

मद सं०-०१

उ०प्र०आवास एवं विकास परिषद की 223वीं बैठक  
दिनांक 08 मार्च 2013 का कार्यवृत्त

उ०प्र०आवास एवं विकास परिषद की 223वीं बैठक परिषद अध्यक्ष श्री प्रवीर कुमार की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई, जिसमें निम्न सदस्य उपस्थित रहे :-

1-	श्री प्रवीर कुमार	प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ०प्र० शासन	अध्यक्ष
2-	श्री रुद्र प्रताप सिंह	आवास आयुक्त, उ०प्र०आवास एवं विकास परिषद	सदस्य
3-	श्री यशवंत राव	विशेष सचिव, प्रतिनिधि प्रमुख सचिव, वित्त	सदस्य
3-	श्रीमती नीरजा कृष्णा	संयुक्त निदेशक, प्रतिनिधि, सचिव सार्वजनिक उद्यम विभाग	सदस्य
4-	श्री एन०आर०वर्मा	मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक, उ०प्र०	सदस्य
5-	श्री रंजन मिश्र	वित्त नियंत्रक	सदस्य
6-	श्री जी०एस० गोयल	मुख्य वास्तुविद नियोजक	सदस्य
7-	श्री आर०के०शुक्ला	मुख्य अभियन्ता प्रतिनिधि उपाध्यक्ष, ल०वि०प्र०	विशेष आमंत्रित सदस्य
8-	श्री राकेश कुमार सिंह	विशेष सचिव, आवास	विशेष आमंत्रित सदस्य

सर्वप्रथम आवास आयुक्त, उ०प्र०आवास एवं विकास परिषद ने निदेशक मण्डल तथा उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की ओर से अध्यक्ष महोदय का स्वागत किया। परिषद बैठक की विषय सूची में सम्मिलित विभिन्न मदों पर निम्न प्रकार निर्णय लिये गये :-

223/1	विषय :	परिषद की 222वीं बैठक दिनांक 06 फरवरी, 2013 के कार्यवृत्त की पुष्टि।
	निर्णय :	परिषद की 222वीं बैठक दि० 06.02.2013 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गई।
223/2	विषय :	परिषद की 222वीं बैठक दिनांक 06 फरवरी, 2013 की अनुपालन आख्या।
	निर्णय :	परिषद की 222वीं बैठक दिनांक 06 फरवरी, 2013 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई।
<b>भूमि अर्जन अनुभाग</b>		
223/3	विषय :	मा० परिषद की 218वीं बैठक के मद संख्या-218/6 दिनांक 29.10.11 में लिये गये निर्णय के परिपेक्ष्य में वृन्दावन योजना लखनऊ में हितबद्ध काश्तकारों को 5 प्रतिशत भूमि दिये जाने हेतु समयावधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में।
	विचार विमर्श	प्रश्नगत प्रकरण में अवगत कराया गया कि दिनांक 29.10.2011 को मद संख्या 218/6 में वृन्दावन योजना, लखनऊ के किसानों के साथ किये गये समझौते के क्रम में भूखण्ड आवंटन के लिए दिनांक 31.12.2012 तक समय निर्धारित किया गया था। विभिन्न प्रशासनिक कारणों से निर्धारित समय में मात्र 25 किसानों को ही भूखण्ड आवंटन किया जा सका है। वर्तमान में भूखण्डों के आवंटन की कार्यवाही प्रगति में है जिसके पूरा करने के लिए दिनांक 31.12.2013 तक समय दिया जाना अपेक्षित है।
	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से मद संख्या 218/6 में लिये गये परिषद के निर्णय के अनुपालन हेतु दिनांक 31.12.2013 तक का समय बढ़ाये जाने हेतु निर्णय लिया गया।
223/4	विषय :	महोबा नगर में प्रस्तावित बांदा रोड भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना संख्या-1, महोबा के धारा-28 का प्रस्ताव एवं प्राक्कलन स्वीकृति के संबंध में।



	विचार विमर्श	परिषद के समक्ष प्रश्नगत प्रकरण में महोबा नगर में बाँदा रोड पर भूमि विकास एवं गृह स्थान योजना संख्या-1 महोबा की धारा-28 का प्रस्ताव एवं प्राक्कलन स्वीकृत करने के लिए प्रस्तुत किया गया। परिषद की यह योजना 56.898 हेक्टेयर की है, तथा महोबा नगर की बढ़ती हुई आवादी और उनकी आवासीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित की गयी है। विचार विमर्श में परिषद के समक्ष यह सुझाव दिया गया कि योजना की कास्टिंग/फिजीबिलिटी में दुर्बल आय वर्ग व अल्प आय वर्ग हेतु प्राविधान किये जाने वाले 20 प्रतिशत भवनों के विक्रय में दी जाने वाली छूट को भी सम्मिलित किया जाये तथा परिषद की 222वीं बैठक के मद सं० 3 के अनुसार योजना अन्तर्गत भूखण्डीय विकास व बहुखण्डीय विकास हेतु निर्धारित प्रतिशत के आधार पर योजना की कास्टिंग की जाए।
	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत धारा-28 के प्रस्ताव एवं प्राक्कलन, निम्न शर्तों के साथ अनुमोदित किया गया : 1. योजना में दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के लोगों के लिए 20% निर्माण को ध्यान में रखा जाए। 2. परिषद की 222वीं बैठक के मद संख्या 3 द्वारा भूखण्डीय विकास/ बहुखण्डीय विकास के सम्बंध में लिये गये निर्णय के आधार पर योजना की कास्टिंग की जाये।
223/5	विषय :	आगरा रोड भूमि विकास एवं गृह स्थान योजना संख्या-14 अलीगढ़ की धारा-28 के प्रस्ताव की स्वीकृति के संबंध में।
	विचार विमर्श	परिषद के समक्ष प्रश्नगत योजना के सम्बंध में अवगत कराया गया कि यह योजना आगरा रोड पर भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना संख्या-14, अलीगढ़ में 134.81 हेक्टेयर क्षेत्रफल में प्रस्तावित की गयी है। प्रश्नगत योजना में स्थित धार्मिक स्थल के सम्बंध में परिषद द्वारा की गयी अपेक्षा के कम में बताया गया कि खसरा संख्या- 123 व 124 कुल क्षेत्रफल 0.1170 हेक्टेयर खतौनी में धर्मशाला के रूप में अंकित है तथा वहाँ पर कोई भी निर्माण नहीं है। विचार विमर्श में परिषद के समक्ष यह सुझाव दिया गया कि योजना की कास्टिंग/फिजीबिलिटी में दुर्बल आय वर्ग व अल्प आय वर्ग हेतु प्राविधान किये जाने वाले 20% भवनों के विक्रय में दी जाने वाली छूट को भी सम्मिलित किया जाये तथा परिषद की 222वीं बैठक के मद सं० 3 के अनुसार योजना अन्तर्गत भूखण्डीय विकास व बहुखण्डीय विकास हेतु निर्धारित प्रतिशत के आधार पर योजना की कास्टिंग की जाए।
	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत धारा-28 के प्रस्ताव एवं प्राक्कलन निम्न शर्तों के साथ अनुमोदित किया गया है। 1. योजना में दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के लोगों के लिए 20% निर्माण को ध्यान में रखा जाए। 2. परिषद की 222वीं बैठक के मद संख्या 3 द्वारा भूखण्डीय विकास/ बहुखण्डीय विकास के सम्बंध में लिये गये निर्णय के आधार पर भी योजना की कास्टिंग की जाये।
223/6	विषय :	औरैया भूमि विकास एवं गृह स्थान योजना संख्या-1, औरैया में समाविष्ट खसरा संख्या- .44 एवं 45 ग्राम-बदनपुर की भूमि को आवंटित/समायोजित किये जाने के संबंध में।
	विचार विमर्श	प्रश्नगत प्रकरण में परिषद के समक्ष निम्न तथ्य प्रस्तुत किये गये :- 1- इस योजना का धारा-28 दिनांक 23-2-1982 तथा धारा 32 दिनांक 10-6-1982 को किया गया। 2- यह योजना पूर्व में ही अलोकप्रिय घोषित की जा चुकी है। 3- प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या-44 एवं 45 का कुल क्षेत्रफल 11654.84 व०मी० है जिसमें छुट-पुट निर्माण 6446.02 व०मी० तथा 02 से 03 मीटर गहरे गड्ढे

*Am*

		<p>की भूमि 2457 वर्गमी० है। इस प्रकार छुट-पुट पड़ी समतल भूमि केवल 2749 वर्गमी० उपलब्ध है।</p> <p>4- इस भूमि को कुछ शर्तों के साथ दिनांक 11-4-89 को छोड़ने का निर्णय लिया गया था जबकि शर्तों के पूरा न होने के कारण प्रकरण लंबित रहा।</p> <p>5- मूल कार्रवाही श्री वीरेन्द्र सिंह चतुर्वेदी अब 45 प्रतिशत विकास शुल्क देकर समायोजन कराने को तैयार हैं।</p> <p>6- अभियन्त्रण एवं नियोजन अनुभागों द्वारा अवगत कराया गया कि नौके पर प्रश्नगत निर्माणों के रहते व्यवहारिक रूप से भूमि को विकसित कर सम्पत्ति बेचना सम्भव नहीं है तथा नक्शा-नजरी के माध्यम से परिषद के समक्ष सम्पूर्ण स्थिति से अवगत कराया गया। यह भी अवगत कराया गया कि प्रश्नगत भूमि योजना के एक किनारे पर स्थित होने से शेष योजना पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।</p> <p>7- विधि अनुभाग द्वारा अवगत कराया गया कि 31 वर्ष व्यतीत होने के बाद भी कोई निर्माण नहीं हटाया जा सका है और भविष्य में भी निर्माण हटाये जाने की कोई सम्भावना नहीं प्रतीत होती है। इस लिए समायोजन का यह प्रस्ताव परिषद के हित में है।</p> <p>8- भूमि अर्जन एवं वित्त अनुभागों द्वारा परिषद के समक्ष इस आशय का तुलनात्मक अध्ययन प्रस्तुत किया गया कि यदि निर्माणों को हटाकर विकसित करके सम्पत्ति बेची जाये तो उससे कुल प्राप्ति ₹0-1,68,99,518.00की होगी जबकि वर्तमान प्रस्ताव के अनुसार समायोजन से प्राप्त होने वाली धनराशि ₹0-1,52,09,566.00(45 प्रतिशत विकास शुल्क से प्राप्त) + ₹0-08,13,205.00 (मुआवजा से बचत) + ₹0-1,16,55,000.00 (विकसित न करने से बचत) कुल ₹0-02,76,77,771.00 की प्राप्ति होगी। इस प्रकार प्रस्तावित समायोजन से परिषद को किसी प्रकार की कोई वित्तीय क्षति नहीं है, बल्कि परिषद को सापेक्षतया 45.04% अधिक धनराशि प्राप्त हो रही है। साथ ही 12% धनराशि फ्रीहोल्ड शुल्क के रूप में भी प्राप्त होगी।</p>
	निर्णय :	<p>परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से उपर्युक्त परिस्थितियों के दृष्टिगत वर्तमान भूमि दर पर 45% विकास शुल्क लेकर मूल भू-स्वामी के पक्ष में समायोजन करने का निर्णय निम्न शर्तों के साथ लिया गया :-</p> <p>1- भू-स्वामी को कोई भी मुआवजा देय नहीं होगा।</p> <p>2- समायोजन की जाने वाली भूमि पर इन्फ्रास्ट्रक्चर सम्बन्धी समस्त कार्य भू-स्वामी को स्वयं कराने होंगे।</p> <p>3-समायोजन के उपरान्त प्रश्नगत भूमि पर कोई विकास/निर्माण कार्य परिषद की पूर्व अनुमति से ही किया जायेगा।</p>
<b>वित्त एवं लेखा अनुभाग</b>		
223/7	विषय :	वित्तीय वर्ष 2012-13 के पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2013-14 के प्रस्तावित आय-व्ययक अनुमान हेतु टिप्पणी।
	विचार विमर्श	परिषद के वित्तीय वर्ष 2012-13 का पुनरीक्षित आय/प्राप्तियाँ 201585 लाख तथा व्यय/भुगतान ₹0 189939 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2013-14 का प्रस्तावित आय/प्राप्तियाँ ₹0 284050 लाख तथा व्यय/भुगतान ₹0 283286 लाख का अनुमान पर विचार विमर्श किया गया तथा परिषद को यह भी अवगत कराया गया कि परिषद का मूल उद्देश्य प्रदेश की जनता को उचित एवं रियायती दरों पर आवासीय सुविधा उपलब्ध कराना है तथा परिषद को होने वाली आय से विकास कार्य एवं नये भूमि बैंक में निवेश किया जाता है।
	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से परिषद के वित्तीय वर्ष 2012-13 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2013-14 का प्रस्तावित बजट अनुमोदित किया गया।

*Signature*

मूल्यांकन अनुभाग		
223/8	विषय :	परिषद द्वारा अनुमोदित मूल्यांकन निदेशिका में बहुमंजिले भवनों (चार मंजिल से अधिक) की मूल्यांकन गाइड लाइन का प्रस्ताव।
	विचार विमर्श	<p>परिषद को यह अवगत कराया गया कि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा एक मंजिला से चार मंजिला भवनों, व्यवसायिक सम्पत्तियों आदि के मूल्यांकन स्वीकृत करने का प्राविधान है।</p> <p>चार मंजिल से अधिक, बहुमंजिले भवनों की मूल्यांकन गाइड लाइन स्वीकृत करने हेतु परिषद के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. बहुमंजिले भवनों (चार मंजिल से अधिक) में भूमि दर योजना विशेष की स्थितियों व परिस्थितियों के दृष्टिगत उच्च स्तरीय समिति बनाकर भूमि दर के सम्बन्ध में समिति की संस्तुतियों के आधार पर 1 गुना अथवा डेढ़ गुना भूमि दर लिये जाने पर आवास आयुक्त के स्तर पर अन्तिम निर्णय लिया जाय।</li> <li>2. बहुमंजिलीय भवनों के अन्तर्गत भूमि के मूल्य को विक्रयशील सुपर एरिया (कार पार्किंग, बेसमेंट/स्टिल्ट के कवर्ड एरिया को छोड़कर) समस्त अण्डरग्राउंड एरिया से विभाजित करते हुये भूमि दर निर्धारित की जायेगी जिसके आधार पर प्रत्येक भवन के विक्रयशील निर्मित क्षेत्रफल (Saleable Builtup Area) हेतु भूमि मूल्य लिया जाये।</li> <li>3. बहुमंजिले भवनों की कुल निर्माण लागत में पार्किंग स्थल को आवंटित करने से प्राप्त होने वाली धनराशि को परियोजना की कुल निर्माण लागत से घटाया जाय।</li> <li>4. बहुमंजिलीय भवनों के मूल्यांकन की गणना में 7% पर्यवेक्षण, 5% सेन्टेजेज, 0.5% रख-रखाव व्यय का प्राविधान किया जाए।</li> <li>5. परिषद द्वारा निर्मित किये जाने वाले बहुमंजिले भवनों के ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर 10% कार्नर शुल्क न लिया जाय।</li> <li>6. ग्रुप हाउसिंग क्षेत्र के परिसर में किये जाने वाले विकास कार्यों की लागत भवनों पर ही विक्रयशील निर्मित क्षेत्रफल (सुपर एरिया) के अनुपात में भारित किया जाये।</li> <li>7. रखरखाव मद से रख-रखाव हेतु क्रय की गई टी0एण्ड पी0 को आर0डब्लू0ए0 को निःशुल्क हस्तान्तरित कर दिया जाए।</li> <li>8. बहुमंजिले भवनों में तल वार (Floor Wise) अतिरिक्त चार्जेज लिये जाने की स्थिति में चार्जेज से प्राप्त धनराशि को समायोजित करते हुये परियोजना की निर्माण लागत की गणना की जाये। कुछ बहुमंजिले भवनों में अपर फ्लोर में/डुपलेक्स भवनों में टैरेस का प्राविधान किया जाता है जिसके लिये अतिरिक्त धनराशि ली जाती है। अतः इसको भी परियोजना की लागत में समायोजित किया जाना प्रस्तावित है।</li> </ol>
	निर्णय :	<p>परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से विस्तृत विचार विमर्श के बाद निम्न संशोधनों के साथ प्रस्ताव अनुमोदित किया गया :</p> <p>सामान्यतया ग्रुप हाउसिंग के भवनों की कास्टिंग में भूमि की दर आवासीय दर की डेढ़ गुना ही लगायी जाय किन्तु परिस्थिति विशेष में स्थल की स्थिति एवं विक्रयशीलता आदि के दृष्टिगत उक्त दरों में छूट हेतु प्रस्ताव आवास आयुक्त परिषद के विचारार्थ प्रस्तुत करेंगे।</p>
अनुशासनिक अनुभाग		
223/9	विषय :	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह, अधीक्षण अभियन्ता, तृतीय वृत्त, लखनऊ द्वारा वर्ष 2008-09 में

		स्वीकृतकर्ता अधिकारी द्वारा प्रदान की गयी श्रेणी को उच्चीकृत किये जाने के संबंध में प्राप्त प्रत्यावेदन दिनांक 25.08.2012 पर मद संख्या-23 के माध्यम से प्रस्तुत टिप्पणी पर मा0 परिषद की 222वीं बैठक दिनांक 06.02.2013 के द्वारा समिति गठित करने के निर्णयानुपालन में समिति को प्राप्त संस्तुति दिनांक 05.03.2013 के सम्बन्ध में।
	विचार विमर्श	222 वीं बैठक में परिषद द्वारा गठित समिति की संस्तुति परिषद के समक्ष प्रस्तुत की गयी जिसमें वार्षिक गोपनीय प्रविष्टि में संतोषजनक, उत्तम/अच्छा तथा अति उत्तम ग्रेडिंग के विरुद्ध प्रत्यावेदन दिये जाने एवं उसके निस्तारण विषयक शासनादेश संख्या-36/1/78-का-2/2013 दिनांक 1-2-2013 के अनुसार कार्यवाही करने के लिये प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया।
	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से परिषद में वार्षिक गोपनीय प्रविष्टि में संतोषजनक, उत्तम/अच्छा तथा अति उत्तम ग्रेडिंग के विरुद्ध प्रत्यावेदन दिये जाने एवं उसके निस्तारण विषयक शासनादेश संख्या-36/1/78-का-2/2013 दिनांक 1-2-2013 को अंगीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया तथा परिषद द्वारा इस प्रकार के प्रकरणों को गहन परीक्षण करके पुनः परिषद के निर्णायार्थ प्रस्तुत करने के लिए निम्न समिति का गठन किया गया :- 1- आवास आयुक्त। 2- श्रीमती नीरजा कृष्णा संयुक्त निदेशक, सार्वजनिक उद्यम ब्यूरो। 3- प्रमुख सचिव, कार्मिक के प्रतिनिधि। 4- अपर आवास आयुक्त, अनुशासनिक (संयोजक सदस्य)
<b>प्रशासन अनुभाग</b>		
223/10	विषय :	श्री अनिल कुमार जैन, अधीक्षण अभियन्ता (विद्युत/यांत्रिक) को वर्ष 2010-11 में दिनांक 26.10.10 से दिनांक 27.12.10 की अवधि की संसूचित प्रतिकूल प्रविष्टि को आलोचित कर स्व:मूल्यांकन आख्या के आधार पर श्रेणी को उच्चीकृत किये जाने के संबंध में।
	विचार विमर्श	222 वीं बैठक में परिषद द्वारा गठित समिति की संस्तुति परिषद के समक्ष प्रस्तुत की गयी जिसमें शासनादेश संख्या-36/1/78-का-2/2013 दिनांक 1-2-2013 के अनुसार कार्यवाही करने के लिये प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया।
	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से परिषद द्वारा इस प्रकार के प्रकरणों को गहन परीक्षण करके पुनः परिषद के निर्णायार्थ प्रस्तुत करने के लिए निम्न समिति का गठन किया गया :- 1- आवास आयुक्त। 2- श्रीमती नीरजा कृष्णा संयुक्त निदेशक, सार्वजनिक उद्यम ब्यूरो। 3- प्रमुख सचिव, कार्मिक के प्रतिनिधि। 4- अपर आवास आयुक्त अनुशासनिक (संयोजक सदस्य)
<b>सम्पत्ति अनुभाग</b>		
223/11	विषय	टीका पुरवा ग्राम समीउददीनपुर खसरा संख्या-419 में 0-2 विस्वा भूमि पर (under protest) जमा की गयी ब्याज की धनराशि वापस दिलाये जाने के सम्बन्ध में।
	विचार विमर्श	प्रश्नगत प्रकरण में श्री अजय सिंह को खसरा संख्या-419 की 02 विस्वा भूमि पर 45 प्रतिशत विकास शुल्क लेकर समायोजित करने का निर्णय लिया गया था। उनका कहना है कि वर्ष 1986 से 2011 तक वह सम्पर्क करते रहे लेकिन किसी ने विकास शुल्क की धनराशि उन्हें नहीं बताया गयी इसलिए उनके द्वारा Under Protest 1986 से 2011 तक ब्याज के रूप में रू0- 1,14,934.00 जमा किया गया था, उसको उन्हें वापस किया जाये, क्योंकि इसमें उनका कोई दोष नहीं है।

*Dr.*

	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति यह निर्णय लिया गया कि अपर आवास आयुक्त (सम्पत्ति) इस प्रकरण की जाँच करके तथ्यात्मक स्थिति की पुष्टि करते हुए प्रकरण का विधिक परीक्षण करायेगा तथा सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों का उत्तरदायित्व निर्धारण करेगा। तदोपरान्त अपनी सुस्पष्ट संस्तुति आगामी परिषद बैठक में प्रस्तुत करेगा।
<b>भूमि अर्जन अनुभाग</b>		
223/12	विषय	उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की दिल्ली-सहारनपुर मार्ग भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना गाजियाबाद की अधिग्रहीत भूमि के भूस्वामियों की माँगों के सम्बन्ध में।
	विचार विमर्श	अवगत कराया गया कि दिल्ली-सहारनपुर मार्ग भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना गाजियाबाद के भू-स्वामियों की माँग- योजना का नाम मण्डोला के नाम पर रखने, डिग्री कालेज का नियोजन, खेल का मैदान, स्टेडियम का नियोजन, रमशान/कब्रिस्तान का विकास आदि बिन्दुओं के सम्बन्ध में निर्णय अपेक्षित है। परिषद को यह भी अवगत कराया गया कि इन बिन्दुओं में से केवल योजना के नामकरण का प्रकरण परिषद स्तर से अनुमोदित किया जाना है, शेष बिन्दुओं के निस्तारण हेतु आवास आयुक्त सक्षम है।
	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से, योजना का नाम मण्डोला बिहार भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना गाजियाबाद रखा जाने का अनुमोदन किया गया तथा शेष अन्य बिन्दुओं पर आवास आयुक्त को प्रचलित नियमों व प्राविधानों के अन्तर्गत कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया।
223/13	विषय	परिषद की सिविल लाइन्स योजना संख्या-4 बरेली के अन्तर्गत 1.48 एकड़ भूमि के सम्बन्ध में।
	विचार विमर्श	<p>प्रश्नगत प्रकरण में श्रीमती तलत अली द्वारा उक्त योजना के अन्तर्गत स्थित लाल कोठी की 1.48 एकड़ भूमि को वर्तमान आवासीय दर पर आउट आफ कोर्ट सेटलमेन्ट के आधार पर आवंटन करने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया।</p> <p>1. प्रश्नगत योजना धारा-28 का प्रकाशन दिनांक 2.12.72 एवं धारा-32 दिनांक 16.10.74 एवं धारा-7/17 के आदेश/अधिसूचना दिनांक 03.10.75 को निर्गत होने के उपरान्त योजना के खसरा संख्या 95 जिसका कुल क्षेत्रफल 13.50 एकड़ का अभिनिर्णय दि० 26.03.77 को निर्गत होने के उपरान्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी द्वारा 13.15 एकड़ भूमि का कब्जा परिषद को हस्तगत किया गया।</p> <p>2. लाल कोठी के कुल परिसर में से 1.48 एकड़ भूमि पर विवाद है तथा उसमें से 0.20 एकड़ भूमि पर जगह-जगह पर निर्माण स्थित है जिसके कारण भूमि का नियोजन कर निस्तारण सम्भव नहीं है।</p> <p>3. परिषद को लाल कोठी परिसर में प्रश्नगत 1.48 एकड़ का अन्तर्गत धारा 7/17 अभिलेखों में कब्जा प्राप्त हुआ है लेकिन भौतिक कब्जा आज भी मूल भू-स्वामी श्रीमती तलत अली तथा उनके किरायेदारों के पास है। वर्ष 1976 से मा० उच्च न्यायालय में प्रकरण लम्बित होने एवं स्थगन आदेश प्राप्त होने के कारण उक्त भूमि का भौतिक कब्जा आवास विकास परिषद को आज भी नहीं मिल सका है तथा लगभग 41 वर्ष बाद भी उक्त भू-भाग मूल भू-स्वामी एवं उनके किरायेदारों के कब्जे में ही है। यह योजना काफी पहले पूर्ण हो चुकी है परन्तु इस भू-भाग में विवाद के कारण परियोजना को अन्तिम रूप नहीं दिया जा पा रहा है।</p> <p>4. प्रश्नगत भूमि को आवासीय दर की डेढ़ गुना दर पर आवंटन का प्रस्ताव है जिसे परिषद को वित्तीय हानि भी नहीं होगी तथा लम्बे समय से चल रहे वाद का निस्तारण भी सम्भव हो सकेगा।</p>



		<p>जिसके कारण प्रश्नगत भूखण्डों के भू-उपयोग परिवर्तन से अत्यस्थाना सुविधाओं पर विपरीत प्रभाव नहीं पड़ेगा।</p> <p>5. स्वीकृत तलपट मानचित्र में निर्धारित भू-उपयोगों का क्षेत्रीय आवश्यकता व स्थिति (लोकेशन) के दृष्टिगत भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में वर्तमान नीति के अनुसार इस प्रकार के परिवर्तन अनुमत्त है। इस सम्बन्ध में परिषद एवं प्राधिकरणों में अनेकों दृष्टान्त भी उपलब्ध है।</p> <p>6. प्रश्नगत प्रकरण में भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया व्यवसायिक से आवासीय की ओर उन्मुख है। अतएव उच्चतर से निम्नतर की दिशा होने के कारण शर्तों के परिवर्तन में विधिक दृष्टि से कोई आपत्ति नहीं है। इस परिवर्तन के बाद भी व्यवसायिक नियोजन के मानक 5% से अधिक नियोजन उपलब्ध रहेगा।</p> <p>7. प्रश्नगत भूखण्ड किरतों पर आवंटित है अतः अभी आवेदक को पूर्ण रूप से स्वामित्व प्राप्त नहीं है। पूर्ण स्वामित्व का अधिकार सम्पूर्ण धनराशि जमा करने एवं पंजीयन के बाद ही प्राप्त होगी।</p> <p>8. व्यवसायिक से आवासीय में भू-उपयोग परिवर्तन की दशा में एफ0ए0आर0 1.2 के स्थान पर 2.5 किये जाने की संस्तुति इस शर्त के साथ की गई है कि बड़े हुये एफ0ए0आर0 की देयता क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु निर्धारित फार्मूले के आधार पर शुल्क की गणना करते हुए निर्धारित की जायेगी। विक्रय योग्य एफ.ए. आर. 1.2 के स्थान पर 2.5 क्रय योग्य किये जाने से परिषद को लाभ होगा।</p>
	निर्णय :	<p>अतः सर्वसम्मति से विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवंटी द्वारा भूखण्ड सं0-14/काम-01 व 13/एस-02 के सम्पूर्ण भुगतान एवं पंजीयन अपने पक्ष में करा लेने के बाद ही भू-उपयोग परिवर्तन हेतु अग्रेतर कार्यवाही की जा सकेगी।</p> <p>उक्त शर्तों के साथ-साथ प्रस्ताव में दी गयी अन्य शर्तों से यदि आवंटी सहमत है तो जनसामान्य से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त करने की कार्यवाही की जा सकती है तथा आपत्तियों के निस्तारण के बाद अंतिम अधिसूचना के संबंध में बोर्ड के समक्ष समस्त तथ्य प्रस्तुत करने के उपरान्त ही निर्णय लिया जायेगा।</p>
<b>लखनऊ जोन</b>		
223/16	विषय	परिषद की यू0पी0आई0एल0 योजना में स्थित व्यवसायिक भूखण्ड संख्या- सी.पी.-1 एवं सी.पी.-2 के सम्बन्ध में।
	विचार विमर्श	प्रश्नगत प्रकरण में दोनों व्यावसायिक भूखण्ड निरस्त हो चुके हैं तथा टोकन धनराशि आदि भी वापस की जा चुकी है। परिषद को यह भी अवगत कराया गया कि माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रकरण विचाराधीन है तथा दिनांक 08.03.2013 को मा0 उच्च न्यायालय में सुनवाई हेतु लगा हुआ है।
	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय की प्रतीक्षा की जाये तथा तदनुसार अग्रिम कार्यवाही की जाये।
<b>अन्य विषय माननीय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से</b>		
223/17	विषय	बोर्ड एजेन्डा, कार्यवृत्त, अनुपालन आख्या एवं अन्य महत्वपूर्ण नीति विषयक विचार-विमर्श।
	निर्णय :	परिषद द्वारा विचारोपरान्त सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि :- 1. परिषद के समक्ष प्रस्तुत की जाने वाली सभी व्याख्यात्मक टिप्पणियों में विधि, वित्त, नियोजन व अभियंत्रण तथा सम्बंधित अनुभाग जिसका बिन्दु निहित है

*Signature*



	<p>उसके अनुभागध्यक्ष का प्ररनगत एजेण्डा नोट के साथ प्रस्ताव पर स्पष्ट अभिमत देना अनिवार्य होगा जिससे निर्देशक मंडल उसके आधार पर निर्णय ले सके।</p> <p>2. भविष्य में परिषद बैठक का निर्णय संक्षेप में टेबिल फॉर्म में न बनाकर मद संख्या एवं विषय लिखते हुए परिषद के समक्ष रखे जाते धाले सभी महत्वपूर्ण तथ्यों एवं परिषद द्वारा लिये गये निर्णय को स्पष्ट करते हुए बोर्ड का कार्यवृत्त स्वतः पूर्ण एवं सुस्पष्ट तैयार किया जाये।</p> <p>3. बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या में निर्गमित आदेशों की प्रति सहित अनिवार्यरूप से रखी जाय। साथ ही जिनका अनुपालन नहीं हुआ है अथवा अनुपालन आंशिक हुआ है, उसकी भी सूची पृथक से रखी जाए, और जब तक उस पर पूर्ण अनुपालन न हो जाय तब तक उसकी सूची एजेण्डा बुकलेट में अवश्य प्रदर्शित होती रहे।</p> <p>4. परिषद द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में अथवा किसी शासनादेश को अंगीकृत करते हुए उसके आधार पर जो आदेश जारी किये जाये उसकी एक कापी एजेण्डा नोट के साथ संलग्न कर दी जाये जिससे आगामी परिषद की बैठक में यह पता चल सके कि आदेश निर्णय की भावना एवं भाषा के अनुरूप है।</p> <p>5. एजेण्डा, कार्यवृत्त एवं अन्य महत्वपूर्ण नीति विषयक आदेश परिषद की वेबसाइट पर Upload किये जाये। इससे जनमानस को तत्सम्बन्धित जानकारी हो सकेगी व परिषद के निर्णयों में पारिदर्शिता बनी रहेगी।</p>
--	--

Dr. 8/3/11

(रुद्र प्रताप सिंह)  
आवास आयुक्त

अनुमोदित

(प्रवीर कुमार)  
अध्यक्ष