# लखनऊ विकास प्राधिकरण

की बैठक दिनांक 3-10-1989

की

कार्य-सूची




लखनऊ विकास प्राधिकरण

६, जगदीश चन्द्र बोस मार्ग,

ल ख न ऊ

# लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 3 अक्तूबर, 1989 में विचारणीय विषयों की कार्य-सूची


| क्रम स0 | विषय | पृष्ठ संख्या |
|---|---|---|
| 1 | लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 21 जून, 1989 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण । | ए-1 |
| 2 | लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 21 जून, 1989 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या । | 07 |
| 3 | लखानऊ विकास प्राधिकरण के अभियन्त्रण विभाग व्दारा सम्पादित बीस-सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत तथा अन्य कार्यों की प्रगति आख्या | 11 |
| 4 | लखानऊ विकास प्राधिकरण की सम्पत्ति आवन्टन आदि से सम्बन्धित सूचनायें । | 15 |
| 5 | उजरियाँव आवासीय योजना भाग-1, अधिग्रहण कार्यवाही के विरूध्द विभेदीकरण के मामलों की जाँच हेतु अवकाश प्राप्त ज़िला जज की नियुक्ति के सम्बन्ध में । | 27 |
| 6 | मे0 मास प्राडक्ट्स इन्डिया लि0 को लीज़ पर दी गई भूमि के नवीनीकरण के सम्बन्ध में । | 32 |
| 7 | शारदा कैनाल रेलवे लाइन तथा लखानऊ कानपुर हाई-वे अमौसी डिस्ट्रीब्युटी क्षेत्र की 1588.77 एकड़ भूमि की प्रस्तावित योजना में सोसाइटी तथा अन्य व्यक्तियों के भावन मानचित्रों पर अनापत्ति दिये जाने के सम्बन्ध में । | 33 |
| 8 | दैनिक वेतन भोगी कर्मचारियों को नियमित कर्मचारियों की भाँति वेतन एवं भत्ते देने से सम्बन्धित दायर रिट पर विचार करने के सम्बन्ध में । | 35 |
| 9 | राष्ट्रीय विज्ञान संग्रहालय परिषाद, लखानऊ को अलीगँज योजना में आवन्टित भूमि में टोकेन लीज़-रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में । | 38 |
| 10 | गोमती नगर योजना में प्रत्यक्ष कर क्षेत्रीय प्रशिक्षण संस्थान को आवन्टित भूमि में लीज़-रेन्ट न लिये जाने के सम्बन्ध में । | 40 |


क्रमशः----

| क्रम सं0 | विषय | पृष्ठ संख्या |
|---|---|---|
| 11 | लखानऊ विकास प्राधिकरण में स्थापित मलिन बस्ती सुधार सेल हेतु सृजित पदों की अवधि में वृद्धि के सम्बन्ध में । | 42 |
| 12 | गणेशगंज स्थित हाता रानी साहिबा खाटिक-पंचायत ट्रस्ट की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त करने के सम्बन्ध में । | 44 |
| 13 | कनौसी आवासीय योजना के सम्बन्ध में प्रस्ताव | 47 |
| 14 | सीतापुर रोड नगर प्रसार योजना भाग-2 को संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव | 48 |
| 15 | स्विचगेयरिंग ट्रेनिंग सेन्टर की स्थापना हेतु भूमि के आवन्टन के सम्बन्ध में प्रस्ताव । | 49 |
| 16 | मे0 अन्सल हाउसिंग फाइनेन्स ऐण्ड लीजिंग कम्पनी व्दारा कानपुर रोड योजना के विस्तार योजना में विकास/निर्माण कार्य पर जल व्यय के सम्बन्ध में । | 52 |
| 17 | काल्विन ताल्लुकेदार कालेज के पीछे की भूमि पर ग्रुप-हाउसिंग की योजना से सम्बन्धित प्रस्ताव । | 53 |
| 18 | गोमती आवास योजना में अगले चरण के अन्तर्गत चार मन्जिले भवनों के निर्माण से सम्बन्धित । | 65 |
| 19 | उत्तर प्रदेश कोआपरेटिव फेडरेशन के कार्यालय 6- कैपर रोड, लालबाग के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रस्ताव । | 72 |
| 20 | कायस्थ पाठशाला ट्रस्ट व्दारा निर्मित 78, गौतम बुध्द मार्ग पर निर्मित काम्पलेक्स के प्रस्तुत संशोधित मानचित्र पर स्वीकृत दिये जाने के सम्बन्ध में । | 73 |
| 21 | भूखण्ड संख्या: 424, टी0जी0न्यू सिविल लाइन पर बहुखण्डीय आवासीय भवन निर्माण के सम्बन्ध में । | 78 |
| 22 | अध्यक्ष महोदय की अनुमति से अन्य विषय | |


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

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

x=x=x=x=x

x=x

विषय संख्या :

पृष्ठ संख्या : ए-1

विषय : लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 21 जून, 1989 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 21 जून, 1989 का कार्यवृत्त पुष्टिकरण हेतु संलग्न है।

लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनॉक
= = = = = = = = = = = = = = = = = ==
21 जून, 1989 का कार्यवृत्त
= = = = = = = = = = = = =

उपस्थिति:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | श्री अजय विक्रम सिँह | आयुक्त, लखानऊ मण्डल एवँ अध्यक्ष, लखानऊ विकास प्राधिकरण । |
| 2. | श्री अरूण मिश्र | उपाध्यक्ष, लखानऊ विकास प्राधिकरण एवँ प्रशासक, नगर महापालिका, लखानऊ । |
| 3. | श्री विष्णु स्वरूप | विशेष सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, आवास विभाग । |
| 4. | श्री अजित सेठ | ज़िलाधिकारी, लखानऊ । |
| 5. | श्री आर०एम०श्रीवास्तव | सँयुक्त सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, वित्त विभाग । |
| 6. | श्री एन०आर०वर्मा | मुख्य नगर एवँ ग्राम नियोजक के प्रतिनिधि । |
| 7. | श्री ए० त्रिपाठी | मुख्य अभियन्ता, उत्तर प्रदेश जलनिगम के प्रतिनिधि |
| 8. | श्री एस०एस०यादव | सँयुक्त निदेशक, सार्वजनिक उद्यम ब्युरो, उत्तर प्रदेश । |
| 9. | डा० वी०एन०खान्ना | सदस्य, लखानऊ विकास प्राधिकरण। |
| 10. | श्रीमती उमा त्रिपाठी | सदस्या, लखानऊ विकास प्राधिकरण । |
| 11. | श्री एम०ए०एम० खान | विशेष आमन्त्री, लखानऊ विकास प्राधिकरण । |

=x=x=x=x=x=

अन्य उपस्थिति:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | श्री दिवाकर त्रिपाठी | सचिव, लखानऊ विकास प्राधिकरण । |

विषय संख्या: 1 — लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 15 अप्रैल, 1989 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण ।

निर्णय : — लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 15 अप्रैल, 1989 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गई ।

विषय संख्या: 2 — लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 15 अप्रैल, 1989 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या ।

निर्णय : — अवलोकित किया गया तथा निर्देश दिया गया कि जिन मामलों में कार्यवाही पूर्ण नहीं है उनकी कार्यवाही पूर्ण करके आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाय ।

विषय संख्या: 3 — बीस सूत्रीय कार्यक्रम से सम्बन्धित प्रगति आख्या

निर्णय : — अवलोकित किया गया ।

विषय संख्या: 4 — सम्पत्ति आवन्टन सम्बन्धी सूचनाओं का विवरण ।

निर्णय : — अवलोकित किया गया ।

विषय संख्या: 5 — अभियन्त्रण विभाग के कार्यों की प्रगति आख्या ।

निर्णय : — अवलोकित किया गया ।

विषय संख्या: 6 — भूखण्ड संख्या: 424 न्यू0 टी0जी0 सिविल लाइन्स पर "पुरी एपार्टमेन्ट" के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — श्री आर0एन0पुरी को सुना गया तथा विस्तृत रूप से विचार-विमर्श के पश्चात् पूर्व निर्णय दिनांक 11 फ़रवरी, 1989 की पुष्टि की गई । इसके अनुसार लिया गया निर्णय निम्नवत् है :-

"" ट्रस्ट भूखण्ड पर बिल्डिंग बाई-लाज़ तथा मास्टर प्लान के प्राविधानों को दृष्टगत रखाते हुए ग्रुप-हाउसिंग की अनुमति प्रदान की जाये परन्तु शर्त यह होगी कि ट्रस्ट भूमि पट्टा धारकों को बहु-आवासीय इकाइयों की अनुमति सहित नया पट्टा लेना होगा जिसके लिये प्रीमियम और लीज़रेन्ट सम्बन्धी वही नियम लागू होंगे जो कि नये नज़ूल पट्टों के लिये लागू होते हैं ।

विषय संख्या: 7 — ला-प्लास योजना में 144 भवनों के निर्माण से सम्बन्धित ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि एल0आर0 की राय शीघ्र प्राप्त करके विषय प्राधिकरण

क्रमश:--------

के समक्ष पुन: रखा जाय ।

विषय संख्या: 8 — पॉच सितारा होटल तथा पॉच सितारा से कम होटल निर्माताओं को भूमि आवन्टित किये जाने से सम्बन्धित ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित उप-समिति में श्री एम0ए0एम0खान, राजा साहब महमूदाबाद को सम्मिलित कर लिया जाय तथा उप-समिति द्वारा गाइडलाइन्स बनाकर बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाय । साथ ही प्रस्तावित गाइडलाइन्स के दृष्टिकोण से वर्तमान में लम्बित आवेदनों पर भी उपसमिति संस्तुति करेगी ।

विषय संख्या: 9 — विश्वेश्वर नाथ रोड पर रिज़र्व बैंक आफ़ इन्डिया के भवन चित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड पर भारतीय रिज़र्व बैंक के कार्यालय भवन निर्माण के लिये 35 प्रतिशत भू-आच्छादन के साथ 250 एफ0ए0आर0 अनुमन्य करने के लिये शासन को संस्तुति भेज दी जाय ।

विषय संख्या: 10 — गोमती नगर योजना में बाढ़ से क्षतिग्रस्त हुई फ़र्मों के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विस्तृत रूप से विचार- विमर्श के पश्चात् निर्णय लिया गया कि क्रेताओं से जो अतिरिक्त मूल्य लिया गया है वह उचित नही था और उसे वापस कर दिया जाय तथा पूर्ण अतिरिक्त व्यय-भार ठेकेदार स्वयं वहन करें ।

विषय संख्या: 11 — एम्युज़मेन्ट पार्क की स्थापना के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विस्तृत रूप से विचार विमर्श के पश्चात् प्रस्ताव अस्वीकृत किया गया ।

विषय संख्या: 12 — कानपुर रोड योजना में आवन्टित श्री वासुदेव सचदेवा के भूखण्ड संख्या: सी- 124, सेक्टर "डी" में साइड सेट-बैक की छूट के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि पार्क की ओर कोई ओपनिंग नहीं रखी जायेगी ।

क्रमश:——

विषय संख्या: 13 — हबीबुल्लाह एस्टेट स्थित डा0 एन0डी0सिन्धी के भवन को श्रमनित करने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।

विषय संख्या: 14 — त्रिपक्षीय अनुबन्ध पर विकास प्राधिकरण व्दारा हस्ताक्षर किये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विस्तृत रूप से विचार विमर्श के उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।

विषय संख्या: 15 — कानपुर रोड योजना भाग-4 के अन्तर्गत ग्राम हैबतमऊ मवैय्या के खसरा न0: 565, 566 एवं 574 का के समायोजन के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रार्थिनी की प्रार्थनानुसार 6 बीघा 9 बिसवा 15 बिसवान्सी भूमि योजना में प्राधिकरण की नीति के अनुसार समायोजित कर ली जाय।

विषय संख्या: 16 — लखनऊ विश्व विद्यालय को सीतापुर रोड योजना में आवन्टित भूमि में टोकेन लीज़-रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि सीतापुर रोड योजना में लखनऊ विश्व विद्यालय को आवन्टित भूमि का टोकेन लीज़रेन्ट रू0 1/- वार्षिक की दर से लिया जाय ।

विषय संख्या: 17 — नेशनल होम्योपैथिक कालेज को आवन्टित भूमि का टोकेन लीज़रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचार-विमर्श के पश्चात् निर्णय लिया गया कि होम्योपैथिक मेडिकल कालेज को सीतापुर रोड योजना में आवन्टित भूमि के सम्बन्ध में भी अन्य शैक्षिक संस्थाओं की भांति रू0 1/- वार्षिक की दर से टोकेन लीज़रेन्ट लिया जाय ।

विषय संख्या: 18 — राज्य सम्पत्ति विभाग को आवन्टित भूमि हेतु टोकेन लीज़रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विषय स्थागित किया गया ।

विषय संख्या: 19 — विद्युत कार्य सलाहकार श्री एस0 मजूमदार का सेवाकाल बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि श्री एस0 मजूमदार को विद्युतीकरण के कार्यों के तकनीकी परामर्शदाता के रूप में दिनांक

क्रमशः——

23 जूलाई, 1989 से एक वर्ष के लिये रू0 2000/- प्रतिमाह की दर से, स्वीकृति प्रदान की जाती है ।

विषय सँख्या: 20 मँगलम को चिकित्सालय हेतु भूमि आवन्टन के सम्बन्ध में ।

निर्णय : विचार-विमर्श के पश्चात् निर्णय लिया गया कि मँगलम सँस्था को फ़ातिमा अस्पताल के समान शर्तों पर 3000 वर्गमीटर भूमि आवन्टित कर दी जाय ।

विषय सँख्या: 21 लखनऊ विकास प्राधिकरण में स्थापित मलिन बस्ती सुधार सेल हेतु सृजित पदों की अवधि में वृध्दि के सम्बन्ध में ।

निर्णय : प्रस्ताव स्थागित किया गया ।

विषय सँख्या: 22 कानपुर रोड योजना भाग-4 के अन्तर्गत मे0 गीत-बिहार सहकारी आवास समिति लि0 को अर्जित भूमि के बदले विकसित भूखण्ड आवन्टित करने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि मे0 गीत-बिहार सहकारी आवास समिति को उनकी भूमि के 55 प्रतिशत क्षेत्र के समकक्ष 15 एकड़ भूमि के विकसित भूखण्ड, प्रतिकर प्राधिकरण के पक्ष में छोड़ दिये जाने की दशा में, रू0 325/- प्रति वर्ग मीटर की दर से आवन्टित कर दिये जायें । यह स्वीकृति शासन की स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रदान की जाती है परन्तु शासन की अनुमति प्राप्त हो जाने के उपरान्त ही अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा । साथ ही शर्त यह भी होगी कि सम्बन्धित समिति व्दारा अपने समस्त विवाद वापस ले लिये जायेंगे।

<u>विशेष प्रस्ताव:।</u>

अध्यक्ष महोदय व्दारा श्री अरूण मिश्र, उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण का स्थानान्तरण ज़िला मजिस्ट्रेट, इलाहाबाद के पद पर हो जाने के फलस्वरूप श्री मिश्र व्दारा उपाध्यक्ष के रूप में की गई उल्लेखनीय सेवाओं की सराहना करते हुए उनके प्रति आभार एवँ धान्यवाद प्रस्ताव रखा गया जिसे बोर्ड ने सर्व सम्मति से पारित किया ।

क्रमश:——

प्राधिकरण बोर्ड ने श्री महावीर सिँह त्यागी मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण के नोयडा में नियुक्ति पर जाने के फलस्वरूप श्री त्यागी की प्राधिकरण के प्रति की गई उत्कृष्ठ सेवाओं की भी सराहना की । प्राधिकरण ने श्री विष्णु स्वरूप, विशेष सचिव उत्तर प्रदेश शासन, आवास विभाग के ज़िलाधिकारी, झाँसी के पद पर नियुक्ति के अवसर पर प्राधिकरण को उनके व्दारा प्रदान किये गये सतत सहयोग के प्रति भी आभार व्यक्त किया ।

ह0/-
दिवाकर त्रिपाठी

§ दिवाकर त्रिपाठी §
सचिव

§ अरूण मिश्र §
उपाध्यक्ष

अ नु मो दि त

ह0/-
अजय विक्रम सिँह

§ अजय विक्रम सिँह §
आयुक्त, लखनऊ मण्डल एवँ
अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ ।

विषय संख्या : 2



लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक: 21 जून, 1989

की अनुपालन आख्या

| क्रम सं0 | विषय | निर्णय | अनुपालन आख्या |
|---|---|---|---|
| 6. | भूखण्ड संख्या: 424 न्यू टी0जी0 सिविल लाइन्स पर "पुरी एपार्टमेन्ट" के सम्बन्ध में । | श्री आर0 एन0 पुरी को सुना गया तथा विस्तृत रूप से विचार-विमर्श के पश्चात पूर्व निर्णय दिनाँक: 11 फरवरी, 1989 की पुष्टि की गई । | श्री पुरी के प्रत्यावेदन पर माननीय आवास मंत्री जी के निर्देशानुसार विषय प्राधिकरण के समक्ष पुन: प्रस्तुत किया जा रहा है। |
| 7. | ला-क्लास योजना में 144 भवनों के निमार्ण से सम्बन्धित । | विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि एल0आर0 की राय शीघ्र प्राप्त करके विषय प्राधिकरण के समक्ष पुन: रखा जाय। | शासन को आर्बीट्रेशन के निर्णय से अवगत करा दिया गया है । |
| 8. | पंच सितारा होटल तथा पांच सितारा से कम होटल निर्माताओं को भूमि आवंटित किये जाने से सम्बन्धित । | विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित उप-समिति में एम0ए0एम0 खान, राजा साहब महमूदाबाद को सम्मिलित कर लिया जाय तथा उपसमिति द्वारा गाइड लाइन्स बनाकर बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाय । साथ ही प्रस्तावित गाइडलाइन्स के दृष्टिकोण से वर्तमान में लम्बित आवेदनों पर भी उप-समिति संस्तुति करेगी । | इस विषय पर शासनादेश सं0-3171/11-5-89-87 डी.ए./89 दिनाँक 15.7.89 द्वारा यह निर्देश प्राप्तहुए थे कि होटल के लियेआरक्षित भूखण्डों का विक्रय आम नीलामी द्वारा किया जाय तद्नुसार उप-समिति की बैठक नहीं की गई । |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 9. | विशेश्वर नाथ रोड पर रिजर्व बैंक आफ इंडिया के भवन चित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में । | विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड पर भारतीय रिजर्व बैंक के कार्यालय भवन निर्माण के लिये 35 प्रतिशत भू-आच्छादन के साथ 250एफ0 ए0आर0 अनुमन्य करनेके लिये शासन कोसंस्तुति भेज दी जाय । | निर्णयानुसार शासन को संस्तुति भेज दी गई है । शासन का अनुमोदन अपेक्षित है । |
| 10. | गोमतीनगर योजना में बाढ़ से क्षतिग्रस्त हुई कक्षों के सम्बन्ध में । | विस्तृत रूप से विचार-विमर्श के पश्चात निर्णय लिया गया कि क्रेताओं से जो अतिरिक्त मूल्य लिया गया है वह उचित नहीं था और उसे वापस कर दिया जाय तथा पूर्ण अतिरिक्त व्ययभार ठेकेदार स्वयं वहन करें । | सन्दर्भित भवनों की रि-कास्टिंग कराकर आवंटियों पर लगाये गये अतिरिक्त व्यय की धनराशि वापस करने की कार्यवाही की जा रही है । |
| 11. | एम्युजमेन्ट पार्क की स्थापना केसम्बन्ध में । | विस्तृत रूप से विचार विमर्श के पश्चात प्रस्तावअस्वीकृत किया गया । | नोट किया गया । |
| 12. | कानपुर रोड योजना में आवंटित श्री वासुदेव सचदेवा के भूखण्ड संख्या:सी.124, सेक्टर-"डी" में साइट सेट बैंक की छूट के सम्बन्ध में । | विचारोपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि पार्क की ओर कोई ओपनिंग नहीं रखी जायेगी । | स्वीकृत छूट के आधार पर मानचित्र पास कर दिया गया है । |
| 13. | हबीबुल्लाह एस्टेट स्थित डा0एन. डी. सिंधी के भवन को शमनित करने के सम्बन्ध में । | विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । | निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जा रही है । |
| 14. | त्रिपक्षीय अनुबन्ध पर विकासप्राधिकरण द्वारा हस्ताक्षर किये जाने के सम्बन्ध में । | विस्तृत रूप से विचार विमर्श के उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । | अपक्षित मामलों में त्रिपक्षीय अनुबन्ध किये जा रहे हैं । |
| 15. | कानपुर रोड योजना भाग-4के अन्तर्गत ग्राम-हैबतमऊ मवैय्या के खसरा सं0-565, 566 एवं 574 के समायोजन के सम्बन्ध में । | विचारोपरान्त निर्णय लिया गयाकि प्रार्थिनी की प्रार्थनानुसार 6 बीघा9बिस्वा 15विस्वंशी भूमि योजना में प्राधिकरण की नीति के अनुसार समायोजित कर ली जाय । | बोर्ड के निर्णयानुसार शासन को संस्तुति भेज दी गई है । |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 16. | लखनऊ विश्व विद्यालय कोसीतापुर रोड योजना में आवन्टित भूमि में टोकेन लीज-रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में । | विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि सीतापुर रोड योजना में लखनऊ विश्व विद्यालय को आवन्टित भूमि का टोकेन लीजरेन्ट रू0 1/=वार्षिक की दर से ले लिया जाय । | पक्ष को निर्णय से अवगत करा दिया गया है और निर्णयानुसार लीजडीड कराने की कार्यवाही की जा रही है । |
| 17. | नेशनल होम्योपैथिक कालेज को आवन्टित भूमि का टोकेन लीजरेन्ट लिये जानेके सम्बन्ध में । | विचार-विमर्श के पश्चात निर्णय लिया गया कि होम्योपैथिक मेडिकल कालेज को सीतापुर रोड योजना में आवंटित भूमि के सम्बन्ध में भी अन्यशैक्षिक संस्थाओं की भांति रू0 1/=वार्षिक की दर से टोकेन लीजरेन्ट लिया जाय । | पक्ष को निर्णय से अवगत करा दिया गया है |
| 18. | राज्य सम्पत्ति विभाग को आवंटित भूमि हेतु टोकेन लीजरेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में । | विषय स्थगित किया गया । | पुन: प्रस्तुत है । |
| 19. | विद्युत कार्य सलाहकार श्री एस. मजूमदार का सेवा काल बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में । | विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि श्री एस. मजूमदार को विद्युतीकरण के कार्यों के तकनीकी परामर्शदाता के रूप में दिनांक: 23जुलाई, 1989 से एकवर्ष के लिये रू0-2,000/=प्रतिमाह की दर से, स्वीकृति प्रदान की जाती है । | श्री एस0 मजूमदार को उनका कार्यकाल बढ़ाये जानेके सम्बन्ध में सूचित कर दिया गया है । |
| 20. | मंगलम को चिकित्सालय हेतु भूमि आवंटन के सम्बन्ध में । | विचार विमर्श के पश्चात निर्णय लिया गया कि मंगलम संस्था को फात्मा अस्पताल के समान शर्तों पर 3000वर्ग मी0 भूमि आवंटित कर दी जाय । | पक्ष को निर्णय से अवगत करा दिया गया है । आवंटितकी जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में भू-विन्यास मानचित्र तैयार किया जा रहा है । |
| 21. | लखनऊ विकास प्राधिकरण में स्थापित मुलिन बस्ती सुधार सेल हेतु सृजित पदों की अवधि में वृद्धिके सम्बन्ध में । | प्रस्ताव स्थगितकियागया । | पुन: प्रस्तुत है । |

22. कानपुर रोड योजना भाग-4 के अन्तर्गत मे0गीतबिहार सहकारी आवास समितिलि0 को अर्जित भूमि केबदलें विकसित भूखण्ड आवंटित करने के सम्बन्ध में ।

विचारोपरान्त निर्णयलिया गयाकि मेसर्स गीत बिहार सहकारी आवास समिति को उनकी भूमि के 55प्रतिशत क्षेत्र के समकक्ष 15 एकड़ भूमि के विकसित भूखण्ड, प्रतिकर प्राधिकरण के पक्ष में छोड़ दिये जाने की दशा में, रू0325/-प्रतिवर्ग मीटर की दर से आवंटित कर दिये जायं। यह स्वीकृति शासन की स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रदान की जाती है । परन्तु शासन की अनुमति प्राप्त हो जाने के उपरान्त ही अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा । साथ ही शर्त यह भी होगी कि सम्बन्धित समिति द्वारा अपने समस्तविवाद वापस ले लिये जायेंगे ।

प्रस्ताव शासन के अनुमोदनार्थ प्रेषित कर दिया गया है

विषय: लखनऊ विकास प्राधिकरण के अभियन्त्रण विभाग द्वारा सम्पादित बीस-सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत तथा अन्य कार्यों का प्रगति विवरण ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण के अभियन्त्रण विभाग द्वारा सम्पादित बीस-सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत तथा अन्य कार्यों का प्रगति विवरण साथ में संलग्न किया जा रहा है ।

# बीस सूत्रीय कार्यक्रम की प्रगति आख्या, दिनांक 31, अगस्त, 1989 तक

पृष्ठ सं० 12

Lucknow Development Authority
5, J. C. Bose Marg

| SN | SCHEME | TARGET FOR 1989-90 | ACHIEVEMENT UPTO LAST MONTH | ACHIEVEMENT FORTHIS CURRENT MONTH | CUMULATIVE UPTO THIS MONTH | DIVISION NO. | NAME OF OFFICER INCHARGE | ACHIEVEMENT UPTO AUGUST-1989 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | E.W.S. | E.W.S=1500 | 561 | 525 | 1086 | SITE &SER. | | | |
| | S&S | S.&.S.=500 | 384 | 251 | 635 | KHAND-3 | S.A.SIDDIOUI | SITAPUR ROAD | 166 |
| | | | | | | KHAND-5 | V.K JAIN | STP RD JANKIPURAM | 19 |
| | | | | | | KHAND-12 | J.S TEWARI | SHARDANAGAR | 450 |
| | | | | | | PROGRESS | 127% | | --- |
| | | | | | | | | TOTAL | 635 |
| | | | | | | | | | --- |
| | | | | | | | E.W.S. | | |
| | | | | | | KHAND-2 | KRISHNAKANT | GOMTINAGAR | 200 |
| | | | | | | KHAND-3 | S.A.SIDDIOUI | SITAPUR ROAD | 35 |
| | | | | | | KHAND-5 | V.K.JAIN | SITAPUR ROAD | 70 |
| | | | | | | KHAND-12 | J.S.TEWARI | SHARADANAGAR | 410 |
| | | | | | | KHAND-11 | R.K.SHARMA | KANPUR ROAD | 371 |
| | | | | | | PROGRESS | 72.40 % | | ---- |
| | | | | | | | | TOTAL | 1086 |
| 2 | L.I.G. | 1000 | 759 | 191 | 950 | L.I.G. | --- | | |
| | | | | | | KHAND-1 | P.P.SHUKLA | KANPUR ROAD | 194 |
| | | | | | | KHAND-2 | KRISHNA KANT | GOMTI NAGAR | 196 |
| | | | | | | KHAND-3 | S.ASIDDIOUI | SITAPUR ROAD | 83 |
| | | | | | | KHAND-4 | A.K.KHANNA | STP RD JANKIPURAM | 150 |
| | | | | | | KHAND-5 | V.K. JAIN | STP RD JANKIPURAM | 110 |
| | | | | | | KHAND-5 | V.K. JAIN | ALIGANJ HOUSING SCH. | 15 |
| | | | | | | KHAND-12 | J.S.TEWARI | SHARDA NAGAR | 69 |
| | | | | | | KHAND-11 | R.K. SHARMA | KANPUR ROAD | 183 |
| | | | | | | | | | --- |
| | | | | | | PROGRESS | 95.00 % | TOTAL | 950 |
| | | | | | | | | | --- |
| | TOTAL | 3000 | 1704 | 967 | 2671 | AVERAGE | PROGRESS | 89.70 %AGAINST | TARGET. |

O/C CE

पृष्ठ सं० 13

LUCKNOW DEVELOPMENT AUTHORITY, LUCKNOW

Development Housing Activities of the houses and site & Services

for the month of August, 1989

| S.No. | Particulars | Target NO. for the year 1989-90 | Progress during 1.8.89 to 31.8.89 | | | | Progress during 1.4.89 to 31.8.89 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Completed | Inprogress | Allotted | Physically occupied | Completed | Inprogress | Allotted | Physically occupied |
| 1. | Plot (Different Catagories) | | | | | | | | | |
| | 1. From state plan | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 2. Hudco Finance | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 3. Self finance & other sources | 500 | 52 | 84 | - | - | 200 | 284 | - | - |
| | Total | 500 | 52 | 84 | - | - | 200 | 284 | - | - |
| 2. | E.W.S. (Houses) | | | | | | | | | |
| | 1. From State plan | 200 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 2. Hudco Finance | 1300 | 0150 | 414 | - | - | 1086 | 1350 | - | - |
| | 3. Self Finance & other sources | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Total | 1500 | 0150 | 414 | - | - | 1086 | 1350 | - | - |
| 3. | Site & Services | | | | | | | | | |
| | 1. From State plan | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 2. Hudco finance | 500 | 251 | 25 | - | - | 635 | 284 | - | - |
| | Total | 500 | 251 | 25 | - | - | 635 | 284 | - | - |
| 4. | L.I.G. (Houses) | | | | | | | | | |
| | 1. From state plan | 300 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 2. Hudco finance | 1000 | 150 | 100 | - | - | 900 | 800 | - | - |
| | 3. Self finance & other sources | 200 | 41 | 10 | - | - | 50 | 55 | - | - |
| | Total | 1500 | 191 | 110 | - | - | 950 | 855 | - | - |
| 5. | M.I.G. (Houses) | | | | | | | | | |
| | 1. From state plan | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 2. Hudco finance | 100 | 1 | 10 | - | - | 20 | 30 | - | - |
| | 3. Self finance & other sources | 300 | - | 15 | - | - | 50 | 65 | - | - |
| | Total | 400 | 1 | 25 | - | - | 70 | 95 | - | - |
| 6. | H.I.G. (Houses) | | | | | | | | | |
| | 1. From state plan | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 2. Hudco finance | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 3. Self finance & other sources | 50 | 2 | 5 | - | - | 18 | 23 | - | - |
| | Total | 50 | 2 | 5 | - | - | 18 | 23 | - | - |
| 7. | Others (Houses) | | | | | | | | | |
| | 1. From state plan | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 2. Hudco finance | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 3. Self finance & other sources | 500 | 4 | 20 | - | - | 140 | 160 | - | - |
| | Total | 500 | 4 | 20 | - | - | 140 | 160 | - | - |

पृष्ठ सं० - 14

| S.No. | Type of house | For the year 1989-90 | | Expected up to 30.[illegible].89 |
|---|---|---|---|---|
| | | Target (as per budget) | Achievement up to August-1989 | |
| 1. | Plots | 500 | 200 | 284 |
| 2. | H.I.G. | 50 | 18 | 22 |
| 3. | M.I.G. | 400 | 70 | 85 |
| 4. | L.I.G. | 1500 | 950 | 700 |
| 5. | E.W.S. | 1500 | 1086 | 600 |
| 6. | S/S | 500 | 635 | 250 |
| 7. | Other Type | 500 | 140 | 148 |
| | | 4950 | 3099 | 2089 |

O/c CE

विषय संख्या: 4 पृष्ठ संख्या: 15

विषय: लखनऊ विकास प्राधिकरण की सम्पत्ति आवन्टन आदि से सम्बन्धित सूचनायें ।

सम्पत्ति आवन्टन आदि से सम्बन्धित सूचनायें साथ में संलग्न की जा रही है।

| क्र०सं० | भवनों/भूखंडों का प्रकार | कुल पंजीकरणों की संख्या | सू विन्यासके स्थान के अनु० | आवंटित भवनों/भूखंडों की संख्या | निबन्ध /अनुबंध संख्या | कब्जा दिये गये भवनों/भूखंडों की संख्या | | अनुबंध/निबन्धन न होने के कारण | बिजली पानी सीवर सड़क | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | सम्पत्ति विभाग के अनुसार | आवासन-श्रेणी विभाग के अनु० | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1- | [illegible] | | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाईप भूखंड | 8 | 8 | 8 | 8 | 4 | 4 | 4 | अतिक्रमण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| | ए-1 टाईप " | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | - | " | " | " | " |
| | बी-टाईप भूखंड | 41 | 41 | 41 | 41 | 40 | 40 | 40 | स्थगादेश | " | " | " | " |
| | सी-टाईप भूखंड | 51 | 51 | 51 | 51 | 40 | 80 | 40 | स्थगादेश | " | " | " | " |
| 2- | सेक्टर-बी- | | | | | | | | | | | | |
| | ए-प्रकार भूखंड | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | - | " | " | " | " |
| | ए-1 प्रकार भूखंड | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | - | " | " | " | " |
| | बी-प्रकार भूखंड | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | - | " | " | " | " |
| | बी-1 प्रकार भूखंड | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | - | " | " | " | " |
| | सी-टाइप भूखंड | 196 | 196 | 196 | 196 | 196 | 196 | 196 | - | " | " | " | " |
| | एम-2 प्रकार भवन | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | (15 भवन विध्वस्त) | | | | |
| | एम-1 प्रकार भवन | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 | (41 भवन विध्वस्त) | " | " | " | " |
| | एम.जी.एस. भवन | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | - | " | " | " | " |
| 3- | सेक्टर-सी- | | | | | | | | | | | | |
| | ए-प्रकार भूखंड | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | - | " | " | " | " |
| | ए-1 प्रकार भूखंड | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | - | " | " | " | " |
| | बी-प्रकार भूखंड | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | - | " | " | " | " |
| | सी प्रकार भूखंड | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | - | " | " | " | " |
| | पुष्कार | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | - | " | " | " | " |
| | अल्कापुरी | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | - | " | " | " | " |
| 4- | सेक्टर-सी-एस- | | | | | | | | | | | | |
| | ए-प्रकार भूखंड | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | - | " | " | " | " |
| | बी-प्रकार भूखंड | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | -12 | " | " | " | " |
| | सी-प्रकार भूखंड | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | - | " | " | " | " |
| 5- | सेक्टर-डी- | | | | | | | | | | | | |
| | एम.एम. भवन | 170 | 170 | 170 | 170 | 170 | 170 | 170 | - | " | " | " | " |
| | एम.एस. भवन | 151 | 151 | 151 | 151 | 151 | 151 | 151 | (91 भवन विध्व०) | " | " | " | " |
| | एस-3 भवन | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | (42 भवन वि० ध्व०) | " | " | " | " |
| 6- | सेक्टर-ई/एस | | | | | | | | | | | | |
| | एम.आई.जी. | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | - | " | " | " | " |
| 7- | सेक्टर-आई- | | | | | | | | | | | | |
| | एच.आई.जी. भवन | 138 | 138 | 138 | 138 | 138 | 138 | 138 | - | " | " | " | " |
| | बी प्रकार भूखंड | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | - | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | सी प्रकार भूखंड | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | - | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| 8- | सेक्टर-एच- | | | | | | | | | | | | |
| | बी-प्रकार भूखंड | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | - | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| | सी-प्रकार भूखंड | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | - | " | " | " | " |
| 9- | सेक्टर-जी- | | | | | | | | | | | | |
| | बी-प्रकार भूखंड | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | - | " | " | " | " |
| | बी-1 प्रकार भूखंड | 185 | 185 | 185 | 185 | 285 | 185 | 185 | - | " | " | " | " |

| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | 14. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. | सेक्टर "एम" | | | | | | | | | | | | |
| | ए प्रकार भूखण्ड | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | – | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| | बी प्रकार भूखण्ड | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | – | " | " | " | " |
| | बी-1 प्रकार भूखण्ड | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | – | " | " | " | " |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 138 | 138 | 138 | 138 | 138 | 138 | 138 | – | " | " | " | " |
| | डी प्रकार भूखण्ड | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | – | " | " | " | " |
| 11. | सेक्टर "आई" | | | | | | | | | | | | |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | – | " | " | " | " |
| | डी प्रकार भूखण्ड | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | – | " | " | " | " |
| 12. | सेक्टर "जे" | | | | | | | | | | | | |
| | ए प्रकार भूखण्ड | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | – | " | " | " | " |
| | बी प्रकार भूखण्ड | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | – | " | " | " | " |
| | बी-1 प्रकार भूखण्ड | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | – | " | " | " | " |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 178 | 178 | 178 | 178 | 178 | 178 | 178 | – | " | " | " | " |
| 13. | सेक्टर "के" | | | | | | | | | | | | |
| | बी प्रकार भूखण्ड | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | – | " | " | " | " |
| | बी-1 प्रकार भूखण्ड | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | – | " | " | " | " |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | – | " | " | " | " |
| | डी प्रकार भूखण्ड | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | – | " | " | " | " |
| 14. | सेक्टर "एल" | | | | | | | | | | | | |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 20 | 20 | 20 | 20 | 16 | 16 | 16 | – | " | " | " | " |
| | एम.आई.जी. भवन | 26 | 26 | 26 | 26 | 25 | 25 | 25 | – | " | " | " | " |
| | एम.आई.जी. भवन | 28 | 28 | 28 | 28 | 23 | 23 | 23 | – | " | " | " | " |
| | एम.डी. भवन | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | – | " | " | " | " |
| | एम.एम.आई.जी. भवन | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | – | " | " | " | " |
| | एम-4 भवन | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | – | " | " | " | " |
| | एम-5 भवन | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | – | " | " | " | " |
| | एम-6 भवन | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | – | " | " | " | " |
| 15. | सेक्टर "एम" | | | | | | | | | | | | |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 123 | 123 | 123 | 123 | 183 | 183 | 183 | – | " | " | " | " |
| | एम-6 भवन | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | – | " | " | " | " |
| 16. | सेक्टर "एस" | | | | | | | | | | | | |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 88 | 89 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | – | " | " | " | " |
| | एम-6 भवन | 128 | 128 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | – | " | " | " | " |
| 17. | सेक्टर "ओ" | | | | | | | | | | | | |
| | बी प्रकार भूखण्ड | 51 | 51 | 51 | 51 | 23 | 23 | 23 | – | " | अपूर्ण | " | " |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 33 | 33 | 33 | 33 | 0 | 0 | 0 | – | " | " | " | " |
| 18. | सेक्टर "पी एंड एस" | | | | | | | | | | | | |
| | बी प्रकार भूखण्ड | 7 | 7 | 7 | 7 | 5 | 5 | 5 | – | " | पूर्ण | " | " |
| | बी-1 प्रकार भूखण्ड | 62 | 62 | 62 | 62 | 56 | 56 | 56 | – | " | " | " | " |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 35 | 35 | 35 | 35 | 34 | 34 | 34 | – | " | " | " | " |
| | डी प्रकार भूखण्ड | 118 | 118 | 118 | 118 | 98 | 98 | 98 | – | " | " | " | " |

21/9/09
योजना सहायक

अनुभाग अधिकारी

21/9
सहायक संपत्ति अधिकारी

संयुक्त सचिव-एम

पृष्ठ संख्या 18

योजना का नाम:- अतीगंज (बीस सूत्रीय कार्यक्रम)

"सम्पत्ति विभाग से सम्बन्धित सूचना"

| क्रम सं० | भवनों/भूखण्डों का प्रकार | कुल पंजी. की सं० | भू. विन्यास के अनुसार संख्या | स्थल के अनुसार संख्या | आवंटित भवनों/भूखण्डों की सं० | निबंधन/अनुबंध की संख्या | कब्जा दिये गये भवनों/भूखण्डों की संख्या सं. वि. | अभि. वि. | अनुबंध/निबंधन न होने का कारण | बिजली | पानी | तीवर | सड़क |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | 14. |
| 1. | सेक्टर "ए" | | | | | | | | | | | | |
| | ई.डी.ए. | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| 2. | सेक्टर "बी" | | | | | | | | | | | | |
| | ई.डी.बी | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | • | • | • | • |
| | ई-1 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | • | • | • | • |
| 3. | सेक्टर "सी" | | | | | | | | | | | | |
| | ई-2 | 233 | 233 | 233 | 233 | 233 | 233 | 233 | 233 | • | • | • | • |
| 4. | सेक्टर "जी" | | | | | | | | | | | | |
| | ई-4 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | • | • | • | • |
| 5. | सेक्टर "एच.आई.जे" | | | | | | | | | | | | |
| | ई-3 | 1001 | 1001 | 1001 | 1001 | 1001 | 1001 | 1001 | 1001 | • | • | • | • |
| 6. | सेक्टर "एल" | | | | | | | | | | | | |
| | ई.डी.एल | 60 | 60 | 60 | 60 | 35 | 35 | 35 | 35 (अनुबंध न होने के कारण) | • | • | • | • |
| | ई-4 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | • | • | • | • |
| 7. | सेक्टर "एम" | | | | | | | | | | | | |
| | ई-4 | 326 | 326 | 326 | 326 | 326 | 326 | 326 | 326 | • | • | • | • |
| 8. | सेक्टर "एन" | | | | | | | | | | | | |
| | ई-6 | 245 | 245 | 245 | 245 | 245 | 245 | 245 | 245 | • | • | • | • |
| | लाइट एंड सर्विसेज | 804 | 804 | 804 | 804 | 769 | 769 | 769 | 769 (सोसाइटी का विवाद) | • | • | • | • |
| 9. | सेक्टर "एच" | | | | | | | | | | | | |
| | ई.डी.एच. | 948 | 948 | 948 | 948 | 948 | 918 | 918 | 918 (आवंटी का न आना) | • | • | • | • |
| 10. | सेक्टर "डी.एस" | | | | | | | | | | | | |
| | ई-7 | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 126 | 126 | 126 (आवंटी का न आना) | • | • | • | • |

21/9/89 योजना सहायक

अनुभाग अधिकारी

21/9/89 सहायक संपत्ति अधिकारी

संयुक्त सचिव-एम

योजना का नामः- गोमती नगर/हाता योजना/आजाद नगर (ई. डब्लू. एस.) (EWS)

सम्पत्ति विभाग से सम्बन्धित सूचना

पृष्ठ संख्या : 19

| क्रम सं0 | भवनों/भूखण्डों का प्रकार | कुल पंजी. की सं0 | भू. विन्यास के अनुसार संख्या | स्थल के अनुसार संख्या | आवंटित भवनों/भूखण्डों की सं0 | निबंधन/अनुबंध की संख्या | कब्जा दिये गये भवनों/भूखण्डों की संख्या सं. वि. | अभि. वि. | अनुबंध/निबंधन की हस्तान्तरण का कारण | बिजली | पानी | सीवर | सड़क |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | 14. |
| 1. | विकास खण्ड | | | | | | | | | | | | |
| | खण्ड-1 | 808 | 808 | 808 | 808 | 193 | 193 | 193 | (अनुबंध जारी, आवंटी) (विकास) | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | खण्ड-3 | 106 | 106 | 106 | 106 | 35 | 35 | 35 | ( " " , " विकास) | " | " | " | " |
| | खण्ड-4 | 265 | 265 | 265 | 265 | 102 | 102 | 102 | ( " " , " " ) | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| 2. | विकास खण्ड | | | | | | | | | | | | |
| | खण्ड-1 | 135 | 135 | 135 | 135 | - | - | - | (विकास कार्य, कास्टिंग) | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | खण्ड-4 | 348 | 348 | 348 | 348 | - | - | - | ( " " , " ) | " | " | " | " |
| 3. | विशेष खण्ड | | | | | | | | | | | | |
| | साइट एंड सर्विसेज | 110 | 110 | 110 | 110 | 8 | 8 | 8 | (विस्थापितों, अनुबंध जारी) | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| 4. | विशेष खण्ड | | | | | | | | | | | | |
| | ई. डब्लू. एस. | 400 | 400 | 400 | 400 | - | - | - | (विकास कार्य, कास्टिंग) | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | साइट एंड सर्विसेज | 300 | 300 | 300 | 300 | - | - | - | ( " " , " ) | " | " | " | " |
| 5. | विनय खण्ड | | | | | | | | | | | | |
| | खण्ड-1/2 | 1285 | 1148 | 1148 | 1148 | 650 | 650 | 650 | (अनुबंध जारी, आवंटी) | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| | खण्ड-3 | 548 | 548 | 548 | 548 | 215 | 215 | 215 | ( " " , " ) | " | " | " | " |
| | खण्ड-4 | 419 | 419 | 419 | 419 | 112 | 112 | 112 | ( " " , " ) | " | " | " | " |
| | | | | | | हाता योजना | | | | | | | |
| 1. | हाता लक्ष्मण दास | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | - | " | " | " | " |
| 2. | हाता सरजू प्रसाद | 58 | 58 | 58 | 58 | 24 | 24 | 24 | (आवंटी का न आना) | " | " | " | " |
| 3. | हाता रसूल खाँ | 24 | 24 | 24 | 5 | 5 | 5 | 5 | ( " " " " ) | " | " | " | " |
| | | | | | | आजाद नगर | | | | | | | |
| 1. | साइट एंड सर्विसेज | 2250 | 791 | 791 | 791 | 553 | 553 | 553 | (अनुबंध, आवंटी) | पूर्ण | पूर्ण | अपूर्ण | पूर्ण |
| 2. | ई. डब्लू. एस. | 700 | 140 | 140 | 140 | 30 | 30 | 30 | (अनुबंध, आवंटी) | " | " | पूर्ण | " |

21/9/89 — योजना सहायक

अनुभाग अधिकारी

21/9/89 — सहायक संपत्ति अधिकारी

संयुक्त सचिव-एम

| क्रमांक | भवनों/भूखण्डों का प्रकार | कुल संख्या | भविष्यात के अनुसार भवनों/भूखण्डों की संख्या | स्थल के अनुसार भवनों/भूखण्डों की संख्या | आवंटित भवनों/भूखण्डों की संख्या | अनुबन्ध/निबन्धन की संख्या | कब्जा दिये गये भवनों/भूखण्डों की संख्या | | अनुबन्ध/निबन्धन न होने का कारण | बिजली | पानी | सीवर | सड़क |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | 14. |
| | सेक्टर "सी-1" | | | | | | | | | | | | |
| 1- | ई-प्रकार भवन (स्थापित) | 262 | 262 | 262 | 262 | 45 | 45 | | आवंटी के न आने के कारण | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 2- | साईड एण्ड सीवरेज | 448 | 448 | 448 | 448 | 437 | 437 | | " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "डी" | | | | | | | | | | | | |
| 3- | ई-डब्लू-एस-दो मंजिले | 1328 | 1328 | 1328 | 1328 | 947 | 947 | | " " " " | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| | सेक्टर "डी-1" | | | | | | | | | | | | |
| 4- | ई-प्रकार भवन (स्थापित) | 170 | 300 | 300 | 170 | 41 | 41 | | " " " " | पूर्ण | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 5- | ई-डब्लू-एस- फेज-1 | 1257 | 806 | 806 | 806 | 694 | 694 | | " " " " | " | " | " | " |
| 6- | ई-डब्लू-एस- फेज-2 | 1273 | 1273 | 1273 | 1273 | 711 | 711 | | " " " " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "ई" | | | | | | | | | | | | |
| 7- | ई-डब्लू-एस- | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| 8- | साईटएण्ड सीवरेज | 233 | 233 | 233 | 233 | 230 | 230 | | " " " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "एफ" | | | | | | | | | | | | |
| 9- | ई-डब्लू-एस- दो मंजिले | 256 | 256 | 256 | 209 | 70 | 70 | | " " " | पूर्ण | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 10- | साईट एण्ड सीवरेज | 213 | 213 | 213 | 213 | 211 | 211 | | " " " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "जी" | | | | | | | | | | | | |
| 11- | ई-डब्लू-एस- दो मंजिले | 1025 | 1025 | 1025 | 1025 | 215 | 215 | | " " " " | " | " | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 12- | साईट एण्ड सीवरेज | 733 | 733 | 733 | 733 | 256 | 256 | | " " " " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "एच" | | | | | | | | | | | | |
| 13- | ई-प्रकार भवन | 1031 | 1031 | 1031 | 1031 | 33 | 33 | | " " " " | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 14- | साईट एण्ड सीवरेज | 1931 | 1931 | 1931 | 1931 | 412 | 412 | | " " " " | " | " | " | " |

योजना लिपिक  अनुभाग अधिकारी  संयुक्त सचिव-सी

योजना का नाम- कानपुर रोड योजना

सम्पादित विभाग से सम्बन्धित सूचना :-

पृष्ठ संख्या : 2

| क्रम सं0 | भवन/भूखण्डों का प्रकार | कुल पूंजी0 | भविन्यास के अनुसार भवनों/भूखण्डों की संख्या | स्थल के अनुसार भवनों/भूखण्डों की संख्या | आवंटित भवनों/भूखण्डों की संख्या | अनुबन्ध/निबन्धन की संख्या | कब्जा दिये गये भवनों/भूखण्डों की संख्या | | अनुबन्ध/निबन्धन न होने के कारण | बिजली | पानी | सीवर | सड़क |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | ए0वि0 के अनुसार | बी0वि0 के अनुसार | | | | | |
| 1: | 2: | 3: | 4: | 5: | 6: | 7: | 8: | 9: | 10: | 11: | 12: | 13: | 14: |
| | सेक्टर "सी" | | | | | | | | | | | | |
| 1- | ए-प्रकार भवन | 9 | 9 | 9 | 9 | 8 | 8 | | | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 2- | सी-प्रकार भवन | 36 | 36 | 36 | 36 | 32 | 32 | | आवंटी के न आने के कारण | " | " | " | " |
| 3- | ए-प्रकार भूखण्ड | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | | | " | " | " | " |
| 4- | बी-प्रकार भूखण्ड | 17 | 17 | 17 | 16 | 2 | 2 | | " " " | " | " | " | " |
| 5- | सी-प्रकार भूखण्ड | 23 | 23 | 23 | 23 | 20 | 20 | | " " " | " | " | " | " |
| 6- | डी-प्रकार भूखण्ड | 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1 | | " " " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "सी-1" | | | | | | | | | | | | |
| 7- | सी-प्रकार भवन | 13 | 13 | 13 | 13 | 11 | 11 | | " " " | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 8- | सी-प्रकार भूखण्ड | 26 | 17 | 17 | 17 | 10 | 10 | | " " " | " | " | " | " |
| 9- | डी-प्रकार भूखण्ड | 30 | 12 | 12 | 12 | 09 | 09 | | " " " | " | " | " | " |
| 10- | ई-प्रकार भूखण्ड | 55 | 55 | 55 | 55 | 25 | 25 | | " " " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "डी" | | | | | | | | | | | | |
| 11- | एच-1 प्रकार भवन | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | | | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| 12- | एच-2 प्रकारभवन | 98 | 98 | 98 | 98 | 91 | 91 | | | " | " | " | " |
| 13- | बी-1 प्रकार भवन | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | | | " | " | " | " |
| 14- | एम•डी•प्रकार भवन | 40 | 40 | 40 | 40 | 34 | 34 | | | " | " | " | " |
| 15- | सी-प्रकार भवन | 40 | 40 | 40 | 40 | 38 | 38 | | " | " | " | " | " |
| 16- | डी-1 प्रकार भवन | 42 | 42 | 42 | 42 | 38 | 38 | | | " | " | " | " |
| 17- | डी-2 प्रकार भवन | 143 | 143 | 143 | 143 | 138 | 138 | | | " | " | " | " |
| 18- | एल•आई•जी• दो मंजिले | 264 | 264 | 264 | 264 | 135 | 135 | | आवंटी के न आने के कारण | " | " | " | " |
| 19- | एल-2 प्रकार भवन | 50 | 50 | 50 | 50 | 7 | 7 | | " " " | " | " | " | " |
| 20- | बी-प्रकार भूखण्ड | 114 | 71 | 71 | 71 | 45 | 45 | | " " " | " | " | " | " |
| 21- | सी-प्रकार भूखण्ड | 200 | 167 | 167 | 167 | 114 | 114 | | " " " | " | " | " | " |
| 22- | डी-प्रकार भूखण्ड | 416 | 342 | 342 | 342 | 231 | 231 | | " " " | " | " | " | " |
| 23- | एच-प्रकार भूखण्ड | 18 | 24 | 24 | 24 | 4 | 4 | | " " " | " | " | " | " |
| 24- | एच-2 प्रकार भूखण्ड | 2 | 2 | 2 | 2 | - | - | | " " " | " | " | " | " |
| 25- | एम-प्रकार भूखण्ड | 6 | 6 | 6 | 6 | 4 | 4 | | " " " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "डी-1" | | | | | | | | | | | | |
| 26- | एम•आई•जी• | 518 | 446 | 442 | 442 | 380 | 380 | | " " " | पूर्ण | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 27- | एम•एम•आई•जी• | 518 | 591 | 591 | 591 | 512 | 512 | | " " " | " | " | " | " |
| 28- | बी-1 प्रकार भूखण्ड | 69 | 69 | 69 | 69 | 45 | 45 | | " " " | " | " | " | " |
| 29- | सी-प्रकार भूखण्ड | 50 | 50 | 50 | 50 | 33 | 33 | | " " " | " | " | " | " |

सीतापुर रोड योजना/जानकीपुरम्
राष्ट्रीय योजना

विकास प्राधिकरण, लखनऊ की बैठक हेतु सूचना



| क्रम सं0 | भवनों/भूखण्डों का प्रकार | कुल पंजी0 संख्या | भू-विन्यास के अनुसार संख्या | स्थल के अनुसार संख्या | आवंटित सं0 की संख्या | निबन्ध/अनुबन्ध | कब्जा की संख्या | बिजली | पानी | सड़क | सीवर | अन्य |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13 |
| सेक्टर 'ए' | | | | | | | | | | | | |
| | एच0आई0जी0 | 4 | 5 | 5 | 4 | 3 | 3 | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | |
| | एम0आई0जी0 | 64 | 64 | 64 | 64 | 20 | 20 | तदैव | तदैव | तदैव | तदैव | |
| | ई0डब्लू0एस0 | 796 | 796 | 796 | 796 | 669 | 669 | " | " | " | " | |
| | बी प्रकार भूखण्ड | 93 | 93 | 93 | 93 | 51 | 51 | " | " | " | " | |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 48 | 48 | 48 | 48 | 41 | 41 | " | " | " | " | |
| | भूखण्ड लाइट एंव तार्किक | 1425 | 540 | 540 | 540 | 468 | 468 | " | " | " | " | |
| सेक्टर 'बी' | | | | | | | | | | | | |
| | ई0डब्लू0एस भवन | 946 | 946 | 946 | 946 | 725 | 725 | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | |
| | बी प्रकार भूखण्ड | 20 | 20 | 20 | 20 | 13 | 13 | " | " | " | " | |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 19 | 19 | 19 | 19 | 02 | 02 | " | " | " | " | |
| सेक्टर 'सी' | | | | | | | | | | | | |
| | एम0आई0जी0 भवन | 27 | 27 | 27 | 27 | 23 | 23 | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | |
| | एल0आई0जी0 भवन | 202 | 202 | 202 | 202 | 142 | 142 | " | " | " | " | |
| | ई0डब्लू0एस0 भवन | 1760 | 1193 | 1193 | 1130 | 453 | 453 | " | " | " | " | |
| | डी प्रकार भूखण्ड | 83 | 83 | 83 | 83 | 61 | 61 | " | " | " | " | |
| | ई0 प्रकार भूखण्ड | 109 | 109 | 109 | 109 | 68 | 68 | " | " | " | " | |
| सेक्टर 'डी' | | | | | | | | | | | | |
| | सी प्रकार भूखण्ड | | 18 | 18 | 18 | 01 | 01 | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | |
| | लाइट एवं तार्किक भूखण्ड | 185 | 236 | 185 | 185 | 67 | 67 | " | " | " | " | |
| सेक्टर 'एफ' | | | | | | | | | | | | |
| | ई0डब्लू0एस भवन | 733 | 203 | 203 | 203 | - | - | " | " | " | " | |
| | ए प्रकार भूखण्ड | 20 | 20 | 20 | 20 | 04 | 04 | " | " | " | " | कास्टिंग/प्लान अप्राप्त |
| | बी-प्रकार भूखण्ड | 154 | 154 | 154 | 154 | 54 | 54 | " | " | " | " | |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 187 | 187 | 187 | 187 | 78 | 78 | " | " | " | " | |
| | डी प्रकार भूखण्ड | 483 | 483 | 483 | 483 | 162 | 162 | " | " | " | " | |
| | ई-प्रकार भूखण्ड | 160 | 160 | 160 | 160 | 32 | 32 | " | " | " | " | |
| | लाइट एवं तार्किक0 | [illegible] | 133 | 133 | 133 | - | - | " | " | " | " | इन भवनों का आवंटन सेक्टर 'एफ' की तथी में हुआ है। अतः पंजीयन में अंकित कर दिया है। |
| सेक्टर 'जी' | | | | | | | | | | | | तदैव |
| | ई0डब्लू0एस भवन | 331 | 298 | 298 | 298 | - | - | " | " | " | " | |
| | बी प्रकार भूखण्ड | 228 | 228 | 228 | 228 | 01 | 01 | " | " | " | " | |
| | सी प्रकार भूखण्ड | 305 | 305 | 305 | 305 | - | - | " | " | " | " | |
| सेक्टर 'एच' | | | | | | | | | | | | |
| | ई0डब्लू0एस0 भवन | 2306 | 452 | 452 | 452 | - | - | " | " | " | " | तदैव |
| | एस0एस0 भूखण्ड | 1346 | 256 | 256 | 256 | - | - | " | " | " | " | |
| राष्ट्रीय योजना | | | | | | | | | | | | |
| | एस0 भू0भूखण्ड | 385 | 436 | 436 | 85 | - | - | " | " | " | " | कास्टिंग/प्लान अप्राप्त |

| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | 14. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | सेक्टर "ई" | | | | | | | | | | | | |
| 30- | एल.आई.जी. | 209 | 209 | 209 | 209 | 209 | 209 | 209 | | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| 31- | डी-1 प्रकार भूखण्ड | 59 | 59 | 59 | 59 | 38 | 38 | | | " | " | " | " |
| | सेक्टर "एफ" | | | | | | | | | | | | |
| 32- | एम.आई.जी. दो मंजिले | 84 | 84 | 84 | 84 | 43 | 43 | | | पूर्ण | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 33- | एल.आई.जी. दो मंजिले | 230 | 244 | 244 | 230 | 71 | 71 | | आवंटी के न आने के कारण | " | " | " | " |
| 34- | एल.आई.जी.-2 प्रकार भवन | 38 | 40 | 40 | 38 | - | - | | | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 35- | सी-प्रकार भूखण्ड | 88 | 88 | 88 | 88 | 53 | 53 | | " " " | पूर्ण | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | सेक्टर "जी" | | | | | | | | | | | | |
| 36- | एच.आई.जी. | 52 | 52 | 52 | 52 | 17 | 17 | | | पूर्ण | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 37- | एम.आई.जी | 140 | 140 | 140 | 136 | 52 | 52 | | " " " " | " | " | " | " |
| 38- | एल.आई.जी.-1 प्रकार भवन | 139 | 169 | 169 | 139 | 15 | 15 | | " " " " | " | " | " | " |
| 39- | एल.आई.जी.-2 प्रकारभवन | 91 | 142 | 142 | 91 | 21 | 21 | | " " " " | " | " | " | " |
| 40- | बी-प्रकार भूखण्ड | 19 | 19 | 18 | 19 | 12 | 12 | | " " " " | " | " | " | " |
| 41- | सी-प्रकार भूखण्ड | 88 | 88 | 88 | 88 | 53 | 53 | | " " " | " | " | " | " |
| 42- | डी-प्रकार भूखण्ड | 40 | 40 | 40 | 40 | 20 | 20 | | " " " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "एच" | | | | | | | | | | | | |
| 43- | बी-प्रकार भूखण्ड | 123 | 80 | 80 | 80 | 17 | 17 | | " " " | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 44- | सी-प्रकार भूखण्ड | 128 | 151 | 151 | 124 | 21 | 21 | | " " " | " | " | " | " |
| 45- | डी-प्रकार भूखण्ड | 224 | 229 | 229 | 224 | 66 | 66 | | " " " | " | " | " | " |
| 46- | ई-प्रकार भूखण्ड | 98 | 99 | 99 | 98 | 14 | 14 | | " " " | " | " | " | " |
| | सेक्टर "एल" | | | | | | | | | | | | |
| 47- | एल.आई.जी. एच.बी. | 50 | 50 | 50 | 50 | - | - | | | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| 48- | एल.आई.जी. स्वीकृत पोषित | 119 | 150 | 150 | 119 | - | - | | | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | सेक्टर "जे-रेल नगर" | | | | | | | | | | | | |
| 49- | ए-प्रकार भवन | 10 | 13 | 13 | 11 | - | - | | " " " | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| 50- | बी-प्रकार भवन | 16 | 25 | 25 | 16 | - | - | | " " " | " | " | " | " |
| 51- | सी-प्रकार भवन | 8 | 9 | 9 | 8 | - | - | | " " " | " | " | " | " |
| 52- | सी-1 प्रकार भवन | 40 | 64 | 64 | 40 | - | - | | | " | " | " | " |
| 53- | ए-प्रकार भूखण्ड | 14 | 14 | 14 | 14 | 2 | 2 | | " " " | " | " | " | " |
| 54- | बी-प्रकार भूखण्ड | 5 | 5 | 5 | 5 | 1 | 1 | | " " " | " | " | " | " |
| 55- | सी-1 प्रकार भूखण्ड | 1 | 2 | 2 | 2 | - | - | | | " | " | " | " |
| | सेक्टर "डी-दुकान" | | | | | | | | | | | | |
| 56 | दुकान | 89 | 90 | 90 | 89 | - | - | | | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| | सेक्टर "एफ-दुकान" | | | | | | | | | | | | |
| 57- | दुकान | 40 | 40 | 40 | 39 | 10 | 10 | | " " " | पूर्ण | पूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |

| क्र0सं0 | भवन/भूखण्ड | कुल पंजीकरण | भू-विन्यास के अनुसार भवन/भूखण्ड | स्थल के अनुसार भवन/भूखण्ड | कब्जा दिये गये भवनों/भूखण्डों की संख्या | रजिस्ट्री/अनुबंध की तं0 | बिजली | पानी | सीवर | सड़क | अन्य विवरण |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. |
| (अ) गोमती नगर (विवेक खण्ड) | | | | | | | | | | | |
| (1) भवन:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 39 | 39 | 39 | 26 | 31 | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | |
| | बी-टाइप | 175 | 175 | 175 | 124 | 149 | " | " | " | " | |
| | सी-टाइप | 194 | 194 | 194 | 148 | 160 | " | " | " | " | |
| शेष- | डी-टाइप | 366 | 366 | 366 | 220 | 299 | " | " | " | " | |
| | ई-टाइप | 100 | 100 | 100 | 18 | 37 | " | " | " | " | |
| (2) भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | " | " | " | " | |
| | बी-टाइप | 370 | 370 | 370 | 242 | 269 | " | " | " | " | |
| | सी-टाइप | 289 | 289 | 289 | 213 | 247 | " | " | " | " | |
| | डी-टाइप | 281 | 281 | 281 | 180 | 225 | " | " | " | " | |
| | ई-टाइप | 15 | 15 | 15 | 2 | 6 | " | " | " | " | |
| (ब) गोमती नगर (विजय खण्ड) | | | | | | | | | | | |
| (1) भवन:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 85 | 85 | 83 | 13 | 34 | आंशिक | आंशिक | आंशिक | आंशिक | |
| | बी-टाइप | 40 | 40 | 40 | 6 | 13 | " | " | " | " | |
| | सी-टाइप | 33 | 33 | 33 | 6 | 10 | " | " | " | " | |
| (2) भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 89 | 89 | 89 | 14 | 42 | " | " | " | " | |
| | बी-टाइप | 176 | 176 | 176 | 63 | 128 | " | " | " | " | |
| | डी-टाइप | 49 | 49 | 49 | 11 | 26 | " | " | " | " | |
| | ई-टाइप | 118 | 118 | 118 | - | 6 | " | " | " | " | |
| (स) गोमती नगर (विश्वास खण्ड) | | | | | | | | | | | |
| (1) भवन:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 156 | 156 | 156 | 58 | 70 | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | |
| | बी-टाइप | 335 | 335 | 335 | 103 | 188 | " | " | " | " | |
| | सी-टाइप | 256 | 256 | 256 | 124 | 167 | " | " | " | " | |
| (2) भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 43 | 43 | 43 | 36 | 36 | " | " | " | " | |
| | बी-टाइप | 131 | 131 | 131 | 110 | 110 | " | " | " | " | |
| | सी-टाइप | 67 | 67 | 67 | 63 | 63 | " | " | " | " | |
| (द) गोमती नगर (विनय खण्ड) | | | | | | | | | | | |
| (1) भवन:- | | | | | | | | | | | |
| | एल.आई.जी. | 550 | 550 | 550 | 102 | 179 | आंशिक | आंशिक | आंशिक | आंशिक | |
| | एल.आई.जी.-I | 210 | 210 | 210 | 65 | 99 | " | " | " | " | |
| | एल.आई.जी.-II | 216 | 216 | 216 | 65 | 101 | " | " | " | " | |
| | बी-टाइप (पत्रकारपुरम्) | 84 | 84 | 84 | 50 | 69 | " | " | " | " | |
| | सी-टाइप (पत्रकारपुरम्) | 16 | 16 | 16 | 10 | 11 | " | " | " | " | |
| ~~(2) भूखण्ड~~:- | | | | | | | | | | | |

शेष ---

| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2) भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 24 | 24 | 24 | 18 | 21 | आंशिक | आंशिक | आंशिक | आंशिक | |
| | बी-टाइप | 362 | 362 | 362 | 146 | 163 | - | - | - | - | |
| | सी-टाइप | 76 | 76 | 76 | 54 | 69 | - | - | - | - | |
| | डी-टाइप | 4 | 4 | 4 | 4 | 8 | - | - | - | - | |
| | एल.आई.जी. भूखण्ड | 70 | 70 | 66 | 33 | 54 | - | - | - | - | |
| (ब) गोमती नगर (विकास खण्ड) | | | | | | | | | | | |
| (1) भवन:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 55 | 55 | 55 | 51 | 50 | - | - | - | - | |
| | बी-टाइप | 12 | 12 | 12 | 6 | 6 | - | - | - | - | |
| | डी-टाइप | 72 | 72 | 72 | 12 | 12 | - | - | - | - | |
| (2) भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | बी-टाइप | 170 | 170 | 170 | 86 | 90 | - | - | - | - | |
| | सी-टाइप | 434 | 434 | 434 | 149 | 157 | - | - | - | - | |
| | डी-टाइप | 255 | 263 | 263 | - | - | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | |
| (स) गोमती नगर (विराम खण्ड) | | | | | | | | | | | |
| (1) भवन:- | | | | | | | | | | | |
| | एच.आई.जी. | 81 | 81 | 81 | - | - | - | - | - | - | |
| | एम.आई.जी. | 298 | 298 | 298 | 65 | 68 | - | - | - | - | |
| | एल.आई.जी. | 37 | 37 | 37 | 17 | 18 | - | - | - | - | |
| | एम.आई.जी. (सैल्फ फा0) | 66 | 66 | 66 | - | - | - | - | - | - | |
| | ई-टाइप | 136 | 136 | 136 | - | - | - | - | - | - | |
| (2) भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 102 | 102 | 102 | 50 | 55 | - | - | - | - | |
| | बी-टाइप | 175 | 175 | 175 | 52 | 66 | - | - | - | - | |
| | सी-टाइप | 337 | 337 | 337 | 90 | 114 | - | - | - | - | |
| | डी-टाइप | 179 | 179 | 179 | 20 | 33 | - | - | - | - | |
| (द) गोमतीनगर (विशाल खण्ड) | | | | | | | | | | | |
| (1) भवन:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 123 | 123 | 123 | 39 | 41 | - | - | - | - | |
| | मिनी एम.आई.जी. | 310 | 310 | 310 | 95 | 134 | - | - | - | - | |
| | सी-टाइप | 44 | 44 | 44 | 8 | 11 | - | - | - | - | |
| (2) भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | 276 | 276 | 276 | 100 | 106 | - | - | - | - | |
| | बी-टाइप | 629 | 629 | 629 | 107 | 133 | - | - | - | - | |
| | सी-टाइप | 157 | 157 | 157 | 27 | 34 | - | - | - | - | |
| | डी-टाइप | 167 | 167 | 17 | - | - | - | - | - | - | |
| गोमती नगर योजना (फेज-2) | | | | | | | | | | | |
| (अ) विजयंत खण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | बी-टाइप | 380 | 380 | 380 | - | - | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | |
| | डी-टाइप | 860 | 860 | 860 | - | - | - | - | - | - | |
| (ब) विक्रान्त खण्ड: | | | | | | | | | | | |
| भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | बी-टाइप | 235 | 238 | 235 | - | - | - | - | - | - | |
| | सी-टाइप | 214 | 214 | 214 | - | - | - | - | - | - | |
| | डी-टाइप | 26 | 26 | 26 | - | - | - | - | - | - | |
| (स) विशेष खण्ड: | | | | | | | | | | | |
| भूखण्ड:- | | | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | - | 10 | 10 | - | - | - | - | - | - | |
| | बी-टाइप | - | 200 | 200 | - | - | - | - | - | - | |
| | सी-टाइप | - | 543 | 543 | - | - | - | - | - | - | |
| (द) विभव खण्ड: | | | | | | | | | | | |

क्रमश:.....

| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (द) | विभव खण्ड:- | | | | | | | | | |
| | भूखण्ड:बी-टाइप | – | 88 | 88 | – | – | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | सी-टाइप | – | 60 | 60 | – | – | " | " | " | " |
| (य) | विभूति खण्ड:- | | | | | | | | | |
| | भूखण्ड:- | | | | | | | | | |
| | ए-टाइप | – | 28 | 28 | – | -7 | " | " | " | " |
| | बी-टाइप | – | 140 | 140 | – | 7 | " | " | " | " |
| | सी-टाइप | – | 130 | 130 | – | 29 | " | " | " | " |
| | डी-टाइप | – | 470 | 470 | – | 42 | " | " | " | " |
| | दुकान विवेक खण्ड | – | 60 | 60 | – | 20 | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण | पूर्ण |
| | दुकान विश्वास खण्ड | – | 30 | 30 | – | 8 | " | " | " | " |
| | कैलाश बैंक कामप्लेक्स:- | | | | | | | | | |
| | दुकाने | – | 134 | 134 | – | – | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | कियास्क | – | 145 | 145 | 6 | 15 | " | " | " | " |
| | काउन्टर | – | 70 | 70 | – | – | " | " | " | " |
| | गौरव व्यवसायिक केन्द्र:- | | | | | | | | | |
| | दुकाने | – | 135 | 145 | – | – | " | " | " | " |
| | प्लेटफार्म | – | 90 | 90 | – | – | " | " | " | " |
| | सिन्डीकेट डम्प योजना:- | | | | | | | | | |
| | दुकाने | – | 89 | 89 | 21 | 21 | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | प्लेटफार्म | – | 120 | 120 | – | 50 | " | " | " | " |
| | विकास दीप:- | | | | | | | | | |
| | दुकाने | – | 178 | 178 | 31 | 36 | " | " | " | " |
| | नन्दा खेडा योजना:- | | | | | | | | | |
| | दुकाने एवं काउन्टर | ~~117~~ 114 | 248 | 248 | – | – | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण | अपूर्ण |
| | भवन | ~~327~~ 114 | 28 | 28 | – | – | " | " | " | " |
| | नेहरू इन्कलेव:- | | | | | | | | | |
| | भवन-एच0आई0जी0 | – | 213 | 213 | – | – | " | " | " | " |
| | भवन-एम0आई0जी0 | – | 313 | 313 | – | – | " | " | " | " |

(शिव गुलाम मिश्र)
अनुभाग अधिकारी
(गोमतीनगर)

(भूपेन्द्र सिंह)
अतिरिक्त सचिव

विषय संख्या: 5 पृष्ठसंख्या: 27

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 26.9.89 में विचारार्थ आख्या:-

विषय:- माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद बेंच लखनऊ द्वारा उजरियांव आवासीय योजना भाग-I अधिग्रहण कार्यवाही के विरूद्ध 16 रिट याचिकाओं में दिये गये सामूहिक निर्णय दिनांक 23.2.84 के अनुपालन में विभेदीकरण के मामलों की जांच हेतु एक अवकाश प्राप्त जिला जज की नियुक्ति ।

विषय वस्तु:-

गोमती नगर योजना के नाम से उजरियांव आवासीय योजना भाग-I के लिए 969.79 एकड़ भूमि दिनांक 19.1.83 को अधिग्रहीत की गयी थी। इस योजना की अधिग्रहण कार्यवाही के विरूद्ध मेसर्स टेक्निकल एसोसिएटस तथा 16 अन्य ने अलग-अलग याचिकायें माननीय उच्च न्यायालय में प्रस्तुत की थी जिन्हें समग्र रूप से माननीय उच्च न्यायालय में दिनांक 23.2.84 के निर्णय द्वारा खारिज करते हुए अधिग्रहण की कार्य-वाही को वैध ठहराया था। परन्तु विस्तृत निर्णय में यह भी निर्देशित किया कि याचियों के सम्बन्ध में विभेदीकरण के मामलों की जांच हेतु राज्य सरकार द्वारा एक अवकाश प्राप्त जज की नियुक्ति की जायेगी जिनका पद कम से कम जिला जज के समकक्ष रहा हो। इस अवकाश प्राप्त अधिकारी द्वारा जो जांच की जायेगी वह सीधे ही राज्य सरकार को निर्णयार्थ प्रेषित की जायेगी। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय में यह भी निर्दिष्ट किया कि उन्होनें यह टिप्पणी याचियों राज्य सरकार तथा लखनऊ विकास प्राधिकरण के हितार्थ की है, निर्णय का सुसंगत अंश अवलोकनार्थ संलग्न है।

न्यायालय

लखनऊ विकास प्राधिकरण ने माननीय उच्च के निर्णय के अनुपालन में तथा योजना के कार्यान्वयन की सुगमता की दृष्टि से एक अवकाश प्राप्त जिला जज श्री आर. एस. अग्रवाल की नियुक्ति दिनांक 1.9.84 को शासन की स्वीकृति की प्रत्याशा में की थी, परन्तु उक्त अधिकारी के कालान्तर में अध्यक्ष लेबर ट्रिब्यूनल के पद पर नियुक्त हो जाने के कारण वह जांच पूरी न हो सकी।

शासन को इस मामलें में अवकाश प्राप्त जिला जज की नियुक्ति हेतु कई बार निवेदन किया गया परन्तु जांच अधिकारी की नियुक्ति विभिन्न कारणों से नहीं हो पाई। इस बीच लखनऊ विकास प्राधिकरण के विरूद्ध पुन: मूल रिट याचियों द्वारा इस आशय की रिट याचिकायें दायर की जाने लगी है कि माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुपालन में किसी अधिकारी की नियुक्ति नहीं हो पाई तथा विभेदीकरण के मामलों की जांच हेतु उच्च न्यायालय द्वारा ही सुनवाई की जाये। अतएव यह आवश्यक

क्रमश:-2

हो गया कि माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुपालन में एक अवकाश प्राप्त जिला जज की नियुक्ति की जाये और विभेदीकरण के मामलों की जांच समाप्त होने पर शासन द्वारा उचित निर्णय ले लिया जाये ताकि गोमती नगर योजना के अन्तर्गत वादों से प्रभावित मामलों में अन्तिम कार्यवाही की जा सके और योजना को सूचारू रूप से कार्यान्वित किया जा सके । अत: प्राधिकरण द्वारा शासन से पत्रांक: 1549/सं.भू.अ. दिनाँक: 4.1.88 द्वारा अनुरोध किया गया कि वे किसी उपयुक्त जिला जज स्तर के अवकाश प्राप्त अधिकारी की नियुक्ति करने की कृपा करें । शासन द्वारा किसी अधिकारी की नियुक्ति न किये जाने पर कुछ अवकाश प्राप्त जिला जज़ों से विहित अधिकारी के रूप में कार्य सम्पादित करने के लिये सम्पर्क स्थापित किया गया । परन्तु केवल श्री परमात्मा स्वरूप, जो न्यायिक सदस्य, लोक सेवा अधिकरण के पद से अवकाश प्राप्त जिला जज़ के स्तर के अधिकारी थे, ने ही अपनी सहमति प्रकट की, जिसके पश्चात इस संबंध में शासन से पत्र सं0-1849/सं.भू.अ. दिनाँक: 30.8.88 द्वारा पुन: अनुरोध किया गया कि विहित अधिकारी के रूप में विधि सचिव के परामर्श के उपरांत श्री परमात्मा स्वरूप अथवा अन्य किसी भी अवकाश प्राप्त जिलाजज़ स्तर के अधिकारी की नियुक्ति की जाय । इस पत्र की प्रतिलिपि आवश्यक कार्यवाही हेतु विधि सचिव को भी पृष्ठांकित की गई । परन्तु शासन से इस सम्बन्ध में किसी प्रकार का उत्तर प्राप्त न होने की दशा में तथा कार्य के महत्व एवं आवश्यकता को देखते हुए माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के अनुरूप रू0-40,000/=की धनराशि एक मुश्त पारिश्रमिक के रूप में कन्ट्रेक्ट पर, जो 6 माह में कार्य पूर्ण किये जाने की दशा में देय होगी, श्री परमात्मा स्वरूप को नियुक्ति किये जाने का प्रस्ताव किया गया है। इस नियुक्ति की स्वीकृति हेतु शासन को दिनाँक: 3.6.89को लिखा गया था, जिस पर शासन द्वारा उक्त नियुक्तिके सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण की बैठक में प्रस्ताव पारित कराकर भेजने की अपेक्षा की गई है ।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर श्री परमात्मा स्वरूप अवकाश प्राप्त जिला जज़ की नियुक्ति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

- - - -

respective petitioners. We will expect the authorities to act according to this assurance and we, accordingly, refrain from entering into this gound of challenge at this stage.

Normally, it is for the Government to devise the procedure for examining such complaints. However, having regard to the large numberber of petitioners and the nature of their complaints, we are of the opinion that it would be proper that the material that may be placed by the petitioners may be got examined through a senior officer with a judicial background. The work involves sifting of evidence and application of correct legal principales to the facts ascertained, and that is a task that may appropriately be discharged by a judge. We would ~~suggest~~ suggest the State Government may appoint a retired judge a special officer. The retired judge may be of the rank at least of District judge. However, although we are suggesting the appointement of judge to make a preliminary examination of the material, we should make it clear that the inquiry that would be so entrusted to the judge would be purely a fact-finding administrative inquiry for the information of the mind of the Government and not a judicial or quasi-judicial inquiry. The judge will not be required to hear any oral

evidence though hearing of oral arguments, to the extent convenient, may be feasible. The officer may be given all facilities of transport, clerk, stenographer etc. so that he may be able to make local inspections and to complete his work quickly. No individual notices need be sent to the petitioners. Indeed, the cases of the land owners other than the petitioners need not even be examined because the other land owners may be assumed to have acquiesced in the acquisition proceedings. So far as the present petitioners are concerned, they have no objection to any amendment of the impugned notifications whereby their land may be deleted from acquisition. The petitioners need not be sent individual notices and a public notice through local newspapers should be deemed enough. The petitioners may keep their material with sworn affidaivts ready to be filed with such officer or with the Government or at such other office as may be appointed in that behalf immediately on publication of such notice. The inquiry should not be allowed to be dragged on. A lump sum remuneration may be provided for payment to the officer, considering the rank of the officer, his report should not be subjected to the usual bureaucratic examination at the Secretariat level but final orders should be passed thereon by the Secreatary to the Government or the Minister, whosoever may be competent under Rules of Business, without any

examination at a lower level. We have though fit to make these detailed observations in the interest of fairness to the petitioners as well as to the Government and the LDA. The officer may also be given the assistance of revenue staff for purposses of survey etc. so that he may complete the work in a month or so.

During the course of the arguments we were told that the collector had made an offer of about 18 paise per sq.ft. as provisional compensation to the owners, We were also informed that in respect of acquisition of land for HAL which is adjacent to the Gomati Nagar area, this court had enhanced the compensation to Rs.3/- per sq. ft. and that the same had been upheld by the Hon'ble Supreme court as well. Although the question of compensation was not directly before us in these writ petitions, we expressed, during the course of hearing, our view that as public authorities the Government and the LDA were expected to act in a fair manner and to give to the land owners a reasonable offer of compensation instead of compelling them all to litigate over compensation. We are not in a position to say, in the absence of any material in the instant case, what are the distinguishing features (from the point of view of valuation)

विषय- मेसर्स मास प्रोडक्ट्स इंडिया लि0 को लीज पट्टा दी गयी भूमि के नवीनीकरण के सम्बन्ध में।

प्रस्ताव मेसर्स मास प्रोडक्ट्स इंडिया लिमिटेड को ट्रस्ट भूखण्ड सं0-6, इन्डस्ट्रियल एरिया, ऐशबाग की लीज दिनांक 07.03.1951 से 30-30 वर्षों के दो नवीनीकरण के प्राविधानों सहित दी गयी थी जिसमें लालटेन की फैक्ट्री लगाने का उद्देश्य दिखाया गया था। लीज का प्रथम 30 वर्ष का चरण दिनांक 06.03.1981 को समाप्त हो चुका है इसके पश्चात् उन्होंने अगले 30 वर्षों के लिए नवीनीकृत हेतु नवीनीकरण के लिए आवेदन किया। सामान्यत: नवीनीकरण सम्पत्ति अधिकारी के स्तर पर ही हो जाता है परन्तु इस मामले में एक परिवर्तन यह आया है कि पट्टा-धारक ने लालटेन का उत्पादन बन्द कर के स्टील की खिड़की तथा दरवाजे आदि का निर्माण इस फैक्ट्री में शुरू कर दिया है। वर्तमान समय में भी उत्पादन मेसर्स मास प्रोडक्ट्स इंडिया लि0 के पूर्व नाम से ही किया जा रहा है। पक्ष ने फैक्ट्री से सम्बन्धित फैक्ट्री अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकरण, लघु उद्योग इकाइयों का पंजीकरण प्रदूषण बोर्ड की अनापत्ति तथा बिक्रीकर का रजिस्ट्रेशन आदि इस तथ्य की पुष्टि में दाखिल किया है कि मास प्रोडक्ट्स के नाम से उनके द्वारा इस पट्टे भूमि पर ही खिड़की दरवाजे आदि का उत्पादन हो रहा है।

पक्ष का कहना है कि चूँकि अब लालटेन का युग समाप्त हो चुका है इस लिए वे इस पट्टा भूमि पर खिड़की दरवाजे आदि वर्तमान आवश्यकताओं के अनुरूप निर्मित कर रहे हैं। चूकि पट्टे की भूमि का उपयोग पहले भी औद्योगिक था और अब भी औद्योगिक उत्पादन हो रहा है अत: इनका पट्टा पूर्व शर्तों पर नवीनीकृत किया जाना चाहिए। पट्टे की अन्य किसी शर्त का उल्लंघन नहीं पाया गया है। प्रस्ताव है कि प्राधिकरण उक्त लीज को पूर्व शर्तों पर 30 वर्ष के नवीनीकरण की अनुमति प्रदान करने की कृपा करे।

विकास प्राधिकरण की बैठक हेतु आख्या

विषय:- शारदा कैनाल रेलवे लाईन तथा लखनऊ कानपुर नेशनल हाईवे अमौसी डिस्ट्रीब्यूटरी क्षेत्र की 1588.77 एकड़ भूमि की प्रस्तावित योजना में विद्या मंदिर को-आपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी एवं इलाहाबाद कोआपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी के भू-विन्यास चित्र तथा ऐसे ही अन्य व्यक्तियों के भवन मानचित्रों पर अनापत्ति प्रमाण-पत्र दिये जाने के सम्बन्ध में।

विषय वस्तु:-

विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 19.10.87 में उपरोक्तयोजना हेतु 1588.77 एकड़ भूमि के अर्जन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था उक्त प्रस्ताव पर प्राधिकरण द्वारा निम्न निर्णय लिया गया था:-

" उपरोक्त प्रस्ताव सं0-9 में गठित उप समिति इस प्रस्ताव पर भी स्थल निरीक्षण के पश्चात अपना अन्तिम निर्णय देगी।"

प्रस्ताव सं0- 9 में जिलाधिकारी की अध्यक्षता में एक उप समिति का गठन किया गया था जिस के निम्न सदस्य थे:-

1. श्री राम नगीना सिंह ।
2. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण ।
3. मुख्य नगर एंव ग्राम नियोजक उ0 प्र0 अथवा उनका प्रतिनिधि ।

उप समिति को स्थल के निरीक्षणोपरांत योजना की भूमि के अर्जन हेतु अंतिम निर्णय देना था। परन्तु उपसमिति द्वारा अभी तक निरीक्षण नहीं किया जा सका है। अत: अर्जन का प्रस्ताव प्राधिकरण स्तर पर ही लम्बित है।

इस योजना में विद्या मंदिर को-आपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी तथा इलाहाबाद कोआपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी द्वारा 8,37,962.00 वर्ग फिट भूमिपर एक लेआउट प्लान स्वीकृत हेतु प्रस्तुत किया है। इसके अतिरिक्त श्रीमती शिव रानी श्री के0 के0 दुबे तथा अन्य कई व्यक्तियों के भवन मानचित्र भी प्राप्त हुये है।

चूंकि यह योजना अभी विकास प्राधिकरण के स्तर पर ही लम्बित है अत: इस प्रस्तावित योजना के अन्तर्गत प्राप्त भू विन्यास मानचित्रों एवं अन्य भवन मानचित्रों पर आय लगाना विधिक दृष्टि से उचित नहीं होगा। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण के समक्ष यह प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है कि इस प्रस्तावित योजना की भूमि में भू विन्यास मानचित्रों एवं ऐसे ही अन्य मामलों में प्राप्त भवन मानचित्रों पर आपत्ति विभाग द्वारा अनापत्ति प्रदान कर दी जाए

§ डा0 ज्ञानेन्द्र वर्मा §
सलाहकार §भूमि अर्जन§

§ विजय चन्द्र त्रिपाठी §
सचिव

§ वृहस्पति शर्मा §
उपाध्यक्ष,

:- लखनऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ आख्या:-

विषय:- शारदा कैनाल से रेलवे लाइन तक तथा लखनऊ कानपुर नेशनल हाइवे से अमौसी डि स्ट्रीब्यूटी क्षेत्र तक भूमि अर्जन के संबंध में ।

सारांश

कानपुर रोड योजना के पिश्चम की तरफ ग्राम-कनौसी, अलीनगर सुनहरा बरगवा, बेहसा, फरूखावाद चिल्लावा आदि की भूमि को, अर्जन हेतु एक प्रस्ताव तैयार किया गया था जिस के अन्तर्गत कुल 1588.77 एकड़ भूमि आती थी । कानपुर रोड के पूरब की ओर ल0वि0प्रा0 द्वारा कानपुर रोड योजना भाग-1 व भाग-2 का संचालन किया जा रहा हैं। कानपुर रोड योजना भाग-1 व 2 के सामने ही यह भूमि स्थिति है। अत: लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कानपुर रोड के एक ओर विकास किये जाने के कारण दूसरी ओर भी लगातार निर्माण होता जा रहा है और जो भी निर्माण हो रहे है वे पूर्णतय: अविकसित तरीके से किये जा रहे है। जिस से कि एक तरफ तो विकास प्राधिकरण द्वारा सुनियोजित विकास योजना के अधीन योजना का कार्यान्वयन किया जा रहा है तथा दूसरी ओर उस के सामने ही पूर्णतय: अविकसित तरीके से निर्माण हुए जा रहे हैं। इन अनाधिकृत निर्माणों को रोकने के लिए तथा लखनऊ शहर के सुनियोजित विकास को ध्यान में रखते हुए यह आवश्यक हैकि तुरन्त इस क्षेत्र को अर्जित कर लिया जाये ताकि सुनियोजित रूप से विकास किया जा सकें ।यहाँ पर यह भी उल्लेखनीय है कि इस योजना की बाउन्ड्री के भीतर लगभग 150 एकड़ भूमि ग्राम समाज की है जो ल0वि0प्रा0 को आसानी से उपलब्ध हो जायेगी और इस भूमि का उपयोग लखनऊ विकास प्रा0 द्वारा तभी किया जा सकता है जब इस के आस-पास के क्षेत्र को भी अर्जित कर लिया जायें । उपरोक्त परिस्थितियों में निम्न विन्दु लखनऊ विकास प्राधिकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत हैं ।

(1) योजना की सीमा के अन्तर्गत कुल 1588.77 एकड़ भूमि [illegible] भूमि अधयाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अर्जित करने की अनुमति ।

(2) योजना का नाम कानपुर रोड पश्चिम योजना भाग-1 रखने की अनुमति

ह0/-
(प्रभारी अधिकारी-अर्जन)

ह0/-
(सचिव/स्थानापन्न उपाध्यक्ष)

विषय संख्या: 8 पृष्ठ संख्या: 35

विषय: दैनिक वेतन भोगी कर्मचारियों को नियमित कर्मचारियों की भाँति वेतन एवं भत्तें देने से संबंधित दायर रिट पर विचार करने के सम्बन्ध में।

लखनऊ विकास प्राधिकरण के विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय में रिट नं0 4124/89 (1989) लखनऊ विकास प्राधिकरण कर्मचारी संघ आदि बनाम स्टेट आफ यू0पी0 आदि दायर की गयी। उक्त रिट में 51 तृतीय श्रेणी कर्मचारी तथा 6 चतुर्थ श्रेणी कर्मचारी है। इसी प्रकार एक दूसरी रिट नं0 4741/89 श्री आलोक कुमार चौधरी आदि बनाम स्टेट आफ यू0पी0 भी दाखिल की गयी। यह रिट 24 दैनिक वेतन भोगी कर्मचारियों द्वारा दायर की गयी। रिट नं0..... में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 30.5.89 को यह आदेश पारित किये गये कि केशव प्रसाद तिवारी आदि बनाम स्टेट आफ यु0पी आदि में पारित आदेश को दृष्टिगत रखते हुए विपक्षीगण प्राधिकरण में कार्यरत् दैनिक वेतन भोगी कर्मचारियों को नियमित कर्मचारियों की भाँति वेतन देने के संबंध में दिनांक 31.7.1989 तक विचार कर लें। यद्यपि यह तिथि समाप्त हो चुकी है क्योंकि इस संबंध में विधिक राय प्राप्त करने, माननीय उच्चतम न्यायालय तथा केन्द्रीय सरकार द्वारा पारित आदेशों एवं निर्देश को एकत्रित करने में समय लगना स्वाभाविक था। माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष उक्त अवधि (31.7.89) को बढ़ाया जाने के लिये अनुरोध करते हुए शपथ-पत्र प्राधिकरण द्वारा दाखिल किया जा चुका है।

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 30.5.89 को दिये गये निर्देश के अनुसार समान कार्य के लिए समान वेतन के सिद्धान्त के अनुसार प्राधिकरण में कार्यरत् दैनिक वेतन भोगी कर्म-चारियों को भी नियमित कर्मचारियों की भाँति वेतन दिये जाने के बारे में निर्णय लेकर माननीय उच्च न्यायालय को अवगत् कराया जाना है।

उल्लेखनीय है कि इस विषय पर माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सुरेन्द्र सिंह आदि बनाम इंजीनियर इन चीफ सी0पी0डब्लू डी0 आदि में दिनांक 17.1.1986 को निर्णय दिया गया है। उक्त रिट याचक सी0पी0डब्लू0डी0 में दैनिक वेतन भोगी कर्मचारी के रूप में कार्यरत् कर्मचारियों द्वारा दायर की गयी थी। याचक द्वारा यह अनुरोध किया गया था कि उन्हें भी इसी प्रकार वेतन भुगतान किया जाय जिस प्रकार नियमित एवं स्थायी कर्मचारियों को जो समान प्रकार का कार्य करते हैं, भुगतान किया जाता है। उनका यह भी कथन था कि यदि पदों की कमी के कारण उन्हें नियमित और स्थायी आधार पर नियुक्त किया जाना सम्भव नहीं है तो भी उन्हें समान कार्य के लिए समान वेतन मिलना चाहिये। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 17.1.86 को यह निर्णय दिया गया कि सी0पी0डब्लू0डी0 में कार्यरत् दैनिक वेतन भोगी कर्मचारियों को वही वेतन अनुमन्य है जो नियमित एवं स्थायी आधार पर समान कार्य करने वाले कर्मचारियों को दिया जाता है।

क्रमशः

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.1.86 के परिप्रेक्ष्य में डायरेक्टरेट जनरल आफ वर्क्स सी0पी0डब्लू0डी0 निर्माण भवन नई दिल्ली सं0 45/1/87-ई0सी0एक्स (बॉयलाज़ -4) दिनांक 19 जून, 89 को आदेश जारी किये गये जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 17.1.86 को दिये गये आदेश के अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु निर्देश दिये गये। मिनिस्ट्री आफ अरबन डेवलपमेन्ट (वर्क्स डिवीजन) दिनांक 12 जून, 1989 द्वारा भी माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सुरेन्द्र सिंह आदि बनाम इंजीनियर इन चीफ, सी0पी0डब्लू0डी0 में पारित आदेश दिनांक 17.1.86 के अनुपालन हेतु कार्यालय-ज्ञाप जारी किया गया।

लखनऊ विकास प्राधिकरण के कर्मचारी संघ द्वारा दायर की गयी रिट के बारे में कर्मचारी संघ के प्रतिनिधियों से प्राधिकरण स्तर पर विचार-विमर्श भी किया गया। विचार-विमर्श के उपरान्त प्राधिकरण के वित्तीय हित को देखते हुए यह सुझाव है कि दैनिक वेतन भोगी के रूप में कार्यरत कर्मचारियों का भुगतान निम्न प्रकार किया जाय:-

| सेवा - अवधि | नियमित कर्मचारियों द्वारा प्राप्त किये जा रहे वेतन का प्रतिशत। |
|---|---|
| 1 से 3 वर्ष के लिए | रू0 750/- (तृतीय श्रेणी)<br>रू0 550/- (चतुर्थ श्रेणी) |
| 3 से 5 वर्ष के लिए | 80 % |
| 5 से 10 वर्ष के लिए | 85 % |
| 10 वर्ष से ऊपर के लिए | 90 % |

प्राधिकरण में कार्यरत विभिन्न प्रकार के दैनिक वेतन भोगी कर्मचारियों की संख्या - 1055 है। यदि उपरोक्तानुसार वेतन भुगतान किया जाता है तो प्राधिकरण पर होने वाला वित्तीय भार निम्न प्रकार होगा :-

तृतीय श्रेणी

1. वर्तमान व्यय - रू0 2,01,845=00 प्रतिमाह
   रू024,22,140=00 प्रतिवर्ष

2. वर्तमान समयमान वेतन मान - रू0 340-550
   न्यूनतम वेतन पर परिलब्धियां - रू0 1,018-10
   (बेसिक पे + डीए + एडीए + आई आर + सीसीए)

| क्र. सं. | सेवा अवधि | संख्या | प्रतिशत | धनराशि | मासिक व्यय | वार्षिक व्यय |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 10 वर्ष से ऊपर | 3 | 90% | 916.30 | 2,748.90 | 32,986.80 |
| 2. | 5 से 10 वर्ष | 116 | 85% | 865.40 | 100,386.40 | 1206,636.80 |
| 3. | 3 से 5 वर्ष | 101 | 80% | 814.50 | 82,262.50 | 987,149.80 |
| 4. | 3 वर्ष से कम | 96 | - | 750.00 | 72,000.00 | 864,000.00 |
| | | 316 | - | | 257,397.80 | 3088,773.40 |

चतुर्थ श्रेणी

1. वर्तमान व्यय रू0 3,80,512.00 प्रति माह
   रू0 45,66,150.00 प्रति वर्ष
2. वर्तमान समयमान वेतन मान रू0 305-390
   न्यूनतम मूल वेतन+मं. भ. +अति. मं. भ. +अन्तरिम सहा0+नगर प्रति. भत्ता

| सेवा अवधि | संख्या | प्रतिशत | धनराशि | मासिक व्यय | वार्षिक व्यय |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. 10 वर्ष से ऊपर | 49 | 90 | 842.10 | 41,264.40 | 4,95,172.80 |
| 2. 5- 10 वर्ष | 268 | 85 | 795.30 | 2,13,140.40 | 25,57,684.80 |
| 3. 3- 5 वर्ष | 239 | 80 | 748.50 | 1,78,891.50 | 21,40,698.00 |
| 4. 3 वर्ष से कम | 183 | | 550.00 | 1;00,650.00 | 12,07,800.00 |
| योग | 739 | | | 5,33,964.30 | 64,01,355.80 |

इस प्रकार यदि उपरोक्तानुसार भुगतान किया जाता है तो प्राधिकरण के अधिष्ठान पर पड़नेवाला प्रशासनिक व्यय भार कुल व्यय का 10% के अधीन रहेगा । प्राधिकरण द्वारा आवँटी को दी गयी सम्पत्ति के मूल्य की धनराशि में 10% प्रशासनिक व्यय सम्मिलित रहता है ।

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा केशव प्रसाद तिवारी आदि बनाम स्टेट आफ यू0पी0 आदि में पारित आदेश एवँ माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सुरेन्द्र सिंह आदि बनाम इंजीनियर इन चीफ सी0पी0डब्लू0डी0 में पारित आदेश दिनांक: 17.1.86 तथा केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी किये गये निर्देश को दृष्टिगत रखते हुए उपरोक्तानुसार दैनिक वेतन भोगी कर्मचारियों को वेतन भुगतान करने हेतु निम्नवत् प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है:-

क्रमश: .....4

प्रस्ताव :

अत: दैनिक वेतन भोगी के रूप में कार्यरत कर्मचारियों का भुगतान दिनाँक: 1.6.89 से निम्न प्रकार किया जाय तथा यदि इसके क्रियान्वयन में कोई विसंगति होती है तो उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण निराकरण कर सकते हैं ।

| सेवा अवधि | नियमित कर्मचारियों द्वारा प्राप्त किये जा रहे वेतन का प्रतिशत । |
|---|---|
| 1 से 3 वर्ष के लिये | रू0 750/=(तृतीय श्रेणी)/रू0 550/=(चतुर्थ श्रेणी) |
| 3 से 5 वर्ष के लिये | 80% |
| 5 से 10 वर्ष के लिये | 85% |
| 10 वर्ष से ऊपर के लिये | 90% |

(दिवाकर त्रिपाठी)
सचिव,

(बृहस्पति शर्मा)
उपाध्यक्ष,

विषय: राष्ट्रीय विज्ञान संग्रहालय परिषद, लखनऊ को अलीगंज योजना में आवंटित भूमि में टोकेन लीज़ -रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में।

आख्या: अलीगंज योजना के सेक्टर"ई" में दो एकड़ भूमि, 8 एकड़ ग्रीन-बेल्ट के साथ आंचलिक विज्ञान केन्द्र, राष्ट्रीय विज्ञान संग्रहालय परिषद अलीगंज लखनऊ को आवंटित की गई थी। इस भूमि की रजिस्ट्री दि 25.4.86 को हो चुकी है तथा उपरोक्त विभाग ने लीज़-रेन्ट भी वर्ष 1989-90 तक का जमा कर दिया है। वर्ष 1990-91 का लीज़-रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में जब उपरोक्त विभाग को लिखा गया तो उन्होंने अपने पत्र संख्या: आर0एस0सी0/वर्क/एल0बी0/01/490 दि0 22.5.89 (प्रतिलिपि संलग्न) द्वारा सूचित किया है कि चूँकि उनके परिषद का उद्देश्य to popularise science, creating scientific awareness and supplementing school science education etc.' है, अतः उनसे टोकेन लीज़-रेन्ट वर्ष 1990-91 से लिया जाये।

2. इस सम्बन्ध में यह उल्लेख करना है कि प्राधिकरण ने अभी तक निम्न विभागों को आवंटित भूमि के सम्बन्ध में टोकेन लीज़-रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में निर्णय लिया है:-

| विभाग का नाम | योजना का नाम |
|---|---|
| 1. वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक | गोमती नगर (आवासीय प्रयोजन) |
| 2. - तदैव - | गोमती नगर (थाने के लिए) |
| 3. उ0 प्र0राज्य विद्युत परिषद | गोमती नगर |
| 4. केन्द्रीय विद्यालय संगठन | गोमती नगर तथा अलीगंज |
| 5. केन्द्रीय संस्कृत विद्यापीठ | गोमती नगर |
| 6. तकनीकी शिक्षा संस्थान | सीतापुर रोड |
| 7. राष्ट्रीय सांस्कृतिक सम्पदा संरक्षण अनुसधान संस्थान | सीतापुर रोड |
| 8. लखनऊ विश्वविद्यालय | सीतापुर रोड |
| 9. नेशनल होमयोपैथी | सीतापुर रोड |

प्रस्ताव

उपरोक्त विभाग से रू0 1/= प्रति वर्ष टोकेन लीज़-रेन्ट लिये जाने के प्रश्न पर प्राधिकरण विचार करने का कष्ट करें।

REGIONAL SCIENCE CENTRE
(NATIONAL COUNCIL OF
SCIENCE MUSEUMS)
(UNDER MINISTRY OF HUMAN
RESOURCE DEVELOPMENT)
GOVT. OF INDIA
Aliganj Extension Sector
E. (Ekta Vihar).
Lucknow- 226020

From : The ProjectCoordinator

No. RSC/Work/LB/01/490
Dated: 22nd May' 89

To

The Vice-Chairman,
Lucknow Development Authority,
Jagdish Chandra Bose Marg,
LUCKNOW- 226 001

SUB: Payment of lease rent for 2 acres of land

Dear Sir,

With reference to your letter No. 1952/Property/B5 dated 13-4-89, I am to inform you that one DD No. NDCA 0949366/503437 dated 25.4.89 amounting to Rs. 13,945/- towards payment of lease rent for 2 acres of land during the year 1989-90 has already been sent to you vide this office letter No. RSC/WORK/LB/01/314 dt 1-5-89.

In thisconnection, I am to state that you might have aware that the establishment of Regional Science Centre being set up in Lucknow by the National Council of Science Museum, an autonomous Organisation functioning directly under the agies of Department of Culture, Ministry of Human Resource Development, Govt. of India. The projects have been taken up at the request of the Govt. of U.P. The basic aim of the project is to popularise Science, creating scientfic awareness and supplementing school science education.etc. The Centre is show ready with an open air Science Park, Exhibition gallery and various Scientific educational activities. Since National Council of Science Museum is a non-Commercial Institution and the objective of Council is to popularise Science & technology among the people of this city and State, you are, therefore, requested to please reduce the quantum of Lease rent to a token figure. Kindly look into the matter sympathetically and consider our case in public interest.

Your early action in this regard would be highly appreciated.

Thanking you,

Yours faithfully
Sd./-
(B.K.BHATTACHARJEE)
Section Officer

REGIONAL SCIENCE CENTRE
(NATIONAL COUNCIL OF
SCIENCE MUSEUMS)
(UNDER MINISTRY OF HUMAN
RESOURCE DEVELOPMENT)
GOVT. OF INDIA
Aliganj Extension Sector
E. (Ekta Vihar).
Lucknow- 226020

From : The ProjectCoordinator No. RSC/Work/LB/01/490
Dated: 22nd May' 89

To

The Vice-Chairman,
Lucknow Development Authority,
Jagdish Chandra Bose Marg,
LUCKNOW- 226 001

SUB: Payment of lease rent for 2 acres of land

Dear Sir,

With reference to your letter No. 1952/Property/B5 dated 13-4-89, I am to inform you that one DD No. NDCA 0949366/503437 dated 25.4.89 amounting to Rs. 13,945/= towards payment of lease rent for 2 acres of land during the year 1989-90 has already been sent to you vide this office letter No. RSC/WORK/LB/01/314 dt 1-5-89.

In thisconnection, I am to state that you might have aware that the establishment of Regional Science Centre being set up in Lucknow by the National Council of Science Museum, an autonomous Organisation functioning directly under the agies of Department of Culture, Ministry of Human Resource Development, Govt. of India. The projects have been taken up at the request of the Govt. of U.P. The basic aim of the project isto popularise Science, creating scientfic awareness and supplementing school science education.etc. The Centre is show ready with an open air Science Park, Exhibition gallery and various Scientific educational activities. Since National Council of Science Museum is a non-Commercial Institution and the objective of Council is to popularise Science & technology among the people of this city and State, you are, therefore, requested to please reduce the quantum of Lease rent to a token figure. Kindly look into the matter sympathetically and [illegible] our case in public interest.

Your early action in this regard would be highly appreciated.

Thanking you,

Yours faithfully
Sd./-
(B.K. BHATTACHARJEE)
Section Officer

विषय: गोमती नगर योजना में प्रत्यक्ष कर क्षेत्रीय प्रशिक्षण संस्थान को आवंटित भूमि में लीज़-रेन्ट न लिये जाने के सम्बन्ध में।

आख्या: गोमती नगर योजना के टाउन सेन्टर में 6,000 व0 मी0 भूमि प्रत्यक्ष कर क्षेत्रीय प्रशिक्षण संस्थान आयकर विभाग लखनऊ को प्रशिक्षण संस्थान की स्थापना हेतु आवंटित की गई है। इस सम्बन्ध में उप निदेशक, प्रत्यक्ष कर क्षेत्रीय प्रशिक्षण संस्थान ने अपने पत्र दि0 8.6.89 (प्रतिलिपि-संलग्न) द्वारा अनुरोध किया है कि चूँकि उपरोक्त भूमि केन्द्रीय सरकार के प्रशिक्षण संस्थान के लिए क्रय की गई है, अत: टोकेन लीज़-रेन्ट लिया जाये।

2. इस संबंध में यह उल्लेख करना है कि प्राधिकरण ने अभी तक निम्न विभागों को आवंटित भूमि के सम्बन्ध में टोकेन-लीज़-रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में निर्णय लिया है।

| विभाग का नाम | योजना का नाम |
|---|---|
| 1. वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, लखनऊ | गोमती नगर (आवासीय) |
| 2. - तदैव - | गोमती नगर (थाना हेतु) |
| 3. उ0प्र0 राज्य विद्युत परिषद | गोमती नगर |
| 4. केन्द्रीय विद्यालय संगठन | गोमती नगर तथा अलीगंज |
| 5. केन्द्रीय संस्कृत विद्यापीठ | गोमती नगर |
| 6. तकनीकी शिक्षा संस्थान, लखनऊ | सीतापुर रोड |
| 7. राष्ट्रीय सांस्कृति सम्पदा संरक्षण अनुसंधान संस्थान | सीतापुर रोड |
| 8. लखनऊ विश्वविद्यालय | सीतापुर रोड |
| 9. नेशनल होम्योपैथी, कालेज | सीतापुर रोड |

प्रस्ताव

कृपया रू0 1/- प्रति वर्ष टोकेन लीज़-रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में निर्णय लेने का कष्ट करें।

---

भारत सरकार
वित्त मंत्रालय-आयकर विभाग

नं0-आ0टी0आई0/ए/14-ए/88-89

प्रत्यक्ष कर क्षेत्रीय प्र0सं0
पंचम तल, जीवन भवन,
हजरतगंज, लखनऊ-226 001
दिनांक: जून, 08, 1989

सेवा में,

कास्ट एकाउन्टेन्ट-एवं-इकोनामिक प्लानर,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
लखनऊ

महोदय,

विषय:- गोमती नगर के व्यवसायिक केन्द्र में भूमि क्रय के संबंध में।

प्रत्यक्ष-कर क्षेत्रीय प्रशिक्षण संस्थान, लखनऊ ने गोमती नगर के व्यवसायिक केन्द्र में 6000 स्कावायर मीटर भूमि क्रय की है, जिस हेतु 36 लाख रूपये का भुगतान चेक द्वारा किया जा चुका है। यह उल्लेखनीय है कि उपरोक्त भूमि केन्द्रीय सरकार के प्रशिक्षण संस्थान के लिए क्रय की गयी है, अतएव आपसे अनुरोध है कि इस भूमि के लिए टोकेन लीज़-रेन्ट ही लिया जाए

भवदीय,

ह0/-

(एम0एन0 वाजपेई)
उप निदेशक,
प्रत्यक्ष-कर क्षेत्रीय प्रशिक्षण संस्थान,
जीवन-भवन, पांचवा तल,
हज़रतगंज लखनऊ।

विषाय : लखानऊ विकास प्राधिकरण में स्थापित मलिन बस्ती सुधार हेतु सृजित पदों की अवधि में वृध्दि के सम्बन्ध में ।

लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 26-7-1986 में विकास प्राधिकरण में मलिन बस्ती सुधार सेल स्थापित करने का प्रस्ताव पारित किया गया । इस सेल हेतु निम्नलिखित पद एक वर्ष के लिये कन्ट्रैक्ट बेसिस पर सृजित करने का प्रस्ताव स्वीकृत किया गया था ।

| क्र0स0 | पद नाम | निर्धारित योग्यता | पद स0 | वेतन |
|---|---|---|---|---|
| 1. | समाज शास्त्री | समाज शास्त्र में रिसर्च की डिग्री तथा 3 वर्ष का अनुभव । | 1 | 1500/- |
| 2. | सामाजिक कार्यकर्ता | समाज शास्त्र में एम0ए0 की डिग्री तथा दो वर्ष का सामाजिक कार्यकर्ता का अनुभव । | 2 | 1000/- |

उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण व्दारा अनुमोदन के पश्चात् दिनाँक 15-10-86 को चयन समिति व्दारा कान्ट्रैक्ट बेसिस पर एक वर्ष के लिये दो सामाजिक कार्यकर्ता की नियुक्ति की गयी । प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 10-10-87 में उनका कार्यकाल एक वर्ष और अर्थात अक्तूबर, 88 तक बढ़ाया गया । इसके बाद यह विषाय विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया लेकिन समयाभाव के कारण स्थगित हो गया । कार्य की महत्ता को देखाते हुए बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में दोनों सामाजिक कार्यकर्ताओं से दिनाँक 14-8-89 तक कार्य लिया गया तथा तत्पश्चात उनका कान्ट्रैक्ट समाप्त कर दिया गया ।

समाज शास्त्री पद के लिये किसी ऐसे अभ्यर्थी का प्रार्थना-पत्र जो निर्धारित योग्यता रखाते हों, प्राप्त नहीं हुआ । अत: समाज शास्त्री के पद के लिये चयन नहीं किया जा सका ।

दिनाँक 11-12-86 को लखानऊ विकास प्राधिकरण की बैठक में समाज शास्त्री की निर्धारित योग्यता, अर्ह योग्यता वाले अभ्यर्थी का प्रार्थनापत्र प्राप्त न होने के कारण शिथिल की गई । प्राधिकरण व्दारा यह निर्णय लिया गया कि ऐसे अभ्यर्थी जो रिसर्च कर रहे हैं । उनकी नियुक्ति कर ली जाय । इस प्रकार सामाजिक कार्यकर्ता की निर्धारित योग्यता में भी दो वर्ष के अनुभव को शिथिल कर दिया गया ।

क्रमश:——

अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण के आदेश दिनांक 2.1.88 द्वारा सामाजिक कार्यकर्ताओं को उनकी सेवाओं को दृष्टिगत रखते हुए पाँच सौ रुपये प्रतिमाह की वेतन में बढ़ोत्तरी कर दी गयी तथा रु0 125/- वाहन भत्ता भी प्रतिमाह दिया जाना स्वीकार किया गया । इस प्रकार उनको कुल धनराशि रु0 1625/- प्रतिमाह एकमुश्त भुगतान की गई ।

पिछले वर्षों में इन सामाजिक कार्यकर्ताओं द्वारा अत्यन्त महत्वपूर्ण कार्य किया गया । वज़ीर हसन रोड योजना का कार्यान्वयन इन्ही के सहयोग एवं प्रयास के परिणामस्वरूप सम्भव हो सका है । इस योजना के अन्तर्गत उक्त भूमि पर बसे लोगों के साथ उनको समझा-बुझाकर कार्यवाही की गयी जिसके परिणाम स्वरूप निम्न उपलब्धि सम्भव हो सकी :-

| क्रम0 सं0 | भवन/भूखण्ड का प्रकार | संख्या |
|---|---|---|
| 1. | एम0आई0जी0 | 13 |
| 2. | एल0आई0जी0 | 40 |
| 3. | ई0डब्लू0एस0 | 181 |

इस योजना की भूमि पर जो लोग पहले से बसे हुए थे उनमें से 181 परिवारों को भी भूमि आवन्टित की गयी । इस प्रकार प्राधिकरण को वित्तीय लाभ के साथ-साथ समाज के कमज़ोर वर्ग के लोगों को आवास की सुविधा उपलब्ध कराया जाना सम्भव हो सका ।

इसी प्रकार नबीउल्ला रोड पर 185 लोगों का सामाजिक एवं आर्थिक सर्वे किया जा चुका है । उनके साथ समझौते के आधार पर उक्त योजना को क्रियान्वित किये जाने का प्रयास किया जा रहा है ।

बटलर पैलेस से गोमती नगर को जाने वाली मुख्य रोड पर लगभग 99 व्यक्तियों द्वारा अनधिकृत रूप से सड़क की पटरी की ज़मीन पर अतिक्रमण करके खोखों, पान की दुकान, टी स्टाल आदि ले लिये गये थे । सामाजिक कार्यकर्ताओं द्वारा उन्हे समझा बुझाकर तथा बिना किसी शक्ति के प्रयोग के उन अनधिकृत व्यक्तियों की सहमति से वहाँ से हटाया गया।

लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा लगभग 109 विभिन्न मलिन बस्ती का आर्थिक एवं सामाजिक सर्वेक्षण किया जा चुका है । जिसमें रहने वाले लोगों के साथ समझौते के आधार पर व्यवस्थापित किये जाने का प्रस्ताव विचाराधीन है । उक्त कार्य के लिये सामाजिक कार्यकर्ता की सेवाओं की भविष्य में भी आवश्यकता होगी ।

अतः संस्तुति की जाती है कि प्राधिकरण को दो सामाजिक कार्यकर्ता पूर्व की भाँति 1625/- रुपये एकजाई वेतन पर कान्ट्रैक्ट बेसिस पर एक वर्ष के लिये नियुक्त करने की स्वीकृति प्रदान करने की कृपा करें ।

विषय संख्या: 12 पृष्ठ संख्या: 44

## लखनऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष विचरार्थ आख्या

विषय:- गनेश गॅज स्थित हाता रानी साहिबा खटिक पंचायत ट्रस्ट की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त करने के संबंध में ।

प्राधिकरण की बैठक दिनांक-27.10.88 के विषय संख्या-17 पर प्राधिकरण द्वारा पूर्वानुमोदित एंव कार्यवाही में लम्बित योजनाओं का विवरण इस आशय से प्रस्तुत किया गया था कि प्राधिकरण यह निर्णय लेना चाहें कि इन में से किन योजनाओं में कार्यवाही आगे बढानी है और किन में आगे अर्जन की कार्यवाही किये जाने का औचित्य नहीं है। इस पर प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित निर्णय लिया गया था:-

" विचरोपरान्त निर्णय लिया गया कि इस सम्बन्ध में निम्नांकित सदस्यों की एक उप समिति गठित की जाती है जो पुरानी योजनाओं का विश्लेषण कर के अपनी रिपोर्ट देगी जो बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी ।

1. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण
2. सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण
3. मुख्य नगर नियोजक, लखनऊ विकास प्राधिकरण
4. डा0 वी0एन0 खन्ना, सदस्य
5. श्रीमती उमा त्रिपाठी, सदस्या
6. सलाहकार (अर्जन) इस समिति के संयोजक होगें ।

उक्त निर्णय के परिपालन में उप समिति द्वारा अपनी बैठक दिनांक-12.4.89 में विभिन्न लम्बित योजनाओं के विषय में संस्तुति की गई जिसकी प्रति सुलभ संदर्भ हेतु संलग्न है । उप समिति की यह संस्तुति प्राधिकरण की बैठक दिनांक-15.4.89 में प्रस्तुत की गई जिसे प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया ।

उप समिति की बैठक दिनांक-12.4.89 में हाता रानी साहिबा मलिन बस्ती सुधार योजना (क्षेत्रफल 0.71 एकड़) के सम्बन्ध में मौके की स्थित जिस में निर्माण से आच्छादित भूमि तथा सम्पत्तियों का विवरण आदि के सम्बन्ध में आख्या चाही गई ।

उप समिति के सदस्यों द्वारा की गई अपेक्षा के अनुसार सलाहकार भूमि अर्जन सचिव और उपाध्यक्ष द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया जिस में अभिनिर्णीत क्षेत्रफल 30,277 वर्गफुट मे से 8,422 वर्गफुट भूमि पर पक्के भवन तथा दुकानों का निर्माण और 1233 वर्गफुट भूमि पर टिनसेड, झोपड़ी, आदि अस्थायी निर्माण पाया गया । उक्त के आधार पर उप समिति इस निष्कर्ष पर पहुची कि अर्जित भूमि मे से केवल 9612 वर्गफुट रिक्त भूमि एक कोने में स्थित होने के

तथा अधिकांश भाग अच्छादित होने के कारण योजना को समाप्त करने की संस्तुति कीजाय ॥ स्थल निरीक्षण आख्या तथा उप समिति की संस्तुति अवलोकनार्थ संलग्न है ।

अत: उप समिति की संस्तुति पर अनुमोदनार्थ प्रस्ताव प्रस्तुत है ।

§ डा० ज्ञानेन्द्र वर्मा §
सलाहकार भूमि-अर्जन

§ दिवाकर त्रिपाठी§
सचिव,

§ बृहस्पति शर्मा §
उपाध्यक्ष,

गया/

गणेश गंज स्थित हाता रानी साहिबा . : मलिन बस्ती सुधार योजना की उप उप समिति द्वारा निरीक्षण एंव आख्या टिप्पणी दिनांक-23.6.89 की प्रतिलिपि

स्थल निरीक्षण आख्या

हाता रानी साहिबा योजना(खटिक पंचायत) के स्थल का निरीक्षण किया गया जिस के अनुसार इस योजना के अन्तर्गत अभिनिर्णीत भूमि का क्षेत्रफल-30,277 वर्गफुट है, जिस में से 8,422 वर्ग फुट जमीन पर पक्के भवन तथा दुकानो का निर्माण है तथा 12,233 वर्गफुट भूमि पर टीन शेड, झोपड़ी आदि अस्थाई रूप से बनी हुअ है। इस प्रकार अर्जित भूमि मे से कुल खुली भूमि 9,612 वर्ग फुट ही बची हुई है। इस भूमि पर कोई भी विकास कार्य बिना मकानो को रिक्त कराये अथवा गिराये, किया जाना संभव नहीं है।

ह0/-
(सचिव)

ह0/-
(सलाहकार भूमि-अर्जन)

" उप समिति की आख्या"

उपरोक्त स्थल निरीक्षण आख्या एंव नजरी नक्शा का अवलोकन करने के उपरान्त उप समिति इस निष्कर्ष पर पहुची है कि चूकि इस अर्जित भूमि मे से केवल 9612 वर्ग फुट रिक्त भूमि केवल एक कोने में है तथा अधिकांश भूमि कच्चे पक्के मकानों एंव दुकानों से अच्छादित है, जिन को गिराये बिना एंव आवासियों को विस्थापित किये बिना कोई भी विकास कार्य संभव नहीं हो सकेगा। यह योजना वर्ष 1962 से चल रहीं है और अब तक उपरोक्त कठिनाईयो के कारण कोई कार्य नहीं किया जा सका है।

अत: ऐसी विषय परिस्थिति में योजना को समाप्त करने की सुस्तुति की जाती है।

ह0/-
(उपाध्यक्ष)

ह0/-
(सचिव)

ह0/-
(वी. एन. खन्ना)
सदस्य

ह0/-
(सलाहकार भूमि-अर्जन)

गया/-

-:लखनऊविकास प्राधिकरण के समक्ष विचरार्थ आख्या:-

विषय:- कनौसी आवासीय योजना का प्रस्ताव ।

कनौसी आवासीय योजना कानपुर रोडपर शारदानहर के किनारे तथा सिंगार नगर एंव कृष्णा नगर केपीछे बीच स्थित ग्राम- कनौसी में 631.83 एकड़ भूमि है। इसी ग्राम केकिनारे से नहर तथा रेलवे लाईन के ऊपर एक बाई पास बनया जा रहा है, जिस से इस ग्राम तथा इस की भूमि के लिए आवागमन की सुविधा उपलब्ध हो जाएगी । सिंगारनगर तथा कृष्णा नगर पहिले से ही अच्छी प्राईवेट कालोनियां विकसित हो चुकी हैं। अत: इन कालोनियों के पीछें बीच में स्थित ग्राम-कनौसी की भूमि जो यद्यपि कृषिकीय प्रस्तावित मास्टर प्लान में दिखाई गई है तथापि बाई पास बनने के कारण एंव हजरतगंज सेलगभग 8 किलो मीटर एंव एयर पोर्ट से 3 किलो मीटर एंव कानपुर रोड नगर प्रसार योजना सेकेवल । किलो मीटर दूर होने केकारण अच्छी आवासीय क्षमता रखती है। इसी ग्राम में लगभग 100 एकड़ भूमि सीलिंग विभाग से छुटपुट रूप से विस्तृत भू-क्षेत्र में मिल चुकी है और शासना देश संख्या-3229/44-88/370 यू. सी. /88 दिनांक 6.9.88 के अनुसार इस सीमाधिक्य भूमि का प्रयोग साइट एण्ड सर्विसेज तथा निर्बल वर्ग आवासीय योजनाओं में प्राधिकरण द्वारा किया जाना है। इस ग्राम में 30 एकड़ भूमि ग्राम समाज की भी खाली उपलब्ध हैं । चूकि सीमाधिक्य भूमि छुटपुट है अत: उसमें सुविकसित आवासीय योजना तभी बनाई जा सकती है जब इस ग्राम की अवशेष लगभग 401.83 एकड़ भूमि सहित समस्त 631.83 एकड़ भूमि पर एक समग्र आवासीय योजना बनाईजायें । नगर भूमि सीमारोपण विभाग से ज्ञात हुआ है कि अभी सीमाधिक्य अतिरिक्त भूमि की कार्यवाही चल रहीं है और लगभग 150 एकड़ सीमाधिक्य भूमि घोषित किये जाने की आशा है ।

अत: प्राधिकरण के समक्ष यह प्रस्ताव अनुमादनार्थ प्रस्तुत है कि ग्राम-कनौसी की 631.83 भूमि पर आवासीय योजना स्वीकृति की जाएऔर प्रस्तावित मास्टर प्लान में नगरमहापालिका की सीमा के अन्दर पड़ने वाले ग्राम- कनौसी की भूमि को कृषिकीय से आवासीय में परिवर्तित करने हेतु कार्यवाही की जायें ।

§ डा0 ज्ञानेन्द्र वर्मा §
सलाहकार भूमि अर्जन

§ दिवाकर त्रिपाठी §
सचिव,

§ बृहस्पति शर्मा §
उपाध्यक्ष,

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 26.9.89 हेतु आख्या

विषय:- सीतापुर रोड नगर प्रसार योजना भाग-2 का संशोधित प्रस्ताव ।

विषय वस्तु:-

सीतापुर रोड नगर प्रसार योजना भाग-2 फेज-2 द्वारा 1366.92 एकड़ भूमि की अधिग्रहण सम्बन्धी विज्ञप्तियाँ भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा- 4 तथा 6 के अन्तर्गत क्रमशः दिनांक 4.11.85 तथा 8.11.85 को प्रकाशित की गयी थी। वर्ष 1987-88 में इस अधिग्रहीत भूमि का अभिनिर्णय घोषित किया जाना था, परन्तु सीतापुर रोड नगर प्रसार योजना भाग-1 की दरों पर प्रस्तावित अभिनिर्णय की धनराशि लगभग 13 करोड़ रुपये आगणित की गयी थी और कलेक्टर लखनऊ द्वारा इस धनराशि की मांग अभिनिर्णय की घोषणा से पूर्व की गयी थी परन्तु विकास प्राधिकरण द्वारा उस समय वित्तीय स्थिति के अनुसार 13 करोड़ रुपये की धनराशि दिया जाना संभव नहीं था। अतः उक्त धनराशि की अनुपलब्धता के कारण अधिग्रहण की कार्यवाही दो वर्ष की अवधि सीमा समाप्त हो जाने के फलस्वरूप स्वतः निरस्त हो गयी थी।

सीतापुर रोड नगर प्रसार योजना भाग-2 विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 21.10.83 के विषय सं0-4(17)(ग) पर लिये गये निर्णय के अनुसार बनाई गयी थी। विकास प्राधिकरण की सीतापुर रोड नगर प्रसार योजना भाग-1के दो सुदूर फैले हुये भाग जो क्रमशः कुर्सी रोड तथा सीतापुर रोड पर अलग-अलग पड़ते है, को एक रिंग रोड से मिलाया जाना प्लानिंग के अनुसारप्रस्तावित है। अतः यह आवश्यक हो जाता है कि पड़ियाव ग्राम की भूमि जो प्रस्तावित रिंग रोड एंव सीतापुर रोड भाग-1 की अधिग्रहित भूमि के बीच में पड़ती है उस भू-भाग को तथा प्रस्तावित रिंग रोड से दूसरी तरफ 300 मीटर दूर तक के भू-क्षेत्र के लिए कुल लगभग 284 एकड़ की सीतापुर रोड भाग-2 (संशोधित) योजना प्रस्तावित की जाये। उक्त योजना का प्रस्ताव विकास प्राधिकरण के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(डा0 ज्ञानेन्द्र वर्मा)
सलाहकार(भूमि-अर्जन)

(दिवाकर त्रिपाठी)
सचिव

(बृहस्पति शर्मा)
उपाध्यक्ष

विषय : स्विचगेयरिंग ट्रेनिंग सेन्टर की स्थापना हेतु भूमि के आवन्टन से सम्बन्धित ।

मे0 लार्सन ऐण्ड टूबरो लि0 लखनऊ ने अपने पत्र दिनॉक 28-2-89 व्दारा स्विचगेयरिंग ट्रेनिंग सेन्टर की स्थापना हेतु एक एकड़ भूमि आवन्टित करने हेतु अनुरोध किया था। चूकिं गोमती नगर योजना में व्यवसायिक भूमि ही उपलब्ध थी, अत: उपरोक्त प्रयोजन हेतु उपरोक्त कॅ0 को व्यवसायिक भूमि की निर्धारित दर रू0 1,000/- प्र0व0मी0 पर एक एकड़ भूमि आवन्टन हेतु आफ़र की गई । प्राधिकरण की यह सामान्य नीति रही है कि व्यवसायिक भूमि किसी भी प्राइवेट संस्था को बिना नीलाम के नहीं दी गई है । अत: उपरोक्त भूमि उपरोक्त कॅ0 को इस प्रतिबन्ध सहित आफ़र की गई कि उक्त कॅ0 उक्त भूमि का व्यवसायिक प्रयोग नहीं करेगी बल्कि स्विचगेयरिंग ट्रेनिंग सेन्टर की स्थापना हेतु प्रयोग करेगी ।

2. बाद में उपरोक्त कॅ0 ने दर को कम करने के सम्बन्ध में अनुरोध किया है । साथ ही कॅ0 व्दारा किये जाने वाले कार्यों का विवरण भी उपलब्ध कराया है जो निम्नवत् हैं :-

§1§ स्विचगेयरिंग ट्रेनिंग सेन्टर का उद्देश्य व्यवसायिक नहीं होगा। एल0 ऐण्ड टी इसका प्रयोग केवल प्रशिक्षण के अभिप्राय हेतु करेगें ।

§2§ यह प्रशिक्षण केवल एल0 ऐण्ड टी0 के कर्मचारियों के लिये ही नहीं होगा बल्कि जो भी Low Tension Electrical Distribution Field in the industry, government technical Institutions etc. से सम्बन्धित हैं, वे भी प्रशि0 ले सकेगें।

उन्हे बताया गया है कि चूकिं व्यवसायिक भूमि मे से ही स्विचगेयरिंग ट्रेनिंग सेन्टर हेतु भूमि दी जा रही है, अत: दर कम किया जाना सम्भव नहीं है। विकल्प के रूप में उन्होने यह भी लिखा है कि यदि दर रू0 1,000/- प्रति वर्ग मी0 रखी जाती है तो व्यवसायिक प्रयोग के लिये भी अनुमति दे दी जाय । इस सम्बन्ध में ऊपर उल्लेख किया जा चुका है कि प्राधिकरण की सामान्य नीति के अनुसार किसी भी प्राइवेट संस्था को व्यवसायिक भूमि बिना नीलामी के आवन्टित नहीं की जाती है। इसी आधार पर तत्कालीन उपाध्यक्ष श्री ए0के0मिश्र ने यह प्रतिबन्ध लगाया था कि आफ़र की जाने वाली भूमि का प्रयोग व्यवसायिक नहीं होगा ।

3. उपरोक्त कम्पनी का प्रस्ताव अभी तक मेच्योर नहीं हुआ है। शासन ने अपने पत्र संख्या: 3171/11-5-89-673 डी0ए0/89, दिनॉक 15-7-89 § प्रतिलिपि संलग्न§ व्दारा आदेश दिये हैं कि लीज़ पर दी जाने वाली किसी भी व्यवसायिक भूमि का आवन्टन बिना नीलामी के न किया जाय ।

क्रमश:----

4. उपरोक्त शासनादेश के तारतम्य में दो होटल भूखण्डों का नीलाम गोमती नगर योजना में किया गया था । एक भूखण्ड विपिन खण्ड में तथा एक भूखण्ड टाउन सेन्टर में । इनमें टाउन-सेन्टर वाले भूखण्ड की नीलामी में सर्वोच्च बोली रू0 1125/- प्रति वर्ग मीटर प्राप्त हुई है ।

5. अतः प्राधिकरण कृपया मे0 एल0 ऐण्ड टी0 को उपरोक्त आख्या, शासनादेश तथा नीलामी के परिप्रेक्ष्य में भूमि के आवन्टन के सम्बन्ध में तथा दर के सम्बन्ध में निर्णय लेने का कष्ट करें ।

सं0: 3171/11-5-89-673 डी0ए0/89

प्रेषक,

एस0सी0बहुखण्डी,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन,
लखनऊ ।

सेवा मे,

आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषाद,
लखनऊ ।

2- उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश ।

नगर विकास अनुभाग-5 लखनऊ दिनांक: 15 जुलाई, 1989

विषय : आवास एवं विकास परिषाद प्राधिकरणों द्वारा व्यवसायिक भूमि का आवन्टन बिना नीलामी के न किये जाने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

उपर्युक्त विषय की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि समय-समय पर इच्छुक व्यक्तियों/संस्थाओं द्वारा विकास प्राधिकरणों/आवास विकास परिषाद से प्राय: व्यवसायिक प्रयोग हेतु जैसे होटल, रेस्तरा, सिनेमा हाल आदि के लिये भूखाण्ड की मॉग की जाती है। इस सम्बन्ध में कोई निश्चित नीति एवं प्रक्रिया का पालन नहीं किया जाता बल्कि अलग-अलग प्राधिकरणों द्वारा अलग-अलग ढॅग से कार्यवाही की जाती है । अत: विचारोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि विकास-प्राधिकरणों/आवास विकास परिषाद द्वारा लीज़ पर दी जाने वाली किसी भी व्यवसायिक भूमि का आवन्टन बिना नीलामी के न किया जाये और नीलामी के लिये पर्याप्त समय भी दिया जाये तथा इसका प्रतिष्ठित अखबारों द्वारा प्रचार भी किया जाये ।

कृपया तात्कालिक प्रभाव से व्यवसायिक प्रयोग हेतु भूखाण्ड का आवन्टन उपरोक्तानुसार किया जाना सुनिश्चित करने का कष्ट करें ।

भवदीय,

ह0/-
( एस0सी0बहुखण्डी )
संयुक्त सचिव

विषय– मेसर्स अन्सल हाउसिंग फाइनेन्स एण्ड लीजिंग कम्पनी द्वारा कानपुर रोड योजना के विस्तार योजना में विकास/निर्माण कार्य पर जल व्यय के सम्बन्ध में ।

प्रस्ताव– मेसर्स अन्सल हाउसिंग फाइनेन्स एण्ड लीजिंग कं0लि0 ने यह आवेदन किया है कि उनके द्वारा विकसित किये जाने वाले क्षेत्र आशियाना में भवन चित्र स्वीकृत किये जाते समय जलापूर्ति के लिए लेवी नहीं ली जानी चाहिए क्यों कि वे लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा कानपुर रोड विस्तार योजना में भवन निर्माण हेतु लाइसेन्सी के तौर पर नियुक्त किये गये हैं और सभी आन्तरिक सुविधाएँ जैसे जलापूर्ति, सीवरेज, सड़क और नाले उन्हीं के द्वारा बनाये और मेनटेन किये जाते हैं जब तक कि वे उसे अनुरक्षण हेतु प्रभारी ऐजेन्सी को सौंप न दें। उनका यह भी कहना है कि वे बाह्य विकास के लिए व्यय विकास प्राधिकरण को अलग से दे ही रहे हैं। उनका तर्क है कि चूँकि आन्तरिक जलापूर्ति व्यवस्था उनके स्वयं के द्वारा विकसित की जा रही है अतः विकास प्राधिकरण को उस पर लेवी लेने का कोई अधिकार नहीं है।

इस सम्बन्ध में यह उल्लेखनीय है कि विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं के अन्दर भूखण्ड धारकों द्वारा भवन चित्र स्वीकृत करने के लिए जो आवेदन किये जाते हैं उनमें भवन निर्माण के दौरान उपयोग किये जाने वाले जल की कीमत के रूप में एक मुश्त धनराशि वसूली जाती है। ऐसा इसलिए किया जाता है कि क्योंकि निर्माण के दौरान आवंटी द्वारा अस्थाई रूप से वाटर कनेक्शन लेकर जल का उपभोग किया जाता है। उसी परम्परा के अधीन इनके मानचित्रों पर भी जल शुल्क लिये जाने की प्रस्तावना की गयी है। प्राधिकरण कृपया प्राइवेट बिल्डर्स को लाइसेन्स पर दी गयी भूमि में मानचित्र स्वीकृत करते समय जलापूर्ति के लिए लेवी लिये जाने से मुक्त करने के इनके अनुरोध पर निर्णय लेने का कष्ट करे।

लखनऊ विकास प्राधिकरण समिति के विचारार्थ आख्या :

विषय:- कान्विन ताल्लूकेदार्स कालेज के पीछे की भूमि पर ग्रुप हाऊसिंग की योजना से सम्बन्धित ।

1- याजना का नाम:- गोमतीनदी के किनारे कान्विन ताल्लूकेदार्स कालेज के निकट ग्रुप हासिंग।

2- योजना की स्थिति:- हजरतगंज से एक किमी0 की परिधि के अन्दर गो गोमती नदी के किनारे एंव कान्विन ताल्लूकेदार्स कालेज के निकट भूमि पर उक्त योजना प्रस्तावित की गयी है।

3- योजना की अभिकल्पना एंव महत्व:- प्रस्तावित भूमि नजूल की है वर्तमान में यह भूमि कान्विन ताल्लूकेदार्स के पास लीज में है यह 10 एकड़ भूमि पर योजना प्रस्तावित की गयी है, यह 10 एकड़ भूमि कालेज के लिए अनुपयोगी है, जिसको कालेज की कमेटी के प्रस्ताव संख्या-3, दिनांक, 10.5.89 की सहमति के अनुसार लखनऊ विकास प्राधिकरण , को योजना बनाने हेतु दिया जाना प्रस्तावित किया गया है।

प्रस्तावित योजना हजरतगंज से एक किलोमीटर की परिधि के अन्दर तथा गोमती नदी के समानान्तर एंव सम्मुख होने के कारण इस योजना का महत्व अब तक लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा विभिन्न सभी योजनाओं की अपेक्षा अधिक बढ़ जाता है ।इस योजना को कार्यान्वित किये जाने से एक ओर तो उक्त भूमि अतिक्रमण के कारण जो गन्दा वातावरण उत्पन्न हो गया है, वह दूर हो जायेगा, तथा आवासीय समस्या काफी हद तक हल हो जायेगी, इसके अतिरिक्त शहर के एकदम बीचो-बीचो एक स्वच्छ एंव रमणिक वातावरण बनेगा।

4- भूमि हस्तानान्तरण:- जैसा कि ऊपर अंकित किया गया है कि प्रस्तावित योजना की भूमि नजूल की है, तथा कालेज के लिए अनुपयोगी है, जिसको कालेज की कमेटी द्वारा उपरोक्त वर्णित प्रस्ताव के अनुसार रु0 25/= प्रतिवर्गफुट की दर से लखनऊ विकास प्राधिकरण को दिया जाना प्रस्ताव-वित है।

इसके अतिरिक्त नजूल विभाग को वर्तमान रेट{ जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित} पर भूमि का मूल्य देना प्रस्तावित है।

क्रमश:.....2

5— भूउपयोग:— मास्टर प्लान के अनुसार इस भूमि का भूउपयोग एजूके—शनल है, परन्तु कालेज की अनुपयोगी भूमि होने एंव उनके द्वारा सहर्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण को आवासीय योजना बनाये जाने के लिए कालेज की कमेटी द्वारा स्वीकृत किया गया है, अत: एजूकेशनल भूमि के स्थान पर केवल 10 एकड़ भूमि का भूउपयोग "आवासीय" हेतु परिवर्तन करने का प्रस्ताव है।

6— योजना वित्त पोषण:— चूँकि योजना की स्थिति नगर के मध्य में होने कारण [illegible] काफी अच्छी है। अत: जनसमुदाय में उक्त योजना काफी लोकप्रिय होने कारण योजना को स्ववित्त पोषित योजना के आधार पर कार्यान्वित किये जाने का प्रस्ताव है। फिर भी यदि आवश्यकता अनुसार पंजीकरण नहीं होताहै तो काफी सम्भावना इस बात की है कि उत्तर प्रदेश शासन अथवा अन्य शासकीय विभाग अपने अधिकारियों के लिए क्रय कर सार्वजनिक उपक्रम लेगा। वित्त पोषण सुनिश्चित हो जाने के पश्चात ही योजना कार्यान्वित की जायेगी।

7— योजनाकी अर्थविवेचना:— अर्थ विवेचना संलग्न है, जिसके अनुसार 6.22 प्रतिशत का लाभ संभावित है।

8— उपरोक्त प्रकार से निम्न बिन्दुओं के विचारार्थ एंव स्वीकृतार्थ आख्या प्रस्तुत है,

1— शासन द्वारा 10 एकड़ भूमि का भूउपयोग "ऐजूकेशनल" से आवासीय परिवर्तन किया जाना।

2— शासन से भूउपयोग परिवर्तन की प्रत्याशा में प्रस्तावित योजना की स्वीकृति।

## COLVIN TALLUQEDARS COLLEGE SCHEME

## ECONOMICS OF PROPOSAL FOR GROUP HOUSING

### Statement Showing Area Chart

| | |
|---|---|
| 1. Total Area Under Scheme- | 10 Acre or, 40,480 sqmt. |
| 2. Provision for Existing De-houses- | 1 Acre or 4,048 sqmt. |
| 3. Net area of Scheme- | 9 Acre or 36,432 sqmt. |
| 4. Ground Coverage- | 35% or 12,751 sqmt. |
| 5. F.A.R. | 150 |
| 6. Total Saleable Covered Area @ 150 F.A.R. | 54,648 sqmt. |

## STATEMENT SHOWING PROJECT COST

(Rs in Lacs)

| | |
|---|---|
| 1. Acquisition cost- (As per Annexure 'A') | Rs 372.44 |
| 2. Development cost- (As per Annexure'B') | Rs 154.78 |
| 3. Constuction cost- (As per Annexure'C') | Rs 2,514.77 |
| 4. Total Project cost- | Rs 3,041.99 |

ANNEXURE 'A'

Statement showing cost of Land

| | |
|---|---|
| 1. Acquisition cost- (Rate as fixed by D.M. Rs. 55.00 per sqft. for univercity Road and on 30 feet road 10% Extra, i.e. Rs. 60.50 per sqft.) | Rs. 2,63,53,797.00 |
| 2. Premium to be given to colvin Talluqedars college @ Rs. 25/= per sqft. | Rs. 1,08,90,000.00 |
| Total | Rs. 3,72,43,797.00 |
| Say | Rs. 372.44 Lacs |

ANNEXURE 'B'

Statement showing development cost.

( Rs, in Lacs)

| | |
|---|---|
| 1. Development cost- (Including escalation as per annexure'A') | Rs. 117.78 |
| 2. Work Charge & contingency @ 3% | Rs. 3.53 |
| | Rs. 121.31 |
| 3. Administrative Charges @ 12% | Rs. 14.55 |
| | Rs. 135.86 |
| 4. Interest@ 18% for one year on Rs. 27.00 Lacs. | Rs. 4.85 |
| | Rs. 140.71 |
| 5. Provision for Maintenance & unforeseen Expenses @ 10% | Rs. 14.07 |
| | Rs. 154.78 |

Note- The provision for loan amounting to Rs. 27 Lacs on account of working capital ( 20%of total amount up to sl.no.-3 above ) has been made.

ANNEXURE ' C '

Statement showing construction cost.

( Rs. in Lacs. )

| | |
|---|---|
| 1. construction cost- ( Including Escalation as per Annexure'E' ) | Rs. 2,098.96 |
| 2. Work Charge & Contingency @ 3% | Rs. 62.96 |
| | Rs. 2,161.92 |
| 3. Administrative Charge @ 12% | Rs. 259.43 |
| | Rs. 2,421.35 |
| 4. Maintenance charge @ 2% | Rs. 48.42 |
| | Rs. 2,469.77 |
| 5. Interest @ 18% for 6 Months on Rs. 500 Lacs. | Rs. 45.00 |
| | Rs. 2,514.77 |

Note :- The Provision for the loan amounting to Rs. 500 lacs. on account of Working Capital ( 20% of Total amount up to sl.no.-4 above ) has been made.

ANNEXURE 'D'

( Rs. in Lacs )

Total Expenditure. Rs. 104.00

( For Development Works as per Annexure 'F' )

| | Ist Year | IInd Year | IIIrd Year | IVth Year | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Development cost | 10% | 35% | 35% | 20% | |
| | 10.4 | 36.40 | 36.40 | 20.80 | 104.00 |
| Escalation | 5% | 10% | 15% | 20% | |
| | 0.52 | 3.64 | 5.46 | 4.16 | 13.78 |
| | | | | Total Rs. | 117.78 |

ANNEXURE 'E'

( Rs in Lacs )

Total Expenditure = Rs 1,853.40

(Building Construction as per Annexure'G')

| | Ist Year | IInd year | IIIrd year | IVth year | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Construction cost | 10% | 35% | 35% | 20% | |
| | 185.34 | 648.69 | 648.69 | 370.68 | 1853.40 |
| Escalation | 5% | 10% | 15% | 20% | |
| | 9.26 | 64.86 | 97.30 | 74.14 | 245.56 |
| | | | | Total | Rs 2098.96 |

## ANNEXURE 'F '

| | |
|---|---|
| 1. Internal Development cost. ( @ 8,00,000.00 per Acre for 10 Acre ) | Rs. 80,00,000.00 |
| 2. External development cost. ( @ 30% of internal development cost ) | Rs. 24,00,000.00 |
| 3. Total Expenditure on development. | Rs. 1,04,00,000.00<br>Say Rs. 104.00 Lacs. |

ANNEXURE 'G'

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Saleable covered Area- | 54,648 sqmt. |
| 2. | Plinth Area Rate for R.C.C. Structures- | Rs. 3,300 per sqmt. |
| 3. | Construction cost- ( For 54,648 sqmt. @ Rs. 3,300.00 per sqmt.) | Rs. 18,03,38.400.00 |
| 4. | Provision for Extra Expenditure. | Rs. 50,00,000.00 |
| 5. | Total Construction cost. | Rs. 18,53,38,400.00 |
| | Say | Rs. 1,853.40 Lacs. |

## STATEMENT SHOWING COST BENEFIT

| | | |
|---|---|---|
| 1. Total Project cost- | | Rs. 3,041.99 Lacs. |
| 2. Total Covered Area- | | 54,648 sqmt. |
| 3. Sale Rate | $\frac{3,041.99}{54,648}$ = | Rs. 5,566.51 per sqmt. |
| | Say | Rs. 5,900.00 per sqmt. |
| 4. Income from group housing- ( 54,648 sqmt. @ 5,900.00 ) | | Rs. 3,224.23 Lacs. |
| 5. Income from dehouses- ( Saleable Area 60% i.e. 2,428.11 sqmt. @ 275.00 per sqmt. ) | | Rs. 6.68 Lacs. |
| 6. Total Income. | | Rs. 3,230.91 Lacs. |
| 7. Total Expenditure. | | Rs. 3,041.99 Lacs. |
| 8. Surplus. | | Rs. 188.92 Lacs. |

9. Percentage of surplus- $\frac{188.92}{3,041.99} \times 100\% = 6.22\%$

Note:- The prescribed concessional rare of land for site and service plots/E.W.S. Houses is Rs. 275/= per sqmt. Therefore, the same rate has been taken above in the case of dehouses.

विषय:- गोमती आवास योजना में अगले चरण के अन्तर्गत चार मंजिलें भवनों के निर्माण से सम्बन्धित।

§1§ योजना का नाम:- गोमती आवास योजना§फेस-2§

§2§ योजना की स्थिति:- नवीउल्लाह रोड के किनारे रिवर बैंक तथा सूरज कुण्ड पार्क के पास स्थित हैं।

§3§ योजना की अभिकल्पनाएवं महत्व:-

प्रस्तावित भूमि नजूल की है, इस भूमि का अनुमानित क्षेत्रफल लगभग-10 एकड़ है। इस प्रथम चरण में 42 चार मंजिले भवनों का निर्माण कार्य किया गया है। यह भवन न्यायाधीशों के लियेउत्तर प्रदेश शासन से धनराशि प्राप्त करके निर्मित किये गये हैं।

अगले चरण में प्रश्नगत योजना को कार्यान्वित करने का प्रस्ताव है। इसके अन्तर्गत लगभग-42 चार मंजिले भवनों का निर्माण कार्य का प्रस्ताव है।

उसके कुछ भाग में वर्तमान में बॉस बल्ली वाले स्थित हैं, इन सबको हटाने की कार्यवाही अथवा पुर्नस्थापित करनेकी कार्यवाही के उपरान्त ही इसमें निर्माण कराया जाना सम्भव होगा। इसके सम्बन्ध में अलग से कार्यवाही की जा रही है।

उपरोक्त योजना को कार्यान्वित किये जाने से एक ओर, तो अतिक्रमण के कारण जो गन्दा वातावरण उत्पन्न हो गया है। वह दूर हो जायेगा। इसके अतिरिक्त नगर के बीच में स्वच्छ वातावरण बनेगा।

§4§ भूमि का हस्तानान्तरण:-

जैसा कि ऊपर अंकित किया गया है कि प्रस्तावित योजना की भूमि नजूल की है। यह भूमि वर्तमान रेट§जिलाधिकारी, द्वारा निर्धारित§ पर नजूल से हस्तानान्तरित किये जाने का प्रस्ताव है।

§5§ वित्त पोषण:-

चूँकि योजना की स्थिति नगर के मध्य में होने के कारण काफी अच्छी है। अत: जनसमुदाय में उक्त योजना काफी लोकप्रिय होने

के कारण योजना को स्ववित्त पोषित योजना के आधार पर कार्यान्वित किये जाने का प्रस्ताव है। सम्भावना इस बात की है कि उत्तर प्रदेश शासन या तो, अपने न्यायाधीशों के लिये अथवा वरिष्ठ अधिकारियों के लिये क्रय कर लेगा। वित्त पोषण सुनिश्चित हो जाने के पश्चात् ही योजना कार्यान्वित की जायेगी।

§7§ योजना की अर्थ-विवेचना:-

अर्थ-विवेचना संलग्न है, जिसके अनुसार लगभग-8.54% §प्रतिशत§ लाभांश प्राप्त होगा।

## STATEMENT SHOWING AREA CHART.

| | |
|---|---|
| 1. TOTAL AREA UNDER SCHEME | = 4096.00Smt. |
| 2. SALEABLE AREA | |
| (i) 3 BLOCKS ( 42 HOUSES) (G.F._ 2flats, F.F.-4flats S.F.-4flats T.F-4flats) | = 1235.367 Smt. |
| (ii) AREA UNDER ONE BLOCK | = 411.789 sqmt. |
| (iii) COVERED AREA UNDER ONE HOUSE | = 104.55 sqmt. |
| (iv) TOTAL COVERED AREA | = 4391.26 smt. |
| 3. NON SALEABLE AREA. | = 2860.63 smt. |

## NABIULLAHA ROAD

### STATEMENT SHOWING PROJECT COST

| | | |
|---|---|---|
| 1. | ACQUISITION COST (As per Annexure A ) | 27.16 Laks |
| 2. | DEVELOPMENT COST ( as per Annexure A) | 33.74 "" |
| 3. | CONSTRUCTION COST (as per Annexure B) | 178.62 "" |
| | TOTAL;- | 239.52 Laks. |

ANNEXURE ( A )

STATEMENT SHOWING COST OF LAND

1. ACQUISITION COST

RATE FIXED BY D.M. Rs. 56/=
Spt. For NABIULLAH ROAD AND
10% ABOVE FOR 30) FIT WIDE ROAD
SIDE ie. Rs. 61/60 Presh

AREA UNDER SCHEME.

4090.0smt. @ 61.60persft.= 27,15,871.30
Say- Rs. 27.16Laks

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2. | TOTAL DEVELOPMENT COST. | Rs. | 24,16,800.00 |
| 3. | PROVISION FOR ESCALATIONAND DEVIATION @ 10% | Rs | 2,41,680.00 |
| | | | 26,58,480.00 |
| 4. | WORK CHARGE AND CONTINGENCY @ 3% | | 79,754.40 |
| | | | 27,38,234.40 |
| 5. | ADMINISTRATIVE CHARGES @ 12% | | 3,28,588.12 |
| | | | 30,66,822.50 |
| 6. | PROVISION FOR PHYSICAL CONTINGENCY MAINTENANCE AND UNFORSEEN EXP EXPENDITURE .@ 10% | | 3,06,682.25 |
| | Say. | | 33.74 Laks. |

ANNEXURE - B'

STATEMENT SHOWING CONSTRUCTION COST

| | | |
|---|---|---|
| 1. | CONSTRUCTION COST. | Rs. 1,38,00,000.00 |
| 2. | PROVISION FOR ESCALATION AND DEVIATION 10% | 13,80,000.00 |
| | | Rs. 1,51,80,000.00 |
| 3. | WORK CHARGE AND CONTINGENCY @ 3% | Rs 4,55,400.00 |
| | | Rs. 1,56,35,400.00 |
| 4. | ADMINISTRATIVE CHARGE @ 12% | Rs. 18,76,248.00 |
| | | Rs. 1,75,11,648.00 |
| 5. | MAINTENANCE CHARGES@ 2% | Rs. 3,50,232.96 |
| | | Rs.1,78,61,880.96 |
| | Say, | 1,78,62 Laks. |

STATEMENT SHOWING COST BENEFIT

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | TOTAL PROJECT COST. | | 239.52 Laks. |
| 2. | COVERED AREA FOR @ 42HOUSES | | 47250.00sft. |
| 3. | SALE RATE PER SFT. | | Rs 550/= |
| 4. | SALE PRICE OF ONE FLAT | | |
| | 1125.00 sft. @ 550/= | | 6,18,750.00 |
| | | Say. | 6,19,000.00 |
| 5. | TOTAL INCOME . | | |
| | 42x 6,19,000.00 | | 2,59,98,000.00 |
| 6. | TOTAL EXPENDITORE SURPLUS. | | 2,39,52,000.00 |
| | | | 20,46,000.00 |

PERCENTAGE OF SURPLUS.

$$= \frac{20.46 \times 100}{239.52} = 8.54\%$$

विषयः उत्तर प्रदेश कोआपरेटिव फ़ेडरेशन के कार्यालय 6-कैपर रोड, लालबाग़ के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रस्ताव।

उत्तर प्रदेश कोआपरेटिव फ़ेडरेशन व्दारा 6-कैपर रोड, लालबाग़ स्थित अपने भूखाण्ड पर जिसका क्षेत्रफल 31,526 वर्गीफ्ट है, आफ़िस-कम-व्यवसायिक काम्पलेक्स बनाने हेतु बेसमेन्ट, भूतल + 13 मन्जिले भवन का प्रस्ताव सबसे पहले दिनॉक 4.11.1985 को किया गया था जिसपर लगाई गई आपत्तियों का निराकरण न करने के फ्लस्वरूप प्राधिकरण के पत्र सॅख्याः 64, दिनॉक 24.4.87 व्दारा मानचित्र अस्वीकृत करने की सूचना उन्हे प्रेषित कर दी गई।

पुनः दिनॉक 9 जून,1987 को पत्र भेजकर कोआपरेटिव फ़ेडरेशन व्दारा यह निवेदन किया गया कि फेडरेशन व्दारा प्रस्तावित इस बहुमन्जिले भवन में शापिंग सेन्टर के अतिरिक्त विभिन्न सहकारी सॅस्थाओं तथा अन्य सॅस्थाओं को कार्यालय भवन किराये पर दिये जाने हेतु तथा अतिथि-गृह आदि का प्राविधान किया गया है। अतएव इसका भू-प्रयोग कामीर्शयल अथवा आफ़िशियल कर दिया जाए। यह पत्र सचिव, नगर विकास को सम्बोधित और उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को पृष्ठाकिँत था। प्राधिकरण व्दारा उसका साइट-प्लान, 1862 के ख़सरानुसार भूमि का नम्बर तथा भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र आदि पर उनसे विवरण मॉगा गया।

कोआपरेटिव फ़ेडरेशन के प्रश्नगत आवेदन पर भू-उपयोग परिवर्तन के औचित्य अथवा अनौचित्य पर शासन व्दारा मुख्य ग्राम एवँ नगर नियोजक से आख्या मॉगी गई जिसके उत्तर में मुख्य ग्राम एवँ नगर नियोजक ने यह लिखा कि फ़ेडरेशन एक अर्ध्द शासकीय सॅस्था है, अतः विभाग की राय में उक्त सॅस्था व्दारा शापिंग सेन्टर तथा दुकानों के निर्माण का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। कार्यालय भवन उपयोग के प्रश्न पर उन्होने यह जानकारी लेना आवश्यक बताया कि शासकीय मानकों के अनुसार कोआपरेटिव फ़ेडरेशन को कितने तल क्षेत्रफ्ल की आवश्यक्ता है और यह कि फ़ेडरेशन के लखनऊ में कितने ऐसे कार्यालय है जो वर्तमान में आवासीय भवनों में कार्यरत है। इस ऑकलन के उपरान्त ही युक्तसॅगत भू-उपयोग निर्धारण का औचित्य सिध्द होगा। मुख्य ग्राम एवँ नगर नियोजक व्दारा चाही गई सूचनायें प्रेषित करने हेतु कोआपरेटिव फ़ेडरेशन को लिखा गया जिसपर उन्होने सूचित किया कि कोआपरेटिव फ़ेडरेशन का पॅजीकृत कार्यालय पहले यहॉ स्थित था परन्तु भवन जीर्ण-शीर्ण होने के कारण नये बहु-मन्जिले निर्माण का प्रस्ताव किया गया। यह एक शीर्षस्थ सॅस्था है जिसमें प्रदेश सरकार का 98 प्रतिशत अॅशधन है। भवन में नीचे जो शो-रूम प्रस्तावित हैं वे सहकारी सॅस्थाओं, सरकारी तथा अर्ध्द सरकारी विभागों को आवन्टिँत किये जायेगें। प्रस्तावित भवन के ऊपरी मन्जिल में कुछ कक्ष आवासीय रूप में प्रयुक्त करने का प्रस्ताव है।

यह उल्लेखनीय है कि मुख्य ग्राम एवँ नगर नियोजक ने अपने पत्र में यह भी व्यक्त किया था कि प्रश्नगत भूखण्ड लखनऊ महायोजना के प्लानिँग डिस्ट्रिक्ट-ए में ज़ोन-4 के अर्न्तगत आता है जिसका ज़ोनल प्लान शासनादेश सॅस्याः 1537/37-3-5, दिनॉक 21.5.86 व्दारा स्वीकृत हो चुका है। इस भूखण्ड का भू-प्रयोग महायोजना में सामुदायिक सुविधायें था जो ज़ोनल प्लान के अनुसार आवासीय में सॅशोधित हो गया है। प्रसॅगित भूखण्ड लालबाग़ चौराहे से लगभग 200 मीटर की दूरी पर 45 फ़िट रोड पर स्थित है, प्रसॅगित क्षेत्र हेतु घनत्व 150 व्यक्ति प्रति एकड़, एफ0ए0आर0 200 तथा भू-आच्छादन 30 प्रतिशत निर्धारित है।

अतएव निम्न प्रस्ताव प्राधिकरण के विचारार्थ प्रस्तुत हैः-

(1) प्रश्नगत भूखण्ड का भू-प्रयोग आवासीय से शापिंग-कम-आफ़िस उपयोग की अनुमति निर्धारित घनत्व व एफ0ए0आर0 की सीमान्तगत दी जाय।

(2) उक्त काम्पलेक्स के ऊपर के तल पर आवासीय उपयोग की अनुमति दी जाय।

विषय: कायस्था पाठशाला ट्रस्ट द्वारा निर्मित 78, गौतम बुद्ध मार्ग पर निर्मित काम्पलेक्स के प्रस्तुत संशोधित मानचित्र पर स्वीकृति/कार्यवाही किये जाने विषयक ।

आख्या: कायस्था पाठशाला ट्रस्ट के पास 8, 637.70 वर्ग मीटर भूमि शहर के व्यस्त क्षेत्र लाटूश रोड पर उपलब्ध थी जिसका लखनऊ महायोजना में भू-उपयोग मूल रूप से आवासीय था । ट्रस्ट ने इस फ्री-होल्ड सम्पत्ति पर अपने अन्य समाज सेवार्थी कार्यों हेतु धन अर्जित करने के उद्देश्य से एक शापिंग काम्पलेक्स का प्रस्ताव विकास प्राधिकरण में वर्ष 1979 में प्रस्तुत किया तथा उक्त परिसर की भूमि का भू-उपयोग आवासीय से व्यवसायिक किये जाने का प्रस्ताव उ0प्र0शासन के समक्ष रखा जिसके क्रम में उ0प्र0 शासन द्वारा आवास अनुभाग-3 की अधिसूचना संख्या: 555/37-3-178एन0के0वी0/77, दिनांक: 29-5-79 को गाटा संख्या: 181, 182, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 198, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 207, 315, 335, 336, 337, 338, 339 का कुल रकबा 8, 637.70 वर्ग मीटर को आवासीय से शापिंग काम्पलेक्स हेतु परिवर्तित कर दिया गया जिसका मानचित्र वर्ष 1983 में जो कि 6636.93 वर्गमीटर पर था तदानुसार लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत कर दिया गया जिस पर दिनांक: 8-3-86 तक मानचित्र में उल्लिखित प्रस्ताव के अनुसार ट्रस्ट को समस्त निर्माण कार्य पूर्ण कर लेना चाहिए था परन्तु समय पर कार्य पूर्ण न किये जाने की दशा में ट्रस्ट ने पुनः नियमानुसार स्वीकृत मानचित्र का नवीनीकरण करने हेतु अपना मानचित्र विकास प्राधिकरण में वर्ष 1988 में जमा किया जिसके नवीनीकरण सम्बन्धी कार्यवाही के क्रम में स्थल निरीक्षण के दौरान यह पाया गया कि ट्रस्ट ने पूर्व स्वीकृत महायोजना के भू-प्रयोग एवं अधिसूचना के

क्रमशः----------2

क्षेत्रफल के प्रतिकूल निम्न दो कार्य किये हैं :-

1- गाटा सं0: 183 व 196 §क्षेत्रफल 506.50 वर्गमी0 व 57.32 वर्गमीटर§ जिसका भू-प्रयोग अधिसूचना में परिवर्तित नहीं किया गया था तथा पूर्ववत् [illegible] आवासीय है, पर ट्रस्ट द्वारा भू-प्रयोग के विपरीत व्यवसायिक निर्माण कर लिया गया है ।

2- गाटा सं0: 192 व 194 जिनका भू-प्रयोग उपरोक्त लिखित अधिसूचना में क्रमशः 111.33 वर्गमी0 एवं 42.62 वर्गमीटर आवासीय से व्यवसायिक में परिवर्तित किया गया था, पर अधिसूचना के विपरीत ट्रस्ट द्वारा उसका क्षेत्रफल बढ़ाकर क्रमशः 117.335 वर्गमी0 व 42.827 वर्गमी0 अर्थात 6.212 वर्गमीटर अधिक पर व्यवसायिक निर्माण कर लिया गया है ।

उपरोक्त के अतिरिक्त ट्रस्ट द्वारा प्रथम तल व द्वितीय तल को आवासीयउपयोग में लाया जा रहा है जिसके सम्बन्ध में उनका यह कथन है कि क्योंकि ट्रस्ट को इस भूमि पर पूर्व में कास्तकारों को हटाने के उपरान्त विस्थापितों को बसाना आवश्यक था इसलिये ट्रस्ट के प्रतिनिधियों को प्रसंगित परिसर में मूल रूप से रह रहे कुछ अध्यासियों को पुर्ननिर्वासित करने हेतु बाध्य होकर यह आवासीय निर्माण कराना पड़ा है और यदि इन लोगों हेतु आवासों की व्यवस्था न करता तो अन्य कानूनी अड़चनों का सामना ट्रस्ट को करना पड़ सकता था जिस कारण उन्होंने अधिसूचना के विपरीत उसका उपयोग आवासीय कर लिया है । यह भी उल्लेखनीय है कि चूँकि स्वीकृत मानचित्र के विरूद्ध निर्माण किये जाने पर उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग ऐक्ट, 1973 की धारा-27§1§ व 28§1§ के अन्तर्गत विहित प्राधिकारी के न्यायालय में यह मामला विचाराधीन है । ऐसी अवस्था में उपरोक्त सन्दर्भित क्रम सं0: 1 व 2 का निर्णय प्राधिकरण बैठक द्वारा किये जाने के उपरान्त व शासन कार्यवाही के आदेश हो जाने के पश्चात ही मानचित्र शासनित कर निर्णय किया जा सकता है ।

क्रमशः:————————3

अतः प्रकरण निम्न बिन्दुओं पर निर्णय हेतु प्राधिकरण ( ) के सम्मुख प्रस्तुत है :—

1— गाटा संख्या: 183, क्षेत्रफल— 506.50 वर्गमीटर एवं गाटा संख्या: 196, क्षेत्रफल— 57.32 वर्गमीटर को आवासीय से व्यवसायिक भू-उपयोग में परिवर्तित किया जाना ।

2— गाटा संख्या: 192 व 194 जिनका भू-उपयोग संलग्न पूर्व की अधिसूचना में क्रमशः 111.33 व 42.62 वर्गमीटर व्यवसायिक उपयोग था, को बढ़ाकर 117.335 वर्गमीटर व 42.827 वर्गमीटर व्यवसायिक प्रयोग किया जाना ।

3— प्रसंगित परिसर में व्यवसायिक निर्माण के अतिरिक्त प्रथम व द्वितीय तल पर किये गये आवासीय उपयोग हेतु अनुमति ।

संलग्नक: अधिसूचना की छाया प्रति ।

उत्तर प्रदेश सरकार

## विभाग

आवास अनुभाग—३

संख्या ५५५/३७-३-१७८ एन. के. वी./७७

लखनऊ दिनांक, २९ मई १९७९ १९७

## अधिसूचना

चूंकि सरकारी आदेश संख्या ३८४७-क/३७-३५ (१) (२)/६६ दिनांक २७, जनवरी, १९७० में स्वीकृत लखनऊ महायोजना में संशोधन के सम्बन्ध में आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करने के लिये दिनांक, ५ मार्च, १९७५ के सामाचार पत्र अर्थात स्वतंत्र भारत में एक नोटिस प्रकाशित की गई थी।

और चूंकि उपर्युक्त नोटिस में विनिर्दिष्ट समय के भीतर कोई आपत्ति और सुझाव प्राप्त नहीं हुये,

अतएव, अब उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (परिष्कारों सहित पुन: अधिनियमन) अनिनियम १९७४ (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या ३० सन् १९७४) द्वारा यथा पुन: अधिनियमित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, १९७३ (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या ११ सन् १९७३) की धारा १३ की उपधारा (२) के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल सरकारी आदेश संख्या ३६४७क/३७-३५ (१)(२)/६६ दिनांक, २७ जनवरी, १९७० में स्वीकृत लखनऊ महायोजना में निम्नलिखित संशोधन करते हैं :-

## संशोधन

| जिला परगना आदि का नाम | गाटा (प्लाट) संख्या | क्षेत्रफल वर्गमीटर में | वर्तमान भू-उपयोग | प्रस्तावि भू-उ० | जिला परगना आदि का नाम | गाटा (प्लाट) संख्या | क्षेत्रफल वर्गमीटर में | वर्तमान भू-उपयोग | प्रस्तावि भू-उ० |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| लाटूश रोड, (गौतम बुद्ध मार्ग) लखनऊ। | १८१ | ३६·९७ | आवासीय | व्यापारिक | लाटूश रोड, (गौतम बुद्ध मार्ग) लखनऊ। | २०३ | १३३·७८ | आवासीय | व्यापारिक |
| | १८२ | ६८·४४ | | | | २०४ | २१०·३३ | | |
| | १८८ | ५०६·५० | | | | २०५ | ३७९ ४१ | | |
| | १८९ | २५५·९१ | | | | २०६ | ९६७·६७ | | |
| | १९० | ४४·४० | | | | २०७ | १५७९·४२ | | |
| | १९१ | १८५·९९ | | | | ३१५ | १६·९० | | |
| | १९२ | १११·३३ | | | | ३३५ | ६५.०३ | | |
| | १९३ | ८८·३५ | | | | ३३६ | ७०.१४ | | |
| | १९४ | ४२·६२ | | | | ३३७ | ११७०·४८ | | |
| | १९५ | ७१·३४ | | | | ३३८ | ३१६·१४ | | |
| | १९८ | ५७·३२ | | | | ३३९ | २६.४७ | | |
| | २०० | ५४·८१ | | | | | | | |
| | २०१ | १७३·६३ | | | | | ८६३७·७० वर्गमीटर | | |

आज्ञा से,
ह०/-कमल पाण्डे,
विशेष सचिव,

संख्या ९५५ (१)/३७-३-१७८ एन. के. वी./७७

प्रतिलिपि अधिसूचना के अंग्रेजी अनुवाद के साथ अधिक्षक मुद्रण एवं लेखन सामग्री राजकीय मुद्रालय इलाहाबाद को इस अनुरोध के साथ प्रेषित किये, कृपया इसे शासकीय गजट के आगामी अंक में प्रकाशित कराने की व्यवस्था करें। तथा उसकी दस प्रतियां शासन व निम्नलिखित अधिकारियों को भी उपलब्ध करायें।

आज्ञा से,
(प्रमोद कुमार पाण्डेय)
उप सचिव,

संख्या ९५५ (२)/३७-३-१७८ एन. के. वी/७७

प्रतिलिप निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:—

१-अध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।
२-उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।
३-मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश लखनऊ।

आज्ञा से,
ह०

(प्रमोद कुमार पाण्डेय)
उप सचिव,
ह०

विषय: भूखण्ड संख्या: 424 टी0जी0न्यु0 सिविल लाइन्स पर बहुखण्डीय आवासीय भवन निर्माण के सम्बन्ध में।

भूखण्ड संख्या: 424 टी0जी0न्यु सिविल लाइन्स पर पुरी अपार्टमेन्ट के नाम से प्रस्तावित आवासीय बहुखण्डीय भवन के मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में यह विषय प्राधिकरण की कई पूर्व बैठकों में प्रस्तुत किया गया जिस पर लिये गये निर्णयों का विवरण अनुलग्नक"क" पर सुलभ अवलोकन हेतु संलग्न है। दिनॉक ।। फरवरी,।989 को प्राधिकरण की बैठक में उपसमिति की अनुशंसा के आधार पर निम्नलिखित निर्णय लिया गया था :-

"ट्रस्ट भूखण्डों पर बिल्डिंग बाई-लाज़ तथा मास्टर प्लान के प्राविधानों को दृष्टिगत रखते हुए ग्रुप-हाउसिंग की अनुमति प्रदान की जाये परन्तु शर्त यह होगी कि ट्रस्ट भूमि पट्टा धारक को बहु-आवासीय इकाइयों की अनुमति सहित नया पट्टा लेना होगा जिसके लिये प्रीमियम और लीज़रेन्ट सम्बन्धी वही नियम लागू होगें जो कि नये नजूल पट्टों के लिये लागू होते हैं।"

दिनॉक 2। जून, ।989 की बैठक में श्री पुरी को सुना गया तथा विस्तृत रूप से विचार विमर्श के पश्चात उपरोक्त निर्णय की पुनः पुष्टि की गई।

माननीय नगर विकास मन्त्री जी के इस निर्देश सहित कि इस पर विकास प्राधिकरण की बैठक में विचार कर लिया जाये, श्री पुरी का एक विस्तृत प्रतिवेदन पुनः प्राप्त हुआ है जिसकी छाया-प्रति अनुलग्नक"ख" है। इसमें मुख्य रूप से निम्नांकित बिन्दु पुनः उठाये गये हैं:-

§।§ यह कि एजेन्डा दिनॉक 2।.6.89 में उनका भूखण्ड संख्या: 424 निशातगॅज,लखनऊ में स्थित दर्शाया गया है जबकि न्यु टी0जी0सिविल लाइन स्कीम निशातगॅज का भाग नहीं है। यह कि निशातगॅज का सर्किल रेट रू0 54/- प्रति वर्ग फुट और न्यु हैदराबाद का सर्किल रेट रू0 25/- प्रति वर्गफिट है। यह कि इस प्लाट का बीरबल सहानी मार्ग, जो कि बन्धा रोड है, से कोई इन्ट्रेन्स नहीं है।

इस सम्बन्ध में वस्तुस्थिति यह है कि इस प्लाट का विवरण वही लिखा जाता रहा है जैसा कि लीज़-डीड में वर्णित है। यह कहना ग़लत है कि ऐसा जानबूझ कर, उनसे देय प्रीमियम की धनराशि बढ़ाने के लिये किया गया है। बोर्ड के समक्ष यह वस्तुस्थिति रखी गई थी कि इस प्लाट के एक ओर बीरबल सहानी मार्ग है जिसका रेट डी0एम0 की सूची में रू0 54/- प्रति वर्गफुट दर्ज है और दूसरी ओर न्यु हैदराबाद स्थित बैजनाथ रोड है जिसका सर्किल रेट डी0एम0 लिस्ट में रू0 25/- प्रति वर्गफुट अंकित है। दोनों के आधार पर अलग-अलग देय प्रीमियम और लीज़-रेन्ट की गणनायें बोर्ड के अवलोकनार्थ प्रस्तुत की गई थीं। चूंकि प्लाट कार्नर का है अतः दोनों सड़कों की स्थिति बताना आवश्यक समझा गया।

§2§ श्री पुरी व्दारा यह कहा गया है कि दिनॉक 9.4.88 की बोर्ड की बैठक जिसमें यह प्रस्ताव रखा गया कि ट्रस्ट भूखण्डों के लिये वही नीति अपनाई जाये जो नजूल भूखण्डों के लिये है,के क्रम में शासनादेश संख्या: 278/नजूल, दिनॉक 22.।.87 प्रस्तुत नहीं किया गया। एक उपाध्यक्ष व्दारा उक्त शासनादेश ट्रस्ट भूखण्डों के लिये अंगीकार करने की संस्तुति की गई और दूसरे उपाध्यक्ष के व्दारा इसका विरोध किया गया।

दिनॉक 9.4.।988 को हुई बोर्ड की बैठक में यह प्रस्ताव नहीं किया गया था कि नजूल भूखण्डों से सम्बन्धित नीति ट्रस्ट भूखण्डों के लिये अपना ली जाये। नजूल भूखण्डों के लिये नीति विषयक शासनादेश दिनॉक 22.।.87 का हवाला अवश्य दिया गया था परन्तु प्राधिकरण से इस निर्णय की अपेक्षा की गई थी कि ट्रस्ट भूखण्डों पर बहुखण्डीय भवनों के निर्माण पर क्या नीति अपनाई जाये। इसपर निम्नांकित निर्णय लिया गया:-

"विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि प्रायः घनी आबादी में है। मास्टर प्लान रिवाइज़ किया जा रहा है। ऐसी परिस्थिति में इस प्रकरण का कोई नीति सम्बन्धी निर्णय लेना उचित नहीं है। यदि इनडिवीजुअल मामले में जहाँ एरिया ओपन हो और सड़कें आदि चौड़ी हों उनपर विचार किया जा सकता है।"

स्पष्ट है कि ऐसा कोई निर्णय नहीं था कि नजूल भूखण्डों की ही नीति ट्रस्ट भूखण्डों के लिये भी अपनाई जाए न ही कोई नीति सम्बन्धी निर्णय लिया गया। अतः यह आरोप ग़लत है।

§3§ यह तर्क लिया गया है कि नजूल के नये पट्टों से सम्बन्धित शासनादेश संख्याः 6422/9-नजूल, दिनांक 16.10.86 बोर्ड की नोटिस में नहीं लाया गया यद्यपि इस तर्क के बाद भी वे प्रीमियम भुगतान के लिये राज़ी नहीं है।

इस शासनादेश को बोर्ड के समक्ष रखने की आवश्यक्ता नहीं थी। बोर्ड का निर्णय स्पष्ट था कि नये नजूल पट्टों के लिये जो शर्तें लागू होती है, उन्ही शर्तों पर इस ट्रस्ट भूखण्ड के लिये उन्हे नया पट्टा लेना होगा। पक्ष व्दारा जिस शासनादेश का उल्लेख किया गया है वह विद्यमान पट्टों के नवीनीकरण के सम्बन्ध में है। नजूल विभाग ने उन्हे यह स्पष्ट किया है कि यह मामला पट्टे के नवीनीकरण का नहीं है अपितु नये पट्टे का है क्योंकिं नये पट्टे की शर्तें पुराने से भिन्न हैं इसलिये इस आधार पर उनके साथ कोई उत्पीड़न नहीं किया गया है।

§4§ यह तर्क दिया गया है कि ऐसे सभी भूखण्डों की सूची बोर्ड के समक्ष नहीं प्रस्तुत की गई जिनमें एक से अधिक आवासीय इकाइयाँ बनी थीं।

इस सम्बन्ध में यह कहना है कि नजूल विभाग व्दारा जितनी पत्रावलियाँ उपलब्ध हुई उनका विवरण दिया गया था और उनसे सम्बन्धित वस्तुस्थिति बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई। इसपर समयक विचारोपरान्त बोर्ड ने 11 फरवरी,1989 को लिये गये निर्णय की पुष्टि की थी।

§5§ यह तर्क दिया गया है कि शासन ने उपाध्यक्ष को निर्देशित किया था कि वे यह परीक्षण कर लें कि उपरोक्त वर्णित भूखण्डों में क्या एक से अधिक आवासीय इकाइयों के निर्माण की अनुमति बिना किसी शर्त के दी गई थी। यदि ऐसा है तो उनके मामले मे भी अनुमति न देना भेद-भाव पूर्ण होगा।
यह कि भवन निर्माण मास्टर प्लाान, बिल्डिंग-बाई-लाज़ और एफ0ए0आर0 से नियन्त्रित होता है, भू-तल पर ही कई इकाइयाँ हों अथवा ऊपर नीचे हों, इससे कोई अन्तर नहीं पड़ना चाहिये।

जैसा कि ऊपर इंगित किया गया है कि पूर्व के मामलों में विद्यमान स्थिति की जानकारी करने के बाद भी बोर्ड व्दारा 11 फ़रवरी,1989 के निर्णय की पुष्टि की गई है। बोर्ड ने एक प्रकार से यह नीति निर्धारित कर दी है कि मास्टर प्लान और बिल्डिंग बाई-लाज़ के अधीन रहते हुए भी बहु-आवासीय इकाइयों की शर्त सहित नया पट्टा लेना होगा।

§6§ यह तर्क लिया गया है कि ट्रस्ट के फ्री-होल्ड भूखण्डों में इसी क्षेत्र में आरिफ़ और एलडिको0 के बहुमन्ज़िले ग्रुप-हाउसिंग के मानचित्र स्वीकृत कर दिये गये हैं।

फ्री-होल्ड भूखण्डों में ट्रस्ट से किसी अनुमति की आवश्यकता नहीं है। बाई-लाज़ के अनुसार मानचित्र पास कर दिये गये।

§7§ यह तर्क दिया गया है कि चालू सर्किल रेट के अनुसार प्रीमियम और लीज़-रेन्ट दिये जाने की शर्त संविधान के अनुछेद-14 के विपरीत है। नजूल भूखण्ड अथवा ट्रस्ट भूखण्ड होने के आधार पर भेद-भाव तर्क संगत नहीं है।

इस सम्बन्ध में यह उल्लेखनीय है कि बोर्ड ने इस बात को दृष्टगत रखते हुए कि प्रश्नगत भूखण्ड ट्रस्ट लीज़ है जिसका सर्वाधिकार प्राधिकरण का है, अतः प्राधिकरण उसके बहु-आवासीय उपयोग के लिये प्रीमियम की शर्त लगा सकते है, यह शर्त लगाई। नजूल भूखण्ड शासन के सर्वाधिकार में हैं, उसके लिये शर्त शासन के विवेक पर निर्भर है।

§8§ यह तर्क दिया गया है कि बोर्ड के संकल्प दिनॉक 9·4·88 में यह निर्णय लिया गया था कि ट्रस्ट भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाइयॉ बनाने की अनुमति, क्षेत्र के खुलेपन और चौड़ी सड़कें होने पर दी जायेगी परन्तु प्रीमियम बढ़ाने जैसी कोई शर्त नहीं लगाई गई थी जबकि ग़लत तथ्यों के आधार पर लाभार्जन की बात आगे के संकल्पों में आई जो कि अवैधानिक है।

इस सम्बन्ध में यह कहना है कि जैसा कि ऊपर उल्लेख किया जा चुका है कि दिनॉक 9·4·88 की बैठक में कोई नीति सम्बन्धी निर्णय नहीं लिया गया था, केवल यही कहा गया था कि व्यक्तिगत मामलों में जहॉ एरिया ओपन हो और सड़कें चौड़ी हों, उनपर विचार किया जा सकता है। वास्तव में नीति सम्बन्धी निर्णय दिनॉक ।।·2·89 की बैठक में ही लिया गया।

§9§ यह तर्क दिया गया कि ट्रस्ट भूखण्ड संख्याः-542 ए, 440/।। और 440/।2ए जिनमें एक से अधिक आवासीय इकाइयों का निर्माण हुआ है, बहुमन्जिले निर्माण न होने की आख्या दी गई है।

बोर्ड के समक्ष भूखण्ड-वार स्थिति प्रस्तुत की गई थी जिसमें एक से अधिक आवासीय इकाइयॉ जहॉ थीं उनका भी विवरण दिया गया था।

§।0§ यह तर्क लिया गया है कि भूखण्ड संख्याः 403 पर स्थानीय निरीक्षण के आधार पर केवल एक भवन होना दर्शाया गया है जबकि सम्पत्ति विभाग व्दारा निर्गत अनापत्ति दिनॉक 20-6-87 के आधार पर चार अलग-अलग भवनों- 403ए, 403 बी, 403 सी एवं 403 डी के निर्माण की अनुमति दी गई है। इसी प्रकार प्लाट संख्याः 440/।।डी में भी एक से अधिक भवन निर्माण की अनुमति दी गई है।

नजूल विभाग से प्राप्त आख्या बोर्ड की बैठक दिनॉक 2। जून,।989 में प्रस्तुत की गई थी।

§।।§ यह तर्क दिया गया है कि मानचित्र पर तकनीकी रिपोर्ट में भवन अनुभाग व्दारा दो आपत्तियॉ उठाई गई हैं एक तो बेसमेन्ट और दूसरा भवन की ऊचाई के कारण पास पड़ोस के लोगों की प्राइवेसी के सम्बन्ध में। श्री पुरी का कहना है कि प्राधिकरण व्दारा अँगीकृत नये बाई-लाज़ में बेसमेन्ट का प्राविधान है और न्यु हैदराबाद में ही आरिफ़ तथा एलडिको के बहुमन्जिले भवन स्वीकृत किये जा चुके हैं। उनका कहना है कि यह आपत्तियॉ दुबारा फिर उठाई जा सकती हैं इसलिये न्यायहित में बोर्ड, इन दोनों बिन्दुओं पर भी निर्णय लेने की कृपा करें। उनका कहना है कि प्राइवेसी का बिन्दु किसी अन्य ऊचे भवन के लिये नहीं उठाया गया।

इस सम्बन्ध में यह कहना है कि बोर्ड ने विगत बैठक में श्री पुरी को विस्तार से सुना था जिसमें उन्हे सभी कुछ कहने का मौक़ा दिया गया था। चूकिं श्री पुरी व्दारा प्रीमियम के बिन्दु पर सहमति नहीं दी गई और प्रीमियम लेने के निर्णय पर बोर्ड व्दारा पुनः पुष्टि की गई। कदाचित् इसी कारण मानचित्र के तकनीकी पहलू पर आगे विचार नहीं किया गया। यद्यपि तकनीकी बिन्दुओं पर परीक्षण आख्या सँलग्न थी जो पुनः अनुलग्नक "ग" पर सँलग्न की जा रही है।

§।2§ यह तर्क लिया गया है कि संकल्प के अनुसार प्रीमियम की एक तिहाई धनराशि के बीसवें हिससे के बराबर लीज़-रेन्ट देय होगा जिसका भार आवन्टियों पर पड़ेगा जिससे कि अपार्टमेन्ट निर्माण का कार्य हतोत्साहित होगा।

§12§ यह तर्क लिया गया है कि क्या जिन मामलों में पहले बहु-आवासीय इकाइयों की अनुमति दी गई है, उन्होने भी विद्यमान पट्टा सरेन्डर करके नया पट्टा लिया है। जिन मामलों में बहु-आवासीय इकाइयाँ बनाने की अनुमति दी गई है क्या उनमें भी प्रीमियम लिया गया है तथा अनापत्ति देने वाले कर्मचारियों के विरूध्द क्या कोई कार्यवाही की गई है। यह भी तर्क दिया गया है कि बोर्ड ने सब-कमेटी की अनुशँसा को पूरी तरह नज़र अन्दाज़ कर दिया है।

श्री पुरी व्दारा लिये गये उपरोक्त तर्को पर बिन्दुवार आख्या ऊपर प्रस्तुत करते हुए यह उल्लेख करना है कि विगत बैठक में बोर्ड व्दारा श्री पुरी को बोर्ड के समक्ष पूरी बात रखने का अवसर दिया गया और उन्हे विस्तार से सुनने के बाद पूर्व में लिये गये निर्णय की पुष्टि की गई। श्री पुरी के प्रत्यावेदन पर माननीय नगर विकास मन्त्री के आदेशानुसार प्राधिकरण व्दारा पुर्नविचार हेतु विषय पुनः प्रस्तुत है।

अनुलग्नक "के"
02

श्री आर०एन०पुरी व अन्य द्वारा भूखण्ड संख्या: 424, टी०जी० न्यू सिविल लाइन, निशातगंज का मानचित्र विभाग में दिनांक: 4-2-88 को प्रस्तुत किया गया था । सम्पत्ति विभाग की अनापत्ति आख्या के सम्बन्ध में तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दि०: 26-5-88 को प्राधिकरण की बैठक में रखे जाने हेतु निर्देश प्रदान किये गये जिसके अनुक्रम में प्रकरण को प्राधिकरण की विभिन्न बैठकों में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ रखा गया जिसका विवरण निम्नवत् है :--

बैठक दिनांक: 7 जुलाई, 1988

विषय संख्या: 4:- भूखण्ड संख्या: 424, टी०जी० न्यू सिविल लाइंस पर बहुखाण्डीय आवासीय भवन की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।

निर्णय :- विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि ग्रुप-हाउसिंग की सामान्य नीतियों और प्रस्तावित बिल्डिंग पालिसी के परिपेक्ष्य में प्रस्ताव का परीक्षण कर लिया जाये तथा प्रस्तावित हाउसिंग योजनाओं के पट्टेदार द्वारा अर्जित लाभ से कितना अंश प्राधिकरण को बहु-आवासीय यूनिट निर्माण हेतु अनुमति देने के एवज में लेना चाहिए, इसका भी परीक्षण कर लिया जाये ।

-=-=-=-=-=-

बैठक दिनांक: 27 अक्टूबर, 1988

विषय संख्या: 10:-भूखण्ड संख्या: 424, टी०जी० न्यू सिविल लाइन पर बहुखाण्डीय भवन की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।

निर्णय:- विचार-विमर्श के पश्चात निर्णय लिया गया कि नजूल भूखण्डों के सम्बन्ध में जारी शासनादेश में अंकित शर्तों को ट्रस्ट लैण्ड पर लागू करने के लिये परीक्षण हेतु एक उप-समिति गठित की जाती है जिसमें निम्नांकित सदस्य होंगे :--

1- डा० वी०एन०खन्ना, सदस्य
2- श्रीमती उमा त्रिपाठी, सदस्या
3- मुख्य नगर नियोजक, ल०वि०प्रा०
4- सचिव, ल०वि०प्रा०, संयोजक

-=-=-=-=-=-

क्रमशः————————2

बैठक दिनांक: 11 फरवरी, 1989

विषय संख्या: 18:- भूखण्ड संख्या: 424, न्यू टी0जी0सिविल लाइन के सम्बन्ध में उप-समिति की रिपोर्ट ।

निर्णय :- ट्रस्ट भूखण्डों पर बिल्डिंग बाईलाज़ तथा मास्टर प्लान के प्राविधानों को दृष्टिगत रखते हुए ग्रुप-हाउसिंग की अनुमति प्रदान की जाये परन्तु शर्त यह होगी कि ट्रस्ट भूमि पट्टा धारक को बहु-आवासीय इकाइयों की अनुमति सहित नया पट्टा लेना होगा जिसके लिये प्रीमियम और लीज़रेन्ट सम्बन्धी वही नियम लागू होंगे जो कि नये नज़ूल पट्टों के लिये लागू होते हैं ।

-=-=-=-=-=-

बैठक दिनांक: 15 अप्रैल, 1989

विषय संख्या: 8:- भूखण्ड संख्या: 424, न्यू टी0जी0सिविल लाइन्स पर "पुरी अपार्टमेन्ट्स" के प्रस्तावित आवासीय बहु-खण्डीय भवन मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निर्णय:- निर्णय लिया गया कि सचिव, नगर विकास के पत्र में वर्णित समस्त भूखण्डों की पत्रावलियाँ निकलवाकर सब-डिवीज़न के सम्बन्ध में आख्या रखी जाये । स्थल निरीक्षण के द्वारा यह जाँच करा ली जाए कि प्रत्येक भूखण्ड पर किस-किस व्यक्ति का क्या-क्या निर्माण स्थित है । यदि किसी भूखण्ड का रिकर्ड उपलब्ध न हो तो मौके पर काबिज़ व्यक्तियों से उनके रिकर्ड की प्रतिलिपि प्राप्त कर ली जाए ।

-=-=-=-=-=-

प्रसंगित प्रकरण के सम्बन्ध में संयुक्त सचिव, आवास एवं नगर विकास उ0प्र0शासन, आवास अनुभाग-3 के अर्द्ध शासकीय पत्र सं0: 875/37-3/89/18काम्प/89, दि0: 9 मार्च, 1989 द्वारा इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट से सम्बन्धित भूखण्डों की जाँच करने हेतु निर्देश दिये गये हैं जिसके क्रम में नज़ूल अधि0, ल0वि0प्रा0 की जाँच आख्या प्राप्त कर ली गयी है जो निम्न प्रकार है :-

क्रमशः———— 3

84

| क्रमसं0 | प्लाट नं0 | विवरण |
|---|---|---|
| 1- | 430 | राजा साहब ओपल बीच में दीवाल उठाकर एक प्लाट अलग किया गया है एक भाग में पुराना एक मंजिला भवन बना है तथा अलग किये गये जानिब उत्तर में प्लाट में आगे के भाग में मिट्टी गारे से ईटा जोड़ कर कोठरियों की नींव भरी गयी है । |
| 2- | 440/12ए | उक्त प्लाट के तीन भाग हो गये हैं । 1- श्री हरीश कुमार, आई पी एस दो मंजिला भवन, 2- श्री गुप्ता साह इक्साइज़ कमिश्नर, आजमबद्द भवन निर्माण , 3- राज भवन श्री जे0पी0सक्सेना नीचे की मंजिल पूर्ण है जिसमें उप-कृषि निदेशक विश्व बैंक नलकूप परियोजना का कार्यालय है तथा दूसरी मंजिल पर कार्य चल रहा है । |
| 3- | 440/11 | बक्शी निवास एक मंजिला भवन श्रीमती कौशल्या बक्शी के नाम है । |
| 4- | 403 | श्री एस0के0श्रेष्ठा व तारा राघव श्रेष्ठा पुराना दो मंजिला भवन रिहायशी है । |
| 5- | 425 | मौके पर उक्त प्लाट के 15 भाग हो गये हैं जिन पर §1§ ए0के0जोशी दो मंजिला §2§ जे0बी0सिंह §3§ §4§ सत्य प्रकाश सोनकर §5§ दया शंकर द्विवेदी §6§ खाली §7§ बी0पी0मिश्रा §8§ ए0के0वशिष्ठ §9§ एस0सी0मित्तल §10§ बी0पी0मिश्रा के भान्जे §11§इन्दू प्रकाश शोरेवाला §12§ रिजवानुल हक़ §13§ मो0यासान §14§ एच0एच0रिजवी §15§ खाली, उक्त सभी मकान पूर्ण निर्मित है । |
| 6- | 500 | उक्त भूखण्ड के दो भाग हो गये हैं §1§ अशफाक अहमद §2§ श्री जय सिंह, दोनों प्लाटों पर एक मंजिला भवन निर्मित है । |
| 7- | 512 | उक्त प्लाट पर दो मंजिला भवन निर्मित है मलिक रानी शान्ती कुमारी देवी सिगरामऊ हाउस है आगे के भाग में एक दुकान है । |
| 8- | 542 ए | मौके पर दो भाग में विभाजित है । §1§ श्री भटनागर पूरब ~~ए0~~/ 542ए/ई §2§ अरे0पी0कौशल 542ए/डब्लू दोनों में एक मंजिला भवन निर्मित है तथा 542ए/डब्लू में स्कूल तथा रिहायशी दोनों हैं । |

अनुलग्नक "ख"
85

मंत्री
उत्तर प्रदेश

कार्यालय
नगर विकास मंत्री, उत्तर प्रदेश
संख्या ..... 2256/V.P/89
दिनांक ..... 28/7/89

(12)

उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण

1182/9/VC
26.7.89

कृपया श्री रवी पुरी निवासी लखनऊ का संलग्न पत्र संलग्न शासनादेशों सहित देखें, जो स्वतः स्पष्ट है। इस मामले में कुछ ऐसे तथ्य प्रतीत होते हैं, जिनका गहराई से परीक्षण करना आवश्यक है। उचित होगा कि इसे विकास प्राधिकरण की बैठक में रख कर बिचार करलें।

198/मंत्री
26.7.89

24-7-1989
(जनदेव सिंह कार्ये)
मंत्री,
नगर विकास,
उत्तर प्रदेश

सचिव विकास प्राधिकरण

इसका परीक्षण करें व माननीय मंत्रीजी के आदेश का परिपालन किया जावे।

26.7.89.

86

Ravi Puri

LUCKNOW
5th July, 1989

To,

Sri Baldev Singh Arya,
The Hon'ble Minister for Urban Development,
Uttar Pradesh,
Lucknow.

Sub : APPROVAL OF MULTI-STOREYED BUILDING PLANS for the proposed "PURI APARTMENTS" residential complex on Lucknow Improvement Trust Plot No. 424, New T.G. Civil Lines Scheme at Dr. Baij Nath Road, New Hyderabad, Lucknow.

May it please your honour,

Most humbly I bring the following facts for your kind consideration and necessary action :-

1. That I am the lessee of Improvement Trust Plot No. 424 (area 43,684 sq. feet) in New T.G. Civil Lines Scheme, New Hyderabad, Lucknow. The lease will expire in the year 2011 A.D. The rent of land has been paid till 31.8.2011.

2. That in consonance with the Government policy for the maximum utilisation of urban land for residential purposes, I submitted revised building plans for a multi-storeyed residential complex consisting of about 44 apartments to the L.D.A. on 7.4.1988. There is a provision for basement in the proposed building for the facility of parking of vehicles of the occupants and for other essential services. This has been done to avoid congestion on the land of complex and encroachment of road sides for parking of the vehicles.

3. That the said building plans have been found in order and technically viable by the building section of L.D.A. N.O.C's have been issued by all except the property section of L.D.A. who have objected that the original lease deed provided for the construction of one dwelling house and permission for a building having several dwelling units could not be granted, though the same property section did not raise similar objections in respect of various other plots and permitted the raising of more than one dwelling house on those plots. It may be mentioned here that in the year 1921, when the lease was granted, the very concept of group housing or multi-storeyed building was not in existence.

4. That due to acute shortagee of dwelling houses in urban areas, 'housing' has been declared to be an industry. National Housing Policy as inunciated by the Hon'ble Prime Minister and followed by the State Government as also stated in twenty-point programme makes provision for grant of loans by Banks and other financial institutions to encourage house building activity. To achieve this objective private builders and Cooperative Housing Societies are being encouraged to build houses.

5. That in the city of Lucknow even prior to the constitution of L.D.A., two kinds of lease lands existed-one related to the leases of Nazul

....2..

• 1-Palm Grove, 45-Sharat Chandra Chatterjee Road, Santa Cruz (W), Bombay 400 054, Tele: 549604
• 'Puri Niwas', Dr. Baij Nath Road, New Hyderabad, Lucknow 226 007, Tele: 75458

lands and the other related to the leases of Lucknow Improvement Trust. These two kinds of lease lands exist side by side in many areas. On the coming into force of U.P. Planning & Development Act, the Trust lands have vested in L.D.A.

6. That due to accute shortage of land in the city, and to solve the housing problem the **Government has permitted the construction of multi-storeyed buildings on Nazul lands vide G.O. No. 278/9-Nazul-87-485-N/86 dated 22.1.1987. (copy enclosed) without imposing any condition except that the unexpired period of lease should not be less than 15 years.**

7. That it will not be out of place to mention that L.D.A. is an instrumentality/agency of State and has been constituted by the State for the planned development of the urban areas.

8. That on the objection by property section of L.D.A., the Vice-Chairman of L.D.A. referred the matter to the L.D.A. Board (hereinafter called the Board) for a policy decision regarding the construction of multi-storeyed residential complexes on Lucknow Improvement Trust lease lands. In his proposal to the Board he is said to have made a mention of the aforesaid G.O. dated 22.1.1987 of the Government in respect of Nazul leases and is said to have **recommended that the same policy should also be adopted in respect of Trust lands.**

9. That since then the said matter has been put up before the Board several times as follows :-

(a) The Board resolved on 9.4.1988 that only those individual cases should be put for consideration where areas are open and roads are wide. The Board there did not impose any other condition like sharing the profits or obtaining of new leases.

(b) Accordingly, the Town Planner inspected the site and is said to have reported that the area was open and the roads were also wide. The matter was put before the Board on 7th July, 1988 alongwith the said recommendation. A recommendation was again made for the adoption of aforesaid policy decision of Government regarding Nazul lands in respect of Trust lands. The Board resolved that the matter should be examined in the light of group-housing policies and building bye-laws and **what percentage of profit should be charged from me in lieu of granting me permission for multi-storeyed building.**

(c) The matter came up before the Board on 27.10.88 alongwith, as I understand, the technical report of the building section approving the building plans and my unwillingness to share the alleged profits. It was also mentioned in the report that there was no precedent in L.D.A. regarding sharing of profit but in case of Nazul leased lands, the lease rent is proportionately divided amongst all the owners of flats in multi-storeyed buildings. **The Board constituted a Sub-committee for considering the feasibility of adopting the Government policy in respect of Nazul lands in regard to Improvement Trust lands.**

The Sub-Committee, as I have been given to understand opined that Nazul and Improvement Trust plots exist side by side in the city

and if the policy, as adopted in respect of Nazul plots is not adopted in respect of Trust plots, it will result in anomoly and discrimination and recommended that the same policy should also be adopted in respect of Trust lands.

(d) The Board considered the said recommendation on 11.2.'89 and resolved that permission for group-housing should be accorded to me, provided I agreed to take a new lease of land after surrendering the un-expired period of lease on the same premium and rent that is being charged for fresh leases of Nazul land.

It may be mentioned here, that G.O. No. 6422/9-Nazul. 485N/86 dated 16.10.1986 provides the conditions for the grant of fresh leases of Nazul lands of which the old leases had expired, and lays down that such fresh leases should be granted on 50% of the present circle rate as the premium and 50% of the rent (copy of G.O. enclosed).

(e) I then approached the Government on the above matter and also brought to its notice that the LDA had permitted the construction of more than one dwelling house on Trust plosts nos. 403,440/11, 440/11-D, 440/12-A, 500, 512, 425, 430, 542-A etc. without asking any one to enter into a new lease or to pay premium or rent at the prevailing circle rate or at enhanced rate. These instances referred to above were merely illustrative. There-upon the Government vide D.O. letter No. 875/37-3/89/18 Camp/89 dated 9/13th March, 1989 (copy enclosed) addressed to Sri Arun Kumar Misra, Vice Chairman, LDA asked him to submit a report within seven days whether any permission had been granted for the construction of more than one dwelling house on the aforesaid plots. He was also directed that if such permission had been granted, then permission should also be accorded to me; otherwise it would result in discrimination. He was also directed to summon the meeting of the Board for reconsideration of the matter relating to charging of two third premium calculated at the prevailing market rate as it was not justified to charge fresh premium before the expiry of the period of lease specially when the land use was not being changed.

It is understood that the Vice-Chairman has, as yet, not sent a reply to the aforesaid letter of the Govt. The Vice-Chairman has admitted that the property section had granted N.O.C. for multi-storeyed residential complex on Trust plot No. 430 without any conditions and that the said permission had now been cancelled.

(f) I have been given to understand that in view of the direction issued by the Government, the matter was again considered by the Board on 15.4.1989. and the files of only two Trust plots nos. 500 and 512 were placed before the Board and it was represented that sub-division of plots. In this manner the Vice-Chairman tried to draw a distinction between the construction of a multi-storeyed building and the sub-division of plots. He did not mention that more than one dwelling house had been permitted to be constructed on the said two plots. The Board resolved, as I understand, that files of all the above referred to plots should be traced out and a local inspection should be made to find out what construction existed on each of the aforesaid plots.

(g) I may mention here, that the files of all the plots referred to

....4..

in the letter dt. 13.3.1989. of the Government are with the property section of L.D.A. and these appear to have deliberately been suppressed by the officials of the said section, who raised objection in my case, but had issued N.O.C.S. for more than one dwelling house on the other plots referred to above. **For example on plot No. 425, fifteen dwelling houses have been permitted. On Trust plot no. 430 N.O.C. was granted on 11.1.1989 for the construction of a multi-storeyed building. Permission for construction of four dwelling houses each has been accorded on plots no. 403 and 512, three house each on plots no. 440/11, and 440/12A, two houses each on plots no. 542A, and 500, and several houses on plot no. 440/11D.**

(h) That the matter came up for reconsideration before the Board on 21.6.1989. Prior thereto I had met the Hon'ble Chairman and had requested him that in the next meeting of the Board all the previous recommendations and resolutions of the Board should also be put up.

However, I am pained to state that the original recommendation of the then Vice-Chairman as mentioned in para-8 above, the resolution of the Board dated 9.4.1988, letter of Government dated 13.3.1989. and other material facts were not placed before the Board, which lapse, deliberate or otherwise, greatly prejudiced my case.

(i) Unfortunately, I have not been communicated the decision of the Board taken on 21.6.1989. but the same was released to the press by Mr. Arun Kumar Misra, the Vice-Chairman that very day and was published in the newspapers of Lucknow of 22.6.1989.

10. A perusal of the said news item (copy enclosed) shows that it was admitted that there was increasing pressure on land and much of the Trust lease lands were lying 'dead'. It also proves that L.D.A. was least concerned to put the 'dead' land to maximum use, and was more concerned to fill its coffers in a mercenary spirit. The relevant portion of the said news items reads as follows :-

"Under the finally approved formula allottees of Improvement Trust properties would have to pay a premium equivalent to two third of the current circle rate, fixed by the District Magistrate. The remaining one third amount would be payable to LDA as lease rent for the next 20 years.

**As such, this would prove to be a boon to the LDA, which would receive considerable amounts of money against these properties, which were otherwise 'dead' assets for the organisation.**

**11. That the agenda submitted to the Board for the meeting held on 21.6.1989 suffers from many infirmities, illegalities and suppression of facts as below :-**

(a) My plot no. 424 aforesaid is situated on Dr. Baij Nath Road, New Hyderabad, Lucknow, as I understand, in the agenda the said property is described as being situated in Nishatganj, Lucknow. New T.G. Civil Lines Scheme, is not a part of Nishatganj. The circle rate of land in Nishatganj is Rs. 54/- per sq.ft. and Rs. 25/- for New Hyderabad. There is no entrance to the plot aforesaid from Birbal Sahni Road, which is Bundh Road and belongs to Irrigation Deptt. It was done with malafide intentions to squeeze as much money as possible and to harass me.

(b) The agenda prepared for the Board meeting held on 9.4.1988, which contained the proposal to adopt the same policy in respect of Trust lessees as has been formulated for Nazul leases as also the resolution of the Board dated 9.4.1988 were suppressed and were not put before the Board. The said G.O. No. 278/9 Nazul-87-485-N/86 dated 22.1.1987 was also not placed before the Board. This was done deliberately to divert the issue only with a view to harass me. Further, one Vice-Chairman recommends the adoption of the said Govt. order to Trust lands and the other opposes it completely.

(c) The resolution of the Board dated 11.2.89 provided that I would have to take fresh lease and the same rules regarding premium and rent would be applicable as have been enforced in respect of fresh Nazul leases. However G.O. No. 6422/9-Nazul-485 N/86 dated 16.10.1986 providing that in obtaining fresh lease, the lessee will be charged 50% of the premium and rent calculated at the prevailing circle rate, was not brought to the notice of the Board. I do not admit that I am willing to pay premium/ rent as per G.O. It is only to show that Vice-Chairman was prejudiced and biased against me with the sole object to harass me for having approached the Hon'ble Chairman and the State Government.

(d) The files of all the plots on which more than one dwelling house was permitted to be built were not placed before the Board, though the Board vide its resolution dated 15.4.1989. had directed to trace out all the files relating to plots nos. 403, 440/11, 440/12A, 500, 512, 542 A/W, 440/11D, 425, 430 etc It may be mentioned here that the Vice-Chairman n his letter no. 382/U.PA/C dated 3.3.1989. to the Secretary Nagar Vikas had admitted that he had gone through the files of Trust plot nos. 425 and 430. However, both these files were suppressed and were not placed before the Board on 21.6.1989, which would have conclusively proved the grant of permission of more than one dwelling houses on the said two plots without imposing any conditions. Similarly files relating to Trust Plot Nos. 500 and 512, which were put before the Board in the meeting held on 15.4.1989, were also not placed before the Board on 21.6.1989. The letter No. 875/37-3/89/18 Camp/89 dt. 9/13 March, 1989 sent by the Government to the Vice-Chairman was also not placed before the Board, on account of suppression of these documents/files the Board could not take impartial decision and was more guided by the facts as put by the Vice-Chairman, L.D.A. concerning unreasonable profitability, as against the welfare of the society.

(e) The Govt. had directed the Vice-Chairman to report and examine whether permission had been granted for the construction of more than one dwelling house on the aforesaid plots and, in case, permission had been so granted without attaching any strings, then permission should also be granted to me otherwise it would result in discrimination. **However, the Vice-Chairman did not put the said matter in true light before the Board.** He instead harped the tune that in none of the cases, permission had been granted to construct multi-storeyed buildings. It may be mentioned that the construction of houses is governed by master plan, building bye-laws, F.A.R. etc. **It is totally irrational to distinguish the construction of houses on horizontal or vertical lines.** The toal plinth area as the total FAR in both types of houses remains the same. The permitted total plinth/land coverage is 35% of the total land and total FAR is 1.50 times

of the total area, which now has been raised to 2 times of total area. Whether one dwelling house or more than one dwelling house is constructed or a multi-storeyed building having several apartments is constructed, the said norms can not be given a go bye. The minimum size of a plot for a multi-storeyed/group housing building has been fixed at 1000 sq. meters.

(f) New multi-storeyed/group housing building plans in the locality of New Hyderabad have already been approved/sanctioned by L.D.A. on Improvement Trust free hold lands and buildings thereon are under construction e.g.by M/s. Arif and M/s. Eldeco.

(g) **The imposition of the condition to pay premium and rent according to the prevalent circle rate amounts to denial of the same facility to me and it is in violation of Article 14 of the Constitution. There is no rational nexus in drawing a distinction only on the ground of plot being a Nazul land or free-hold land vis-a-vis Trust land.**

(h) The Board in its resolution dated 9.4.1988. provided that in individual cases permission would be granted for multi-storeyed building on Trust lease lands provided the area was open and roads were wide. The Board did not impose any other condition such as procurement of new lease or payment of enhanced premium/rent. Subsequently on the misrepresentation of facts profit motive was introduced in the subsequent resolutions, which was wholly illegal.

(i) In respect of Trust plot Nos. 542A, 440/11 and 440/12A the report was put up before the Board and it shows that sub-division and construction of more than one dwelling house had been permitted thereon. However, in the report, the matter was twisted by submitting that permission for multi-storeyed buildings had not been granted.

(j) The file of Trust plot no. 403 was suppressed and on local inspection only one building was shown to exist on the said plot. However, it may be mentioned here that permission to construct four independent houses bearing nos. 403A, 403B, 403C, and 403D was granted. The property section issued N.O.C. on 20.6.1987. File No. is R-140/LDA/HSB and permit No. is 669-G dated 27.11.1987. Similary permission to construct more than one house has been granted on Trust Plot No. 440/11D.

(k) In the technical report of the building section two objections had been raised in the plans. One relates to construction of basement and other other relates to the height of the building in the light of privacy of the occupants of nearby buildings. In respect of basement it was reported that previously permission for construction of basement had been granted, but old bye-laws were silent on the subject of basement but under the new building bye-laws adopted by the Board basement had been permitted. Regarding privacy it was submitted that the construction of multi-storeyed buildings has already been permitted to M/s. Arif, M/s. Eldeco and many others and then this plea of privacy was not taken into consideration at all. There is no bye-laws in this regard as well. However, the Board has not given any decision on these two aspects. It is possible that with a view to harass me, these objections may again be raked up and it is essential that specific resolution of the Board be also passed

....7..

on these objections raised by building section for the consideration of Board, though it is submitted that by granting permission to me to construct multi-storeyed buildings, the Board would be deemed to have over-ruled these objections, but it is necessary in the interest of justice, that specific resolution is also passed about the construction of basement and other aspects suggested by the Building section. It is necessary to mention here that privacy angle has been raised for the first time in my case only to harass me. No such objection has ever been raised by LDA while sanctioning plans of ther high-rise buildings in the city. The LDA has also constructed high-rise buildings in the heart of the city but privacy angle was not even thought of.

(l) The Board has resolved that the balance one third premium would be realised in twenty equal annual instalments, which will result in the tremendous increase in the costs of the apartments and the same will have to be borne by the owners of apartments. As a matter of fact, the burden of payment of entire premium an annual lease rent will fall upon the owners of apartments and the very project may not remain viable and discourage the construction of houses and encourage inflating the cost of land in the City of Lucknow.

(m) The resolution is silent as to what LDA has proposed to do in cases, where they have sanctioned cosntruction of number of houses on the original Trust leased plots regarding :-

(i) Have those lessees also surrendered their existing leases and entered into fresh leases?

(ii) Has premium on the prevailing circle rate been charged from the said lessees and if not, what action has been proposed to realise the same and who will bear the loss to Government/LDA in those cases?

(iii) What action has been taken or proposed against the concerned officials of property section, who issued N.O.C.s for the construction of more than one dwelling house on Trust lease plots without the sanction of the Board?

(n) The Board constituted a Sub-Committee consisting of Dr. V.N. Khanna, Member, Smt. Uma Tripathi M.L.A., Member, Chief Town Planning L.D.A. and Secretary L.D.A. to see the feasibility of adopting the policy formulated by Government vide their G.O. No. 278/9-Nazul 87-485-N/86 dated 22.1.1987 in respect of Nazul lease plots on Trust lease plots. This Sub-Committee strongly recommended for the adoption of the said policy and opined that otherwise it would lead to anamoly and discrimination. **This recommendation of the Sub-Committee appears to have completely been ignored by the Board. As already stated above, LDA is an instrumentality of State and the concept of profit is alien to a Welfare State.**

In view of what has been stated herein above, I request your honour to very kindly direct the Board to re-examine the decision stated to have

been taken in its meeting held on 21.6.1989. as evidenced by the news paper report, so that LDA may not be accused of discrimination, which would be violative of Article 14 of the Constitution, and to which I am being subjected in comparison to similarly placed other lessees of Nazul land.

Thanking you

Yours faithfully,

( R.N. PURI )

Encl : As above.

संख्या–278/9–नजूल–87–485 एन/86

प्रेषक,

जनार्दन प्रसाद,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश ।

नजूल अनुभाग

लखनऊ दिनांक : 22 जनवरी, 1987

**विषय :**—नजूल भूमि पर बहुमंजिला भवन बनाये जाने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

शासनादेश संख्या 6422 (4)/9—नजूल—485 एन/86, दिनांक 16 अक्टूबर, 1986 में नजूल भूमि के पट्टों के अन्तर्गत नये भवनों के निर्माण हेतु मार्ग निर्देशक सिद्धान्त निर्धारित किये गये थे । इसके अनुसार जहाँ पट्टे की अवधि 15 वर्ष से अधिक की शेष है वहाँ भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृत किये जाने में कोई आपत्ति नहीं होगी, परन्तु जहाँ यह अवधि 15 वर्ष से कम की शेष है वहाँ भवन निर्माण हेतु मानचित्र तभी स्वीकृत किये जायेंगे जब पट्टेदार निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल का पट्टाधिकार समर्पित करके उसका नया पट्टा प्राप्त करें । उपरोक्त आदेशों के परिप्रेक्ष्य में कतिपय जिलाधिकारियों द्वारा कुछ शंकायें उठाई गई हैं । अतः मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश दिनांक 16 अक्टूबर, 1986 में उल्लिखित प्रक्रिया के अनुसार नजूल भूमि पर बहुखण्डी भवन निर्मित किये जाने में भी शासन को कोई आपत्ति नहीं है बशर्ते कि पट्टे की अवधि 15 वर्ष से अधिक की शेष हो और भवन निर्माण सम्बन्धी नियमों के अनुसार प्रस्तावित भवन का निर्माण अनुमन्य हो ।

2—सामान्यतः नजूल भूमि के आवासीय पट्टे पट्टेदार के निजी प्रयोग हेतु दिये जाते हैं बहुखण्डी आवासीय भवनों के निर्माण के पश्चात् पट्टेदार या तो ऐसे भवनों के फ्लैट विक्रय करेंगे या उसे किराये पर उठायेंगे । इस प्रकार उनकी स्थिति एक प्रकार से पट्टेदार की न होकर पूंजी निवेशक की हो जायेगी क्योंकि भूमि का वास्तविक उपयोग क्रेता या पट्टेदार द्वारा किया जायेगा । यू०पी० ओनरसिप आफ फ्लैट्स ऐक्ट के अनुसार जिस भूमि पर बहुखण्डी भवन बनाये जाते हैं और फ्लैट्स का विक्रय किया जाता है वहाँ भूमि का स्वामित्व सामूहिक रूप से फ्लैट् मालिकों का होता है । वर्णित परिस्थिति में मुझे आपको यह स्पष्ट किये जाने का निदेश हुआ है कि विक्रय की स्थिति में फ्लैट् मालिकों के बीच नजूल के वार्षिक किराये का अनुपालिक रूप से बंटवारा करके नजूल के किराये की वसूली की जाय ।

कृपया पत्र की प्राप्ति स्वीकार करें ।

भवदीय,
ह०/—
(जनार्दन प्रसाद)
संयुक्त सचिव

95

संख्या–6422/9–नजूल–485 एन/86

प्रेषक,

श्री जनार्दन प्रसाद,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश ।

नजूल अनुभाग

लखनऊ दिनांक : 16 अक्टूबर, 1986

विषय :—समाप्त नजूल पट्टे के स्थान पर नया पटटा दिये जाने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

नजूल भूमि के पट्टे एक निर्धारित अवधि के लिए दिये जाते हैं और उस अवधि की समाप्ति के पश्चात् उनमें नवीनीकरण का कोई प्राविधान नहीं होता । पट्टे में यह भी शर्त रहती है कि पट्टे की पूर्ण अवधि के समाप्त हो जाने के पश्चात् पट्टेदार शान्तिपूर्वक भूमि का कब्जा शासन को वापस दे देगा । शासन की जानकारी में बहुत से मामले ऐसे आये हैं जिनके पट्टे की पूर्ण अवधि समाप्त हो जाने के पश्चात् भी पूर्व पट्टेदार से कब्जा वापस प्राप्त करने का कोई प्रयास नहीं किया गया और पट्टेदार को या तो समाप्त पट्टे में निर्धारित किराया लेते हुए या किन्हीं मामलों में किराये में कुछ वृद्धि करके कब्जे में बने रहने दिया गया है । यह स्थिति न तो विधिसम्मत है और न शासन के हित में ।

2. अतः इस मामले पर सम्यक् रूप से विचार करने के पश्चात् शासन ने यह निर्णय लिया है कि जहां पर पूर्व पट्टेदार का पट्टे की भूमि पर भवन स्थित है और अच्छी हालत में है वहां उसे नया पट्टा वर्तमान बाजार दर पर आंकलित नजराने व किराये का 50 प्रतिशत लेकर पुनः 30–30 वर्ष के दो नवीनीकरण के प्राविधानों के साथ स्वीकृत किया जायेगा ।

3– यह पट्टा नजूल मैनुअल के प्रस्तर–48 में दिये गये प्रतिनिधायन के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किया जायेगा ।

4– अतः मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि समाप्त पट्टों के उत्थान पर नया पट्टा देने हेतु उपरोक्तानुसार कार्यवाही करें । जिन मामलों में पट्टेदार ने समाप्त पट्टे की शर्तों का उल्लंघन करके कोई कार्य किया है उनको नया पट्टा देय नहीं होगा । ऐसे समस्त मामलों में भूमि का कब्जा वापस लेकर नीलामी की सामान्य प्रक्रिया के अनुसार भूमि को पट्टे के पर उठाने की नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी ।

5– यह आदेश वित्त विभाग की सहमति से उनके अशासकीय पत्र संख्या–ई–6–2431/दस–86, दिनांक 16–10–1986 द्वारा प्राप्त सहमति से जारी किये जा रहे हैं ।

भवदीय,
(जनार्दन प्रसाद)
संयुक्त सचिव

96

अर्द्ध शा०पत्रांक-875/37-3/89/18 काम्प/89

आवास एवं नगर विकास
उत्तर प्रदेश शासन
आवास अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक मार्च 9, 1989

प्रिय महोदय,

कृपया अपने अर्द्ध शासकीय पत्रांक 382/उपा०/सी० दिनांक 3 मार्च, 1989 का सन्दर्भ लेने की कृपा करें, जो भूखण्ड सं० 424 न्यू ए टी० सी० सिविल लाइन्स पर "पुरी अपार्टमेंट्स" के प्रस्तावित आवासीय बहुखण्डी भवन मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में है।

2- सचिव महोदय के कक्ष में हुए विचार-विमर्श के दौरान श्री रवि पुरी द्वारा यह अवगत कराया गया था कि भूखण्ड संख्या 425 एवं 430 पर एक से अधिक भवनों के निर्माण किये जाने की स्वीकृति दी गई थी, जबकि इसी प्रकार की अनुमति उनके भूखण्ड संख्या 424 पर नहीं दी गई। प्रश्नगत पत्र में आपके द्वारा यह कहा गया है कि आपके द्वारा उपरोक्त दोनों भूखण्डों के भवन मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में जांच करायी गयी। भूखण्ड संख्या 425 पर 9 वर्ष पूर्व भू-विभाजन प्लान स्वीकृत किया गया था और भूखण्ड संख्या 430 पर सम्पत्ति विभाग द्वारा 11.01.89 को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करा दिया गया, जिसको अब निरस्त कर दिया गया है। इस प्रकार श्री रवि पुरी के कथन को दोनों ही मामलों में सत्यात्मक पाया गया।

3- अब श्री रवि पुरी द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के कुछ अन्य भूखण्डों पर भी एक से अधिक भवन निर्माण की स्वीकृति दी गई है, जबकि उनके भूखण्ड संख्या 424 पर बहुखण्डी भवन के मानचित्र की स्वीकृति नहीं दी जा रही है। इस प्रकार के भूखण्ड संख्या 403, 440/11, 440/12ए, 500, 512, 542ए/डब्लू आदि हैं।

4- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि आप कृपया 7 दिन के अन्दर इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के इन भूखण्डों की जांच कराना सुनिश्चित करें, जिनमें कदाचित एक से अधिक भवन के निर्माण की स्वीकृति

97

THE TIMES OF INDIA, LKO, 22.6.89

# LDA takes decision on group housing

The Times of India News Service

LUCKNOW, June 21:

THE Lucknow Development Authority (LDA) has taken a major policy decision to allow group housing schemes on properties belonging to the erstwhile Improvement Trust. No new construction was allowed on these properties so far.

Disclosing this, the LDA vice-chairman, Mr Arun Kumar Misra, told newsmen here today that the decision had to be taken in view of the increasing pressure on land, both within and outside the city limits of the state capital.

The issue had been pending for a long time and for one reason or the other, LDA officials could not work out a practicable formula that could ensure not only proper utilisation of sprawling areas in such properties, but also protect LDA's interest.

Under the finally approved formula, allottees of Improvement Trust properties would have to pay a premium equivalent to two-thirds of the current circle rate, fixed by the district magistrate. The remaining one-third amount would be payable to LDA as lease rent for the next 20 years.

As such, this would prove to be a boon to the LDA, which would receive considerable amount of money against these properties, which were, otherwise, "dead" assets for the organisation.

Asked about the progress in the prestigious ambitious Nehru Enclave project, Mr Misra said that construction of about 800 flats was being taken up during the current financial year. The remaining 3,200 houses in the proposed 4,000 houses complex, would be built in four phases. As such, registrations for the remaining houses would be opened annually.

यह निर्देशित किया गया था कि प्रस्तावित बहुखण्डीय भवन को ग्रुप हाउसिंग की सामान्य नीतियों और प्रस्तावित बिल्डिंग पालिसी के परिपेक्ष्य में जाँच लिया जाये। इस सम्बन्ध में मानचित्र पर तकनीकी आज्ञा इस प्रकार है:-

कुल भूखण्ड का क्षेत्रफल - 43,684 वर्गमी0

भूतल पर कवर्ड किया हुआ क्षेत्रफल-1717.32 वर्ग फिट जो कि कुल प्लाट एरिया का 3.93% होता है। प्रस्तावित भवन की डिजाइन इस प्रकार तकनीकी है कि भूतल से ऊपर के तल की ओर भवन का कुल आच्छादित क्षेत्रफल प्रत्येक तल पर बढ़ता जाता है और इस प्रकार आठवें तल पर पहुचने पर भवन का कुल आच्छादित क्षेत्रफल 7744.07 वर्गफिट हो जाता है। प्रस्तावित भवन में भू-गेह (बेसमेन्ट), भू-तल से आठ तल तक के निर्माण का प्रस्ताव दिया गया है। समस्त तलों पर कुल 65009.22 वर्गफिट कुल आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त किया गया है जो एफ0ए0आर0 की गणना हेतु 1.488 प्राप्त होता है।

भवन निर्माण हेतु स्वीकृति की प्रक्रिया के अन्तर्गत उ0प्र0 शासन द्वारा दि0 12 मई, 1987 के शासनादेश के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के भवन के निर्माण हेतु निर्देश दिये गये थे जिसके अन्तर्गत इस प्रकार के भवनों के निर्माण हेतु 35% भू-आच्छादन 1.50 एफ0ए0आर0 तथा 300 व्यक्ति प्रति एकड़ की जनसंख्या का घनत्व निर्धारित किया गया है। प्रस्तुत मानचित्र में भू-तल का भू-आच्छादन तो मात्र 3.93% ही है किन्तु भवन के उच्चतम तल का भू-आच्छादन 1745.87 वर्गफिट अर्थात उच्चतम तल पर 17.72 का भू-आच्छादन प्रोजेक्शन को छोड़ते हुए प्राप्त किया गया है किन्तु किन्हीं भी परिस्थितियों में इस श्रेणी के भवनों हेतु उपर्युक्त शासनादेश में निर्धारित 35% से कम का भू-आच्छादन प्राप्त किया गया है और चूकि कुल एफ0ए0आर0 निर्धारित 1.50 से कम है अतः शासनादेश दि 0 12 मई, 1987 के प्राविधानों के अन्तर्गत प्रस्तावित भवन का ग्राउन्ड कवरेज एवं एफ0ए0आर0 नियमों के अनुकूल है।

प्रस्तुत मानचित्र में आवासीय भवन में भू-गेह "बेसमेन्ट" में वाहनों के पार्किंग हेतु व्यवस्था की गयी है किन्तु दि12 मई, 87 के शासनादेश के प्राप्त होने तक भवन निर्माण अधिनियम के अन्तर्गत उपलब्ध समस्त प्राविधानों में आवासीय भवनों में बेसमेन्ट के निर्माण के सम्बन्ध में कोई प्राविधान नहीं उपलब्ध होता है और इस सम्बन्ध में अधिनियम मौन है। भवन हेतु नियमों के अनुसार वांछित पार्किंग स्थल की यदि गणना की जायेः तो वांछित कुल पार्किंग स्थान बेसमेन्ट को सम्मिलित करने के पश्चात् ही प्राप्त होता है और वांछित समस्त पार्किंग की सुविधा मात्र भूतल पर उपलब्ध नहीं कराई गयी है।

उ0प्र0नगर योजना एवं विकास अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत म0वि0प्रा0 की विगत बैठक में भवन निर्माण उपनियमों को अन्तिम रूप दिया जा चुका है और विगत बैठक में प्राधिकरण के यह निर्देश प्राप्त हुए थे कि इन नवीन उपनियमों की अधिसूचना की प्रत्याशा में द्रुत स्तर तक प्रयोग कर लिया जाये जहाँ तक पूर्व नियमों का ग्रात वायलेशन न हो। अन्य प्रस्तावित भूखण्डों में ग्रुप हाउसिंग की श्रेणी बहुखण्डीय भवन में पार्किंग एवं अन्य

भवन संबंधी सुविधाओं हेतु बेसमेन्ट के बनाने की अनुमति प्रदान की जा चुकी है तथा ऐसे श्रेणी के भवनों हेतु 30% भू-आच्छादन तथा 200 एफ0आर0 का प्राविधान रखा गया है। अतः यदि मानचित्र को वर्तमान में प्रस्तावित उपनियमों के परिपेक्ष्य में जाया जाता है तो पार्किंग की सुविधा सहित अन्य प्राविधान भी ह मानचित्र में उपर्युक्त रूप से उपलब्ध हो जाता है किन्तु पूर्व नियमों में बेसमेन्ट संबंधी स्पष्ट उल्लेख न हो सकने के कारण पूर्व नियमों के अनुसार बेसमेन्ट की अनुमति देना विचारणीय प्रश्न है।

भवन से सम्बन्धित स्थल टी0जी0 न्यू सिविल लाइन्स न्यू हैदराबाद क्षेत्र में गोमती बांध के बगल बीरबल साहनी मार्ग एवं बैजनाथ मार्ग के मुहाने पर स्थित भूखण्ड पर प्रस्ताव दिया गया है। भवन के सम्मुख उपलब्ध सड़कों के सापेक्ष भवन की ऊँचाई पर गणना करने पर इतना स्थान उपलब्ध है जितने प्राविधानों का उल्लंघन नहीं होता है किन्तु क्षेत्र में वर्तमान में उपलब्ध नये नियमों के सापेक्ष प्रस्तावित भवन की ऊचाई इतनी अधिक है जितने अन्य भवनों के रहने वालों की प्राइवेसी के सम्बन्ध में स्पष्ट रूप से विचार किया जाना आवश्यक है क्योंकि स्थल पर उपलब्ध अन्य समस्त भवन या तो एक मंजिले है या अधिकतम तीन मंजिल की ऊचाई तक के बने हुए हैं।

पट्टेदार किसी प्रकार का लाभांश देने के लिए सहमत नहीं हैं उनके द्वारा प्रेषित पत्र की प्रति संलग्न है। प्राधिकरण स्तर पर ऐसा कोई पूर्व-प्रकरण नहीं उपलब्ध है जिसमें समान प्रकार के मामलों में लाभांश हेतु कोई फार्मूला निर्धारित किया गया हो। नजूल भूखण्डों के मामलो में ऐसी अनुमति देने पर नजूल रेण्ट को सभी, इकाइयों में समानुपाती के आधार पर बांटा जाता है।

लखनऊ विकास प्र राधिकरण की बैठक दिनांक
3 अक्तूबर, 1989 मेंविचारणीय विषयों की
अनु पूरक कार्य- सूची

---


| क्रम संख्या: | विषय | पृष्ठ संख्या |
|---|---|---|
| 1. | रफाह-ए-आम क्लब बहुखण्डीय आवासीय योजना की स्वीकृति के सम्बन्ध में । | 1 |
| 2. | ला-प्लास योजना में 144 भवनों के निमार्ण के सम्बन्ध में । | 8 |
| 3. | प्रताप सहकारी गृह निमार्ण समिति के प्रत्यावेदन के सम्बन्ध में । | 25 |
| 4. | अपर इंडिया कूपर पेपर मिल्स लिमिटेड कम्पनी की अर्जित भूमि के सम्बन्ध में विचारार्थ आख्या । | 45 |
| 5. | श्री जी0 एस0 नागरा के 1-ए, शाहनजफ रोड, हजरतगंज लखनऊ स्थित भवन मानचित्र को शमनित किये जाने के सम्बन्ध में । | 70 |


-x-x-x-x-x-x-

विषय संख्या:- 1 पृष्ठ संख्या:- 1

विषय:- रफाह-ए-आम क्लब बहुखण्डीय आवासीय योजना की स्वीकृति के सम्बंध में ।

आख्या :-

1: योजना की स्थिति :-

रफेह-ए-आम क्लब योजना सिटी रेलवे स्टेशन के नजदीक जगत नारायण रोड पर स्थित चिर-परिचित रफाह-ए-आम क्लब से लगी हुई, नजूल भूमि पर प्रस्तावित की गयी है । उक्त भूमि का कब्जा नजूल विभाग से प्राप्त किया जा चुका है ।

2: योजना की अभिकल्पना:-

2.1- उक्त योजना 18,380 वर्गमी0 नजूल भूमि पर प्रस्तावित है । जिसमें स्थल पर स्थित रफाह-ए-आम क्लब के भवन को यथावत रखते हुये चार प्रकार के भवनों का प्रस्ताव किया गया है । प्रथम प्रकार के भवनों में चार खण्डीय ब्लाकों में कुल 64 (चौसठ) फ्लैट प्रस्तावित है, जिसमें ड्राइंग, डायनिंग, एक शयन कक्ष अन्य आवश्यक सुविधा सहित प्रस्तावित है । इसमे कवर्ड पार्किंग का प्राविधान किया गया है ।

2.2- द्वितीय प्रकार के भवनों में दो - चार खण्डीय ब्लाकों में कुल 28 फ्लैट बनाये जाने का प्रस्ताव है । जिसमें ड्राईंग, डायनिंग, दो बेड-रूम तथा अन्य आवश्यक सुविधायें उपलब्ध कराई जानी है, तथा कवर्ड-पार्किंग की सुविधा रखी गयी है ।

2.3- तृतीय प्रकार के भवनों हेतु दो-तीन खण्डीय ब्लाकों में कुल 28 फ्लैट प्रस्तावित है । जिनमें तीन बेडरूम, ड्राईंग, डायनिंग एवं अन्य सुविधाओं के अतिरिक्त भू-तल पर प्रत्येक फ्लैट हेतु एक कवर्ड-कार पार्किंग भी उपलब्ध कराये जाने का प्रस्ताव है ।

2.4- चतुर्थ प्रकार के भवन विशेष महत्व के है, जिनके दो, दस मॅजिलें ब्लाकों में कुल 80 फ्लैट विशेष सुविधाओं से युक्त बनाये जायेंगे। जिसमे प्रत्येक में ड्राईंग, डायनिंग, तथा दो - दो बेडरूम एवं कवर्ड कार पार्किंग का प्राविधान है ।
इस प्रकार की योजना में कुल 200 फ्लैट बनाये जाने का प्राविधान है।

3:-योजना की अविकसित भूमि का मूल्य धनॉक-118.71 लाख रूपये वर्तमान बाजार दरों पर आँका गया है । योजना का कुल विकास व्यय रू0-54.85लाख अनुमानित है तथा उपरोक्त सभी प्रकार के भवनों का निर्माण व्यय 685.44 लाख रूपये अनुमानित है ।इस प्रकार योजना पर कुल व्यय रू0-859.00 लाख रूपये अनुमानित है । योजना की अर्थ-विवेचना की प्रति सॅलग्न है । इसके अनुसार योजना पर 10.75% लाभांश सम्भावित है ।

क्रमशः—

4- योजना का वित्त पोषण :-

प्रस्तुत योजना पुराने लखनऊ में ऐतिहासिक ईमामबाड़े एवं किंग जार्ज मेडिकल कालेज के सन्निकट प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित एक मात्र बहुखण्डीय आवासीय योजना है । जिसमें सभी प्रकार के भवनों की अत्यधिक मॉग है । जिसको दृष्टिगत रखते हुये, योजना स्व-वित्त-पोषित के आधार पर क्रियान्वित की जायेगी ।

5- प्रस्ताव:-

उपरोक्त आख्या के परिपेक्ष्य में प्राधिकरण कृपया रफ्ह-ए-आम क्लब योजना के क्रियान्वयन हेतु स्वीकृति प्रदान करने का कष्ट करें।

## Area Chart

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Total area under scheme - | | 18,380 Sqm. |
| 2. | Area under stay | | 1,120 Sqm. |
| 3. | Area under road widening | | 1,160 Sqm. |
| 4. | Net area of scheme | | 16,100 Sqm. |
| 5. | Area of ground coverage | | |
| | i) Existing club | 970 Sqm. | |
| | ii) Type I A block 5 Nos. | 860 Sqm. | |
| | iii) Type II D block 2 Nos. | 850 Sqm. | |
| | iv) Type III A block 2 Nos. | 1150 Sqm. | |
| | v) Type II block 2 Nos. | 1170 Sqm. | |
| 6. | Total covered area | | 5,000 Sqm. |
| 7. | Area under commercial | | 450 Sqm. |

Statement showing costof land — Ann. A

| | |
|---|---|
| Cost of raw land (for 18380 Smt. @ 60/- per Sft. (As per market Rate ) | 1,18,70,428.00 say 118.71 Lacs |

Annexure 'B'

| | |
|---|---|
| 1. Total development cost | 41,16,000.00 |
| 2. Provision fordeviation @ 10 % | 4,11,600.00 |
| | 45,27,600.00 |
| 3. Work charge and Contingency @ 3 % | 1,35,828.00 |
| | 46,63,428.00 |
| 4. Administrative Charges @ 12 % | 5,59,611.36 |
| | 52,23,039.36 |
| 5. Maintenance and unforseen Exp. @ : 3 % | 2,61,151.96 |
| | 54,84,191,32 |
| Say | 54,85 Lacs |

Contd.On....

(5)

ANNEXURE 'C'

STATEMENT SHOWING CONSTRUCTION COST

| | | |
|---|---|---|
| 1. Total Construction cost- | | Rs. 5,29,57,000.00 |
| 2. Provision for deviation @ 10% | | Rs. 52,95,700.00 |
| | | Rs. 5,82,52,700.00 |
| 3. Work Charge and Contingency @ 3% | | Rs. 17,47,581.00 |
| | | Rs. 6,00,00,281.00 |
| 4. Administrative Charges @ 12% | | Rs. 72,00,034.00 |
| | | Rs. 6,72,00,315.00 |
| 5. Maintenance Charges @ 2% | | Rs. 13,44,006.00 |
| | | Rs. 6,85,44,321.00 |
| | Say | Rs. 685.44 Lacs |

Rafeh-Am.-Club Scheme

Statement I Showing project Cost.

| | | Rs in lacs |
|---|---|---|
| 1- | Acquisition Cost (As per Ann. A ) | 118.71 |
| 2- | Development Cost (As per Ann. B) | 54.85 |
| 3- | Construction Cost ( As per Ann. 'C') | 685.44 |
| | Total expenditure - | 859.00 |

## REFAH-AM-CLUB YOJNA

## STATEMENT SHOWING INCOME

| Sl. No. | Particulars | Plinth Area | Plinth Area Rate | Sale Price | Flat Units | Total Sale Price (Lacs) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Type 1/A | 578.56 sft. | 390/- per sft. | Rs. 2,25 638.40<br>Say Rs. 2,25,700.00 | 64 | 144.45 |
| 2. | TypeII/D | 1143.66 sft. | 425/- per sft. | Rs. 4,86,055.50<br>Say Rs. 4,86,100.00 | 28 | 136.10 |
| 3. | Type III/A | 1547.31 sft. | 425/- per sft. | Rs. 6,57,606.75<br>Say Rs. 6,57,700.00 | 28 | 184.12 |
| 4. | Type II | 1182.35 sft. | 500/- per sft. | Rs. 5,91,475.00<br>Say Rs. 5,91,500.00 | 80 | 473.20 |
| | | | | | | 937.87 |
| 5. | Commercial Total Area | 450Smt. | 3000/- per smt. | -- | - | 13.50 |
| | | | | | | 951.37 |

### Statement showing profitability

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Total Income | 951.37 Lacs |
| 2. | Total Expenditure | 859.00 Lacs |
| 3. | Income ( 1-2 ) | 92.37 Lacs |

4. Hence % of Profitability = $\frac{92.37 \times 100}{859.00}$ = 10.75%

विषय:- ला-प्लास योजना में 144 भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में ।

शाहनजफ रोड पर स्पीड मोटर्स कम्पनी के पीछे विकास प्राधिकरण की लाप्लास योजना स्थित है । इस योजना में दो बारह मंजिले भवनों का निर्माण किया जा रहा है इन भवनों में प्रत्येक तल पर 6 फ्लैट हैं इस प्रकार से कुल 144 फ्लैट निर्माणाधीन हैं । इस भवन का निर्माण विग एण्ड सन्स नामक ठेकेदार के द्वारा 2,21,04,007 रूपये की निविदा धनराशि पर किया जा रहा है । कार्यवर्ष 1983में प्रारम्भ हुआ था ।

कार्य की मूल निविदा में स्टील की मात्रा केवल 350मी0टन ली गयी थी जब कि वास्तविक मात्रा 1350टन के लगभग लगनी है । निविदा में स्टील ठेकेदार को विभाग की ओर से 500रूपये प्रति टन की दर से दिया जाना था स्टील की दर सी.पी.डब्लू.डी. के शिड्यूल में बहुत अधिक होने के कारण ठेकेदार को केवल 350मी0टन स्टील का ही भुगतान टेण्डर रेट पर किया गया शेष के लिये स्टील उसे फ्री आफ कास्ट दिया गया । तथा केवल सरिया की मुड़वाई तथा बांधने का लेबर ही उसे भुगतान किया गया । ठेकेदार की मांग थी कि उसे पूरे का भुगतान टेण्डर रेट पर ही किया जाय । अत: स्टील के मुद्दे तथा कुछ अन्य छोटे मोटे मुद्दों को लेकर ठेकेदार ने आयुक्त, लखनऊ मण्डल के समक्ष अपना आर्बिट्रेशन दायर कर दिया इसके साथ उसने कार्य स्थल पर कार्य भी रोक दिया ।

प्रश्नगत सारेभवन आवंटित हैं । अत: आवंटी भवनों का कब्जा शीघ्र चाहते हैं । अत: निविदा की धाराओं के अनुसार ठेकेदार की निविदा को इसी स्टेज पर रेसिन्ड करने तथा शेष कार्य को किसी अन्य एजेन्सी से करवाने की स्वीकृत प्राप्त करने हेतु विषय प्राधिकरण के विचारार्थ प्रस्तुत किया गया । प्राधिकरण के समक्ष रखे गय विषय की प्रति साथ में संलग्न है । प्राधिकरण ने अपनी बैठक दिनाँक:21जून,1989 के द्वारा इस विषय में एल0 आर0 की राय प्राप्त करने के निर्देश दिये । अत: विषय एल0 आर0 की राय के लिये शासन को भेज दिया गया है । शासन से यह मंतब्य प्राप्त हुआ है कि सर्वप्रथम इस मामले के विधिक तथा वित्तीय पहलुओं को प्राधिकरण स्तर पर दिखवालें । तत्पश्चात यदि आवश्यक समझा जाय तो प्राधिकरण स्तर की विधिक राय तथा चीफ एकाउन्ट अफसर की राय को सम्पूर्ण तथ्यों के साथ शासन को भेजें ।

शेष: ——2

इस बीच दिनाँक:31.7.89 को माननीय आर्बीट्रेटर ने विग एण्ड सन्स के हक में 15,41,555.20रूपये का एवार्ड घोषित किया है । (एवार्ड की प्रति साथ में संलग्न है।) एवार्ड घोषित हो जाने के उपरान्त ठेकेदार से पुन: अनुरोध किया गया कि वह कार्य तुरन्त पूर्ण कर दे । जिसके क्रम में ठेकेदार के द्वारा यह सूचित किया गया है कि बाजार में दरें बहुत बढ़जाने के कारण वह पुरानी दरों पर कार्य करने को तैयार नहीं है । तथा यदि उसे स्वीकृत निविदा से 80% दर बढ़ाकर दी जावे तो वह कार्य कर देगा । (ठेकेदार के पत्र की प्रति साथ में संलग्न है।)

सामान्यत: यदि ठेकेदार कार्य पूर्ण नहीं करता है तो उसके विरूद्ध डेब्टिेबिल ऐजेंसी लगाई जाती है । तथा उसका नाम विभाग के मान्यता प्राप्त ठेकेदारों की सूची से हटा दिया जाता है । परन्तु इस केश में ठेकेदार की टेण्डर धनराशि 2,21,04,007रूपये है जब कि अब तक वह लगभग 2,35,00,000/=का कार्य कर चुका है जो कि निविदित धनराशि से काफी अधिक है जो शेष कार्य होना है उसकी अनुमानित धनराशि 51,99,000/= है ।1 बढ़ोत्तरी का मुख्य कारण स्टील की मात्रा में बढ़ोत्तरी तथा प्रस्तावित 144 भवनों के स्थान पर 148भवन बनना है ।

अत: परिस्थितियों को देखते हुए ठेकेदार न्यायालय में जाकर स्थगन आदेश प्राप्त कर सकता है तथाभवनों के पूर्ण करने का कार्य पुन; रोक सकता है ।

अत: प्रस्ताव है कि ठेकेदार की निविदा को इसी स्टेज पर रेसिन्ड करने तथा शेष कार्य को अलग से निविदा मांगकर पूर्ण कराने की स्वीकृत की जाय ।

- - - - - - - - - - -

दिनांक 21-6-89 को

(10)

लखनऊ विकास प्राधिकरण के विचारार्थ आशय :-

विषय :- माध्यम स्थित 144 भवनों का निर्माण ।

संक्षिप्त विवरण :-

शाहनजफ रोड पर स्कीड मोटर्स कम्पनी के पीछे विकास प्राधिकरण की माध्यम योजना स्थित है विस्तृत निरीक्षण के पश्चात विभाग द्वारा निर्णय लिया गया कि इस बहुमूल्य क्षेत्र को विकास करके इसका उपयोग बहुमूल्य भवन के निर्माण के लिये किया जाय । तथा इस हेतु बहुखण्डीय भवनों के लिए वास्तुविदों का पैनल चुना गया । तथा पैनल के एक प्रमुख वास्तुविद सर्व श्री छाबड़ा ब्रदर्स एण्ड एसोसिएट्स, नई दिल्ली को उक्त क्षेत्र के विकास एवं भवनों के निर्माण सम्बन्धी मानचित्र व व्ययानुमान आदि तैयार करने हेतु दिनांक-23-2-83 को अनुबंधित किया गया ।

वास्तुविद ने लखनऊ विकास प्राधिकरण के मानदण्डों एवं प्रतिबन्धों के आधार पर भवनों के मानचित्र प्रस्तुत किये जिसके अनुसार दो बारह मंजिले भवन जिसमें प्रत्येक तल पर 6 फ्लैट थे । इस प्रकार कुल 144 फ्लैट प्रस्तावित किये गये ।

बहुखण्डीय भवनों के लिए उत्तर प्रदेश के किसी भी विभाग द्वारा कोई प्रणाली नहीं बनायी गयी है । वर्तमान में केवल दो प्रतिष्ठान ही ऐसे हैं जो बहुखण्डीय भवनों के लिए स्पेशीफिकेशन तथा शिड्यूल आफ रेट उपलब्ध कराते हैं ।

1- केन्द्रीय सार्वजनिक निर्माण विभाग, नई दिल्ली ,।

2- राष्ट्रीय भवन संगठन नई दिल्ली, ।

उपरोक्त में भी केवल सीपीडब्लूडी के पास ही शिड्यूल आफ रेट उपलब्ध है ।

अतः कथानुसार 144 भवनों के निर्माण हेतु अनुबन्धित वास्तुविद श्री छाबड़ा द्वारा सिविल कार्यों हेतु दिल्ली शिड्यूल आफ रेट 81 (डी0एस0आर0 81 ) पर रु0, 2,03,85,573.00 का व्ययानुमान प्रस्तुत किया । इसी के आधार पर प्रादेशिक एवं राष्ट्रीय स्तर पर निविदा सूचना प्रकाशित कर निविदायें आमंत्रित की गयी । प्रथम प्रकाशन में कोई निविदा प्राप्त नहीं हुई । पुनः निविदा आमंत्रण में जो कि दिनांक-5-4-83 को डाली गयी दो निविदायें प्राप्त हुई । प्राप्त निविदाओं की स्थिति निम्न थी :-

1- मेसर्स विग एण्ड सन्स 117% उच्च (डी0एस0आर0 81 पर ) ।

2- मेसर्स सेठी बिल्डर्स 118% उच्च (डी0 एस0 आर0 81 पर) ।

वास्तुविद द्वारा जो व्ययानुमान प्रस्तुत किया गया था वह दो भागों में थी ।

————2/

(11)

1- प्रथम भाग नीव के कार्यों से सम्बन्धित था तथा, इसके लिए आइटम रेट पर दरें आमंत्रित की गयी थी ।

2- द्वितीय भाग सुपर स्ट्रक्चर से सम्बन्धित था तथा इसके लिए दरें डी० एस० आर०-81 पर उच्च अथवा निम्न मांगी गई थी दोनों भागों में व ओवर आल मैसर्स बिग एण्ड सन्स की निविदा सर्व निम्न थी । जो रु० 2,21,04,007.00 की थी । सर्व निम्न निविदा प्राधिकरण के तकनीकी प्रकोष्ठ द्वारा जाची गयी व निविदा समिति की अनुशंसा व प्राधिकरण द्वारा स्वीकृति मिल जाने की प्रत्याशा में उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक-4-3-83 को स्वीकृति की गयी व दिनांक-16-5-83 को ठेकेदार मैसर्स बिग एण्ड सन्स के साथ कार्य हेतु अनुबन्ध किया गया । प्रारम्भीक आपत्तियों के उपरान्त प्राधिकरण ने प्रस्ताव संख्या-13(5) दिनांक- 23/28 - 6-83 के द्वारा परियोजना को अपनी स्वीकृति देदी । वास्तुविद द्वारा निविदा के समय जो निविदा प्रपत्र उपलब्ध कराये गये थे उसमें नीव हेतु ड्रीवेन पाइल का प्राविधान था उसी आधार पर निविदाएं मांगी गई थी ।

परन्तु स्थल के मृदा परीक्षण जो कि आई आई टी कानपुर से कराया गया था उनके द्वारा भूमि की भार वहन क्षमता 15 टन प्रति मी स्क्वायर निकाली गयी तथा उनके द्वारा राफ्ट फाउन्डेशन की अनुशंसा की गयी थी । इस मृदा परीक्षण के आधार पर वास्तुविद ने पुनः फाउन्डेशन हेतु राफ्ट फाउन्डेशन की डिजाईन विभाग को उपलब्ध करायी । विभाग ने ~~राफ्ट फाउन्डेशन~~ दिनांक-1-7-83 को ठेकेदार को इस सम्बन्ध में सूचित किया । विभाग ने राफ्ट फाउन्डेशन की ड्राइंग दिनांक-10-8-83 को ठेकेदार को उपलब्ध करा दी तथा इसी के अनुसार कार्य प्रारम्भ हुई । खुदाई का कार्य 1-7-83 से ही प्रारम्भ हो गया था इसके साथ ही विभाग द्वारा इस विषय की छान बीन करने के लिये तकनीकी समिति का गठन किया गया। समिति के निम्न सदस्य थे :-

| | | |
|---|---|---|
| 1- | उपाध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण | अध्यक्ष, |
| 2- | श्री जे० पी० दुबे, मुख्य ग्राम व नगर नियोजक, | सदस्य, |
| 3- | श्री डी० पी० सिंघल, अधिशासी अभियन्ता उ० प० जल निगम | सदस्य, |

उक्त समिति की बैठक दिनांक-15-7-83 को हुई तथा बैठक में लाप्लास में बनने वाले बहुखण्डीय भवनों के सम्बन्ध में विस्तृत विचार

———3/

विमर्श हुआ । अन्त में समिति ने मेसर्स विग एण्ड सन्स की स्वीकृत निविदा का अनुमोदन किया तथा अनुशंसा की कि कार्य स्थल की विय-रिंग कैपेसिटी अधिक प्रतीत होती है उचित होगा इसका भू परीक्षण पुनः कराया जाय व समस्त स्ट्रक्चरल डिजाईन की जाँच आई०आई० टी० कानपुर के डा० दया रत्नम से करायी जाय । उपरोक्त अनुशंसा के क्रम में मुख्य अभियन्ता लखनऊ विकास प्राधिकरण ने 11-8-83 को पत्र द्वारा समस्त कार्य बन्द करने के आदेश दिया तथा पुनः मृदा परीक्षण की कार्यवाही प्रारम्भ हुई । पुनः मृदा परीक्षण का कार्य भी महावीर प्रसाद पूर्व मुख्य अभियन्ता, उत्तर प्रदेश सा० नि० वि० द्वारा कराया गया । उन्होंने जो रिपोर्ट दी उसके अनुसार भू की भार वहन क्षमता पूर्व में आई० आई० टी० द्वारा निकाली गई, भार वहन क्षमता की आधी थी ½6.7 टन प्रति मी० स्क्वायर ½ इस भार वहन क्षमता के लिए वास्तविक द्वारा पुनः नींव में परिवर्तन किया गया । इस बार अण्डर रिन पाइल विधि काक्रीटित पाइल कैप प्रकार की नींव डिजाईन की गयी ।इस डिजाईन की जाँच आई० आई० टी० कानपुर से करवाने के उपरान्त कार्य दिनांक-1-12-83 को प्रारम्भ करवाया जा सका ।।कानपुर के द्वारा सम्पू डिजाईन की जाँच की गई तथा संशोधित डिजाईन विभाग को उपलब्ध करायी । डा० दया रत्नम्xद्वारा उपलब्ध करायी गई डिजाईन के आधार पर बनायी गयी बिल आफ क्वान्टीटीज व पूर्व में आमंत्रित निविदा की बिल आफ क्वान्टीटिज में काफी अन्तर था । विशेषकर सीमेन्ट, कंक्रीट और स्टील रिनफोर्समेन्ट की मद में पूर्व निविदा में यह मात्राएँ क्रमशः लगभग 6,000 मी० व 350 मी० टन ली गयी थी परन्तु नई गणना के अनुमान के आधार पर यह मात्राएँ लगभग 9,100 मी० व 1350 मीटर टन आ रही थी । दोनों मदों में यह वृद्धि अप्रत्याशित थी । सामान्य परिस्थितियों में विचलन 10-15 ½ से अधिक नहीं होना चाहिए । कार्य हेतु निविदा चूँकि ओवर आल परसेन्ट बेसिस पर माँगी गई थी । अतः इस वृद्धि से निविदा अनबैलेन्स हो जाती है अर्थात यदि विभाग स्टील की बढ़ी मात्रा पर भी ठेकेदार को निविदा दर से उस दशा में प्राधिकरण पर अनावश्यक रूप से लगभग -45.00 लाख का व्यय भार पड़ता था इस लिए विभाग द्वारा यह निर्णय लिया गया कि स्टील की जितनी मात्रा निविदा में ली गयी है उसका भुगतान निविदा के प्रतिशत उच्च आधार पर किया जाय और 10½ तक विचलन स्वीकार किया जाय और शेष बढ़ी मात्रा पर पूरी दर पर निविदा का प्रतिशत उच्च न देकर केवल लेबर भाग पर निविदा का प्रतिशत उच्च दिया जाय पर ठेकेदार को ई भाग की यह कार्यवाही मान्य नहीं थी । उसने इस

(13)

प्रक्रिया के अधीन किये गये सभी भुगतान अण्डर प्रोटेस्ट स्वीकार करना शुरू कर दिये । विभाग पर अतिरिक्त व्यय भार न पड़े निविदा अनरीजनेबल न हो इस बात को ध्यान में रखते हुए विभाग द्वारा अनेकों प्रयास किए गये । कि ठेकेदार स्टील की बढ़ी मात्रा के भुगतान में विभाग द्वारा अपनायी जा रही प्रक्रिया को मान लें, परन्तु ठेकेदार तैयार नहीं हुआ ।

इस क्रम में दिनांक-6-7-85 को मुख्य अभियन्ता द्वारा ठेकेदार को स्टील रीमेजरमेन्ट के कार्य को बन्द कर देने सम्बन्धी दिये गये यथानुसार ठेकेदार ने कार्य बन्द कर दिये पर पुनः उपाध्यक्ष महोदय लखनऊ विकास प्राधिकरण ने 19-10-85 को ठेकेदार को निर्देश दिये कि वह पुनः कार्य शुरू कर दे हालांकि ठेकेदार व विभाग के मध्य स्टील की बढ़ी मात्रा की दर सम्बन्ध कोई समझौता नहीं हो सका था । इसी बीच शासन के आदेश संख्या-207/ 11-5-84 दिनांक-29 सितम्बर 1984 द्वारा आप्लास प्रकरण की जाँच हेतु उच्च स्तरीय समिति का गठन किया गया । समिति में सदस्य निम्न थे :-

1- उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, अध्यक्ष,

2- श्री नरेन्द्र स्वरूप चौहरी,
मुख्य नगर व ग्राम नियोजक उ० प्र० सदस्य,

3- श्री जी० सी० गुप्ता,
पु० निदेशक उ०प्र० रा० वि० निगम सदस्य,

4- श्री उत०एम० मुखारी,
मुख्य अभियन्ता उ० प्र० आ० वि० परिषद सदस्य,

समिति को आप्लास सम्बन्धी निम्न विषयों की जाँच करनी थी

1- अनुबन्धित दरों का सी० पी० डब्लू०डी० की दरों से अधिक होना ।

2- स्वीकृति आगणन में प्रत्येक आइटम की मात्रा व लागत का विस्तृत मूल्यां

3- निविदा आमंत्रण की प्रक्रिया ।

4- ठेकेदार द्वारा दी गयी दरों का सी० पी० डब्लू०डी० की प्रचलित दरों के परिपेक्ष्य में मूल्यांकन करके देखना कि यह दरें उचित हैं या अधिक यदि दरें अधिक हैं तो ठेकेदार से दरें कम करायी जाय ।

समिति की प्रथम बैठक 3-9-85 को हुई । समिति ने उपरोक्त बिन्दुओं पर जाँच की तथा अपनी रिपोर्ट शासन को प्रेषित कर दी:-

[अ] समिति की रिपोर्ट के अनुसार ठेकेदार की जो निविदा स्वीकृत की गई थी व लगभग 9% अधिक स्वीकृत की गयी थी ।

[ब] निविदा स्वीकृति के समय बास्टी मिक्सेशन में जो दरें विभाग द्वा की गयी थी वे उस समय के बाजार से 6 से 13% अधिक थी ।

[स] निविदा आमंत्रण की प्रक्रिया उचित थी

-5-

(14)

(द) समिति की राय में चूँकि मूल निविदा में ली विभाग मदों की मात्राओं में काफी विचलन हुआ है विशेषकर स्टील व कांक्रीट के मद में अतः निविदा के जस्टीफिकेशन के लिये उचित होगा कि मूल निविदा में ली गयी स्टील की मात्रा (350 टन) तथा इस पर 10% का विचलन स्वीकार करके इस मात्रा पर ही निविदा का प्रतिशत स्टील आइटम के ओवर आल रेट पर दिया जाय। शेष बढ़ी मात्रा के लेबर भाग पर ही निविदा प्रतिशत उच्च दिया जाय जैसा कि विभाग द्वारा किया जा रहा था जैसा कि पूर्व में ही उल्लेखनीय किया जा चुका है कि ठेकेदार को स्टील मद में ही विभाग द्वारा अपनायी गई यह प्रक्रिया मंजूर नहीं थी।

दिनांक-19-10-85 के बाद से ठेकेदार द्वारा समय समय पर विभाग को पत्र लिखकर स्टील मद में पूरे भुगतान की माँग की जाती रही थी परन्तु विभाग द्वारा ठेकेदार को बढ़ी मात्रा पर निविदा का प्रतिशत नहीं दिया गया। अन्त में दिनांक-17-6-87 को ठेकेदार द्वारा स्टील के मुद्दे व अन्य मुद्दों को जैसा कि स्टील, सीमेन्ट की समय में आपूर्ति न हो पाना, ड्राइंग आदि में विलम्ब को भी मद बना कर एक वाद मध्यस्थ (आरबीट्रेशन) आयुक्त लखनऊ मण्डल के समक्ष ले जाया गया जो कि आज भी आयुक्त महोदय के यहाँ विचाराधीन है ठेकेदार द्वारा 1987 से कार्य बहुत धीमी गति से किया जा रहा था तथा जनवरी, 88 से कार्य पूर्ण रूप से बन्द कर दिया गया है कथित सभी भवन आवंटित हैं ठेकेदार द्वारा कार्य न करने से आवंटियों को भवन उपलब्ध नहीं कराये जा पा रहे हैं इससे विभाग को आर्थिक हानि होने के साथ साथ छवि भी धूमिल हो रही है अब तक ठेकेदार से 2.25 करोड़ से अधिक का कार्य कराया जा चुका है जो कि निविदित धनराशि से अधिक है स्थिति को देखते हुए भवन हर हालत में पूर्ण करा कर आवंटियों को देने हैं अतः जनहित में विधि विभाग से राय लेने के उपरान्त निम्न कार्यवाही करने की अनुशंसा की जाती है।

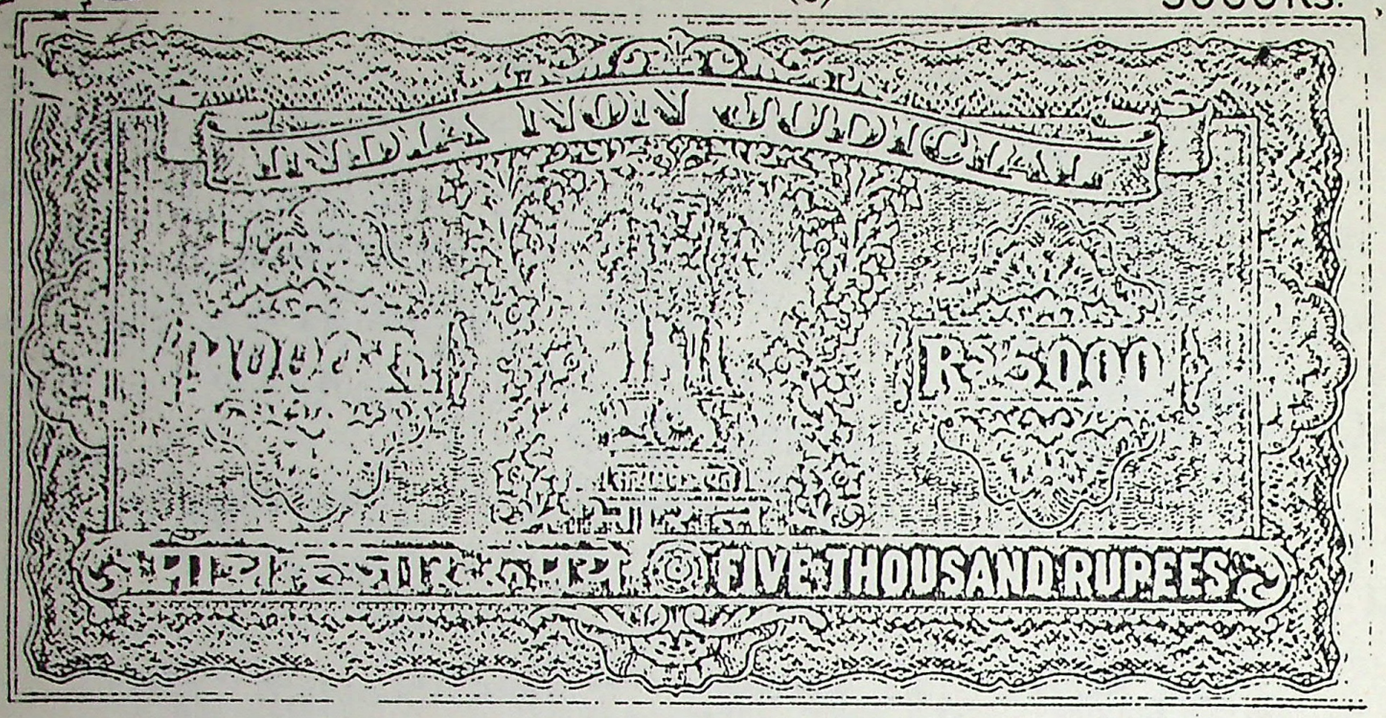
1- ठेकेदार की निविदा इसी स्टेज पर समाप्त कर दी जाय।

2- शेष कार्य विभागीय पद्धति /किसी अन्य एजेन्सी से करा लिया जाय।

3- ठेकेदार का नाम ब्लेक लिस्ट करने की अनुशंसा इसलिए नहीं की जा रही है क्योंकि मामला मध्यस्थ के यहाँ विचाराधीन है। अतः प्राधिकरण विषय पर विचार कर स्वीकृति प्रदान करें।

(प्र) [illegible]

(15) (6) 5000Rs.




AWARD

in the matter of Arbitration Act,1940 and arbitration of disputes and differences between

M/S Wig & Sons,
113/61 Swarup Nagar,
Kanpur .. .. .. Claimants

AND

Lucknow Development Authority(LDA)
Lucknow .. .. .. Respondent

---

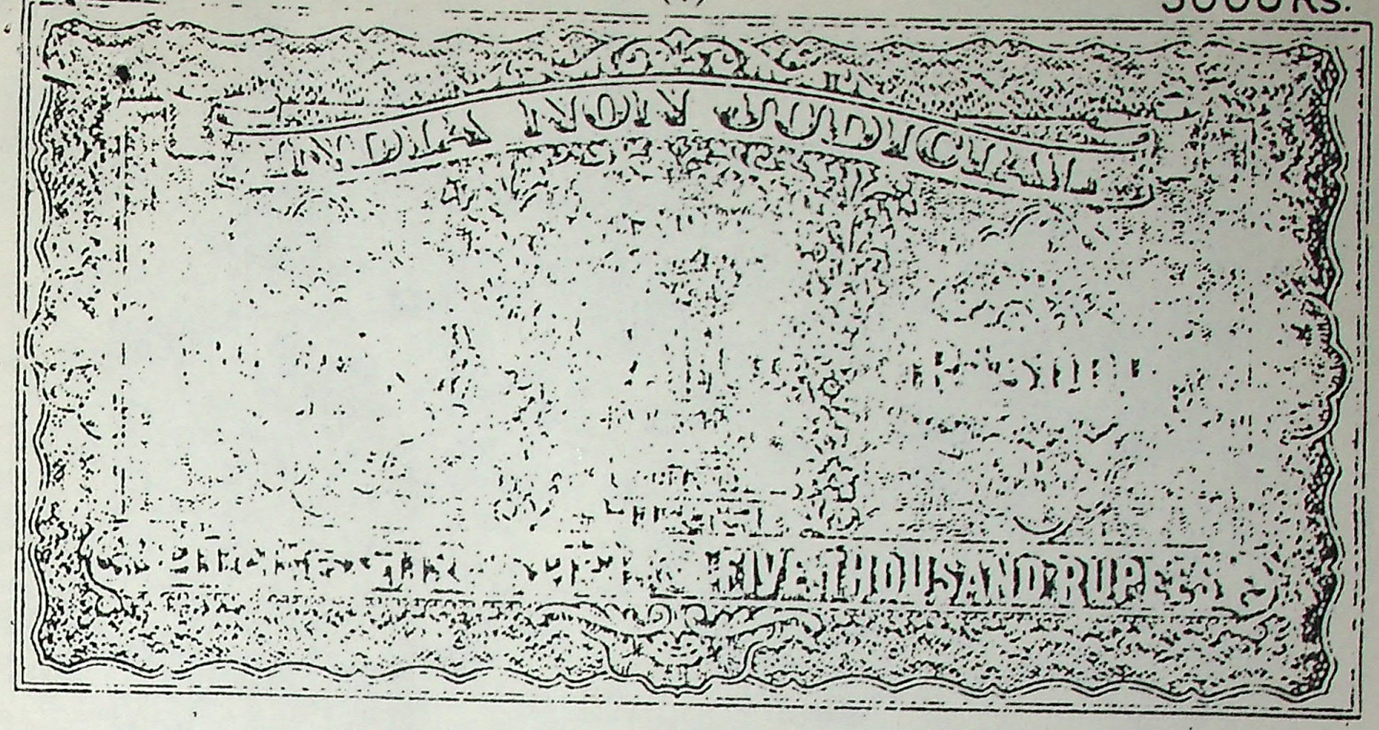
Arbitration in the matter of disputes arising out of Contract dated 16th May,1983 for the construction of multi-storied buildings at La Place, Lucknow between the Claimants(Contractor) and the Respondent(LDA).

Whereas certain differences and disputes arose between the aforesaid parties out of the above contract; and

....2

(16)

(7) 5000Rs.

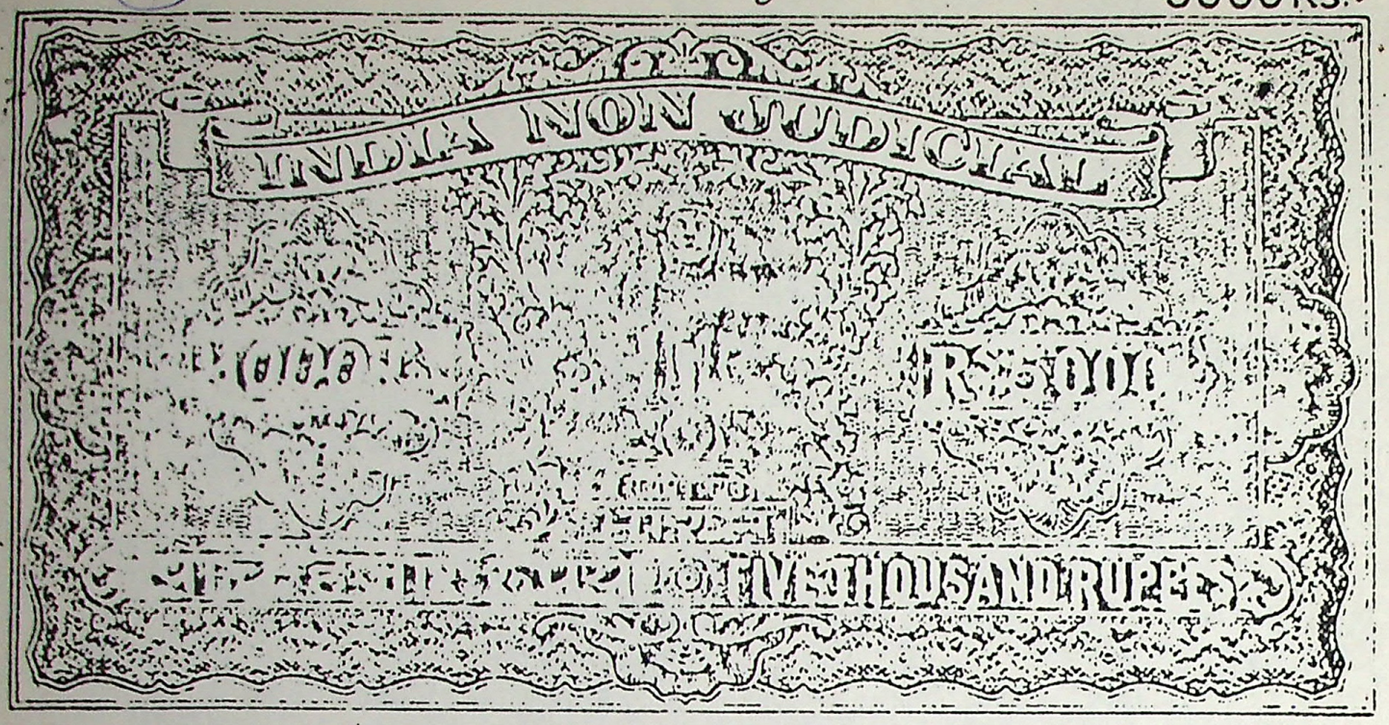



(2)

Whereas the claimants referred the disputes for arbitration to the Chairman, Lucknow Development Authority as provided for in clause 57 of the contract vide their letter No. WS/LDA/344/117 dated 26.11.1986; and

Whereas the claimants made 13 claims totalling Rs. 2,06,62,101.81 and 3 claims regarding the cost of reference and for future interest; and

.....3



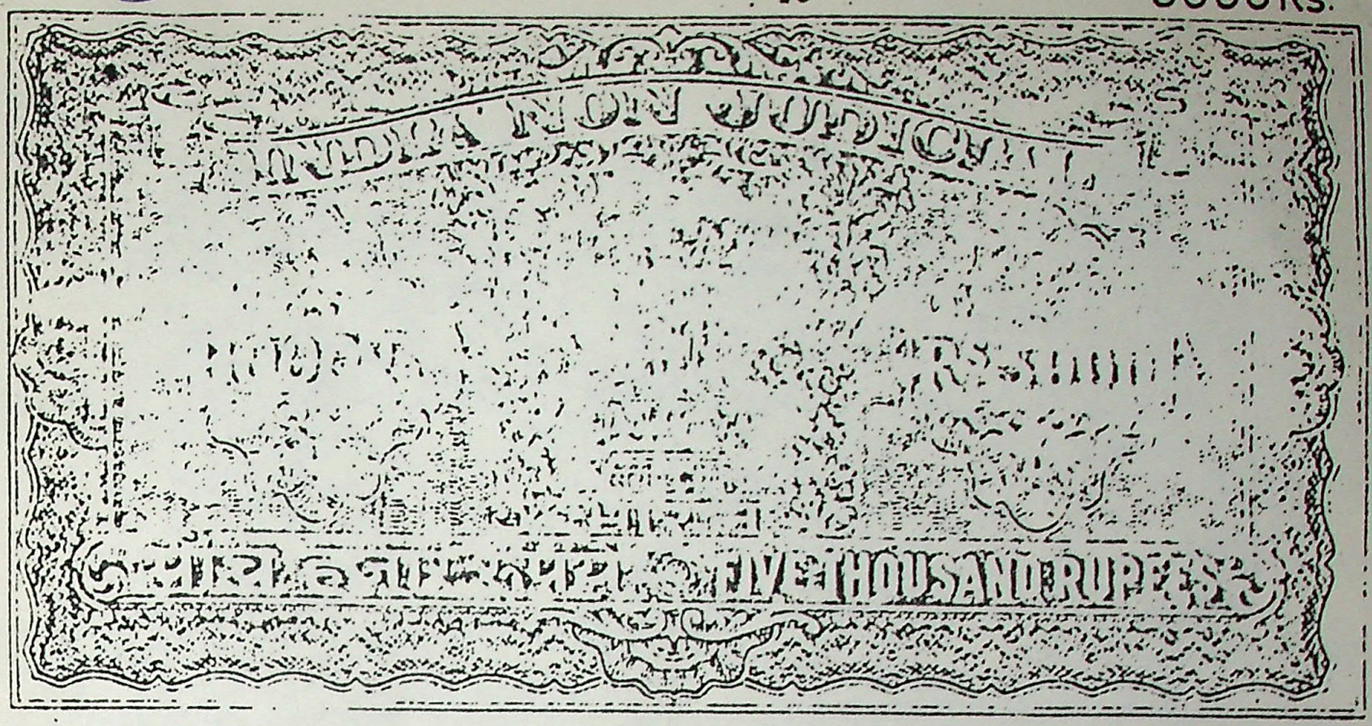

(3)

Whereas, in pursuance of the requests made by the parties for extending the time, and with their consent, the time for making and publishing the Award having been finally extended upto the 31st July, 1989;

.....4

dated 4.11.7.

(19) JO 5000Rs.



(5)

following claims referred to me:-

Claim No. 1. Under payment in reinforcement in RCC Work: amount of claim Rs. 44,05,023/00.

This claim is granted to the extent of Rs. 6,37,000/-

Claim No. 2. Reimbursement of extra cost on site establishment and Head Office expenses: amount of claim Rs. 51,53,400/-.

This claim, alongwith claim no. 7, is granted to the extent of Rs. 1,25,000/-

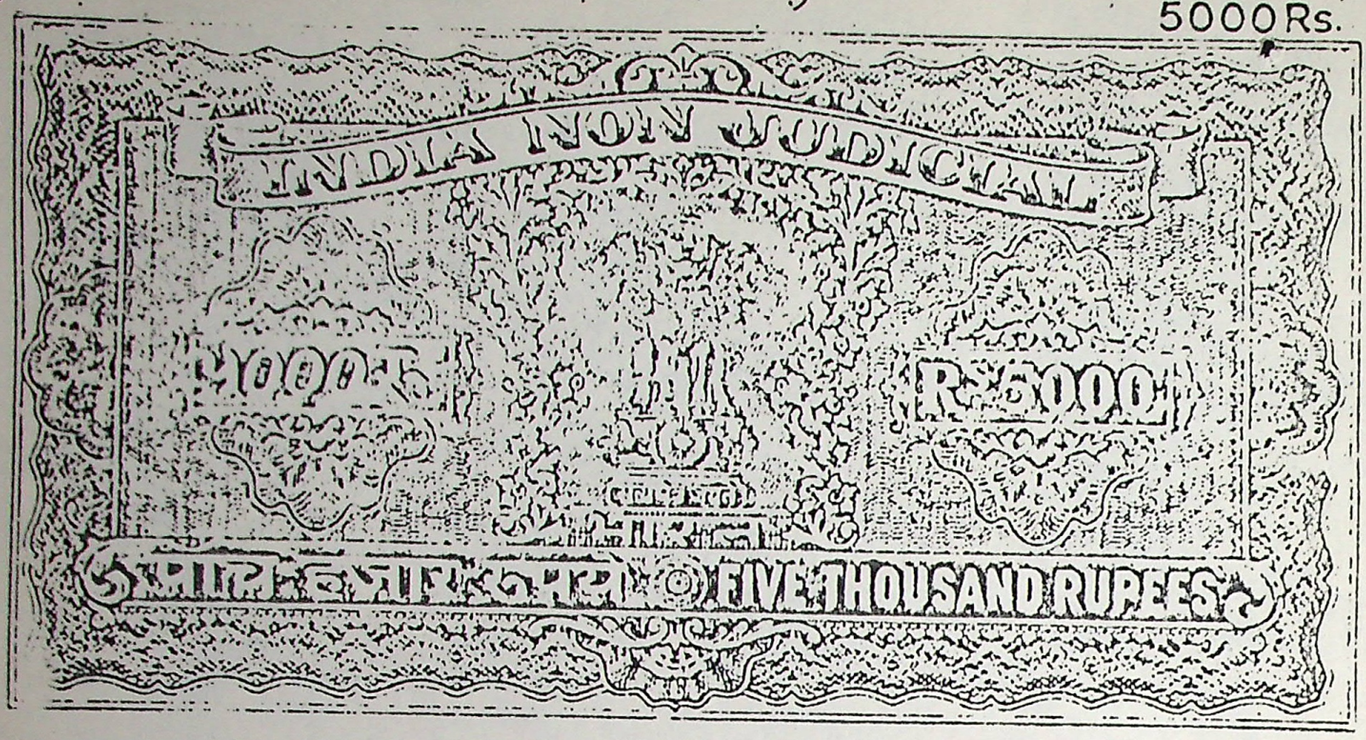
Claim No. 3. Claim for statutory increase of labour during the contract period: amount of claim Rs. 13,20,000/-

This claim, alongwith claim no. 5 is granted to the extent of Rs. 6,55,000/-

.....6

(15)

5000Rs.

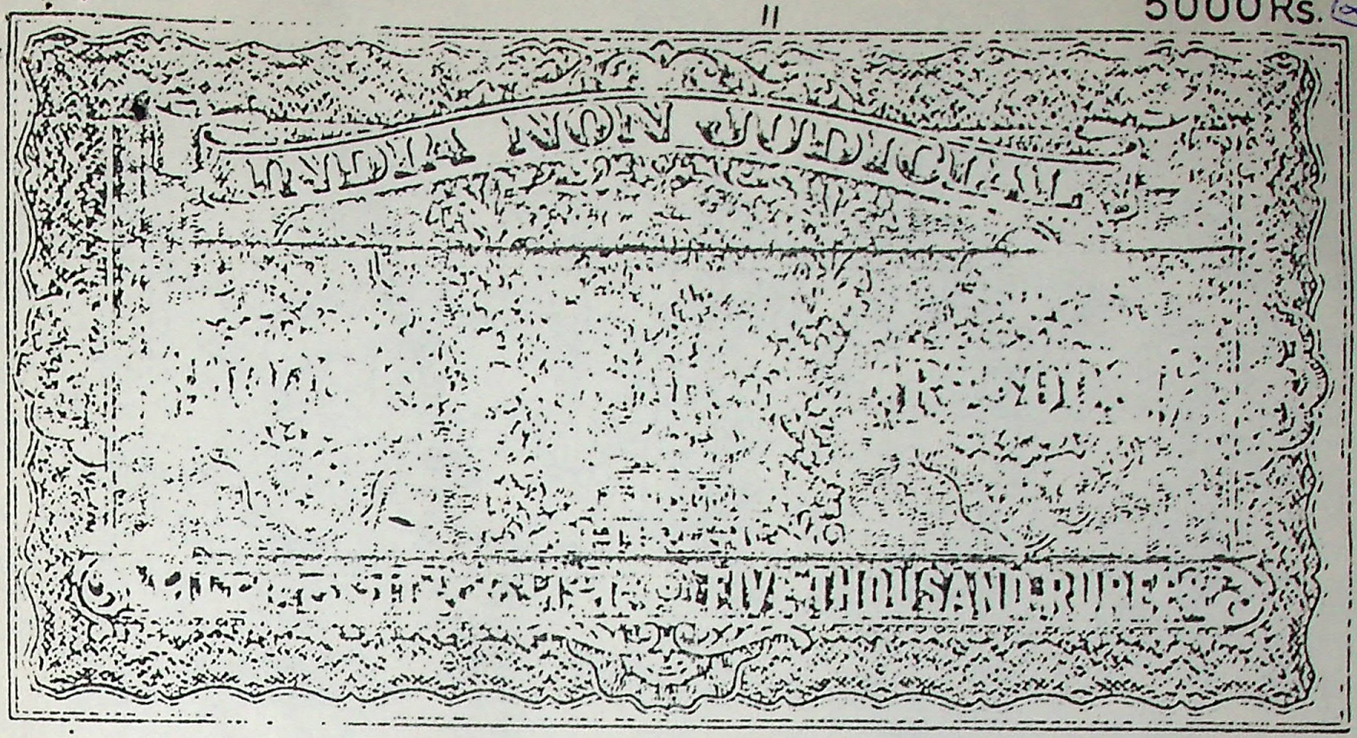



(4)

Now, therefore, after hearing both the parties at length and after ~~xxxxxxxxxx~~ examining and carefully considering the record and documents presented by the parties I, Ajai Vikram Singh, Chairman, Lucknow Development Authority, do hereby make and publish my Award concerning the

.....5

5000Rs. (20)



(6)

Claim No. 4. Refund of unauthorised deduction of 1% from the running payment bills: amount of claim Rs. 91,555/20.

Claim granted.

Claim No. 5. Escalation in price of materials and labour after the original period of contract: amount of claim Rs. 31,80,303/00.

This claim has been discussed with claim no. 3.

Claim No. 6. Reimbursement for expenditure for non issue of cement white required for terrazzo: amount of claim Rs. 26,000/00.

Claim not granted.

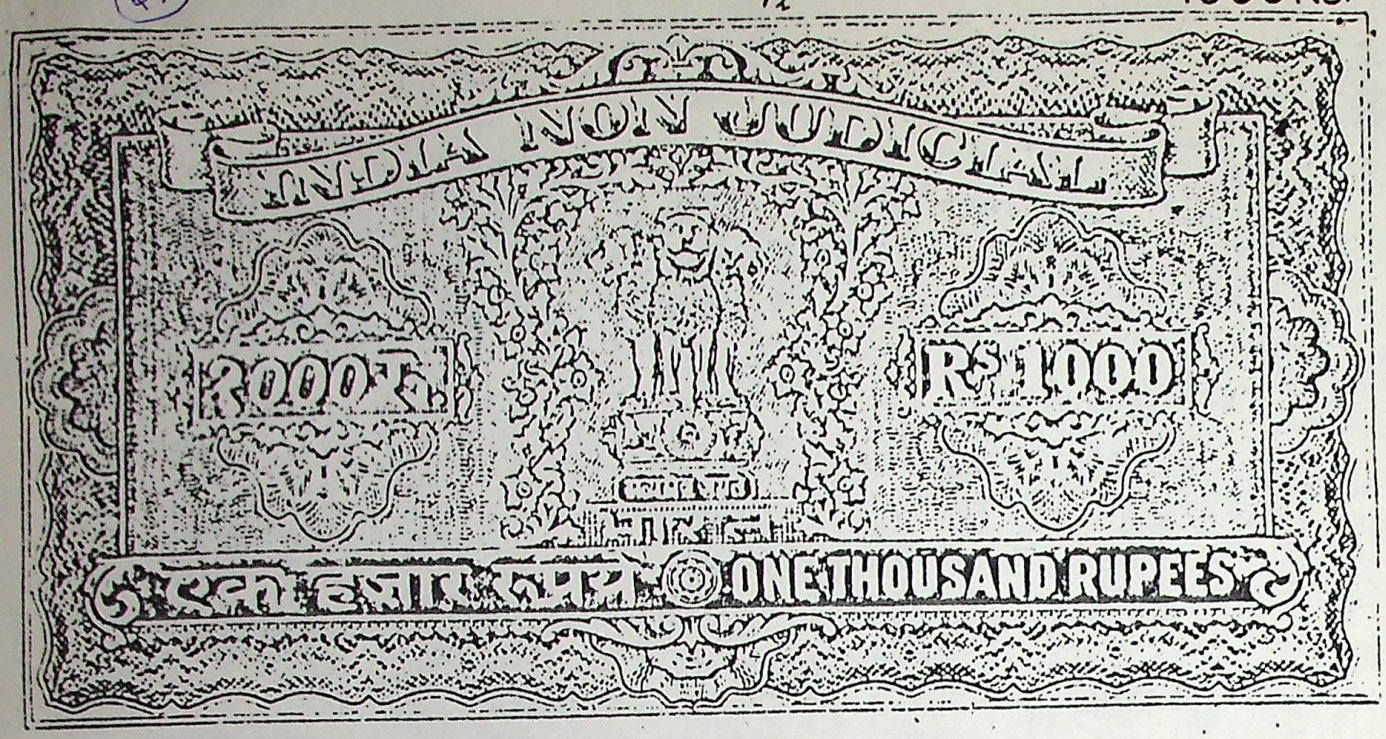
Claim No. 7. Reimbursement of idle labour: amount of claim Rs. 2,62,400/00.

This claim has been discussed with claim no. 2.

.....7

dated 11-7

(21) 12 10= 1000Rs.




(7)

Claim No. 8. Reimbursement of payment due to [illegible] of oversize steel: amount of claim Rs. 4,21,574/00.

Claim granted to the extent of

Rs. 33,000/-

Claim No. 9. Reimbursement for underpayment in pile, pile cap work: amount of claim Rs. 52,720/00.

Claim not granted.

Claim No. 10. Damages for delayed payment of running payments: amount of claim Rs. 1,88,720/00.

Claim not granted.

Claim No. 11. Damage due to delay in payment of claim No. 1 to claim No. 9: amount of claim Rs. 44,10,967/00.

Claim not granted.

Claim No. 12. Reimbursement for blockage of payment for purchase of steel: amount of claim Rs. 58,024/00.

Claim not granted.

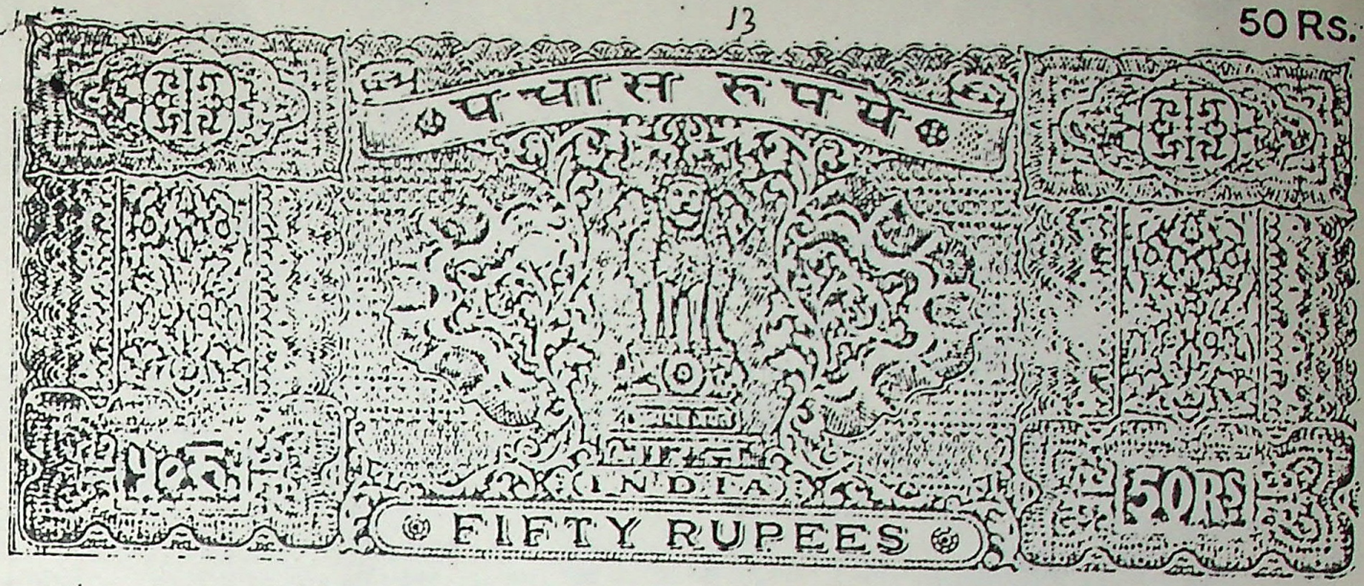
Claim No. 13. Extra Expenditure on insurance: amount of claim Rs. 1,47,527/00.

Claim not granted.

Noted:

.....8

50 Rs.




(8)

Claim No. 14. Under payment of M-200 concrete: amount of claim Rs. 2,64,760/61.

Claim not granted.

Claim No. 15. Cost of reference:

Claim not granted.

Claim No. 16. Future interest from date of award till date of decree or date of payment whichever is earlier.

I award that the Respondent will pay a total of Rs. 15,41,555.20 (Rupees Fifteen Lakh, forty one thousand, five hundred and fifty five and paise twenty only) within 30 days from the date of this Award. In case of non-payment of this amount within the prescribed period, the Respondent would be liable to pay interest @ 10% per annum on this amount for the period of delay.

noted
31/7/84

noted.
31/7/84

(AJAI VIKRAM SINGH) 31.7.84
ARBITRATOR

(23)


# WIG & SONS

BUILDERS & MECHANICAL ENGINEERS

113/61, SWARUP NAGAR, KANPUR-208 012

PHONES : 214812, 214884


Ref. No.....MS/LDA/496/117

Dated 16th Aug. 1989

The Chief Engineer,
Lucknow Development Authority,
L U C K N O W.

Subject : Construction of 144 M.S. residential flats at La Plaça, Lucknow.

Ref'nce : Your Letter No. 1948/AA8/89 Dated : 3.8.1989.

Dear Sir,

We have been awarded the above contract on 16 May, 1983 at 117% above DSR 1981 to be completed by 31 December, 1984 as per terms and conditions of the contract, cement and steel to be departmental issue at Rs.60/- per bag and Rs.5,000/-per ton.

There have been series of breaches of the contract which has resulted in unreasonable and abnormal delay in execution. A contract of 18 months has prolonged to more than 73 months. The admitted breaches of the contract by the department are :

a) Change of site;

b) Retesting of soil and change of design for foundation and superstructure;

c) Abnormal delay in issue of cement and steel;

d) Frequent suspension of work on various grounds totalling to 18 months;

e) Abnormal delay in supply of drawings.

f) Contract of internal electrification awarded in February, 1985 i.e. two months after expiry of contract period.

g) Non-Payment of contractual dues.

Department has also not prepared any of our running bills eversince June, 1988 under the pretext that extension has not been granted. In this period of 73 months there has been continuous increase in statutory labour wages and also in the cost of material in the market. Comparative rates of some of the most important items required for the construction in February, 1984 and July, 1989 are given below :

| | | Feb.1984 | July,1989 | Increase |
|---|---|---|---|---|
| a) | Unskilled Labour | Rs.12/- per day | Rs.25.25 per day | 110 % |
| b) | Bricks | Rs.400/- per 1000 | Rs.720/- per 1000 | 80 % |

contd..2

15

(24)

# WIG & SONS

BUILDERS & MECHANICAL ENGINEERS

113/61, SWARUP NAGAR, KANPUR-208 012

PHONES : 214612, 214884

Ref. No.....

P-2

Dated ..... .....

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| c) | Stone chips 20 mm | Feb.1984<br>Rs.220/-<br>per cum. | July'89<br>Rs.370/-<br>per cum. | Increase %<br>67 % |
| d) | Coarse Sand | Rs.90/-<br>per cum. | Rs.160/-<br>per cum. | 77 % |

It is clear from the above that overall increase in the market due to statutory and market escallation is more than 80% since Feb. 1984 i.e. after nine months of start of work. This has created a state of impossibility by LDA and they have frustrated the contract by their own actions.

The execution of the balance work requires an approximate amount of Rs.73 Lac (Rupees Seventy-three Lac). As against this as per our original quoted rates we shall recover from the department a sum of Rs.40 Lac (Rupees Forty Lac). We have no reserves in the Bank and are not in a position to work in this impossible situation.

Thus on account of delay in the execution of the contract entirely attributable to the department and increase of costs primarily due to state notifications, the execution of the balance work has been rendered commercially impossible.

We are still willing to execute and complete the remaining work if we are given reasonable rates for the items left in the work. We will be able to do the remaining work at 80% higher rates than quoted by us in 1983. A decision in this regard be kindly communicated to us and instructions be kindly communicated to us and instructions be kindly given to lower staff to make our running bill and release payment for the work already executed as per contract rate including statutory escallation in labour and reasonable escallation in the material during extended perfod of contract.

In case the department does not suo moto wants to decide this issue, the fixation of future escallations for balance work may be treated as a dispute between us and referenced to a fresh arbitration by an independent and technical Arbitrator.

Thanking you.

Yours faithfully,
for WIG & SONS,

( V.M. WIG )
Proprietor.

c.c. to : The Vice-Chairman, Lucknow Development Authority, Lucknow.

dc

(25)

Agy Item: 3

विषयः प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति के प्रत्यावेदन के सम्बन्ध में।

प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति की ओर से इस आशय का प्रतिवेदन{सैलग्न} दिया गया है कि समिति व्दारा जूलाई,85 में मानचित्र स्वीकृत हेतु दाख़िल किये गये थे। इस भूमि के अर्जन की वैधता सम्बन्धी विवाद उच्चतम न्यायालय तक गया था जिसमें जनवरी,89 में न्यायालय ने यह व्यवस्था दी थी कि धारा-4 और धारा-6 की विज्ञप्तियाँ एक ही तिथि में किया जाना दोष पूर्ण है। इसके विरूध्द पुर्नविलोकन प्रार्थनापत्र भी निरस्त हो गया है। इस परिप्रेक्ष्य में समिति व्दारा दाखिल भू-विन्यास मानचित्र स्वीकृत कर दिया जाये और वाह्य विकास शुल्क की दर अनुमोदित कर दी जाय। समिति व्दारा यह भी कहा गया है कि उनके विचार से वाह्य विकास शुल्क की सहमत दर रू0 100/- प्रति वर्ग मीटर है परन्तु वर्ष 1987 में सूचित रू0 37/- प्रति वर्ग मीटर, वाह्य विकास शुल्क की दर की ओर उन्होने ध्यान आकर्षित किया है। समिति का कहना है कि वे इस दर से धनराशि भू-विन्यास मानचित्र रिलीज़ न किये जाने के कारण जमा नहीं कर सके और अनुरोध किया है कि मानचित्र अवमुक्त कर दिया जाय ताकि वे वित्तीय सँस्थाओं से ऋण ले सकें। प्रतिवेदन में यह भी कहा गया है कि वर्ष 1987 में मे0 अन्सल्स के प्रकरण में रू0 35.87 प्रति वर्ग मीटर की दर निर्धारित की गई थी जो फ़रवरी,1989 में रू0 48.87 प्रति वर्ग मीटर कर दी गई। उनका कहना है कि इस परिप्रेक्ष्य में वाह्य विकास शुल्क की दर पर पुर्नविचार करके अधिक से अधिक रू0 37.00 प्रति वर्ग मीटर की दर पर नाम मात्र का ब्याज लगाते हुए, उनसे लिया जाय।

इस प्रकरण की पृष्ठभूमि यह है कि प्रताप सहकारी समिति के इस प्रार्थनापत्र कि उनकी भूमि अर्जन से छोड़ कर उनको ही विकसित करने के लिये दे दी जाय, विषय प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 12-1-87 में प्रस्तुत किया गया था जिसकी एजेन्डा टिप्पणी अवलोकनार्थ सैलग्न है। इसपर प्राधिकरण व्दारा निम्नाकिंत निर्णय लिया गया :-

> " विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि शासन की स्पष्ट नीतियों के अनुरूप समस्त गृह निर्माण समितियों के मामले निस्तारित किये जायें। इस हेतु एक उप-समिति गठित की गई जिसमें अध्यक्ष, उपाध्यक्ष तथा डा0वी0एन0खन्ना, सदस्य होगें। उक्त समिति एक सप्ताह के अन्दर समस्त सहकारी गृह निर्माण समितियों से सम्बन्धित प्रकरणों पर विचार करके निस्तारण की कार्यवाही करेगी।"

उपरोक्त निर्णय के अनुपालन में उपसमिति की प्रथम बैठक दिनॉक 29.1.87 को {कार्यवृत्त सैलग्न} और दूसरी बैठक दिनॉक 18.3.87 को हुई, इसमें लिये गये निर्णय अवलोकनार्थ सैलग्न हैं। उपसमिति की तृतीय बैठक दिनॉक 8.6.87 को हुई जिसका कार्यवृत्त सैलग्न है। इसके अनुसार प्रताप सहकारी समिति जिसके व्दारा 87.79 एकड़ भूमि की मॉग की गई थी, 50 एकड़ भूमि गोमती नगर योजना के विक्रान्त खण्ड में जहॉ समिति की अर्जित भूमि स्थित थी, वहीं आवन्टित करने का निर्णय लिया गया। इस निर्णय के क्रम में 6.7.87 को प्रताप सहकारी समिति को सूचित किया गया कि गोमती नगर योजना में निम्न शर्तो के अधीन उन्हे भूमि आवन्टित की जाती है:-

{1} भूमि की अनुमानित मात्रा 40 एकड़ है तथा शर्त के अधीन भूमि की दर रू0 100/- प्रति वर्ग मीटर है।

{2} उपरोक्त दर के अनुसार कुल भूमि का प्रीमियम रू0 161.875 लाख आता है जिसका 40 प्रतिशत रू0 64.75 लाख होता है, पत्र निर्गत होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर देय होगा।

पुनः दिनॉक 28·7·87 के पत्र व्दारा समिति को सूचित किया गया कि समिति के पदाधिकारियों से विचार विमर्श के पश्चात् भूमि की लागत तथा वाह्य विकास शुल्क की दर रू0 67/- प्रति वर्ग मीटर आती है। इस पत्र में 48 एकड़ भूमि प्रस्तावित करके कुल प्रीमियम रू0 130·147 लाख का 40 प्रतिशत 52·056 लाख मॉगा गया।

प्राधिकरण के पत्र दिनॉक 6 जुलाई और पत्र दिनॉक 28 जुलाई,87 का हवाला देते हुए प्रताप सहकारी समिति ने अपने पत्र दिनॉक 6 अगस्त,1987 के व्दारा यह लिखा कि सोसाइटी की 53 एकड़ भूमि धारा-4 एवॅ धारा-6 के अन्तर्गत अधिसूचना दिनॉक 4·12·84 व्दारा अर्जित नहीं की जा सकती थी क्योकिं भूमि का टाइटिल सोसाइटी में निहित था। इसलिये सोसाइटी ने 3 जूलाई,85 को ले-आउट प्लान दाखिल किया था। इस पत्र में मुख्य रूप से उन्होने यह विवाद किया कि चूकिं सोसाइटी की यह भूमि अर्जित नहीं हुई है अतः प्राधिकरण व्दारा उसे अवमुक्त करने का प्रश्न नहीं उठता है और जबतक भूमि अर्जित न हो जाय तब तक रू· 30/- प्रति वर्ग मीटर की दर से प्रीमियम देने का भी प्रश्न नहीं उठता है। सोसाइटी ने कहा कि वाह्य विकास शुल्क लेकर उनका ले-आउट स्वीकृत कर दिया जाये और भूमि के प्रीमियम का निर्णय इसके निर्णय के बाद किया जाय। इसपर दिनॉक 8·10·87 को उन्हे यह सूचित किया गया कि चूकिं प्राधिकरण व्दारा भूमि अर्जित की जा चुकी है अतः सूचित दर से भूमि का प्रीमियम भी लिया जायेगा।

प्रताप सहकारी समिति ने दिनॉक 14·9·87 के प्रतिवेदन व्दारा यह कहा कि धारा-4 एवॅ धारा-6 के साथ पठित धारा-17(4) के अधीन जारी की गई अधिसूचनायें ग़लत है और सोसाइटी की भूमि को डि-नोटीफ़ाई करने के लिये अविलम्ब राज्य सरकार को अनुशॅसा की जाय।

प्राधिकरण व्दारा गठित उपसमिति की बैठक दिनॉक 15 जनवरी,88 को विभिन्न आवास समितियों व्दारा दिये गये प्रत्यावेदनों के निस्तारण हेतु हुई जिसमें यह निर्णय लिया गया कि दरों में कोई कमी किया जाना सम्भव नहीं है। कच्ची भूमि की लागत भूमि की रजिस्ट्री आवन्टियों के पक्ष में कराने से पहले परन्तु दो वर्षो के अन्दर प्राप्त कर ली जाय ।जो भूमि राजस्व अभिलेखों में अकिंत हो तथा जिसका अर्जन किया गया हो उसको छोड़कर अन्य कोई सेट-आफ़ न दिया जाय। इसी के बाद शासन के आदेश दिनॉक 18·2·88 व्दारा यह निर्देश प्राप्त हुए कि प्राइवेट बिल्डर्स और सहकारी समितियों को भूमि आवन्टन के सम्बन्ध में कोई नई कार्यवाही न की जाय। इस कारण अग्रेतर कार्यवाही रोकने का निर्णय लिया गया।

यह उल्लेखनीय है कि प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति व्दारा समिति के नाम भूखण्डों के म्युटेशन की सूचना दिनॉक 14·7·88 के पत्र व्दारा प्रेषित की गई थी। दिनॉक 22·9·88 के पत्र व्दारा सोसाइटी ने यह अनुरोध किया कि उनकी भूमि डिनोटीफ़ाई करने के लिये शासन को पत्र भेजा जाय। पुनः 19 जनवरी,89 के पत्र व्दारा प्रताप सहकारी समिति ने यह सूचित किया कि चूकिं उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनॉक 11·1·89 व्दारा धारा-4 एवॅ धारा-6 की विज्ञप्तियॉ एक ही दिन होने के कारण अवैधानिक ठहराई जा चुकी है, उनकी भूमि पर भू-विन्यास मानचित्र स्वीकृत कर दिया जाय।

इस सिलसिले में समिति के पदाधिकारियों की तत्कालीन उपाध्यक्ष से वार्ता हुई थी। समिति का तर्क था कि उच्चतम न्यायालय के निर्णय के बाद अब प्राधिकरण का इस पर कोई भी स्वत्व/अधिकार नहीं रह गया है इसलिये उनका नक्शा पास कर दिया जाय। उपाध्यक्ष ने उन्हे बताया कि वे इससे सहमत नहीं है, समिति यदि सब-कमेटी के निर्णयानुसार निर्धारित शर्तो पर भूमि आवन्टन स्वीकार करना चाहें तो उसपर विचार किया जा सकता है।

उक्त विचार विमर्श के क्रम में दिनॉक 12·5·89 को प्राधिकरण व्दारा 151·59रू0 प्रति वर्ग मीटर की दर से उन्हे वाह्य विकास शुल्क सूचित किया गया। समिति ने 17 मई,1989 को पुनः यह सूचित किया कि उच्चतम न्यायालय के निर्णय के क्रम में समिति इस भूमि की सर्वाधिकार सम्पन्न स्वामी थी और यह भूमि अर्जन से मुक्त है। उन्होने वाह्य विकास दर का पुनरीक्षण करके मानचित्र स्वीकृत करने की बात कही।

इस बिन्दु पर उप-समिति की बैठक दिनॉक 21 जून,1989 में यह निर्णय लिया गया कि चूकिं प्रताप सहकारी समिति ने उस समय आफ़र स्वीकार नहीं किया था अतः वर्तमान दर पर ही वाह्य विकास शुल्क लिया जायेगा।

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण बराबर इस भूमि को अर्जित मानकर इसे समिति के पक्ष में रि-एलाट करने का प्रस्ताव देता रहा परन्तु समिति व्दारा बराबर अर्जन के तथ्य को अवैध बताते हुए केवल वाह्य विकास शुल्क लेकर भू-विन्यास मानचित्र स्वीकृत किये जाने की मॉग की जाती रही।

वर्तमान में यह उल्लेखनीय है कि आवास सचिव व्दारा यह इगिंत किया गया है कि सहकारी समितियों को भूमि आवन्टन पर नई नीति आने तक विचार न किया जाय। इस मामले में विशेष परिस्थिति यह है कि प्राधिकरण कतिपय शर्तो के साथ भूमि का रि-एलाटमेन्ट समिति को करने हेतु पत्र जारी कर चुका है यद्यपि समिति के व्दारा विवाद उठाय जाने के कारण इसपर अन्तिम निर्णय नहीं हो सका। समिति व्दारा अर्जन को चुनौती देते हुए जो याचिका दायर की गई थी वह अभी लम्बित है। इन परिस्थितियों में यदि प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति प्राधिकरण के पूर्व में दिये गये रि-एलाटमेन्ट के प्रस्ताव को स्वीकार कर लेती है और प्राधिकरण यदि मुकदमें- बाज़ी समाप्त करने की नीयत से रि-एलाटमेन्ट के निर्णय की पुष्टि करते हैं तो विषय शासन के अनुमोदनार्थ भेजना भी आवश्यक होगा। जहॉ तक वाह्य विकास व्यय की दर निर्धारण का प्रश्न है, कुछ माह पूर्व अम्बेदकर यूनीवर्सिटी को आवन्टित भूमि के लिये जो दर निगोशियेट की गई थी वह सॅलग्न है।सहकारी समितियों को भूमि आवन्टन के समय वर्ष 1987 में जो रू0 37/- प्रति वर्ग मीटर की दर सूचित की गई थी वह प्राइवेट बिल्डर्स के समतुल्य थी परन्तु बाद में अन्सल्स के लिये निर्धारित दर पुनरीक्षित करके रू0 48.50 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित की गई और जूलाई,88 में उसी दर पर अनुबन्ध हुआ।

प्राधिकरण कृपया उपरोक्त पृष्ठ भूमि में प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति के प्रतिवेदन दिनॉक 28-9-89 पर विचार कर, निर्णय लेना चाहें।

# प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति लिमिटेड

The Hon'ble Chairman
Lucknow Development Authority
Lucknow.

(28)

Sub: Fixation of External Development Charges and Approval of Layout Plans

Respected Sir,

The Pratap Sahakari Grih Nirman Samiti Limited, Maruti Puram, Faizabad Road, Lucknow is a registered soceity and has submitted the Plans to the Lucknow Development Authority for approval in July 1985.

That the dispute has arisen regarding the validity of acquisition and the matter went upto the Hon'ble Supreme Court of India where the society was forced to be impleaded as Respondent No. 3 in the Appeal filed by the Lucknow Development Authority. The law was laid down by the Hon'ble Supreme Court in January 1989. Thereafter the Development Authority preferred to file a review application for reviewing the decision, the same was also summararily rejected. In this perspective the Layout Plan of the society is to be approved after fixing the External Development Charges.

Seen LDA

To be discussed in the next LDA meeting 29/9

We understand that it has been agreed that Rs.100/- per sq. mt. shall be charged towards the External Development Charges. We would like to draw your kind attention to the fact that in the year 1987 External Development Charges fixed by the Development Authority was at Rs. 37/- per sq. mt. which we agreed to pay.

We would also like to point out that Rs.37/- per sq. mt. the External Development Charges fixed could not be deposited since layout plans were not released as such it is requested that the plans may be approved so that this money can be obtained from Financial Institutions for depositing the same with Lucknow Development Authority.

It may not be out of place to state that in the year 1987 Rs. 35.87 per sq. mt. were fixed as External Development Charges for Ansal Housing and Finance Ltd. which was enhanced in Feb., 1989 to Rs. 48.75 per sq. mt. In this perspective we would humbly request that the External Development Charges fixed if any may be reviewed since we agreed to pay Rs. 37/- per sq. mt. which was offered by Lucknow Development Authority in 1987 or at best the interest at nominal rates can be charged over and above Rs.37/-.

We would humbly pray that we may be allowed to put up a case before the Board in the next meeting since the interest of large number of people will be based on the External Development Charges fixed by Lucknow Development Authority.

Thanking you

Yours faithfully
for Pratap Sahakari Grih Nirman
Samiti Limited

T B Singh

PRESIDENT

दिनांक 29 जनवरी, 1987 को आयुक्त, लखनऊ मण्डल लखनऊ एवं अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कक्ष में सहकारी आवास समितियों के सम्बन्ध में हुई बैठक का कार्यवृत्त

(29)

आज दिनांक 29 जनवरी, 1987 को आयुक्त लखनऊ मण्डल/अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कक्ष में एक बैठक हुई जिसमें निम्नांकित सदस्य उपस्थित थे :-

| | | |
|---|---|---|
| 1- | श्री बृजेश कुमार | अध्यक्ष |
| 2- | डा० बी०एन०खन्ना | सदस्य |
| 3- | श्रीमती उमा त्रिपाठी | सदस्या |
| 4- | श्री गोविन्दन नायर | उपाध्यक्ष, ल०वि०प्रा० |

अन्य:

| | | |
|---|---|---|
| 1- | श्री शलेश कृष्ण | सचिव |
| 2- | श्री एस०पी०अग्रवाल | मुख्य विधि सलाहकार |
| 3- | श्री महावीर सिंह त्यागी | मुख्य नगर नियोजक |

उक्त बैठक में निम्नांकित निर्णय लिये गये :-

§1§ रजिस्ट्रार कोआपरेटिव सोसाइटीज से यह प्रमाण-पत्र ले लिया जायें कि इन सोसाइटियो का गठन नियमानुसार हुआ है तथा यह बोनाफाइड है कि नहीं ?

§2§ समस्त सरकारी समितियो को पत्र भेजकर उनसे पूछ लिया जायें कि निर्धारित नियम एवं शर्तों पर भूमि लेने को तैयार है कि नहीं ।

§3§ समस्त सोसाइटीज से यह अवश्य लिखवा लिया जायें कि यदि भूमि आवंटित की जाती है तो यदि कोई मुकदमा चल रहा है तो वे वापस ले लेगें ।

§4§ मुख्य विधि सलाहकार दिनांक 15.2.87 की आगामी बैठक में नियम एवं शर्तो को अनुबन्ध के रूप में बनाकर प्रस्तुत करेगें ।

§5§ इसके पश्चात् सोसाइटीज को भूमि आवंटन के सम्बन्ध में सूचना समाचार पत्रो में प्रकाशित करा दी जायें तथा जिन सोसाइटीज के बारे में विवरण उपलब्ध हो उनको निस्तारित कर दिया जायें

§6§ गोमती नगर फेज-2 में लगभग 100 एकड़ भूमि सोसाइटीज को आवंटन हेतु आरक्षित कर ली जायें तथा यह भी निर्णय लिया गया कि मुख्य नगर नियोजक गोमती नगर योजना फेज-2 का ले-आउट आगामी बैठक मे पहले फाइनल कर लें ।

ह0/-डा0बी0एन0खन्ना
सदस्य

ह0/-श्रीमती उमा त्रिपाठी
सदस्या

ह0-गोविन्दन नायर
उपाध्यक्ष

ह0/- बृजेश कुमार
अध्यक्ष,

(30)

8

दिनॉक 19 जनवरी,1987 को आयुक्त,लखनऊ मण्डल,लखनऊ
एवँ अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कक्ष में
सहकारी आवास समितियों के सम्बन्ध में हुई बैठक का कार्यवृत्त

आज दिनॉक 19 जनवरी,1987 को आयुक्त लखनऊ मण्डल/अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कक्ष में एक बैठक हुई जिसमें निम्नांकित सदस्य उपस्थित थेः-

| | | |
|---|---|---|
| 1- | **श्री बृजेश कुमार** | **अध्यक्ष** |
| 2- | **डा0 वी0एन0सन्ना** | सदस्य |
| 3- | **श्रीमती उमा त्रिपाठी** | सदस्या |
| 4- | **श्री गोविन्दन नायर** | उपाध्यक्ष,ल0वि0प्रा0 |

अन्यः

| | | |
|---|---|---|
| 1- | श्री शैलेश कृष्ण | सचिव |
| 2- | श्री एस0पी0अग्रवाल | मुख्य विधि सलाहकार |
| 3- | श्री महावीर सिँह त्यागी | मुख्य नगर नियोजक |

उक्त बैठक में निम्नांकित निर्णय लिये गये :-

(1) लखनऊ विकास प्राधिकरण व्दारा अधिग्राहीत भूमि पर जो सहकारी समितियॉ हैं उनको शासनादेश के अनुसार विकसित करने के लिये दे दी जाये ।

(2) इस कार्य हेतु समस्त सहकारी समितियों को उनके प्रमाण-पत्र, सदस्यों की सूची तथा भूमि की आवश्यक्ता के बारे में पूछ लिया जाये ।

(3) समिति के सदस्यों को लीज़-डीड सीधे लखनऊ विकास प्राधिकरण व्दारा ही की जायेगी और भूखण्डों का अधिक्तम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर ही होगा । सहकारी समिति अपने मेम्बरों के लिये आवन्टित भूखण्डों का विकास करायेगी और तत्पश्चात समस्त भूमि की रजिस्ट्री की जायेगी ।

(4) समिति को भूमि आवन्टित करते समय भविष्य के लिये 25 प्रतिशत भूमि अधिक दी जायेगी और यदि एक साल में समिति इसका उपयोग नहीं करती है तो उक्त भूमि का आवन्टन निरस्त कर दिया जायेगा ।

(5) आवन्टन करने की तिथि से 30 दिन के अन्दर कुल भूमि की लागत पूर्ण रूप से वसूल कर ली जायेगी ।

(6) वाह्य विकास लखनऊ विकास प्राधिकरण व्दारा किया जायेगा और वाह्य विकास की धनराशि चार छमाही किश्तों में देय होगी । यह उस तिथि से देय होगा जिस तिथि से उक्त समिति को भूमि का कब्जा दिया जायेगा ।

(7) लखनऊ विकास प्राधिकरण के निर्देश तथा स्पेसिफिक्केशन के अनुसार ही समिति को विकास कार्य करना होगा और विकास प्राधिकरण को कुल विकास मूल्य का 25 प्रतिशत बैंक गारन्टी के रूप में देय होगा ।

(8) प्राइवेट बिल्डर्स के लिये ऐग्रीमेन्ट हेतु एक प्रारूप तैयार किया गया है, अतः उपरोक्त कन्डीशन्स को उसी प्रारूप में समायोजित करते हुए मुख्य विधि सलाहकार शीघ्र ही एक नया प्रारूप बनायेगें जो इस उप-समिति की आगामी बैठक दिनॉक 29 जनवरी, 1987 जो प्राधिकरण के समिति कक्ष में 2·30 बजे होगी, में प्रस्तुत किया जायेगा ।

| | | | |
|---|---|---|---|
| **डा0 वी0एन0सन्ना** | **श्रीमती उमा त्रिपाठी** | **गोविन्दन नायर** | **बृजेश कुमार** |
| सदस्य | सदस्या | उपाध्यक्ष | अध्यक्ष |

अनुलग्नक 'ख'

(31)

आज दिनांक 18.3.1987 को उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कक्ष में बैठक हुई जिसमें निम्नांकित सदस्य उपस्थित थे :

| | | |
|---|---|---|
| (1) | श्री गोविन्दन नायर | उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण |
| (2) | डा० बी०एन०खन्ना | सदस्य |
| (3) | श्री एन०एस०जौहरी | सदस्य/मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० |

अन्य

| | | |
|---|---|---|
| (1) | श्री शैलेश कृष्ण | सचिव |
| (2) | श्री एम०पी०अग्रवाल | मुख्य विधि सलाहकार |
| (3) | श्री एम०एस०त्यागी | मुख्य नगर नियोजक |

बैठक में सोसाइटीज़ को भेजे गये टर्मस ऐण्ड कन्डीशन्स के प्रपत्रों पर विचार विमर्श किया गया और यह पाया गया कि किसी सोसाइटी द्वारा जवाब नहीं आया है। केवल शिवा जी सहकारी समिति का जवाब आया है जिन्हें उक्त शर्तें अनुमन्य नहीं है। अतः निर्णय लिया गया कि ~~हीं~~ निर्धारित शर्तों का प्रकाशन समाचार पत्रों में कराकर इच्छुक सहकारी आवास समितियों से उन शर्तों के अधीन प्रार्थना पत्र प्राप्त किये जाए।

| | | |
|---|---|---|
| ह0/- | ह0/- | ह0/- |
| (गोविन्दन नायर) | (डा० बी०एन०खन्ना) | (एन०एस०जौहरी) |
| उपाध्यक्ष | सदस्य | सदस्य/मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक |

(32)

पुनश्चः-

पूर्व पृष्ठ-2 पर अंकित 13 आवास सहकारी समितियों को निम्न योजनाओं में भूमि देने हेतु सहमति मांगी गयी थी :-

| क्रम सं0 | समिति का नाम | योजना का नाम |
|---|---|---|
| 1. | लखनऊ विकास सहकारी आवास समिति | रायबरेली रोड योजना |
| 11. | साकेत सहकारी आवास समिति | सीतापुर रोड योजना पश्चिम |
| 111. | मधुबन सहकारी आवास समिति | -तदैव- |
| 11/. | नेशनल सहकारी आवास समिति | -तदैव- |
| 1/. | लखनऊ क्रिश्चयन कालेज सहकारी कर्मचारी आवास समिति | गोमती नगर योजना |
| 1/1. | इन्दिरा नगर सहकारी आवास समिति | -तदैव- |
| 1/11. | अमरावती सहकारी गृह निर्माण समिति | टिकैतराय तालाब योजना |
| 1/111. | सवर्गाश्रम सहकारी आवास समिति | गोमती नगर योजना |
| 1x. | कंचन सहकारी गृह निर्माण समिति | सीतापुर रोड योजना |
| x. | नेशनल सहकारी आवास समिति | सीतापुर रोड योजना पश्चिम |
| x1. | प्रताप सहकारी आवास समिति | गोमती नगर योजना |
| x11. | शिवाजी नगर सहकारी गृह निर्माण समिति | -तदैव- |
| x111. | अमरपुरी सहकारी गृह निर्माण समिति | -तदैव- |

2. समिति को बताया गया कि रायबरेली रोड योजना में निम्नलिखित आवास सहकारी समितियों ने भूमि क्रय की थी । उनके प्रतिनिधियों के साथ दि0 10.4.87 को उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कक्ष में उक्त योजना में ही भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में विचार विमर्श हुआ था :-

1. आम्रपल्ली सहकारी आवास समिति लिमिटेड लखनऊ
11. भास्कर सहकारी आवास समिति लिमिटेड लखनऊ
111. श्री गणेश सहकारी गृह निर्माण समिति लखनऊ
11/. लखनऊ नगर विकास सहकारी आवास समिति लखनऊ
1/. गीत बिहार सहकारी आवास समिति

विचार विमर्श के पश्चात् समितियों के प्रतिनिधियों को बताया गया था कि उक्त योजना में अपनी मांग पूर्ण औचित्य सहित दिनांक 25.4.87 तक प्रस्तुत

क्रमशः.....2

(33)

कर दें । एक अनुस्मारक दिनांक 11.5.87 को निर्गत किया गया जिसमें उक्त सूचना विलम्बतम दिनांक 15.5.87 तक मांगी गयी परन्तु निम्नलिखित समितियों के उत्तर प्राप्त हुए:-

1. आम्रपल्ली सहकारी आवास समिति लिमिटेड लखनऊ
2. भास्कर सहकारी आवास समिति लिमिटेड लखनऊ
3. श्री गणेश सहकारी गृह निर्माण समिति लिमिटेड लखनऊ
4. लखनऊ नगर विकास सहकारी आवास समिति लिमिटेड लखनऊ

दिनांक 2.6.87 को उपरोक्त प्रथम अनुच्छेद में वर्णित पांच आवास सहकारी आवास समितियों को उपाध्यक्ष के कक्ष में बुलाया गया और अतिरिक्त सचिव की अध्यक्षता में बैठक हुई । उपरोक्त पांच आवास सहकारी समितियों में से निम्नलिखित 3 आवास सहकारी समितियों ने बैठक में भाग लिया :

1. गीत बिहार सहकारी आवास समिति
2. भास्कर सहकारी आवास समिति लिमिटेड लखनऊ
3. आम्रपल्ली सहकारी आवास समिति लिमिटेड लखनऊ

गीत बिहार आवास सहकारी समिति अपनी भूमि छोड़ने के लिए सहमत नहीं हुई । परन्तु अन्य दो आवास सहकारी समितियां भूमि लेने के लिए सहमत हुई, तदनुसार उनको रायबरेली रोड योजना में भूमि देने के लिए विषय भी समिति के समक्ष रखा गया ।

3. सीतापुर रोड योजना (पश्चिम), टिकैतराय आवास योजना तथा सीतापुर रोड योजना में आवास सहकारी समितियों को भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में विषय आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु आदेश दिया गया ।

(34)

दिनांक 8.6.87 को आयुक्त, लखनऊ मण्डल लखनऊ एवं अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण के कक्ष में आवास सहकारी समितियों को भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में हुई बैठक का कार्यवृत्त

उपस्थिति -

1. श्री बृजेश कुमार, अध्यक्ष,
2. डा० बी०एन०खन्ना, सदस्य,
3. श्री शैलेश कृष्ण, सचिव (कार्यवाहक उपाध्यक्ष),

अन्य उपस्थिति

4. श्री एम०एस०त्यागी, मु०न०नियो०,
5. श्री एस०पी०अग्रवाल, मुख्य विधि परामर्शदाता,
6. श्री के०बी०सक्सेना, का०एका०-एवं-इको०प्लां०,
7. श्री विवेकानन्द सिंह, प्रभारी अधिकारी (अर्जन),

दिनांक 29.1.87 को अध्यक्ष, ल०वि०प्रा० के कक्ष में तथा दि० 18.3.87 को उपाध्यक्ष, ल०वि०प्रा० के कक्ष में हुई बैठकों में लिये गये निर्णयों के अनुसार कार्यवाही की गई तथा उक्त बैठकों में प्रस्तुत आवंटन/अनुबन्ध की शर्तों के अनुमोदन की पुष्टि की गई । जिन समितियों के उत्तर प्राप्त हुए, उनके सम्बन्ध में विषय उप समिति की उपरोक्त बैठक में प्रस्तुत किया गया । विचार विमर्श के उपरान्त उप समिति द्वारा निम्नलिखित निर्णय लिये गये:

1. समितियों को आवंटित की जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में,

आवंटन पत्र निर्गत करने से पूर्व देख लिया जाय कि :

I) समितियों को भूमि उनकी वर्तमान भूमि के आस पास ही यथासंभव आवंटित की जाय । यदि किन्हीं प्रशासनिक कारणों से वर्तमान भूमि के आस पास भूमि आवंटित करना संभव न हो, तो अन्यत्र भूमि आवंटित की जाय ।

II) रजिस्ट्रार हाउसिंग कोआपरेटिव सोसाइटीज से समिति के निबन्धन के सम्बन्ध में प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया जाय । साथ ही समिति के सदस्यों की सूची भी रजिस्ट्रार से प्राप्त कर ली जाय ।

III) आवास सहकारी समितियों को अधिकतम 50एकड़ भूमि आवंटित की जाय ।

क्रमशः....2

52

(35)

/1. भूमि का लागत तथा बाह्य विकास व्यय अनुमोदित शर्तों के अनुसार आवास सहकारी समितियों से प्राप्त किया जायें। आवास सहकारी समितियों अपनी भूमि का प्रतिकर विशेष भूमि अध्याप्त अधिकारी से प्राप्त करें। परन्तु कच्ची भूमि की लागत निर्धारित समय में ल0वि0 प्रा0 में जमा करें।

2. गोमती नगर योजना (तथा अन्य योजनाओं) के सम्बन्ध में समिति को बताया गया कि निम्नलिखित बारह आवास सहकारी समितियों को ल0वि0प्रा0 की शर्तों पर भूमि आवंटित करने के लिये पत्र निर्गत किये गये थे और उनसे सहमति माँगी गई थी :

I. लखनऊ विकास सहकारी आवास समिति
II. साकेत सहकारी आवास समिति,
III. मधुवन सहकारी आवास समिति,
II/. नेशनल सहकारी आवास समिति
I/. लखनऊ क्रिश्चयन कालेज सहकारी कर्मचारी आवास समिति,
I/I. इन्दिरा नगर सहकारी आवास समिति,
I/II. अमरावती सहकारी गृह निर्माण समिति,
I/III. स्वर्गाश्रम सहेकारी आवास समिति,
Ix. कंचन सहकारी गृह निर्माण समिति
x. नेशनल सहकारी आवास समिति,
xI. प्रताप सहकारी आवास समिति,
xII. शिवाजी नगर सहकारी गृह निर्माण समिति,
xIII. अमरपुरी सहकारी गृह निर्माण समिति,

उपरोक्त में से निम्नलिखित सहकारी आवास समितियों के उत्तर प्राप्त हुए हैं :

I. प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति,
II. शिवाजी नगर सहकारी गृह निर्माण समिति,
III. अमरपुरी सहकारी गृह निर्माण समिति,

उपरोक्त में से केवल प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति को सहमति प्राप्त हुई।

3. मानसरोवर तथा मधुवन सहकारी आवास समितियों को उनके अनुरोध के अनुसार विकसित भूखण्ड क्रमशः गोमती नगर तथा सीतापुर रोड योजना में क्रम सं0 2 में अंकित पत्र निर्गत करने से पूर्व आवंटित किये जा चुके थे।

4. <u>आवंटन पत्र का निरस्तीकरण</u>

यदि आवंटन के पश्चात् यह पाया जाये कि समिति के सदस्यों

क्रमशः.....3

51
(36)

की जो सूची सूचित की गयी है, उसमें कुछ नाम फर्जी है, तो लo विo प्राo को अधिकार होगा कि वह आवंटन निरस्त कर दे।

5. प्रताप सहकारी आवास गृह निर्माण समिति को भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में

यह बताया गया कि प्रताप सहकारी आवास समिति की भूमि गोमती नगर योजना के अन्तर्गत अधिग्रहीत कर ली गयी है । यद्यपि समिति ने 87.792। एकड़ भूमि की मांग की है, परन्तु समिति द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार अधिकतम 50एकड़ भूमि दी जा सकती है । ~~xxx~~ चूंकि समिति की भूमि आवासीय क्षेत्र में आती है, अतः समिति को गोमती नगर योजना के विक्रान्त खण्ड में ही भूमि दिये जाने का निर्णय लिया गया। यह अविकसित है। समिति को संलग्न ले-आउट प्लान के अनुसार भूखण्डों को आवंटित करने का निर्णय लिया गया । साथ ही यह भी निर्णय लिया गया कि जिन व्यक्तियों को लo विo प्राo द्वारा उपरोक्त खण्ड में भूखण्डों का आवंटन किया गया था और जिन्होंने प्रीमियम की धनराशि जमा नहीं की है, उसका आवंटन निरस्त कर दिया जाय। ऐसे 155भूखण्ड बताये गये । इसके अतिरिक्त और भूखण्ड अन्यत्र ट्रान्फर कर दिये जाय। समिति को यह भी बताया गया कि चूंकि लo विo प्राo द्वारा आवंटित किसी भूखण्ड की रजिस्ट्री नहीं हुई है, अतः आवंटित भूखण्डों को दूसरे स्थान पर ट्रान्सफर करने में कोई वैधानिक अड़चन नहीं है । इस समिति को दी जाने वाली भूमि में जो बाग आ रहा है, उसे सुरक्षित रखा जाय तथा उसके पेड़ न काटे जाय ।

6. शंकरपुरी सहकारी आवास गृह निर्माण समिति को भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में

उप समिति को बताया गया कि इस आवास समिति की अधिकतर भूमि गोमती नगर योजना के व्यवसायिक सेक्टर में आती है । अतः समिति को आवासीय खण्ड में भूमि दी जाय क्योंकि व्यवसायिक सेक्टर में भूमि व्यवसायिक दर से ही प्राधिकरण विक्रय करके लाभ अर्जित कर सकता है । यद्यपि समिति ने 50 से 100एकड़ तक भूमि की मांग की है परन्तु निर्धारित नियमों के अनुसार अधिकतम 50एकड़ भूमि दी जा सकती है। अतः इस समिति को संलग्न ले-आउट के अनुसार 50एकड़ भूमि दिये जाने का निर्णय लिया गया । परन्तु आवंटन से पूर्व लिखित सहमति प्राप्त कर ली जाय ।

7. भास्कर आवास सहकारी समिति को भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में

उप समिति को बताया गया कि भास्कर सहकारी आवास समिति

कृपया...4

(37)

50

को रायबरेली रोड योजना के रजनी खण्ड में 4.65227एकड़ (2,02,652.90 वर्ग फुट) भूमि है । यह समिति दस लाख वर्ग फुट भूमि अधिक चाहती है । अतः यह निर्णय लिया गया चूंकि रजनी खण्ड की भूमि किसी भी प्राइवेट बिल्डर को आवंटित नहीं की गयी है, अतः उक्त समिति की वर्तमान भूमि को सम्मलित करके 27.609(एकड़) 2,02,652.90वर्ग फुट) भूमि आवंटित करने का निर्णय लिया । यह भूमि संलग्न ले-आउट के अनुसार आवंटित की जाय ।

8. आम्रपाली सहकारी आवास समिति के सम्बन्ध में,

उप समिति को बताया गया कि इस समिति की राय बरेली रोड योजना के रजनी खण्ड में 15बीघा भूमि उपलब्ध है, जिसको सम्मलित करते हुए समिति ने 50एकड़ भूमि की मांग की है । उप समिति ने निर्णय लिया कि 50एकड़ भूमि संलग्न ले-आउट के अनुसार रजनी खण्ड में आवंटित कर दी जाय ।

(बृजेश कुमार)
अध्यक्ष,
ल0वि0प्रा0

(डा0 बी0एन0खन्ना)
सदस्य
ल0 वि0 प्रा0

(शैलेश कुमार)
सचिव/कार्यवाहक
उपाध्यक्ष
ल0 वि0 प्रा0

(38)

अनुलग्नक-एक

संख्या-प्र0ओ0-429/11-5-88

प्रेषक,

एस0 डी0 बागला,
सचिव,
आवास एंव नगर विकास,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद,
104, महात्मा गॉधी मार्ग,
लखनऊ ।

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश ।

नगर विकास अनुभाग-5 लखनऊ दिनांक 18 फरवरी, 1988

विषय:- प्राइवेट बिल्डर्स को भूमि उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

उपरोक्त विषय पर आवास एंव नगर विकास विभाग द्वारा जारी किए गये कार्यालय ज्ञाप सं0-4849/11.5.86 दिनांक 16 अप्रैल, 1986 एंव शासनादेश सं0-379/11-5-87, दिनांक 16.1.1987 के सन्दर्भ में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शासन द्वारा प्राइवेट बिल्डर्स, आवास एंव विकास परिषद एंव सहकारी आवास समितियों को आवास एंव विकास परिषद और प्राधिकरणों द्वारा भूमि आबंटन करने के विषय पर पुर्नविचार किया जा रहा है। इन परिस्थितियों में उपरोक्त कार्यालय ज्ञाप एंव शासनादेश पर अग्रिम आदेशों तक नई कार्यवाही न की जोय। जिन विकास प्राधिकरणों ने प्राइवेट बिल्डर्स को भूमि आंवटन करने हेतु प्रस्ताव पारित कर दिये है परन्तु आबंटन पत्र अभी तक निर्गत नहीं किये गये है उन सब पर भी आगामी कार्यवाही स्थगित रखी जाये।

भवदीय,

/ एस0 डी0 बागला /
सचिव

अनुलग्नक(क)

विषय संख्या:-  पृष्ठ संख्या:-

विषय:- प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति की भूमि अर्जन से मुक्त करने अथवा भूमि आबंटन के सम्बन्ध में ।

प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति ने एक प्रार्थना-पत्र दिया है जिसमें यह अनुरोध किया गया है कि समिति की भूमि जो ग्राम-कमता व विजयीपुर में है, उसे समिति केपक्ष में छोड़ दिया जाये और उन्हें भूमि को विकसित करने की अनुमति दी जाये। इसके अतिरिक्त उन्होनें यह भी अनुरोध किया है कि समिति की भूमि पर एक अच्छा सा बाग है जिसके वृक्षों को न काटा जाये।

शासन द्वारा सहकारी समितियों कोप्रोत्साहित करने के सम्बन्ध में शासनादेश जारी किया गया है जिसमें शासनादेश संख्या: 5741/11-5-86 दिनांक 29 जुलाई, 86 तथा शासनादेश संख्या-4480/37-2-86, दिनांक-27 अक्टूबर, 1986 प्रमुख है(शासनादेशों की प्रतिलिपियाँ संलग्न है( उक्त शासनादेशों के अन्तर्गत सहकारी समितियों की भूमि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि आबंटित करने अथवा अर्जन से मुक्त करने के सम्बन्ध में स्पष्ट प्रोसीजर रिवाल्व करना आवश्यक है।

मानचित्र के अनुसार प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति लिमिटेड मारूतिपुरम, फैजाबाद रोड, लखनऊ की योजना का क्षेत्रफल 23, 52, 919 स्क्वायर फिट है। इसमे कोल्ड स्टोरेज हेतु 1, 95, 687वर्ग फिट भूमि तथा मोटर सेल्स हेतु 4, 13, 425 वर्ग फिट एंव फैजाबादरोड को चौड़ा करने में 97, 580 वर्ग फिट भूमि को निकालने के बाद शेष भूमि 16, 46, 225 वर्ग फिट परप्लानिंग की गई, दर्शाया गया है। इन्होनें जो सेलडीड्स जमा की है उन सेलडीड्स के अनुसार कुल ग्राम- कमता की निम्नलिखित भूमि आती है:-

| खसरा नं0 | क्षेत्रफल | खसरा नं0 | क्षेत्रफल |
|---|---|---|---|
| 425 | 1-13-10-0 | 401 | 0-17-0-0 |
| 388 | 0-1-8-0 | 407 | 2-3-0-0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 398 | 0-7-0-0 | 410 | 1-4-0-0 |
| 406 | 2-10-10-0 | 412 | 0-12-0-0 |
| 409 | 2-1-0-0 | 413 | 2-10-0-0 |
| 411 | 3-6-0-0 | 414 | 2-12-10-0 |
| 426 | 1-10-0-0 | 415 | 2-5-0-0 |
| 427 | 0-10-0-0 | 416 | 0-15-0-0 |
| 428 | 0-12-0-0 | 417 | 1-3-0-0 |
| 429 | 0-0-10-0 | 418 | 1-6-0-0 |
| 430 | 1-1-10-0 | 419 | 1-15-0-0 |
| 372 | 0-13-5-0 | 421 | 1-6-0-0 |
| 375 | 0-6-0-0 | 422 | 0-11-0-0 |
| 376 | 0-8-0-0 | | |

योग: 56-14-11-0

| | |
|---|---|
| 377 | 0-19-0-0 |
| 378 | 0-19-0-0 |
| 379 | 1-12-0-0 |
| 364 | 0-17-13-0 |
| 408 | 0-19-0-0 |
| 380 | 1-6-0-0 |
| 384 | 0-19-5-0 |
| 185 | 2-0-0-0 |
| 387 | 0-11-0-0 |
| 393 | 0-3-0-0 |
| 396 | 5-3-4-0 |
| 397 | 4-15-16-0 |
| 400 | 0-3-10-0 |
| 402 | 0-15-0-0 |
| 423 | 1-1-0-0 |
| 424 | 0-10-0-0 |

क्रमशः-

इसी प्रकार ग्राम-विजयीपुर की निम्नलिखित भूमि आती है:-

| खसरा नं0 | क्षेत्रफल | खसरा नं0 | क्षेत्रफल |
|---|---|---|---|
| 50 | 0-8-0-0 | 275 | 0-5-12-0 |
| 48 | 0-10-0-0 | 278 | 0-16-7-0 |
| 208 | 1-3÷12-0 | 279 | 0-19-15-0 |
| 272 | 0-4-0-0 | 280 | 0-17-0-0 |
| 273 | 0-19-0-0 | 295 | 1-3-12-0 |
| 274 | 0-5-9-0 | 288 | 0-10-0-0 |
| | | योग: | 8-2-7-0 |

इस प्रकार ग्राम-कमता व ग्राम-विजयीपुर की 13.487 एकड़ भूमि जो कि ले-आउट में दर्शाई गयी हैवे सोसाइटी के पक्ष में रजिस्ट्री आदि होना प्रतीत नहीं होता है।

ग्राम-कमता व विजयीपुर में निम्नलिखित भूमि ग्राम-समाज की है:-

ग्राम-विजयीपुर

| खसरा नम्बर | क्षेत्रफल |
|---|---|
| 265 | 0-1-0-0 |
| 267 | 0-3-0-0 |
| 277 | 0-1-0-0 |
| 296 | 0-6-0-0 |
| 297 | 0-9-0-0 |
| योग: | 1-0-0-0 § 0.625 एकड़ § |

क्रमशः-

ग्राम- कमता

| खसरा नं0 | क्षेत्रफल | खसरा नं0 | क्षेत्रफल |
|---|---|---|---|
| 349 | 0-4-0-0 | 386 | 0-7-0-0 |
| 351 | 1-3-0-0 | 389 | 0-2-0-0 |
| 352 | 0-5-0-0 | 392 | 1-8-0-0 |
| 358 | 0-5-0-0 | 399 | 0-1-10-0 |
| 361 | 0-10-0-0 | 403 | 0-9-10-0 |
| 367 | 0-7-0-0 | 404 | 0-3-0-0 |
| 381 | 0-19-0-0 | 420 | 0-15-0-0 |
| 383 | 0-5-0-0 | | |
| | | योग: | 7-4-10-0 |
| | | | § 4.52 एकड़ § |

उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि समिति के पक्ष में जो सेल-डीड हुई है वे केवल 40.528 एकड़ भूमि के लिये है।

समिति के पक्ष में जो सेलडीड हुई है उनको देखने से यह प्रतीत होता है कि फुल सैलवैल्यु रूपया 3,41,18,910/- की है। केवल रूपये- 8,910/- भुगतान किये गये है एंव अब भी समिति को रू0-3,41,10,000/- भुंगतान किया जाना अवशेष है। मुख्य दो बातें सेलडीड की इस प्रकार है:-

1. 25 प्रतिशत भूखण्ड विक्रेताओं को वापस देना होगा।
2. यदि अवशेष धनराशि का भुगतान 31-12-87 तक नहीं किया जाता है तो सेल-डीड स्वतः बेकार हो जायेगी।
3. विक्रेता समिति के सदस्य नहीं है।

उपरोक्त वस्तुस्थिति के आधार पर लखनऊ विकास प्राधिकरण को निम्न बिन्दुओं पर निर्णय लेना आवश्यक है:-

§1§ क्या प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति द्वारा जो भूमि मांगी गयी है उतनी ही क्षेत्रफल की भूमि उन्हे गोमती नगर योजना के फेज- 2 में आवंटित कर दी जाये अथवा नहीं ?

§2§ यदि उपरोक्त समिति को भूमि आवंटित की जाती है तो शासनादेशों के अनुसार किन-किन शर्तों को आवश्यक रूप से लागू करना होगा ?

§3§ क्या समस्त सहकारी समितियों के सम्बन्ध में यही नीति

लागू करनी होगी ?

गोमती नगर योजना के फेज-2 तथा अन्य योजनाओं में अनेकों सहकारी गृह निर्माण समितियाँ है, केवल गोमती नगर योजना के अन्तर्गत 12-13 सहकारी समितियाँ है जिनके मुकदमें माननीय उच्च न्यायालय तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में विचाराधीन है। अतःउपरोक्त बिन्दुओं पर विचार करते समय इन बिन्दुओं को ध्यान में रखना आवश्यक होगा। यदि सहकारी समितियों को भूमि आबंटित की जाती है तो किन शर्तों के अन्तर्गत कहाँ पर भूमि आबंटित की जाये।

उपरोक्त आख्या विकास प्राधिकरण के विचारार्थ प्रस्तुत है।

# Statement Showing External development cost.

बाह्य विकास शुल्क के आइटम का विवरण - (10)

| S.No. | Item | Cost (Rs. Per Sent) |
|---|---|---|
| 1. | Zonal Roads. | 17.30 (44) P.No |
| 2. | Trunk Sewer | 10.30 |
| 3. | S.W. Drain | 12.00 |
| 4. | Sump well/Pumping Station | 1.25 |
| 5. | Rising Main | 1.25 |
| 6 | Electrification (only 33 K.V S/S) | 10.00 |
| 7. | Sullage Farm/Sewage treatment | 10.00 |
| 8. | Miscellaneous works. (Viz: Village development, Community/Social Services, Maintenance of Services etc.) | 10.00 |
| | | 72.10 |
| 9. | Work charge/contingencies @ 5% | 3.61 |
| | | 75.71 |
| 10. | Escalation @ 10% for 2 years दो वर्षों के लिए मूल्य वृद्धि | 15.14 |
| | | 90.85 |
| 11. | Administrative Charges @ 12% प्रशासनिक व्यय | 10.90 |
| | | 101.75 |
| 12. | Profit @ 10% लाभांश | 10.18 |
| | | 111.93 |
| | Say Rs | 112.00 |
| | Subsidy for RWS | 30.00 |
| | For 100 F.A.R. | 142.00 |
| | ∴ for 150 F.A.R. | + 71.00 |
| | | 213.00 |

विकास प्राधिकरण की बैठक दिनाँक: 3.10.89 हेतु आख्या

विषय:- अपर इण्डिया कूपर पेपर मिल्स लिमिटेड कम्पनी की अर्जित भूमि के सम्बन्ध में विचारार्थ आख्या ।

सारांश:-

अपर इंडिया कूपर पेपर मिल्स कम्पनी लिमिटेड के समीप नजूल की 12.39एकड़ भूमि जो पट्टे पर उक्त कम्पनी को दी गयी थी के अधिग्रहण की कार्यवाही वर्ष 1959 से की जाती रही है परन्तु न्यायालय के स्थगन आदेशों के फलस्वरूप अभी तक उक्त जमीन पर कब्जा लखनऊ विकास प्राधिकरण को नहीं मिल पाया है ।

इस सम्बन्ध में लखनऊ विकास प्राधिकरण के समक्ष दिनाँक: 9.4.88की बैठक में विषय सं0-3 पर प्रस्तुत आख्या पर विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि इस मामले में पूर्ण तथ्यों से अवगत कराते हुए एक पत्र शासन को अपर इण्डिया कूपर पेपर मिल के संलग्नक पत्रों के साथ भेज दिया जाये । कि इस मामले मेंशासन स्तर पर ही निर्णय लेकर प्राधिकरण को निर्देशित किया जाये ।

इस निर्णय के अनुपालन मेंशासन को मामले की विस्तृत आख्या पत्रांक: एल0डी0ए0/ए0सी0/175 दिनाँक: 26.4.88द्वारा प्रेषित की गयी थी । जिसमेंशासन से अनुरोध किया गया था कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा विगत कई वर्षों से लम्बित इस मामले में उचित निर्णय निर्गत करने का कष्ट करें ताकि अग्रिम कार्यवाही की जा सके ।

पुन: अपर इण्डिया कूपर पेपर मिल कम्पनी लिमिटेड द्वारा भूतपूर्व न्यायमूर्ति श्री के0एन0गोयल से विधि सम्मत्ति प्राप्त कर पुन: आग्रह किया गया कि उक्त विधिक राय के आधार पर शीघ्र निर्णय लेकर उन्हें अवगत कराया जाये । लखनऊ विकास प्राधिकरण के अधिवक्ता श्री उमेश चन्द्र से भी इस सम्बन्ध में राय प्राप्त की गयी । अत: यह आवश्यक हो गया कि शासन को पुन: इन दोनो विधिक सम्मतियों के अनुसार एक पत्र प्रेषित कर शासन से अनुरोध किया जाये कि अपर इण्डिया कूपर पेपर मिल कम्पनी लिमिटेड से सम्बन्धित अर्जित भूमि के मामले में आवश्यक निर्देश निर्गत किये जायें ।

शासनादेश सं0-4-1-6-4/11.5.88-47एल./88दिनाँक 12.7.88 द्वारा यह कहा गया कि प्रश्नगत भूमि के अर्जन करने का प्रस्ताव लखनऊ विकास

प्राधिकरण द्वारा ही कियागया था और उसी के आधार पर ही शासन द्वारा भूमि अर्जन की विज्ञप्ति जारी की गयी थी । अत: यदि विकास प्राधिकरण प्रश्नगत भूमि के अर्जन से मुक्त किये जाने के सम्बन्ध में प्रकाशित विज्ञप्ति में कोई परिवर्तन चाहता है तो मामले के सभी तथ्यों का विकास प्राधिकरण में रखकर ठोस प्रस्ताव शासन को प्रेषित करें ।

तत्पश्चात जैसा कि ऊपर उल्लेख किया जा चुका है प्राधिकरण के अधिवक्ता श्री उमेश चन्द्र ने अपनी सम्मति में यह मत व्यक्त किया है कि अर्जन के विरुद्ध कम्पनी ने जो रिट याचिका माननीय उच्च न्यायालय में दायर की है, उसके प्राधिकरण के पक्ष में निर्णीत होने की सम्भावना "ईविन"{सम} है । श्री उमेश चन्द्र ने यह भी कहा है कि इस मामले में कानूनी लड़ाई जो कि काफी लम्बे अरसे से चल रही है तथा भविष्य में भी चलने की सम्भावना को समाप्त करने एवं भूमि के विकास की दृष्टिगत रखते हुए लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा पेपर मिल कालोनी से समझौता का रास्ता अपनाया जाना हितकर होगा ।

अपर इंडिया कूपर पेपर मिल ने भी भूतपूर्व न्यायमूर्ति श्री के0 एन0 गोयल की राय प्राप्त कर अपने पत्र दिनाँक: 15.6.1988के साथ प्राधिकरण को भेजी है । {छाया प्रति संलग्न है} श्री गोयल ने अपनी राय में यह मत व्यक्त किया है कि अर्जन की कार्यवाही समाप्त कर दी जाये और जो भी वाद न्यायालयों में विचाराधीन है उन्हें पक्षों द्वारा न्यायालयों से हटा लिया जाय तथा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा वर्ष 1980में दिये गये निर्देशानुसार जो ले-आउट प्लान पेपर मिल द्वारा विकास प्राधिकरण में प्रस्तुत किया है उसे प्राधिकरण द्वारास्वीकृत कर दिया जाय यह दोनों पक्षो के के हित में होगा यदि दोनों पक्षों द्वारा आपस में समझौता कर लिया जाये ।

यह विषय दिनाँक: 7.7.88 को प्राधिकरण की बैठक के निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गयापरन्तु समयाभाव के कारण यह विषय आगामी बैठक में विचारार्थ प्रस्तुत करने हेतु स्थगित कर दिया गया । उक्त निर्णय के फलस्वरूप यह विषय पुन: प्राधिकरण की बैठक दिनाँक: 27.10.87 को विषय संख्या-16 पर प्रस्तुत किया गया जिस पर प्राधिकरण द्वारा विचारोपरान्त एक उप समिति के गठन करने तथा उक्त समिति द्वारा छानबीन कर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करने का निर्णय दिया गया ।

उप समिति की बैठक आयोजित करने हेतु विभिन्न तिथियां निश्चित की गई परन्तु डा0 वी0एन0 खन्ना तथाश्रीमती उमा त्रिपाठी जो उप समिति के सदस्य थे , समयाभाव के कारण वे किसी बैठक में भाग नहीं ले सके ।

तथा बाद में उक्त दोनों सदस्य प्राधिकरण की सदस्यता से रिटायर हो गये । अतः प्राधिकरण द्वारा गठित उप समिति स्वतः भंग हो गई ।

चूँ कि इस अर्जित भूमि के अभिनिर्णय घोषितकिये जाने की तिथि समाप्ति पर है । अतः अपर इंडिया पेपर मिल्स की 12.39एकड़ अधिग्रहीत भूमि को उपरोक्त परिस्थितियों में अर्जन से मुक्त करने तथा उनके द्वारा प्रस्तुत भू-विन्यास मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्णय लिया जाना आवश्यक है । उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत यह विषय प्राधिकरण के निर्णयार्थ प्रस्तुत है ।

---

राधा/

UMESH CHANDRA
ADVOCATE

Phone : 52939
5-A, A. P. SEN ROAD,
LUCKNOW

(128)

OPINION

Dated 18.6.88

(48)

To The Director(Land Acquisition)
Lucknow Development Authority,
LUCKNOW

Sir, The Lucknow Development Authority and the Upper India Couper Paper Mills Ltd.,Lucknow have been involved in litigation in respect of about 10 Bighas land since 1958. The question was as to whether the said about 10 Bighas land was covered under the notifications issued under the U.P.Town Improvement Act for its housing scheme. The L.D.A. has lost in the Civil Court and a First Civil Appeal is pending in the High Court in which the L.D.A. is asserting that the said 10 Bighas land was included in the notifications issued under the U.P.Town Improvement Act. One cannot say as to what ultimately the decision would be and even after the decision of the High Court, the matter may be taken to the Supreme Court by the party not succeeding. Litigation since 1958 has been pending and may take another 10-20 years. Realising this, it appears,notifications under Sections 4 and 6 readwith Section 17(4) of the Land Acquisition Act were issued on 25.8.86 and 1.9.86 respectively in respect of about 19 Bighas land including the said about 10 Bighas. The Paper Mills have challenged the validity of these notifications and obtained stay order from the High Court. The issue of the notifications dated 25.8.86 and 1.9.86 show that the L.D.A. and the State Govt. have given up their earlier stand that about 10 Bighas land was covered by the notification under the U.P.Town Improvement Act issued on 6.12.58 and 2.12.1959 under Sections 36 and 42,respectively.

The writ petition filed by the Paper Mills would take quite a good few years to be finally decided and during all this period houses etc. cannot be constructed and the same situation may continue as it obtained in 1958. The chances of success of the L.D.A. in the writ petition filed by the Paper Mills challenging the acquisition are even, but the L.D.A. and the State Govt.,may instead of fighting a legal battle, adopt a course that houses are constructed in accordance with the housing policy of the State Govt., and the L.D.A., and for this purpose settle the matter with the Paper Mills. The other writ petition

(49)



filed by the Paper Mills against the L.D.A. for the issue of a mandamus to sanction its plan would become infructuous, if the settlement with the Paper Mills is arrived.

Delay in the construction of houses, whatever be the reason, would add to the cost of construction of houses and would not benefit any party.

(Umesh Chandra)
Advocate,

JUSTICE K. N. GOYAL
(RETD.)

ANJULIKA
B-2436, HOSPITAL ROAD,
INDIRA NAGAR,
LUCKNOW-226 016
PHONE: 72403

(50)

(148)

In re

UPPER INDIA COUPER PAPER MILLS CO. LTD. ..... QUERIST

OPINION

M/s. Upper India Couper Paper Mills Co. Ltd. (for short, the Paper Mill) is the lessee of certain Nazul land situated in Nishatganj. The lease was last renewed for 90 years from 1st April, 1942. Under the terms of the lease the ground rent is enhanced by fifty percent after every thirty years and accordingly the Paper Mills have been paying enhanced rent since 1st April, 1972. The lease will thus continue till 31st March, 2032. The lease does not place any restrictions on transfer. On the other hand the expression "lessee" has been defined in the lease as including his "assigns". The only restriction is that the lessee, his assign or transferee will not transfer his rights under the lease until he has paid all the arrears of rent due from him to the lessor on the date of such assignment or transfer. It is further provided that if the arrears of rent are not so paid, the assignee or transferee shall also be equally liable for the arrears of rent due on the date of such assignment or transfer.

2. The purpose of the lease includes construction of buildings thereon. The only restriction is that the lessee shall not without the previous consent in writing of the Nazul Officer, erect or suffer to be erected on any part of the leased premises any building other than and except the buildings thereby covenanted and already erected and will not without such consent make any alteration in the plan or elevation of the said buildings or make any subdivision of the leased premises so as to construct more than one building on a specified plot though a building may be shared by more than one person provided that such sharers shall be jointly and severally responsible to the Government for the lease rent.

3. In November-December 1958 notifications under sections 36 and 42 of the U.P.Town Improvement Act, 1916 were issued for acquisition of certain lands. Section 36 of the U.P.Town Improvement Act corresponds to section 4 of the Land Acquisition Act while section 42 of the Town Improvement Act corresponds to section 6 of the Land Acquisition Act. The Special Land Acquisition Officer gave an award on 31-12-73 holding the market value of the land to be Rs.1.05 per square foot.

4. The notifications under the U.P. Town Improvement Act were issued in pursuance of a housing scheme prepared by the then Improvement

(52) (146)

Trust, Lucknow. The Improvement Trust was succeeded by the Nagar Mahapalika which in turn was succeeded by the Lucknow Development Authority under the U.P. Urban Planning & Development Act, 1973. The development activities of the Nagar Mahapalika were transferred to the LDA under the said Act. Thus the LDA is the ultimate successor of the erstwhile Improvement Trust, Lucknow. It may be mentioned here that the old notifications under the Town Improvement Act continue to remain in force under the transitory provisions contained in section 59(6)(a) of the U.P. Urban Planning & Development Act, 1973, read with section 577(a) of the U.P.Nagar Mahapalika Adhiniyam, 1959.

5. In 1983 the LDA tried to take over the possession of certain land comprised in the Nazul lease of the Paper Mill, purporting to act under the said notifications under the Twon Improvement Act.

6. The Paper Mill resisted the attempts of the LDA to take over possession, contending that no portion of the land comprised in ~~their~~ its Nazul lease was covered by the said notifications. The notification dated 6-12-1958 says in para 1 that the Lucknow Improvement Trust has framed a scheme called the "General Improvement and Rehousing Scheme - behind the Paper Mill, Outram Road". In the southern and western boundaries also some plots were mentioned which were described as plots "in possession of Paper Mills". The Paper Mills ~~contending~~ contended that the land which was the subject matter of the notifications

could not form part of the land held by the Paper Mills because what was notified was land behind the Paper Mills. It accordingly filed a writ petition no.6437 of 1983. This writ petition was dismissed on the ground of laches, but the High Court added that if the Paper Mill be right in its contention that its land was not covered by the notifications it was open to it to obtain relief through a civil suit.

7. Thereupon the Paper Mill filed a civil suit No.291 of 1983 in the Court of Civil Judge, Malihabad at Luckrow impleading the LDA and subsequently the State of U.P. and the Special Land Acquisition Officer also as defendants. This suit was decided on 20-4-85 by the Civil Judge who declared that the plaintiff could not be dispossessed from the disputed land by the defendants under the award dated 31-12-73. The defendants were restrained by perpetual injunction from dispossessing the plaintiff from the four water settling tanks falling in the Paper Mill campus situate in Nishatganj, Lucknow. The boundaries of this land were also specified in the decree passed by the Civil Judge.

8. The LDA filed First Appeal No.89 of 1985 against this decree. The State of U.P. and the S.L.A.O. however did not file any appeal and have been arrayed as proforma respondents in the First Appeal. No stay order was granted by the High Court at the instance of L.D.A. in this appeal.

(144)

9. It is undisputed that the Special Land Acquisition Officer has not yet taken possession of the disputed land and accordingly the LDA has also not been able to obtain possession thereof.

10. The First Appeal is still pending in the High Court. The main ground of appeal is that the finding of fact recorded by the Civil Judge is incorrect. The judgment of the Civil Judge shows that the Paper Mill was about a hundred years old and that four settling tanks were an essential part of the Mill. The plans filed by the defendants in the case and the copies of khasras filed by them did not show any such tanks in the plots sought to be acquired. The land was described in the notification as situated "behind" and Paper Mill. The plot numbers shown in the boundaries in the notification as in the possession of Paper Mill could also not be included in the land proposed to be acquired. Considering these circumstances the Civil Judge expressed the view that the settling tanks which were an integral part of the Paper Mill and without which the manufacturing process could not have physically possible were never included in the scheme of the Improvement Trust or in the notifications under sections 36 and 42. It does not appear that these findings suffer from any patent error, and the onus of displacing the findings before the High Court in the First Appeal will squarely lay on the LDA.

11. The Paper Mill had in the meantime taken a considerable amount of money on loan from the U.P. State Financial Corporation and had also executed a mortgage of their land and buildings in favour of the said Corporation. The Paper Mill having become a defaulter the Corporation started proceedings for taking possession over the mortgaged property and for sale of the same in exercise of their rights under section 29 of the State Financial Corporations Act, 1951. Aggrieved by this action the Paper Mill filed a writ petition No.2348 of 1979 against the Corporation. In that writ petition an interim order was passed by the High Court on 22-10-80 which permitted the Corporation to sell a block of land which was 2,10,650 square feet which the Court felt should suffice for realisation of the amount due from the Paper Mill to the Corporation. The Paper Mill undertook to deliver vacant possession of the said block inasmuch as some staff quarters, bungalows etc. were also situated on that land. It was also ordered that if the sale proceeds fell short of the demand of the Corporation it would be open to the Corporation to apply to the Court for permission to sell any part of the remaining mortgaged property. This order was slightly modified by another order dated 12-12-80 whereby certain other land was also permitted to be sold by the Corporation. The order dated 22-10-80 also permitted the Paper Mills to take necessary steps for [illegible] prepare a housing scheme so that the property may

realise an adequate price. Accordingly plans were submitted by the Paper Mill to the LDA in respect of a housing scheme and for permission to make constructions thereon. It seems that the Financial Corporation subsequently withdrew its recovery certificate on 10th March, 1981 and thereupon it also wrote a letter the Secretary, Local Self-Government on the same date recommending that necessary exemption/permission for sale of land may be accorded to the Paper Mill so that the Paper Mill may be able to repay the loan of the Corporation from out of the sale proceeds. Thus the Paper Mill's plans are pending with LDA since 22-12-80 when they were submitted in pursuance of the aforesaid two interim orders of the Hon'ble High Court.

12. The matter was examined in the Nazul department of the LDA, and the Nazul department, as appears from a certified copy of its report, recorded that it had no objection to the grant of permission/sanction of the said plans. No final orders of LDA were however issued even after this report as the LDA was disinclined to grant any such permission because according to it the land was included in their own housing scheme (though the Civil Court had not accepted this).

13. The Paper Mill in the month of May, 1986 filed a writ petition no.3484 of 1986 praying that a writ of Mandamus be issued against the LDA for

according sanction to the plans pending with them since December, 1980 as the LDA being a statutory authority was bound to act in accordance with the provisions of the statute governing it.

14. The LDA, faced with the situation that its earlier plans to take possession over the disputed land on the basis of notifications of 1958 and 1959 had gone awry due to the decree of the Civil Court and non-grant of any order by the High Court staying the operation of that decree, submitted a proposal to the Government through the Collector Lucknow that fresh notifications under sections 4 and 6 read with section 17 of the Land Acquisition Act for purposes of L.D.A's housing scheme may be issued for acquisition of the land. The Collector had originally forwarded this proposal to the Government but later he wrote two letters asking the Government to refrain from acting on the proposal because the proposal suffered from some technical flaws and also because the LDA had failed to deposit large amounts of compensation in respect of lands already notified at its instance. It may be noted here that under a recent amendment 80% of the proposed compensation is required to be paid to the land owners even before possession is taken. In fact there were Government orders to the effect that where a Development Authority fails to deposit sufficient amounts of compensation for payment to the land owners no further land be acquired for it and accordingly the LDA was also

covered by this directive of the Government. However it appears that despite the Collector's rethinking on the subject as reflected in his two letters to the Government the latter went ahead with the original proposal and accordingly issued a notification under section 4 read with section 17 on 25-8-86, followed by a notification under section 6 read with section 17 on 1-9-86.

15. The Paper Mill again filed a writ petition no.6363 of 1986 against these notifications and the High Court granted stay order in its favour. This writ petition along with writ petition No.3484 of 1986 mentioned earlier are pending with the High Court and have been linked together.

16. In the meantime the Paper Mill came across a G.O.No.4480/37-2-86, dated 27th October, 1986 issued by the Awas Anubhag-2 to the Housing Commissioner and to all Administrators of Nagar Mahapalikas and to all Vice-Chairmen of Development Authorities and to Administrators of Municipal Boards in the State. This G.O., which is in Hindi, may be freely translated as follows :-

"In continuation of G.O.No.8461/37-84-29, dated 25-4-84 I am directed to state that various problems relating to land acquisition have been coming up before the Government. Among them an important question is, in what circumstances should land developed or purchased by cooperative societies or colonisers or builders be acquired or released.

Till now there was no general policy laid down on the subject. In respect of future action the following decisions have been taken :-

"(1) If any cooperative society has entered into a registered agreement for purchase of any land or has purchased land through registered sale deed then such land should not normally be acquired for the development of any housing scheme except in special circumstances when such acquisition appears to be absolutely necessary. However while releasing such land in favour of the cooperative society the society will be required to agree to the development of such land according to a fixed time table. It will have to get its lay out plan sanctioned by the Development Authority or the Prescribed Authority. Where the area of external development falls within the territorial jurisdiction of a Development Authority the society will have to deposit the cost of external development with that Authority. The society may itself undertake the internal development but it will have to obtain approval of the Development Authority for the details of such development and will also have to deposit such necessary security with the Development Authority as may be fixed by the latter to ensure its satisfactory completion.

"(2) Likewise if private builders or colonisers enter into registered agreement in respect of any land and prepare lay out plans for its development and also submit such lay out plans

(158)

to the concerned Development Authority for sanction then normally such land shall not be acquired. Here again it will be necessary that lay out plan should have been submitted to the Development Authority by the colonisers even before approval of the proposal for land acquisition. Further the conditions mentioned above in respect of cooperative societies will govern these cases as well.

"(3) The intention behind these directions is to secure, through directives issued at Government level, uniformity in the functioning of all the Development Authorities. If however any particular cooperative society or coloniser abuses these guidelines or enjoys a bad reputation then it will not be entitled to the benefit of this directive. The Government's viewpoint is to let the private sector and the cooperative sector contribute ~~its~~ their mite to the development of housing, and to let the Development Authorities concentrate on maximum utilisation of their scarce resources in areas where such cooperative society or private colonisers are not available. The Development Authorities will however ensure that the lay out plans or the development plans submitted by the societies or colonisers should harmonise with the lay out and zonal plans of the Development Authority in the rest of the area under its jurisdiction and also that cooperative societies or colonisers develop the areas properly. For this purpose the Development Authority should maintain adequate supervision over the carrying out of the development and also obtain adequate security from them."

17. The words "isee prakar" appearing at the beginning of sub-para (2) of this G.O. have been translated above as "likewise". These words indicate that the reference to "registered agreement" occurring in sub-para (2) has to be construed as a reference to a registered agreement for purchase of the land or registered sale deed of land as mentioned in sub-para(1).

18. In the instant case the Paper Mill has already got a registered lease of the Nazul land in its favour. That lease is still in force and will continue to be in force for another 44 years without requiring any renewal. As noted at the outset the Nazul lease does not prohibit absolutely the transfer of land or the execution of a housing scheme thereon. Indeed transfer is clearly permitted. In the instant case it has been seen that the Nazul Department of the LDA has no objection to the grant of permission for execution of a housing scheme either. The only hindrance in the grant of sanction by LDA is that the LDA wants to carry out a housing development scheme prepared by itself on the land, and for this purpose submitted a proposal to the State Government through the Collector for acquisition of the land. The very proposal submitted by the LDA makes it clear that there is no objection on its part to the execution of a housing scheme on the land. The LDA (which manages the Nazul) itself wants to execute a housing scheme on it and the State Government has also accepted L.D.A's proposal and issued notifications for land

(136)

acquisition for that purpose. The dispute is thus only about which agency, — the LDA or the lessee, — is to execute the housing project. The language of the G.O. dated 27-10-86 is quite categorical and in accordance with the same it is the lessee who should be permitted to execute the housing scheme instead of the LDA trying to waste its limited resources over it. The Government expects the LDA to utilise its resources, if any surplus resources are still available, elsewhere, i.e., in areas where a reliable cooperative society or a reliable builder or coloniser is not available. There is no suggestion that the Paper Mill is not a reliable party. On the other hand it seems to be in the interest of U.P. State Financial Corporation, which is also an instrumentality of the State Government, that the Paper Mill should itself execute the scheme and not the LDA., because in the former case the Paper Mill will be able to realise much more money which will be available for liquidating the dues of the Corporation speedily.

19. It is now settled law that even purely executive instructions, as distinguished from 'law', are enforceable in courts. So far as the G.O. dated 27-10-86 is concerned, it is not a mere executive instruction which either the issuing authority or the LDA may ignore at its will. Section 41(1) of the U.P. Urban Planning & Development Act, 1973 provides that the Development

Authority, the Chairman or the Vice-Chairman shall carry out such directions as may be issued to it from time to time by the State Government for the efficient administration of this Act. The G.O. dated 27-10-86, in so far as it is addressed to Development Authorities, is thus a statutory direction under section 41(1) and as such binding on the LDA and its Chairman and Vice-Chairman.

20. The directive contained in G.O. dated 27-10-86, can be enforced through Court not only against the LDA but also against the State Government. In the will known case of R.D.Shetty v. I.A.A. (1979) 3 SCC 489 the Supreme Court observed that with the tremendous expansion of welfare and social service functions by the State the power of the executive Government to affect the lives of the people is steadily growing, which renders it necessary for the courts to control the exercise of that power so as to prevent its arbitrary application or exercise. The Supreme Court relied on an American decision for holding that an executive agency must be rigorously held to the standards by which it professes its actions to be judged. In Amarjit Singh Ahluwalia v. State of Punjab (1975) 3 SCC 503 it was observed that even if a Government order be in the nature of administrative instruction not having the force of law the Government cannot at its own sweet will depart from it without rational justification. That would be destructive of the right to equality. Article 14 of the Constitution

(fundamental right to equality) embraces the principle of rationality and strikes against arbitrary and discriminatory action.

21. In the instant case the plans were submitted by the Paper Mill as far back as in December, 1980 while the proposal for land acquisition was sent by the LDA and acted upon by the State Government in 1986. Of course the notifications under the Land Acquisition Act had been issued earlier than this G.O. dated 27-10-86, but the G.O. contemplates not merely refraining from proceeding with land acquisition proceedings but also release of land covered by land acquisition proceedings. The very first main para uses the words "ya chhor diya jaye". Sub-para (1) also speaks of "adhigrahan chhote samay". Thus this G.O. covers not only cases of future issue of land acquisition notifications but also release in future from acquisition under notifications already issued, — at any rate cases in which land acquisition proceedings remain pending at some stage even though notifications have been issued earlier. A case in which possession still remains to be taken and the taking of possession has been stayed by Court will certainly be covered by the G.O..

22. It is undisputed, as noted earlier, that the land continues to be in the possession of the Paper Mill. Accordingly the proceedings under the Land Acquisition Act cannot be said to have finally come to an end in the instant case.

(65)

(133)

23. The G.O. dated 27-10-86 should equally cover the earlier notifications of 1958-59. Indeed the earlier notifications of 1958-59 have virtually been conceded by the LDA and the Government not to cover the disputed land, for this is what the issuance of the new notifications dated 25-8-86 and 1-9-86 implies. The Civil Court's finding on the subject is already against the State Government and the LDA, and only the LDA has gone in appeal against it. Even the LDA apparently did not feel confident of its success in the appeal, and that is why it submitted a fresh proposal for acquisition.

24. The new notifications dated 25-8-86 and 1-9-86 have taken the help of section 17 of the Land Acquisition Act. Section 17, it is axiomatic, can be resorted to only in cases of urgency. Whether the matter was really urgent is no doubt firstly for the satisfaction of the State Government, but even that subjective satisfaction is not immune from judicial review. In Narain Govind Gavate v. State of Maharashtra (1977) 1 SCC 133 it was held that the formation of an opinion or the satisfaction of the Government as to urgency is a condition precedent to the exercise of the power, and the Courts can always examine whether a condition precedent to the exercise of a statutory power was fulfilled or not. Accordingly the Government's opinion on urgency can be challenged on three grounds, namely :-

(1) on the ground of mala fides;

(2) on the ground that the authority did not apply its mind to the material on which it formed

(66)

(132)

the opinion or arrived at the satisfaction;

(3) on the ground that the material on which it formed its opinion or reached the satisfaction was so insufficient that no man could reasonably reach that conclusion.

(See paras 11 and 24 of the Report)

25. In the case before us we find that the Improvement Trust first initiated action in respect of the scheme in 1958. Thereafter little progress seems to have been made until December, 1973 when the Special Land Acquisition Officer gave his award. Almost ten years thereafter, the LDA tried to take possession of the land. This attempt was made almost three years after the Paper Mill had already submitted its plotting and housing plans in pursuance of the interim orders of the High Court in the litigation between the Paper Mill and the Financial Corporation. Thus the fact that the matter has been hanging on for over twenty-six years prior to the issue of the notifications dated 25-8-86 and 1-9-86 and the further circumstance that if LDA genuinely felt that the housing situation required urgent action to be taken then it was easy for it to have sanctioned the Paper Mill's own plans submitted on 22-12-80, are factors to which the Government should have applied its mind when considering the question of urgency. It does not seem even to have applied its mind to the two letters of the Collector seeking to withdraw his earlier proposal for land acquisition. The courts

are no doubt normally reluctant to interfere with the subjective satisfaction of the Government. On the special facts and in the circumstances pointed out above it should not however be difficult for the Paper Mill to persuade the court that the Government had failed to apply its mind to the relevant circumstances and that for this reason the Government's purported satisfaction as to urgency was vitiated. It would be a case of non-application of mind or malice in law even though no factual malice be attributable to the Government or to the LDA. So far as the LDA is concerned there may be no animus on its part towards the Paper Mill but the LDA is standing more on prestige than showing interest in speedy execution of housing plans. A statutory authority is not expected to stand on false prestige and thereby to delay the execution of the housing plans required in the public interest.

26. To sum up :-

(1) In view of the finding of Civil Court the land in dispute is not covered by the notifications of 1958-59, and a heavy onus lies on the LDA to displace the finding of fact recorded on the point by the Civil Judge. The circumstances relied on by the Civil Judge in support of his finding are relevant and valid.

(2) The notifications dated 25-8-86 and 1-9-86

(68)

(130)

are vulnerable on the ground of non-application of mind by the Government to the relevant facts and circumstances mentioned above.

(3) The G.O. dated 27-10-86 has statutory effect under section 41(1) of the U.P. Urban Planning & Development Act, 1973 and is as such binding on the LDA..

(4) The said G.O. dated 27-10-86 can be enforced against the State Government as well on the principles laid down in Shetty's case and Ahluwalia's case decided by the Supreme Court (referred to above).

(5) In view of the terms of the said G.O. the Government and the LDA are expected to release the disputed land from acquisition proceedings and can withdraw from the same under section 48 of the Land Acquisition Act inasmuch as they have not been able to take possession of the land so far.

(6) It will be in the public interest and also in the interest of parties, namely, the Paper Mills and LDA, that the lengthy and tortuous litigation between the parties be brought

(69)

(129)

to an end by a compromise between them whereby acquisition proceedings be dropped and the writ petitions and the First Appeal, which has in effect become infructuous because of the fresh land acquisition notifications of 1986, be formally withdrawn from the High Court by the respective parties and the plans submitted by the Paper Mill on 22-12-80 be sanctioned under the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 as required by G.O. dated 27-10-1986 and their speedy execution be ensured as per mutual agreement.

(K. N. GOYAL)

Lucknow: June 13, 1988.

विषय संख्या:- 5 पृष्ठ संख्या:- 70

विषय: श्री जी0एस0नागरा के 1-ए, शाहनजफ रोड, हजरतगंज, लखनऊ स्थित भवन मानचित्र को शमनित किये जाने के सम्बन्ध में ।

आख्या:- श्री जी0एस0नागरा, 1-ए, शाहनजफ रोड, हजरतगंज लखनऊ द्वारा अपने उक्त शाहनजफ रोड स्थित भूखण्ड पर जोकि नजूल भूमि है तथा इनके नाम से परिप्युचवल लीज़ के आधार पर किया गया है, पर एक भवन मानचित्र दि0: 6-10-1981 को परमिट संख्या: 456-बी, द्वारा पूर्व में स्वीकृत कराया गया था । यह भवन मानचित्र भूखण्ड के खुले भाग पर भूतल के अलावा दो तलों के निर्माण हेतु स्वीकृत कराया गया था जिसमें निर्दिष्ट एफ0ए0आर0 49.95 तथा भू-आच्छादन 8161 वर्गफुट था। यह भूखण्ड 34,247.60 वर्गफुट का है जिसमें से 3,688वर्ग फुट आच्छादित क्षेत्रफल पर जोकि 70 फिट रोड की तरफ से है, पर बद्दा स्वयं निवास करता है । स्वीकृत मानचित्र उसके इसी भूखण्ड के उत्तर की तरफ स्थित है । बद्दा द्वारा निर्माण्ड कार्य के दौरान स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप न बनाये जाने की दशा में बद्दा के विरूद्ध उ0प्र0नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-27(1) के अन्तर्गत वाद दायर किया गया जिसके प्रत्युत्तर में बद्दा द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र के विपरीत भवन में किये गये निर्माण को शमनित करने हेतु आवेदन किया गया जिसकी सुनवाई के अनुक्रम में विहित प्राधिकारी के निर्देशों के अनुसार बद्दा से शमन आवेदन, शमन मानचित्र की मांग की गयी । बद्दा द्वारा अनाधिकृत निर्माण को शमनित किये जाने के साथ-साथ अतिरिक्त निर्माण (ग्रुप हाउसिंग) का भी मानचित्र प्रस्तुत किया गया जिसके सापेक्ष में जाँच की गयी और पाया गया कि बद्दा द्वारा किया गया

क्रमशः=:::::::::

निर्माण साइड सेट बैक, रियर सेट बैक आदि का अतिक्रमण करते हुए किया गया है जिसका विवरण गणनानुसार निम्नवत् है :—

1- भवन का स्वीकृत योग्य आच्छादन 1264.4 वर्गफुट ।
2- रियर सेट बैक में आच्छादन 1361.85 वर्गफुट ।
3- रियर सेट बैक में किये गये प्रोजेक्शन का क्षेत्रफल 117 वर्गफुट ।
4- साइड सेट बैक में आच्छादन 325.44 वर्गफुट ।
5- स्लैब प्रोजेक्शन 78.00 वर्गफुट ।

उपरोक्त समस्त निर्माण शमनित हेतु निर्धारित उपविधियों के क्रम में शमनित किया जा सकता है । अतएव प्रस्तावित मानचित्र की स्वीकृति पर विचार करने से पूर्व उपरोक्त अनाधिकृत निर्माण, वर्तमान शमन उपविधियों के क्रम में प्रश्नगत प्रस्तावित मानचित्र को दृष्टिगत रखाते हुए शमनित किया जाना आवेदित है । तदानुसार प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष ~~अनुमोदनार्थ~~ प्रस्तुत है ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक
3 अक्तूबर, 1989 का कार्यवृत्त
=x=x=x=x=x=x=

उपस्थिति:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | श्री अजय विक्रम सिंह<br>आयुक्त, लखनऊ मण्डल एवं<br>अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण | अध्यक्ष |
| 2. | श्री बृहस्पति शर्मा,<br>उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण<br>मुख्य नगर अधिकारी,<br>नगर महापालिका, लखनऊ । | उपाध्यक्ष |
| 3. | श्री एस0सी0बहुखण्डी,<br>संयुक्त सचिव, उ0प्र0 शासन,<br>आवास विभाग । | सदस्य |
| 4. | श्री आर0एम0श्रीवास्तव,<br>संयुक्त सचिव, उ0प्र0 शासन,<br>वित्त विभाग । | सदस्य |
| 5. | श्री जे0पी0भार्गव,<br>मुख्य ग्राम एवं नगर नियोजक,<br>उत्तर प्रदेश । | सदस्य |
| 6. | श्री आशुतोष त्रिपाठी,<br>मुख्य अभियन्ता,<br>उत्तर प्रदेश जलनिगम, लखनऊ । | सदस्य |
| 7. | श्री सुशील कुमार, सी0डी0ओ0,<br>ज़िलाधिकारी के स्थान पर | सदस्य |
| 8. | श्री फूल बिहारी रस्तोगी | सदस्य |
| 9. | श्री विनायक नन्दन शंकर शर्मा | सदस्य |
| 10. | श्री बी0 के0 राठी | सदस्य |
| 11. | श्री नागेन्द्र सिंह,<br>आवास आयुक्त | विशेष आमन्त्री |

अन्य उपस्थिति:

| | |
|---|---|
| श्री दिवाकर त्रिपाठी | सचिव |

शासन द्वारा नामांकित नये तीनों माननीय सदस्यों का स्वागत किया गया तथा अन्य सदस्यों से परिचय कराया गया एवं निवर्तमान सदस्यों के सहयोग की प्रशंसा के पश्चात् कार्यवाही प्रारम्भ की गई ।

क्रमशः——

विषय संख्या: 1 लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 21 जून, 1989 के कार्यवृत्त का पुष्टिकरण ।

निर्णय : §1§ लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 21 जून, 1989 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गई ।

विषय संख्या: 2 लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 21 जून, 1989 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या ।

1. लखनऊ विकास प्राधिकरण की बैठक दिनांक 21 जून, 1989 में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई तथा निर्देश दिया गया कि पिछले एक वर्ष के निर्णय देखकर अधूरे अनुपालन तथा स्थगित विषय पुन: बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जायें ।

2. उपसमितियों जो पूर्व में गठित हुई हैं उनके बारे में एक आख्या रखी जाये कि किन समितियों द्वारा रिपोर्ट प्रस्तुत की गई और किन समितियों द्वारा रिपोर्ट अभी तक नहीं दी गई है ।

3. नींबू बाग से सम्बन्धित उपसमिति को पुर्नगठित करते हुए निम्नांकित सदस्यों को नामांकित किया गया :-

1. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश
3. श्री बी0के0राठी, सदस्य, ल0वि0प्रा0
4. श्री फूल बिहारी रस्तोगी, सदस्य, ल0वि0प्रा0

4. पार्क रोड के लिये गठित उपसमिति को पुर्नगठित करते हुए निम्नांकित सदस्यों को नामांकित किया गया :-

1. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, अध्यक्ष
2. मुख्य ग्राम एवं नगर नियोजक, उत्तर प्रदेश
3. श्री बाल कृष्ण राठी, सदस्य
4. श्री विनायक नन्दन शंकर शर्मा, सदस्य
5. श्री फूल बिहारी रस्तोगी, सदस्य

क्रमश: -----

5. समायोजन समिति का पुर्नगठन करते हुए निम्नाकिंत सदस्य नामॉकित किये गये :-

1. उपाध्यक्ष, लखानऊ विकास प्राधिकरण
2. सचिव, लखानऊ विकास प्राधिकरण
3. प्रभारी अर्जन
4. श्री बी0 के0 राठी, सदस्य
5. श्री विनायक नन्दन शॉकर शार्मा, सदस्य
6. श्री फूल बिहारी रस्तोगी, सदस्य

6. पॅच सितारा होटल तथा पॉच सितारा से कम होटल निर्माताओं को नीलाम व्दारा भूमि आवन्टिॅत करने की वैधाता के सम्बन्धा में विधिाक राय लेने के उपरान्त कार्यवाही की जाय ।

7. पेपर मिल की भूमि अर्जन के प्रकरणा पर परीक्षाणा हेतु डा0 वी0एन0खान्ना को नामित किया गया था । उनके रिटायरमेन्ट के फलस्वरूप निम्न सदस्यों की उपसमिति परीक्षाणा करके आख्या देने हेतु नामित की गई :-

1. श्री बी0के0राठी, सदस्य
2. श्री विनायक नन्दन शॉकर शार्मा, सदस्य
3. श्री फूल बिहारी रस्तोगी, सदस्य
4. प्रभारी अर्जन, सॅयोजक

विषाय सॅख्या: 3 — लखानऊ विकास प्राधिकरण के अभियन्त्रणा विभाग व्दारा सम्पादित बीस सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत तथा अन्य कार्यो की प्रगति आख्या ।

निर्णय : — अवलोकित किया गया तथा निर्देश दिया गया कि शासन को सन्दर्भित किया जाय कि बीस सूत्रीय कार्यक्रम के निधाारित लक्ष्य में वृध्दि किया जाना निम्नाकिंत दो कारणों से उचित नहीं है :-

(1) लखानऊ विकास प्राधिकरण पर प्रदेश भार के लक्ष्य की कमी का बोझ डालना आर्थिक दृष्टि से उचित नहीं है ।

(2) मात्र कुछ ही नगरों में इस योजना के अन्तर्गत लक्ष्य बढ़ाने से ऐसे प्राधिकरणों को शहर से दूर ऐसे आवास निर्माण करने पड़ते हैं । परन्तु आवागमन आदि की कठिनाइयों के कारण वास्तविक दुर्बल वर्ग ऐसे आवासों के लेने में

क्रमशः——

हिचकते हैं । आर्थिक दृष्टि से दुर्बल व्यक्तियों की भी दृष्टि से उचित यही है कि उनकी आवश्यकतानुसार प्रदेश के सभी नगरों में ये भवन बनाए जॉय ताकि प्रदेश के अधिक से अधिक नगरों में दुर्बल वर्ग के लिये यह सुविधा उपलब्ध हो सके ।

उपरोक्त के अतिरिक्त यह भी निर्देश दिया गया कि भवन एवॅ भूखण्डों के निर्माण एवॅ विकास कार्य की स्थिति तथा उनके क़ब्ज़े के प्रतिशत के सम्बन्ध में वर्ष वार विवरण प्रस्तुत किया जाय। माननीय सदस्यों ने बताया कि उनके सामने ऐसे मामले आये हैं जिनमें पूरी धनराशि जमा होने के बावजूद रजिस्ट्री नहीं हो पाई है । निर्णय लिया गया कि माननीय सदस्य ऐसी सूची सचिव को उपलब्ध करा देंगे ताकि उचित कार्यवाही की जा सके ।

विषय संख्या: 4 — लखनऊ विकास प्राधिकरण की सम्पत्ति आवन्टन आदि से सम्बन्धित सूचनायें ।

निर्णय : — अवलोकित किया गया तथा निर्देश दिया गया कि सम्पत्ति विवरण तालिका में सम्पूर्ण स्थिति दर्शायी जाय तथा यह भी अंकित किया जाय कि विकास कार्य अपूर्ण क्यों हैं तथा उनको पूर्ण करने की निर्धारित तिथि अभी है या व्यतीत हो गयी है ।

विषय संख्या : 5 — उजरियॉव आवासीय योजना भाग-I, अधिग्रहण कार्यवाही के विरूद्ध विभेदीकरण के मामलों की जॉच हेतु अवकाश प्राप्त ज़िला जज की नियुक्ति के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचार विमर्श के उपरान्त निर्णय लिया गया कि शासन से पुन: अनुरोध किया जाय कि माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार इस सम्बन्ध में शासन स्वयॅ अपने स्तर पर ही निर्णय लेने का कष्ट करें ।

विषय संख्या: 6 — मे0 मास प्राडक्ट इन्डिया लि0 को लीज़ पर दी गई भूमि के नवीनीकरण के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निम्नांकित निर्णय लिये गये :-

§।§ यह परीक्षण करा लिया जाय कि यह भूमि सीलिंग से प्रभावित तो नहीं है ?

क्रमश:-----

§2§ भूखण्ड का पट्टा नया लेना होगा क्योंकि लीज़ होल्डर व्दारा शर्तों का उल्लंघन किया गया है ।

§3§ निर्दिष्ट भू-उपयोग के विपरीत प्रयोग करने के प्रभाव पर विधिक राय प्राप्त कर ली जाय ।

§4§ सम्पत्ति अधिकारी ऐसे समस्त मामलों की सूची तैयार करें जिनमें नवीनीकरण के मामले पट्टा अवधि समाप्त होने के बाद भी लम्बित हैं । उक्त सूची आगामी बैठक में प्रस्तुत की जाय । विभिन्न प्रकार के पट्टों का कम्प्युटरीकरण करा लिया जावे ताकि समय से समस्त मामलों में कार्यवाही होती रहे ।

विषय संख्या: 7 शारदा कैनाल रेलवे लाइन तथा लखनऊ कानपुर हाई-वे अमौसी डिस्ट्रीब्युटरी क्षेत्र की 1588.77 एकड़ भूमि की प्रस्तावित योजना में सोसाइटी तथा अन्य व्यक्तियों के भवन मानचित्रों पर अनापत्ति दिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : विचार विमर्श के पश्चात् इस मामले में परीक्षण हेतु एक उपसमिति गठित की गई जिनमें निम्नांकित सदस्य होंगे :-

1. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण
2. मुख्य ग्राम एवं नगर नियोजक, उत्तर प्रदेश
3. श्री बी0के0राठी
4. श्री वी0एन0एस0शर्मा
5. मुख्य अभियन्ता, लखनऊ विकास प्राधिकरण

उपरोक्त उपसमिति व्दारा स्थल निरीक्षण करके निश्चित कर लिया जाय कि उक्त स्थल के अर्जन की आवश्यकता है या नहीं । उक्त क्षेत्र का ज़ोनल प्लान शीघ्र ही तैयार कराया जाय जिसमें कम्युनिटी फैसिलिटी हेतु क्षेत्र अर्जित किया जाय । शेष क्षेत्र में सहकारी आवास समितियों को आन्तरिक विकास करने दिया जाय । उसके मापदण्ड निर्धारित कर दिये जायें । वाह्य विकास शुल्क इनसे लेकर वाह्य विकास प्राधिकरण व्दारा कर दिया जाय । समिति परीक्षण करके एक माह में रिपोर्ट दें ।
उक्त उपसमिति अपनी रिपोर्ट एक माह में अवश्य प्रस्तुत कर दे

विषय संख्या:8 दैनिक वेतन भोगी कर्मचारियों को नियमित कर्मचारियों की भांति वेतन एवं भत्ते देने से सम्बन्धित डायरेक्टिव पर विचार करने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि दैनिक वेतन भोगी कर्मचारियों के सम्बन्ध में पुनरीक्षण कर लिया जाय कि

क्रमशः——

उनकी संख्या आवश्यकता से अधिक तो नहीं है । चूकिं यह सामान्य समस्या है और यह केवल लखानऊ विकास प्राधिकरण की समस्या नहीं है अतएव मामला शासन को सन्दर्भित करके मार्गदर्शन प्राप्त कर लिया जाय ।

विषय संख्या: 9 राष्ट्रीय विज्ञान संग्रहालय परिषद, लखानऊ को अलीगंज योजना में आवन्टित भूमि में टोकेन लीज़-रेन्ट लिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया तथा यह भी निर्देश दिया गया कि ग्रीन-बेल्ट के लिये शर्तें मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक श्री भार्गव से भी अवलोकित करा ली जायें एवं लीज़रेन्ट कितना फ़ोर-गो किया गया, गणना कराकर प्राधिकरण की आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाय ।

विषय संख्या:10 गोमती नगर योजना में प्रत्यक्ष कर क्षेत्रीय प्रशिक्षण संस्थान को आवन्टित भूमि में लीज़-रेन्ट न लिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।

विषय संख्या: 11 लखानऊ विकास प्राधिकरण में स्थापित मलिन बस्ती सुधार सेल हेतु सृजित पदों की अवधि में वृध्दि के सम्बन्ध में ।

निर्णय : प्रस्ताव अस्वीकृत करते हुए निर्देश दिया गया कि जब भी इस कार्य हेतु व्यक्तियों की आवश्यकता हो, मुख्य ग्राम एवं नगर नियोजक के अधिष्ठान से इनकी सेवाएँ प्रतिनियुक्ति पर प्राप्त की जायें ।

विषय संख्या: 12 गणेशगंज स्थित हाता रानी साहिबा खाटिक पंचायत ट्रस्ट की भूमि को अधिग्रहण से मुक्त करने के सम्बन्ध में ।

विचारोपरान्त निम्न निर्णय लिये गये :-

(1) यह योजना समाप्त न की जाय ।

(2) अनधिकृत निर्माण एवं अतिक्रमण कर्ताओं के विरुध्द आवश्यक कार्यवाही की जाय ।

(3) खाली क्षेत्र में वहाँ के निवासियों हेतु बहुखण्डीय भवन निर्माण कराकर उनमें उन्हे पुर्नवासित किया जाय ।

क्रमशः——

विषय संख्या: 13 कनौती आवासीय योजना के सम्बन्ध में प्रस्ताव ।

निर्णय : विचारोपरान्त भू-उपयोग परिवर्तन एवं अर्जन की स्वीकृति प्रदान की गई तथा लो-राइज़ हाई-डेन्सिटी ग्रुप-हाउसिंग की योजना बनाने की अनुमति प्रदान की गई । साथ ही यह भी निर्देश दिया गया कि स्कीम की इकोनामिक्स बनाकर आगामी बैठक में प्रस्तुत की जाय ।

विषय संख्या: 14 सीतापुर रोड नगर प्रसार योजना भाग-2 को संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव ।

निर्णय : विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वागित किया गया ।

विषय संख्या: 15 स्विचगियरिंग ट्रेनिंग सेन्टर की स्थापना हेतु भूमि के आवन्टन के सम्बन्ध में प्रस्ताव ।

निर्णय : विचार विमर्श के पश्चात् निर्णय लिया गया कि उपरोक्त कम्पनी को इन्स्टीट्यूशनल एरिया में एक एकड़ भूमि उस क्षेत्र हेतु प्रचलित दरों पर दे दी जाय ।

विषय संख्या: 16 मे0 अन्सल हाउसिंग फाइनेन्स ऐण्ड लीज़िंग कम्पनी द्वारा कानपुर रोड योजना के विस्तार योजना में विकास/निर्माण कार्य पर जल व्यय के सम्बन्ध में ।

निर्णय : विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वागित किया गया ।

विषय संख्या: 17 कालविन ताल्लुकेदार कालेज के पीछे की भूमि पर ग्रुप-हाउसिंग की योजना से सम्बन्धित प्रस्ताव ।

निर्णय : विचार-विमर्श के पश्चात् प्रस्ताव सिध्दान्त रूप से स्वीकृत किया गया तथा निर्देश दिया गया कि विधिक रूप से शासन से अनुमति पहले प्राप्त कर ली जाय ।

विषय संख्या: 18 गोमती आवास योजना में अगले चरण के अन्तर्गत चार मन्जिले भवनों के निर्माण से सम्बन्धित ।

निर्णय : प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।

विषय संख्या: 19 उत्तर प्रदेश कोआपरेटिव फेडरेशन के कार्यालय 6- कैपर रोड, लालबाग़ के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रस्ताव ।

निर्णय : विचार विमर्श के पश्चात् निर्णय लिया गया कि उक्त स्थल का व्यवसायिक उपयोग उचित नहीं है अतएव प्रस्ताव अस्वीकृत किया जाता है ।

क्रमशः---

विक्रय संख्या: 20 — कायस्थ पाठशाला ट्रस्ट द्वारा निर्मित 78- गौतम बुध्द मार्ग पर निर्मित काम्पलेक्स के प्रस्तुत संशोधित मानचित्र पर स्वीकृत दिये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि बढ़े हुए आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर पार्किंग एरिया आँकलित कराकर पुन: प्रस्तुत किया जाय ।

विक्रय संख्या: 21 — भूखण्ड संख्या: 424, टी0जी0न्यु0सिविल लाइन पर बहुखण्डीय आवासीय भवन निर्माण के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचार विमर्श के पश्चात् निर्णय लिया गया कि लीज़-डीड में अंकित "बिल्डिंग्स" शब्द का विधिक परीक्षण करा लिया जाय ।

अनुपूरक कार्य-सूची

विक्रय संख्या: 1 — रिफ़ाह-ए-आम क्लब बहुखण्डीय आवासीय योजना की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — विचार विमर्श के पश्चात् निर्णय लिया गया कि मुख्य नगर नियोजक तथा माननीय सदस्य श्री फूल बिहारी रस्तोगी को स्थल निरीक्षण कराकर उनकी राय के साथ प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाय ।

विक्रय संख्या: 2 — ला-प्लास योजना में 144 भवनों के निर्माण के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — प्रस्ताव स्थगित करते हुए निर्देश दिया गया कि अनुबन्ध की प्रतिलिपि शासन को शीघ्रा-तिशीघ्र उपलब्ध कराकर विधिक राय लेकर मामला आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाय ।

विक्रय संख्या: 3 — प्रताप सहकारी गृह निर्माण समिति के प्रत्यावेदन के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — सर्वश्री राकेश गुप्ता एवं गुंजन गुप्ता को बुलाकर विस्तार से सुना गया । उन्होंने कहा कि प्राधिकरण की उपसमिति द्वारा प्रताप सहकारी समिति के पक्ष में किया गया भूमि आवन्टन उन्हे स्वीकार है और प्राधिकरण जो भी उचित निर्णय वाह्य विकास शुल्क दर के बारे में लेगा, वह उन्हे मन्जूर होगा ।

क्रमश:-----

समयाभाव के कारण निर्णय लिया गया कि यह मामला अगली बैठक में पुनः प्रस्तुत किया जावे ।

विषय संख्या: 4 — अपर इन्डिया कूपर पेपर मिल्स लिमिटेड कम्पनी की अर्जित भूमि के सम्बन्ध में विचारार्थ आख्या ।

निर्णय : — समयाभाव के कारण आगामी बैठक हेतु स्थागित किया गया ।

विषय संख्या: 5 — श्री जी0एस0नागरा के 1-ए, शाहनजफ़ रोड, हज़रतगंज लखनऊ स्थित भवन मानचित्र को शमनित किये जाने के सम्बन्ध में ।

निर्णय : — समयाभाव के कारण प्रस्ताव स्थागित किया गया ।

ह0/-
( दिवाकर त्रिपाठी )
सचिव

ह0/
( बृहस्पति शर्मा )
उपाध्यक्ष

अ नु मो दि त

ह0/

( अजय विक्रम सिंह )
आयुक्त, लखनऊ मण्डल एवं
अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण,
ल ख न ऊ ।