांग की गयी तथा पूर्व प्रस्ताव पर सहमति व्यक्त की गयी।

11. यह उल्लेखनीय है कि प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत प्रतिकर के मद में रू0-107.37 करोड़ तथा पुर्नवास की धनराशि रू0-2.36 करोड अर्थात कुल धनराशि रू0-109.73 करोड़ तथा प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-2 के अन्तर्गत प्रतिकर के मद रू0-90.69 करोड़ तथा पुर्नवास की धनराशि रू0-2.97 करोड़ अर्थात कुल रू0-93. 66 करोड़ की धनराशि, इस प्रकार दोनों योजनाओं में कुल रू0-203.39 करोड़ की धनराशि का भुगतान प्रतिकर वितरण हेतु अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 को उपलब्ध करायी जा चुकी है। प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी धनराशि को अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 द्वारा अपने पत्र संख्या-1650/8 दिनांक 03. 12.2014 व पत्र संख्या-2101/8 दिनांक 08.12.2015 के माध्यम से मा0 जिला-जज लखनऊ के यहां जमा किया जा चुका है।

12. प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 के अन्तर्गत अर्जित ग्राम-चैला, अल्लूनगर डिगुरिया व ककौली के किसानों द्वारा दिनांक 26.04.2016 (संलग्नक-3) को मांग पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो इस प्रकार है :-

"हम समस्त ग्रामवासी प्रबन्धनगर योजना पूर्व में आयोजित बैठकों में यह मांग करते रहे है कि यदि मुआवजा नयी दर अधिग्रहीत नीति के अनुसार सर्किल रेट का 4 गुना (धनराशि) प्राधिकरण देने के लिए सहमत है, तो किसान द्वारा अधिग्रहीत भूमि सरकार को उपलब्ध कराने में सहमत है तथा गांववासी पढ़े लिखे कम है इसलिए गांव में ही कैम्प लगाकर एक मुश्त मुआवजा दे दिया जाये।"

14. प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 हेतु भूमि का अधिग्रहण अध्याप्ति अधिनियम की धारा-4 व 6 कमशः दिनांक 13.09.07 व 25.08.08 व अभिनिर्णय दिनांक 23.08.2010 व प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-2 हेतु भूमि

अध्याप्ति अधिनियम की धारा-4 व 6 क्रमशः दिनांक 22.09.07 व 29.09.08 व अभिनिर्णय दिनांक 28.09.2010 को घोषित किया गया। लगभग 6 वर्ष की अवधि से विकास प्राधिकरण को भूमि पर परियोजना के क्रियान्वयन में किसानों द्वारा लगातार अवरोध किया जा रहा है। निर्धारित प्रतिकर की धनराशि को निरन्तर बढ़ाये जाने की मांग की जा रही है। परियोजना का विकास विलम्बित होने के फलस्वरूप जहां एक ओर लैण्ड बैंक पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है, की निरन्तर मूल्य वृद्धि के कारण वित्तीय भार बढ़ने की भी आशंका है। यदि किसानों की मांगों पर यथाशीघ्र विचार न किया जाये तो, लखनऊ विकास प्राधिकरण के पास वर्तमान में भूमि बैंक की उपलब्धता नगण्य हो जायेगी। वर्तमान प्रचलित भू-अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013'' के अनुसार भविष्य में भूमि का अर्जन किये जाने में अनेकों व्यवहारिक कठिनाइयाँ है। ऐसी स्थिति में उचित होगा कि योजना के कियान्वयन को दृष्टिगत रखते हुए किसानों की मांग पर व्यवहारिक दृष्टिकोण अपनाते हुए भू-अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013'' प्राविधानों के अन्तर्गत तैयार किया जाये। ताकि विकास प्राधिकरण के पास भूमि की उपलब्धता बनी रहें।

14. लखनऊ विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 06.05.2016 में विषय संख्या-20 पर प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 के किसानों की मांगों को दृष्टिगत रखते हुए नये भू-अर्जन पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम-2013 के कम में आवास एवं शहरी, नियोजन विभाग द्वारा जारी कार्यालय ज्ञाप सं0-385/8-3-16-309 विविध/15 दिनांक 21.03.2016 के अनुसार आपसी समझौते से प्रतिकर दिये जाने के सम्बन्ध में लिया गया यह निर्णय लिया गया कि *''चूंकि यह प्रस्ताव भू-अर्जन से सम्बन्धित है और पुराना है। अतः इसका विधिक परीक्षण भी करा लिया जाय। सैद्धांतिक रूप से किसानों से उनकी सहमति के आधार पर विवादों के समाधान हेतु अनुमति प्रदान की गयी।''*

15. बोर्ड के उपरोक्त निर्णय के कम में प्रकरण पर विधिक परीक्षण हेतु पत्रावली विधि परामर्शी महोदय को प्रेषित की गयी, विधि परामर्शी महोदय द्वारा दिनांक 04.06.2016 में मन्तव्य प्रस्तुत किया गया कि *''प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 से सम्बन्धित लम्बित याचिकाओं में किसानों द्वारा धारा-4 व 6 की विज्ञप्ति को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा किसानों के कब्जे में हस्तक्षेप न करने का स्थगनादेश पारित किया गया है तथा कतिपय याचिकाओं में प्रतिकर की मांग की गयी है। ऐसी स्थिति में मा0 न्यायालयों के अन्तिम निर्णय के पूर्व कोई कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत नहीं होगा।''*

16. उक्त विधिपरामर्शी महोदय के मन्तव्य के अनुकम में श्री एस0के0 मयंक अधिशासी अभियन्ता द्वारा अपनी टिप्पणी दिनांक 10.06.2016 को सचिव महोदय के समक्ष प्रस्तुत की गयी है, जिसमें यह सुझाव दिया गया है कि प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 की वाद रहित भूमि पर आपसी समझौते के आधार पर अनुग्रह राशि अथवा लैण्ड पूलिंग से भौतिक कब्जा प्राप्त किया जाये।

17. उक्त सुझाव के सम्बन्ध मे सचिव महोदय द्वारा दिनांक 10.06.2016 को यथोचित निर्देश देने हेतु उपाध्यक्ष महोदय को अग्रसारित किया गया, जिस पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा तत्समय समिति से प्रस्ताव किये जाने के निर्देश दिये गये, उक्त निर्देश के अनुकम में दिनांक 17.06.2016 को सचिव महोदय की अध्यक्षता में गठित समिति की बैठक हुई, जिसमें प्रकरण पर विचारोपरान्त योजना के विकास हेतु लैण्ड पूलिंग से भौतिक कब्जा प्राप्त करते हुए भूमि प्राप्त किये जाने का मौखिक रूप से निर्देशित किया गया है।

18. लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिए उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति 2014 के अन्तर्गत भूमि एकीकरण लैण्ड पूलिंग पद्धति से भूमि का जुटाव हेतु शासनादेश दिनांक 21.03.2016 के अनुसार किसानों से आपसी समझौते के आधार पर भूमि कय किये जाने के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव के विषय संख्या-19 (संलग्नक-4) पर

दिनांक 06.05.2016 को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत हुआ था, जिसमें यह निर्णय लिया गया कि *''सम्यक् विचारोपरान्त लैण्ड पूलिंग के माध्यम से भूमि जुटाव करने हेतु सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की गई, परन्तु प्रत्येक प्रकरण में 'केस-टू-केस' बेसिस पर प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर निर्णय लिया जाना होगा।''*

उक्त प्रस्ताव में दी गयी व्यवस्था इस प्रकार है :-

1. लखनऊ विकास प्राधिकरण के बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2015 के विषय संख्या-17 पर प्रस्तुत प्रस्ताव ''लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उ०प्र० सरकार द्वारा घोषित आवास नीति 2014 के अन्तर्गत भूमि जुटाव'' के सम्बन्ध में प्रस्तुत किया गया था, जिसमें निम्न निर्णय लिया गया (संलग्नक-5) :

   ''सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव पर निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की संस्तुति शासन को नीति-विषयक निर्णय हेतु विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रेषित की जाय।''

2. उपरोक्त प्रस्ताव में पारित निर्णय के क्रम में विभागीय पत्र संख्या-309/एसी./तह./2015 दिनांक 18.04.2015 व पत्र संख्या-631/एसी./तह./2015 दिनांक 28.07.2015 एवं पत्र संख्या-12/एसी./तह./2016 दिनांक 09.02.2016 के माध्यम से प्रमुख सचिव आवास एवं शहरी नियोजन उ०प्र० शासन लखनऊ को विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रेषित किया गया है, जोकि सम्प्रति शासन स्तर पर विचाराधीन है।

3. प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये गये प्रस्ताव में लैण्ड पूलिंग प्रक्रिया के अन्तर्गत निम्नानुसार भूमि का जुटाव किये जाने का प्रस्ताव था :-

   लैण्ड पूलिंग पॉलिसी पर संशोधन के सम्बन्ध में सुझाव :-

   - भू-स्वामी से प्राप्त भूमि पर निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार ले-आउट प्लान तैयार किया जाये।
   - इन्फ्रास्ट्रक्चर व सर्विसेज (सड़क, पार्क, ओपेन स्पेश, पार्किंग, संस्थागत, स्कूल, औद्योगिक) के अन्तर्गत 50 प्रतिशत भूमि की कटौती होगी। (वर्तमान में यातायात व पर्यावरण की दृष्टि से योजनान्तर्गत चौड़ी सड़कें व खुली भूमि का पर्याप्त उपयोग के कारण 50 प्रतिशत की कटौती होती है।
   - व्यावसायिक भू-उपयोग हेतु 10 प्रतिशत भूमि प्राधिकरण के पक्ष में उपलब्ध रहेगी।
   - आवासीय भू-उपयोग हेतु 15 प्रतिशत भूमि प्राधिकरण के पक्ष में उपलब्ध रहेगी।
   - शेष 25 प्रतिशत भूमि भू-स्वामी को वापस की जायेगी, जिसका विक्रय भूमि-स्वामी द्वारा किया जायेगा।
   - भू-स्वामी को दी/वापस की जाने वाली भूमि 25 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
   - इस प्रकार भू-स्वामी से कोई विकास शुल्क देय नहीं होगा।
   - प्राधिकरण द्वारा योजना के लिए चयनित भूमि में यदि कुछ किसानों द्वारा लैण्ड पूलिंग की जाती है तथा अन्य किसानों द्वारा लैण्ड पूलिंग पर सहमत नहीं होते है, तो ऐसी दशा में योजना के सुनियोजित विकास हेतु यह आवश्यक होगा कि किसानों से सीधे समझौता वार्ता करके भूमि प्राप्त की जा सकती है।
   - यदि कुछ किसान दोनों विकल्पों पर सहमत नहीं होते है, तो ऐसी दशा में भूमि का अधिग्रहण किया जाना होगा।

4. वर्तमान में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के कार्यालय ज्ञाप संख्या-385/8-3-16-309 विविध/15 दिनांक 21.03.2016 (संलग्नक-6) द्वारा आवासीय एवं विकास परियोजनाओं हेतु भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर भूमि क्रय किये जाने की व्यवस्था निर्धारित की गयी है कि :-

(1) शासनादेश के प्रस्तर-3 में उल्लिखित है कि क्रय की जाने वाली भूमि की दर जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित हो जाने के पश्चात प्रस्ताव में वह परियोजना जिसके लिए भूमि क्रय किया जाना प्रस्तावित है, क्रय की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल एवं अन्य विवरण उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अनुमोदन प्रदान करेंगे। 10 एकड़ तक भूमि क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अनुमोदन प्रदान करेंगे। 10 एकड़ भूमि से अधिक क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण एवं आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपेक्षित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा।

(2) उपरोक्त प्रस्तर-3 में उल्लिखित सक्षम स्तर के अनुमोदनोपरान्त विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा राजस्व अधिकारियों के सहायेग से भू-स्वामी से विक्रय विलेख/बैनामा निष्पादित कराकर भूमि पर कब्जा प्राप्त किया जायेगा। यह भी सुनिश्चित कर लिया जाये कि क्रय की गयी भूमि पर स्थित जिन परिसम्पत्तियों के सापेक्ष मूल्य का भुगतान भू-स्वामी/कृषक को किया गया है, उन्हें समुचित रूप से अभिलिखित करके उसके निस्तारण की कार्यवाही नियुमानुसार की जाये तथा समय से भूमि का नामान्तरण विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपने पक्ष में करा लिया जाये। उल्लेखनीय है कि उ0प्र0 राजस्व संहिता 2006 दिनांक 11.02.2016 से लागू कर दी गयी है, जिसकी धारा-36 में अन्तरण की सूचना और भू-राजस्व जमा किये जाने के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

6. लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा लखनऊ महायोजना 2021 के अन्तर्गत अधिसूचित ग्रामों के ऐसे भू-स्वामियों से जो कि 10 एकड़ अथवा इससे अधिक एकमुश्त विवाद रहित भूमि धारक हों तथा प्राधिकरण को भूमि विक्रय किये जाने के इच्छुक हों ऐसे भ-स्वामियों से भूमि लैण्ड पूलिंग पद्धति से अथवा उक्त शासनादेश के अधीन निर्धारित व्यवस्था के अनुसार क्रय किया जाना अथवा आंशिक रूप से लैण्ड पूलिंग एवं आंशिक रूप से क्रय किया जाना प्रस्तावित है।

19. उक्त प्रस्ताव में पारित निर्णयानुसार प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 की अर्जित भूमियों को अब लैण्ड पूलिंग पद्धति एवं किसानों की सहभागिता के आधार पर विकसित करने के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाना औचित्यपूर्ण होगा। चूंकि कास्तकारों द्वारा नये भूमि अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत वर्तमान सर्किल रेट का चार गुना प्रतिकर प्राप्त किये जाने की मांग की जा रही है, जबकि वर्तमान समय में ग्राम-घैला, अल्लूनगर डिगुरिया, ककौली शहरी क्षेत्र में होने के कारण जिलाधिकारी सर्किल रेट का दोगुना ही नये भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के अन्तर्गत दिये जाने का प्राविधान है। कास्तकारों से प्रतिकर निर्धारण सम्बन्धी विवाद के कारण स्थल पर कब्जा लिये जाने पर प्राधिकरण को कठिनाई हो रही है। उल्लेखनीय है कि उक्त योजना का अभिनिर्णय वर्ष 2010 में घोषित किया गया जा चुका है, नये एक्ट 2013 के प्राविधानों के अन्तर्गत योजना पर विकास कार्य न किये जाने के फलस्वरूप योजना लैप्स होने की संभवना बनी हुई है, जिसके क्रम में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव दिनांक 06.05.2016 को प्रस्तुत हुआ था, किन्तु बोर्ड के निर्णयानुसार विधिक परीक्षणोपरान्त नये भू-अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत प्रतिकर दिये जने पर

विधिक बाधा उत्पन्न होने के कारण एवं उक्त नये अधिनियम की धारा-24(2) को दृष्टिगत रखते हुए लैण्ड पूलिंग पद्धति से योजनाओं का विकास किये जाने के विकल्प पर विचार किया जाना है। अन्यथा की स्थिति में लखनऊ विकास प्राधिकरण के पास भूमि का सर्वथा अभाव हो जायेगा।

20. योजनान्तर्गत पड़ने वाले ग्राम समाज की भूमियों को आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन के वर्तमान शासनादेश संख्या-676/8-3-16-75विविध/16 दिनांक 18.05.2016 में ''**महानगर के नव विकसित क्षेत्रों में ले-आउट अनुमोदित करने में योजना के अन्तर्गत आने वाली ग्राम समाज की भूमियों जैसे** चकरोड, नाला, पगडण्डी **एवं मार्ग आदि की समुचित व्यवस्ता एवं निदान**'' के सम्बन्ध में दी गयी व्यवस्था के अनुसार ग्राम समाज की भूमियों को एक्जाई करके ले-आउट में एक स्थान पर छोड़ने का प्राविधान किया गया है, जिसके कम में प्रश्नगत योजना के अन्तर्गत सम्मिलित ग्राम समाज की भूमियों को उक्त शासनादेश के आलोक में संरक्षित कर दिया जायेगा तथा पुर्नग्रहण की कार्यवाही के बाद प्राधिकरण को नामान्तरित भूमि पर भविष्य में योजना में सम्मिलित करते हुए आवश्यक विकास कार्य कर उपयोग किया जायेगा।

21. प्रबन्ध नगर योजना भाग-1 व 2 में अभिनिर्णय हेतु प्रतिकर के रूप में अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 को प्रेषित समस्त धनराशि वापस प्राप्त करनी होगी, क्योंकि उक्त धनराशि निष्क्रीय पड़ी हुई है, जो योजना के विकास में सहायक हो सकती है। विकास हेतु प्राधिकरण पर अतिरिक्त भार नहीं पड़ेगा, क्योंकि प्रतिकर के रूप में देय धनराशि को किसी भी वित्तीय संस्थान से ब्याज पर ऋण पर लेने के स्थिति स्वत: समाप्त हो जायेगी।

22. लैण्ड पूलिंग पद्धति पर योजना का क्रियान्वयन किये जाने की स्थिति में प्राधिकरण द्वारा भूमि के अर्जन हेतु कोई धनराशि व्यय नहीं होगी तथा अर्जन व्यय हेतु अपर जिलाधिकारी (भू.अ.) को भुगतान की गयी धनराशि वापस प्राप्त हो जायेगी, जिसका उपयोग विकास कार्यो के लिए किया जा सकेगा। उदाहरण के लिए :-

1. ग्राम चैला की अर्जित कुल क्षेत्रफल 442.855 हे0 भूमि पर **अभिनिर्णय** के अनुसार कुल प्रतिकर जिसमें मूल प्रतिकर, 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर 30 प्रतिशत सोलेशियम व प्रथम वर्ष के लिए 9 प्रतिशत ब्याज शेष वर्ष के लिए 15 प्रतिशत ब्याज सहित अनुमानित धनराशि रू0-1,06,63 06,269 एवं प्रति बीघा रू0-6,09,178.00 होती है, नये भू-अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के अनुसार जिलाधिकारी सर्किल रेट के आधार पर प्रति बीघा रू0-72,00,000.00 होगा। यदि लैण्ड पूलिंग के द्वारा भूमि को किसान से लिया जाता है, तो उसको 25 प्रतिशत भूमि देना होगा, जिसकी अनुमानित लागत प्राधिकरण की सेक्टर रेट के आधार पर 1,58,00,000.00 होगा। इस प्रकार किसान को प्रति बीघे रू0-86,00,000.00 अतिरिक्त प्राप्त होगा और प्राधिकरण पर किसी भी प्रकार का वित्तीय भार भी नहीं पड़ेगा। इसी प्रकार अन्य ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया व ककौली में भी यही स्थिति बनेगी।
2. नये भू-अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में अर्जन से उत्पन्न किसानों की सामाजिक स्थिति पर पड़नेवाले प्रभाव (धारा-4) को दृष्टिगत रखते हुए लैण्ड पूलिंग पद्धति में कास्तकारों की सहभागिता को भी सम्मिलित किया जायेगा, जिससे किसानों के सामाजिक जीवन में समरस्ता एवं आर्थिक समवृद्धि क्षेत्रीय स्तर पर बढ़ाने में सहायक होगी। क्योंकि किसानों को दी जाने वाली उनके क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत विकसित भूमि की कीमत उनके सम्पूर्ण भूमि के प्रतिकर की धनराशि किसानों की मांगों के अनुरूप होगा। चूंकि राज्य कल्याणकारी हितों को ध्यान में रखते हुए ही अपनी योजनाओं का कियान्वयन चाहता है, जिसमें लैण्ड पूलिंग पद्धति से भूमि को लिये जाने पर किसानों के हितों का अधिकतम सुरक्षा प्रदान किया जा सकता है।

23. इस प्रकार किसानों की सामाजिक एवं आर्थिक समवृद्धि को बढ़ावा देने हेतु लैण्ड पूलिंग पद्धति के आधार पर प्राप्त भूमि पर विकास कार्य किये जाने एवं प्रबन्धनगर आवासीय .योजना भाग-1 व 2 के अन्तर्गत भू-अर्जन हेतु अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 को प्रेषित एवं सम्पूर्ण धनराशि प्राप्त करने के साथ-साथ लैण्ड पूलिंग के आधार पर भूमि का जुटाव के प्रस्ताव को स्वीकृति किये जाने के साथ-साथ उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

प्रस्ताव:-

उपरोक्तानुसार निम्न प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है :-

1. प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 के किसानों द्वारा जिलाधिकारी सर्किल रेट से 4 गुना प्रतिकर की मांग एवं नये भू-अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013" की धारा-24(2) में योजना के लैप्स होने की संभावना के दृष्टिगत लैण्ड पूलिंग पद्धति जिसमें किसानों के आर्थिक समृद्धि के लिए उनके सहभागिता के आधार पर योजना की भूमि को विकसित किये जाने हेतु
2. उक्त योजनान्तर्गत अभिनिर्णय हेतु अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 को प्रतिकर के मद में प्रेषित सम्पूर्ण धनराशि वापस प्राप्त कर योजना के विकास में व्यय किये जाने हेतु।
3. शासनादेश दिनांक 18.05.2016 के अनुसार योजना में सम्मिलित ग्राम समाज की भूमियों को एक्जाई करते हुए एक स्थान पर संरक्षित करने एवं पुर्नग्रहण उपरान्त योजना के विकास में उपयोग किये जाने हेतु।
4. लैण्ड पूलिंग के आधार पर भूमि का जुटाव के प्रस्ताव को स्वीकृति किये जाने के साथ-साथ उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने हेतु।

डा० जितेन्द्र कटियार
तहसीलदार
ल०वि०प्रा०, लखनऊ

विषय संख्या : 33 — प्राधिकरण की प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग–1 में अर्जित भूमि के प्रतिकार 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 — 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।

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   पृष्ट संख्या

विषयः- प्राधिकरण की प्रबंध नगर आवासीय योजना भाग-1 में अर्जित भूमि के प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में आ रही समस्या के सम्बन्ध में ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रबंध नगर आवासीय योजन भाग-1 व 2 के अन्तर्गत कमशः 442.885 हे. व 324.633 हे. भूमि का अधिग्रहण के पश्चात अपर जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा कमशः दिनांक- 23.08.10 व 28.09.10 को अभिनिर्णय घोषित किया गया है। प्रतिकर की दर का निर्धारण कम होने के कारण काश्तकारों द्वारा प्रतिकर धनराशि प्राप्त नही की जा रही है।

2. जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा दिनांक 28.09.10 को अभिनिर्णय में अर्जित भूमि की दर निम्नवत् घोषित की गई है:-

क.सं.	ग्राम का नाम	अर्जित की जानी वाली भूमि का रकबा(हे. में)	प्रतिकर की दर(हे. में)	प्रतिकर की दर (बीघा में)
1.	घैला	434.052	1018406.75	257656.90
		1.953	916566.07	231891.21
		1.780	865645.73	219003.36
		5.070	763805.06	193242.68
2.	ककौली	93.579	1315789.00	332894.61
		2.094	1052631.00	266315.64
3.	अल्लूनगर डिगुरिया	221.340	1415094.00	358018.78
		1.950	1273585.00	322217.00
		5.670	1061320.00	268513.96

3. अपर जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा घोषित अभिनिर्णय के आधार पर भूमि अध्याप्ति अधिनियम मे किये गये प्राविधान अर्थात 30 प्रतिशत सोलेशियम व अतिरिक्त प्रतिकर तथा ब्याज (31.3.11 तक का) सम्मिलित करते हुये ग्राम घैला के काश्तकारों को लगभग

(सुनील रावत)
अमीन

(एस० के० त्रिपाठी)
सहायक अभियन्ता (अर्जन)
लखनऊ विकास प्राधिकरण

109

रु0 4.48 लाख तथा ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया के काश्तकारों को लगभग रु0 6.22 लाख तथा ग्राम ककौली के काश्तकारों को लगभग रु. 5.79 लाख की धनराशि प्रतिबीघा प्राप्त होगी। डी.एम. सर्किल रेट दिनांक 1.08.10 में जिलाधिकारी द्वारा ग्राम घैला की भूमि, रू0 10.12 लाख, ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया की भूमि, रु0 10.12 लाख व ककौली की रु0 7.59 लाख प्रतिबीघा निर्धारित की गई है। हितबद्ध काश्तकारों द्वारा घोषित अभिनिर्णय के विरूद्ध भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा 18 के अन्तर्गत ग्राम घैला में 423 व ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया व ककौली में 39 सन्दर्भवाद दायर किये गये है, जों कि सक्षम न्यायालय को अपर जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा प्रेषित किया जाना है।

4. शासन द्वारा केवल उन्ही परिस्थितियों में रूटीन अभिनिर्णय घोषित किये जाने के निर्देश दिये गये है जहां भूमि अधिग्रहण के कोई अन्य विकल्प न हों और करार नियमवली के अन्तर्गत किये गये प्रयास विफल हो गये हों। भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा 11(2) के अन्तर्गत आपसी समझौते के आधार पर प्रतिकर के दर के निर्धारण हेतु जिलाधिकारी की अध्यक्षता में कई चक्र बैठक आहूत हुई थी तथा गठित कमेटी की बैठक दिनांक 01.08.09 में ग्राम घैला की अर्जित भूमि का प्रतिकर रु0 9.00 लाख प्रतिबीघा की संस्तुति भी हुई थी तथा कमेटी द्वारा संस्तुति की जानी वाली दर का अनुमोदन आयुक्त, लखनऊ मण्डल लखनऊ से प्राप्त करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव दिनांक 06.10.09 को जिलाधिकारी द्वारा भेजा गया था परन्तु आयुक्त महोदय द्वारा अपने पत्र दिनांक 21.10.09 के साथ ग्राम घैला के निवासियें के प्रार्थना पत्र दिनांक 12.10.09 की छायाप्रति संलग्न करते हुये निर्देश दिया गया कि करार नियमावली के अन्तर्गत गठित समिति की बैठक पुनः करके ग्राम घैला के सभी प्रभावित पक्षों को सुनकर दर के निर्धारण सम्बन्धी प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये। परन्तु करार नियमावली के अन्तर्गत आपसी समझौते के आधार पर प्रतिकर के निर्धारण हेतु आहूत बैठकों में प्रतिकर की दर का निर्धारण नही हो सका, जिसके कारण उपरोक्तानुसार प्रबंध नगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 के अन्तर्गत अर्जित भूमि का प्रतिकर का निर्धारण भूमि अध्याप्ति अधिनियम 1894 यथा संशोधित 1984 की धारा 11(1) के अन्तर्गत रूटीन अभिनिर्णय घोषित किया गया।

5. योजनार्तगत अर्जित भूमि के घोषित अभिनिर्णय में प्रतिकर की दर का निर्धारण कम होने के कारण अर्जित भूमि के प्रतिकर के सम्बन्ध में दिनांक 30.12.10 को प्रत्यावेदन दिया

(सुनील राय) अमीन (एस० के० त्रिपाठी) (शैलेन्द्र कुमार मिश्रा)

(५५) (२५१) ११८

गया है, जिसमें अंकित किया गया है कि प्रबंध नगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत ग्राम घैला की धारा 4 में विज्ञप्ति समस्त रकबा का प्रतिकर भुगतान रु. 18.00 लाख प्रतिबीघा व भाग-2 के अन्तर्गत ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया व ककौली की अर्जित भूमि का प्रतिकर रु. 54.45 लाख प्रतिबीघा एवं नई पुनर्वास नीति लागू करते हुये अथवा लाभ देते हुये प्रतिकर समझौते से भुगतान किया जाये (संलग्नक-1 व 2)।

6. योजना में प्रतिकर का भुगतान न हो पाने के कारण अभीतक विकास कार्यो को प्रारम्भ नही किया जा सका जिसके दृष्टिगत शासनादेशसंख्या 1252/1-13-10-20(29)/2004 दिनांक 17.08.10 मे प्राविधानित मण्डल स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 05.05.11 को आहुत हुयी थी। बैठक मे यह मत स्थिर हुआ कि *"प्रबन्धनगर आवासीय योजना भाग-1 ग्राम घैला में रू0 10,18,406.75 प्रति हेक्टेअर व भाग-2 ग्राम ककौली मे रू0 13,15,789.00 व अल्लूनगर डिगुरिया मे रू0 14,15,094.00 प्रति हेक्टेअर (सोलशियम व अन्य देय अतिरिक्त) का अवार्ड कमश: दिनांक 23.08.2010 व दिनांक 28.09.2010 को घोषित किया गया। यह दर वर्तमान बाजार दरो की अपेक्षा पूर्णत: अव्यवहारिक है। इस क्षेत्र मे प्रभावित कास्तकारों द्वारा इससे कई गुना अधिक दर पर मुआवजे की मांग की जा रही है। भूमि अधिग्रहण को लेकर कई स्थानो पर कानून व्यवस्था की समस्या भी बनी है।*

उक्त के आलोक में निर्णय लिया गया कि प्रभावित कास्तकारों से विचार-विमर्श कर व्यवहारिक दर का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये। तत्पश्चात शासन से अनुमति ले कर प्रतिकर का भुगतान करते हुए भूमि अधिग्रहीत की जाये।" कार्यवृत्ति की छायाप्रति संलग्न है (संलग्नक 3)

7. धारा 4(1)/16 की प्रकाशन की तिथि से 1 वर्ष पूर्व के ग्राम घैला के 65 बैनामों के आधार पर औसत भूमि की दर रु. 320.25 प्रतिवर्गमी. अथवा रु. 3,10,295.55 प्रतिबीघा है। उक्त दरों के आधार पर भूमि अध्याप्ति अधिनियम में किये गये प्राविधानों के आधार पर 30 प्रतिशत सोलेशियम व धारा 4 से अभिनिर्णय की तिथि तक 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर तथा दिनांक 31.03.2011 तक 9 प्रतिशत साधारण ब्याज जोड़ते हुये ग्राम घैला में रु. 14,09,846.05 प्रतिबीघा होती है। जिलाधिकारी द्वारा दिनांक 01.08.10 को निर्धारित डी. एम. सर्किल रेट में ग्राम घैला की भूमि का दर रु. 10,12,000.00 प्रतिबीघा, निर्धारित किया

(सुनीलरावट) अमीन

(एस० के० त्रिपाठी)

गया है। प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में तुलनात्मक दरों का विवरण (संलग्नक संलग्न है।

8. प्रबंध नगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत ग्राम घैला की 470.044 की धारा 4 की विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 22 सितम्बर 2007 को हुआ था त 5क(2) भूमि अध्याप्ति अधिनियम के अन्तर्गत सुनवाई के उपरांत अपर जिलाधिका द्वारा धारा 6/16 की विज्ञप्ति के प्रकाशन मे 451.218 हे. भूमि को ही सम्मिलित वि था। धारा 6/16 की विज्ञप्ति के उपरांत शासन द्वारा रिट याचिका संख्या 7247/ कैरिअर कान्वेंट एजुकेशनल एण्ड चेरिटेबिल ट्रस्ट बनाम उ.प्र. राज्य व अन्य में न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.08.08 के अनुशरण में संस्था के प्रत्यावेदन 27.4.08 पर सम्यक रूप से विचारोपरांत अधिनियम की धारा 48 कर उपधारा-1 व 8.059 हे. भूमि को अर्जन से प्रत्याहृत करने के सम्बन्ध में दिनांक 16 अक्टूबर 2 अधिसूचना निर्गत की गई। इस प्रकार से ग्राम घैला में वर्तमान में 443.159 हे. अर्जित भूमि है, जिसका अभिनिर्णय घोषित हुआ है। प्रबंध नगर आवासीय योजना भा ग्राम घैला की अधिग्रहीत भूमि मे से 79.702 हे. भूमि जो कि नदी के बांयी ओर सुरक्षात्मक तटबंध व नदी के जलप्रवाह के बीच है, को योजना से पृथक किये इसका कब्जा न हस्तान्तरित किये जाने के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया है, जिसके अपर जिलाधिकारी-भू.अ. को विभागीय पत्र संख्या 289/एसी/10 दिनांक 23.11.10 के से अनुरोध किया गया है (संलग्नक-5), जिसके सम्बन्ध में कश्तकारों द्वारा दिये गये के आलोक में पुनर्विचार किया जाना आवश्यक है। प्रबंध नगर आवासीय योजना भ धारा 4 (1)/16 की विज्ञप्ति में 330.172 हे. भूमि की विज्ञप्ति प्रकाशित हुई थी त 5क (2) भूमि अध्याप्ति अधिनियम के अन्तर्गत सुनवाई के उपरांत अपर जिलाधिका द्वारा धारा 6/16 की विज्ञप्ति के प्रकाशन मे 324.633 हे. भूमि को ही सम्मिलित वि था।

9. प्रबंध नगर आवासीय योजना भाग-1 में सम्मिलित कुल भूमि 515.074 हे. 470.044 हे. कृषि भूमि, 41.633 हे. ग्राम समाज, 3.531 हे. अन्य विभाग व 0. राज्य सरकार की भूमि है। प्रबंध नगर योजना भाग-1 में सम्मिलित 515.074 हे.

(सुनील रावत) अमीन

(एस० के० त्रिपाठी)
सहायक आवास व .....
..... विकास परिषद

से लगभग 350 हेक्टे. भूमि मास्टर प्लान 2021 के अनुसार पर्यावरण पार्क/वन के रूप में आरक्षित है।

10. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 द्वारा निर्गत शासनादेश 3993/8-3-10-170 विविध/2010 दिनांक 10.09.10 (संलग्नक-6) के साथ संलग्न राजस्व अनुभाग-13 के शासनादेश 1307/1-13-10 -20 (29)/2004 दिनांक 3.9.10 की प्रति संल्ग्न कर निर्देश दिया गया है कि प्रदेश के सर्वागीण विकास हेतु विभिन्न विकास परियोजनाओं के लिये भूमि अधिग्रहण आदि के फलस्वरूप प्रभावित कृषको के पुर्नवास एवं पुर्नस्थापन हेतु पूर्व में राजस्व राजस्व विभाग उ.प्र. शासन द्वारा विभिन्न शासनादेशों के माध्यम से अनुमन्य की गई सुविधाओं के अतिरिक्त शासनादेश दिनांक 3.9.10 द्वारा निर्धारित सुविधाऐं भी दिये जाने के निर्देश दिये गये है, जिसमें मुख्यअंश निम्नवत है:-

1. वार्षिकी

(क) प्रत्येक किसान जिसकी भूमि अधिग्रहीत की जा रही है को 33 वर्ष के लिये रु. 20,000.00 प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से वार्षिकी दी जायेगी, जो भूमि प्रतिकर के अतिरिक्त होगी।

(ख) रु. 20,000.00 प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की वार्षिकी पर प्रति एकड़ प्रतिवर्ष रु. 600 की निश्चित दर से वृद्धि की जायेगी, जो प्रत्येक वर्ष जुलाई माह में देय होगी।

(ग) यदि कोई किसान वार्षिकी नही लेना चाहता है तो उसे एकमुश्त रु. 2,40,000.00 प्रति एकड़ की दर से पुर्नवास अनुदान दिया जायेगा।

2. यदि भूमि अर्जन किसी प्राधिकरण के प्रयोजन हेतु किया जाता है तो पुर्नवास एवं पुर्नस्थापन पर आने वाला सारा व्यय भूखण्ड पर जोड़ दिया जायेगा जिसे निर्धारित ब्याज दर से जोड़ते हुए जब कभी भूखण्ड किसी शासकीय संस्था/निजी संस्था अथवा व्यक्तियों को-आवंटित किया जाता है, तो उसे प्राधिकरण द्वारा लिया जायेगा।

3. जिन परियोजनाओं में लैड फार डेवलपमेंट हेतु भूमि अधिग्रहीत की जा रही है उनमें प्रभावित मूल काश्तकारों को अधिग्रहीत भूमि की 7 प्रतिशत भूमि आवासीय प्रयोजन हेतु अर्जन की लागत एवं विकास शुल्क लेकर दी जायेगी। उक्त आवंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल न्यन्तम 120 वर्गमी. तथा अधिकतम क्षेत्रफल सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जायेगा।

(सुनील यादव) (एस० के० त्रिपाठी)

4. प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत भूमि पर आवासीय योजना कियान्वित किये जाने की स्थिति में अधिग्रहण से प्रभावित कृषकों को भूखण्डो के आवंटन में 17.5 प्रतिशत आरक्षण भी प्रदान किया जायेगा। प्राधिकरण/कम्पनी प्रयोजन से अधिग्रहण की स्थिति में अधिग्रहण से प्रभावित ग्रामों में मूलभूत सामाजिक अवस्थापना सुविधाऐं के विकास का कार्य कम्पनी द्वारा सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा कराया जायेगा।

12. प्रश्नगत प्रकरण में प्रभावित कृषको के पुर्नवास एवं पुर्नस्थापन के सम्बन्ध मे निगर्त शासनादेश 1307/1-13-10 -20 (29)/2004 दिनांक 3.9.10 के आलोक मे देय सभी लाभ दिये जाने व भूमि अध्याप्ति अधिनियम धारा 11(1) मे धोषित हो जाने के उपरान्त प्राभावित कास्तकारो से आपसी समझौते के आधार पर प्रतिकर के दर का निर्धाण किया जा सकता है अथवा नही के सम्बन्ध मे शासन से दिनांक 09.03.11 को मार्गदर्शन दिये जाने हेतु अनुरोध किया जा चुका है (संलग्नक-7)। शासनादेश संख्या 1252/1-13-10-20(29)/2004 दिनांक 17.08.10 मे प्राविधानित मण्डल स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 05.05.11 मे लिए गये निर्णय के आलोक मे प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 के ग्राम घैला के कास्तकारो से विचार विमर्श किया गया उनके द्वारा दिनांक 10.06.11 को प्रेषित प्रार्थन पत्र में ग्राम घैला की सम्पूर्ण भूमि अर्थात जिस भूमि का अभिनिर्णय धोषित हो चुका है का रू0 15,59,000.00 प्रति बीधा की दर से प्रतिकर उठाने पर सहमति दी गयी है, (संलग्नक-8)।

13. धारा 4(1)/16 की प्रकाशन की तिथि से 1 वर्ष पूर्व के ग्राम घैला के 65 बैनामों के आधार पर औसत भूमि की दर रु. 320.25 प्रतिवर्गमी. अथवा रु. 8,10,295.55 प्रतिबीघा है। उक्त दरों के आधार पर भूमि अध्याप्ति अधिनियम में किये गये प्राविधानों के आधार पर 30 प्रतिशत सोलेशियम व धारा 4 से अभिनिर्णय की तिथि तक 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर तथा दिनांक 31.03.2011 तक 9 प्रतिशत साधारण ब्याज जोड़ते हुये ग्राम घैला में रु. 14,09,846.05 प्रतिबीघा होती है जिसमें रूपये 1,50,000.00 वार्षिकी जोड़ने पर कुल धनराशि रूपये 15,59,846.05 प्रति बीधा होता है के आधार पर ग्राम घैला के प्रभावित क़ास्तकारों को रूपये 15,59,000.00 प्रति बीधा की दर से आपसी समझौते से सम्पूर्ण अर्जित भूमि जिसका भौतिक कब्जा स्थल पर उपलब्ध होगा का प्रतिकर 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 के लाभ देय नही होगा

प्रस्ताव :-

उपरोक्त के दृष्टिगत प्रबंध नगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत ग्राम घैला की सम्पूर्ण अर्जित भूमि जिसका भौतिक कब्जा स्थल पर उपलब्ध होगा, का प्रतिकर भुगतान आपसी समझौते से रूपये 15,59,000.00 प्रति बीधा की दर से किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 150वीं बैठक दिनांक 07 जून, 2013 का कार्यवृत्त

उपस्थिति :

01.	श्री संजीव सरन	अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण एवं आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ।
02.	श्री अष्टभुजा प्रसाद तिवारी	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
03.	श्री अनुराग यादव	जिलाधिकारी, लखनऊ।
04.	श्री आर0के0 सिंह	नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।
05.	श्री एस0के0 जमा	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
06.	श्री पी0एन0 यादव	अनुसचिव, प्रतिनिधि-प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ0प्र0 शासन, लखनऊ।
07.	श्री अभय जायसवाल	अपर निदेशक, प्रतिनिधि-निदेशक, कोषागार, लखनऊ।
08.	श्री के0पी0 मिश्र	संयुक्त निदेशक, उद्योग, लखनऊ मण्डल लखनऊ।
09.	श्री के0के0 श्रीवास्तव	अधीक्षण अभियन्ता, प्रतिनिधि-मुख्य अभियंता, जल निगम, लखनऊ।
10.	श्री जी0एस0 गोयल	मुख्य वास्तुविद, प्रतिनिधि-आवास आयुक्त उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
11.	श्री आर0पी0 यादव	क्षेत्रीय पर्यटन अधिकारी, प्रतिनिधि-महानिदेशक, पर्यटन, उ0प्र0 लखनऊ।
12.	श्री विजय सिंह यादव	सदस्य, ल0वि0प्रा0
13.	श्री इसहाक गुड्डू	सदस्य, ल0वि0प्रा0
14.	श्रीमती मुन्नी पाल	सदस्य, ल0वि0प्रा0

अन्य उपस्थिति :

15.	श्रीमती सीमा सिंह	अपर सचिव, ल0वि0प्रा0।
16.	डा0 मोहन यादव	वित्त नियंत्रक, ल0वि0प्रा0।
17.	श्री आर0के0 शुक्ला	मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0।
18.	श्री बृजराज सिंह यादव	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0।
19.	श्री चन्द्रशेखर	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0।
20.	श्री रवि जैन	नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0।

विषय संख्या : 51	बहुमंजिले भवनों एवं विशिष्ट परियोजनाओं के निर्माण कार्यों के निविदादाताओं की पात्रता हेतु न्यूनतम अर्हता के सम्बन्ध में।
निर्णय :	प्रस्तुत प्रस्ताव पर सम्यक विचारोपरान्त स्वीकृति प्रदान की गई।
अनु0वि0सं0 : 01	प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2013-14 के आय-व्ययक से सम्बन्धित परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव की पुष्टि।
निर्णय :	परिचालन द्वारा पारित प्रस्ताव की पुष्टि की गयी।
अनु0वि0सं0 : 02	चक गंजरिया फार्म, लखनऊ की भूमि के वैकल्पिक उपयोग के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या-895/आठ-1-13-40विविध/2013 दिनांक 09.04.2013 के माध्यम से शासन स्तर पर लिये गये निर्णय के क्रम में लखनऊ महायोजना-2021 व विस्तारित विकास क्षेत्र हेतु प्रस्तावित महायोजना में भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में विचार।
निर्णय :	सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा चक गंजरिया फार्म, लखनऊ की भूमि के वैकल्पिक उपयोग के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या -895/आठ-1-13-40विविध/2013 दिनांक 09.04.2013 के माध्यम से शासन स्तर पर लिये गये निर्णय के क्रम में लखनऊ महायोजना-2021 व विस्तारित विकास क्षेत्र हेतु प्रस्तावित महायोजना में भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव को अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही हेतु शासन को प्रस्ताव प्रेषित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई तथा मिश्रित भू-उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन एवं भवन निर्माण मानक तैयार कर इन्हें शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किये जाने के लिये प्रस्तावानुसार उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित समिति को अधिकृत किया गया।
अनु0वि0सं0 : 03	प्राधिकरण की प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 में अर्जित भूमि के प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में आ रही समस्या के सम्बन्ध में।
निर्णय :	समयाभाव के कारण प्रस्ताव पर विचार-विमर्श न हो सका।

अनु0वि0सं0 : 12

डा0 भीमराव अम्बेडकर विकास एवं सेवा संस्थान के गोमती नगर योजना के विपुल खण्ड में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या-5, 6, 25, 26 क्षेत्रफल 2074 वर्गमी0 के पुनर्मूल्यांकन के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा डा0 भीमराव अम्बेडकर विकास एवं सेवा संस्थान के पुनर्मूल्यांकन के अनुरोध को अस्वीकार करते हुए पूर्व में इस संस्थान के साथ किये गये रजिस्टर्ड अनुबन्ध के अनुसार नियमानुसार धनराशि जमा कराये जाने पर सहमति व्यक्त की गई।

अनु0वि0सं0 : 13

मे0 रितनन्द बलवेद, एजूकेशनल फाउण्डेशन (एमिटी यूनिवर्सिटी) के लखनऊ कैम्पस हेतु ग्राम-मल्लौर, जिला-लखनऊ की 30.18 एकड़ के भू-उपयोग को ''आवासीय'' से ''सामुदायिक सुविधाएं (शैक्षिक)'' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

समयाभाव के कारण प्रस्ताव स्थगित किया गया।

अनु0वि0सं0 : 14

श्रीमती लक्ष्मी देवी, अवर वर्ग सहायक की चिकित्सा पर किये गये व्यय धनराशि की प्रतिपूर्ति के सम्बन्ध में।

निर्णय :

श्रीमती लक्ष्मीदेवी, अवर वर्ग सहायक की चिकित्सा पर व्यय की गयी धनराशि रू0 2,41,417/- के प्रतिपूर्ति की स्वीकृति प्रदान की गयी।

धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक समाप्त हुई।

(अष्टभुजा प्रसाद तिवारी)
सचिव एवं उपाध्यक्ष

अनुमोदित

(संजीव सरन)
अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण,
एवं आयुक्त, लखनऊ मण्डल,
लखनऊ।

विषय संख्या पृष्ठ संख्या

विषय:-प्राधिकरण की प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 में अर्जित भूमि के प्रतिकर भुगतान के - सम्बन्ध में आ रही समस्या के सम्बन्ध में।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रबंध नगर आवासीय योजना भाग-1 व 2 के अन्तर्गत क्रमशः 442.885 हे. व 324.633 हे. भूमि का अधिग्रहण के पश्चात अपर जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा क्रमशः दिनांक- 23.08.10 व 28.09.10 को अभिनिर्णय घोषित किया गया है। प्रतिकर की दर का निर्धारण कम होने के कारण काश्तकारों द्वारा प्रतिकर धनराशि प्राप्त नही की जा रही है।

2. जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा दिनांक 23.08.10 व 28.09.10 को अभिनिर्णय में अर्जित भूमि की दर निम्नवत् घोषित की गई है:-

क.सं.	ग्राम का नाम	अर्जित की जानी वाली भूमि का रकबा(हे. में)	प्रतिकर की दर (हे. में)	प्रतिकर की दर (बीघा में)
1.	घैला	434.052	1018406.75	257656.90
		1.953	916566.07	231891.21
		1.780	865645.73	219008.36
		5.070	763805.06	193242.68
2.	ककौली	93.579	1315789.00	332894.61
		2.094	1052631.00	266315.64
3.	अल्लूनगर डिगुरिया	221.340	1415094.00	353018.78
		1.950	1273585.00	322217.00
		5.670	1061320.00	268513.96

3. अपर जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा घोषित अभिनिर्णय के आधार पर भूमि अध्याप्ति अधिनियम मे किये गये प्राविधान अर्थात 30 प्रतिशत सोलेशियम व 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर तथा ब्याज (28.02.13 तक का) सम्मिलित करते हुये ग्राम घैला के कास्तकारों को लगभग रु. 5.61 लाख तथा ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया के कास्तकारों को लगभग रु. 7.21 लाख तथा ग्राम ककौली के कास्तकारो को लगभग रु. 7.76 लाख की धनराशि प्रतिबीघा प्राप्त होगी। जिलाधिकारी सर्किल रेट दिनांक 01.08.2012 में ग्राम घैला की भूमि रु. 17.71 लाख, ग्राम अल्लूनगर डिगुरिया की

भूमि-रु. 17.71 लाख व ककौली की रु. 14.168 लाख प्रतिबीघा निर्धारित की गई है। अप जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा घोषित अभिनिर्णय के विरूद्ध हितबद्ध कास्तकारों द्वारा भूमि अध्यापि अधिनियम की धारा 18 के अन्तर्गत ग्राम घैला में 423 व ग्राम अल्लून-र डिगुरिया व ककौली 1 39 सन्दर्भवाद दायर किये गये है, जिसको अपर जिलाधिकारी-भू.अ. द्वारा सक्षम न्यायालय क प्रेषित किया जाना है।

4. प्रबंध नगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत हितबद्ध काश्तकारों द्वारा मा. उच्च न्यायालय मे लगभग 27 रिट याचिकाए दायर की गई है जिसमें से 23 रिट याचिकाओ नें किसान द्वारा धारा 4 व 6 की विज्ञप्ति को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा किसानों के कब्जे में हस्तक्षेप न करने का स्थगन आदेश पारित किया गया है तथ चार रिट याचिकाओं मे प्रतिकर भुगतान की मांग की गई है, जिसमें 56 किसानें द्वारा 10.931 हे भूमि के अभिनिर्णीत प्रतिकर भुगतान की मांग की गयी है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के उपरान्त भुगतान की बाध्यता होगी। प्रतिकर के रूप में किसी को कोई भुगतान भी नही किय गया है। प्रश्नगत योजना में प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में 109.73 करोड़ की धनराशि अप जिलाधिकारी-भू.अ. को उपलब्ध करायी गई है। अभिनिर्णीत प्रतिकर की धनराशि कम होने व कारण कास्तकारों द्वारा बाजार दर से प्रतिकर भुगतान की मांग की जा रही है।

5. प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत ग्राम घैला के किसानों और उनव प्रतिनिधियों को अवगत कराया गया कि ग्राम घैला मे अर्जित भूमि पर गोमती नदी से बा सुरक्षार्थ बन्धा का निर्माण भी होना है तथा ग्राम घैला की अर्जित भूमि मे से लगभग 84.70 हे0 भूमि नदी और बन्धे के मध्य स्थित है, इस भूमि को अर्जन से डी-नोटिफाई करने पर विच किया गया था, किन्तु इस सम्बन्ध मे बोर्ड के समक्ष कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही हो सका।

6. शासनादेश संख्या-1252/1-13-10-20(29)/2004 दिनांक 17.08.10 मे प्राविधानित मण्ड स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 05.05.11 मे लिए गये निर्णय के आलोक मे प्रभावित कास्तका से विचार विमर्श किया गया था। ग्राम घैला के किसानो द्वारा यह सहमति दी गयी कि यदि बन व नदी के मध्य की भूमि को योजना से पृथक नही करते हुए अभिनिर्णीत सम्पूर्ण भूमि व प्रतिकर रू0 15.59 लाख प्रतिबीघा की दर से निर्धारित किया जाता है तो सभी कास्तक प्रतिकर उठाने को तैयार है। किन्तु यदि कोई गाटा, जिसके बावत् एवार्ड घोषित है, को अज मुक्त किया जाता है तो वे किसी भी समझौते के लिए तैयार नही हैं। ग्रामवासियो के इसी आग्र के आधार पर नदी व बन्धे के मध्य की भूमि अर्जन से मुक्त न करते हुए सम्पूर्ण ग्राम घैल की 442.855 हे0 भूमि का प्रतिकर इसी दर पर भुगतान करने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड

(चन्द्रशेखर)

अनुमोदित कराकर शासन को स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 22.06.2011 मे लिए गये निर्णय के उपरान्त रू0 15.59 लाख प्रतिबीघा की दर से ग्राम घैला के 1826 किसानो मे से 232 हस्ताक्षरित समझौता प्रपत्र प्राप्त हुए थे, परन्तु किसानों के एक गुट द्वारा इस दर का विरोध करते हुये यह कहा गया कि नदी व बन्धे के बीच की जमीन को छोड़ दिया जाये तथा शेष भूमि का अधिक दर से भुगतान किया जाये, जिसके दृष्टिगत शासन को दिनांक 08.08.2011 को प्रकरण को स्थगित करने का अनुरोध किया गया।

7. प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत किसानों से लगातार विचार विमर्श किया जाता रहा। काश्तकारों से वार्ता होने के पश्चात रु. 25.00 लाख प्रतिबीघा की दर से प्रतिकर भुगतान की सहमति बनी थी, परन्तु योजना के अन्य काश्तकारो के विरोध के कारण समझौता को अंतिम रूप नही दिया जा सका। हितबद्ध काश्तकारो से पुन: दिनांक 18.05.13 को समझौता हेतु बैठक हुई,जिसमें काश्तकारों द्वारा नियमानुसार अनुरोध किया गया।

7.1. बैठक में किसानों व उनके प्रतिनिधियों द्वारा बाजार दर के अनुसार 80 लाख से लेकर एक करोड़ रूपये प्रतिबीघा की दर से प्रतिकर भुगतान की मांग की गयी। किसानो व उनके प्रतिनिधियों को अवगत कराया गया कि शासन की नीति है कि लैंड शेयरिंग के आधार पर भी भूमि का अधिग्रहण किया जा सकता है। शासनादेश दिनांक 02.06.2011 में की गई व्यवस्था के अनुसार कुल अधिग्रहीत भूमि के सापेक्ष 16 प्रतिशत विकसित भूमि किसानो को दिये जाने के साथ-साथ वार्षिकी आदि दिये जाने का प्राविधान भी है, परन्तु किसान इस पर सहमत नहीं हुये।

7.2. किसानो व उनके प्रतिनिधियों को अवगत कराया गया कि प्रबंध नगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत लगभग 350 हे. भूमि मास्टर प्लान 2021 में पर्यावरण पार्क (ई.पी.) के रूप में आरक्षित है, जिसमें अर्जित भूमि का प्रतिकर भुगतान भी प्राधिकरण को किया जाना होगा, चूंकि भूमि पर्यावरण पार्क (ई.पी.) की है। इसलिये पूर्व में घोषित 25.00 लाख प्रतिबीघा से अधिक धनराशि देना सम्भव नही है। इस सम्बन्ध में किसानों द्वारा कहा गया कि प्राधिकरण या तो जमीन लेले या हमारी जमीन को छोड़ दे।

7.3. किसानो व उनके प्रतिनिधियों को अवगत कराया गया कि यदि वो चाहे तो उक्त प्रतिकर धनराशि के साथ-साथ आवासीय उपयोग भूमि के सापेक्ष 5 प्रतिशत विकसित भूखण्ड जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्गमी. से 400 वर्गमी. तक होगा, जिसका क्षेत्रफल निम्नानुसार निर्धारित होगा:-

(चन्द्रशेखर)
संयुक्त सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ

1	2000 वर्गमी. तक	40 वर्गमी.
2	01 एकड़ तक	100 वर्गमी.
3	02 एकड़ तक	200 वर्गमी.
4	03 एकड़ तक	300 वर्गमी.
5	03 एकड़ से अधिक	400 वर्गमी.

उक्त पर भी किसान सहमत नही हुए तथा किसानो के एक गुट द्वारा एक मुस्त रु. 01 करोड़ प्रतिबीघा की दर से प्रतिकर भुगतान की मांग की गई।

7.4. (1) कुछ किसानो व उनके प्रतिनिधियों द्वारा कहा गया कि वो योजना में सम्मिलित भूमि के निर्धारित उपयोग के अनुसार समझौते की धनराशि प्राप्त करने के लिये सहमत है यदि उन्हे आवासीय भूमि के उपयोग की भूमि का रु. 30 लाख प्रति बीघा की दर से व 5 प्रतिशत विकसित भूखण्ड निर्धारित क्षेत्रफल के अनुसार बिना विकास शुल्क लिये दिया जाये व पर्यावरण पार्क (ई.पी.) हेतु रु. 30.00 लाख प्रति बीघा लेने हेतु सहमत है।

(2) प्रधान ग्राम पंचायत घैला व हितबद्ध कास्तकारों द्वारा अपना प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया, जिसके माध्यम से मुख्यत: निम्न मांगे रखी गई।

(क) आवासीय भूमि का 35.00 लाख प्रति बीघा की दर से भुगतान व 50 प्रतिशत विकसित भूमि दी जाये।

अथवा

25 प्रतिशत विकसित भूमि प्रतिकर के रूप में दी जाये।

(ख) ग्रीन बेल्ट की भूमि के अन्तर्गत ग्राम घैला के चारों ओर 25 प्रतिशत विकसित भूमि दी जाये।

(ग) यदि भविष्य में इसी योजना के अन्तर्गत किसी अन्य किसान के साथ कोई समझौता प्रतिकर बढ़ाकर करता है तो हम भी इसी दर से प्रतिकर प्राप्त करने का अधिकार होगा।

(घ) स्टैम्प व नोटरी में व्यय होने वाली धनराशि प्राधिकरण द्वारा वहन की जाये।

(3) बंधे व नदी के मध्य की भूमि को छोड़ दिया जाये तथा प्राधिकरण द्वारा यदि अधिग्रहण का निर्णय लिया जाता है तो वह अभिनिर्णय के अनुसार प्रतिकर प्राप्त करने हेतु सहमत है।

8. उपरोक्त पर प्राधिकरण स्तर पर हुई बैठक में नियमानुसार सहमति बनी:-

(चन्द्रशेखर)

"आहूत बैठक में किसानों व उनके प्रतिनिधियों के अलग-अलग गुटों से विचार विमर्श बाद यह मत स्थिर हुआ कि प्राधिकरण द्वारा योजना में प्रभावित किसानों को जिसकी भू प्रस्तावित बन्धे व नदी के मध्य स्थित है, को छोड़कर जो भूमि पर्यावरण पार्क (ई0पी0) में सि है, को रु. 22.50 लाख प्रतिबीघा की दर एवं 10 प्रतिशत भूमि (हरित पट्टी) निर्धारित क्षेत्रफ के अनुसार प्रतिकर भुगतान पर विचार किया जा सकता है तथा जो भूमि महायोजना में आवास प्रयोजन की है उसका प्रतिकर रूपये 25 लाख प्रतिबीघा व 5 प्रतिशत विकसित भूखण्ड निर्धा क्षेत्रफल के अनुसार बिना विकास शुल्क लिये दिये जाने पर विचार किया जा सकता है। सम्बन्धि किसानों व उनके प्रतिनिधियों को अवगत कराया गया कि उक्त प्रस्ताव पर सक्षम स्तर पर नि लेकर उन्हें यथाशीघ्र अवगत करा दिया जायेगा। बैठक सौहार्दपूर्ण वातावरण में सम्पन्न हुई।"

9. प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 के हितबद्ध किसानों के साथ उपरोक्तानुसार समझौ करने हेतु निम्नानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है:-

1. महायोजना-2021 में आवासीय भू-उपयोग भूमि का प्रतिकर समझौते से 25 लाख प्र बीघा व 5 प्रतिशत विकसित भूमि दिये जाने की अनुमति।
2. महायोजना-2021 में ग्रीन-बेल्ट भू-उपयोग की भूमि का प्रतिकर 22.50 लाख प्रति बी व 10 प्रतिशत भूमि ग्राम घैला के समीप दिये जाने की अनुमति, जिसका उपयोग हरि पट्टी के रूप में किया जायेगा। इस सम्बन्ध में कास्तकारों द्वारा शपथपत्र दिया जायेगा
3. समझौता पत्र हेतु स्टैम्प पेपर व नोटरी हेतु व्यय की जाने वाली धनराशि का भुगत प्राधिकरण द्वारा किये जाने की अनुमति।
4. भविष्य में यदि प्रतिकर दर बढायी जाये तो उसका लाभ किसानों को दिये जाने व अनुमति।
5. उक्त बिन्दुओ व प्रस्ताव पर शासन मे अनुमति प्राप्त होने के उपरान्त समझौते भुगतान की अनुमति।

प्रस्ताव:-

प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग-1 के अन्तर्गत ग्राम घैला की अर्जित भूमि का प्रतिक भुगतान हितबद्ध कास्तकारों को प्रस्तर-9 के अनुसार किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के सम विचारार्थ प्रस्तुत है।

(चन्द्रशेखर)
संयुक्त सचिव
लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखन

दिनांकः 26/4–2016

सेवा में,

उपाध्यक्ष

लखनऊ विकास प्राधिकरण,

लखनऊ

विषयः प्रबन्ध नगर योजना में भूमि उपलब्ध कराये जाने के सम्बनध में

महोदय,

विनम्र अनुरोध ये है कि हम समस्त ग्रामवासी प्रबन्ध नगर योजना, पूर्व में आयोजित बैठकों में ये मांग करते रहे हैं, कि यदि मुआवजा नई दर अधिग्रहित नीति के अनुसार सर्किल रेट का चार गुना (धनराशि) प्राधिकरण देने के लिए सहमत है तो किसान द्वारा अधिग्रहित भूमि सरकार को उपलब्ध कराने में सहमत है तथा गॅववासी पढ़े–लिखे कम है इसलिए गॉव में ही कैम्प लगाकर एक मुश्त मुआवजा दे दिया जाये जिससे कि उनको वकीलो व दलालों के चक्कर में न पड़ना पडें। इसके लिए समस्त ग्रामवासी थैला के आभारी रहेगें।

इससे समस्त किसान सहमत है।

क्रम सं0	नाम व पिता का नाम	पता	हस्ताक्षर किसान
1	असद हुसैन	ग्राम थैला	असहद
2	अजमत अली	ग्राम थैला	[illegible]
3	मोहम्मद अली	[illegible]	[illegible]
4	उवैद अली (प्रधान)	ग्राम थैला (प्रधान)	[illegible]
5	कवरार अली पूर्व प्रधान थैला		कवरार अली
6	अनसार अली	थैला	[illegible]
7	सुरेन अली	थैला	[illegible]
8	शहना	[illegible]	[illegible]

3221/AA/वि0 02.5.16

सचिव

20/04/16 सचिव लखनऊ विकास प्राधिकरण

2497/V.C/2016 28/4/16

अधि. अभि. (भर्जन)

23/4/16 सचिव लखनऊ विकास प्राधिकरण

9	रिहान अली	घैली	रिहान अली
10	मुजीब अली	घैला	मुजीब अली
11	समीद हुसैन	घेला	समीद हुसैन
12	कलीम अली	घेला	कलीम
13	नईम अली	घेला	नईम
14	आमीन	घेला	आमीन
15	लालराम	घेला	लालराम
16	सरजू	घेला	सरजू
17			
18	सत्तू	घेला	सत्तू
19	सरीफ	घेला	सरीफ
20	कदीर हुसैन	घेला	कदीर हुसैन
21	लईक हुसैन	घेला	लईक
20	भूरीराम	घेला	भूरीराम
23			
24			
25			

(1) जांच [illegible]

[illegible]

सेवा में,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ।

महोदय,
यदि प्राधिकरण को हमारी जमीनें लेनी है तो उ हमारी शर्तों को मंजूरी देनी होगी, अन्यथा हम अपनी जमीन प्राधिकरण को किसी कीमत पर नहीं देंगे।

किसानों की शर्तें।

→ सन् 2013 के कानून के तहत मुआवज़ा दिया जाये।
→ सर्किल रेट आज के हिसाब से चार गुना मुआवज़ा दिया जाए
→ प्रत्येक परिवार के एक सदस्य को सरकारी नौकरी दी जाए,
→ हमारे बने हुए भूखण्डों को छोड़ा जाये।
→ मुआवजे की रकम एक मुश्त व हस्त प्रदान की जाए।

यदि लखनऊ विकास प्राधिकरण को हमारी शर्तें मंजूर तो हम अपनी जमीन देने के बारे में विचार कर सकते हैं। अन्यथा आन्दोलन विरोध सदैव को तैयार है। यह हमारा संकल्प अटल है।

वाजिद अली
जमाल अहमद
जुनैद खान
इजहार
जमील
रूकोनाल

रसूल अब्बास
Jalal Ahmad
मो० अहमद
मो० नफीस
म[illegible]
[illegible]

शहजाद अली
अतीक
(सभी किसान वासी
अमृत नगर, [illegible]

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 156वीं बैठक दिनांक 06 मई, 2016 का कार्यवृत्त

उपस्थितिः–

01.	श्री सदाकान्त	अध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग उ0प्र0।
02.	श्री सत्येन्द्र सिंह	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
03	श्री राजशेखर	जिलाधिकारी, लखनऊ।
04.	श्री उदय राज सिंह	नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।
05.	श्री शिव जनम चौधरी	विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन।
06	श्री अजय कुमार मिश्र	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0।
07.	श्री सी0डी0एस0 यादव	अधीक्षण अभियन्ता, प्रतिनिधि–मुख्य अभियन्ता, जल निगम, लखनऊ।
08.	श्री आर0पी0 यादव	क्षे0पर्य0अधि0, प्रतिनिधि–महानिदेशक, पर्यटन, उ0प्र0।
09.	श्री संजीव कश्यप	वास्तुविद नियोजक, प्रतिनिधि आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
10.	श्री नरेन्द्र कुमार चौबे	अपर निदेशक, प्रतिनिधि–निदेशक, कोषागार, लखनऊ मण्डल।
11.	श्री एस0एस0 सोनी	अपर संयुक्त अधिकारी, प्रतिनिधि–संयुक्त आयुक्त, उद्योग, लखनऊ मण्डल, लखनऊ।
12.	श्री विजय सिंह यादव	सदस्य, ल0वि0प्रा0।
13.	श्रीमती मुन्नी पाल	सदस्य, ल0वि0प्रा0।
14.	श्री इसहाक गुड्डू	सदस्य, ल0वि0प्रा0।
15.	श्री सुरेन्द्र सिंह 'राजू गांधी'	मा0 पार्षद / सदस्य, ल0वि0प्रा0।
16.	श्री फैसल नवाब	मा0 पार्षद / सदस्य, ल0वि0प्रा0।
17.	श्री सौरभ सिंह 'मोनू'	मा0 पार्षद / सदस्य, ल0वि0प्रा0।
18.	श्री रमेश कपूर 'बाबा'	मा0 पार्षद / सदस्य, ल0वि0प्रा0।

अन्य उपस्थितिः–

19.	श्री श्रीश चन्द्र वर्मा	सचिव, ल0वि0प्रा0।
20.	श्रीमती सीमा सिंह	अपर सचिव, ल0वि0प्रा0।
21.	डा0 मोहन यादव	वित्त नियन्त्रक, ल0वि0प्रा0।
22.	श्री एन0एन0 सिंह	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0।
23.	श्री ओ0पी0 मिश्र	मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0।
24.	श्री जे0एन0 रेड्डी	मुख्य नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0।

विषय संख्या : 18.

लखनऊ विकास प्राधिकरण कर्मचारी संघ के मांग पर सभी कार्यरत अधिकारियों/कर्मचारियों को सचिवालय भत्ता की भाँति प्राधिकरण भत्ता के रूप में न्यूनतम रूपये–500/–प्रतिमाह दिये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण के अधिकारियों/कर्मचारियों को सचिवालय–भत्ता की भांति प्राधिकरण–भत्ता के रूप में न्यूनतम रू0 500/–प्रतिमाह की दर से भुगतान किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

विषय संख्या : 19.

लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति–2014 के अन्तर्गत भूमि एकीकरण लैण्ड पूलिंग पद्वति से भूमि का जुटाव किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक विचारोपरान्त लैण्ड पूलिंग के माध्यम से भूमि जुटाव करने हेतु सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की गई, परन्तु प्रत्येक प्रकरण में 'केस–टू–केस' बेसिस पर प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर निर्णय लिया जाना होगा।

विषय संख्या : 20.

प्रबन्ध नगर आवासीय योजना भाग–1 व 2 के किसानों की माँगों को दृष्टिगत रखते हुए नये भू–अर्जन पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम–2013 के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी कार्यालय ज्ञाप सं0–365/8–3–16–309 विविध/15 दिनांक 21.03.2016 के अनुसार आपसी समझौते से प्रतिकर दिये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

चूँकि यह प्रस्ताव भू–अर्जन से सम्बन्धित है और पुराना है। अतः इसका विधिक परीक्षण भी करा लिया जाय। सैद्धान्तिक रूप से किसानों से उनकी सहमति के आधार पर विवादों के समाधान हेतु अनुमति प्रदान की गयी।

विषय संख्या : 21.

लखनऊ विकास प्राधिकरण की अर्जित भूमि के मध्य स्थित काश्तकारों की अनार्जित भूमि जिसका विकास प्राधिकरण द्वारा अर्जित भूमि के साथ सम्मिलित कर नियोजन/आवंटन की कार्यवाही की गयी है, के काश्तकारों को 50 प्रतिशत विकसित भूमि अथवा 50 प्रतिशत भूमि का मूल्य आकलित कर भू–स्वामी को प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :

सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि लखनऊ

व्यू इन्क्लेव, गोमती नगर विस्तार, लखनऊ को मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक् विचारोपरान्त उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को समिति गठित कर वित्तीय एवं विधिक पक्ष को देखते हुए गुणदोष के आधार पर नियमानुसार निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

विषय संख्या : 29. अशोका गार्डेन भूखण्ड/भवन धारक हितकारी परिषद के सदस्य श्री रामकुमार मालवीय को गोमती नगर योजना के अन्तर्गत बोर्ड बैठक दिनांक 20.01.1993 के अनुसार विभिन्न खण्डों में विकसित भूखण्ड/फ्लैट आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय : सम्यक्विचारोपरान्त उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 को समिति गठित कर गुणदोष के आधार पर नियमानुसार निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत किया गया।

विषय संख्या : 30. लखनऊ विकास प्राधिकरण क्षेत्र में अवैध निर्माण के विरुद्ध प्रभावी अंकुश लगाये जाने के प्रस्ताव के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निर्णय : अवगत कराया गया कि शासन स्तर पर इस सम्बन्ध में नीति निर्धारित की जा रही है। प्रस्ताव स्थगित किया गया।

उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 द्वारा धन्यवाद ज्ञापन के उपरान्त बैठक समाप्त हुई।

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव

(सत्येन्द्र सिंह)
उपाध्यक्ष

अनुमोदित

(सदाकान्त)
अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण,
एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उ0प्र0 शासन, लखनऊ

अनुलग्नक

पृष्ठ संख्या

विषय संख्या

विषय :- लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिये लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति 2014 के अन्तर्गत भूमि एकीकरण लैण्ड पूलिंग पद्धति से भूमि का जुटाव किये जाने सम्बन्ध में।

लखनऊ विकास प्राधिकरण के बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2015 के विषय संख्या-17 पर प्रस्तुत प्रस्ताव ''लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति 2014 के अन्तर्गत भूमि जुटाव'' के सम्बन्ध में प्रस्तुत किया गया था, जिसमें निम्न निर्णय लिया गया (संलग्नक-1) :

''सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव पर निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की संस्तुति शासन को नीति-विषयक निर्णय हेतु विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रेषित की जाय।''

2. उपरोक्त प्रस्ताव में पारित निर्णय के क्रम में विभागीय पत्र संख्या-309/एसी./तह./2015 दिनांक 18.04.2015 व पत्र संख्या-631/एसी./तह./2015 दिनांक 28.07.2015 एवं पत्र संख्या-12/एसी./तह./2016 दिनांक 09.02.2016 के माध्यम से प्रमुख सचिव आवास एवं शहरी नियोजन उ0प्र0 शासन लखनऊ को विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रेषित किया गया है, जोकि सम्प्रति शासन स्तर पर विचाराधीन है।

3. प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये गये प्रस्ताव में लैण्ड पूलिंग प्रक्रिया के अन्तर्गत निम्नानुसार भूमि का जुटाव किये जाने का प्रस्ताव था :-

लैण्ड पूलिंग पॉलिसी पर संशोधन के सम्बन्ध में सुझाव :-

- भू-स्वामी से प्राप्त भूमि पर निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार ले-आउट प्लान तैयार किया जाये।
- इन्फ्रास्ट्रक्चर व सर्विसेज (सड़क, पार्क, ओपेन स्पेश, पार्किंग, संस्थागत, स्कूल, औद्योगिक) के अन्तर्गत 50 प्रतिशत भूमि की कटौती होगी। (वर्तमान में यातायात व पर्यावरण की दृष्टि से योजनान्तर्गत चौड़ी सड़के व खुली भूमि का पर्याप्त उपयोग के कारण 50 प्रतिशत की कटौती होती है।
- व्यावसायिक भू-उपयोग हेतु 10 प्रतिशत भूमि प्राधिकरण के पक्ष में उपलब्ध रहेगी।
- आवासीय भू-उपयोग हेतु 15 प्रतिशत भूमि प्राधिकरण के पक्ष में उपलब्ध रहेगी।
- शेष 25 प्रतिशत भूमि भू-स्वामी को वापस की जायेगी, जिसका विक्रय भूमि-स्वामी द्वारा किया जायेगा।
- भू-स्वामी को दी/वापस की जाने वाली भूमि 25 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- इस प्रकार भू-स्वामी से कोई विकास शुल्क देय नहीं होगा।

(कदार नाथ [illegible]) (दिनेश कुमार) डा0 जितेन्द्र कटियार तहसीलदार लखनऊ

- प्राधिकरण द्वारा योजना के लिए चयनित भूमि में यदि कुछ किसानों द्वारा लैण्ड पूलिंग की जाती है तथा अन्य किसानों द्वारा लैण्ड पूलिंग पर सहमत नहीं होते है, तो ऐसी दशा में योजना व सुनियोजित विकास हेतु यह आवश्यक होगा कि किसानों से सीधे समझौता वार्ता करके भूमि प्राप्त की जा सकती है।
- यदि कुछ किसान दोनों विकल्पों पर सहमत नहीं होते है, तो ऐसी दशा में भूमि का अधिग्रहण किया जाना होगा।

4. वर्तमान में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के कार्यालय ज्ञाप संख्या-385/8-3-16-309 विविध/15 दिनांक 21.03.2016 (संलग्नक-2) द्वारा आवासीय एवं विकास परियोजनाओं हेतु भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर भूमि क्रय किये जाने की व्यवस्था निर्धारित की गयी है कि :-

(1) शासनादेश के प्रस्तर-3 में उल्लिखित है कि क्रय की जाने वाली भूमि की दर जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित हो जाने के पश्चात प्रस्ताव में वह परियोजना जिसके लिए भूमि क्रय किया जाना प्रस्तावित है, क्रय की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल एवं अन्य विवरण उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अनुमोदन प्रदान करेंगे। 10 एकड़ तक भूमि क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अनुमोदन प्रदान करेंगे। 10 एकड़ भूमि से अधिक क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण एवं आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वार अपेक्षित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा।

(2) उपरोक्त प्रस्तर-3 में उल्लिखित सक्षम स्तर के अनुमोदनोपरान्त विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा राजस्व अधिकारियों के सहायोग से भू-स्वामी से विक्रय विलेख/बैनामा निष्पादित कराकर भूमि पर कब्जा प्राप्त किया जायेगा। यह भी सुनिश्चित कर लिया जाये कि क्रय की गयी भूमि पर स्थित जिन परिसम्पत्तियों के सापेक्ष मूल्य का भुगतान भू-स्वामी/कृषक को किया गया है, उन्हें समुचित रूप से अभिलिखित करके उसके निस्तारण की कार्यवाही नियुमानुसार की जाये तथा समय से भूमि का नामान्तरण विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपने पक्ष में करा लिया जाये। उल्लेखनीय है कि उ0प्र0 राजस्व संहिता 2006 दिनांक 11.02.2016 से लागू कर दी गयी है, जिसकी धारा-36 में अन्तरण की सूचना और भू-राजस्व जमा किये जाने के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

5. लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा लखनऊ महायोजना 2021 के अन्तर्गत अधिसूचित ग्रामों के ऐसे भू-स्वामियों से जो कि 10 एकड़ अथवा इससे अधिक एकमुश्त विवाद रहित भूमि धारक हों तथा प्राधिकरण को भूमि विक्रय किये जाने के इच्छुक हों ऐसे भ-स्वामियों से भूमि लैण्ड पूलिंग पद्धति से अथवा उक्त शासनादेश के अधीन निर्धारित व्यवस्था के अनुसार क्रय किया जाना अथवा आंशिक रूप से लैण्ड पूलिंग एंव आंशिक रूप से क्रय किया जाना प्रस्तावित है।

(प्रकाश कुमार) ... कटियार

6. उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा-3 के अधीन अधिसूचित ग्रामों जिनमें वन क्षेत्र को छोड़ते हुए 197 ग्रामों की अधिसूचना दिनांक 27.01.2009 (संलग्नक-3) को जारी की गयी थी, जिसमें यथासंशोधित दिनांक 19.11.2014 के अनुसार 197 में से कुछ ग्रामों के सुनियोजित विकास हेतु प्रतिकर दर निर्धारित करने के लिए जिलाधिकारी, लखनऊ को कमशः विभागीय पत्र संख्या-220/एसी./तह./2016 दिनांक 16.03.2016 व पत्र संख्या-285/एसी./तह./2016 दिनाक-16.04.2016 के माध्यम से प्रेषित किया जा चुका है।

7. वर्तमान में लखनऊ विकास प्राधिकरण में लैण्ड नगण्य है। लखनऊ विकास क्षेत्र में भूमि अधिग्रहण की जटिल प्रक्रियाओं के कारण विकास योजनाओं के लिए भूमि प्राप्त करना अत्यन्त कठिन हो गया है, ऐसी स्थिति में शासनादेश दिनांक 21.03.2016 के अनुसार आपसी समझौते के आधार पर भूमि क्रय किये जाने हेतु निर्गत शासनादेश को अंगीकृत किये जाने एवं प्रस्तर-3 पर प्रस्ताव के अनुसार लैण्ड पूलिंग के आधार पर भूमि का जुटाव किये जाने के प्रस्ताव स्वीकृत किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्रस्ताव :-

आपसी समझौते के आधार पर भूमि क्रय किये जाने हेतु आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के शासनादेश दिनांक 21.03.2016 को अंगीकृत किए जाने एवं लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिये लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति 2014 के अन्तर्गत भूमि एकीकरण लैण्ड पूलिंग पद्धति से भूमि का जुटाव किये जाने के प्रस्ताव स्वीकृत किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(... त्रिपाठी)
... - अर्जन
ल0वि0प्रा0

(... कुमार)
... अर्जन

डा0 जितेन्द्र कटियार
... ल0वि0प्रा0

(राजीव खन्ना)
अधि0 अभि0 अर्जन
ल0वि0प्रा0

संलग्नक-5
132

लखनऊ विकास प्राधिकरण बोर्ड की 153वीं बैठक दिनांक 28 फरवरी, 2015 का कार्यवृत्त

उपस्थिति :

01.	श्री महेश कुमार गुप्ता	अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण एवं आयुक्त, लखनऊ मण्डल, लखनऊ।
02.	श्री सत्येन्द्र सिंह	उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
03.	श्री राज शेखर	जिलाधिकारी, लखनऊ।
04.	श्री उदय राज सिंह	नगर आयुक्त, नगर निगम, लखनऊ।
05.	श्री शिवजनम चौधरी	संयुक्त सचिव, प्रतिनिधि-प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन
06.	श्री अजय कुमार मिश्र	मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक, उत्तर प्रदेश।
07.	श्री पी0सी0 श्रीवास्तव	अपर निदेशक, प्रतिनिधि-निदेशक, कोषागार, लखनऊ।
8.	श्री विजय सिंह यादव	सदस्य, ल0वि0प्रा0
9.	श्रीमती मुन्नी पाल	सदस्य, ल0वि0प्रा0
10.	श्री इशहाक गुड्डू	सदस्य, ल0वि0प्रा0

अन्य उपस्थिति :

11.	श्री श्रीश चन्द्र वर्मा	सचिव, ल0वि0प्रा0।
12.	डा0 मोहन यादव	वित्त नियंत्रक, ल0वि0प्रा0।
13.	श्री रणविजय सिंह	संयुक्त सचिव, ल0वि0प्रा0।
14.	श्री ओ0पी0 मिश्र	मुख्य अभियन्ता, ल0वि0प्रा0।
15.	श्री जे0एन0 रेड्डी	मुख्य नगर नियोजक, ल0वि0प्रा0

विषय संख्या : 16
उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-26 में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :
सम्यक् विचारोपरान्त उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-26 में वर्तमान में प्रचलित अर्थदण्ड की धनराशि को 10 गुना किये जाने की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन को संशोधन हेतु संदर्भित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।

विषय संख्या : 17
लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण हेतु भूमि जुटाव के सम्बन्ध में।

निर्णय :
सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव पर निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की संस्तुति शासन को नीति-विषयक निर्णय हेतु विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रेषित की जाय।

विषय संख्या : 18
उपाध्यक्ष के आवास एवं आवास कैम्प कार्यालय हेतु स्थल चयन निर्माण व अन्य व्यवस्थाओं के सम्बन्ध में।

निर्णय :
सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किया गया।

विषय संख्या : 19
जानकीपुरम् विस्तार योजना के सीवरेज निस्तारण हेतु प्रस्तावित इंटरमीडिएट सीवरेज पम्पिंग स्टेशन हेतु आवश्यक भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन।

निर्णय :
सम्यक् विचारोपरान्त जानकीपुरम् विस्तार योजना सेक्टर-1 में भू-विन्यास में इंगित पोस्ट आफिस स्थल में इण्टरमीडिएट सीवरेज पम्पिंग स्टेशन बनाये जाने विषयक प्रस्ताव पर अनुमोदन प्रदान किया गया।

विषय संख्या : 20
गोमती नगर विस्तार योजना के सेक्टर-1 के फैसिलिटी भूखण्ड से संलग्न अतिरिक्त भूमि को आवासीय भूखण्डों के सृजन के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निर्णय :
प्रस्ताव पुनर्परीक्षण हेतु स्थगित किया गया।

विषय संख्या : 21
लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के कार्य के लिए संविदा पर सेवानिवृत्त कर्मचारियों/अधिकारियों की सेवा लिए जाने के सम्बन्ध में।

निर्णय :
सम्यक् विचारोपरान्त लखनऊ विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के कार्य के लिए संविदा पर सेवानिवृत्त कर्मचारियों/अधिकारियों की सेवा लिए जाने विषयक प्रस्तुत प्रस्ताव के प्रस्तर-4 एवं 5 में उल्लिखित शर्तों के अधीन स्वीकृति प्रदान की गई।

विषय संख्या: 17 पृष्ठ संख्या: 73

विषयः लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिये लखनऊ विकास प्राधिकरण हेतु भूमि जुटाव के सम्बन्ध मे।

उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत प्राधिकरण को गठन राज्य सरकार द्वारा वर्ष 1974 में किया गया था। प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1974 से अब तक विभिन्न योजनाओं में सुनियोजित विकास हेतु कुल 5702 हे. भूमि का अधिग्रहण किया गया है। जिसमें 5394 हे. भूमि का उपयोग विभिन्न योजनाओं में किया जा चुका है, तथा 368 हे. भूमि विभिन्न योजनाओं में मा. न्यायालय एवं किसानों के विवादों के कारण विवादित है।

वर्तमान में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उ.प्र.नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 17 के अन्तर्गत भूमि का अधिग्रहण भूमि अध्याप्ति अधिनियम 1894 के तहत किया जाता रहा है, परन्तु वर्तमान में उक्त अधिनियम के स्थान पर भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 ने भूमि अर्जन अधिनियम को समाप्त करते हुए उक्त अधिनियम लागू कर दिया गया है, जिससे भूमि अर्जन में काफी जटिलताऐं उत्पन्न हो गई है और न ही राज्य सरकार द्वारा भूमि अर्जन हेतु कोई नियमावली घोषित की गई है, जिससे प्राधिकरण द्वारा भूमि के जुटाव का कार्य नही किया जा पा रहा है, जिसके कारण आवासीय एवं अवस्थापना सुविधाओं की बढ़ती मांग की पूर्ति हेतु कठिनाई उत्पन्न हो रही है। प्राधिकरण के पास वर्तमान में लैंड बैंक नहं है, जबकि उ.प्र. शासन द्वारा एफारडेबल हाउसिंग हेतु नीति निर्धारित कर दी गई है, जिसके लिये भी भूमि की आवश्यकता होगी। इसलिये भूमि के जुटाव एवं प्रबंधन हेतु अन्य विकल्पों पर विचार किया जाना होगा, जैसा कि अन्य राज्य महाराष्ट्र, गुजरात व दिल्ली विकास प्राधिकरण में भी लैण्ड पू स्कीम के तहत योजनाएं संचालित की जा रही है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा भी भूमि के अधिग्रहण हेतु निम्न विकल्पों पर विचार किया जा सकता है :-

<u>विकल्प-1</u>

प्राधिकरण द्वारा अन्य राज्यों व उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति 2014 के अनुसार मुख्य नगर नियोजक लखनऊ विकास प्राधिकरण से विचार-विमर्श हुआ, लैण्ड पूलिंग हेतु निम्न भू-उपयोगों के अनुसार ले-आउट तैयार कराया जा सकता है।

विषय संख्या: 17 पृष्ठ संख्या: ~~73~~

विषय: लखनऊ नगर के सुनियोजित विकास के लिये लखनऊ विकास प्राधिकरण हेतु भूमि जुटाव के सम्बन्ध मे।

उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत प्राधिकरण को गठन राज्य सरकार द्वारा वर्ष 1974 में किया गया था। प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1974 से अब तक विभिन्न योजनाओं में सुनियोजित विकास हेतु कुल 5702 हे. भूमि का अधिग्रहण किया गया है। जिसमें 5394 हे. भूमि का उपयोग विभिन्न योजनाओं में किया जा चुका है, तथा 363 हे. भूमि विभिन्न योजनाओं में मा. न्यायालय एवं किसानों के विवादों के कारण विवादित है।

वर्तमान में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा उ.प्र.नगर नियोजन एव विकास अधिनियम 1973 की धारा 17 के अन्तर्गत भूमि का अधिग्रहण भूमि अध्याप्ति अधिनियम 1894 के तहत किया जाता रहा है, परन्तु वर्तमान में उक्त अधिनियम के स्थान पर भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 में भूमि अर्जन अधिनियम को समाप्त करते हुए उक्त अधिनियम लागू कर दिया गया है, जिससे भूमि अर्जन में काफी जटिलताऐं उत्पन्न हो गई है और न ही राज्य सरकार द्वारा भूमि अर्जन हेतु कोई नियमावली घोषित की गई है, जिससे प्राधिकरण द्वारा भूमि के जुटाव का कार्य नही किया जा पा रहा है, जिसके कारण आवासीय एवं अवस्थापना सुविधाओं की बढ़ती मांग की पूर्ति हेतु कठिनाई उत्पन्न हो रही है। प्राधिकरण के पास वर्तमान में लैड बैक नही है, जबकि उ.प्र. शासन द्वारा एफारडेबल हाउसिंग हेतु नीति निर्धारित कर दी गई है, जिसके लिये भी भूमि की आवश्यकता होगी। इसलिये भूमि के जुटाव एवं प्रबंधन हेतु अन्य विकल्पों पर विचार किया जाना होगा, जैसा कि अन्य राज्य महाराष्ट्र, गुजरात व दिल्ली विकास प्राधिकरण में भी लैण्ड पू स्कीम के तहत योजनाएं संचालित की जा रही है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा भी भूमि के अधिग्रहण हेतु निम्न विकल्पों पर विचार किया जा सकता है :-

<u>विकल्प-1</u>

प्राधिकरण द्वारा अन्य राज्यों व उ0प्र0 सरकार द्वारा घोषित आवास नीति 2014 के अनुसार मुख्य नगर नियोजक लखनऊ विकास प्राधिकरण से विचार-विमर्श हुआ, लैण्ड पूलिंग हेतु निम्न भू-उपयोगों के अनुसार ले-आउट तैयार कराया जा सकता है।

लैण्ड पूलिंग पॉलिसी पर संशोधन के सम्बन्ध में सुझाव :-

- भू-स्वामी से प्राप्त भूमि पर निर्धारित प्रकिया के अनुसार ले-आउट प्लान तैयार किया जाये।
- इन्फास्ट्रक्चर व सर्विसेज (सड़क, पार्क, ओपेन स्पेश, पार्किंग, संस्थागत, स्कूल औद्योगिक) के अन्तर्गत 50 प्रतिशत भूमि की कटौती होगी। (वर्तमान में यातायात व पर्यावरण की दृष्टि से योजनान्तर्गत चौड़ी सड़के व खुली भूमि का पर्याप्त उपयोग के कारण 50 प्रतिशत की कटौती होती है।)
- व्यावसायिक भू-उपयोग हेतु 10 प्रतिशत भूमि प्राधिकरण के पक्ष में उपलब्ध रहेगी।
- आवासीय भू-उपयोग हेतु 15 प्रतिशत भूमि प्राधिकरण के पक्ष में उपलब्ध रहेगी।
- शेष 25 प्रतिशत भूमि भू-स्वामी को वापस की जायेगी, जिसका विक्रय भू-स्वामी द्वारा किया जायेगा।
- भू-स्वामी को दी/वापस की जाने वाली भूमि 25 प्रतिशत से कम नही होगी।
- इस प्रकार भू-स्वामी से कोई विकास शुल्क देय नही होगा।

विकल्प-2

1-प्राधिकरण द्वारा योजना के लिए चयनित भूमि में यदि कुछ किसानों द्वारा लैण्ड पूलिंग की जाती है तथा अन्य किसानों द्वारा लैण्ड पूलिंग पर सहमत नही होते है, तो ऐसी दशा में योजना के सुनियोजित विकास हेतु यह आवश्यक होगा कि किसानों से सीधे समझौता वार्ता करके भूमि प्राप्त की जा सकती है।

2-यदि कुछ किसान दोनों विकल्पों पर सहमत नही होते है, तो भी ऐसी दशा में भूमि का अधिग्रहण किया जाना होगा।

वर्तमान में बल्क भूमि का अधिग्रहण/जुटाव किया जाना जटिलताओं से भरा हुआ है और एक साथ समस्त किसानें को इसबात पर सहमत करना कि वह अपनी भूमि विकास हेतु हस्तान्तरित करें, जिसके लिये सहमति बनना कठिन होगा। इसलिये लखनऊ के महायोजन के अनुसार निर्मित क्षेत्र के अन्तर्गत किसी व्यक्ति के पास 2000 वर्गमी. या उससे अधिक उपलब्ध है और वह प्राधिकरण को हस्तान्तरित करना चाहता है, तो उससे भूमि के जुटाव में दिये गये विकल्पों मे से किसी एक विकल्प पर वार्ता करके भूमि प्राप्त करने पर विचार किया जा सकता है तथा ग्रुप हाउसिंग हेतु विकसित करने के लिये भूखण्ड/भूमि पर कुल निर्मित विकसित सम्पत्ति का 35-40 प्रतिशत भू-स्वामी को वापस किया जा सकता है एवं ल0वि0प्रा0 द्वारा 65-60

प्रतिशत प्राप्त किया जा सकता है, तथा विभिन्न संशाधन प्राधिकरण को करने होंगे, जिनसे प्राधिकरण को लैड बैक उपलब्ध हो सकता है और शासन के निर्देशानुसार योजनाओं का संचालन सुगमता से किया जा सकता है तथा समयबद्ध रूप से भवन/भूखण्ड जनता को उपलब्ध कराया जा सकता है तथा वाद/विवादों से भी बचा जा सकता है, परन्तु प्राप्त की जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में फिसीबिलिटी/वाइबिलिटी का परीक्षण तकनीकी व वित्तीय स्तर पर अवश्य कर लिया जायेगा, ताकि लाभ/हानि परीलिक्षित हो सके।

प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त दोनों प्रक्रियाओं के आधार पर एक ही योजना में भूमि का अधिग्रहण/जुटाव भी किया जा सकता है। साथ ही लैण्ड पूलिंग पॉलिसी लोकेशन के अनुसार ही योजना के विकास हेतु नियोजन किया जायेगा तथा निर्धारित मानकों में भी तद्नुसार संशोधन किया जा सकता है।

प्रस्ताव:-

प्राधिकरण द्वारा भूमि जुटाव के सम्बन्ध में दिये गये विकल्प के आधार पर किसान/व्यक्ति से सीधे भूमि प्राप्त करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

संलग्नक-6

138

संख्या- 385/8-3-16-309विवि0/15

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उ0प्र0शासन।

पत्र सं0 2150/... /16
दिनांक 28/3/16

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊः दिनांकः 21 मार्च, 2016

विषयः प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की परियोजनाओं हेतु भू-स्वामियों से भूमि आपसी समझौते के आधार पर क्रय किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के गठन के उद्देश्यों की प्रतिपूर्ति हेतु इन अभिकरणों का लैण्ड बैंक सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है, जोकि वर्तमान में लगभग नगण्य है, जिसके फलस्वरूप नगरों में जन-सामान्य के लिए आवास की आपूर्ति एवं अवस्थापना विकास आशा अनुरूप नहीं हो पा रहा है। अभी तक इन अभिकरणों द्वारा अधिकांशत भू-अर्जन अधिनियम के अधीन भूमि अधिग्रहण सम्बन्धी प्रक्रिया का अनुपालन कर भू-अर्जन किया जाता रहा है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुव्यर्वस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के प्रवृत्त होने के पश्चात भूमि अर्जन की प्रक्रिया में और अधिक समय लगने की सम्भावनाएं हैं।

2- इस सम्बंध में उल्लेखनीय है कि राजस्व अनुभाग-13, उ0प्र0शासन के शासनादेश संख्या-2/2015/215/एक-13-2015-20(48)/2011 दिनांक 19.03.2015 द्वारा प्रदेश के राजकीय विभागों, स्वायत्तशासी निकायों, विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक प्राधिकरण, विभिन्न विभागों के प्रशासनिक नियंत्रण में गठित परिषदों एवं प्रदेश में कार्यान्वियत होने वाली पब्लिक-प्राईवेट भागीदारी परियोजनाओं आदि के लिए भू-स्वामियों से सीधे भू-क्रय किये जाने की प्रक्रिया निर्धारित की गयी है। उत्तर प्रदेश राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के अन्तर्गत भूमि जुटाव एवं प्रबन्धन हेतु किसानों से सीधे भूमि क्रय व्यवस्था की अभिकल्पना भी की गयी है।

3- अतएव राजस्व अनुभाग-13 के शासनादेश दिनांक 19.03.2015 में वर्णित प्राविधानों के आलोक में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को भू-स्वामियों से सीधे भूमि क्रय करने के सम्बन्ध में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(1) तथा उ0प्र0

M.GO 2015

आवास एवं विकास परिषद की धारा–92(2) में वर्णित प्राविधानों के अधीन निम्नानुसार अग्रेतर कार्यवाही की जाय:–

(1) विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा भू–स्वामियों/कृषकों से आपसी सहमति के आधार पर भूमि का क्रय किया जायेगा। भूमि की दरों का अनुमोदन सम्बन्धित जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित निम्न समिति द्वारा किया जायेगा:–

1.	जिलाधिकारी	अध्यक्ष
2.	अपर जिलाधिकारी (वि/रा0)/जिला रजिस्ट्रार	सदस्य
3.	उपाध्यक्ष, प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/सम्बन्धित अपर जिलाधिकारी (भू0अ0)/विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/उप भूमि अध्याप्ति अधिकारी	सदस्य
4.	सम्बन्धित उप जिलाधिकारी (परियोजना प्रशासक)	सदस्य
5.	नामित नोडल अधिकारी/सम्बन्धित सब रजिस्ट्रार/उप महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन/सहायक महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन	सदस्य
6.	सचिव, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त द्वारा नामित संयुक्त आवास आयुक्त से अंतिम स्तर के अधिकारी	सदस्य सचिव

सदस्य सचिव द्वारा सुविचारित प्रस्ताव समिति के समक्ष प्रस्तुत करने के साथ–साथ समिति की बैठकों एवं कार्यवाहियों का संचालन किया जायेगा। समिति द्वारा जिलाधिकारी के समक्ष भूमि क्रय करने का प्रस्ताव/सन्दर्भ/आवेदन पत्र प्रस्तुत करने के एक माह के अन्दर क्रय की जाने वाली भूमि की दर का निर्धारण सुनिश्चित किया जाएगा। समिति यह भी परीक्षण करेगी कि भूमि विवाद रहित एवं भार रहित है तथा यथाआवश्यक किसी भी विभाग/अधिकारी से सहयोग प्राप्त कर सकेगी और यथाआवश्यक दर निर्धारण करने हेतु प्रस्तुत तथ्यों की प्रति परीक्षा कर सकेगी।

(2) उपरोक्तानुसार गठित समिति राजस्व विभाग के शासनादेश संख्या–2/2015/215/एक–13–2015–20(48)/2011 दिनांक 19.03.2015 में प्राविधानित निम्नलिखित मार्ग–दर्शी सिद्धान्तों के आधार पर क्रय की जाने वाली भूमि की दर व कुल भूमि मूल्य (जिसमें भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्य खड़ी फसलों, वृक्षों एवं सम्बन्धित अनुषांगिक व्यय) का अनुमोदन करेगी :–

(i) उस क्षेत्र में जहां भूमि स्थित है, क्रय किये जाने हेतु प्रस्तावित भूमि के आस–पास परियोजना प्रारम्भ होने अथवा परियोजना के अनुमोदन प्रदान किये जाने के दिनांक से 06 माह पूर्व के निष्पादित विक्रय विलेखों (बैनामों) में अंकित भूमि की दर तथा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अन्तर्गत निर्धारित सर्किल दर।

(ii) भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्य समिति द्वारा यथावश्यक परिसम्पत्तियों का आंकलन एवं मूल्य का निर्धारण सक्षम शासकीय विभागों से कराया जा सकेगा।

(iii) कय की जाने वाली भूमि का तत्काल कब्जा प्राप्त किये जाने की स्थिति में सम्बन्धित भू–स्वामी की खड़ी फसलों, वृक्षों, सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण।

(iv) कय की जाने वाली भूमि की भवनिक/औद्योगिक क्षमता, आबादी से दूरी को ध्यान में रखा जायेगा। यह भी सुनिश्चित किया जायेगा कि भूमि यथासम्भव काम्पेट आकार में हो पहुंच मार्ग की समुचित सुविधा उपलब्ध हो और विकास के लिए उपयुक्त हो।

(v) यह स्पष्ट किया जाता कि कय की जाने वाली भूमि की दर शहरी क्षेत्र में बाजार मूल्य अथवा सर्किल रेट जो भी अधिक हो, के दो गुने और ग्रामीण क्षेत्र में स्थित होने पर बाजार मूल्य अथवा सर्किल रेट जो भी अधिक हो, के चार गुने से अधिक नहीं होगी।

(vi) सम्बन्धित भू–स्वामियों से संलग्न प्रारूप संख्या–1 पर भूमि कय किये जाने हेतु दर एवं कुल भूमि मूल्य पर सहमति प्राप्त की जायेगी एवं 15 दिन की समय सीमा के अन्तर्गत इसका परीक्षण कर लिया जायेगा। सहमति पत्र पर हस्ताक्षर करने के दिनांक को लागू सर्किल दर/प्रचलित बाजार मूल्य को सभी प्रयोजनों हेतु स्वीकार किया जायेगा।

(3) कय की जाने वाली भूमि की दर निर्धारित हो जाने के पश्चात प्रस्ताव में वह परियोजना जिसके लिए भूमि कय किया जाना प्रस्तावित है, कय की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल एवं अन्य विवरण उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा। 10 एकड़ तक भूमि कय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अनुमोदन प्रदान करेंगे। 10 एकड़ भूमि से अधिक कय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण एवं आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपेक्षित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा।

(4) उपरोक्त प्रस्तर–(3) में उल्लिखित सक्षम स्तर के अनुमोदनोपरान्त विकास प्राधिकरण/उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा राजस्व अधिकारियों के सहयोग से भू–स्वामी से विकय विलेख/बैनामा निष्पादित कराकर भूमि पर कब्ज़ा प्राप्त किया जायेगा। यह भी सुनिश्चित कर लिया जाये कि कय की गयी भूमि पर स्थित जिन परिसम्पत्तियों के सापेक्ष मूल्य का भुगतान भू–स्वामी/कृषक को किया गया है, उन्हें समुचित रूप से अभिलिखित करके उसके निस्तारण की कार्यवाही नियमानुसार की जाये तथा समय से भूमि का नामान्तरण विकास प्राधिकरण/उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपने पक्ष में करा लिया जाये। उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता 2006 दिनांक

भू–स्वामियों को राजस्व विभाग के शासनादेश दिनांक 17.08.2010, 03.09.2010 एवं 02.06.2011 तथा वर्ष 2013 के भू–अर्जन अधिनियम में अनुमन्य पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन के लाभ पृथक से अनुमन्य नहीं होंगे।

(12) पूर्व में अधिग्रहण की कार्यवाही के अन्तर्गत प्रस्तावित ऐसी समस्त योजनाएं जिनमें अब तक कोई अधिनिर्णय घोषित नहीं किया गया है उनमें भी योजना की आवश्यकता के दृष्टिगत भू–स्वामियों से आपसी सहमति के आधार पर इस शासनादेश की व्यवस्था के अनुरूप भूमि क्रय किये जाने की कार्यवाही की जा सकेगी।

कृपया उपरोक्त दिशा–निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,
सदा कान्त
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन।
2. समस्त मण्डलायुक्त/समस्त जिलाधिकारी उत्तर प्रदेश।
3. आयुक्त एवं निदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद, उ0प्र0।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0।
5. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि आवास बन्धु की वेबसाईट पर अपलोड कर सर्वसम्बन्धित को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
6. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
7. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
(जे0पी0 सिंह)
संयुक्त सचिव

Need act

अनुपूरक
प्रस्ताव संख्याः 08

विषयः दैनिक वेतन भोगी/वर्कचार्ज कर्मचारियों को नियमित वेतनमान दिये जाने के समबन्ध मे।

लखनऊ विकास प्राधिकरण कर्मचारी संघो द्वारा समय-समय पर प्रत्यावेदन प्रस्तुत करते हुए विभिन्न पदों पर विगत 15-20 वर्षो से कार्यरत ऐसे दैनिक वेतन भोगी/वर्कचार्ज कर्मचारी जो दिनॉक 29.06.1991 से पूर्व नियुक्त किये गये थे तथा तीन वर्ष से प्रत्येक वर्ष 240 दिन निरन्तर कार्यरत रहने की शर्त पूरी करते है को उनके पद के वेतनमान का मूल वेतन एवं महँगाई भत्ता, चिकित्सा भत्ता जिस प्रकार इलाहाबाद विकास प्राधिकरण में दिया जहा रहा है की भॉति लखनऊ विकास प्राधिकरण में कार्यरत दैनिक वेतन भोगी/वर्कचार्ज कर्मचारियों को भी दिये जाने की मॉग की है।

इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि कर्मचारी संघो की उक्त मॉग से शासन भी अवगत है। शासन द्वारा वर्ष 1990,1993,1994 में क्रमशः 548,104, 64 विभिन्न श्रेणी के पदों का सृजन/स्वीकृति प्रदान की गयी थी जिसके अन्तर्गत 11.10.1989 से पूर्व ऐसे दैनिक वेतन भोगी कर्मचारी जिन्होनें निरन्तर तीन वर्ष एवं प्रत्येक वर्ष में 240 दिन कार्यरत रहने की परिधि में आते थे का विनियतीकरण उपरोक्त 714 पदों का किया जा चुका है। इनके अतिरिक्त समय-समय पर प्राधिकरण में सेवानिवृत्त/पदोन्नति से रिक्त हुए पदों पर भी प्राधिकरण में कार्यरत दैनिक वेतन/वर्कचार्ज कर्मचारियों का विनियमिति करण किया गया।

शासन द्वारा शासनादेश संख्याः 517-9-आ-5'2001-2004ई/99 दिनॉक 07.03.2001 द्वारा कट ऑफ डेट 11.10.1989 को बढाकर वर्तमान में दिनॉक 29.06.1991 निर्धारित करते हुए इस तिथि के पूर्व नियुक्त तथा तीन वर्ष एवं प्रत्येक वर्ष में 240 दिन निरन्तर कार्यरत रहने वाले दैनिक वेतन भोगी/वर्कचार्ज कर्मचारियों के विनियमितीकरण के आदेश दिये गये है।

शासन द्वारा नवीन निर्धारित कट ऑफ डेट 29.06.1991 के अन्तर्गत विनियमितीकरण की परिधि में आने वोले दैनिक वेतन भोगी/वर्कचार्ज कर्मचारियों की कुल संख्याः 675 है जिनके सम्बन्ध में कर्मचारी संगठनों द्वारा मॉग की ज रही है। दैनिक वेतन भोगी/वर्कचार्ज कर्मचारियों का पदवार विवरण, उनकी संख्याः, दैनिक पारिश्रमिक के भुगतान में आ रहा वर्तमान मासिक व्ययभार तथा नूयनतम वेतन/महँगाई भत्ता/चिकित्सा भत्ता अनुमन्य किये जाने की स्थिति में आने वाले मासिक व्यय भार का विवरण चार्ट के रूप में प्रस्ताव के साथ संलग्न है। तुलनात्मक चार्ट से स्पष्ट है कि 162 दैनिक वेतन भोगी के दैनिक पारिश्रमिक के भुगतान में रू0-6,95,970.00 मासिक व्यय भार आ रहा है वहीं इन्हें वेतनमान का न्यूनतम, महँगाई भत्ता एवं चिकित्सा भत्ता अनुनन्य किये जाने पर मासिक व्ययभार रू0-7,22,536.00 आयेगा। इस प्रकार वर्तमान में इन कर्मचारियों को दिये जा रहे दैनिक पारिश्रमिक के सापेक्ष रू0-26,595.00 मासिक का अधिक व्ययभार आयेगा।

इसी प्रकार वर्कचार्ज पर कार्यरत कुल-513 कर्मचारियों के दैनिक पारिश्रमिक के भुगतान में जहॉ रू0-22,51,680.00 मासिक का व्ययभार आ रहा है। वहीं इन्हें वेतनमान का न्यूनतम, महँगाई भत्ता एवं चिकित्सा भत्ता अनुमन्य किये जाने पर मासिक व्ययभार रू0-22,82,335.00 आयेगा। इस प्रकार वर्तमान में इन कर्मचारियों को दिये जा रहे दैनिक पारिश्रमिक के सापेक्ष रू0-30,655.00 मासिक का अधिक व्ययभार आयेगा। इस प्रकार दैनिक वेतन भोगी एवं वर्कचार्ज कर्मचारियों को वेतनमान का न्यूनतम, महँगाई भत्ता एवं चिकित्सा भत्ता अनुमन्य किये जाने पर मासिक व्ययभार रू0-57,250.00 अधिक आयेगा।

इन कर्मचारियों को समय–समय पर शासन द्वारा देय महँगाई भत्ता एवं चिक्त्सिा भत्ता देय होगा परन्तु वेतनमान का न्यूनतम पर कोई वार्षिक वेतन वृद्वि देय नही होगी।

इन कर्मचारियों के विनियमितीकरण हेतु पद सृजन के लिए शासन के कई पत्र प्रेषित किये जा चुके है परन्तु अभीतक शासन से पदो का सृजन नहीं हुआ है। इन कर्मचारियों के दैनिक वेतन/वर्कचार्ज पर 15 से 20 वर्षो की लम्बी कर्यअवधि नथा बढती हुई भीषण महँगाई तथा पदों की अनुपलब्धता के कारण भी इनके विनियिमिनीकरण में काफी समय लगने की सम्भावना है। इन सबको दृष्टिगत रखतें हुए उक्त मॉग उपयुक्त प्रतीत होती है।

लखनऊ विकास प्राधिकरण में कार्यरत विनियमितीकरण की परिधि में आने वाले कुल–675 दैनिक वेतन भोगी/वर्कचार्ज कर्मियों को कर्मचारी संघो की मॉग पर कार्यालय आदेश संख्या: 45/सा0प्र0/2004 दिनॉक 20 अक्टूबर, 2004 एवं बोर्ड द्वारा स्वीकृत प्रस्ताव के अनुसार वेतनमान के न्यूनतम, महँगाई भत्ता एवं चिकित्सा भत्ता का भुगतान किया जा रहा है। यहॉ यह भी अवगत कराना है कि उपरोक्त दैनिक वेतन/वर्कचार्ज कर्मचारियों के विनियमितीकरण उपरान्त दैनिक वेतन भोगी/वर्कचार्ज कर्मचारियों के रूप में कुल –45 कर्मचारी शेष है।

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग (लखनऊ विकास प्राधिकरण) कम संख्या–1 वार्षिक प्रतिवेदन का पृष्ठ कमॉक आडिट पैराज से सम्बन्धित शीर्षक व कमॉक, कार्यालय/यूनिट का नाम "लखनऊ विकास प्राधिकरण," सम्प्रेषण अविधि–2008–2009 प्रस्तर संख्या–भाग–दो (ब) प्रस्तर–1 (क)(1),सन्निहित धनराशि 76,58,228.00 रूपये के सम्बन्ध में सभापति महोदय द्वारा यह कहा गया कि"जब आपने देना शुरू किया उस समय तो बोर्ड बैठक नही की थी। जब यह आपत्ति लगी तब आपने 18.11.2004 को बोर्ड की बैठक करके इसे पास किया"। स्थानीय निधि लेखा परीक्षा विभाग के निदेशक म्होदय द्वारा यह कहा गया कि "मान्यवर, इन्होनें जब शासन को रिफर कर रखा था तो इन्हें शासन का उत्तर प्राप्त करना चाहिए था। इन्होनें शासन का उत्तर प्राप्त किये बिना अपनी मर्जी से इसको लागू कर दिया इसीलिए यह आपत्ति लगी है। शासन को रिफर करने के बाद शासन से उत्तर प्राप्त नही हुआ था तो इनको फिर से बोर्ड की बैठक करनी चाहिए थी। इन्होनें दोबारा बोर्ड की बैठक नही की उस फिछली बैठक के प्रस्ताव के अनुसार ही लागू कर दिया"।

पुन :सभापति महोदय द्वारा यह भी कहा गया कि"यह बात तो सही है कि इसको दोबारा बोर्ड की बैठक करके करना चाहिए था"।

अतः तद्नुसार सम्बन्धित उक्त प्रस्ताव पुनः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

मो० इफ्तेखार हसैन
कनिष्ठ लिपक

राजेन्द्र प्रसाद
अनुभाग अधिकारी
लखनऊ विकास प्राधिकरण

15/06/16
(देवचन्द्र राम)
कार्यालय अधीक्षक
ल०वि०प्रा०, लख

(एन. एन. सिंह)
संयुक्त सचिव

अनुपूरक
विषय संख्या– 09

विषय– उ0प्र0 के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014) के अन्तर्गत मे0 ओमेगा इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 28.11.2015 को प्रस्तुत डी0पी0आर0 (25.00 एकड़) पर डी0पी0आर0 समिति की संस्तुति दिनांक 10.06.2016 के अनुरूप प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 18.06.2016 को स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में विचार।

आख्या–

उ0प्र0 के नगरीय क्षेत्र में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014) के क्रियान्वयन हेतु शासनादेश संख्या–520/8–3–14–37विविधि/13 दिनांक 04 मार्च, 2014 द्वारा सचिव, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुति दिनांक 10.06.2016 के क्रम में ग्राम–पुरसैनी, जनपद लखनऊ के 25.00 एकड़ क्षेत्रफल में इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु लाईसेन्स संख्या–29/वी.सं./ई.ई./एच.टी.आई.जी./15 दिनांक 27.06.2015 जारी किया गया था। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 28.11.2015 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत डी0पी0आर0 पर परीक्षणोंपरान्त डी0पी0आर0 समिति द्वारा दिनांक 10.06.2016 को की गयी संस्तुति एवं तदोक्रम में प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 18.06.2016 से सम्बन्धित संक्षिप्त विवरण निम्नवत् हैः–

1. समिति के सुझाव के अनुरूप भू–स्वामित्व प्रमाण–पत्र के रूप में खतौनी की प्रतियां डी0पी0आर0 में संलग्न कर दी गयी है।
2. समिति के सुझाव के अनुरूप नहर पर दर्शित पुल की चौड़ाई 2 X 15 मी0 दर्शित करते हुए संशोधित डी0पी0आर0 में सिंचाई विभाग की अनापत्ति सम्बन्धी पत्र सं0–762(1)/शा0अनु0/तदिनांक 19.01.2016 संलग्न कर दी गयी है
3. समिति के सुझाव के अनुरूप भवन निर्माण एव विकास उपविधि 2008 (संशोधित 2011) के मानको के अनुसार टाउनशिप के पार्को का प्रस्ताव संशोधिन कर दिया गया है।
4. समिति के सुझाव के अनुरूप खुले स्थान की सीमा एवं भूखण्ड की सीमा के मध्य 3.0 मी0 चौड़ा पाथवे प्रस्तावित कर दिया गया है।
5. समिति के सुझाव के अनुरूप टाउनशिप में प्रस्तावित मिक्सड लैण्डयूज के सामने 30 चौड़ी रोड प्रस्तावित कर दी गयी है।
6. समिति के सुझाव के अनुरूप लैण्ड स्कैप प्लान एवं एरिया कैल्कुलेशन चार्ट प्रदर्शित कर दिया गया है।
7. समिति के सुझाव के अनुरूप स्थल के पूर्व में गोपाल खेडा को जाने वाले मार्ग की चौड़ाई 9.0 मी0 मेन्टेन करने हेतु मार्ग के मध्य से 4.50 मी0 रोड वाइडेनिग प्रस्तावित कर दी गयी है।
8. समिति के सुझाव के अनुरूप टाउनशिप मे प्रस्तावित एस0टी0पी0 के चारो तरफ सघन वृक्षारोपण प्रस्तावित कर दिया गया है।

9. समिति के सुझाव अनुरूप टाउनशिप मे इलैक्ट्रिक सब–स्टेशन (क्षे0 1179.52 वर्गमी0) को चिन्हित कर दिया गया है।
10. समिति के सुझाव के अनुरूप नगरीय विकास शुल्क की कुल देय धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि लगभग रू0 81.00 लाख का चेक सं0– 557626 दिनांक 18.06.2016 प्रस्तुत कर दिया गया है।
11. समिति के सुझाव के अनुरूप ग्रामीण आबादी विकास शुल्क, विकास अनुज्ञ शुल्क, निरीक्षण शुल्क, नगरीय विकास शुल्क, कनेक्टीविटी चार्ज तथा अन्य देय शुल्कों की देयता, ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण, बंधक विलेख प्रस्तुत करने सम्बन्धी शपथ पत्र दिनांक 18.06.2016 प्रस्तुत कर दिया गया है।
12. इस प्रकार डी0पी0आर0 संशोधित होन के पश्चात् भू–उपयोग वितरण तालिका निम्नवत है:–

क0 सं0	भू–उपयोग	टाउनशिप भू–उपयोग क्षेत्रफल (वर्गमी0)	भू–उपयोग प्रतिशत	नीति में निर्धारित प्रतिशत
1.	आवासीय	45225.23	44.70	अधिकतम 50%
2.	व्यवसायिक	3419.89	3.38	अधिकतन 10%
3.	मिक्सड	1082.40	1.07	अधिकतम 20%
4.	सार्व0, अर्ध0 एवं मनोरंजन सुविधाएं	10568.24	10.44	न्यूनतम 10%
5.	पार्क एवं खुले क्षेत्र	15223.30	15.05	न्यूनतम 15%
6.	यातायात एवं संचार	25655.94	25.36	न्यूनतन 15%

डी0पी0आर0 समिति द्वारा दिये गये सुझाव एवं प्रतिबंधों के अन्तर्गत की गयी संस्तुति के कम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0, शपथ पत्र एवं स्वामित्व सत्यापन रिपोर्ट के साथ बोर्ड के समक्ष संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 18.06.2016 अनुमोदन हेतु विकासकर्ता द्वारा आवेदन किया गया है।

<u>प्रस्तावः</u>

मे0 ओमेगा इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0 द्वारा 25 एकड़ क्षेत्रफल (ग्राम–पुरसैनी जनपद लखनऊ) में प्रस्तावित इंटीग्रेटेड टाउनशिप के डी0पी0आर0 पर समिति द्वारा की गयी परीक्षण / संस्तुति / सुझाव को सम्मिलित / संशोधित करने के उपरांत कतिपय प्रतिबंधों / शर्तो का अनुपालन सुनिश्चित करने के अन्तर्गत संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 18.06.2016 को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर समिति द्वारा की गयी संस्तुति के कम में विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्ताव प्रस्तुत है।

आर० डी० वर्मा

सहायक अभियन्ता/अधिशासी अभियन्ता (ग्रा०/टी०ओ०)

उ0प्र0 के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास नीति (इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति) 2014 के अन्तर्गत विभिन्न निजी विकासकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0/लाइसेन्स प्रस्ताव पर परीक्षण/संस्तुति हेतु शासनादेश सं0–520/8–3–14–37/विविध/13 दिनांक 04 मार्च, 2014 द्वारा सचिव, ल0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित DPR समिति की बैठक दिनांक 10.06.2016 का कार्यवृत्तः–

उपस्थितिः– संलग्न सूची के अनुसार।

मे0 ओमेगा इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 दि0 28.11.2015 (25.00 एकड़)

पुनरीक्षित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति–2014 के अन्तर्गत विकासकर्ता मे0 ओमेगा इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0 को लगभग 25.00 एकड़ क्षेत्रफल में इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु प्राधिकरण द्वारा लाईसेन्स संख्या–29/वी.सी./ई.ई./एच.टी.आई.जी./15 दिनांक 27.06.2015 निर्गत किया गया था विकासकर्ता द्वारा दिनांक 28.11.2015 को प्राधिकरण के समक्ष डी0पी0आर0 प्रस्तुत किया गया। शासन द्वारा निर्धारित विभिन्न बिन्दुओं पर परीक्षणोपरान्त डी0पी0आर0 की स्थिति एवं उस पर समिति की संस्तुति निम्नवत हैः–

क	परीक्षण बिन्दु	परीक्षण आख्या	समिति का मत
1	डी0पी0आर0 (दि0 28.11.15)	प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति (इंटीग्रेटेड टाउनशिप की नीति) के अधीन लखनऊ विकास प्राधिकरण में मे0 ओमेगा इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0 द्वारा लगभग 25.00 एकड़ क्षेत्रफल (ग्राम–पुरसैनी, जनपद–लखनऊ) में इंटीग्रेटेड टाउनशिप के विकास कार्य हेतु अपना डी0पी0आर0/ले–आउट प्लान दिनांक 28.11.2015 में प्रस्तुत किया गया है। डी.पी.आर. के साथ लाइसेंस की प्रति संलग्न नहीं है। इस सम्बन्ध में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा पुष्टि किया जाना अपेक्षित है।	निर्गत लाइसेन्स की पुष्टि की गयी। प्राधिकरण द्वारा लाइसेंस सं0–29/वी.सी./ई.ई/एच.टी.आई.जी./15 दिनांक 27.06.15 जारी किया गया है।
2	लैण्ड असेम्बली की स्थितिः	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 के अनुसार 25.00 एकड़ क्षेत्रफल मे टाउनशिप प्रस्तावित की गयी है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 में क्रय की गयी 13.7478 एकड़ भूमि के भू–स्वामित्व अभिलेख हेतु मात्र तहसीलदार (अर्जन), ल0वि0प्रा0 द्वारा अपने पत्र संख्या–385/ए.सी./तह0/2016 दिनांक 17.05.2016 द्वारा जारी सत्यापन रिपोर्ट लगाई गयी है परन्तु खतौनी की प्रति संलग्न नहीं है।	तहसीलदार–अर्जन के स्वामित्व स्त्यापन पत्र दिनांक 17.05.16 का अवलोकन किया गया तथा समिति द्वारा मत व्यक्त किया गया कि खतौनी की प्रतियाँ भी डी.पी.आर. में संलग्न की जायें। भविष्य में प्राप्त होने वाली समस्त डी.पी.आर. में भी भू–स्वामित्व हेतु खतौनी की प्रतियाँ संलग्न की जायें।

3	डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.):	3.1	महायोजना भू–उपयोग : योजना स्थल के संलग्न की–प्लान के अनुसार प्रस्तावित टाउनशिप लखनऊ महायोजना–2021 की सीमा से बाहर है तथा लखनऊ विस्तारित क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित है। लखनऊ विस्तारित क्षेत्र महायोजना–2031 अभी प्रभावी नहीं है एवं तैयार करने की प्रक्रिया में है। अतएव इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति की व्यवस्थानुसार लखनऊ विस्तारित क्षेत्र की महायोजना में स्थल को समायोजित किया जाना होगा।	सहमत।
		3.2	डी0पी0आर0 के साथ साइट प्लान व फिजिकल सर्वे प्लान भी प्रस्तुत कर दिया किया गया है।	साइट प्लान व फिजिकल सर्वे प्लान भी प्रस्तुत किया गया है।
		3.3	इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति में लैण्डयूज, डेन्सिटी एवं एफ0ए0आर0 के मानकों के निर्धारण सम्बन्धी शासनादेश सं0–520/8–3–14–37/विविध/13 दिनांक 04 मार्च, 2014 के अनुसार इंटीग्रेटेड टाउनशिप योजना स्थल का आवासीय घनत्व 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर निर्धारित है। डी.पी.आर. में टाउनशिप की पापुलेशन 5485 व्यक्ति प्रस्तावित है, जिसके आधार पर गणना करने पर टाउनशिप का जनसंख्या घनत्व 542 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर आता है जो मानकों के अनुरूप है डी0पी0आर0 में भी जनसंख्या घनत्व 542 (ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 छोड़कर) व्यक्ति प्रति हेक्टेयर अंकित है।	प्रस्तावित जनसंख्या घनत्व अनुमन्य सीमा के अन्तर्गत है।
4	साइट एनालिसिस:	4.1	डी.पी.आर. में संलग्न साइट एनालिसिस के अन्तर्गत स्थल का क्लाइमेटिक कन्डीशन, स्वायल फारमेशन, स्लोप व ड्रेनेज पैटर्न जियोलॉजी, हाइड्रोलॉजी इत्यादि को वर्णित किया गया है। स्थल का कन्टूर प्लान प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त डी0पी0आर0 में स्थल की भूमि का बियरिंग कैपेसिटी टेस्ट रिपोर्ट भी संलग्न किया गया है, जिसके अनुसार स्थल की स्वायल बियरिंग कैपेसिटी 11.60 टन/वर्गमी0 है।	अवलोकन किया गया।
		4.2	योजना स्थल के अन्तर्गत स्थित पेड़/बाग इत्यादि दर्शित करता हुआ भौतिक सर्वेक्षण मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। डी0पी0आर0 के अनुसार योजना में कोई प्राकृतिक तालाब व अन्य वाटर बॉडीज स्थित नही है।	प्रस्तुत भौतिक सर्वेक्षण मानचित्र का अवलोकन किया गया।
5	लैण्ड यूज एनालिसिस:	5.1	प्रस्तावित योजना का डी0पी0आर0 के साथ संलग्न ले–आउट प्लान 1:1000 के पैमाने पर प्रस्तुत किया गया है। डी0पी0आर0 में संलग्न ले–आउट प्लान के अनुसार लैण्ड यूज एनालिसिस निम्नवत् है:– (i)योजना का कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल–25.00 एकड़ अर्थात् 10.1175 हेक्टेअर	भू–उपयोग वितरण इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति की व्यवस्थानुसार है।

योजना का नेट क्षेत्रफल 25.00 एकड़ अर्थात 10.1175 हे.

भू–उपयोग वितरण तालिका

क्र.सं.	भू–उपयोग	नीति मे निर्धारित प्रतिशत	डी0पी0आर0 में प्रदर्शित क्षेत्रफल व प्रतिशत	
			क्षे0 (वर्ग मी.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	अधिकतम 50%	47900.30	47.34
2.	व्यवसायिक	अधिकतम 10%	3419.89	3.38
3.	मिक्सड	अधिकतम 20%	1146.90	1.13
4.	सार्वजनिक, अर्धसार्वजनिक एवं मनोरंजन सुविधाएं	न्यूनतम 10%	10196.24	10.08
5.	पार्क एवं खुले क्षेत्र	न्यूनतम 15%	15514.69	15.33
6	यातायात एवं संचार	न्यूनतम 15%	22996.98	22.74
	योग	100.00	101175.00	100.00

प्रस्तावित EWS–68(फ्लैट)+11(एकल आवास)
= 79 इकाइयां प्राविधानित है।
प्रस्तावित LIG –68(फ्लैट)+11(एकल आवास)
= 79 इकाइयां प्राविधानित है।

5.2 प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डीय विकास हेतु 17735.85 वर्गमी0 भूमि का प्रस्ताव हैं। ग्रुप हाउसिंग के कुल 05 भूखण्ड क्षेत्रफल 30164.45 वर्गमी0 (681 यूनिट) है। शासनादेश के अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 हेतु प्रस्तावित स्थल का 100 प्रतिशत निर्विवाद भू–स्वामित्व उपलब्ध होना अपरिहार्य एवं आवश्यक है।

समिति द्वारा अवलोकन किया गया। ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु प्रस्तावित स्थल विकासकर्ता के स्वामित्व में हैं

5.3 ले–आउट प्लान में प्रस्तावित 15514.69 वर्गमी0 ग्रीन कवर पूरे टाउनशिप के क्षेत्रफल का लगभग 15.33 प्रतिशत है।

नीति की व्यवस्थानुसार है

5.4 प्रस्तावित टाउनशिप हेतु नीति की अपेक्षानुसार न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़े मार्ग से पहुँच मी सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए। टाउनशिप रायबरेली रोड से सटे नहर के दूसरी ओर स्थित है तथा पहुँच के लिए नहर पर पुल का निर्माण प्रस्तावित दर्शाया गया है, परन्तु पुल की चौड़ाई दर्शित नहीं है। इस सम्बन्ध में सिंचाई विभाग की अनापत्ति/सहमति संलग्न की जानी चाहिए, जो कि डी.पी.आर. में संलग्न नहीं है।

प्रस्तावित मान्चित्र में नहर पर दर्शित पुल की चौड़ाई दर्शित करनी होगी एवं सिंचाई विभाग की अनापत्ति संलग्न की जानी होगी।

		5.5 'लेफ्ट ओवर' स्थलों पर हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो नियोजन एवं उपयोगिता की दृष्टि से औचित्यपूर्ण नहीं है।	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथासंशोधित–2011) के मानकों के अनुसार पार्कों का प्रस्ताव दिया जाना होगा।
		5.6 खुले स्थान की सीमा एवं भूखण्ड की सीमा के मध्य न्यूनतम 3.0 मीटर की दूरी होनी चाहिए।	ठीक किया जाना होगा।
		5.7 मिश्रित उपयोग के लिए सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर होना चाहिए परन्तु डी.पी.आर. में इसे 18 मीटर सड़क पर दर्शाया गया है, जो त्रुटिपूर्ण है। इस हेतु नहर के समानान्तर 18 मीटर चौड़े सर्विस मार्ग की रोड वाइडिनिंग करते हुए इसे 30 मीटर किया जाना चाहिए।	तदानुसार ठीक किया जाना होगा।
		5.8 लैण्डस्केप प्लान संलग्न नहीं है। लैण्डस्केप प्लान एवं एरिया कैलकुलेशन चार्ट दिया जाना चाहिए।	लैण्डस्केप प्लान एवं एरिया कैलकुलेशन चार्ट दिया जाना होगा।
6	ट्रासपोर्ट/ सर्कुलेशन नेटवर्क:	6.1 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित टाउनशिप में सड़क का क्षेत्रफल लगभग 22996.98 वर्गमी0 प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त प्रस्तुत डी.पी.आर. मे 18 मी0, 12 मी0 चौड़े मार्ग का काससेक्शन संलग्न है।	अवलोकन किया गया।
		6.2 स्थल के पूर्व में गोपाल खेड़ा को जाने वाले मार्ग की चौड़ाई दर्शित नहीं है, जिसे दर्शित किया जाना होगा तथा मार्ग की चौड़ाई 09 मीटर मेन्टेन करने हेतु मार्ग के मध्य से 4.5 मीटर रोड वाइडिनिंग हेतु छोड़ा जाना होगा।	तदानुसार रोड वाईडिनिंग प्रस्तावित की जानी होगी
7	सार्वजनिक सुविधाएं:	शासन द्वारा जारी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के अनुसार सामुदायिक सुविधाओं का तथा अन्य उपयोगों/क्रियाओं हेतु निर्धारित मानक के अनुरूप अनुमन्य व प्रस्तावित सुविधाओं का तुलनात्मक विवरण ले–आउट प्लान में प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तावित सुविधाओं का संक्षिप्त विवरण निम्नवत् है:–	सहमत

क.सं.	टाउनशिप हेतु आवश्यक सार्व0 सुविधाएं	सुविधाओं की प्रस्तावित संख्या व क्षेत्रफल (वर्गमी0)	प्रस्तावित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्रफल (वर्गमी0)
1.	शैक्षिक सुविधाएं (अ) नर्सरी स्कूल (2500 व्यक्ति पर – 01) (ब) प्राईमरी स्कूल (5000 व्यक्ति पर–1)	2 x 500 = 1000 1 x 1000 = 1000	538.54 (1 नग) 1273.22 (1 नग नर्सरी सहित)

		2.	विद्युत सब–स्टेशन	आवश्यक नही	1179.52 (1 नग)

8	<u>अवस्थापना सुविधाएं:</u>	8.1	प्रस्तावित टाउनशिप में वॉटर सप्लाई का स्रोत अन्डर ग्राउन्ड वॉटर है। योजना में जलापूर्ति हेतु 150 एल.पी.सी.डी. का मानक उल्लिखित है। योजना मे जलापूर्ति हेतु अन्डर ग्राउन्ड टैंक तथा 2 ट्यूबवेल/जोनल पम्पिंग का प्रस्ताव डी.पी.आर. में प्रस्तुत किया गया है।	अवस्थापना सुविधाएं यथा–वाटर सप्लाई, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, ड्रेनेज व लैण्ड स्कंपिंग प्लान का पृथक–पृथक विन्यास मानचित्र प्रस्तुत किया गया।
		8.2	सीवरेज सिस्टम के अन्तर्गत वॉटर कन्जमशन की गणना 150 एल.पी.सी.डी. के अनुरूप वेस्ट वॉटर की गणना की गयी है तथा 0.93 एम.एल.डी. कैपसिटी की एस.टी.पी. प्रस्तावित किया गया है।	सहमत
		8.3	ड्रेनेज सिस्टम की डिजाइन में रन आफ गुणांक 0.65 लिया गया है।	सहमत
		8.4	रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टम की डिजाइन में रेन फाल इंटेसिटी 25 एम.एम. प्रति घण्टा, रन आफ कोफिसिएन्ट 0.65 तथा 30% प्रतिशत लासेज का मानक लिया गया है। वर्षा जल संचयन हेतु स्टार्म सीवर व 10 नं0 रिचार्ज पिट्स का प्राविधान किया गया है।	सहमत
		8.5	डी.पी.आर. के अन्तर्गत सीवेज निस्तारण हेतु विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप में सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट प्रस्तावित किया गया है। तथा सालिड वेस्ट निस्तारण हेतु टाउनशिप के अन्तर्गत मुख्य मार्गो पर कलेक्शन डिपो व कलेक्शन बिनस् का प्राविधान किया गया है। सालिड वेस्ट मात्र 0.60 कि0ग्रा0 प्रति व्यक्ति प्रतिदिन आंकलित की गयी है।	सहमत
		8.6	डी0पी0आर0 मे सार्वजनिक शौचालय का प्राविधान किया गया है।	सहमत
		8.7	एस.टी.पी. के चारों तरफ स्पष्ट रूप से सघन वृक्षारोपण चिन्हित किया जाना होगा।	एस.टी.पी. के चारों तरफ सघन वृक्षारोपन प्रस्तावित करते हुए स्पष्ट अंकन कियाजाना होगा। सघन वृक्षारोपण हेतु प्रस्तावित बेल्ट की चौड़ाई दर्शित करनी होगी।
		8.8	स्थल के ले–आउट प्लान में दो स्थानों पर कम्युनिटी फैसिलिटी हेतु भूखण्ड आरक्षित किए गए हैं, परन्तु कम्युनिटी फैसिलिटीज का विवरण नहीं दिया गया है। फैसिलिटीज का विस्तृत विवरण दिया जाना होगा।	कम्यूनिटी फैसिलिटीज का विस्तृत बिवरण दिया जाना होगा।

9	शासकीय नीतियों का अनुपालन:	9.1	विकासकर्ता द्वारा बहुमंजिले भवनों तथा महत्वपूर्ण अवस्थापनाओं के निर्माण हेतु भूकम्परोधी विकास एवं निर्माण, शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए अवरोध मुक्त परिसर के सृजन, सिंचाई विभाग, यातायात विभाग, केन्द्रीय भू-जल परिषद अथवा उ0प्र0 भू-जल विभाग, उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड व लोक निर्माण विभाग/एन.एच.ए.आई. की अनापत्ति प्राप्त किया जाना होगा। (टाउनशिप का क्षेत्रफल 50 हेक्टेयर से कम होने के कारण पर्यावरण विभाग की अनापत्ति आवश्यक नही है)	वांछित आपत्तियॉ ले आउट प्लान निर्गत के पूर्व प्रस्तुत करनी होगी
		9.2	विभिन्न जन सुविधा जैसे- इलेक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिए भूमि आरक्षित करते हुए विकासकर्ता को निःशुल्क हस्तान्तरण का प्रस्ताव ले-आउट प्लान पर चिन्हित करना होगा।	चिन्हित करना होगा।
		9.3	टाउनशिप के अन्तर्गत प्रस्तावित आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा स्वयं किये जाने का प्रस्ताव है परन्तु विकासकर्ता को प्राधिकरण द्वारा **वांछित ग्रामीण आबादी विकास शुल्क, विकास अनुज्ञा शुल्क, निरीक्षण शुल्क, नगरीय विकास शुल्क, कनेक्टिविटी चार्जेज तथा अन्य शुल्क जमा करना होगा।**	बोर्ड मे अनुमोदन के पूर्व नगरीय विकास शुल्क जमा कराना होगा।
		9.4	टाउनशिप के अवस्थापना विकास सम्बन्धी कार्यो के लिए जारी की जाने वाली विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त विभिन्न प्रकार के भवनों/फ्लैट्स के निर्माण के लिए टाइप डिजाइन के अनुसार पृथक निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करना होगा।	अनुपालन करना होगा।
		9.5	टाउनशिप के अन्तर्गत एल.आई.जी. एवं ई.डब्लू.एस. भवनों हेतु आरक्षित कुल 20 प्रतिशत भवनों का निर्माण एवं आवंटन शासनादेश के अनुरूप सुनिश्चित करना होगा तथा उक्त प्रकार के भवन निर्माण हेतु योजना के कुल क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि मूल्य के बराबर परफार्मेन्श गारन्टी के रूप में बैंक गारन्टी प्रस्तुत करनी होगी अथवा 10 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि प्राधिकरण पक्ष में बन्धक रखते हुए मार्गेज्ड डीड निष्पादित करनी अनिवार्य होगी।	अनुपालन करना होगा।
		9.6	टाउनशिप का विकास सुनिश्चित करने हेतु परफार्मेन्श गारन्टी के रूप में विकास प्राधिकरण के पक्ष में बंधक रखी जाने वाली विक्रय योग्य 20 प्रतिशत भूमि का प्रस्ताव विन्यास मानचित्र में दर्शित करना होगा। जिस हेतु विकासकर्ता को निर्धारित प्रारूप पर प्राधिकरण के पक्ष में मार्गेज्ड डीड निष्पादित करनी अनिवार्य होगी।	अनुपालन करना होगा।
		9.7	डी.पी.आर. के अनुसार प्रस्तावित टाउनशिप में ग्राम- पुरसैनी जनपद-लखनऊ की लगभग-25.00 एकड़ भूमि टाउनशिप के अन्तर्गत स्थित है, जिसका समस्त विकास कार्य विकासकर्ता को अपने	अनुपालन करना होगा।

152

		9.8 . योजना की इनवायरमेन्टल सस्टेनिबिलिटी हेतु आवश्यक व्यवस्था जैसे की सोलर पैसिव आर्कीटेक्टर, सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल से उर्जा संचयन, बायोगैस प्लान्ट तथा जल संरक्षण इत्यादि का प्राविधान किया जाना आवश्यक होगा।	अनुपालन करना होगा।

2. मे0 रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 के पूर्व में निरस्त लाइसेंस को निर्गत किये जाने हेतु प्रस्ताव (173.477 एकड़)

प्रश्नगत प्रकरण मे विचारोपरान्त यह पाया गया कि विकासकर्ता द्वारा दण्डब्याज सहित समस्त लाइसेन्स शुल्क रू0 260.22 लाख, दण्ड ब्याज रू0 27,32,085.00 तथा प्रोसेसिंग शुल्क रू0 1,73,477.00 प्राधिकरण कोष में दिनांक 26.02.2016 तक जमा करा दिया गया, जिसकी पुष्टि लेखा विभाग द्वारा पत्रावली के नोट पृष्ठ संख्या–39 पर दिनांक 04.03.2016 को कर दी गयी है। इसके अतिरिक्त विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत अर्थात लगभग 17.33 एकड़ भूमि का बंधक विलेख भी दिनांक 17.05.2016 को निष्पादित कराया जा चुका है।

इस प्रकार इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति 2014 के अन्तर्गत लाइसेन्स हेतु निर्धारित समस्त प्रक्रिया का अनुपालन करते हुए वांछित धनराशि जमा कराई जा चुकी है। अतः विकासकर्ता मे0 रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 के पूर्व में दिनांक 03.08.2015 को समिति द्वारा निरस्त लाइसेन्स प्रस्ताव पर सम्यक विचारोपरान्त लाइसेन्स प्रमाण पत्र पुनः निर्गत किये जाने की संस्तुति की गयी।

(आर0डी0 वर्मा)
अधिशासी अभियन्ता,
(हा0 / इंटी0 सेल)

(जे. एन. रेड्डी)
मुख्य नगर नियोजक,
ल0वि0प्रा0
सदस्य / संयोजक

(ओ0पी0 मिश्र)
मुख्य अभियन्ता
ल0वि0प्रा0
सदस्य

(मोहन यादव)
वित्त नियंत्रक,
ल0वि0प्रा0
सदस्य

अपर जिलाधिकारी–प्रशासन
अधिकृत प्रतिनिधि
जिलाधिकारी–लखनऊ
सदस्य

(अजय कुमार मिश्रा)
मुख्य नगर एवं ग्राम
नियोजक, उ0प्र0
सदस्य

(श्रीश चन्द्र वर्मा)
सचिव
ल0वि0प्रा0
अध्यक्ष–समिति

अनुमोदित

उपाध्यक्ष
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ